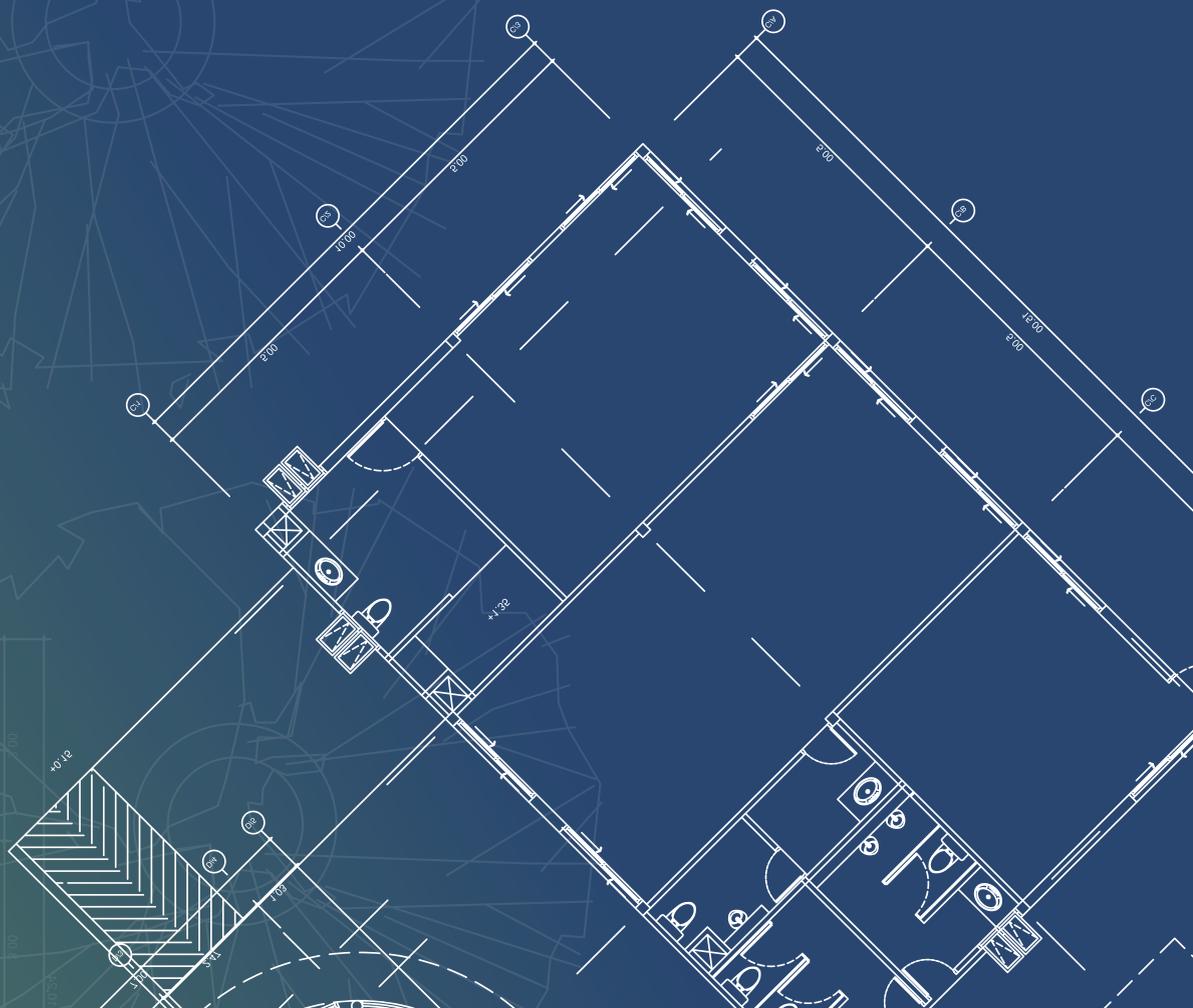


ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO NEGLI ANNI 2000. SQUILIBRI, RITARDI E OPPORTUNITÀ





ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO NEGLI ANNI 2000

SQUILIBRI, RITARDI E OPPORTUNITÀ



PROGETTAZIONE E DIREZIONE
Lorenzo Bellicini e Antonio Mura

GRUPPO DI LAVORO
Lorenzo Bellicini
Enrico Campanelli
Paolo D'Alessandris
Antonio Mura
Paola Reggio
Antonella Stemperini
Gianni Stifani
Mercedes Tascetta
Francesco Toso

© Tutti i diritti sono riservati al CRESME

Lo studio o parti di esso non possono essere riprodotti in nessuna forma, senza l'approvazione scritta del CRESME

Roma, settembre 2019

INDICE

<i>SINTESI: PUÒ L'ITALIA RIPARTIRE SENZA LE COSTRUZIONI E IL MEZZOGIORNO? I NUMERI DICONO DI NO</i>	V
1. SCENARIO DEMOGRAFICO	1
1.1. Lo scenario ventennale della popolazione residente	5
1.2. Invecchiamento strutturale e dinamiche naturali	7
1.3. Scenario migratorio popolazione italiana	11
1.4. Scenario migratorio popolazione straniera	13
1.5. Invecchiamento strutturale e squilibri generazionali	16
2. CONTESTO ECONOMICO E OCCUPAZIONALE	19
2.1. Il prodotto interno lordo: dimensioni e dinamica nei territori	21
2.2. Le imprese: dinamica recente	26
2.3. Le imprese: struttura dell'offerta	29
2.4. Il mercato del lavoro	32
3. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI	39
3.1. La specializzazione delle imprese di costruzioni	41
3.2. Analisi del mercato delle costruzioni nelle regioni del Mezzogiorno	44
3.3. Caratteri del mercato delle costruzioni: investimenti, manutenzione, edilizia residenziale, edilizia non residenziale privata, opere pubbliche	47
4. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA	53
4.1. Analisi della nuova produzione edilizia residenziale	55
4.2. Analisi della nuova produzione edilizia non residenziale	59
5. LE OPERE PUBBLICHE	63
5.1. Analisi del mercato dei bandi di gara	65
5.2. Analisi del mercato delle aggiudicazioni	80
6. IL MERCATO IMMOBILIARE	85
6.1. Stock edilizio e valore del mercato immobiliare	87
6.2. Le compravendite residenziali	89
6.3. Le compravendite non residenziali	92
6.4. I prezzi delle abitazioni	95
6.5. Analisi del mercato del credito (credito all'acquisto, credito all'investimento, nei settori residenziale e non residenziale)	98

7. IL MERCATO POTENZIALE DELLA RIGENERAZIONE URBANA	105
8. LA COMPETITIVITÀ DEL MEZZOGIORNO	125
8.1. La definizione di competitività territoriale	128
8.2. La performance del sistema socio-economico del Mezzogiorno	130
8.2.1. <i>La performance generale</i>	131
8.2.2. <i>Sviluppo economico</i>	132
8.2.3. <i>Innovazione</i>	134
8.2.4. <i>Welfare e società</i>	138
8.2.5. <i>Infrastrutture</i>	141
8.2.6. <i>Lo sviluppo turistico</i>	145
9. LA QUESTIONE DELLE AREE INTERNE NEL MEZZOGIORNO	155
10. LE COSTRUZIONI ALLA TESTA DELL'INNOVAZIONE	161
10.1. Sei ambiti di innovazione	163

SINTESI: PUÒ L'ITALIA RIPARTIRE SENZA LE COSTRUZIONI E IL MEZZOGIORNO? I NUMERI DICONO DI NO

Come è purtroppo noto l'Italia degli anni 2000 ha mostrato gravi problemi di crescita economica: dal 2007 al 2014 ha vissuto due pesantissime crisi economiche e dal 2015 al 2018 una debolissima crescita del PIL che la mantiene ben lontana da livelli pre-crisi, mentre con il 2019 si è entrati in una fase di stagnazione in un contesto internazionale debole; inoltre va ricordato che già tra 2000 e 2007 la crescita economica del nostro Paese era stata tra le più basse nel contesto mondiale. Il Paese evidenzia una chiara debolezza competitiva e una oggettiva difficoltà di sviluppo. Le analisi più convincenti e raffinate evidenziano il fatto che l'Italia ha un serio problema di produttività, o meglio di "produttività totale dei fattori", vale a dire che è l'insieme della capacità competitiva del Paese – bassi livelli di innovazione e investimento in ricerca e tecnologia, sottocapitalizzazione delle imprese, sistema pubblico e processo decisionale inefficiente, corruzione, peso dell'economia sommersa, bassi livelli di scolarizzazione, ecc. - nel confronto di uno scenario di rivoluzione tecnologica e sociale, che mostra la corda; altre analisi sottolineano come il livello del debito pubblico abbinato alle politiche dell'austerità derivate dal processo di integrazione europea hanno portato all'avvio di un circolo vizioso che ha minato la qualità della spesa pubblica, ridotto gli investimenti e aumentato i livelli di tassazione. Altre analisi ancora attribuiscono all'euro la difficile fase economica del paese soprattutto perché, rispetto al modello economico italiano precedente, con l'euro non è più possibile quel processo di svalutazione della moneta, e quindi di riequilibrio competitivo 'artificiale', che era stato possibile nel modello economico pre-unione monetaria europea basato su inflazione/svalutazione.

Naturalmente il tema della debolezza dell'economia italiana negli ultimi dieci anni è tema assai complesso, oggetto di molti altri punti di vista e approfondite riflessioni, sulle quali non è qui il luogo di soffermarsi, mentre ci si vuole proporre una riflessione su due 'determinanti scomodi' della società italiana e del suo modello di sviluppo che certamente contribuiscono allo scenario critico che caratterizza il Paese e che sembrano essere marginali nel dibattito: il settore delle costruzioni e gli investimenti nell'ambiente costruito e il Mezzogiorno. E' su questi due temi, integrati tra loro, che nelle pagine seguenti si è sviluppata la nostra analisi, analisi che qui proviamo a sintetizzare.

1. Le costruzioni e la crisi: la crisi occupazionale paga la crisi delle costruzioni

Per quanto riguarda le costruzioni – sono anticipati in questo studio elementi di analisi che verranno approfonditi nel XXVII Rapporto Congiunturale e Previsionale del CRESME- l'ipotesi che viene sviluppata è la seguente: l'economia italiana deve una parte importante della sua crisi al drammatico crollo delle costruzioni e del mercato immobiliare; l'attenzione critica al settore delle costruzioni in termini ambientali e di immobilizzazione delle risorse, di rendita speculativa insieme agli eccessi produttivi del periodo 2000-2007 hanno determinato una perdita di immagine e di attenzione verso il settore e una forte riduzione degli investimenti ma soprattutto non hanno consentito una piena consapevolezza del processo di riconfigurazione in atto e del vero perimetro economico che è legato all'ambiente costruito.

Tabella 1a. - Occupati per settore di attività economica (Dati grezzi, valori espressi in migliaia)

I semestre	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Totale
2008	854	4.928	1.953	15.355	23.090
2018	872	4.653	1.407	16.283	23.215
Var. Assoluta	18	-275	-546	928	125
Var. %	+2,1	-5,5	-28,0	6,0	0,5

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

Innanzitutto per una prima tradizionale conferma dell'importanza del settore delle costruzioni nella crisi basterà ricordare, partendo dal piano nazionale, i semplici dati dell'occupazione, che da soli possono descrivere il problema. Le costruzioni hanno perso tra 2008 e 2018, dati annuali, poco meno di 550.000 addetti; l'industria ne ha persi 275.000, un buona parte dei quali, prudenzialmente almeno 100.000, legati alla crisi dell'indotto del settore delle costruzioni¹. Le costruzioni hanno perso il 30% dell'occupazione in termini diretti; l'industria nel complesso ha perso il 5,5%. Tra 2008 e 2018 l'occupazione in Italia è aumentata di 125.00 unità grazie alla crescita degli occupati nei servizi (+928.00), se il settore delle costruzioni fosse ripartito la ripresa dell'occupazione in Italia sarebbe stata certamente più importante e di conseguenza il PIL.

Tabella 1b. - Occupati per settore di attività economica nel Mezzogiorno e nel centro-Nord (Dati grezzi, valori espressi in migliaia)

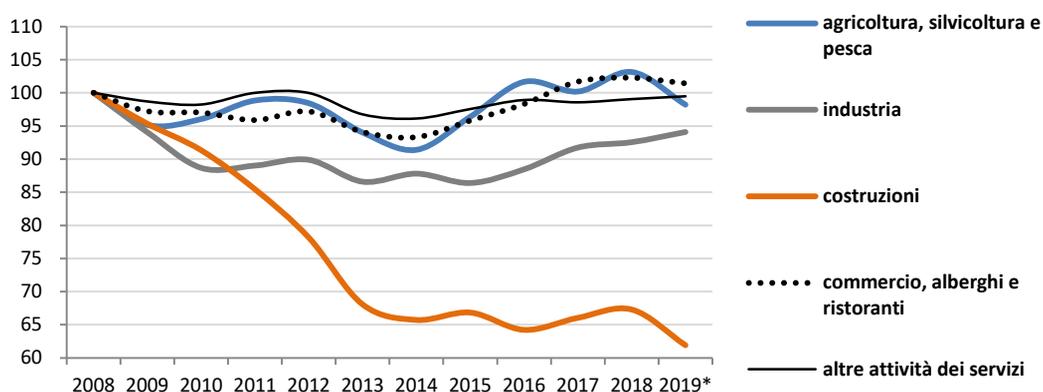
	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Totale
Mezzogiorno					
2008	421	896	635	4.481	6.432
2018	434	829	427	4.482	6.172
Var. Assoluta	13	-67	-208	2	-260
Var. %	3,1	-7,5	-32,7	0,0	-4,0
Centro-Nord					
2008	433	4032	1318	10874	16658
2018	438	3824	980	11801	17043
Var. Assoluta	5	-208	-338	927	385
Var. %	1,2	-5,2	-25,6	8,5	2,3

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

Questa considerazione sul piano nazionale, diventa ancor più importante se applicata al Mezzogiorno: il settore delle costruzioni nelle regioni meridionali, ha perso tra 2008 e 2018 il 32,7 % degli occupati, quasi 210mila unità; la perdita è stata pesante anche al Centro-Nord, ma la flessione è stata del 25,6%. Il bilancio è negativo anche per l'industria, che conta alla fine del 2018 67.000 occupati in meno, il 7,5% delle perdite occupazionali, una flessione maggiore a quella del Centro-Nord (-5,5%). Non vi è crescita degli occupati dei servizi nel Mezzogiorno, mentre nel Centro-Nord crescono dell'8,5%, 927.000 unità. In una realtà come quella del Mezzogiorno in cui l'occupazione risulta essere uno dei nodi più problematici appare evidente, da questi dati, l'importanza delle costruzioni.

L'analisi del Grafico seguente, mostra con chiarezza le dimensioni della crisi occupazionale nelle costruzioni nel Mezzogiorno, rispetto agli altri settori economici: tra 2008 e il 2014 il settore perde il 35% degli occupati, nel 2015 vi è un segnale di modesta ripresa (esito della coda legata alla spesa dei fondi strutturali europei 2007-2013), nel 2016 si scende al -36%, per poi risalire nel 2018 al -32,7%. In realtà un quadro di stabilizzazione, che vuol dire 200.000 occupati in meno rispetto al 2008. Peraltro i dati del primo trimestre del 2019 sono negativi confrontati con quelli del primo trimestre 2018, e se l'intero anno dovesse mantenere la contrazione registrata ci troveremmo di fronte ad un nuovo picco minimo.

¹ Sulla crisi dei settori industriali legati alle costruzioni si veda: CRESME, *XXI Rapporto Congiunturale e previsionale. Il mercato delle costruzioni 2014*, Roma 2013 e i *Rapporti annuali* di Federcostruzioni, *Il sistema delle costruzioni in Italia*, dal 2011 al 2016. Federcostruzioni nel suo ultimo Rapporto, stimava una perdita di fatturato tra 2008 e 2015 per la filiera dei materiali di costruzione pari a 28,7 miliardi di euro e 78.000 addetti; Sull'impatto delle costruzioni sull'economia e sugli altri settore economici veda: Cfr: *XXII Rapporto Congiunturale e previsionale. Il mercato delle costruzioni 2015*, Roma 2014; C. Fimiani, *L'industria delle costruzioni. Struttura interdipendenze settoriali e crescita economica*, Roma 2015; ANCE-ISTAT, *L'industria delle costruzioni: struttura, interdipendenze settoriali e crescita economica*, Dicembre 2015

Grafico 1. – Dinamica dell'occupazione nel Mezzogiorno per settori di attività (2008=100)

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat; proiezioni per il 2019 sei dati del primo trimestre 2019 dovessero mantenersi

2. Il ritardo crescente del Mezzogiorno

Il Mezzogiorno è composto per definizione storico-statistica da 8 regioni: Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna; queste regioni rappresentano il 40% della superficie del territorio italiano, il 34% della popolazione, e, nel 2017, secondo i dati ufficiali dell'ISTAT, il 22,5% del PIL. Il divario tra una parte del Paese e l'altra emerge con chiarezza solo incrociando questi numeri: il 34% della popolazione, sul 40% del territorio, produce il 22% della ricchezza. Ne deriva che il reddito pro-capite del Mezzogiorno è pari a 17.732 euro, contro 32.194 del Nord del Paese. Il reddito pro-capite del Mezzogiorno è pari al 55,1% di quello del Nord del Paese. Non c'è nessun'altra economia avanzata che abbia uno squilibrio così grande per una parte così grande di territorio.

Si può sostenere che la questione meridionale interessa da lungo tempo il Paese, si potrebbe dire ne è una questione identitaria, una questione di cui si sono occupati i migliori storici e scienziati sociali: il problema è che "l'osso" di Manlio Rossi Doria del Mezzogiorno si è sempre più 'scarnificato' invece di rimpomparsi; la questione meridionale è più viva che mai; anzi la crisi che stiamo vivendo ha aumentato lo squilibrio, e i dati di base prospettici ci mostrano uno scenario a tinte ancora più fosche. Come sosteneva Carlo Azelio Ciampi, la ripresa competitiva dell'Italia passa dal 'recupero dello squilibrio del Mezzogiorno. Lì dove il ritardo è più grande vi sono i margini più alti di miglioramento della performance produttiva. Di certo una parte del problema Italia è nel Mezzogiorno.

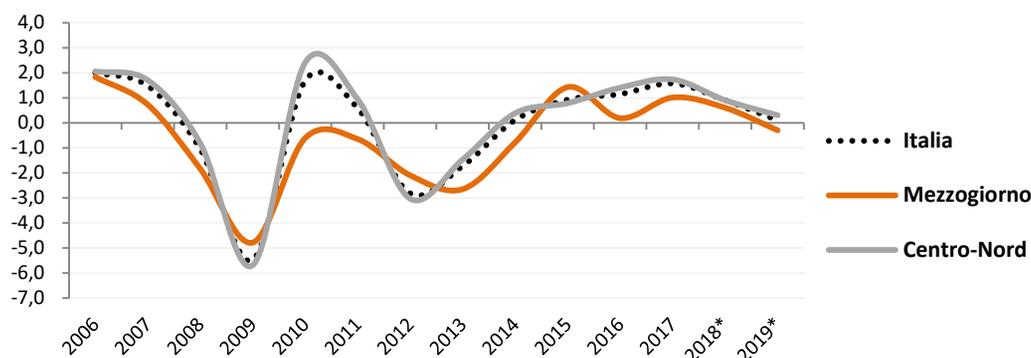
Tabella 2. – Prodotto interno lordo a confronto – Variazioni % su valori concatenati (anno base 2010)

	2008-2014	2015-2018	2008-2018
Mezzogiorno	-12,7	3,3	-9,9
Centro-Nord	-7,3	4,9	-2,7
Italia	-8,5	4,6	-4,3
UE	1,5	9,1	10,8
Germania	6,2	7,8	14,5
Francia	3,3	6,3	9,9
Spagna	-6,6	13,0	5,5
Grecia	-26,0	2,8	-23,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat fino al 2017 e Svimez per le stime relative al 2018 e per i dati europei

Qualche dato noto che descrive con chiarezza il problema in termini 'dinamici': nel 2018 il PIL del Mezzogiorno è inferiore a valori concatenati al 9,9% del PIL 2008; il Centro-Nord ha perso il 2,7%. Certo il problema competitivo Italia interessa anche il Nord del Paese: il PIL dell'intera Unione Europea è cresciuto del 10,8%; quello della Germania del 14,5%, la Francia del 9,9%, la Spagna del 5,5%. Solo la Grecia fa peggio dell'Italia, -23,9%. Ora l'intera Italia come dicevamo paga dazio, ma il problema Mezzogiorno certamente si è aggravato e si presenta come caso a parte.

Grafico 2. – Dinamica del prodotto interno lordo - Variazioni % su valori concatenati (anno base 2010)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat fino al 2017 e Svimez per le stime relative al 2018 e le previsioni per il 2019

3. La perdita di popolazione e il ritorno dell'emigrazione: 230.000 abitanti persi tra 2017 e 2018; 2,7 milioni tra 2017 e 2037

Ad aggravare il quadro va inoltre considerato un altro fattore storico che interessa il nostro Paese e soprattutto il Mezzogiorno: è la questione demografica. Il Mezzogiorno vive la ripresa di dinamiche demografiche negative - come negli anni '60 del boom economico, dal sud verso il nord, dalle campagne verso le città - che vedono flussi di popolazione prevalentemente giovane emigrare dal Mezzogiorno verso il centro-nord dell'Italia e verso l'estero.

Si tratta di una dinamica che andrà ad aggravarsi nei prossimi anni, e che si è avviata a partire dal 2014: tra 2013 e 2017 (alla data in cui si scrive non sono ancora disponibili i dati ufficiali territoriali per il 2018), la popolazione del Mezzogiorno è diminuita di 228.854 unità, si tratta del 76,6% della perdita demografica del Paese.

Tabella 3. – Serie storica della popolazione residente per suddivisione territoriale

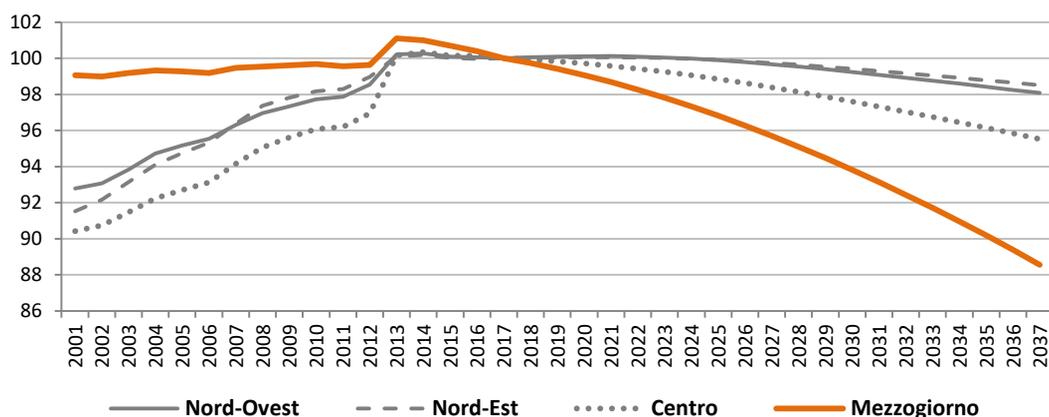
	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Mezzogiorno			ITALIA
				Sud	Isole	Totale	
2013	16.130.725	11.654.486	12.070.842	14.167.819	6.758.796	20.926.615	60.782.668
2017	16.095.306	11.640.852	12.050.054	14.022.596	6.675.165	20.697.761	60.483.973
<i>Variazione</i>	-35.419	-13.634	-20.788	-145.223	-83.631	-228.854	-298.695
<i>Variazione %</i>	-0,2%	-0,1%	-0,2%	-1,0%	-1,2%	-1,1%	-0,5%

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Certo è l'intero andamento demografico nazionale che evidenzia una chiara tendenza al calo, ma è il Mezzogiorno che mostra le maggiori criticità. Secondo gli scenari elaborati dal sistema informativo previsionale *DemoSI-CRESME*, nei prossimi venti anni l'Italia passerà dagli attuali 60,48 milioni di residenti (31 dicembre 2017), ai circa 57 milioni del 2037, con una perdita netta nell'intero periodo di quasi 3,4 milioni di abitanti (-5,6%). Il calo demografico riguarderà tutte le aree del paese, ma sarà più rilevante nelle regioni del Mezzogiorno, che, a causa dei sempre più consistenti flussi

migratori verso le regioni centro-settentrionali, dei processi di invecchiamento, perderanno lo storico primato di presenza giovanile e maggiore natalità, avviando fenomeni di declino demografico sempre più rilevanti. Secondo lo scenario centrale della previsione da qui al 2037 le regioni del Mezzogiorno perderanno poco meno di 2,4 milioni di residenti, il 70% del calo demografico complessivo previsto in Italia, con una contrazione relativa del -11,4%, contro il -4,5% del Centro, il -1,9% del Nord Ovest ed il -1,5% del Nord-Est.

Grafico 3. – Dinamica popolazione residente per area territoriale (indice 2017=100)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Se le cose continueranno come sono oggi definite, nell'arco di tempo di venti anni la Basilicata perderà il 14,8% della sua popolazione quasi 84.000 abitanti, la Sicilia ne perderà 688.000 (il 13,7%), la Puglia 515.000 (12,7%), la Sardegna 193.000, la Campania 511.000 (-8,8%).

Tabella 4. – Scenario previsionale della popolazione residente nelle regioni italiane (2018-2037)

	2017	Scenario previsionale	
		Variazione assoluta	Variazione percentuale
Basilicata	567.118	-83.794	-14,80%
Sicilia	5.026.989	-688.826	-13,70%
Puglia	4.048.242	-515.499	-12,70%
Sardegna	1.648.176	-193.548	-11,70%
Calabria	1.956.687	-213.985	-10,90%
Liguria	1.556.981	-167.556	-10,80%
Molise	308.493	-32.375	-10,50%
Abruzzo	1.315.196	-128.956	-9,80%
Campania	5.826.860	-511.062	-8,80%
Umbria	884.640	-76.749	-8,70%
Friuli Venezia Giulia	1.216.853	-81.405	-6,70%
Piemonte	4.375.865	-285.046	-6,50%
Marche	1.531.753	-95.615	-6,20%
Toscana	3.736.968	-163.312	-4,40%
Valle d'Aosta	126.202	-5.290	-4,20%
Veneto	4.903.722	-179.799	-3,70%
Lazio	5.896.693	-203.808	-3,50%
Emilia Romagna	4.452.629	13.121	0,30%
Lombardia	10.036.258	148.351	1,50%
Trentino Alto Adige	1.067.648	75.397	7,10%
Italia	60.483.973	-3.389.753	-5,60%

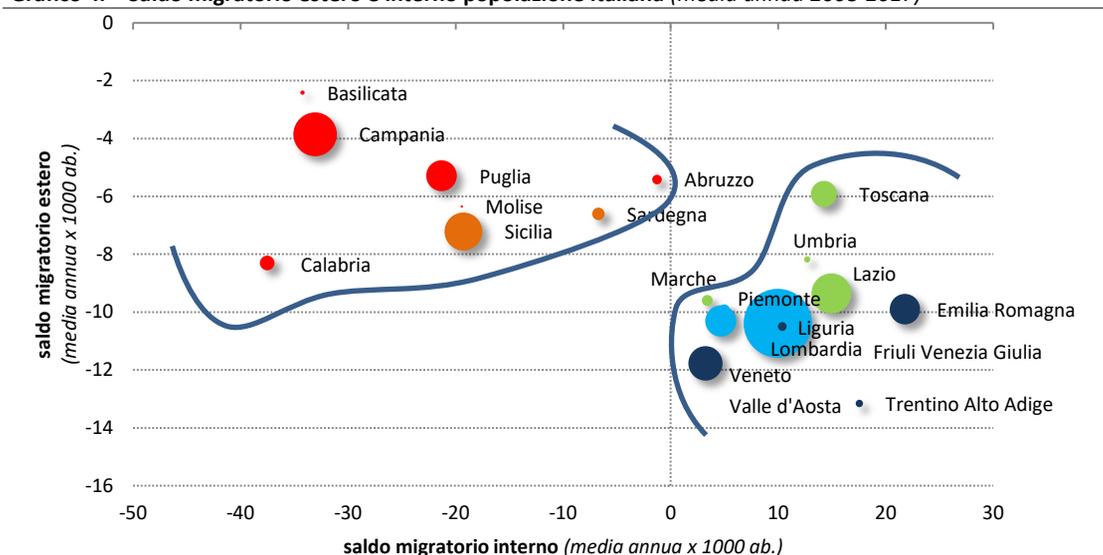
Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

I numeri sono evidenti e pesanti. Alla base di questa dinamica vi sono dati sulla natalità e sui flussi di immigrazione deboli, mentre sono purtroppo assai vivaci i numeri sulle emigrazioni sia sul solo nazionale che all'estero. Il capitolo dedicato alla demografia evidenzia con forza questa doppia dinamica.

I dati sul movimento migratorio della popolazione italiana tra aree territoriali rende evidente il consistente flusso migratorio da Sud a Nord, quasi mezzo milione di persone, in prevalenza giovani, nell'ultimo decennio (2008-2018), senza soluzione di continuità, hanno trasferito la propria residenza dalle regioni del Mezzogiorno a quelle del Centro-Nord. E valutando il movimento con l'estero si delinea una realtà non meno preoccupante. Lo schema seguente mostra con grande chiarezza la caratterizzazione regionale delle dinamiche migratorie della popolazione italiana.

Le regioni del Mezzogiorno sono tutte raggruppate nel primo quadrante, risultando tributarie sia sul fronte degli spostamenti interni, sia sul fronte dei trasferimenti internazionali. Va segnalato che anche le regioni centro-settentrionali, che sul fronte degli spostamenti interni registrano un bilancio positivo, qualificandosi come principale destinazione dei flussi migratori in uscita dalle regioni meridionali, sul fronte degli spostamenti verso l'estero mostrano un tasso di migratorietà assai rilevante, chiaro segnale di una fragilità economica del sistema-paese nel suo complesso. Chi emigra sono giovani in cerca di opportunità di futuro: lavoro e qualità della vita.

Grafico 4. – Saldo migratorio estero e interno popolazione italiana (media annua 2008-2017)



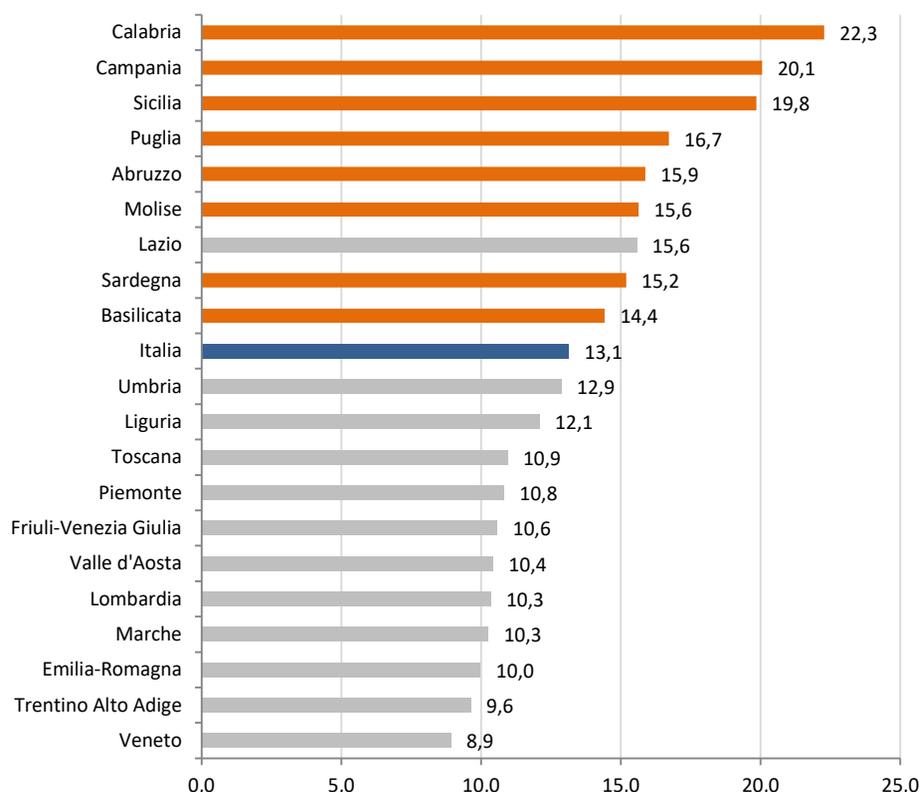
Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

4. L'irrisolta questione lavoro: assenza e irregolarità il vero problema del Mezzogiorno

In questi scenario in cui la popolazione emigra in cerca di opportunità e di futuro, appare evidente come la questione lavoro sia rilevante nel determinare la situazione del Mezzogiorno. I dati ufficiali sull'occupazione e sulla disoccupazione a disposizione, anche tenendo conto del peso che l'economia informale, quella non legale e, purtroppo, quella criminale hanno nel Mezzogiorno sono noti. Basterà ricordare che secondo l'ISTAT l'economia sommersa vale in Italia il 12% del PIL, 210 miliardi di euro; per alcuni osservatori questo valore è fortemente sottostimato in Italia e nel Mezzogiorno, di certo il Mezzogiorno è un'area a vocazione irregolare. E' sempre l'Istat con un'altra fonte di analisi che ce lo descrive: Nelle regioni meridionali il tasso di irregolarità, ovvero la percentuale di lavoratori irregolari sul numero di occupati, è pari al 18,6% nel 2016, il doppio rispetto al livello registrato nelle regioni settentrionali, e più di 5 punti percentuali superiore rispetto ai livelli che caratterizzano il mercato del lavoro nel Centro Italia. Guardando alla dinamica, rispetto al 2008

in tutti i territori si può osservare un processo di crescita dell'indice che raggiunge il livello più alto nel 2015, e allo stesso tempo un omogeneo processo di modesta riduzione del fenomeno in tutti i territori nel 2016.

Grafico 5. – Classifica regionale del tasso di irregolarità nel 2016



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

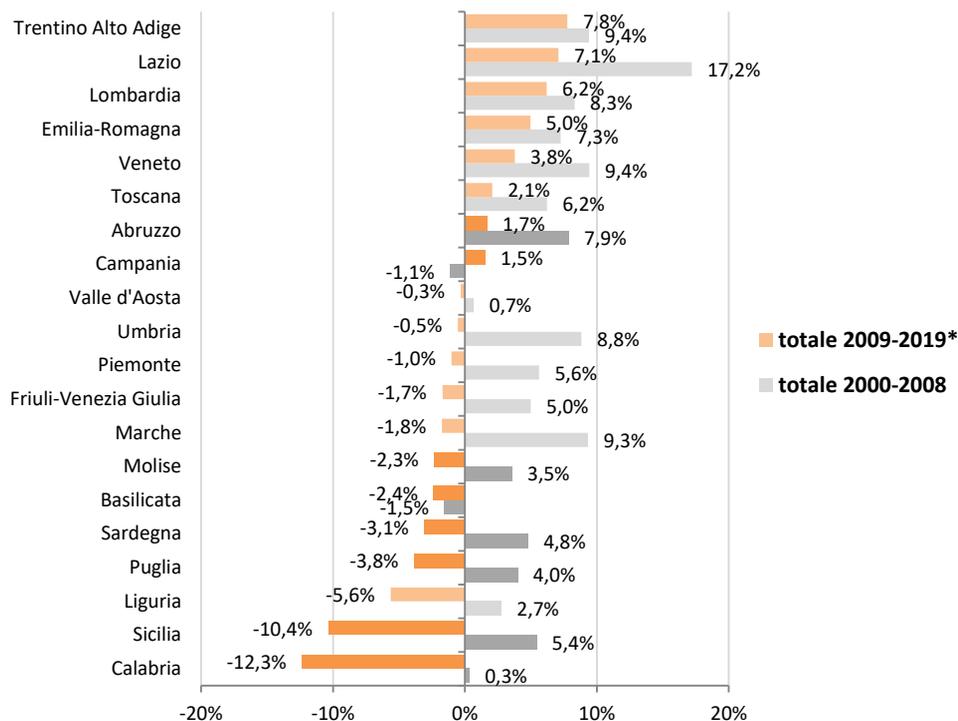
Scendendo al dettaglio delle attività economiche, la variabilità diventa molto più importante: il tasso di irregolarità supera il 30% nel settore agricolo nelle regioni meridionali, contro il 18% del Centro e il 14-15% del Nord. L'altro settore che per le sue caratteristiche intrinseche favorisce una elevata diffusione del fenomeno dell'irregolarità è quello edile, che nel Mezzogiorno raggiunge un livello che può definirsi di allarme (23,7%) oltre che in evidente divario rispetto al nord del paese, dove il fenomeno si attesta sul 10%. La maggiore diffusione del lavoro irregolare in certi territori e in determinati ambiti di attività economica può implicare una maggiore sottostima della consistenza occupazionale complessiva (regolare e non regolare) nelle statistiche ufficiali, falsando anche la lettura dei dati in serie storica. Di certo il lavoro irregolare è una componente competitiva importante nello scenario che stiamo tracciando.

Anche nel Mezzogiorno le differenze territoriali sono fortemente presenti, e forse sarebbe il caso di parlare di Mezzogiorni: La Calabria è la regione dove il fenomeno dell'irregolarità ha un maggiore impatto nell'economia complessiva, interessando più del 22% degli occupati totali. Seguono Campania e Sicilia con un indice attestato sul 20%. Sardegna e Basilicata sono le regioni meridionali dove il fenomeno è relativamente meno importante, sebbene il livello sia anche in tali territori superiore alla media nazionale..

Considerando questa premessa, se analizziamo il comportamento occupazionale del Mezzogiorno e del resto del Paese negli anni 2000 notiamo una chiara diversificazione, una costante accentuazione dello squilibrio: nel periodo 2000-2008 l'occupazione cresce con tassi importanti sia al Nord (+7,5% tra il 2000 e il 2008), sia al Centro (+11,7%, grazie alla crescita di Roma), mentre nel

Mezzogiorno la crescita è solo del + 2,8%. Ma è soprattutto nella fase ciclica più difficile, a fronte di una crescita occupazionale del 3% tra il 2009 e il primo trimestre 2019 nel Centro-Nord, che nel Mezzogiorno si registra, di contro, una riduzione del 4%. E' un quadro che continua ad essere negativo anche negli ultimi dati congiunturali: nel primo trimestre del 2019 il numero di occupati nel Mezzogiorno segna infatti una flessione dello 0,6% rispetto al primo trimestre del 2018, a fronte di una crescita dell'1,4% nel Nord e di una stabilizzazione sugli stessi livelli 2018 nel Centro (+0,3%).

Grafico 6. – Dinamica dell'occupazione nelle regioni

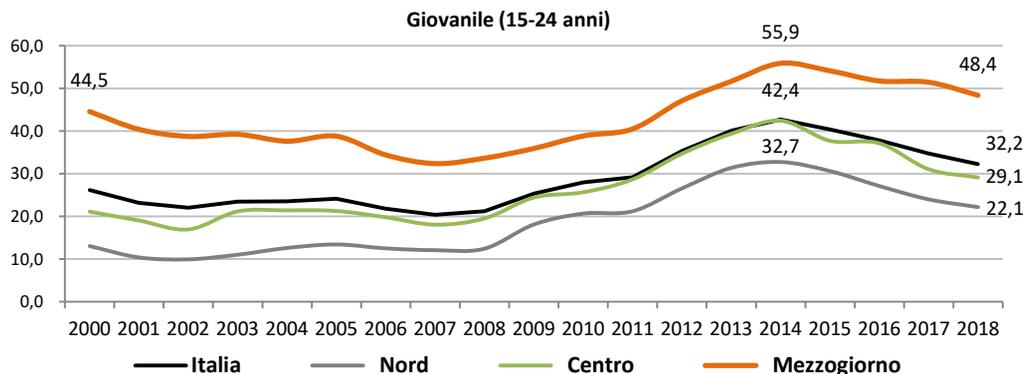


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* primo trimestre

L'analisi dei dati occupazionali a livello regionale, evidenzia con forza le criticità occupazionali delle regioni del Mezzogiorno, con in testa Sicilia e Calabria (ma anche di alcune aree del Nord-Ovest come Liguria e Piemonte).

Grafico 7. – Dinamica del tasso di disoccupazione nelle macro aree territoriali



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Ma certo l'aspetto critico più importante è dato dal tasso di disoccupazione che rimane molto alto, nonostante il leggero miglioramento osservabile a partire dal 2015. Nel Mezzogiorno, nel 2018, l'incidenza dei disoccupati sulla forza lavoro è pari al 18,4%, pari a tre volte quella del Nord (6,6% lo stesso anno), e al doppio rispetto a quella registrata nelle regioni centrali (9,4%), definendo una media nazionale attestata sul 10,6%. Ma è soprattutto la disoccupazione giovanile il problema principale del Mezzogiorno: nel 2018 i giovani tra i 15 e i 24 anni che sono disoccupati sono il 48,4%, nel Nord il 22,1%. Si nota il miglioramento dal 2014 (55,9%), ma i livelli di disoccupazione continuano ad essere drammaticamente alti.

5. Il valore dell'ambiente costruito nell'economia del Mezzogiorno: numeri che sorprendono

Nella storia degli studi e delle analisi economiche, il settore delle costruzioni ha avuto un ruolo centrale nella spiegazione di fenomeni specifici e particolari: per esempio sul meccanismo di creazione della rendita di posizione, oppure sul condizionamento e sull'impatto che esso può avere nelle dinamiche di impoverimento o arricchimento di determinate fasce sociali, o ancora sulla legittimità ad essere considerato preziosa base imponibile su cui esercitare consistenti prelievi fiscali. E' stata anche analizzata la sua capacità, soprattutto riguardo le infrastrutture pubbliche, di esercitare impatti considerevoli nelle economie locali. O anche la capacità di contenere o meno i consumi energetici e le emissioni di sostanza climalteranti.

Tuttavia, sia nelle analisi che nelle teorie economiche che si sono susseguite nel corso del tempo, non è facile riscontrare elaborazioni e tesi puntuali sul riflesso che il settore delle costruzioni ha, e può avere, sui dispositivi di creazione del reddito e della ricchezza nazionale. O anche sul benessere.

Sembra, a volte, che quando viene esaminato il settore delle costruzioni trapeli una certa riluttanza a trattarlo come un ambito economico fortemente interrelato con tutti gli altri settori produttivi e con la vita economica della popolazione. Le stesse misure politiche di incentivazione della spesa per investimenti nelle costruzioni, non sembrano essere "coperte" da un ombrello scientifico adeguato.

I motivi di tale insufficienza sono molteplici: quello delle costruzioni non è un settore industriale come gli altri, il suo luogo di produzione (il cantiere) non è fisso, il suo prodotto non è quasi mai "in serie", i suoi lavoratori hanno specificità (anche contrattuali) diverse da qualunque altro, le misurazioni dei suoi risultati produttivi sono complesse, i dati disponibili da fonti istituzionali sono spesso contraddittori (si pensi, ad esempio, al numero di abitazioni registrato dal Censimento Istat, dagli Archivi Catastali e dagli allacci domestici di energia elettrica), e poi il settore è segnato da una immagine negativa, speculativa, parassitaria; eccetera.

Ma, forse, la difficoltà maggiore consiste proprio nella determinazione del suo perimetro di azione: si pensi, solo a titolo di esempio, agli ostacoli che i ricercatori statistici di Contabilità nazionale incontrano nel definire il confine fra il valore dell'area edificabile e quello del prodotto che vi è costruito sopra; oppure alla difficoltà di definire il margine (l'extraprofitto) ricavato dal promotore immobiliare, la differenza nella nuova costruzione o nella ristrutturazione tra costo di produzione e vendita del prodotto realizzato; o ancora si pensi al fatto che oggi le costruzioni sono allo stesso modo ambito produttivo delle "imprese di costruzioni", di imprese impiantistiche, di soggetti gestori, di investitori in partenariato pubblico e privato, di operatori del facilities management, ecc.

Per queste e altre ragioni il settore dell'ambiente costruito è trattato per segmenti separati, la filiera non è integrata, l'analisi tende a separare: da un lato il settore produttivo stretto della costruzione e della manutenzione straordinaria, dall'altro la manutenzione ordinaria, dall'altro ancora il settore immobiliare, dall'altro ancora il mondo dei servizi collegato.

Da alcuni anni il CRESME sta lavorando sulla individuazione e rimozione di questi ostacoli, proponendo la definizione del settore "ambiente costruito" quale ambito di riferimento per quella che era l'economia delle costruzioni. Stiamo riflettendo sulle numerose interconnessioni del settore e lavorando sulla raccolta delle informazioni e dei dati statistici più appropriati allo scopo di

verificare e sostenere questa definizione. E in questo rapporto sul Mezzogiorno presentiamo una prima anticipazione del modello di stima finalizzato alla comprensione dell'importanza del settore dell'ambiente costruito sull'economia meridionale. L'analisi fa riferimento all'aggregato delle ripartizioni geografiche Sud e Isole, relativa agli anni 2007, 2014 e 2018.

Si è ritenuto importante focalizzare l'attenzione su questi tre anni perché emblematici dell'ultima fase economica attraversata da due cicli: il 2007 coincide con l'anno di picco superiore dello scorso ciclo, complessivamente ma soprattutto per il settore delle costruzioni, l'anno che concludeva – all'apice – una serie piuttosto lunga di espansione. Il 2014, invece, rappresenta il periodo più buio della crisi: l'anno peggiore per le costruzioni che concludeva così la lunga performance negativa. Infine, il 2018 è l'anno della ripresa degli investimenti. Per la verità dopo timidissimi segnali positivi registrati fra il 2015 e il 2017. Ma il 2018 rappresenta, per le costruzioni, il momento in cui tutti i "motori" del settore si sono riaccesi: residenziale, non residenziale, opere del genio civile. Nuova produzione e riqualificazione.

Tabella 5. - MEZZOGIORNO - Peso delle costruzioni e dell'immobiliare sull'economia 2007-2014-2018*
(Milioni di €-valori correnti)

	2007	2014	2018
VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI			
Nuovo residenziale	14.023	5.604	4.997
Nuovo non residenziale privato	6.468	2.560	2.651
Nuove opere pubbliche	9.033	6.802	4.839
Rinnovo residenziale	8.751	9.690	10.904
Rinnovo non residenziale privato	4.240	4.621	5.434
Rinnovo opere pubbliche	8.007	7.059	5.941
Manutenzione ordinaria	8.684	9.313	9.835
Fonti energetiche rinnovabili	501	474	1.053
<i>Valore della produzione nel settore privato - Totale</i>	<i>39.298</i>	<i>28.844</i>	<i>31.225</i>
VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI - TOTALE (A)	59.707	46.124	45.653
RISORSE CONNESSE ALL'IMMOBILIARE			
<i>(Valore del mercato immobiliare)</i>	<i>53.306</i>	<i>25.323</i>	<i>30.379</i>
<i>(Residenziale)</i>	<i>43.262</i>	<i>20.051</i>	<i>24.583</i>
<i>(Non residenziale)</i>	<i>10.044</i>	<i>5.272</i>	<i>5.796</i>
Valore aggiunto del mercato immobiliare	43.934	21.286	26.923
Residenziale	35.875	16.961	22.201
Non residenziale	8.059	4.325	4.723
Risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione	7.787	2.985	2.490
Residenziale	2.585	1.200	973
Non residenziale	5.202	1.785	1.517
Risorse aggiuntive per il mantenimento del bene di nuova costruzione	3.145	1.651	1.562
Residenziale	1.039	594	494
Non residenziale	2.106	1.057	1.069
TOTALE INDOTTO AMPIO DELLE COSTRUZIONI (B)	54.862	25.917	30.966
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE + INDOTTO (A+B)	114.569	72.042	76.620
% sul PIL	30,0%	19,6%	19,2%
PIL	380.217	365.381	393.950
Esercizio di simulazione: PIL al netto delle costruzioni e dell'immobiliare	265.648	293.339	317.330

Fonte: CRESME

* Vedi Box 1.

La metodologia di analisi sviluppata in questa fase è descritta nel *Box 1.* e rappresentata nella *Tabella 6.* Da questa analisi emerge che il valore della produzione delle costruzioni nel Mezzogiorno (investimenti in edilizia residenziale, non residenziale e delle opere pubbliche, di nuova costruzione e di riqualificazione, integrati dalle spese di manutenzione ordinaria del patrimonio esistente e

dall'installazione di impianti di fonti energetiche rinnovabili), è passato dai 59,7 miliardi di euro del 2007 ai 46,1 del 2014, perdendo 13,6 miliardi di euro. Tutti da attribuire alla nuova costruzione e alla manutenzione delle opere pubbliche. E' calato ulteriormente, fra il 2014 e il 2018, arrivando a 45,6 miliardi di euro (-0,5 miliardi) segnando una ripresa per il comparto non residenziale di nuova costruzione e un'attenuazione delle perdite negli altri segmenti già in crisi. Il valore aggiunto del mercato immobiliare, come esito delle compravendite immobiliari e della modalità di stima descritta nel Box citato, è passato da 43,9 miliardi di euro nel 2007, a 21,3 miliardi nel 2014 per riprendere nel 2018 (26,9 miliardi), perdendo prima 22,6 miliardi di euro e riguadagnandone 5,6 negli ultimi quattro anni. Sono state poi stimate le risorse aggiuntive necessarie² per l'accesso alle nuove residenze o alle nuove attività economiche, e le risorse necessarie per il mantenimento del bene che non siano di carattere fisico e già considerate negli investimenti e nelle spese di manutenzione³. L'esito dell'esercizio di stima, ci mostra come il valore della produzione delle costruzioni e il valore aggiunto del mercato immobiliare integrato dalle risorse aggiuntive necessarie all'accesso e al mantenimento del bene immobiliare, era pari al 30% del prodotto interno lordo italiano nel 2007; nel 2014 questo valore è sceso al 19,6% e, nel 2018, al 19,2%. In euro correnti l'aggregato che abbiamo stimato superava i 114 miliardi di euro nel 2007, nel 2014 questo valore è sceso a 72 miliardi di euro, per risalire nel 2018 a 76,6 miliardi di euro.

Abbiamo poi azzardato un esercizio di simulazione. L'azzardo consiste nel sottrarre al PIL il valore dell'aggregato "costruzioni + immobiliare + servizi", tratta – lo sappiamo – di una simulazione impropria, in quanto non sappiamo quante delle risorse tolte all'aggregato sono andate in altre componenti del reddito nazionale. Premessa questa cautela, tuttavia, otterremmo una situazione molto particolare: a valori correnti il comparto costruzioni-immobiliare-servizi afferenti ha perso il 37% del suo valore fra il 2007 e il 2014 e ne ha guadagnato il 6% fra il 2014 e il 2018; nello stesso periodo, il PIL – sempre a valori correnti – diminuiva del 3,9% nel periodo 2007-2014 e guadagnava il 7,8% fra il 2014 e il 2018.

Se invece sottraiamo gli importi dell'indotto ampio delle costruzioni alla performance del PIL, pertanto PIL al netto di questi valori, risulta una crescita (non una diminuzione!) del PIL pari al 10,4% fra il 2007 e il 2014 e una ulteriore crescita dell'8,2% fra il 2014 e il 2018.

La crisi dell'economia del Mezzogiorno (o la quasi stagnazione nel periodo più recente) sarebbe, a questo punto, interamente dovuta alla crisi del comparto costruzioni-immobiliare.

Tabella 6. – MEZZOGIORNO - Valore delle costruzioni e immobiliare e Prodotto interno lordo
(milioni di euro e variazioni %)

	2007	2014	2018	2014/2007	2018/2014
Valore della produzione delle costruzioni	59.707	46.124	45.653	-22,7%	-1,0%
Valore dell'Immobiliare e dell'indotto	54.862	25.917	30.966	-52,8%	19,5%
Totale	114.569	72.042	76.620	-37,1%	6,4%
% sul PIL	30,1%	19,7%	19,4%		
PIL	380.217	365.381	393.950	-3,9%	7,8%
Esercizio di simulazione: PIL al netto delle costruzioni e dell'immobiliare	265.648	293.339	317.330	10,4%	8,2%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

² In base a tale modello per l'edilizia residenziale e strumentale mediamente gli occupanti spendono per l'accesso alla fruizione del bene circa 27mila euro ad abitazione e 44mila per un locale strumentale. Le voci prese in considerazione sono principalmente: Spese amministrative (imposte d'acquisto, spese attivazione mutuo, spese notarili); Altre spese (trasloco, mobili, articoli d'arredamento, allacci telefono, gas, elettricità, servizi amministrativi) considerando una produzione edilizia pari a circa 36.000 abitazioni nel 2018 (erano 94.000 nel 2007) e 10 milioni di mc non residenziali ultimati nel 2018 (erano 35milioni nel 2007), ciò significa che le quantità nuove edificate negli anni presi in considerazione, hanno comportato ulteriori risorse pari a quasi 2.500 milioni di euro nel 2018.

³ Le risorse attivate dalle nuove edificazioni non si esauriscono con il primo anno di occupazione: fra tasse, bollette, e oneri vari vengono aggiunti mediamente sul mercato ogni anno 8mila euro ad alloggio e circa 15mila euro ogni 300 mc di non residenziale. Tali risorse sono destinate a vari settori economici e istituzionali: dall'industria dell'arredamento, ai prodotti energetici, al settore delle assicurazioni e alla pubblica amministrazione.

Inoltre se si considera che il 60% circa della ricchezza delle famiglie italiane sia legata al valore degli immobili e che il 30% delle attività del sistema bancario è legata al settore immobiliare, appare evidente come la drammatica crisi di questo settore sia in grado di minare la fiducia, la capacità di investimento e il credito del sistema economico del paese.

Box 1. - Definizione del comparto costruzioni-immobiliare-servizi

Gli importi riportati in *Tabella 6.* riguardano più grandezze riconducibili all'area comprendente il settore delle costruzioni, il mercato immobiliare, gli impieghi indiretti connessi all'edilizia (qui definito indotto ampio). Più nel dettaglio:

- **Il valore della produzione delle costruzioni (impieghi diretti) comprende:**
 - o Il valore prodotto nei singoli comparti del settore delle costruzioni, comprensivo degli investimenti; delle spese per servizi (progettazione, direzione lavori, ecc.).
 - o Inoltre, per la quota relativa alle iniziative attuate da imprenditori immobiliari sono inclusi: il margine di utile per il promotore; gli oneri derivanti dalla leva finanziaria; le spese di commercializzazione del bene.
 - **Il valore dell'indotto ampio include:**
 - o Il valore aggiunto del mercato immobiliare (è relativo al valore del mercato immobiliare al netto delle spese per investimento sostenute dagli sviluppatori immobiliari). Il valore del mercato immobiliare è composto al suo interno da:
 - Il valore di scambio dei beni (compravendite);
 - la quota di interesse (attualizzati) dovuta per i finanziamenti erogati nell'anno (mutui immobiliari per gli immobili non di nuova costruzione);
 - la quota di intermediazione immobiliare;
 - la somma dei canoni di locazione percepiti nell'anno (per gli immobili non di nuova costruzione).
 - o **Le risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione, comprendono:**
 - La stima delle risorse finalizzate all'abitabilità e all'uso dei nuovi spazi;
 - le imposte d'acquisto, spese attivazione mutuo, spese notarili;
 - allacci forniture energia, combustibili, telefono e servizi vari;
 - spese di trasloco;
 - mobili e articoli d'arredamento.
 - o **Le risorse aggiuntive per il mantenimento del bene di nuova costruzione, comprendono:**
 - Oneri fiscali e assicurativi;
 - interessi mutui;
 - canone locativo;
- spese di gestione (combustibili, energia, spese annuali in arredamento, mobili, ecc.).

6. Quale ambiente costruito e quali costruzioni: un progetto di futuro, una nuova politica industriale, una nuova strategia per le scuole edili e per la sicurezza dei cantieri

Nello scenario che abbiamo tracciato dobbiamo chiederci però che cos'è oggi il settore delle costruzioni, il settore dell'ambiente costruito. Anche perché il settore delle costruzioni e il sistema delle imprese di costruzioni stanno attraversando una fase di profonda riconfigurazione dovuta a fattori che si possono definire strutturali e sistemici che interessano la tecnologia, ma allo stesso tempo le modalità in cui si esprime la domanda e i modelli in cui si sviluppa l'offerta⁴. Proviamo a mettere in fila, sinteticamente, alcuni punti salienti che emergono dai diversi lavori di analisi svolti da CRESME negli ultimi anni e dall'approfondimento sul Mezzogiorno qui condotto:

- La crisi ha colpito il settore delle costruzioni italiano e del Mezzogiorno con una forza che altri settori economici non hanno registrato, tanto che si può sostenere che la crisi delle costruzioni è una parte rilevante della crisi del PIL italiano e del Mezzogiorno;

⁴ Su questi temi vedi oltre ai Rapporti Congiunturali e Previsionali del CRESME negli ultimi anni, lo studio realizzato dal CRESME per Federcostruzioni, dal titolo *"L'innovazione nel sistema delle costruzioni in Italia"*, Settembre 2018; e il lavoro svolto dal CRESME per la Commissione Innovazione e Tecnologia di Assimpredil: *"A movement of builders for innovation. Processi, prodotti, tecnologie, modelli di offerta e contratti per l'evoluzione del settore delle costruzioni"*, Marzo 2019

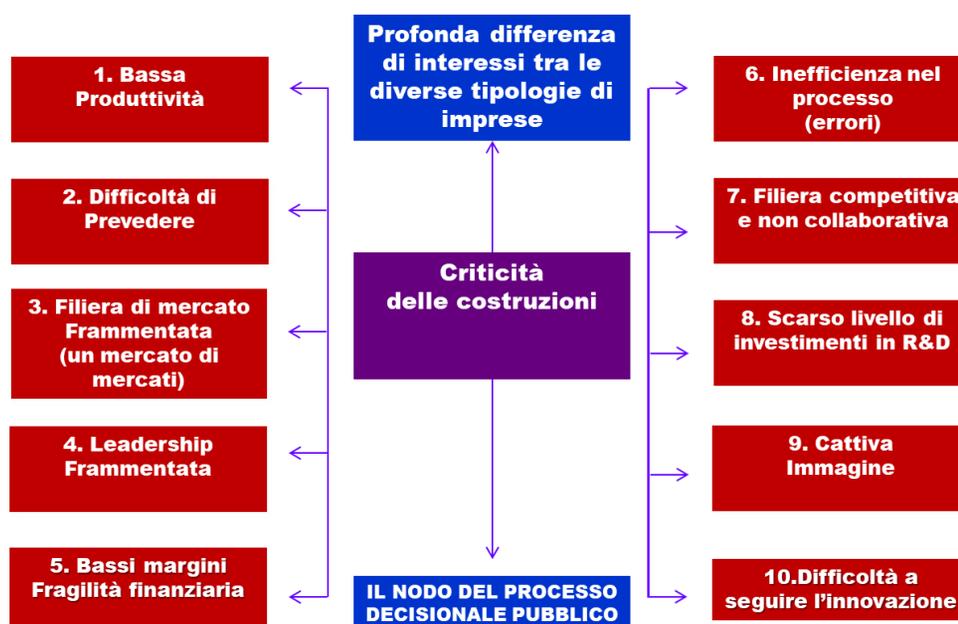
- I segnali di ripresa, che a partire dal 2015-2016 hanno cominciato a manifestarsi anche per le costruzioni sono comunque molto deboli, sono ben lontani da compensare la flessione registrata e soprattutto non sono omogenei;
- Con la crisi e il modificarsi delle dinamiche della domanda il mercato delle costruzioni ha spostato i suoi pesi riconfigurandosi profondamente : nel 2018 il 74% del valore della produzione è costituito da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente;
- La nuova produzione edilizia ha perso il 65% dei volumi rispetto a quanto si costruiva prima della crisi;
- Le costruzioni sono sempre più arricchite di impianti e servizi, che sottraggono aree di mercato all'attività costruttiva tradizionale e modificano il perimetro di attività, disegnando un ambito di azione sempre più integrato tra settori una volta chiaramente separati;
- I modi di costruire stanno cambiando: in termini di norme e performance richieste dal mercato; e, soprattutto, è cambiato, e sta cambiando, il rapporto tra domanda e offerta (è sempre meno l'offerta basata sulla capacità produttiva che determina la domanda, ma è la domanda che condiziona i modelli di offerta);
- Le prospettive a breve e medio termine sono di una trasformazione ancora più profonda, basata:
 - da un lato sull'evolversi delle nuove tecnologie (BIM, IOT, Robotica, AI, tecnologie additive, ecc.) e su una nuova fase che vede processi di prefabbricazione e costruzione off-site, che determinano nuovi modi di organizzare il cantiere e il processo produttivo;
 - dall'altro dall'affermarsi di nuovi modelli di offerta che rispondono agli obiettivi e ai principi fissati dall'*economia circolare* e dalla *sostenibilità*, i quali ridefiniscono i modelli di redditività e competitività, oltre a condizionare le norme e le performance;

D'altro lato non possiamo nasconderci che il settore delle costruzioni è caratterizzato da forti criticità:

- Bassi livelli di produttività, peraltro in peggioramento dal passato (in parte dovuti alla crescita del mercato della manutenzione del patrimonio esistente e alla miniaturizzazione degli interventi, in parte all'ampliarsi delle tipologie del prodotto edilizio, in parte alla perdita di qualità della manodopera che va interessando il settore);
- Una evidente difficoltà nel prevedere le dinamiche del mercato, e gli imprevisti all'interno di un processo produttivo articolato e con una filiera lunga;
- Ed infatti una delle principali problematicità che caratterizzano il processo produttivo delle costruzioni è data dalla filiera frammentata che comunica male al suo interno dato che i singoli attori della filiera fanno dell'informazione che detengono un valore da mantenere riservato, da non condividere;
- Inoltre, con l'allargarsi del mercato e la frammentazione della domanda dovuta alla crescita del mercato della riqualificazione, ma anche alla crescita del ruolo che impianti e servizi hanno all'interno del mercato, oltre alla scomposizione del ciclo produttivo e alle innovazioni tecnologiche e a nuovi modelli di offerta che si affacciano sul mercato, è sempre più variabile all'interno della filiera la leadership di un soggetto guida, fattore rilevante in una fase di profonda innovazione tecnologica;
- I margini operativi derivanti dal processo produttivo, sono andati con la crisi fortemente riducendosi e la debolezza finanziaria delle imprese sommata alla debolezza della committenza che si traduce in ritardi e incertezza nei pagamenti, hanno reso il sistema particolarmente fragile;
- Il processo produttivo resta caratterizzato da evidenti continui errori, che paradossalmente sono anche parte della complessità e della difficoltà di prevedere, ma sono anche modello di redditività (varianti, revisioni ecc.) basato sulla certezza dell'emergere dell'errore;
- Il fatto che la filiera produttiva sia lunga e frammentata e che faccia dell'informazione un valore da mantenere, e che quindi sia una "filiera competitiva", rende difficile sviluppare nel settore delle costruzioni quei modelli di filiera collaborativa che sono alla base delle forme di produzione maggiormente innovative e performanti;

- Tutte le analisi concordano sul fatto che i livelli di investimento in ricerca e sviluppo nelle costruzioni sono, rispetto ad altri ancora settori deboli;
- Inoltre, non si può nascondere il fatto che l'immagine del settore delle costruzioni e soprattutto delle sue imprese è oggi particolarmente debole: è associata alla speculazione, al degrado ambientale, alla corruzione, non alla qualità ingegneristica, al fatto di costruire ambienti di qualità, cose che invece il settore delle costruzioni è in grado di produrre. E in più l'attività di costruzione sembra essere vista, da molti giovani italiani, come un'attività lavorativa del passato, in un atteggiamento che sembra sempre più richiamare quello dei giovani rispetto all'agricoltura negli anni '50 e '60;
- Infine tutti gli studi ci indicano che il settore delle costruzioni fatica a seguire l'innovazione, ancorato ai modelli tradizionali. E' difficile trasferire l'innovazione all'interno della filiera e queste difficoltà aprono spazi di mercato a nuovi soggetti che si sostituiscono alla filiera tradizionale.

Figura 1. - Le criticità delle costruzioni



Fonte: CRESME

Per avere un'immagine che sintetizza bene le criticità delle costruzioni di oggi, non parlando direttamente dell'Italia e quindi sottolineando come questa possa essere una riflessione valida per "il settore delle costruzioni in generale", possiamo ricorrere a un articolo scritto recentemente per McKinsey dal Presidente di Kattera, un'innovativa società statunitense di prefabbricazione edilizia, nata nel 2015, che opera in termini innovativi sia in termini progettuali, sia come industria produttrice di materiali, sistemi, componenti e mobili, sia come "applicatore" di componenti realizzate in fabbrica e 'montate in cantiere', insomma una società che sta sperimentando con nuove vie l'industrializzazione in edilizia:

"Immaginate - scrive il Presidente di Kattera parlando degli Stati Uniti - di voler comprare una nuova auto. Trovate la marca e il modello che desiderate, selezionate i vostri interni e le finiture, e ordinate. La compagnia automobilistica inizia a costruire l'auto per incontrare le vostre specifiche, e promette di consegnarla in poche settimane. Ma poche settimane si trasformano in pochi mesi e l'auto non arriva mai. È quasi impossibile ottenere una risposta sul perché. Quando si chiede e si è indirizzati alla persona responsabile del telaio, questa accusa il responsabile del motore, che a sua volta dice che l'acciaio non è stato consegnato in tempo. Voi continuate faticosamente a inseguire molte persone al telefono o per e-mail. Infine, dopo quasi un anno, arriva la vostra auto. Ma arriva

con un costo del 30 per cento superiore al prezzo originale quotato. Nessuno comprerebbe un'auto in questo modo. Ma ancor più nessun produttore di automobili o concessionario se lo aspetterebbe. Ma, in qualche modo, noi accettiamo questo processo frustrante come normale quando si tratta di costruzioni”.

Le criticità del settore delle costruzioni vanno inserite all'interno di uno scenario in profondo cambiamento che determina il ripensamento dei modelli di business: è la sfida del futuro per il sistema delle costruzioni in un contesto economico, finanziario, sociale e politico in via di profonda riconfigurazione. I nuovi paradigmi politico-economici, lo sviluppo tecnologico e lo stesso scenario evolutivo della domanda, le emergenti criticità ambientali della Terra, introducono la necessità di innovazioni che investono direttamente il settore delle costruzioni e portano alla riprogettazione del modello di edificio, di città e di infrastruttura.

Figura 2. - Una overview sull'innovazione del sistema industriale delle costruzioni



Fonte: CRESME

Il tema della sostenibilità, ambientale, economica, sociale pone l'efficienza energetica, l'eco-compatibilità degli edifici e delle infrastrutture al centro del cambiamento del prodotto edilizio e del processo produttivo delle costruzioni; e ancora la possibilità di riduzione dei costi di produzione, ottimizzando il processo e abbattendo il costo dell'errore, è una partita che si gioca solo attraverso un forte processo di innovazione; l'integrazione tra il settore delle costruzioni e quello dei servizi pone in primo piano il tema della gestione come chiave di un modello innovativo che richiede una evoluzione del modello di impresa e il ripensamento del prodotto edilizio nel suo intero ciclo di vita (Life Cycle Assessment); la crisi e l'evoluzione sociale mostrano che la domanda, anche quella semplice di residenza, è sempre più caratterizzata da un processo di segmentazione eccezionale (emergenza abitativa, anziani, single, city users, studenti, immigrati, turismo, ecc.), per il quale diventa sempre più importante calibrare il modello di offerta a partire dalla domanda e non dal prodotto e quindi si pone al centro del modello imprenditoriale la conoscenza il mercato.

L'innovazione è oggi, da un lato, la chiave di un rilancio del settore delle costruzioni; dall'altro la strada obbligata di un percorso di sopravvivenza, date le condizioni di mercato cambiate e in cambiamento a causa dell'evoluzione tecnologica e soprattutto del processo di digitalizzazione. E' necessaria una crescita culturale e tecnologica del settore delle costruzioni, ma forse, strategicamente è importante, anche per la sua immagine, che il settore delle costruzioni si porti alla

testa del processo di innovazione tecnologica. E' una partita che costringe a ripensare e ridisegnare l'impresa, e l'intera filiera delle costruzioni, sulla base di quattro tipologie di obiettivo:

- La ricerca e lo sviluppo dell'efficienza e la riduzione dell'errore nella produzione del prodotto edilizio: la modellazione informatica stravolgerà nel tempo l'industria delle costruzioni, rivoluzionando il processo di costruzione degli immobili, ridefinendo gli assetti all'interno della filiera;
- L'attenzione alla questione ambientale e la crescita di una nuova coscienza ecologica e la conseguente introduzione di nuove normative incoraggeranno la corsa verso l'innovazione di prodotto per gli edifici, di organizzazione della produzione del cantiere e di progettazione e riqualificazione per le città, facendo dei criteri ambientali e della sostenibilità uno dei parametri chiave della competizione. Materiali e prodotti per la costruzione eco-compatibili e ad alta efficienza energetica, impianti idrici e fognari progettati per il riciclo delle acque per i diversi usi civili, la diffusione capillare di impianti di produzione di energia da fonti alternative efficienti, la progettazione delle città ad uso degli abitanti, soluzioni per il riciclo e la riduzione dei rifiuti anche nell'edilizia, queste sono alcune delle basi per la "rivoluzione verde" dell'industria delle costruzioni che sta già avvenendo;
- Una nuova "sostenibilità sociale" e una nuova segmentazione del mercato a partire dalle esigenze della domanda, da un nuovo '*category management*', alla quale l'offerta non può più rispondere in modo generalista, ma lo deve fare in modo focalizzato. In una situazione di crisi economica e soprattutto di ripensamento degli stili di vita in una società in continuo cambiamento, anche l'offerta edilizia non può più rispondere in modo generalista e univoco a partire dalla capacità produttiva, ma dovrà focalizzarsi sui diversi segmenti che caratterizzeranno la domanda;
- La situazione di ristrettezza dei finanziamenti bancari che guardano al settore, la continua turbolenza nel contesto politico e socio-economico, insieme alla necessità di maggiori e nuove relazioni pubblico-privato, della costante necessità di ricercare nuovi mercati e di affrontare l'innovazione tecnologica rendono necessaria una maggiore capitalizzazione del sistema imprenditoriale del nostro Paese. Si renderanno necessarie attività di fusione, incorporazione, o anche di alleanze strategiche orizzontali e verticali all'interno della filiera allargata del mercato delle costruzioni per una maggiore capitalizzazione. L'Italia è fortemente penalizzata dal suo debito pubblico nell'attuazione delle politiche neo-keynesiane. In questo contesto per l'industria delle costruzioni lo scenario di riferimento deve essere ispirato da una rinnovata cultura economico-finanziaria di progetto e dal principio "*less risk, less profit*", che significa maggiori organizzazioni societarie, capitalizzazione e abbandono dei giochi meramente speculativi con quasi totalità di denaro preso in prestito dalle banche.

Le cose sono serie, più di quello che ci viene raccontato in molti convegni, e il cambiamento ben più impegnativo. E' per questo che l'intera filiera delle costruzioni, comprese Università e rappresentanza, sembra disorientata sul "cosa fare". Ed è per questo che una azione strategica di conoscenza in questo contesto è necessario sviluppare e può essere l'obiettivo del FORMEDIL e, sul piano della sicurezza, del CNCPT. Porsi alla testa del processo di innovazione.

Certo razionalmente, dovremmo dire che prima, servirebbe una nuova, vera, politica industriale per le costruzioni che tenga conto dell'oggi e del cambiamento che si è avviato. E' un eufemismo dire che questa politica industriale per le costruzioni nel nostro Paese non c'è. Ma l'Europa e soprattutto alcuni altri Paesi possono aiutarci a comprendere cosa si potrebbe fare.

7. Riflettere su una importante esperienza inglese, sviluppare un nuovo modello

In Italia è noto il rapporto *Construction 2025*, con il quale il governo inglese disegnava nel 2015 lo scenario strategico di sviluppo e gli obiettivi del settore delle costruzioni nel medio periodo (internazionalizzazione, BIM, riduzione dei tempi di realizzazione dei prodotti edilizi, riduzione del costo dell'errore) ma per la fase che il settore sta vivendo in Italia è forse meglio prendere in

considerazione quanto è avvenuto alla fine degli anni '90, quando viene realizzato nel Regno Unito il *Rethinking Construction Report*, uno studio, pubblicato nel luglio 1998, prodotto da una *task force* coordinata da John Egan e commissionata da John Prescott, il Vice Primo Ministro britannico. Anche se oggi non tutte le conclusioni del rapporto possono essere considerate attuali, il documento è interessante in quanto rappresenta da un lato, la consapevolezza dell'importanza che il governo inglese aveva (e ha) del settore delle costruzioni, dall'altro, perché è un modello di analisi dell'industria delle costruzioni sviluppata in modo sistematico e innovativo, con l'obiettivo di ripensarla disegnando uno scenario di una nuova politica industriale. Cosa poi avvenuta.

Il messaggio centrale di *Rethinking Construction* è che l'industria delle costruzioni presenta delle forti inefficienze e deve decisamente migliorare, il miglioramento è possibile attraverso l'applicazione delle *best practices* e attraverso la collaborazione della filiera e degli utenti finali. L'obiettivo primario delle costruzioni è "migliorare le performance". Per questo il Rapporto propone la creazione di un "*movement for change*" che dovrebbe essere composto da persone dinamiche, ispirate, non istituzionalizzate, che "credono fortemente nel bisogno di un miglioramento radicale dell'industria delle costruzioni".

Il rapporto si basa su un'analisi dell'industria delle costruzioni britannica, che, in primo luogo, riconosce essere eccellente nelle sue componenti migliori (ha infatti la capacità, di produrre progetti difficili e innovativi), ma che, in secondo luogo, è più generalmente caratterizzata da ampi margini di miglioramento della performance, non sfruttando tutte le sue potenzialità. L'industria delle costruzioni ha infatti basse redditività e investe poco in capitali, ricerca, sviluppo e formazione. Troppi clienti risultano essere insoddisfatti della performance generale del settore, in particolare per quanto riguarda il rispetto dei tempi e dei costi, l'assenza di difetti nel prodotto e in sintesi la qualità del prodotto finale. Anche i consulenti del settore "sembrano fallire nel coordinare i team di progetto che appaiono complessi, nella capacità di innovare la progettazione e nel fornire un servizio veloce e affidabile nel controllare i costi in rapporto al valore creato." La domanda - si scrive nell'indagine, che ricordiamo è del 1998- lamenta, inoltre, una mancanza di focus sui suoi bisogni e richiede "un aumento degli standard qualitativi degli edifici". Il rapporto sostiene inoltre che progressi significativi potrebbero derivare da una maggiore integrazione dei processi di progettazione e costruzione (oggi diremmo che si deve passare da una filiera competitiva a una filiera collaborativa).

Una delle cause di questo basso livello di performance è individuato nella frammentazione del settore delle costruzioni, costituito da una nebulosa di piccole e piccolissime imprese, che se da un lato permette al settore un buon livello di flessibilità, dall'altro porta le relazioni contrattuali tra contractor e sub-contractor in primo piano, ostacolando la collaborazione tra squadre di lavoro, che è essenziale per un lavoro efficiente. Allo stesso tempo il Rapporto riconosce già nel 1998, 20 anni fa, una serie di progressi che stavano imponendosi nel settore grazie a tecniche e approcci innovativi:

- Miglioramenti dei componenti, dei materiali e dei metodi costruttivi, compresa la standardizzazione e il pre-assemblaggio;
- Nuove tecnologie, come la modellizzazione 3D e il GPS (*global positioning systems*) - che poi sono evoluti nel Building Information Modelling;
- Strumenti che contrastano la frammentazione, come il partenariato e gli accordi quadro che sono sempre più usati per sostituire le tradizionali modalità di fornitura e *project management* basate sui contratti;
- Aumento dell'interesse in strumenti e tecniche per aumentare l'efficienza e l'apprendimento dalle altre aziende come il *benchmarking*, il *value management*, il *teamworking*, il *Just-In-Time*, il *concurrent engineering* e *Total Quality Management*.

Per questi motivi l'Egan Report, riteneva necessario un impegno per migliorare la performance delle costruzioni anche imparando da industrie di altri settori. Di particolare interesse, si sosteneva, è l'approccio "*lean production*", produzione snella, ispirata al sistema di produzione di Toyota. Questo approccio mira alla riduzione degli sprechi fino ad annullarli. Sprechi che possono essere di materie prime, dovuti ai tempi morti, alle giacenze di magazzino inutilizzate, oppure alla cattiva interpretazione delle esigenze del cliente. Secondo i principi della *lean production* il cliente è il fulcro

della creazione del valore, per cui è importante capire la sua prospettiva riguardo al valore e individuare i processi che consegnano valore al cliente, eliminando quelli che non lo fanno. Il processo produttivo viene quindi considerato in modo globale, cercando di organizzare tutte le fasi in un flusso unico con interfacce accuratamente progettate. L'obiettivo è ridurre al massimo la complessità della produzione puntando sulla sua flessibilità. Per ottenere ciò è importante un coinvolgimento attivo nel processo di continuo miglioramento di tutte le funzioni aziendali. Nella fase di progettazione ad esempio il prodotto deve essere studiato considerando i problemi inerenti la sua produzione, evitando così la sua riprogettazione e quindi gli sprechi dovuti al non essere stati in grado di fare bene fin dal primo tentativo. È in questo, nello sviluppo di un nuovo prodotto, e quindi nell'organizzazione del processo in modo da riuscire ad ottimizzare l'utilizzo di piattaforme, strumenti e componenti esistenti, che l'industria delle costruzioni può essere paragonata a quella manifatturiera e in particolare a quella automobilistica e quindi imparare da essa. Il parallelo non è infatti con la catena di montaggio di una macchina, ma con il processo di sviluppo di un nuovo modello di macchina, che è però anch'esso standardizzato.

Dall'esperienza inglese emerge una strategia di innovazione del settore delle costruzioni basata su cinque driver chiave ispirati ai driver di cambiamento nel settore manifatturiero e in quello dei servizi:

- È necessario individuare una leadership in grado di stimolare i miglioramenti e i cambiamenti all'interno delle costruzioni (cosa che potrebbe fare il Formedil);
- E' necessario creare una strategia che individui i bisogni della domanda;
- Il processo produttivo, la filiera, deve essere integrata;
- E' necessario una particolare attenzione alle risorse umane e alle condizioni di lavoro : condizioni di lavoro dignitose, formazione di manager e supervisori, formazione delle maestranze;
- Attenta ricerca della qualità: obiettivo "zero difetti".

Figura 3. – Strategie dell'innovazione delle costruzioni che emergono dall'Egan Report

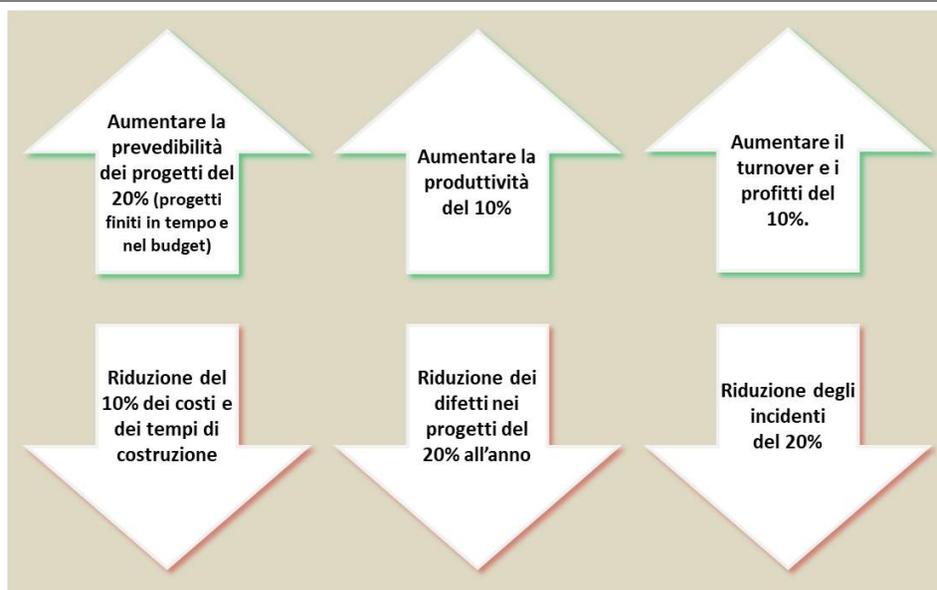


Fonte: Elaborazione CRESME a partire da Rethinking Construction - Egan Report 1998

Con la consapevolezza che target ambiziosi e metodi di misurazione delle performance efficaci sono essenziali per produrre dei miglioramenti, l'Egan report fissava una serie di target per miglioramenti annuali misurabili. Tra questi assumono una particolare rilevanza quelli che sono percepibili direttamente dai clienti, e quindi la prevedibilità dei tempi e dei costi e la qualità del

prodotto realizzato, aggiungendo dei parametri relativi alla sicurezza e alla performance aziendale. I target fissati nel 1998 erano i seguenti:

Figura 4. - Target essenziali secondo l'Egan Report



Fonte: *Rethinking Construction - Egan Report, Novembre 1998*

Per raggiungere questi obiettivi l'industria deve fare dei cambiamenti radicali nel processo attraverso il quale produce i suoi progetti. Il processo produttivo delle costruzioni dovrebbe quindi essere ingegnerizzato in modo esplicito e trasparente, sia per il personale coinvolto che per i clienti, valutando ogni margine di miglioramento, integrazione e standardizzazione. "Tutte le risorse e i *team coinvolti- si scrive-* devono essere integrati per consegnare valore al cliente". Secondo l'Egan Report, quindi, l'industria dovrebbe creare *un processo di progetto integrato*. La ragione per sviluppare un tale approccio è che l'efficienza del compimento di un progetto è fortemente limitata dalla frammentarietà del processo con cui viene generalmente pianificato, progettato, e costruito. Il processo tradizionale solitamente è sequenziale (*input* del progettista – *contractor* – fornitori chiave) e per minimizzare i rischi produce una focalizzazione negli aspetti contrattuali relativi alle reciproche responsabilità, piuttosto che sulle esigenze dei clienti. Questa cultura contrattuale, inoltre, limita fortemente la condivisione delle conoscenze e delle innovazioni tra i soggetti coinvolti nel processo. Figlia della stessa cultura è l'assunzione che il cliente debba selezionare in modo competitivo nelle diverse occasioni diversi progettisti, *contractor* e fornitori, perdendo così la possibilità di attivare un processo di apprendimento reciproco e di innovazione e di costruire tramite l'esperienza di lavoro comune *team* integrati e capaci.

Presupponendo che i clienti condividano il bisogno di un processo di costruzione più integrato, è possibile suddividere il processo in quattro fasi chiave, complementari e interdipendenti:

- La fase di sviluppo del prodotto
- L'implementazione del progetto
- L'associazione della catena delle forniture
- La produzione dei componenti

Figura 5. - Elementi chiave di un processo di costruzione integrato



Fonte: Elaborazione CRESME da *Rethinking Construction - Egan Report, Novembre 1998*

La fase di *Sviluppo del prodotto*, richiede una attenta conoscenza dei bisogni e delle aspirazioni della domanda e della committenza e la capacità di innovare e imparare dai migliori edifici già costruiti, oltre a sviluppare skill progettuali innovativi e analisi dei comportamenti e delle innovazioni attraverso indagini di mercato in grado di misurare e descrivere le esperienze innovative.

La fase di *Implementazione del progetto*, cioè la fase di traduzione di un prodotto in un progetto localizzato in un sito specifico per un cliente definito, prevede che il team di implementazione progettuale dovrebbe includere anche i fornitori chiave, in modo da ingegnerizzare tutto il processo di produzione, definendo le componenti chiave e pre-pianificando la fase di esecuzione. In questa fase i sistemi di modellizzazione computerizzata sono fondamentali per evitare imprevisti sul sito di cantiere (digitalizzazione del processo).

La fase di *Associazione della catena delle forniture*, è fondamentale nei processi di innovazione e per migliorare la performance. Tuttavia, questo è uno degli aspetti più controversi, in quanto richiede la costruzione di un rapporto di fiducia tra cliente e fornitore basato sul riconoscimento di interdipendenza, sulla capacità di misurare la performance e sul continuo impegno al miglioramento. E' la necessità di costruire una filiera collaborativa all'interno della quale tutti i principali attori del processo puntino alla qualità del prodotto e alla migliore efficienza.

La fase di *Produzione dei componenti*. E' l'aspetto delle costruzioni maggiormente associabile all'industria manifatturiera, da cui può quindi apprendere la gestione del processo. Richiede

pianificazione dettagliata, management e continui miglioramenti del processo di produzione, in modo da eliminare sprechi e assicurare la consegna del componente giusto, senza difetti al momento giusto. In sostanza è il pensare razionale ed efficiente dei componenti il processo e il loro impiego.

In sostanza significativi miglioramenti possono essere raggiunti con l'uso di tecniche per eliminare sprechi (*lean thinking*) e migliorare il valore per il cliente. Ma per permettere all'industria delle costruzioni di esprimere in pieno il suo potenziale servono dei cambiamenti sia nella cultura di impresa che in quella organizzativa, provvedendo a garantire condizioni lavorative dignitose e sicure e migliorando significativamente le capacità di *management*. L'industria delle costruzioni, si suggerisce, dovrebbe inoltre predisporre i progetti in modo da rendere più semplice il lavoro di costruzione, massimizzando l'uso di componenti e processi standardizzati.

Secondo il Rapporto inoltre sarebbe necessario sostituire le gare di appalto competitive con modalità che favoriscano relazioni di lunga durata tra cliente e *contractor*, basate però su una chiara misurazione della *performance* in termini di qualità ed efficienza. In tal senso, nel settore residenziale ed in particolare nell'edilizia pubblica si trova, secondo il Rapporto, l'opportunità per miglioramenti significativi del processo di costruzione, attraverso l'impostazione di una modalità più costruttiva di rapporto tra cliente e *contractor*. L'edilizia sociale, infatti, è spesso commissionata da pochi clienti significativi, quali le *housing associations* e le autorità locali. Queste potrebbero quindi lavorare con i *contractor* per migliorare il processo e la qualità del prodotto in modo più continuativo.

Secondo il rapporto, inoltre, i clienti maggiori dell'industria delle costruzioni, compresi quelli del settore pubblico, dovrebbero manifestare *leadership* nel promuovere progetti dimostrativi dell'approccio proposto. Questi progetti dimostrativi sono la base del "movimento per il cambiamento", che significa una continua tensione per il miglioramento e la condivisione del processo di apprendimento, una focalizzazione sui bisogni dei clienti e sulle loro attività, lo sviluppo all'interno dell'azienda, e in tutta la catena di forniture, di una cultura di fiducia e rispetto, in grado di incoraggiare contributi da parte di tutte le persone coinvolte al miglioramento del processo, dare la formazione opportuna ai membri dello *staff* per metterli in grado di dare il meglio di sé, misurare attentamente e rigorosamente la performance e, infine, condividere con il cliente i benefici dei miglioramenti della *performance* ottenuti.

8. Il Sistema Bilaterale delle Costruzioni come "Motore dell'innovazione delle costruzioni" partendo dal Mezzogiorno?

Naturalmente rispetto al 1998 molte cose sono cambiate, ma forse potremmo dire si sono chiarite fissando ambiti di operatività dell'innovazione sui quali intervenire ancora più importanti, ancora più urgenti. Basterà pensare, a titolo indicativo, alla Digitalizzazione nei prodotti e dei processi, allo sviluppo del BIM, delle tecnologie adattative, dello sviluppo dell'*Internet Of Thing*, della "domotica", dei Big Data. Certamente la diffusione del BIM è una delle questioni con cui l'impresa di costruzioni si deve oggi confrontare maggiormente, ma allo stesso tempo lo sviluppo delle tecnologie in grado di "interconnettere" oggetti, persone, reti ridisegna il modello organizzativo e allo stesso tempo il prodotto edilizio: ogni cosa, ogni persona, in ogni luogo, in ogni tempo grazie ai sensori può inviare informazioni, può essere connesso. Con l'evoluzione di *Internet of things* (IOT), o *Internet of All* (IOA) stanno cambiando i comportamenti delle persone, delle produzioni, delle organizzazioni, dei prodotti edilizi. Esito di questo processo è la gestione di un numero sempre più ampio di dati sui comportamenti delle persone e sull'utilizzo degli oggetti. Sono processi che stanno avendo e che hanno e avranno ancor più nei prossimi anni, un impatto

sorprendente per le costruzioni e per il suo processo produttivo, ma che stanno anche ridefinendo i comportamenti delle persone e le stesse modalità di funzionamento delle città, delle reti, dei territori: da un lato digitalizzazione e nuove potenzialità di gestione dati determinano innovativi contenuti di funzionalità, efficienza e qualità che hanno già alimentato la teoria della “*smart city*” o “*digital city*” o “*connected city*”; dall’altro le nuove tecnologie consentono importanti forme di risparmio nell’erogazione dei servizi e nella gestione dell’ambiente costruito e ridisegnano gli scenari economici sulla base di nuove opportunità di investimento.

Ma il processo di innovazione delle costruzioni non deriva solo dalla digitalizzazione, basterà pensare al rapido evolversi della questione legata all’*energy technology*, soprattutto riguardo all’energia nell’edificio del futuro, con lo sviluppo di batterie in grado di accumulare la produzione delle fonti rinnovabili, e di come questo potrà cambiare il valore degli edifici, la loro capacità di produrre risorse e reddito usando, risparmiando e vendendo energie; o ancora ai processi in atto di industrializzazione e prefabbricazione che trasformano il cantiere in un luogo di montaggio più che di costruzione. L’industrializzazione delle attività è anche legata all’incremento delle macchine in cantiere, alla robotizzazione, alla automazione di molte funzioni, per non dire dello sviluppo delle tecnologie additive e della stampa 3D. Inoltre l’affermarsi di un modello di sviluppo basato sui principi della sostenibilità e dell’economia circolare in sostanza presuppone l’integrazione costruzioni e ambiente e disegna da un lato nuovi prodotti e nuovi modelli produttivi e di offerta per le imprese e dall’altro una nuova normativa. Il continuo evolversi dei nuovi materiali prodotti dalle nuove scoperte scientifiche pone la filiera delle costruzioni di fronte alla costante domanda di aggiornamento e oggi non vi è nessun in grado di veicolare con cognizione di causa il processo di innovazione all’interno della complessa filiera delle costruzioni.

L’elenco potrebbe continuare: le potenze di calcolo che vengono messe a disposizione delle imprese di tutte le dimensioni grazie ai sistemi di *cloud computing*, e le informazioni su persone, comportamenti e cose che si vanno ad arricchire, determinano per la filiera delle costruzioni nuove potenzialità di progettazione, organizzazione e gestione usando un insieme di dati sull’uso degli oggetti, degli spazi, sulle loro funzionalità, e questo senza disporre di strumenti proprietari; lo sviluppo di sistemi di realtà aumentata ci fa aprire una porta per una nuova stagione della progettazione, della manutenzione, della gestione, della commercializzazione modificando i modi di rappresentazione e fruizione degli spazi; i dati dei sistemi di *predictive analytics* sono in grado, come recitano i siti di primarie società di informatica, di “integrare analisi statistiche personalizzate, modellazione predittiva, *data mining*, *analytics* del testo, *analytics* delle entità, ottimizzazione, classificazione in tempo reale e apprendimento automatico”, rivoluzionando le modalità di interpretare e utilizzare le informazioni; i modelli di “*generative design*” e lo sviluppo della realtà virtuale immersiva, assistono l’attività di progettazione semplificandola, arricchendola, riducendone l’errore e ridefiniscono i rapporti tra committente, processo produttivo e cliente finale. “Gemelli virtuali” di realtà infrastrutturali e edilizie si affermano sul mercato alimentando nuove modalità di progettazione e gestione degli spazi; droni e “macchine fotografiche” si trasformano in “operatori” in grado di rilevare con precisioni millimetriche l’esistente, per poterlo poi analizzare e elaborare attraverso semantiche informative in grado di produrre risultati sorprendenti.

Ma chi guida oggi il mondo della filiera delle costruzioni, il mondo delle imprese delle costruzioni all’interno di questa fase rivoluzionaria?

Di fronte allo scenario tracciato nel 1998 l’*Egan Report* suggeriva al governo inglese di trasformare il dipartimento per il programma di *Best Practice* in un “*knowledge centre*” (che avrebbe dovuto essere oggettivo, efficace e imparziale) per dare accesso a tutta l’industria delle costruzioni e ai suoi clienti, alle informazioni e all’apprendimento derivante dai progetti dimostrativi. Il Settore Pubblico, si scriveva, ha un ruolo importantissimo da giocare nel costruire

una base di clienti per le costruzioni più sofisticata ed esigente. Il Governo secondo il Rapporto, avrebbe dovuto impegnarsi a guidare il Settore Pubblico per farlo diventare un *“best practice client”*. A seguito del Rapporto nel novembre 1998 fu lanciato il *“Movement for Innovation”*, azione che ha consentito lo sviluppo di molti progetti dimostrativi, molti dei quali superarono i *target* di miglioramento proposti dallo studio stesso dimostrando come fosse possibile aumentare la produttività e i profitti attraverso la riduzione degli errori, degli incidenti e dei difetti di progettazione e di processo.

A ben vedere l'esperienza che abbiamo tracciato disegna un concreto scenario operativo che potrebbe vedere il sistema Sistema Bilaterale delle Costruzioni, FORMEDIL e CNCPT come sistema in grado di assumere un ruolo di spinta e accompagnamento verso l'innovazione e il miglioramento del settore delle costruzioni italiano. In sostanza l'assunzione del compito di diventare un **“Motore strutturato per l'innovazione delle costruzioni in Italia”**. E questo potrebbe avvenire partendo da azioni sperimentali costruite per le costruzioni del Mezzogiorno.



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

1.

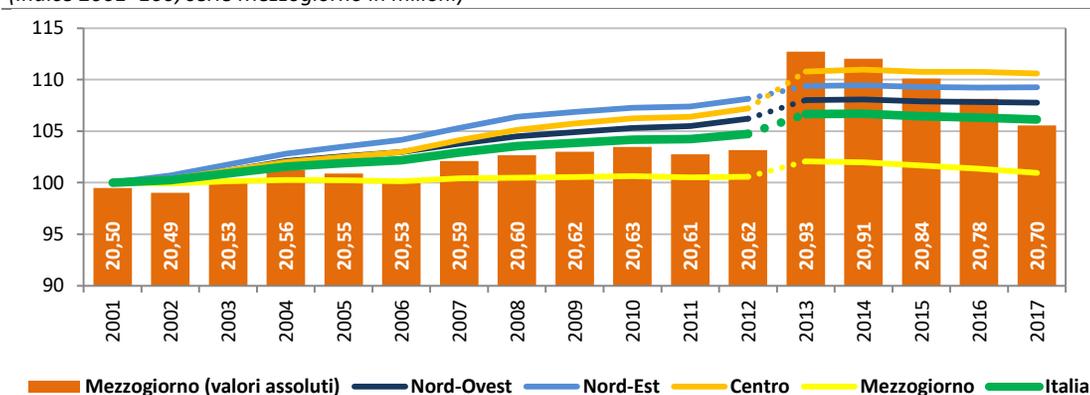
SCENARIO DEMOGRAFICO

1. SCENARIO DEMOGRAFICO

Studiando gli scenari demografici del Mezzogiorno in rapporto alle dinamiche nazionali, nel presente capitolo si evidenziano i numerosi elementi critici che nell'arco del prossimo ventennio potrebbero azzerare lo storico vantaggio del Sud in termini di maggiore natalità e presenza giovanile, avviando gravi fenomeni di declino socio-demografico.

Le prime manifestazioni del fenomeno sono già chiaramente identificabili con l'osservazione della serie storica della popolazione residente. Tra il 2001 ed il 2012, mentre nel Centro-Nord l'intensificarsi dei fenomeni migratori determinava una nuova fase di intensa crescita demografica, nelle regioni meridionali e insulari il numero di residenti rimaneva sostanzialmente stabile. Meno di 118mila abitanti in più nel Mezzogiorno (+0,6%) su un bilancio complessivo che a livello nazionale ha fatto registrare quasi 2,7 milioni di abitanti in più (+4,7%), con valori di picco nel Nord-Est (+8,1%) e nel Centro (7,2%).

Grafico 1.1. – Serie storica popolazione residente per area territoriale
(Indice 2001=100, serie Mezzogiorno in milioni)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Nel 2013, la pubblicazione delle risultanze censuarie introduce una soluzione di continuità nelle statistiche demografiche, ma l'osservazione della fase successiva mostra bene il cambio di passo, facendo emergere una chiara tendenza al calo. Tra il 2013 ed il 2017 l'Italia perde quasi 300mila abitanti, 229mila dei quali nelle regioni del Mezzogiorno, e l'analisi di scenario evidenzia che nel prossimo ventennio il fenomeno diventerà sempre più imponente.

Tabella 1.1. – Serie storica della popolazione residente per suddivisione territoriale

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Mezzogiorno			Italia
				Sud	Isole	Totale	
Fase di crescita (2001-2012)							
2001	14.934.254	10.654.684	10.895.285	13.906.672	6.596.612	20.503.284	56.987.507
2012	15.861.548	11.521.037	11.681.498	13.980.833	6.640.311	20.621.144	59.685.227
<i>Variazione</i>	<i>927.294</i>	<i>866.353</i>	<i>786.213</i>	<i>74.161</i>	<i>43.699</i>	<i>117.860</i>	<i>2.697.720</i>
<i>Variazione %</i>	<i>6,2%</i>	<i>8,1%</i>	<i>7,2%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,7%</i>	<i>0,6%</i>	<i>4,7%</i>
Fase di calo (2013-2017)							
2013	16.130.725	11.654.486	12.070.842	14.167.819	6.758.796	20.926.615	60.782.668
2017	16.095.306	11.640.852	12.050.054	14.022.596	6.675.165	20.697.761	60.483.973
<i>Variazione</i>	<i>-35.419</i>	<i>-13.634</i>	<i>-20.788</i>	<i>-145.223</i>	<i>-83.631</i>	<i>-228.854</i>	<i>-298.695</i>
<i>Variazione %</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-0,1%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-1,2%</i>	<i>-1,1%</i>	<i>-0,5%</i>

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Da qui al 2037 le regioni del Mezzogiorno perderanno quasi 2,4 milioni di residenti (-11,4%), il 70% del calo demografico previsto in Italia (3,4 milioni abitanti in meno -5,6%). Fattore scatenante la perdurante situazione di crisi economica ed occupazionale che, alimentando sempre più consistenti flussi di giovani verso le regioni centro-settentrionali, sta determinando sia una perdita netta di popolazione, sia una accelerazione del processo di invecchiamento della struttura demografica.

Senza significative mutazioni di rotta, nell'arco di un ventennio si potrebbe realizzare una completa assimilazione del Sud al resto del Paese, giungendo al 2037 con una quota di anziani sulla popolazione complessiva del 31,7%, addirittura superiore al valore nazionale (31,4%). Il fenomeno generalizzato di invecchiamento strutturale, che trova spiegazione nel passaggio dei baby-boomers nelle fasce di età più anziane con la loro sostituzione nelle classi di età centrali delle più esigue generazioni successive, al Sud è reso ancor più traumatico dalla sempre più cospicua emorragia di giovani che si spostano nel centro-nord in cerca di un inserimento lavorativo soddisfacente.

La riduzione della popolazione in età fertile e l'aumento del numero di anziani, quindi, non potranno che deteriorare il bilancio naturale. Il Mezzogiorno, infatti, che solo dieci anni fa segnava ancora un bilancio naturale positivo (12.380 nati in più dei morti), passerebbe dalle attuali 51mila unità in meno (2017), alle 149mila del 2037.

Per altro verso, l'analisi dei movimenti migratori dei residenti italiani, se da un lato evidenzia la debolezza socio-demografica delle regioni meridionali, con circa mezzo milione di giovani che nell'ultimo decennio si sono trasferiti al nord in cerca di fortuna, dall'altro fa emergere l'esistenza di fattori critici anche per le regioni settentrionali, tributarie di crescenti flussi migratori verso l'estero, un chiaro segnale di fragilità del sistema-paese nel suo complesso.

La serie storica del movimento migratorio con l'estero, peraltro, evidenzia un passaggio in territorio negativo proprio tra il 2007 ed il 2008, cioè nella fase più acuta della crisi economica ed occupazionale, confermando la relazione stretta tra dinamiche economiche e dinamiche migratorie.

L'afflusso di popolazione straniera, con quasi 2,5 milioni di residenti in più nel decennio, ha quindi rappresentato l'unico fattore di crescita demografica, privilegiando però le regioni economicamente più dinamiche del centro-nord. Le regioni del Mezzogiorno, invece, oltre ad essere poco attrattive per i flussi dall'estero, con un bilancio migratorio interno negativo, si qualificano come territorio di primo ingresso in vista di un successivo trasferimento nel centro-nord.

Per questo l'incidenza dei residenti stranieri sulla popolazione complessiva è più rilevante in Emilia, Lazio, Lombardia ed Umbria, con valori superiori al 10%, ed essendo in gran parte giovani in età da lavoro, i flussi stranieri insieme a quelli provenienti dal Sud stanno contribuendo, anche se solo in parte, ad arginare i fenomeni di declino demografico.

All'aumentare dell'anzianità d'ingresso, peraltro, si sta realizzando un incremento veramente rilevante dei cambi di cittadinanza, oltre 1,2 milioni tra 2002 e 2017, e senza questo travaso di popolazione il bilancio dei residenti italiani non sarebbe stato di 300mila unità in meno ma di 1,5 milioni in meno.

Nonostante l'effetto di mitigazione delle migrazioni internazionali, il futuro demografico dell'Italia, e del Mezzogiorno in particolare, evidenzia notevoli elementi di criticità. L'indice di dipendenza strutturale, che oggi al Sud è pari a 52,6 abitanti in età non lavorativa per 100 in età lavorativa, contro i 56 dell'Italia, nei prossimi vent'anni porterà il Mezzogiorno ad un valore di 74, di poco inferiore al dato nazionale (74,8). E l'aumento del carico delle età improduttive su quelle produttive non dipenderà dall'aumento dei giovani, un dato che in prospettiva potrebbe anche essere positivo, ma dal forte incremento degli anziani. Da un valore che attualmente nel Mezzogiorno è di 31,8 anziani per cento individui potenzialmente attivi, nell'arco di venti anni passerebbe a 55,2, addirittura superiore al valore nazionale (55 x 100).

1.1. Lo scenario ventennale della popolazione residente

L'andamento demografico nazionale evidenzia una chiara tendenza al calo. Secondo gli scenari elaborati dal sistema informativo previsionale *DemoSI-CRESME*, in un ventennio si passerebbe dagli attuali 60,48 milioni di residenti (31 dicembre 2017), ai circa 57 milioni del 2037, con una perdita netta nell'intero periodo di quasi 3,4 milioni di abitanti (-5,6%).

Popolazione in calo, il primato negativo del Mezzogiorno

Il calo demografico riguarderà tutte le aree del paese, ma sarà più rilevante nelle regioni del Mezzogiorno, che, a causa dei sempre più consistenti flussi migratori verso le regioni centro-settentrionali, perderanno lo storico primato di presenza giovanile e maggiore natalità, avviando fenomeni di declino demografico sempre più rilevanti.

Da qui al 2037 le regioni del Mezzogiorno perderanno poco meno di 2,4 milioni di residenti, il 70% del calo demografico complessivo previsto in Italia, con una contrazione relativa del -11,4%, contro il -4,5% del Centro, il -1,9% del Nord Ovest ed il -1,5% del Nord-Est.

Tabella 1.2. – Serie storica e scenario previsionale della popolazione residente

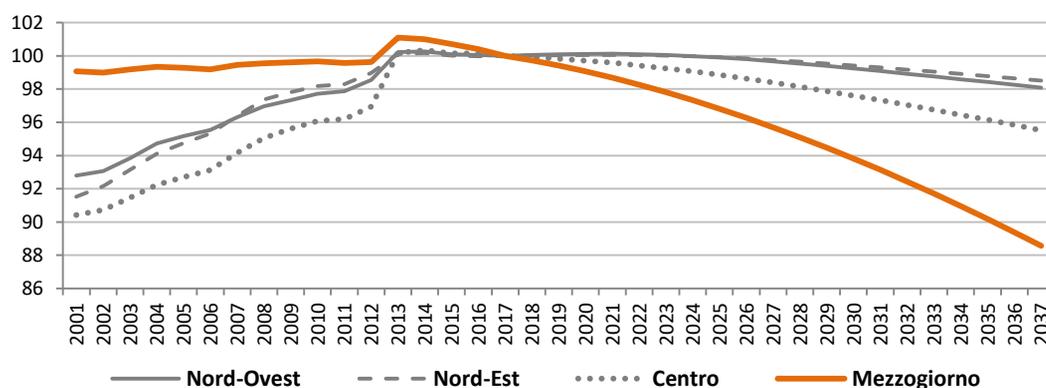
	2007	2017	2027	2037
POPOLAZIONE RESIDENTE				
Nord-Ovest	15.500.793	16.095.306	16.042.758	15.785.766
Nord-Est	11.219.364	11.640.852	11.611.015	11.468.167
Centro	11.345.946	12.050.054	11.856.194	11.510.570
Mezzogiorno	20.586.772	20.697.761	19.807.438	18.329.717
Italia	58.652.875	60.483.973	59.317.406	57.094.220
VARIAZIONE DECENNALE				
Nord-Ovest		594.513	-52.548	-256.992
Nord-Est		421.488	-29.837	-142.848
Centro		704.108	-193.860	-345.625
Mezzogiorno		110.989	-890.323	-1.477.721
Italia		1.831.098	-1.166.567	-2.223.186
VARIAZIONE PERCENTUALE				
Nord-Ovest		3,8%	-0,3%	-1,6%
Nord-Est		3,8%	-0,3%	-1,2%
Centro		6,2%	-1,6%	-2,9%
Mezzogiorno		0,5%	-4,3%	-7,5%
Italia		3,1%	-1,9%	-3,7%
INCIDENZA SUL TOTALE				
Nord-Ovest	26,4%	26,6%	27,0%	27,6%
Nord-Est	19,1%	19,2%	19,6%	20,1%
Centro	19,3%	19,9%	20,0%	20,2%
Mezzogiorno	35,1%	34,2%	33,4%	32,1%
Italia	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: *DemoSI-CRESME* su dati ISTAT

La progressiva affermazione della tendenza al calo trova spiegazione in un vasto e generalizzato processo di invecchiamento della struttura demografica, che nelle regioni meridionali è ulteriormente enfatizzata dalla contestuale presenza di flussi migratori in uscita, principalmente

costituiti da giovani che dalle aree più deboli e marginali si trasferisce all'estero o nelle regioni economicamente più dinamiche del Centro-Nord in cerca di una collocazione lavorativa.

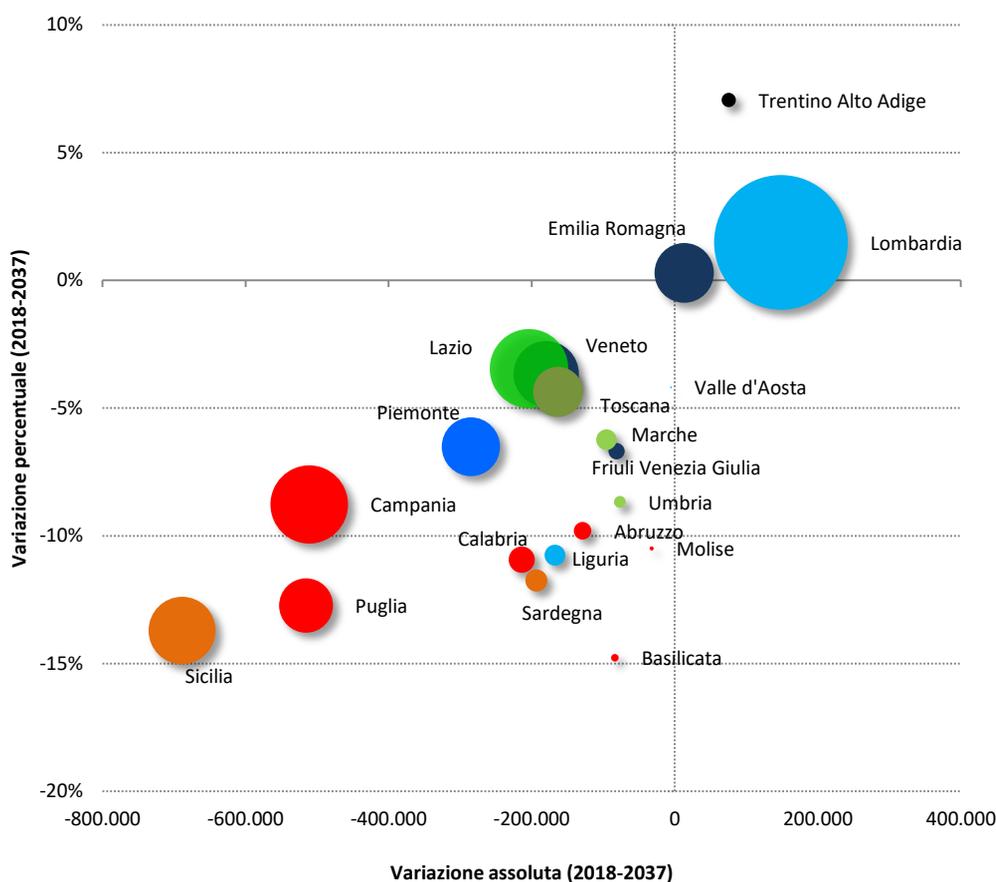
Grafico 1.2. – Dinamica popolazione residente per area territoriale (indice 2017=100)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Secondo le nostre proiezioni, da qui al 2037 solo il Trentino Alto Adige (+7,1%) vedrebbe crescere il numero di residenti, mentre Lombardia (+1,5%) ed Emilia Romagna (+0,3%) resterebbero sostanzialmente stazionarie. Per tutte le altre regioni lo scenario indica un calo demografico consistente, toccando valori di picco proprio nelle regioni meridionali e insulari.

Grafico 1.3. – Scenario previsionale della popolazione residente nelle regioni italiane (2018-2037)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.3. – Scenario previsionale della popolazione residente nelle regioni italiane (2018-2037)

	2017	Scenario previsionale	
		Variazione assoluta	Variazione percentuale
Liguria	1.556.981	-167.556	-10,8%
Lombardia	10.036.258	148.351	1,5%
Piemonte	4.375.865	-285.046	-6,5%
Valle d'Aosta	126.202	-5.290	-4,2%
Emilia Romagna	4.452.629	13.121	0,3%
Friuli Venezia Giulia	1.216.853	-81.405	-6,7%
Trentino Alto Adige	1.067.648	75.397	7,1%
Veneto	4.903.722	-179.799	-3,7%
Lazio	5.896.693	-203.808	-3,5%
Marche	1.531.753	-95.615	-6,2%
Toscana	3.736.968	-163.312	-4,4%
Umbria	884.640	-76.749	-8,7%
Abruzzo	1.315.196	-128.956	-9,8%
Basilicata	567.118	-83.794	-14,8%
Calabria	1.956.687	-213.985	-10,9%
Campania	5.826.860	-511.062	-8,8%
Molise	308.493	-32.375	-10,5%
Puglia	4.048.242	-515.499	-12,7%
Sardegna	1.648.176	-193.548	-11,7%
Sicilia	5.026.989	-688.826	-13,7%
Italia	60.483.973	-3.389.753	-5,6%

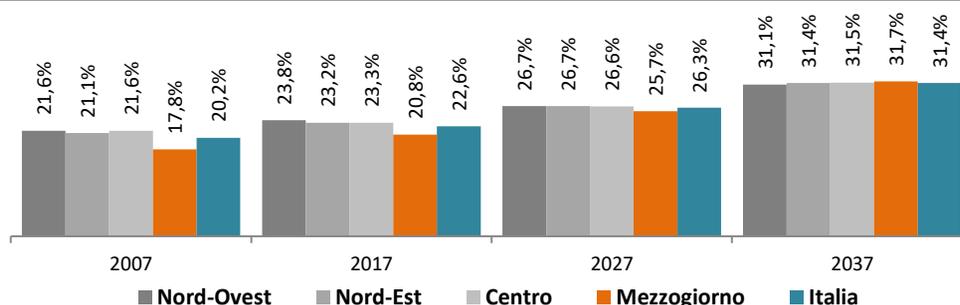
Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

1.2. Invecchiamento strutturale e dinamiche naturali

Il processo di invecchiamento della struttura per età della popolazione costituisce la fase conclusiva di un fenomeno che in letteratura si definisce transizione demografica, in quanto conseguenza dell'accostamento nello stesso lasso temporale di generazioni con comportamento riproduttivo e stile di vita notevolmente differente. Nello specifico, se le consistenti generazioni nate durante il baby boom degli anni '60 hanno prima alimentato la domanda di scuole (anni '70 e '80), poi la domanda di lavoro e di case (anni '90 e primi anni 2000), nella fase attuale e per i prossimi vent'anni determineranno il forte incremento del numero di anziani.

Il Sud perde il primato di presenza giovanile

Grafico 1.4. – Incidenza anziani (65 e più) su popolazione complessiva per area territoriale



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

La circostanza è resa ancor più problematica per il fatto che il boom demografico degli anni '60 pose fine ad una fase storica espansiva, avviando una nuova stagione caratterizzata dall'allungamento della speranza di vita e da bassa natalità, dai 2,7 figli per donna del 1964 si passò progressivamente agli 1,3 della fase attuale, valore assai inferiore al tasso di sostituzione generazionale.

La transizione demografica in atto non si traduce quindi in un semplice incremento quantitativo della popolazione anziana, la fuoriuscita dei baby-boomers dalle classi di età centrali e la loro sostituzione con le sempre più esigue generazioni successive, sta determinando crescenti squilibri generazionali. Dieci anni fa gli anziani (65 anni ed oltre) rappresentavano un quinto della popolazione complessiva (20,2% nel 2007), tra dieci anni saranno un quarto (26,3% nel 2027) e tra vent'anni sarà anziano quasi un terzo della popolazione (31,4% nel 2037).

Tabella 1.4. – Serie storica e scenario previsionale della popolazione anziana (65 anni ed oltre)

	2007	2017	2027	2037
POPOLAZIONE > 64 ANNI				
Nord-Ovest	3.350.076	3.825.700	4.282.440	4.903.994
Nord-Est	2.372.520	2.705.412	3.097.519	3.604.856
Centro	2.451.164	2.803.214	3.153.100	3.624.224
Mezzogiorno	3.669.298	4.310.037	5.083.685	5.815.762
Italia	11.843.058	13.644.363	15.616.744	17.948.836
INCIDENZA SU TOTALE				
Nord-Ovest	21,6%	23,8%	26,7%	31,1%
Nord-Est	21,1%	23,2%	26,7%	31,4%
Centro	21,6%	23,3%	26,6%	31,5%
Mezzogiorno	17,8%	20,8%	25,7%	31,7%
Italia	20,2%	22,6%	26,3%	31,4%

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

L'osservazione dei dati territoriali tuttavia rende chiaramente evidente la progressiva convergenza del meridione d'Italia verso gli assetti che caratterizzano le altre aree del Paese. Se dieci anni fa le regioni del Mezzogiorno potevano ancora vantare una struttura per età più giovane, con una componente anziana pari al 17,8% contro il 20,2% del valore nazionale (2007), attualmente la quota di anziani è salita al 20,8%, con un differenziale rispetto al dato nazionale che dai 2,4 punti percentuali di dieci anni fa si è ridotto a 1,7 punti.

Senza significative mutazioni di rotta, il sempre più consistente travaso di popolazione giovane da Sud a Nord, la scarsa capacità di intercettare le migrazioni internazionali, se non come fenomeno di passaggio, la ripresa delle migrazioni verso l'estero, nell'arco di un ventennio potrebbero determinare una completa assimilazione del Sud al resto del Paese, con una quota di anziani (31,7%) addirittura superiore a quella delle altre aree del Paese.

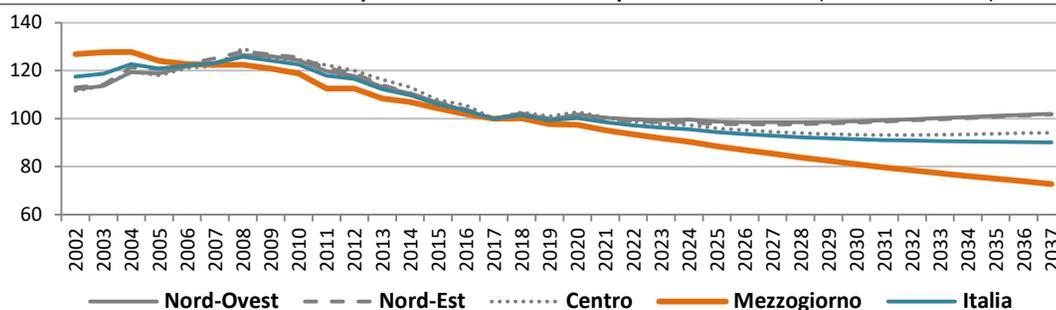
Tabella 1.5. – Serie storica e scenario previsionale delle nascite per area territoriale

	2007	2017	2027	2037
Nord-Ovest	148.242	120.195	118.334	122.658
Nord-Est	109.550	87.576	85.467	89.037
Centro	106.633	87.450	82.610	82.309
Mezzogiorno	199.508	162.930	139.094	118.522
Italia	563.933	458.151	425.505	412.525

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Le trasformazioni della struttura demografica hanno avuto evidenti implicazioni su bilancio naturale. L'assottigliamento delle classi di età centrali ha determinato la riduzione del numero di donne in età fertile, con evidenti effetti sulla dinamica delle nascite che, a tassi di fecondità sostanzialmente stabili, hanno evidenziato un andamento in calo fin dal 2008, con aspettative per il futuro non troppo incoraggianti.

Grafico 1.5. – Serie storica e scenario previsionale delle nascite per area territoriale (indice 2017=100)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

La maggiore presenza di residenti stranieri, in prevalenza giovani in età riproduttiva, e l'effetto rigenerativo determinato dal travaso di giovani da Sud a Nord, nell'arco di un decennio potrebbe determinare una progressiva ripresa delle nascite nelle regioni settentrionali. Per le aree del Mezzogiorno, invece, la dinamica delle nascite continuerà in negativo senza soluzione di continuità.

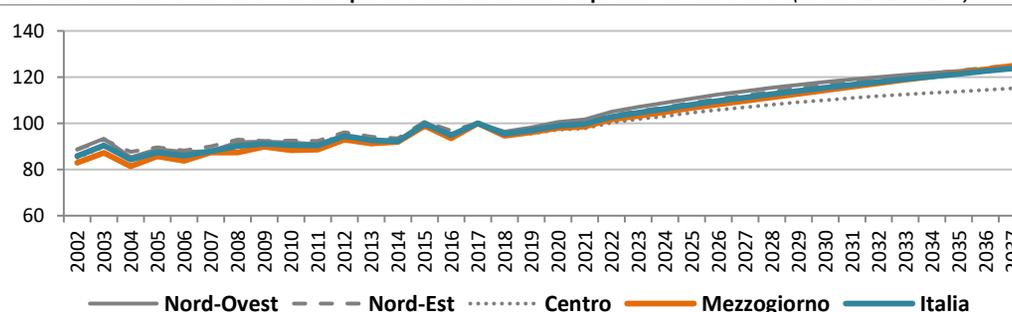
Tabella 1.6. – Serie storica e scenario previsionale delle morti per area territoriale

	2007	2017	2027	2037
Nord-Ovest	155.212	176.464	201.023	219.584
Nord-Est	112.043	124.474	139.564	155.705
Centro	115.551	131.860	141.002	151.813
Mezzogiorno	187.128	214.413	235.287	267.695
Italia	570.801	649.061	721.418	803.299

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Lo scenario delle morti invece segnerà un andamento opposto, l'aumento del numero di anziani, nonostante l'allungamento della speranza di vita, determinerà un rilevante aumento del numero di decessi, senza sostanziali differenze tra le diverse aree territoriali.

Grafico 1.6. – Serie storica e scenario previsionale delle morti per area territoriale (indice 2017=100)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Se a livello nazionale attualmente il bilancio naturale è già in territorio negativo, contando quasi 191mila morti in più del numero delle nascite, con la prevista riduzione delle nascite e l'aumento del numero di decessi, lo scenario non potrà che peggiorare.

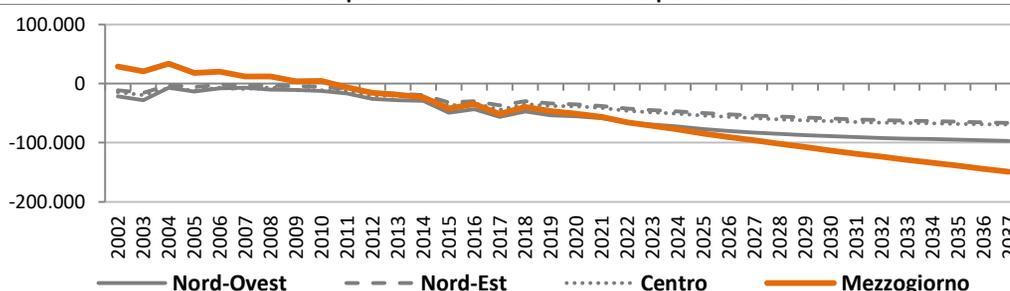
Tabella 1.7. – Serie storica e scenario previsionale del saldo naturale per area territoriale

	2007	2017	2027	2037
Nord-Ovest	-6.970	-56.269	-82.689	-96.926
Nord-Est	-2.493	-36.898	-54.097	-66.668
Centro	-8.918	-44.410	-58.392	-69.504
Mezzogiorno	12.380	-51.483	-96.193	-149.173
Italia	-6.868	-190.910	-295.913	-390.774

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Le stime infatti definiscono un saldo negativo che potrebbe sfiorare le 296mila unità nel 2027 e le 391mila nel 2037, evidenziando in particolare il pesante deterioramento delle regioni meridionali. Il Mezzogiorno, infatti, che solo dieci anni fa segnava ancora un bilancio positivo (12.380 nati in più dei morti), passerebbe dalle attuali 51mila unità in meno, alle 96mila del 2027, alle 149mila del 2037.

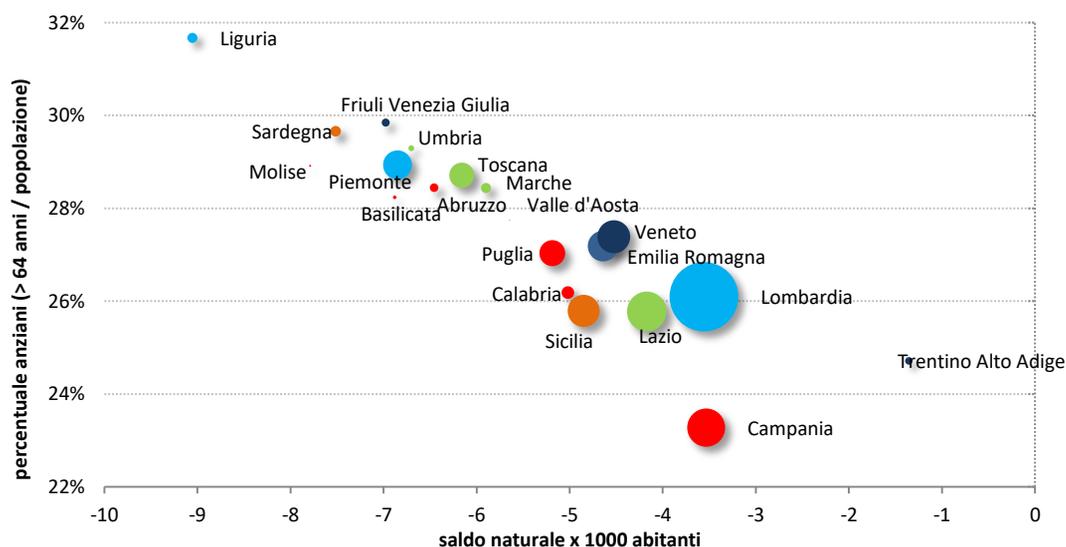
Grafico 1.7. – Serie storica e scenario previsionale del saldo naturale per area territoriale



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Lo schema seguente mostra che lo scenario del saldo naturale sarà negativo per tutte le regioni italiane, ma l'entità del disavanzo sarà proporzionale al grado di invecchiamento della struttura per età della popolazione. La situazione sarà decisamente più grave per la Liguria, dove la percentuale di anziani raggiungerà i livelli più alti (saldo naturale medio annuo -9,1 unità per mille abitanti e incidenza anziani al 32%) e meno grave per il Trentino Alto Adige (saldo naturale medio annuo -1,4 unità per mille abitanti e incidenza anziani al 25%).

Grafico 1.8. – Saldo naturale e concentrazione di popolazione anziana (media annua 2018-2037)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

1.3. Scenario migratorio popolazione italiana

Riprendono le migrazioni verso il Nord

L'analisi dei movimenti migratori dei residenti italiani descrive con grande chiarezza la debolezza socio-demografica delle regioni meridionali, ma elementi critici emergono anche per le regioni centro-settentrionali.

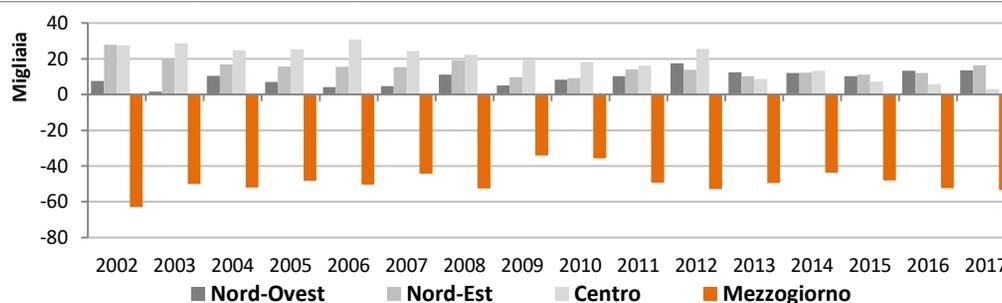
Tabella 1.8. – Saldo migratorio della popolazione italiana tra 2008 e 2017

	Movimento interno	Movimento con l'estero	Saldo migratorio complessivo
Nord-Ovest	113.836	-148.800	-34.964
Nord-Est	127.841	-114.890	12.951
Centro	139.470	-87.874	51.596
Mezzogiorno	-471.770	-113.979	-585.749
Italia	¹90.623	-465.543	-556.166

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

I dati sul movimento migratorio tra aree territoriali rende evidente il consistente flusso migratorio da Sud a Nord, quasi mezzo milione di persone, in prevalenza giovani, che nell'ultimo decennio (2008-2018), senza soluzione di continuità, hanno trasferito la propria residenza dalle regioni del Mezzogiorno a quelle del Centro-Nord.

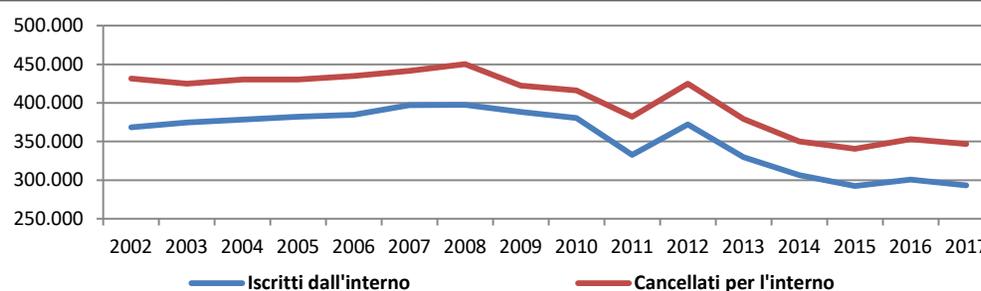
Grafico 1.9. – Saldo migratorio interno popolazione italiana



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

La serie storica delle singole componenti del bilancio migratorio del Mezzogiorno con il resto d'Italia, peraltro, evidenzia un flusso costante di circa 50mila cancellazioni in più del numero di iscrizioni, un flusso in uscita che resta immutato anche quando dopo il 2008 iscrizioni e cancellazioni segnano un livellamento verso il basso.

Grafico 1.10. – Bilancio migratorio con altre regioni italiane dei residenti italiani nel Mezzogiorno

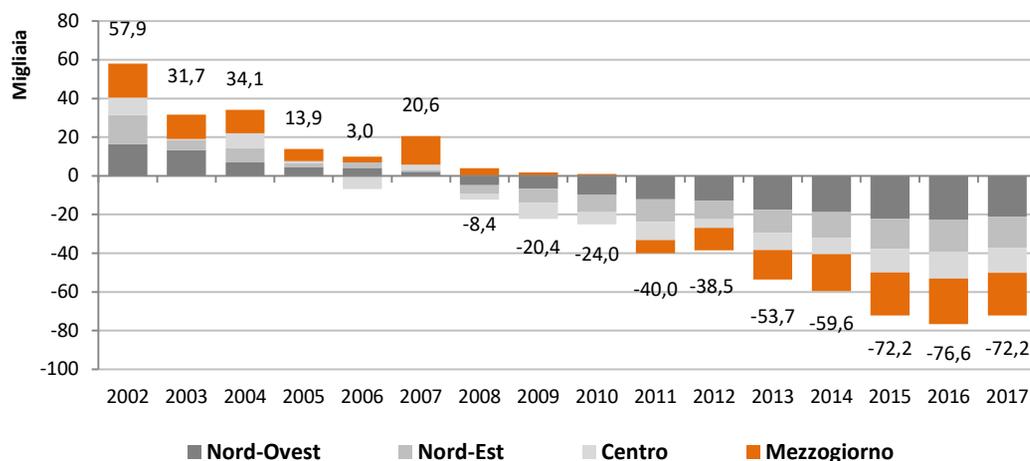


Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

¹ Il bilancio nazionale dei movimenti interni dovrebbe essere uguale a zero ma a causa della sfasatura temporale tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche assume un valore di 90.623 unità in meno.

Ma valutando il movimento con l'estero si delinea una realtà non meno preoccupante, se da un lato le regioni centro-settentrionali attraggono popolazione dal Mezzogiorno, dall'altro sono tributarie di crescenti flussi migratori verso l'estero.

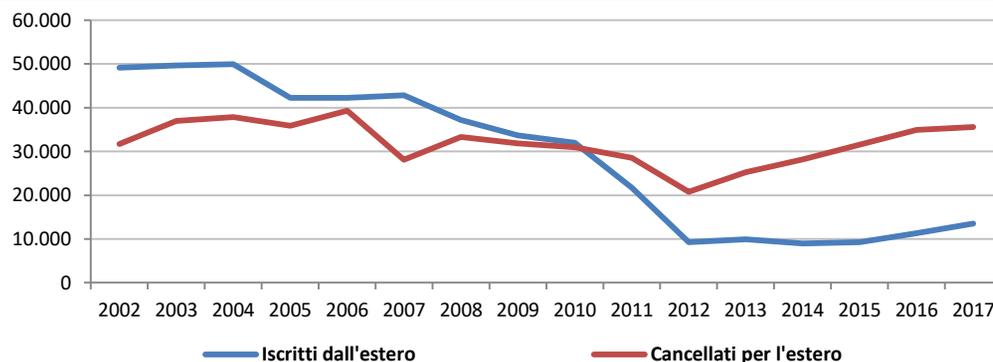
Grafico 1.11. – Saldo migratorio estero popolazione italiana



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Approfondendo l'analisi del Mezzogiorno, tuttavia, si evidenzia che il passaggio in territorio negativo delle migrazioni con l'estero non è dipeso tanto dall'aumento dei flussi in uscita, quanto, piuttosto, da una drammatica riduzione dell'attrattività delle regioni meridionali, con un numero di iscrizioni dall'estero che dalle 50mila dei primi anni duemila, calano drasticamente, stabilizzandosi dal 2012 in poi su un valore di 10mila l'anno.

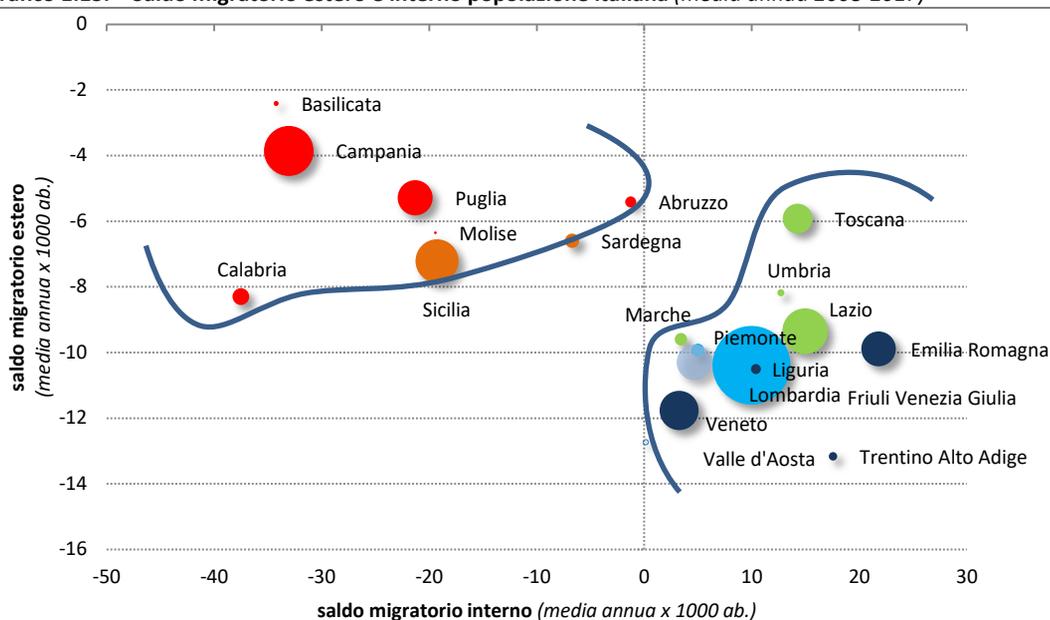
Grafico 1.12. – Bilancio migratorio con l'estero dei residenti italiani nel Mezzogiorno



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Lo schema seguente mostra con grande chiarezza la caratterizzazione regionale delle dinamiche migratorie della popolazione italiana. Le regioni del Mezzogiorno sono tutte raggruppate nel primo quadrante, risultando tributarie sia sul fronte degli spostamenti interni, sia, moderatamente, sul fronte dei trasferimenti internazionali. Le regioni centro-settentrionali, invece, se sul fronte degli spostamenti interni registrano un bilancio positivo, qualificandosi come principale destinazione dei flussi migratori in uscita dalle regioni meridionali, sul fronte degli spostamenti verso l'estero mostrano un tasso di migratorietà assai più rilevante, chiaro segnale di una fragilità economica del sistema-paese nel suo complesso.

Grafico 1.13. – Saldo migratorio estero e interno popolazione italiana (media annua 2008-2017)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Peraltro, l'osservazione della serie storica evidenzia che il passaggio in territorio negativo del movimento con l'estero, oltre ad interessare contemporaneamente tutte le regioni, avviene proprio tra il 2007 ed il 2008, cioè nella fase più acuta della crisi economica ed occupazionale, confermando l'esistenza di una relazione di dipendenza tra dinamiche economiche e dinamiche migratorie. L'impressionante progressione in crescita del fenomeno fornisce una chiara indicazione delle ripercussioni che il perdurare della attuale situazione di crisi potrebbe esercitare nell'accelerazione dei fenomeni di declino demografico.

1.4. Scenario migratorio popolazione straniera

Bilancio migratorio in crescita

Negli ultimi dieci anni (2008-2017) il bilancio migratorio della popolazione straniera ha fatto registrare quasi 2,5 milioni di residenti in più, e considerando l'andamento della altre voci del bilancio demografico, ha rappresentato l'unico vero fattore di crescita della popolazione.

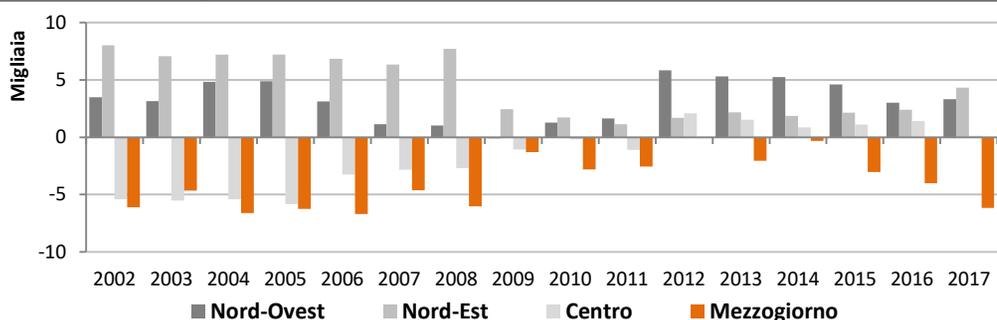
Tabella 1.9. – Saldo migratorio della popolazione straniera tra 2008 e 2017

	Movimento interno	Movimento con l'estero	Saldo migratorio complessivo
Nord-Ovest	31.116	747.594	778.710
Nord-Est	27.561	509.607	537.168
Centro	2.074	625.231	627.305
Mezzogiorno	-28.274	551.705	523.431
Italia	32.477	2.434.137	2.466.614

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

La distribuzione territoriale del saldo migratorio evidenzia bene che le aree più attrattive sono indubbiamente le regioni del centro-nord. Con riferimento al movimento interno, infatti, le regioni del Mezzogiorno nel complesso segnano un bilancio negativo (28mila unità in meno nell'ultimo decennio), rappresentando, evidentemente, territori di primo ingresso in vista di un successivo trasferimento in regioni economicamente più dinamiche.

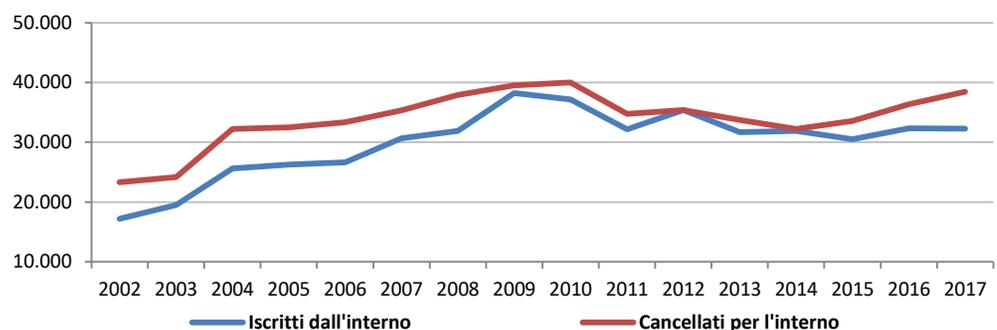
Grafico 1.14. – Saldo migratorio interno popolazione straniera



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Il numero di trasferimenti verso il centro-nord, infatti, risulta sempre maggiore di quello delle iscrizioni, e dopo una fase di convergenza, dal 2015 in poi i flussi in uscita hanno registrato un nuovo forte incremento.

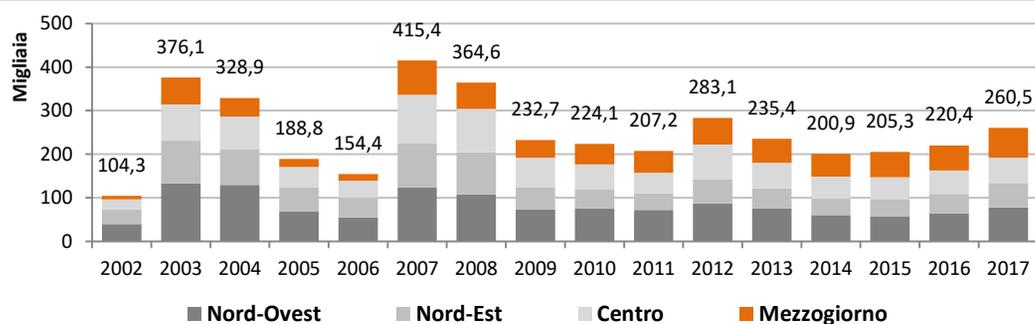
Grafico 1.15. – Bilancio migratorio con altre regioni italiane dei residenti stranieri nel Mezzogiorno



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

La maggiore attrattività delle regioni del centro-nord trova conferma nell'osservazione delle dinamiche migratorie con l'estero. Nell'ultimo decennio le regioni del Centro-Nord, a fronte di un peso demografico del 65%, hanno assorbito il 77% dei flussi in ingresso; le regioni del Mezzogiorno, invece, con un peso demografico del 35% hanno intercettato solo il 23% dei flussi migratori.

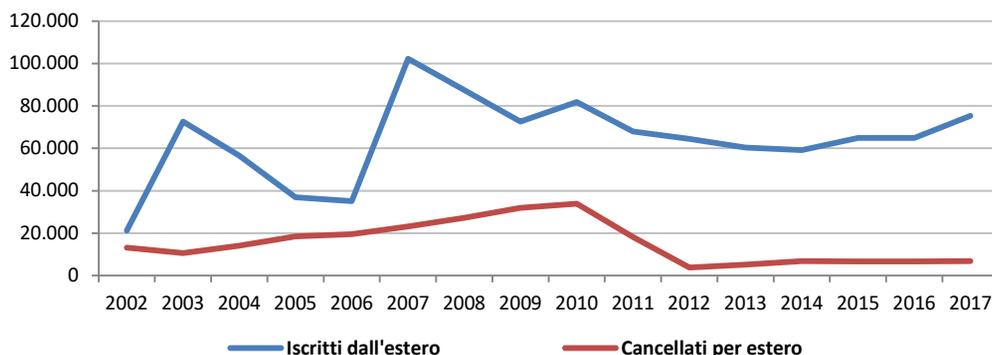
Grafico 1.16. – Saldo migratorio estero popolazione straniera



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Nel Mezzogiorno, dal 2012 in poi, il saldo migratorio con l'estero dei residenti stranieri segna un rilevante aumento, ma non tanto per l'aumento degli arrivi, quanto per la netta riduzione dei trasferimenti. In altri termini, mentre i flussi in ingresso oscillano tra le 60mila e le 80mila unità all'anno, tra il 2010 ed il 2012 le cancellazioni segnano un vero salto di scala, passando dalle 34mila del 2010, alle 4mila del 2012.

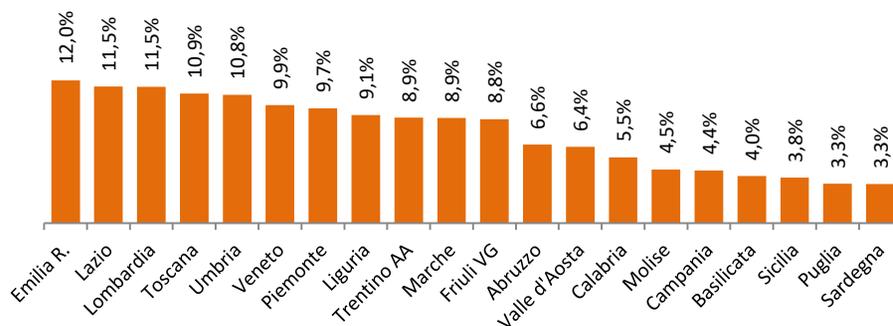
Grafico 1.17. – Bilancio migratorio con l'estero dei residenti stranieri nel Mezzogiorno



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Per altro verso, valutando l'incidenza dei residenti stranieri sulla popolazione complessiva, è facile riscontrare che la presenza più rilevante si registra in Emilia, Lazio, Lombardia ed Umbria, con valori superiori al 10%. A fine classifica invece tutte regioni del Mezzogiorno, con Puglia e Sardegna in coda al 3,3%.

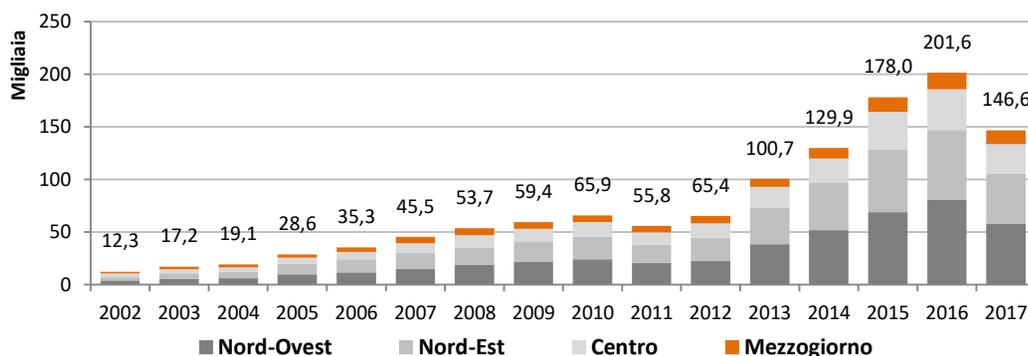
Grafico 1.18. – Saldo migratorio estero popolazione straniera



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

L'afflusso di popolazione straniera, in gran parte costituita da popolazione in età da lavoro, contribuisce quindi ad arginare, sebbene solo in parte, i fenomeni di declino demografico. Il contributo reale è anche più rilevante rispetto a quanto appare dal semplice conteggio dei residenti stranieri, in quanto, all'aumentare della consistenza quantitativa della componente di vecchio ingresso, si sta realizzando un incremento veramente rilevante dei cambi di cittadinanza.

Grafico 1.19. – Acquisizione di cittadinanza italiana da parte di stranieri



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Dal 2002 al 2017, con una forte accelerazione dal 2013 in poi, oltre 1,2 milioni di stranieri hanno acquisito la cittadinanza italiana, contribuendo a bilanciare un calo strutturale che diversamente sarebbe stato disastroso. Al lordo dei cambi di cittadinanza tra 2001 e 2017 il numero di residenti italiani ha segnato circa 307mila unità in meno (-0,6%), senza il travaso di popolazione determinato dall'acquisizione di cittadinanza italiana da parte di stranieri, il conto degli italiani avrebbe registrato 1,5 milioni di residenti in meno (-2,7%).

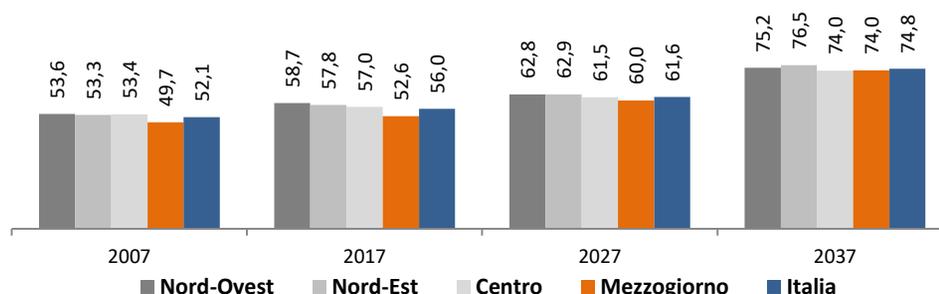
1.5. Invecchiamento strutturale e squilibri generazionali

La valutazione dei principali indicatori di struttura rende l'idea della direzione e della rilevanza delle trasformazioni demografiche in atto nel Mezzogiorno d'Italia. Di particolare interesse l'indice di dipendenza strutturale, che esprimendo il rapporto tra popolazione in età non lavorativa (<15 anni e >64 anni) e popolazione in età lavorativa (15-64 anni), fornisce indicazioni sull'entità del carico improduttivo che grava sulla popolazione potenzialmente attiva.

Il declino demografico del Mezzogiorno

Ebbene, dieci anni fa nelle regioni del Mezzogiorno il rapporto era pari a 49,7 individui per cento in età da lavoro, contro un valore nazionale di 52,1. Oggi il valore dell'indice è giunto a 52,6, ma il valore nazionale è aumentato ancora di più, giungendo a 56 per 100. Nei prossimi vent'anni però, la forte riduzione delle nascite che interesserà il Sud, porterà ad una sostanziale assimilazione del Sud al resto del Paese, con un indice pari a 74 contro il 74,8 nazionale.

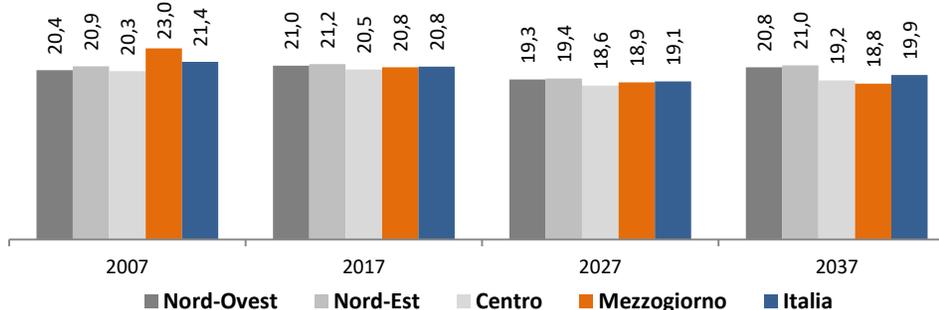
Gráfico 1.20. – Indice di dipendenza strutturale (giovani <15 + anziani >64 / età lavorativa 15-64 anni)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Un ulteriore elemento di preoccupazione scaturisce dal fatto che a spingere il valore dell'indice verso gli assetti nazionali, non è l'aumento della componente giovanile, per la quale, anzi, si rileva un arretramento. Dai 23 giovani con meno di 15 anni per cento in età da lavoro di dieci anni fa, si passa all'attuale 20,8, per giungere nello scenario ventennale ad un valore di 18,8 ogni 100. Quindi, in termini relativi, rispetto agli assetti nazionali, il Mezzogiorno passa da una posizione di vantaggio ad una di svantaggio.

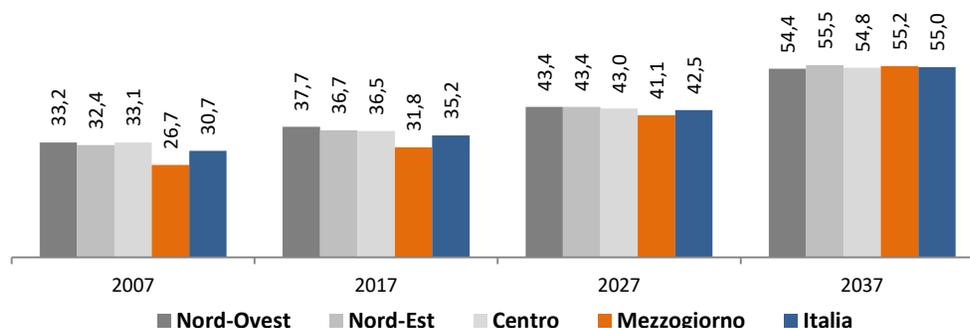
Gráfico 1.21. – Indice di dipendenza strutturale giovani (giovani <15 / età lavorativa 15-64 anni)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

A sbilanciare il rapporto tra generazioni improduttive e produttive, quindi, è il forte incremento della sola componente anziana, che dall'attuale 31,8 per cento individui potenzialmente attivi, nell'arco di venti anni passerebbe a 55,2, un dato addirittura superiore al valore nazionale (55 x 100).

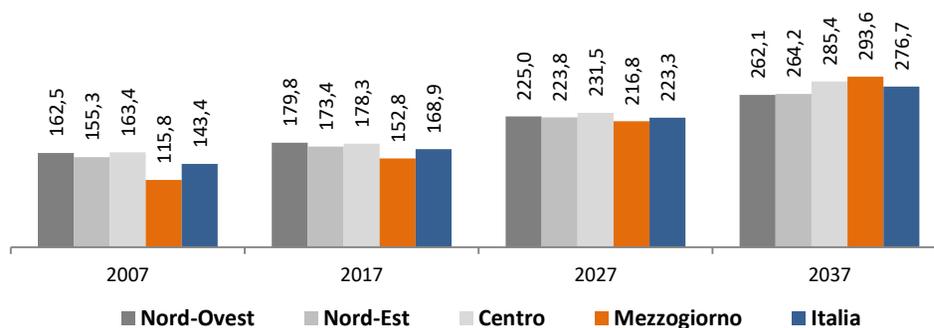
Grafico 1.22. – Indice di dipendenza strutturale anziani (anziani >64 / età lavorativa 15-64 anni)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

A rappresentare bene il declino demografico del Mezzogiorno anche l'*indice di vecchiaia*, dato dal rapporto tra anziani (>65 anni) e giovani (<15 anni). Si può facilmente constatare che già dieci anni fa il valore dell'indice evidenziava un rilevante squilibrio generazionale, ma con 115,8 anziani ogni cento giovani contro una media nazionale che arrivava a 143,4, la situazione del Sud risultava decisamente migliore. Nell'arco del prossimo ventennio, invece, la situazione potrebbe mutare radicalmente, definendo un rapporto di 293,6 anziani per cento giovani al sud, contro un valore nazionale che non andrebbe oltre 276,7.

Grafico 1.23. – Indice di vecchiaia (anziani >64 anni / giovani <15 anni)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

2. CONTESTO ECONOMICO E OCCUPAZIONALE

2. CONTESTO ECONOMICO E OCCUPAZIONALE

La fragilità strutturale dell'economia del meridione del paese è ben descritta da pochi numeri ufficiali. Tra il 2007 e il 2014, rispettivamente anno di picco espansivo e di avvio della ripresa a livello nazionale dopo i due cicli recessivi, il PIL del Mezzogiorno si riduce quasi del 13%, un calo doppio rispetto a quello registrato nelle regioni settentrionali (-6,5%), superiore a quello del Centro (-9,1%) e alla media nazionale (-8,5%).

Nella fase successiva di fragile ripresa, tra il 2014 e il 2017, l'economia meridionale recupera un 2,6%, un tasso positivo pari a quasi la metà rispetto a quello registrato nel Nord (4,5%), in linea invece con il Centro (+2,5%), e inferiore alla media nazionale (+3,7%). Alla fine del 2017 il gap di ricchezza accumulato e non ancora riassorbito nelle otto regioni del sud del paese è ancora superiore al 10% (-10,4%), contro poco più del 2% al Nord (-2,3%), poco meno del 7% del Centro (-6,1%), per un dato medio nazionale pari al -5,2%.

Inoltre, in base alle prime indicazioni e stime, il PIL delle regioni meridionali potrebbe entrare in recessione nel 2019, dopo un rallentamento nel 2018, in un contesto economico nazionale solo leggermente più positivo.

Tabella 2.1. – Prodotto interno lordo a confronto – Variazioni % e valori concatenati (anno base 2010)

	Variazione % 2014-2007	Variazione % 2017-2014	Gap 2017-2007	PIL 2007 (mld)	PIL 2017 (mld)	PIL procapite 2007 (euro)	PIL procapite 2017 (euro)
Mezzogiorno	-12,7	2,6	-10,4	402	360	19.431	17.355
Centro	-9,1	2,5	-6,9	370	345	32.547	28.594
Nord	-6,5	4,5	-2,3	914	893	34.181	32.194
Italia	-8,5	3,7	-5,2	1.687	1.600	28.699	26.427

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Il Mezzogiorno continua quindi ad essere un territorio che amplifica le fasi recessive e stenta ad agganciare quelle di recupero, definendo così un divario tra aree del paese che non riesce a ridursi.

Un quadro supportato da diversi indicatori che confermano il persistere di elementi di fragilità strutturale per l'economia, come un livello di ricchezza pro-capite pari alla metà rispetto al Nord, un tasso di disoccupazione pari a tre volte quello delle regioni più ricche, un'offerta estremamente polverizzata su imprese di piccole dimensioni; imprese che, insieme agli occupati, tornano a ridursi nel 2019.

2.1. Il prodotto interno lordo: dimensioni e dinamica nei territori

Un'economia che vale poco più del 20% del totale nazionale

In base agli ultimi dati ufficiali di fonte Istat, relativi al 2017, il prodotto interno lordo delle otto regioni meridionali è pari a 384 miliardi di euro a prezzi correnti, pari al 22% del totale nazionale. Ciò significa che quasi la metà del territorio, dove risiede il 34% della popolazione, il 33% delle imprese (fonte camerale), il 28% delle unità locali e il 23% dei relativi addetti (fonte Istat – ASIA) produce appena un quinto della ricchezza nazionale. Mentre le otto regioni settentrionali, con un PIL pari a poco meno di 970 miliardi, detengono il 54% del totale, e le quattro regioni dell'Italia centrale una quota non distante da quella riferita al sud del paese.

Rallentamento nel 2018, recessione nel 2019?

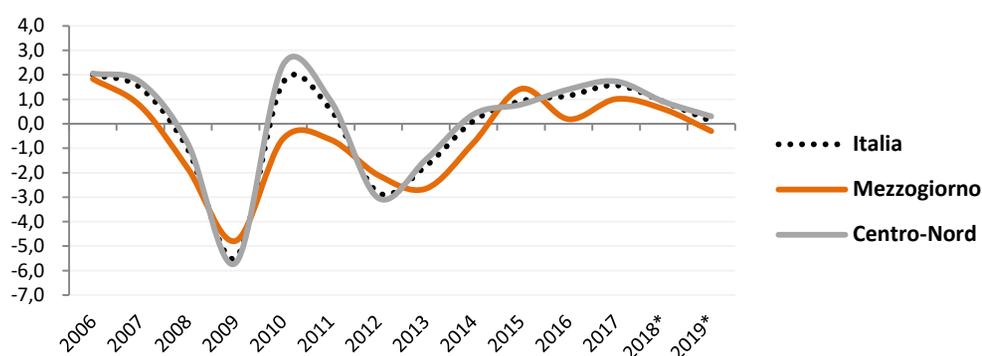
Il ritardo temporale nella disponibilità di dati ufficiali rappresenta un elemento problematico per la definizione di un quadro di riferimento per lo studio delle dinamiche economiche, in uno scenario congiunturale che ha visto nel 2017 accelerare la ripresa e nella seconda parte del 2018 e nei primi mesi del 2019 aumentare gli elementi di incertezza. Le prime stime per la dinamica dell'economia meridionale nel 2018, elaborate da

Svimez per il Rapporto 2019 e anticipate nei primi giorni di Agosto, indicano che nel 2018 la fragile ripresa in atto si indebolisce e il Mezzogiorno continua a crescere meno del resto del paese.

Che a sua volta continua ad essere ben meno dinamico rispetto alla media Europea e alla capacità di crescita dei principali paesi del vecchio continente, sebbene tutti in rallentamento.

Le stime indicano dunque che dopo un triennio di debole ripresa per l'economia del Mezzogiorno, in cui il 2015 è stato l'unico anno in cui l'area, grazie ad alcuni fattori congiunturali ma soprattutto alla chiusura del ciclo dei fondi europei, è cresciuta più del resto del Paese, si riapre la forbice con il Centro-Nord. Il Mezzogiorno dunque non aggancia la ripresa italiana, che a sua volta stenta a correre al ritmo del resto dell'Europa.

Grafico 2.1. – Dinamica del prodotto interno lordo - Variazioni % su valori concatenati (anno base 2010)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat fino al 2017 e Svimez per le stime relative al 2018 e le previsioni per il 2019

Aggiungendo all'arco temporale ufficiale le stime Svimez relative al 2018 e ampliando il confronto oltre i confini nazionali, tra il 2015 e il 2018, fase di modesto recupero dell'economia e in tendenziale rallentamento, il sud del paese cresce solo del 3%, contro quasi il 5% del Centro-Nord e il 13% della Spagna. Guardando al solo 2018, anche l'economia ellenica mostra maggiore vitalità, con un tasso di crescita del PIL pari a tre volte quello del Mezzogiorno. Lo scenario, in base alle stime Svimez, potrebbe peggiorare ancora nel 2019, con un'economia che potrebbe entrare in recessione, stante la persistenza di fattori cronici di debolezza e un rallentamento ulteriore dell'economia globale.

Tabella 2.2. – Prodotto interno lordo a confronto – Variazioni % su valori concatenati (anno base 2010)

	2008-2014	2015	2016	2017	2018	2015-2018	2008-2018
Mezzogiorno	-12,7	1,4	0,2	1,0	0,6	3,3	-9,9
Centro-Nord	-7,3	0,8	1,4	1,7	0,9	4,9	-2,7
Italia	-8,5	0,9	1,1	1,6	0,9	4,6	-4,3
UE	1,5	2,3	2,0	2,5	2,0	9,1	10,8
Germania	6,2	1,7	2,2	2,2	1,4	7,8	14,5
Francia	3,3	1,1	1,1	2,3	1,7	6,3	9,9
Spagna	-6,6	3,6	3,2	3,0	2,6	13,0	5,5
Grecia	-26,0	-0,4	-0,2	1,5	1,9	2,8	-23,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat fino al 2017 e Svimez per le stime relative al 2018 e per i dati europei

Tornando ai dati di fonte Istat, i valori pro-capite e l'ultimo aggiornamento disponibile della dinamica del PIL, evidenziano aspetti di particolare fragilità per l'economia meridionale, che supportano le stime di rallentamento per il 2018.

Tabella 2.3. – Prodotto interno lordo a confronto

	Mezzogiorno		Centro		Nord		Italia	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017	2007	2017
PIL valori correnti (mld euro)	380	384	354	370	875	970	1.610	1.725
PIL valori concatenati* (mld euro)	402	360	370	345	914	893	1.687	1.600
PIL pro-capite correnti (euro)	18.385	18.512	31.089	30.705	32.717	34.954	27.379	28.494
PIL pro-capite concatenati* (euro)	19.431	17.355	32.547	28.594	34.181	32.194	28.699	26.427

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

*Anno base 2010

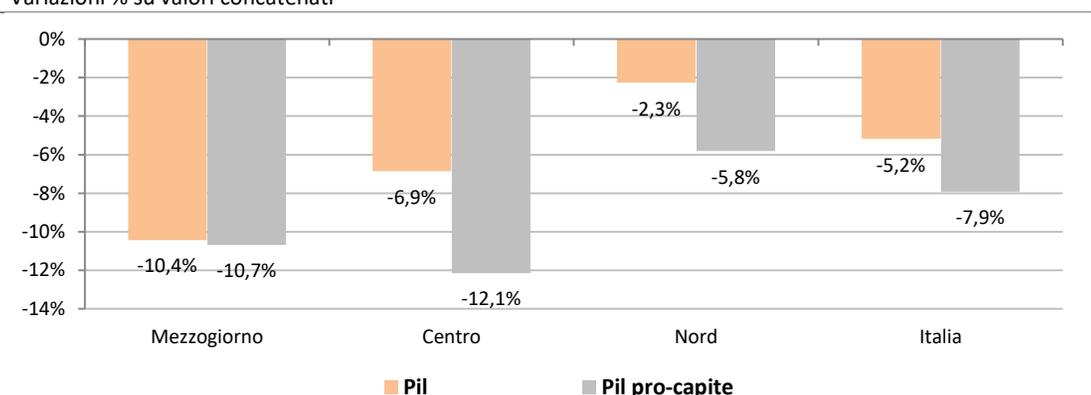
Un gap da riassorbire superiore al 10%

Tra il 2007, anno di picco per l'economia meridionale così come per tutte le aree territoriali, e il 2017, il calo cumulato del PIL nel Mezzogiorno, depurato dall'inflazione, è pari a più del 10%. Un dato importante perché definisce l'entità di una crisi ancora difficile da superare, evidente soprattutto nel confronto con gli altri territori, dove il gap da recuperare rispetto all'anno di massima espansione oscilla tra poco più del 2% del Nord e quasi il 7% del Centro.

Guardando ai valori pro-capite, il meridione d'Italia mostra un livello di prodotto interno per abitante assai più basso rispetto agli altri territori. Nel 2017 è pari a poco più di 18.500 euro a valori correnti, a fronte di un valore quasi doppio nel Nord (quasi 35.000 euro), e di poco inferiore a 31.000 euro nel Centro (30.700 euro), definendo così una media nazionale attestata su poco meno di 28.500 euro.

Grafico 2.2. – Dinamica del prodotto interno lordo totale e pro-capite tra il 2007 e il 2017

Variazioni % su valori concatenati



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

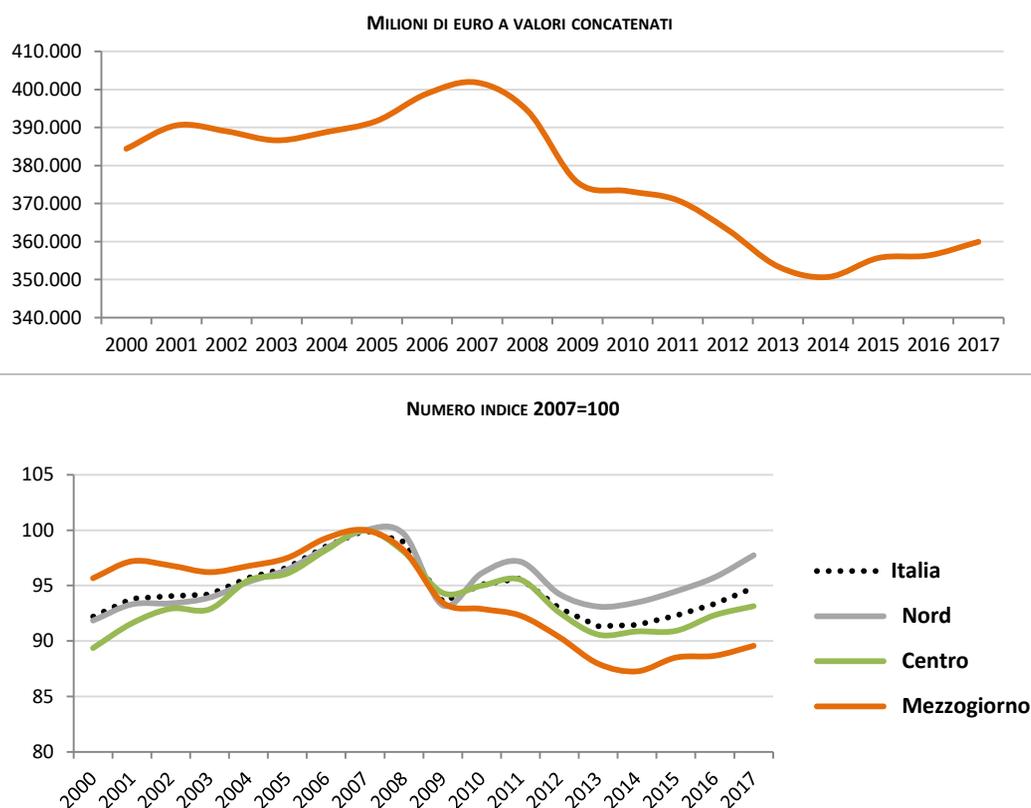
Anche in questo caso la dinamica dell'indice nel decennio 2007-2017 mostra una flessione molto importante nell'area, prossima al -11% e superiore alla media nazionale e a quella registrata nelle regioni settentrionali. Diversamente per le regioni del Centro si osserva un calo anche più rilevante, dovuto alla forte contrazione registrata nella capitale.

Una crisi ininterrotta dal 2009

Osservando la dinamica di lungo periodo, è evidente che l'economia italiana ha vissuto tra il 2007 e il 2014 due diverse crisi, che hanno avuto un diverso impatto sul territorio. La prima crisi è stata quella economica globale (2008-2009), partita dagli USA che ha segnato violentemente il commercio mondiale, crisi che nel Mezzogiorno ha impattato in maniera importante, in linea con la media nazionale: tra il 2007 e il 2009 il PIL meridionale si è contratto del 6,5%, nel Nord del 6,8% e del 5,7% al Centro. Ma se a livello nazionale nel biennio 2010-2011 si è registrata una ripresa, grazie al traino delle regioni settentrionali, nel sud del paese l'economia ha proseguito a ridursi, entrando così senza soluzione di continuità, nella nuova crisi, questa volta

interna all'economia italiana, manifestatasi nella seconda parte del 2011 e proseguita nel biennio 2012-2013. In questo biennio il PIL meridionale si è ridotto quasi di un altro 5% (-4,7%), di poco superiore alla media nazionale, dove la riduzione si è attestata sul 4,5%, contro il -4,2% del Nord e il -5,2% del Centro. Ma soprattutto mentre l'economia italiana nel 2014 smette di ridursi, quella meridionale si contrae ancora quasi dell'1% (-0,8%). Dopo il balzo nel 2015 quando diventa il territorio più dinamico, nel biennio successivo torna ad essere il fattore di freno per l'economia nazionale, crescendo in media dello 0,6%, un terzo rispetto alla velocità del motore settentrionale (1,7% in media nel biennio 2016-2017), e la metà rispetto alle regioni centrali (+1,2% in media).

Grafico 2.3. – Dinamica del prodotto interno lordo nel Mezzogiorno e confronti territoriali



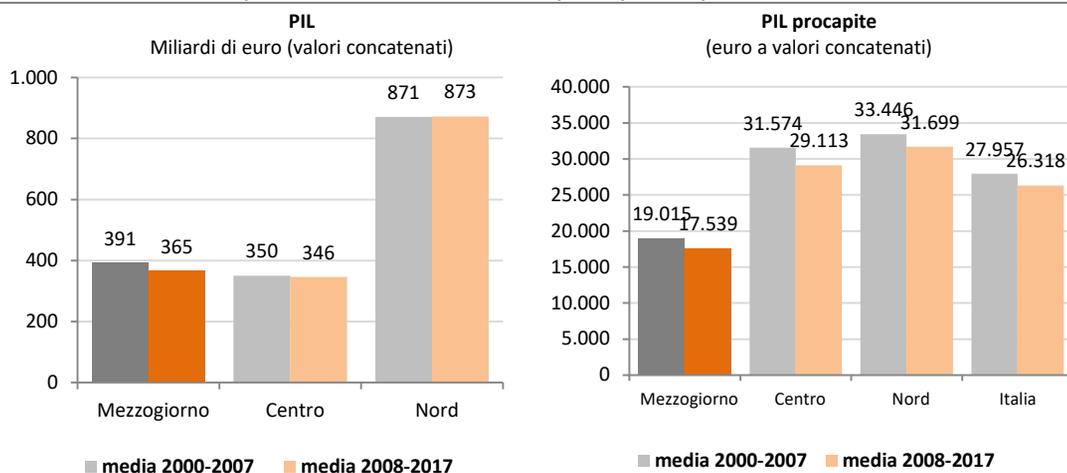
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Tale dinamica è descritta in sintesi dai grafici che seguono, in cui sono confrontati gli indicatori della ricchezza nei due periodi pre e post crisi, così definibili in base alla dinamica nazionale. In termini assoluti, il prodotto interno lordo nelle otto regioni meridionali passa da una media annua pari a 391 miliardi, a valori costanti, dei primi anni 2000, a 365 miliardi nel periodo successivo, non distante rispetto ai livelli della ricchezza prodotta nelle quattro regioni del Centro.

Ben distanti i livelli del PIL settentrionale, pari a più del doppio delle altre ripartizioni geografiche, e soprattutto unico territorio che vede persino superati, nel periodo più recente, i livelli del PIL raggiunti prima della crisi.

L'indicatore relativo nelle due fasi conferma il dato prima analizzato, ovvero nel sud del paese la ricchezza pro-capite è assai inferiore alle altre ripartizioni territoriali: 19.000 euro prima della crisi, contro gli oltre 31mila del Centro-Nord. I livelli scendono ancora nel decennio successivo, attestandosi in media a 17.500 nel Mezzogiorno, contro i 29mila del Centro e i quasi 32.000 del Nord.

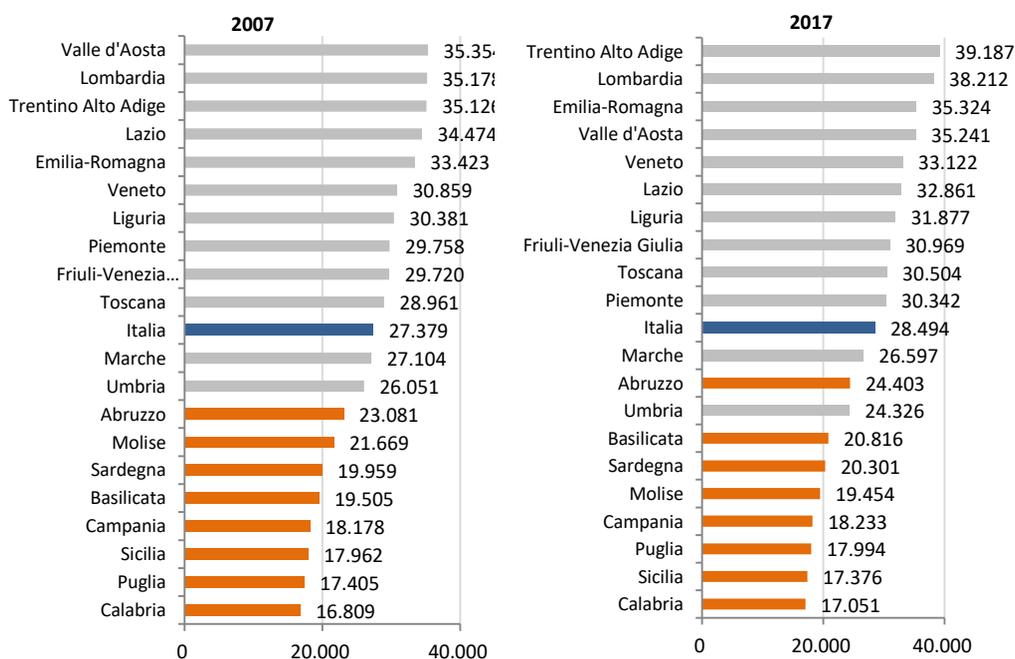
Grafico 2.4. – Livello del prodotto interno lordo totale e pro-capite nei periodi



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

A livello regionale le differenze sono ben più evidenti, e descrivono un quadro con pochi elementi di novità. La classifica del prodotto interno lordo per abitante è dominata, nei due anni in osservazione, dalle regioni settentrionali, con alcune differenze. Nel 2017, con oltre 39mila euro, il Trentino Alto Adige è la regione con maggiore ricchezza relativa, seguito dalla Lombardia, con poco più di 38mila euro, e dall’Emilia Romagna, con 35mila euro, un valore condiviso con la Valle d’Aosta, che guidava invece la classifica nel 2007. Si osservi come il Lazio, presente in quarta posizione nella classifica 2007, dieci anni dopo sia retrocesso di due posizioni. Ma il dato che emerge con chiarezza è la conferma di tutte le regioni meridionali nelle ultime posizioni della classifica: nel 2007 occupano le posizioni dalla dodicesima alla ventesima, nel 2017 l’Umbria registra un valore più basso dell’Abruzzo, ma lo scenario di forte criticità per tutto il Mezzogiorno non cambia.

Grafico 2.5. – Livello del prodotto interno lordo pro-capite nelle regioni (euro a valori correnti)

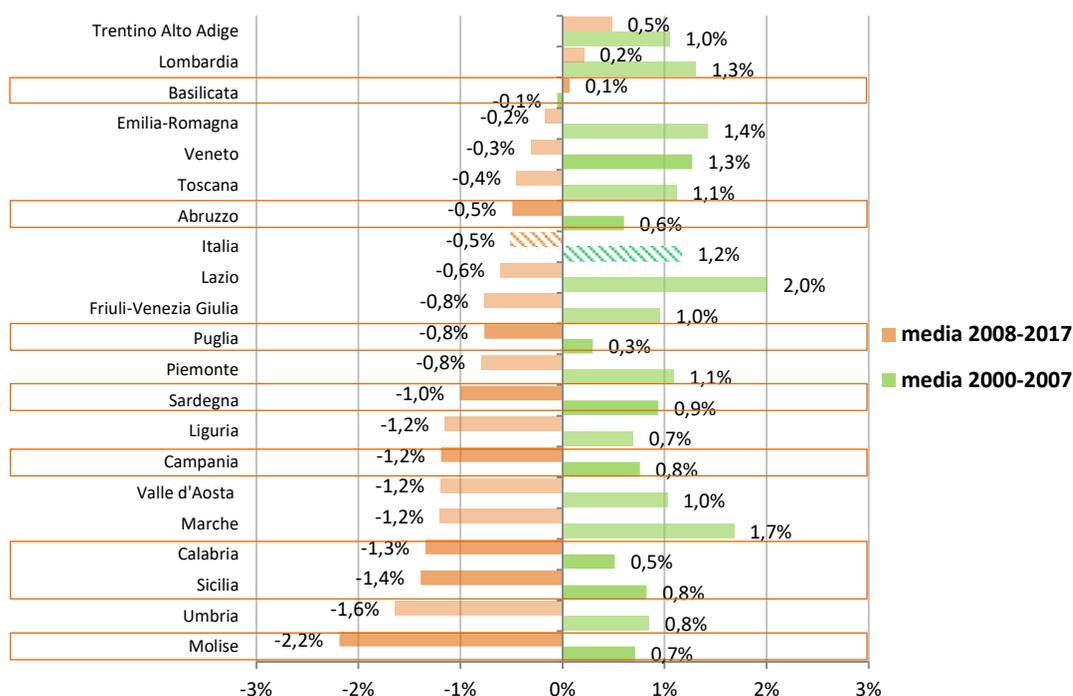


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

D'altro canto, guardando alla dinamica nelle due fasi pre e post-crisi e ordinando le venti regioni in base alla crescita (o decrescita media) registrata nel periodo più recente, gran parte delle regioni meridionali si trovano anche in questo caso nella parte bassa della scala: il Molise, regione cresciuta appena dello 0,7% in media nella fase espansiva, segna una contrazione media del PIL del 2,2%; Sicilia, Calabria e Campania di oltre l'1%, la Sardegna dell'1%. Solo Abruzzo e Basilicata si riducono meno della media nazionale, che nel periodo segna una contrazione media dello 0,5%.

Grafico 2.6. – Dinamica del prodotto interno lordo nelle regioni

Crescita media nei periodi calcolata su valori concatenati



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

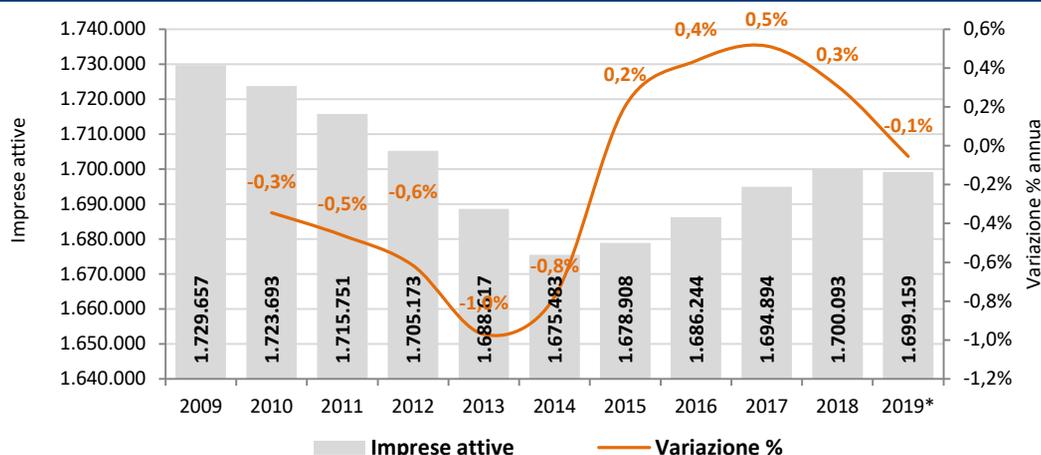
2.2. Le imprese: dinamica recente

Selezione dell'offerta, poi modesta ripresa. Incognita 2019

Il primo dato che emerge nell'analisi dell'offerta è il progressivo processo di selezione delle imprese in atto fino al 2014. Nel 2009 le imprese attive nelle regioni meridionali erano più di 1,7 milioni, il 33% del totale nazionale, alla fine del 2014, in piena crisi economica, ne risultavano attive 1.675.483. In cinque anni sono fuoriuscite dal mercato, nel saldo tra nate e morte, più di 54.000 imprese, pari ad una flessione del 3%. Oltre 52mila imprese in meno, il 13% in meno rispetto al 2009, è stata la riduzione dell'offerta nel settore dell'agricoltura, il settore che più ha pagato la crisi. Bilancio molto negativo anche per le costruzioni, che hanno perso quasi 13mila imprese (-6% tra il 2009 e il 2014) e per l'industria (comprensiva di manifattura, elettricità, gas e acqua), che ne ha perse 11.2000 (-7,3%). Durante questa fase critica di mercato, il settore dei servizi, trainati da quelli per la ristorazione e l'alloggio, hanno contenuto la flessione, segnando complessivamente una crescita del 2,3%.

Dal 2015 il ripiegamento dell'offerta si interrompe e fino al 2018 il numero di imprese attive nella macro area continua a crescere, seppure in maniera moderata. Alla fine del secondo trimestre dell'anno in corso torna però a registrarsi un segno negativo che, seppure di modesta entità, potrebbe riflettere la fragile situazione dell'economia nell'area, come anche nel contesto nazionale.

Grafico 2.7. – Dinamica delle imprese attive nel Mezzogiorno



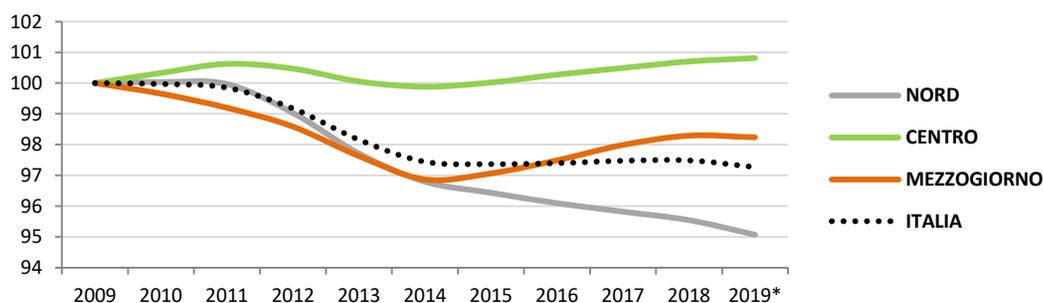
	Valori assoluti		Variazioni %			
	Il trim 2019	2016/2015	2017/2016	2018/2017	II 2019/II 2018	II 2019/2009
Agricoltura, silvicoltura pesca	337.629	0,1	0,4	0,1	-0,7	-13,8
Industria	138.564	-0,7	-0,5	-0,5	-0,9	-10,3
Costruzioni	205.779	-0,8	-0,1	-0,1	0,2	-7,8
Commercio, trasporti e ricettivo	713.084	0,4	0,3	-0,2	-0,5	2,1
Altri servizi	301.482	2,3	2,2	2,4	2,1	15,2
Totale	1.696.538	0,4	0,5	0,3	-0,1	-1,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

* stima sulla base della dinamica al secondo trimestre 2019

Il confronto della dinamica di lungo periodo nelle macro aree mostra un dato in controtendenza rispetto alla crescita economica nei territori stessi: la modesta espansione dell’offerta nelle regioni meridionali tra il 2015 e il 2018 trova riscontro in una crescita anche meno vivace nelle regioni del centro e in una riduzione ininterrotta del numero di imprese registrata fino al secondo trimestre 2019 nelle regioni settentrionali. Un dato che, in corrispondenza di una crescita economica in tali territori, è spiegabile in parte con la diversa specializzazione dei territori e un tessuto imprenditoriale tendenzialmente meno frammentato nelle aree più ricche e tecnologicamente più avanzate.

Grafico 2.8. – Dinamica delle imprese attive nelle macro-aree territoriali – Numero indice 2009=100



Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

* stima sulla base della dinamica al secondo trimestre 2019

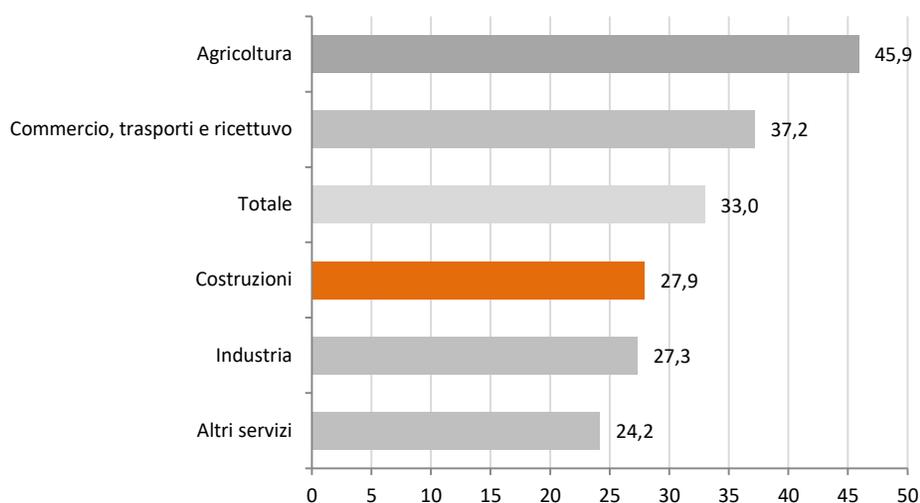
Traina il ricettivo, frena il commercio, che rimane il settore più ampio

Nel sud del paese prosegue nel periodo più recente il traino dei servizi di ristorazione e alloggio (+11% tra il 2014 e il secondo trimestre 2019), così come quello delle attività professionali, tecniche e scientifiche (+14%). Tra i servizi si segnala il calo del commercio che, con oltre 540 mila imprese al secondo trimestre 2019, continua ad essere il principale bacino

imprenditoriale nell'area, e ha perso più di 12.000 addetti dal 2015. Prosegue la crisi dell'industria manifatturiera e delle costruzioni (-4% e -2% rispettivamente tra il 2014 e il 2019) mentre risulta stagnante l'agricoltura (-0,6% nel periodo).

Il dato complessivo rispetto al 2009 è dunque di un'offerta ridimensionata e trasformata, con l'agricoltura che vede scendere il relativo peso dal 22,7% del 2009 a meno del 20% nell'ultimo dato disponibile (si osservi che nella media nazionale la quota di imprese attive nel settore agricolo è passata dal 16,4% al 14,3% nello stesso periodo), a vantaggio di un aumento dei servizi professionali, alle imprese, pubblici e tutti gli altri servizi diversi dal commercio, passati dal 15% del 2009 a poco meno del 18% del 2019 (percentuali pari al 21% e 24% nei due anni nel dato nazionale). Il commercio, malgrado la dinamica recente non indichi una particolare vivacità, vede rafforzare il suo peso nell'assetto economico delle regioni meridionali, dal 40,4% del 2009 al 42% del 2019 (36,3% e 37,3% in Italia). Come per l'agricoltura, ma con un calo di minore entità, si riduce il peso delle costruzioni (dal 13% al 12%) e quello dell'industria (dall'8,9% all'8,2%). Percentuali in ogni caso inferiori alla media nazionale, attestata alla fine del secondo trimestre 2019 sul 14,3% per le costruzioni e 9,9% per l'industria.

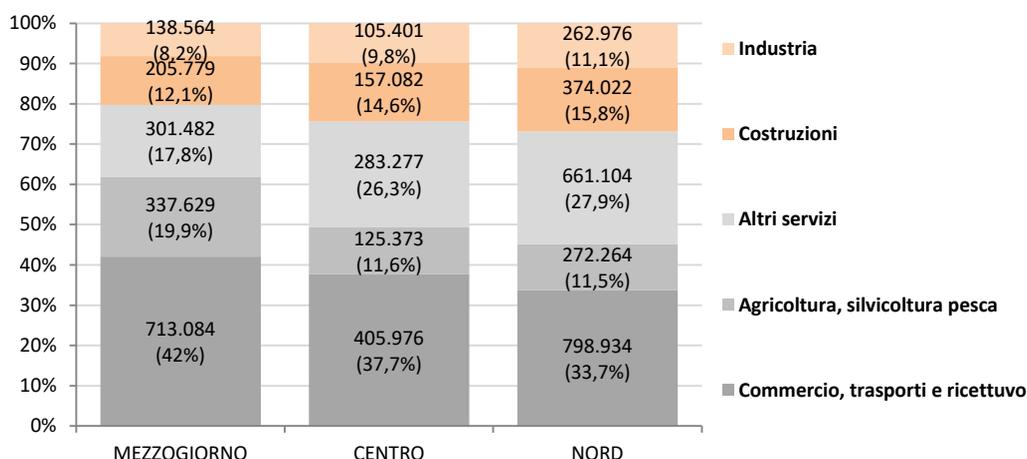
Grafico 2.9. – Imprese attive nel Mezzogiorno al secondo trimestre 2019: incidenza % su totale nazionale



Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Si osservi come il settore agricolo, con le sue quasi 340 mila imprese attive nel secondo trimestre 2019, sia l'ambito di attività maggiormente rappresentativo delle regioni meridionali nel contesto nazionale. Rispetto ad una concentrazione media nei territori meridionali di un terzo delle imprese attive a livello nazionale, quelle che operano nel settore primario sono quasi la metà del totale (45,9%). Secondo settore quello del commercio e ricettivo, mentre per le costruzioni e le attività manifatturiere il dato scende sotto il 30%, per raggiungere il livello più modesto per quanto riguarda le attività immobiliari (poco più del 10%) e le attività professionali, tecniche e scientifiche (poco più del 20%).

Le imprese attive nel settore agricolo nel Mezzogiorno rappresentano infatti il 19% delle imprese totali attive nella macro area, contro percentuali di poco superiori all'11% nelle altre due ripartizioni geografiche. Nel Mezzogiorno anche il settore del commercio, del trasporto e dei servizi ricettivi, il più vasto bacino imprenditoriale in tutti i territori, riveste un ruolo più importante, a scapito soprattutto dei servizi più avanzati, che nel Centro-Nord rappresentano quasi il 30% dell'offerta. Per quanto riguarda le costruzioni, in base agli ultimi dati disponibile le 206mila imprese attive nelle regioni meridionali rappresentano il 12% dell'offerta, contro percentuali pari al 15-16% nel resto del paese.

Grafico 2.10. – Imprese attive nelle aree territoriali per macro categoria di attività economica al secondo trimestre 2019 – Valori assoluti e incidenza % sul totale

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

2.3. Le imprese: struttura dell'offerta

Se i dati di fonte camerale consentono di delineare un quadro dell'offerta aggiornato al secondo trimestre dell'anno in corso, i dati ASIA relativi alle unità locali attive e agli addetti forniscono invece informazioni di dettaglio sulla struttura dell'apparato imprenditoriale dell'area, sebbene escludano la sezione relativa ad agricoltura, silvicoltura e pesca che, come osservato, nei territori riveste un ruolo di tutto rilievo.

In base a tale fonte, nel 2016, ultimo dato disponibile, le unità locali attive nelle regioni meridionali erano 1.313.962, e impiegavano un numero di addetti (media annua) pari a 3,8 milioni, ovvero il 27,8% (contro il 33% di fonte camerale, relativo alle imprese) e il 22,9% del totale nazionale. Guardando alla struttura del mercato nelle regioni meridionali, risulta confermato il ruolo centrale del settore del commercio e del trasporto, che assorbe più del 35% delle imprese per il 32% della manodopera (al netto del settore primario), a fronte di percentuali inferiori al 30% negli altri territori.

Tabella 2.4. – Struttura dell'offerta: numero unità locali e addetti per attività economica nelle macro aree territoriali – Incidenza %

	2016							
	UNITÀ LOCALI ATTIVE				ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI			
	Mezzogiorno	Centro	Nord	Italia	Mezzogiorno	Centro	Nord	Italia
Industria	8,7	9,2	10,5	9,7	17,9	20,2	27,4	23,7
Costruzioni	10,2	10,4	11,8	11,1	9,3	7,5	7,5	7,9
Commercio e trasporto	35,3	27,3	26,0	28,9	32,3	26,8	24,8	27,0
Alloggio e ristorazione	8,1	7,5	7,2	7,5	9,2	9,0	7,7	8,3
ITC, finanziari, immobiliari, e alle imprese	9,3	14,9	15,6	13,7	12,7	18,0	16,3	15,9
Attività professionali, scientifiche e tecniche	15,3	16,7	15,9	15,9	7,2	8,3	7,6	7,6
Servizi pubblici	8,5	9,4	8,4	8,6	8,2	7,2	6,2	6,8
Altro	4,5	4,5	4,6	4,5	3,1	3,0	2,6	2,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Di contro, nei territori meridionali appare sottorappresentato l'ambito di attività dei servizi di informazione, comunicazione, le attività immobiliari e finanziarie che, a fronte di una media nazionale prossima al 14% in termini di imprese e al 16% in termini occupazionali, rappresentano il rispettivamente il 9% e il 12,7% dell'offerta imprenditoriale dell'area.

Micro imprese assorbono quasi il 60% della manodopera

La segmentazione delle varie attività economiche per classi di addetti descrive una fortissima frammentazione dell'offerta: 1,2 milioni sono le unità locali attive nel Meridione con meno di 10 addetti, ovvero il 96% (94,8% la media nazionale), e assorbono quasi 2,3 milioni di addetti, pari al 59% del totale, a fronte di una media nazionale assai più bassa (49%), per effetto della presenza di imprese più strutturate nelle regioni settentrionali.

Tabella 2.5. – Struttura dell'offerta: numero unità locali e addetti per classi di addetti e attività economica nel Mezzogiorno – 2016

	0-9	10-49	50-249	250 e più	TOTALE
	UNITÀ LOCALI ATTIVE				
Industria	102.561	10.722	1.418	163	114.864
Costruzioni	129.571	4.658	283	13	134.525
Commercio e trasporto	447.112	15.346	1.247	91	463.796
Alloggio e ristorazione	101.767	4.993	217	9	106.986
ITC, finanziari, immobiliari, e alle imprese	115.339	5.058	992	181	121.570
Attività professionali, scientifiche e tecniche	200.302	916	90	9	201.317
Servizi pubblici	107.294	3.675	529	40	111.538
Altro	58.532	758	70	6	59.366
Totale	1.262.478	46.126	4.846	512	1.313.962
	ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI (media annua)				
Industria	236.809	198.213	135.795	114.807	685.633
Costruzioni	246.892	78.474	24.821	4.642	354.832
Commercio e trasporto	815.255	264.722	114.827	40.775	1.235.584
Alloggio e ristorazione	248.635	81.560	17.517	3.058	350.773
ITC, finanziari, immobiliari, e alle imprese	197.438	92.226	99.972	96.355	486.002
Attività professionali, scientifiche e tecniche	248.581	15.126	8.664	2.843	275.215
Servizi pubblici	173.130	70.208	51.099	18.828	313.273
Altro	97.914	12.881	6.060	1.929	118.787
Totale	2.264.669	813.422	458.771	283.248	3.820.114

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Tale caratteristica raggiunge la massima manifestazione per la categoria delle attività professionale e tecniche, che per più del 99% dei casi hanno meno di 10 addetti, tipologia di imprese dove si concentra il 90% della manodopera.

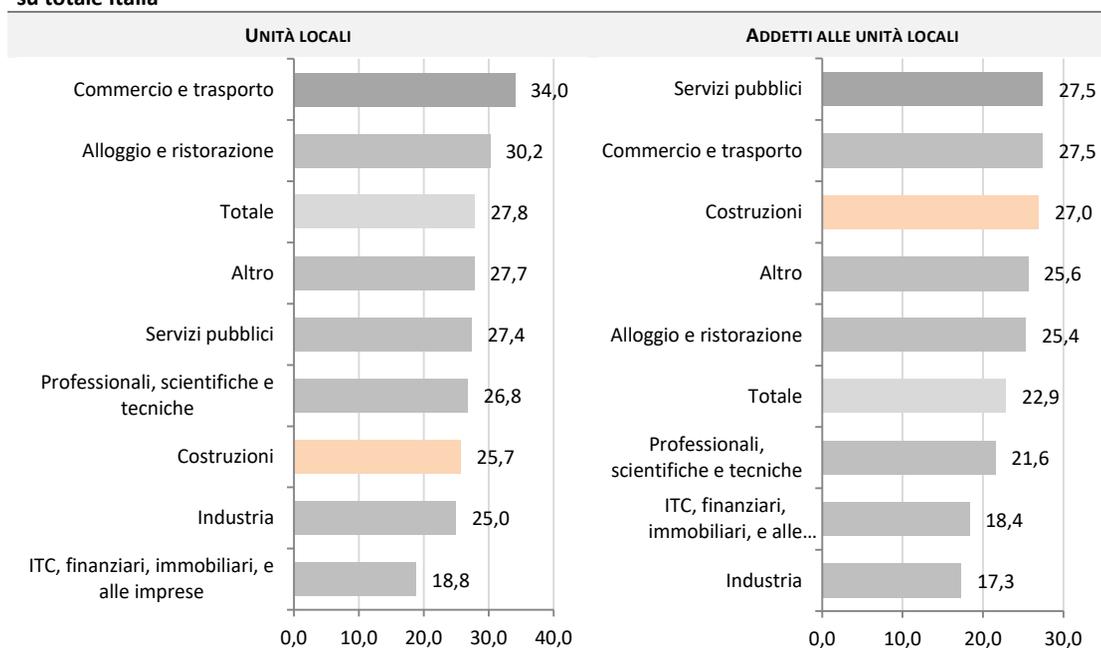
Il settore dei servizi di informazione, comunicazione, finanziari e immobiliari, che vede attivi 486mila addetti nel 2016, risulta essere quello più strutturato, con quasi il 20% di occupati in imprese con 250 addetti e più. Si ricorda che nella media nazionale gli addetti a tale ambito di attività concentrati in unità di grandi dimensioni sono più del 22%.

Tabella 2.6. – Struttura dell’offerta: numero unità locali e addetti per classi di addetti e attività economica nel Mezzogiorno – 2016 – composizione %

	UNITÀ LOCALI ATTIVE					ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI				
	0-9	10-49	50-249	250 e più	TOTALE	0-9	10-49	50-249	250 e più	TOTALE
Industria	89,3	9,3	1,2	0,1	100,0	34,5	28,9	19,8	16,7	100,0
Costruzioni	96,3	3,5	0,2	0,0	100,0	69,6	22,1	7,0	1,3	100,0
Commercio e trasporto	96,4	3,3	0,3	0,0	100,0	66,0	21,4	9,3	3,3	100,0
Alloggio e ristorazione	95,1	4,7	0,2	0,0	100,0	70,9	23,3	5,0	0,9	100,0
ITC, finanziari, immobiliari, e alle imprese	94,9	4,2	0,8	0,1	100,0	40,6	19,0	20,6	19,8	100,0
Attività professionali, scientifiche e tecniche	99,5	0,5	0,0	0,0	100,0	90,3	5,5	3,1	1,0	100,0
Servizi pubblici	96,2	3,3	0,5	0,0	100,0	55,3	22,4	16,3	6,0	100,0
Altro	98,6	1,3	0,1	0,0	100,0	82,4	10,8	5,1	1,6	100,0
Totale	96,1	3,5	0,4	0,0	100,0	59,3	21,3	12,0	7,4	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

In base ai dati ASIA, al netto dunque del settore agricolo, il commercio insieme ai servizi di trasporto risulta essere il settore, a livello nazionale, maggiormente rappresentato da unità locali attive nelle regioni meridionali, pari al 34% del totale, seguito dal settore ricettivo (poco più del 30%). Diverso il quadro in termini di addetti, che vede in prima posizione per incidenza dei territori meridionali, insieme al commercio e trasporto, i servizi pubblici: gli addetti a tale ambito di attività nelle regioni meridionali sono il 27,5% del totale nazionale. I servizi di informazione, telecomunicazione, finanziari e immobiliari, nonché l’industria manifatturiera sono gli ambiti di attività economica con minore rappresentatività nei territori meridionali. Si osservi che le unità locali attive nel settore delle costruzioni hanno, nei territori meridionali, un importante impatto occupazionale, assorbendo il 27% della manodopera complessivamente impiegata a livello nazionale in tale settore di attività.

Grafico 2.11. – Numero unità locali e addetti per attività economica nel Mezzogiorno nel 2016 – Incidenza % su totale Italia

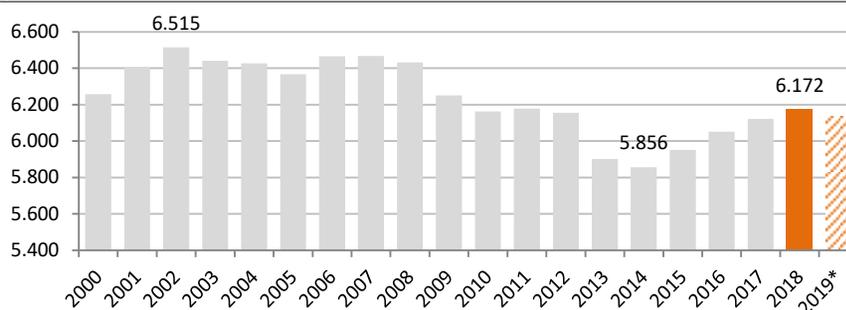
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

2.4. Il mercato del lavoro

Occupati ancora lontani dai livelli pre-crisi, e in calo nel 2019

Nel 2018 gli occupati nelle regioni meridionali sono quasi 6,2 milioni, pari al 26,6% del totale nazionale. Un livello raggiunto grazie ad un processo di crescita in atto dal 2015, dopo che nel 2014 era stato raggiunto il livello più basso nel corso degli ultimi quasi vent'anni. Malgrado la recente fase espansiva fino al 2018, i livelli occupazionali sono assai distanti rispetto ai primi anni 2000, quando superavano i 6,5 milioni di occupati, ovvero quasi il 30% dell'offerta di lavoro nazionale. Ma anche senza considerare quella fase storica e limitando il confronto agli anni immediatamente precedenti la crisi, il 2007, il dato relativo all'ultimo anno concluso definisce un saldo negativo superiore al 4%.

Gráfico 2.12. – Dinamica degli occupati nel Mezzogiorno – Numero di occupati con 15 anni e più (dati in migliaia)



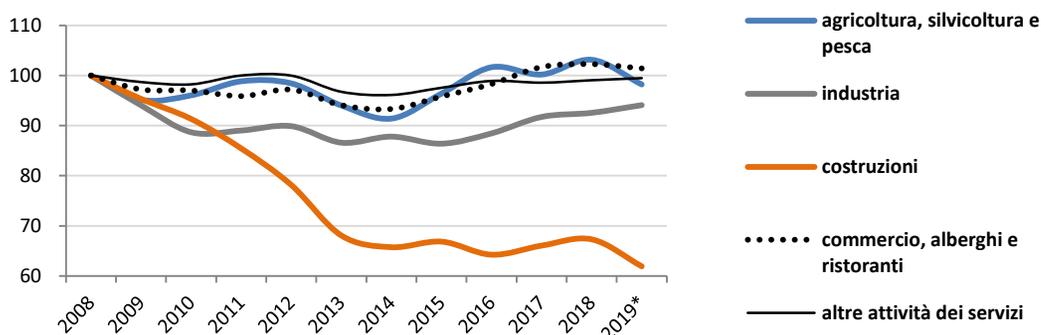
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* stima sulla base del risultato del primo trimestre 2019

Crisi pesantissima per le costruzioni: -33% gli occupati dal 2008

Lo scenario diventa drammatico per alcuni settori di attività economica: considerando l'ultimo anno per il quale è stata ricostruita la serie storica dell'occupazione per settori di attività economica, ovvero il 2008, risulta evidente la fortissima crisi occupazionale che ha interessato il settore delle costruzioni nelle regioni meridionali, che ha perso quasi 210mila occupati, il 33% tra quell'anno e il 2018. Bilancio negativo anche per l'industria, che conta alla fine del 2018 il 7,5% degli occupati in meno rispetto al 2008. Vanno meglio i servizi, specie quelli legati al commercio e al settore ricettivo, che in dieci anni hanno visto crescere gli occupati del 2,3% e l'agricoltura (+3,1%) e che rivestono nell'area un ruolo più importante rispetto agli altri territori. Gli occupati agli altri servizi, il più vasto bacino occupazionale, segnano invece un saldo negativo modesto tra il 2008 e il 2018 (-1%), che in termini assoluti corrisponde però ad una fuoriuscita di quasi 30mila persone.

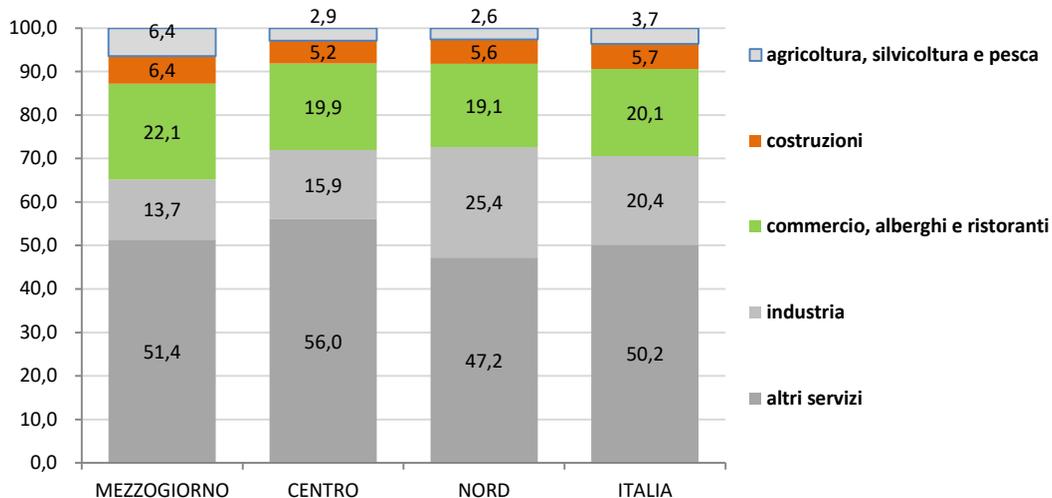
Gráfico 2.13. – Dinamica dell'occupazione nel Mezzogiorno per settori di attività



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* stima sulla base della dinamica del primo trimestre

Grafico 2.14. – Occupati per settori di attività nel primo trimestre 2019 – Composizione %

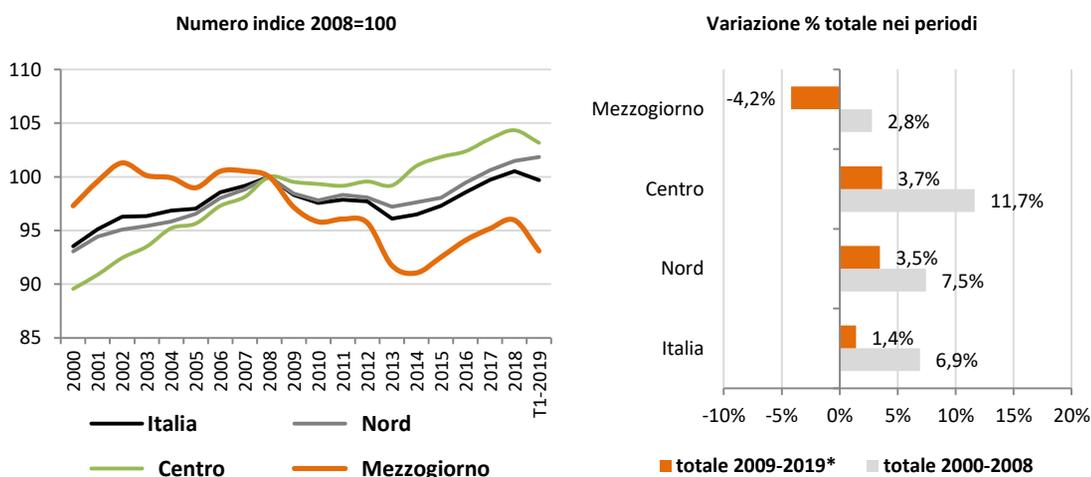


Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Nel confronto con gli altri territori, emerge anche in questo ambito la fortissima criticità delle regioni meridionali: si osservi come nel periodo pre-crisi il numero di occupati aumentava con tassi importanti sia al Nord (+7,5% tra il 2000 e il 2008) che al Centro (+11,7%), a fronte di una crescita complessiva pari ad appena il 2,8% nelle otto regioni meridionali. Ma soprattutto nella fase ciclica più recente, a fronte di una capacità di crescita occupazionale evidenziata in tutti i territori (più del 3% complessivamente tra il 2009 e il primo trimestre 2019 in tutto il Centro-Nord), al Sud il numero di occupati sconta una riduzione totale del 4%.

A peggiorare il quadro, la recente nuova inversione di tendenza: nel primo trimestre dell'anno in corso il numero di occupati nel Mezzogiorno segna infatti una flessione dello 0,6% rispetto al primo trimestre del 2018, a fronte di una crescita dell'1,4% nel Nord e di una stabilizzazione sugli stessi livelli 2018 nel Centro (+0,3%), quando l'occupazione è cresciuta dello 0,8%,

Grafico 2.15. – Dinamica degli occupati nelle macro aree territoriali



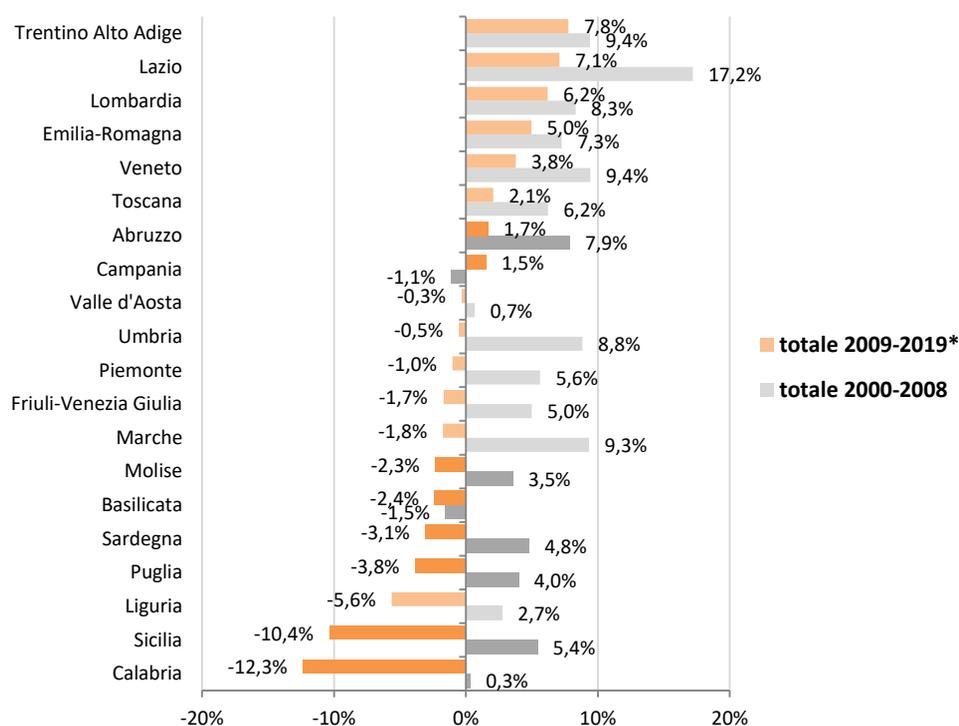
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* primo trimestre

Calabria e Sicilia sono i territori con maggiore calo occupazionale tra il 2009 e il primo trimestre 2019. In questo periodo il mercato calabrese ha visto fuoriuscire 71mila occupati, quello siciliano più

di 150mila, ovvero più del 10% dell'offerta. Bilancio pesante anche per la Puglia, che ha perso quasi 50mila occupati. In controtendenza, nell'area, la Campania e l'Abruzzo, che hanno visto entrare nel mercato del lavoro rispettivamente 25mila (+1,5%) e 8mila occupati (+1,7% rispetto ai livelli 2009).

Grafico 2.16. – Dinamica dell'occupazione nelle regioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

* primo trimestre

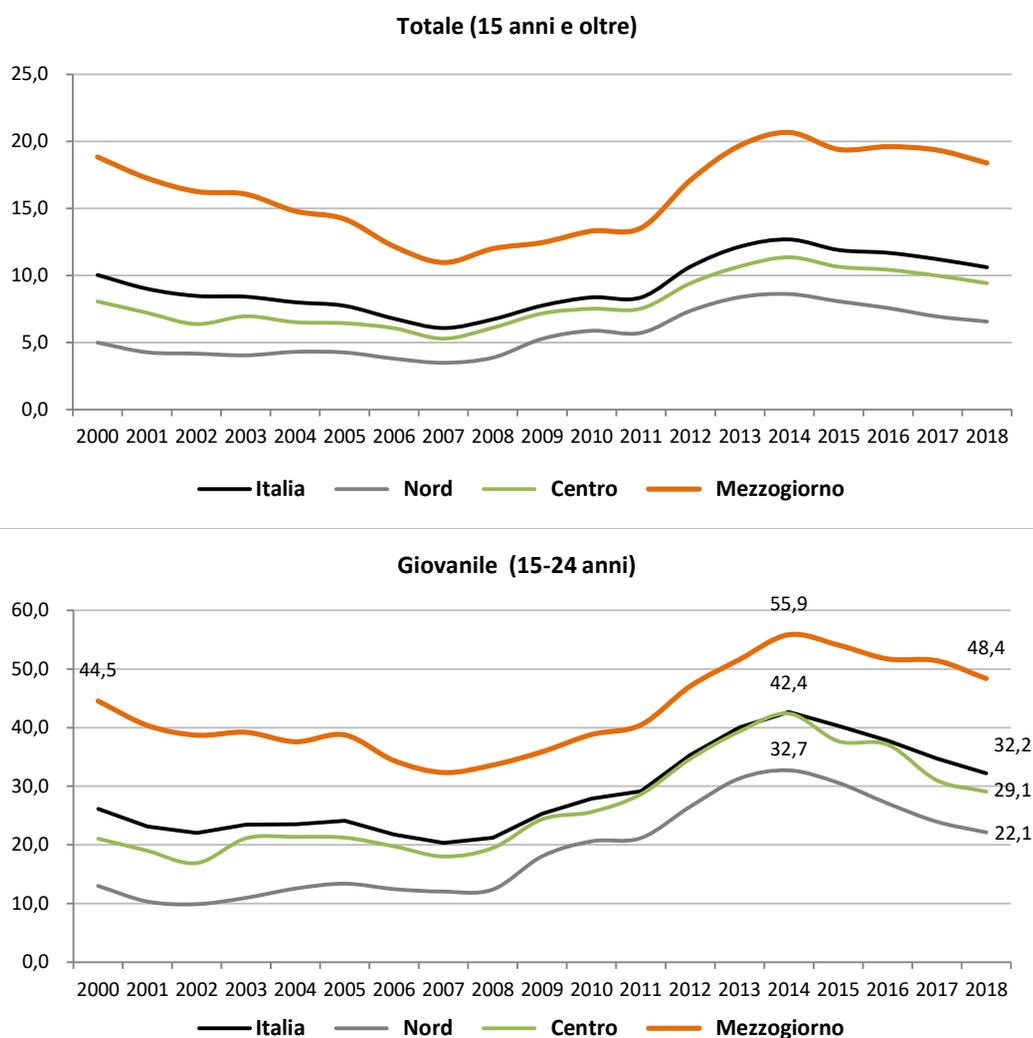
L'altro aspetto critico del mercato dell'offerta è un tasso di disoccupazione che rimane alto, malgrado il tendenziale, e instabile, processo di miglioramento osservabile a partire dal 2015.

Tasso disoccupazione triplo rispetto al Nord

Nel Mezzogiorno, nel 2018, l'incidenza dei disoccupati sulla forza lavoro è pari al 18,4%, pari a tre volte quello del Nord (6,6% lo stesso anno), e al doppio rispetto a quello registrato nelle regioni centrali (9,4%), definendo una media nazionale attestata sul 10,6%.

Nella dinamica di lungo periodo si osservano due fenomeni principali. In primo luogo in tutto il periodo, il tasso di disoccupazione meridionale supera sensibilmente quello delle altre aree territoriali; in secondo luogo, tutti i territori mostrano un trend uniforme. Ovvero un tendenziale miglioramento del mercato del lavoro fino al 2007, quando l'economia era più solida o quantomeno stabile, e un progressivo peggioramento a partire dal 2008. Così l'indice di disoccupazione passa dai livelli minimi del 2007, pari al 3,5% al Nord, al 5,3% al Centro, all'11% nel Mezzogiorno e 6,1% nel dato medio nazionale, all'8,6% nel Nord, 11,4% al Centro, a quasi il 21% nel Mezzogiorno e al 12,7% nazionale nel 2014. Dal 2015 il processo di deterioramento si interrompe e si assiste ad una riduzione del tasso di disoccupazione in tutti i territori, ininterrotta fino al 2018.

Grafico 2.17. – Dinamica del tasso di disoccupazione nelle macro aree territoriali



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Dinamica per alcuni versi simile, ma su livelli assai più elevati, per la fascia di popolazione più giovane: il tasso di disoccupazione tra i 15 e i 24 anni ha intrapreso un processo di miglioramento assai più indeciso fino al 2007, per riprendere poi ad aumentare anche in questo caso dal 2008.

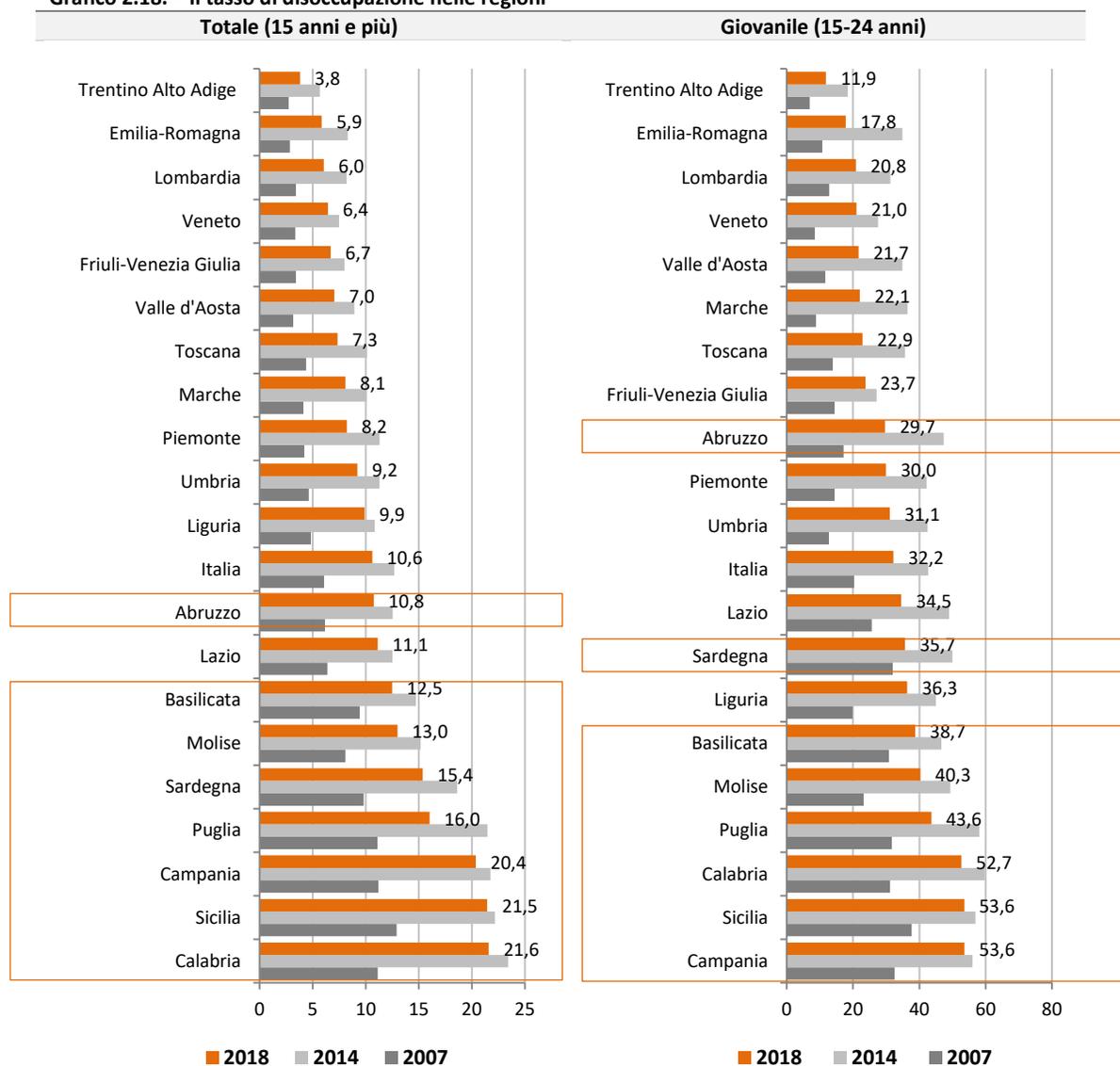
Quasi un giovane su due è disoccupato

superiore al 42%.

Nei quattro anni successivi si avvia un importante processo di mitigazione della disoccupazione giovanile, ma nell'Italia del sud ancora quasi un giovane su 2 risulta disoccupato, a fronte di un indice inferiore al 30% nelle regioni del Centro e di poco superiore al 20% al Nord.

Nel Mezzogiorno, partendo da un livello superiore al 44% nel 2000, si è assestato sul 39% nei quattro anni tra il 2002 e il 2005, per scendere al 34% nel triennio successivo, e riprendere a risalire subito dopo fino al 2014, quando è stata superata la soglia critica del 55%. Lo stesso anno la disoccupazione tra i giovani del Nord era pari al 33%, e al Centro era

Grafico 2.18. – Il tasso di disoccupazione nelle regioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Il dettaglio regionale conferma, anche per il mercato del lavoro, la forte criticità di tutte le regioni meridionali che, come per il dato economico, occupano le ultime posizioni: guardando al tasso di disoccupazione totale, Campania, Sicilia e Calabria registrano un indice ancora superiore al 20% nel 2018; seguono Puglia e Sardegna, dove l'incidenza supera il 15%. Tutte le altre regioni meridionali hanno una rilevanza del fenomeno superiore alla media regionale, e l'unica regione non meridionale a occupare la parte più bassa della classifica è il Lazio, dove la disoccupazione è superiore all'11%.

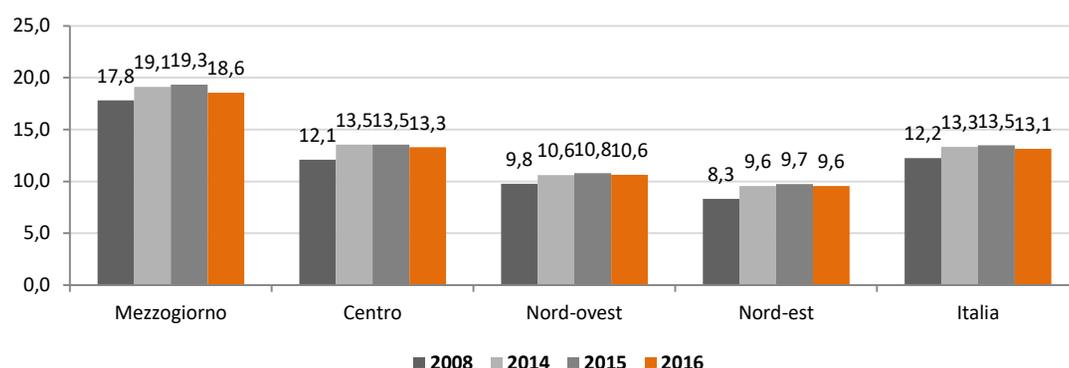
Campania, Sicilia, Calabria e Puglia occupano anche le ultime quattro posizioni nella classifica del tasso di disoccupazione giovanile, con un indice superiore al 50% nelle prime tre citate. In questo caso, oltre al Lazio, anche la Liguria, tra le regioni non meridionali, mostra un tasso superiore alla media nazionale. Mentre l'Abruzzo supera, in positivo, il dato medio, quello dell'Umbria e del Piemonte.

Il lavoro irregolare

Nell'analisi del mercato del lavoro occorre tenere presente il nodo dell'irregolarità, fattore che, insieme all'evasione fiscale e alla sotto-dichiarazione dei proventi tra i principali, contribuisce ad alimentare l'economia sommersa, stimata dall'istituto nazionale di statistica in circa 210 miliardi, ovvero il 12% del PIL (dato al 2016).

Il fenomeno del lavoro irregolare ha un diverso impatto in base ai settori di attività e ai territori, e il quadro che emerge dall'ultimo dato disponibile è particolarmente grave per le regioni meridionali, soprattutto per il settore agricolo e per le costruzioni.

Grafico 2.19. – Dinamica dell'occupazione irregolare nelle macro aree territoriali



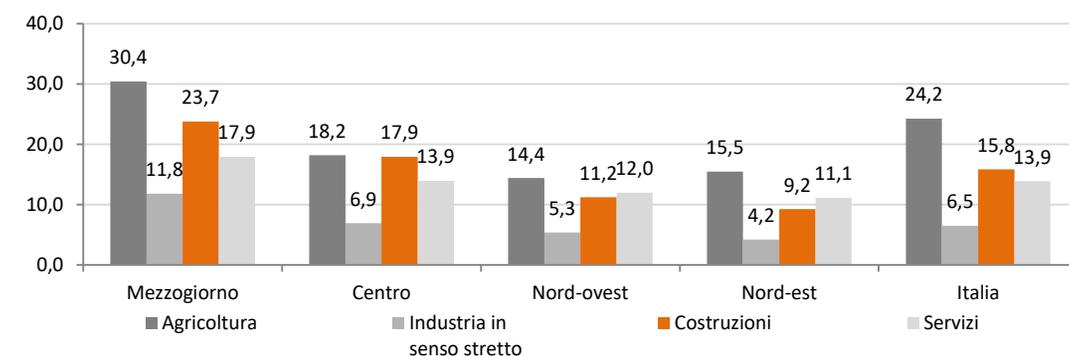
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Al sud quasi il 19% del lavoro è irregolare

Nelle regioni meridionali il tasso di irregolarità, ovvero la percentuale di lavoratori irregolare sul numero di occupati, è pari al 18,6% nel 2016, il doppio rispetto al livello registrato nelle regioni settentrionali, e più di 5 punti percentuali superiore rispetto ai livelli che caratterizzano il mercato del lavoro nel centro Italia. Guardando alla dinamica, rispetto al 2008 in tutti i territori si può osservare un processo di crescita dell'indice che raggiunge il livello più alto nel 2015, e allo stesso tempo un omogeneo processo di modesta riduzione del fenomeno in tutti i territori nel 2016.

Scendendo al dettaglio delle attività economiche, la variabilità diventa molto più importante: il tasso di irregolarità supera il 30% nel settore agricolo nelle regioni meridionali, contro il 18% del Centro e il 14-15% del Nord.

Grafico 2.20. – Incidenza percentuale occupazione irregolare per settore di attività e macro aree territoriali nel 2016



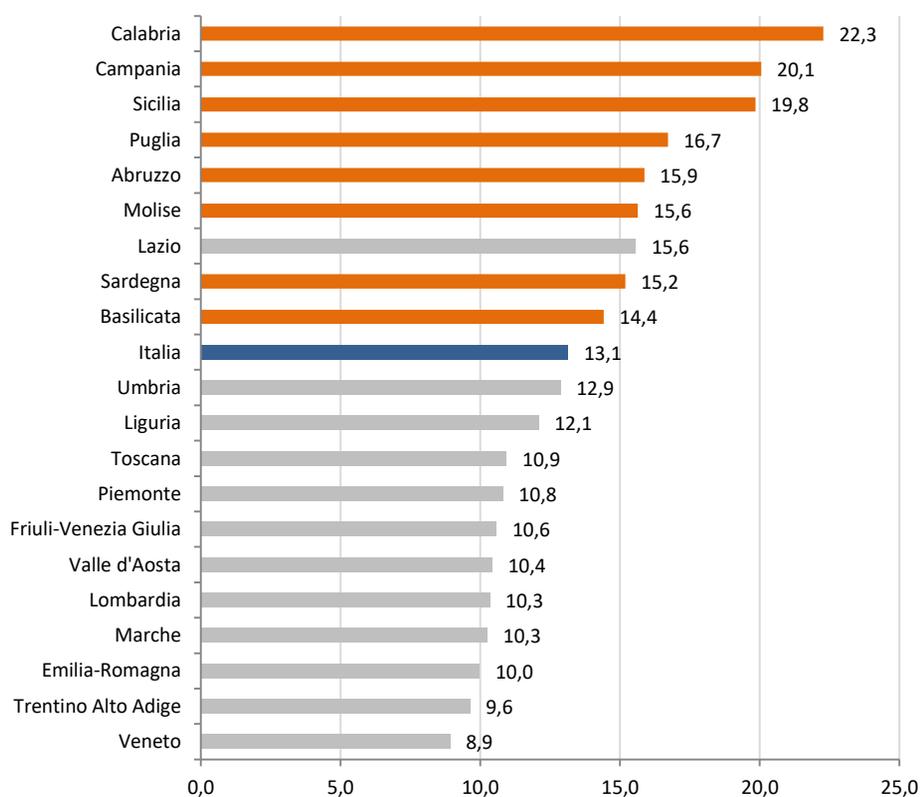
Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Nelle costruzioni è irregolare quasi uno su quattro occupati

Altro settore che per le sue caratteristiche intrinseche favorisce una elevata diffusione del fenomeno dell'irregolarità è quello edile, e nel Mezzogiorno raggiunge un livello che può definirsi di allarme (23,7%) oltre che in evidente divario rispetto al nord del paese, dove il fenomeno si attesta sul 10%. Si osservi che la maggiore diffusione del lavoro irregolare in certi territori e in determini ambiti di attività economica può implicare una maggiore sottostima della consistenza occupazionale complessiva (regolare e non regolare) nelle statistiche ufficiali, falsando anche la lettura dei dati in serie storica.

La Calabria è la regione dove il fenomeno dell'irregolarità ha un maggiore impatto nell'economia complessiva, interessando più del 22% degli occupati totali. Seguono Campania e Sicilia con un indice attestato sul 20%. Sardegna e Basilicata sono le regioni meridionali dove il fenomeno è relativamente meno importante, sebbene il livello sia anche in tali territori superiore alla media nazionale. Unica regione non meridionale a registrare un tasso superiore al 13% è il Lazio, con un indice pari a quello del Molise. Il Nord-Est domina nella parte bassa della classifica, con Veneto e Trentino Alto Adige con un indice inferiore al 10%, seguite dall'Emilia Romagna. Segue un nutrito gruppo di regioni con un indice inferiore all'11%, tra cui si evidenziano Marche e Toscana, regioni del centro Italia che si collocano per omogeneità del fenomeno nell'area settentrionale del Paese.

Grafico 2.21. – Classifica regionale del tasso di irregolarità nel 2016



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

3.

INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

3. INVESTIMENTI E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI

I dati consolidati nonché le prime stime e anticipazioni per il clima economico nelle regioni meridionali non sostengono la definizione di un quadro di riferimento favorevole per il settore delle costruzioni, settore che nei territori meridionali, come visto nel precedente capitolo, riveste un ruolo importante, pur se sottodimensionato rispetto ad altri territori, a motivo della presentissima crisi registrata nell'ultimo decennio. Basta considerare che in termini occupazionali il peso delle costruzioni è passato dal 10% al 6% tra il 2008 e il 2018. Più contenuto il fenomeno se letto in termini di imprese, ma la tendenza è confermata: in base ai dati di fonte camerale il numero delle imprese di costruzioni attive nel mezzogiorno passa dal 12,9% del totale nel 2009 al 12,1% nel 2018 e nel primo trimestre 2019; il numero delle unità locali dall'11% al 10% tra il 2012 e il 2016, e i relativi addetti dall'11% al 9%.

La dinamica degli investimenti in costruzioni riflette alcuni fattori generali, ovvero quello di un territorio in cui la crisi ha avuto un impatto superiore rispetto alle altre aree del paese, nonché elementi caratteristici, come la rilevanza delle opere infrastrutturali nella composizione della domanda, e la conseguente minore vocazione edilizia, specie non residenziale. In termini di dinamica sono proprio le infrastrutture a descrivere una situazione di crisi prolungata nella fase più recente (media 2014-2019), a fronte di un incremento dei livelli di spesa stimati sia per il settore abitativo che per quello non residenziale privato. Altra caratteristica è la forte concentrazione di risorse sul patrimonio esistente, un dato che si legge nella profondissima crisi della nuova produzione edilizia, con volumetrie residenziali e non residenziali ai minimi storici, a fronte di un mercato della manutenzione ordinaria che nell'area riveste un ruolo anche più importante rispetto al resto del paese.

3.1. La specializzazione delle imprese di costruzioni

Come si è visto nel precedente capitolo, la dinamica delle imprese di costruzioni riflette con evidenza l'entità di una crisi settoriale che nei territori è stata, e per alcuni versi è ancora, dura e difficile da superare. Tra il 2010, quando erano 224.401, il livello più alto dell'ultimo decennio, e il primo trimestre 2019, le imprese di costruzioni attive nei territori meridionali hanno perso quasi 19.000 unità, più dell'8%. Un risultato che cela dinamiche differenti in base alla specializzazione delle imprese.

Tabella 3.1. – Numero imprese di costruzioni attive per categoria di attività

	Valori assoluti		Variazione %	
	Il trimestre 2019	2018/2017	Il 2019/Il 2018	Il trim 2019 su 2010
Costruzione di edifici	96.989	-0,9	-0,9	-13,8
Ingegneria civile	4.904	1,6	1,5	9,6
Lavori di costruzione specializzati	103.886	0,5	1,2	-3,3
Totale	205.779	-0,1	0,2	-8,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Pesantissima crisi per le imprese generali: -14% dal 2010

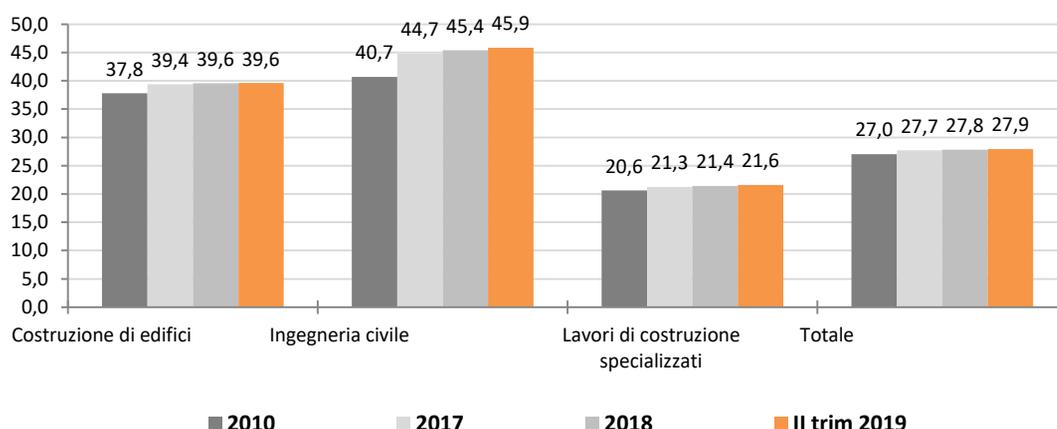
rispetto al 2010.

L'ambito di attività più penalizzato è stato quello delle costruzioni generali, che riflettono la crisi pesantissima della nuova costruzione, mentre risultano in crescita le imprese che eseguono lavori di ingegneria, pari però a meno del 3% dell'offerta complessiva. Il più vasto bacino imprenditoriale è rappresentato dalle quasi 104mila imprese che eseguono lavori specializzati che, sebbene in crescita nel 2018 e nell'ultimo dato disponibile, segnano un delta complessivo negativo

Le imprese di costruzione attive nelle regioni meridionali risultano assai più rappresentative, nel contesto nazionale, nei settori dell'ingegneria civile e della costruzione di edifici, ambiti di attività nei quali rappresentano rispettivamente il 46% e poco meno del 40% del totale nazionale, a fronte del 22% relativo ai lavori specializzati. L'assetto imprenditoriale del sud del paese è infatti assai più concentrato, nel confronto con gli altri territori, sulle lavorazioni che possono definirsi più tradizionali, con una conseguente minore presenza di imprese specializzate, che risultano predominanti nei territori economicamente più avanzati. Basta osservare che le imprese specializzate al Nord sono il 73% del totale, contro il 50% osservabile nei territori meridionali.

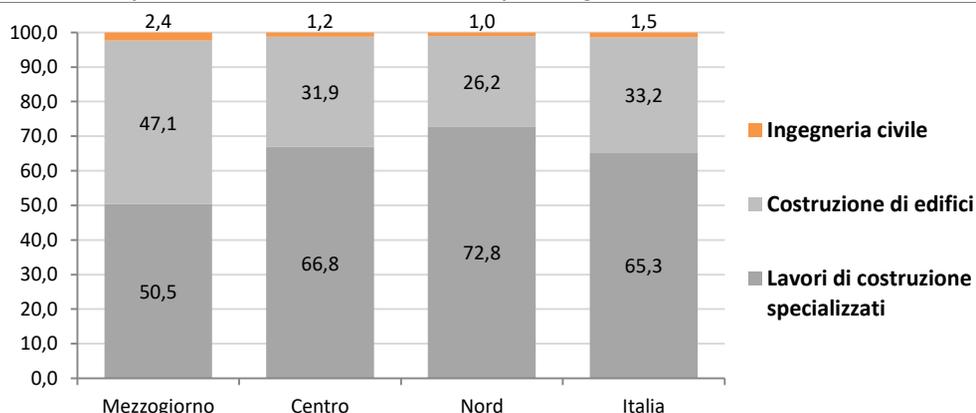
Solo il 50% delle imprese meridionali esegue lavori specializzati

Grafico 3.1. – Imprese di costruzioni nel Mezzogiorno – Incidenza sul totale nazionale nelle categoria di attività



Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Grafico 3.2. – Imprese di costruzioni nelle macro aree per categoria di attività nel secondo trimestre 2019



Fonte: elaborazione CRESME su dati Movimprese

Il 74% degli addetti specializzati opera in micro imprese

In un contesto imprenditoriale complessivo, come osservato, fortemente frammentato, il settore delle costruzioni mostra una estremizzazione del fenomeno, soprattutto per quanto riguarda la manodopera che esegue lavori specializzati. In base ai dati di fonte Istat, nel 2016 delle 88mila unità locali attive nel territorio che seguono lavori specializzati, quasi 96mila, ovvero il 97% hanno meno di 10 addetti e assorbono ben il 74% degli addetti rientranti in tale specializzazione.

Tabella 3.2. – Struttura dell'offerta delle costruzioni: numero unità locali e addetti per classi di addetti nel Mezzogiorno nel 2016

	0-9	10-49	50-249	250 e più	TOTALE
	UNITÀ LOCALI ATTIVE				
Costruzione di edifici	41.530	1.523	59	2	43.114
Ingegneria civile	2.526	534	69	9	3.138
Lavori di costruzione specializzati	85.515	2.601	155	2	88.273
Costruzioni	129.571	4.658	283	13	134.525
<i>Totale attività economiche</i>	1.262.478	46.126	4.846	512	1.313.962
	ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI (media annua)				
Costruzione di edifici	79.516	24.967	4.717	762	109.964
Ingegneria civile	6.495	10.391	6.722	3.089	26.699
Lavori di costruzione specializzati	160.879	43.115	13.379	790	218.167
Costruzioni	246.892	78.474	24.821	4.642	354.832
<i>Totale attività economiche</i>	2.264.669	813.422	458.771	283.248	3.820.114

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Tabella 3.3. – Struttura dell'offerta delle costruzioni: numero unità locali e addetti per classi di addetti nel Mezzogiorno nel 2016 – Composizione %

	0-9	10-49	50-249	250 e più	TOTALE
	UNITÀ LOCALI ATTIVE				
Costruzione di edifici	96,3	3,5	0,1	0,0	100,0
Ingegneria civile	80,5	17,0	2,2	0,3	100,0
Lavori di costruzione specializzati	96,9	2,9	0,2	0,0	100,0
Costruzioni	96,3	3,5	0,2	0,0	100,0
<i>Totale attività economiche</i>	96,1	3,5	0,4	0,0	100,0
	ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI (media annua)				
Costruzione di edifici	72,3	22,7	4,3	0,7	100,0
Ingegneria civile	24,3	38,9	25,2	11,6	100,0
Lavori di costruzione specializzati	73,7	19,8	6,1	0,4	100,0
Costruzioni	69,6	22,1	7,0	1,3	100,0
<i>Totale attività economiche</i>	59,3	21,3	12,0	7,4	100,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

Tabella 3.4. – Struttura dell'offerta delle costruzioni: numero unità locali e addetti per classi di addetti nel Mezzogiorno nel 2016 – Incidenza % Mezzogiorno su Italia

	0-9	10-49	50-249	250 e più	TOTALE
	UNITÀ LOCALI ATTIVE				
Costruzione di edifici	36,0	32,5	23,8	20,0	35,8
Ingegneria civile	42,3	32,5	25,6	29,0	39,7
Lavori di costruzione specializzati	22,4	22,0	27,1	12,5	22,4
Costruzioni	25,7	25,7	26,0	22,8	25,7
<i>Totale attività economiche</i>	28,2	21,6	16,9	15,3	27,8
	ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI (media annua)				
Costruzione di edifici	38,6	32,0	23,4	21,5	35,7
Ingegneria civile	42,3	31,9	27,0	23,9	31,1
Lavori di costruzione specializzati	23,8	22,3	28,4	12,3	23,7
Costruzioni	27,5	25,8	26,9	20,3	27,0
<i>Totale attività economiche</i>	27,5	21,0	16,6	15,5	22,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

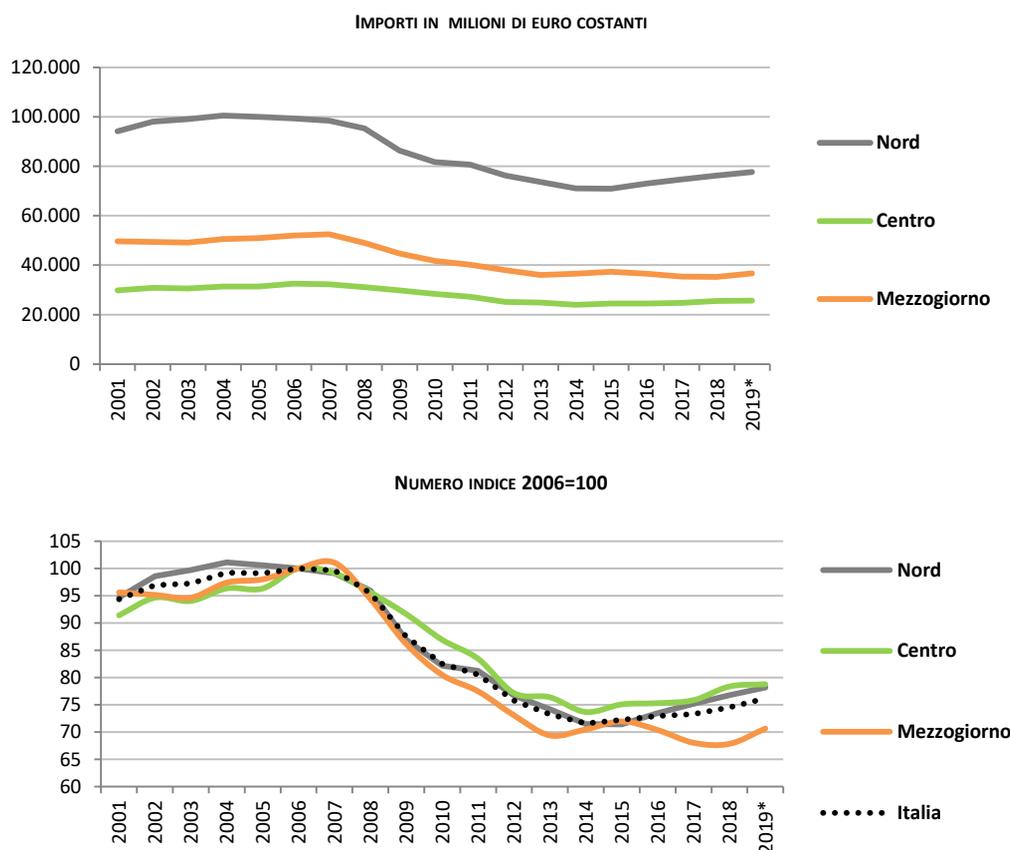
Infine, rispetto al quadro nazionale, si osserva una minore rappresentatività delle unità locali attive nel settore delle costruzioni rispetto alle altre attività economiche (25,7% contro il 27,8% del totale), a motivo, come già emerso, di una minore presenza relativa di imprese specializzate.

Più rappresentate invece nei territori meridionali le unità locali di imprese che eseguono lavori di costruzione generale e di ingegneria, in particolare quelle di piccole dimensioni: nel 2016 il 42% delle micro imprese di ingegneria e il 36% di quelle che eseguono lavori di costruzione generale sono attive nelle regioni meridionali.

3.2. Analisi del mercato delle costruzioni nelle regioni del Mezzogiorno

La ricostruzione del ciclo degli investimenti in costruzioni nelle regioni meridionali negli anni 2000, per alcuni versi in linea con il trend osservabile in altri territori, consente di registrare tre fasi di mercato. Una prima fase espansiva in atto dai primi anni 2000 e culminata nel 2006-2007, quando il settore si assesta su livelli alti, sostanzialmente confermati fino al 2008; una seconda fase segnata da cinque anni di caduta del mercato fino al 2013 (fino al 2014 nel Centro-Nord), poi un tentativo di ripresa nel biennio 2014-2015, cui segue una nuova fase recessiva nelle regioni meridionali, a fronte di una ripresa in atto negli altri territori, grazie alle regioni settentrionali. Le aspettative di crescita per il 2019, più positive per il Mezzogiorno rispetto agli altri ambiti geografici, trovano pertanto riscontro in una crisi settoriale più lunga e, come vedremo, di maggiore entità.

Grafico 3.3. – Dinamica mercato delle costruzioni 2002-2019 nelle macro aree
Valori assoluti e numero indice



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

*previsione

Il mercato delle costruzioni nelle regioni meridionali, in media nel periodo 2002-2019 si attesta su poco meno di 43 miliardi di euro a prezzi costanti l'anno, contro gli 85 miliardi delle otto regioni settentrionali, e i 28 miliardi delle quattro regioni del Centro.

Guardando ai livelli nei tre periodi corrispondenti alla fase espansiva, a quella recessiva, e a quella di ripresa del settore, si evince in primo luogo che la ripresa, ove avviata, è ancora lontana dal riportare la capacità produttiva del mercato sui livelli pre-crisi, e questo avviene anche nei territori più dinamici.

Nel Nord del paese, dove la produzione settoriale si attestava su quasi 100 miliardi l'anno tra il 2002 e il 2007, nell'ultimo periodo, malgrado una crescita compressiva pari a circa il 5%, il livello è stimato in meno di 74 miliardi. Nel Centro, rispetto ai 31 miliardi medi annui del periodo 2002-2007, la produzione settoriale più recente, cresciuta compressivamente circa del 3% nel periodo 2014-2019, è inferiore a 25 miliardi l'anno. Similmente nel Mezzogiorno, i 36 miliardi annui prodotti nel periodo 2014-2019 sono ben distanti dai 50,4 del periodo 2002-2007.

Tabella 3.5. – Il valore della produzione delle costruzioni nelle macro aree territoriali – Valori medi annui nei periodi – Importi in milioni di euro costanti

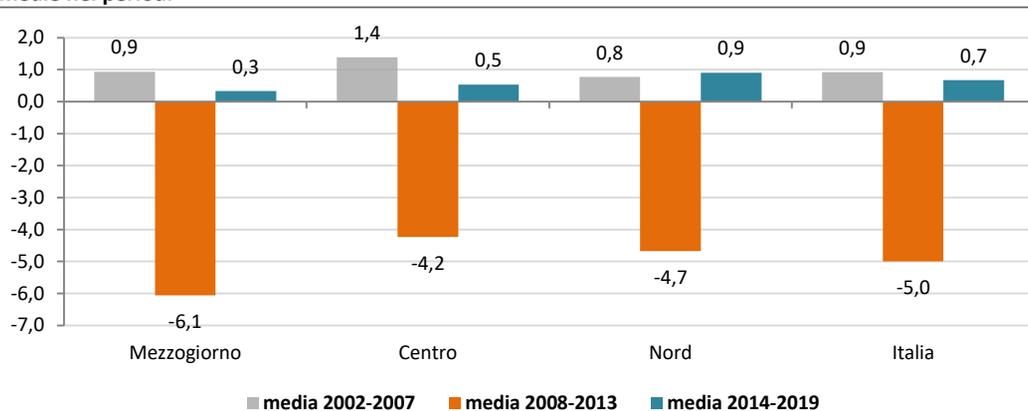
	Media 2002-2007	Media 2008-2013	Media 2014-2019	Media 2002-2019
Mezzogiorno	50.411	41.639	36.304	42.900
Centro	31.367	27.755	24.817	28.032
Nord	99.395	82.365	73.967	85.194
Italia	181.173	151.759	135.088	156.126

Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

Costruzione: crisi più forte, ripresa più modesta rispetto al resto del paese

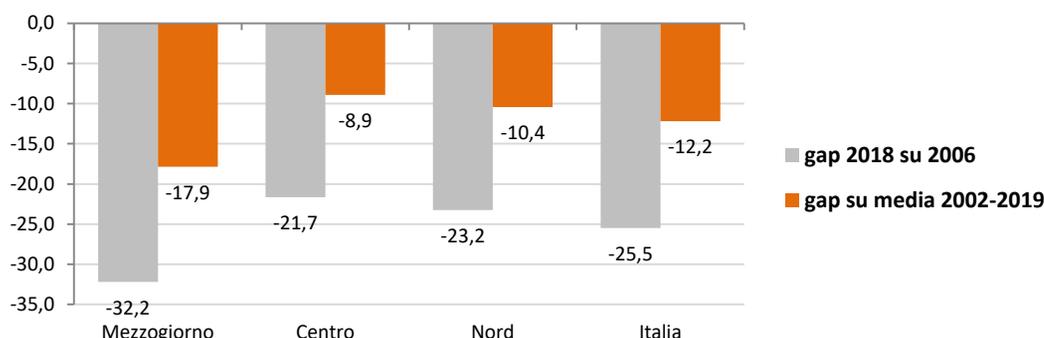
Guardando alle variazioni medie annue nei periodi, le regioni del Centro sono quelle ad aver registrato una crescita media più importante, seppure modesta, nella fase espansiva, mentre l'area meridionale si caratterizza per la più rilevante contrazione dei livelli produttivi nel periodo successivo, pari in media al 6,1%, a fronte di un tasso negativo pari al 4,7% al Nord e al 4,2% al Centro. Il Mezzogiorno si distingue anche per essere il territorio con un tasso di crescita prossimo alla stagnazione nel periodo più recente. Una dinamica complessiva che definisce un livello della produzione settoriale nel 2018 inferiore del 32% rispetto ai livelli massimi raggiunti nel 2006 (picco espansivo del mercato a livello nazionale). Negli altri territori tale saldo negativo, benché rilevante, è ben più modesto, pari a poco più del 20%.

Grafico 3.4. – Dinamica valore della produzione delle costruzioni 2002-2019 nelle macro aree – Variazioni % medie nei periodi



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

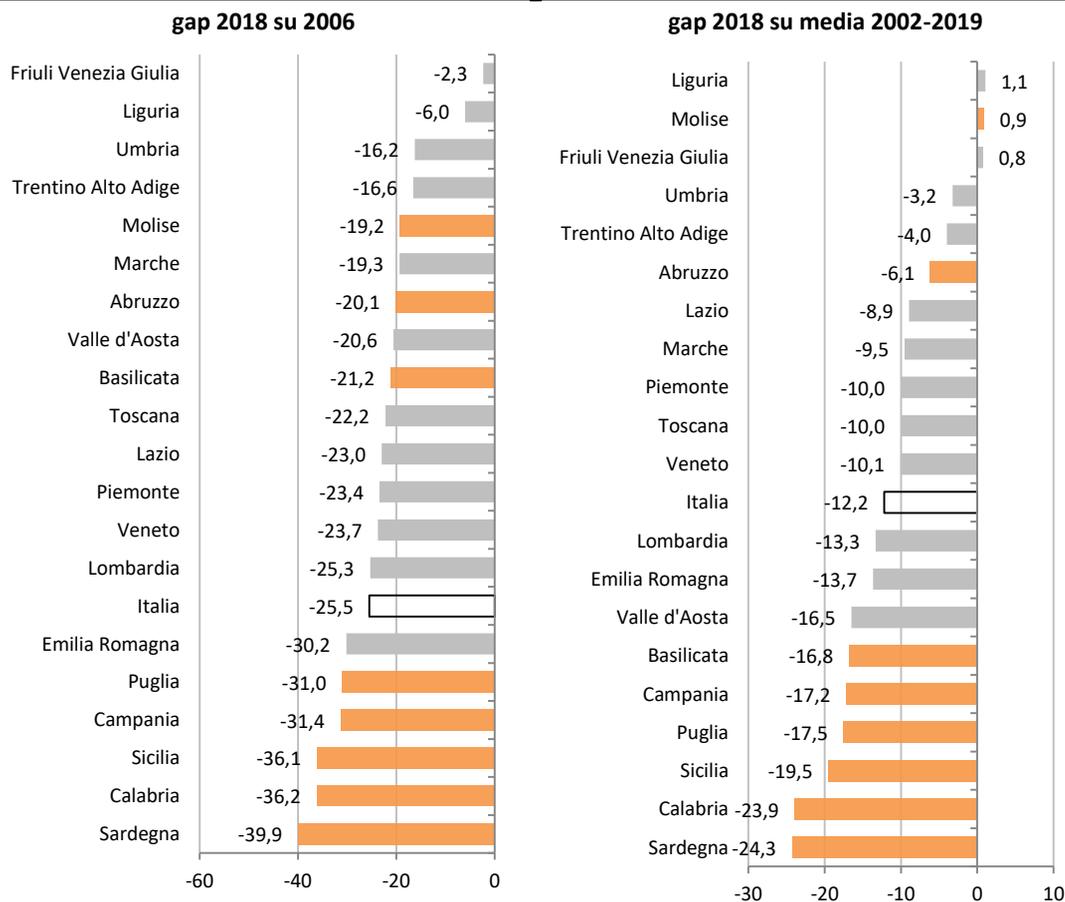
Grafico 3.5. – Valore della produzione delle costruzioni nelle macro aree: gap da recuperare al 2018 rispetto al picco del mercato nazionale e al livello medio - Variazioni % su valori costanti



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

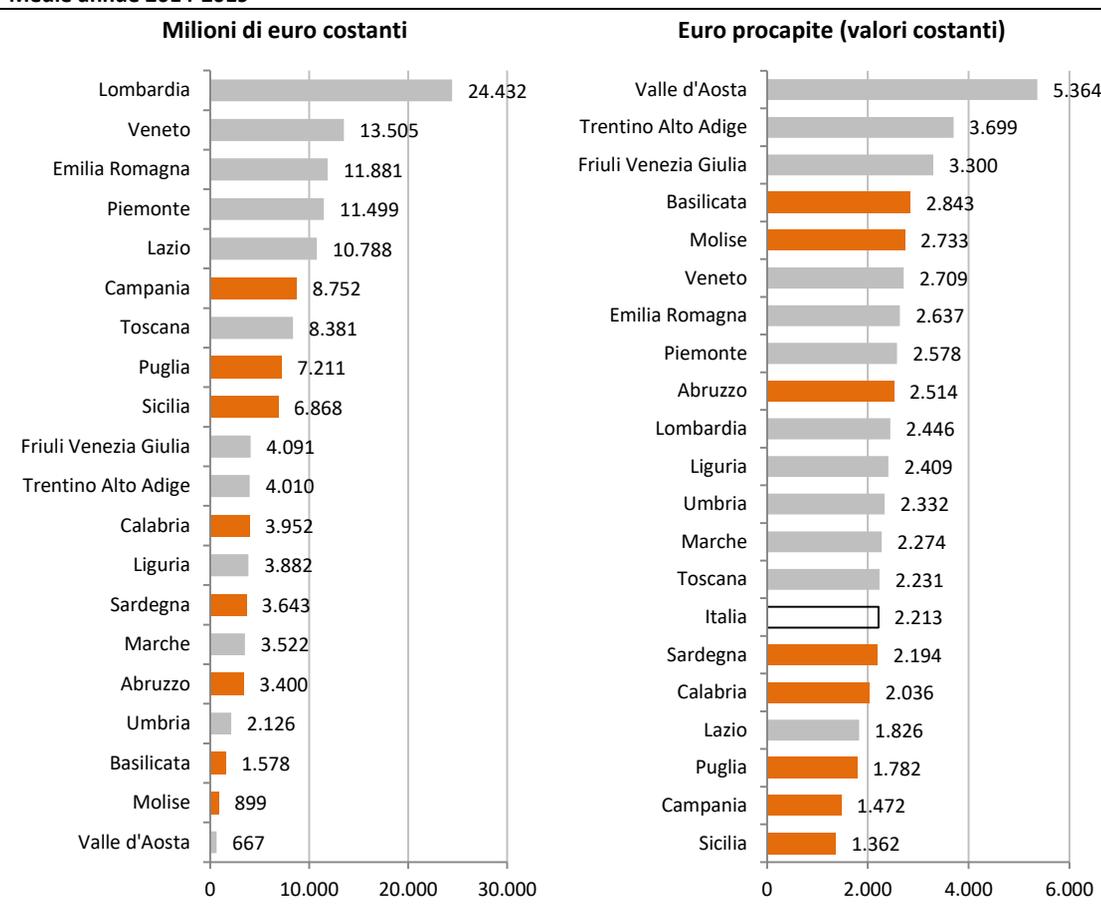
Se il raffronto rispetto al dato di massima espansione enfatizza eccessivamente l'entità della crisi, il gap rimane comunque importante calcolandolo rispetto alla capacità produttiva media settoriale registrata in tutto l'arco temporale di riferimento. Nel Mezzogiorno l'indice è prossimo al -18%, mentre è pari al -10% al Nord, e scende sotto il 9% nelle regioni del Centro. Sardegna, Calabria, Puglia, Sicilia e Campania sono le cinque regioni con gli indicatori negativi più elevati, sia rispetto al picco espansivo settoriale che alla capacità media espressa nell'ultimo ventennio.

Grafico 3.6. – Classifica regionale per livello del gap da recuperare al 2018 rispetto al picco del mercato nazionale e al livello medio - Variazioni % su valori costanti



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

Grafico 3.7. – Classifica regionale per valore della produzione delle costruzioni - Totale e pro-capite
Medie annue 2014-2019



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

3.3 Caratteri del mercato delle costruzioni: investimenti, manutenzione, edilizia residenziale, edilizia non residenziale privata, opere pubbliche

Un mercato che vale 43 miliardi nel 2018, circa l'11% del PIL

La stima del valore della produzione per il settore delle costruzioni nel 2018 nelle regioni meridionali è pari a 43 miliardi di euro in valori correnti. In base alle stime CRESME, si tratta del 26% dei quasi 170 miliardi nazionali. I 43 miliardi di euro sono composti da 11,5 miliardi di nuove costruzioni, da 22,1 miliardi di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente e da 9,8 miliardi destinati alla manutenzione ordinaria. L'insieme di manutenzione ordinaria e straordinaria porta l'attività di manutenzione e riqualificazione dell'esistente al 74% del valore del mercato delle costruzioni, un valore assai alto, in linea con quello medio nazionale, dove l'intervento sull'esistente è attestato sul 75% dell'output settoriale complessivo.

Primo mercato quello abitativo, con più di 15 miliardi investiti nel 2018

Se analizziamo il mercato delle costruzioni per comparti produttivi, emerge come il settore residenziale, tra nuove costruzioni e manutenzione straordinaria, sfiori i 15,5 miliardi, ovvero poco meno del 46% degli investimenti complessivi. E' da notare però che ben 11 miliardi di euro sono dovuti alla manutenzione straordinaria del patrimonio

esistente, e solo 4,5 miliardi alle nuove costruzioni. Altra caratteristica è la minore incidenza del settore residenziale sul totale, se confrontata con il dato nazionale, dove gli oltre 66 miliardi dedicati a nuovi investimenti residenziali e alla manutenzione straordinaria dello stock esistente valgono più del 50% degli investimenti totali.

Figura 3.1. – Il valore della produzione nel Mezzogiorno nel 2018 – Milioni di euro correnti



Il non residenziale privato è il più piccolo segmento all'interno del mercato delle costruzioni

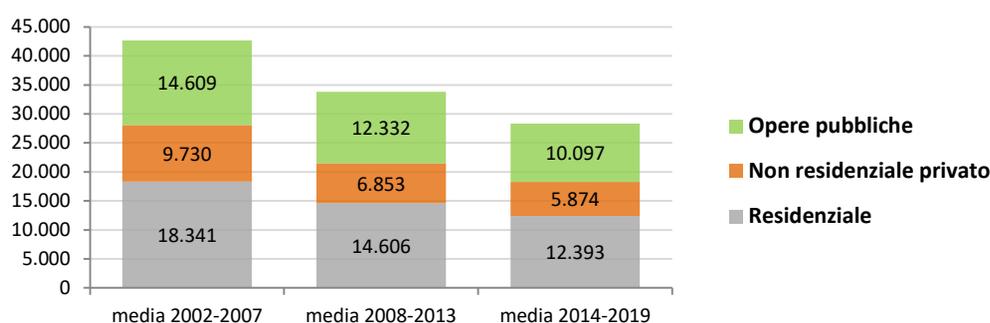
Il valore degli investimenti in edilizia non residenziale privata nelle regioni meridionali nel 2018 raggiunge 7,7 miliardi di euro, pari al 23% degli investimenti, un valore di poco inferiore alla media nazionale, attestata sul 25% nello stesso anno. Anche in questo caso l'attività di rinnovo risulta del tutto prevalente rispetto ai nuovi investimenti, come indica un livello della spesa pari a 5,4 miliardi per manutenzione straordinaria, contro i 2,3 miliardi destinati alla nuova costruzione.

Con oltre 10,5 miliardi di investimenti stimati nel 2018, il peso delle opere pubbliche si attesta sul 31% del totale, un livello importante e superiore alla media nazionale (attestata sul 24% nel 2018), ma che risulta in flessione nell'ultimo biennio, rispetto al periodo 2007-2016, quando era pari in media a più del 37% degli investimenti. Anche per il settore delle opere pubbliche gli interventi sull'esistente assorbono maggiori risorse rispetto alla nuova costruzione, sebbene la composizione degli investimenti infrastrutturali per tipo di interventi sia assai meno sbilanciata a favore del rinnovo rispetto a quanto osservato per l'edilizia: 70% è il peso della manutenzione straordinaria sugli investimenti edilizi complessivi, a fronte di una percentuale pari al 55% per le opere pubbliche.

Importante, ma in calo, il peso delle infrastrutture

Guardando alla segmentazione tipologica del mercato nei vari periodi, il settore abitativo, tra nuovo e rinnovo, assorbe in ogni caso la quota principale delle risorse, che oscilla tra il 43 e il 44% in media nei tre periodi, in tendenziale aumento negli ultimissimi anni. In valori assoluti si tratta di oltre 18 miliardi l'anno, contro i quasi 15 delle opere pubbliche e i 9,7 miliardi dell'edilizia non residenziale privata. Ma se nella fase del boom immobiliare l'incidenza del settore residenziale era trainata dai nuovi investimenti, negli ultimi anni, come già ricordato, sono gli interventi di rinnovo a mantenere alta la spesa per il comparto abitativo.

Grafico 3.8. - Investimenti in costruzioni per segmenti di mercato nel Mezzogiorno
Livelli di spesa medi nei periodi

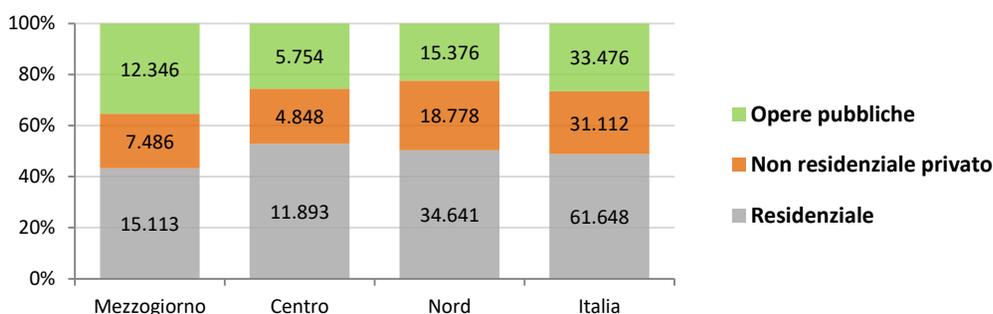


Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

* previsione

La minore vocazione "residenziale" che caratterizza il settore delle costruzioni nelle regioni meridionali appare più evidente nel confronto con gli altri territori: considerando il dato strutturale rappresentato dal valore medio nel periodo 2002-2019, la quota di investimenti con finalità abitative nel Mezzogiorno si attesta sul 43%, contro il 50% delle regioni settentrionali e il 53% del Centro. La peculiarità del mercato nel sud del paese è piuttosto rappresentata dalla forte incidenza della spesa per opere infrastrutturali che, sebbene secondo un trend discendente, assorbono il 35% degli investimenti in media nel periodo in osservazione, contro percentuali pari al 26% nelle quattro regioni dell'Italia centrale, fino al 22% del Nord. Area quest'ultima dove è più importante il segmento dell'edilizia non residenziale privata, con un livello di investimenti pari al 27% del totale, a fronte di quote pari al 22% al Centro e a poco più del 20% nel Mezzogiorno.

Grafico 3.9. - Composizione del mercato delle costruzioni nei territori: investimenti in costruzione per segmenti di mercato – spesa media annua 2002-2019



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

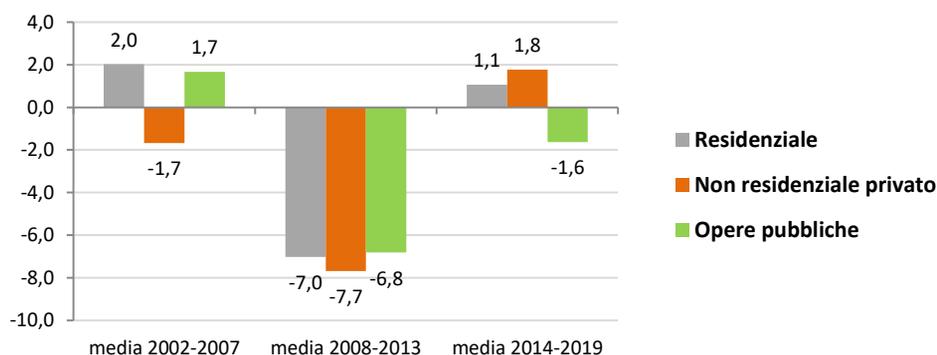
* previsione

Il settore non residenziale privato, oltre ad essere il più piccolo mercato assorbendo poco più del 20% in media nel periodo in osservazione, è quello ad aver segnato la maggiore contrazione degli investimenti nei primi due periodi in cui si è suddivisa l'analisi temporale: tra il 2002-2007 e il 2008-2013, la capacità media annua di spesa si è ridotta del 30%, a fronte di una riduzione del 20% per l'edilizia abitativa e del 16% per le opere pubbliche.

Nel periodo successivo l'ulteriore riduzione degli investimenti è generalizzata a tutti i settori, con un tasso negativo prossimo al -15% per l'edilizia e pari al -18% per il segmento delle infrastrutture, sempre considerando i valori medi annui.

Per quanto riguarda le infrastrutture, per le quali, al pari degli altri due segmenti di mercato, è evidente il progressivo calo dei livelli di spesa dai 14,6 miliardi del periodo 2002-2007 a meno di 11 miliardi negli ultimi sei anni, si segnala però una situazione di crisi prolungata nella fase più recente: in media nel periodo che include la previsione per il 2019, è l'unico mercato ancora in calo, con un tasso di riduzione media nel periodo dell'1,6%, a fronte di un incremento dei livelli di spesa stimati sia per il settore abitativo che per quello non residenziale privato.

Grafico 3.10. – Investimenti in costruzioni per segmenti di mercato nel Mezzogiorno – Tassi di variazione media nei periodi

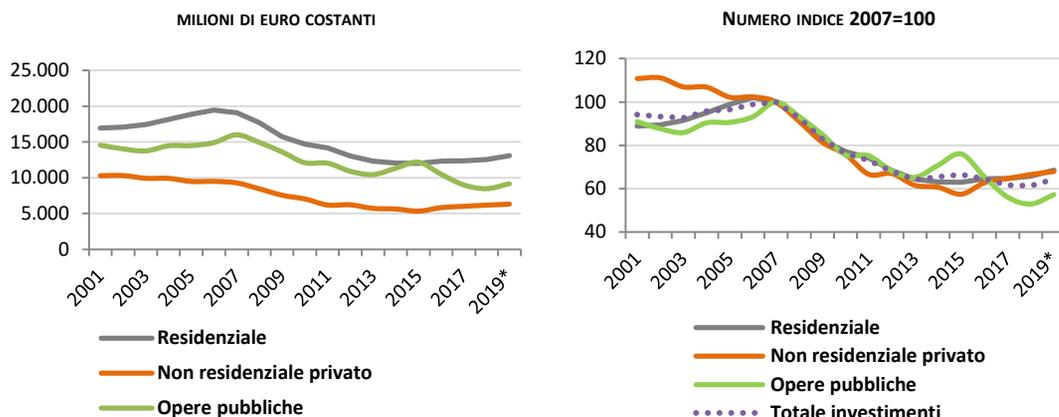


Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

* previsione

Lo scenario previsionale per il 2019, che definisce una crescita degli investimenti generalizzata a tutti i settori di mercato e ambiti di attività, indica però un livello della produzione settoriale ancora inferiore del 36% rispetto al 2007. Il quadro risulta particolarmente difficile proprio per il settore delle infrastrutture. In base alle stime e malgrado la crescita prevista per il 2019, i livelli della spesa destinata alle opere pubbliche saranno ancora inferiore quasi del 43% rispetto al 2007, a fronte di un saldo negativo comunque importante, dell'ordine del 31-32%, stimato per il settore edilizio, sia residenziale che non residenziale.

Grafico 3.11. - Dinamica degli investimenti in costruzioni nel Mezzogiorno per segmenti di mercato



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

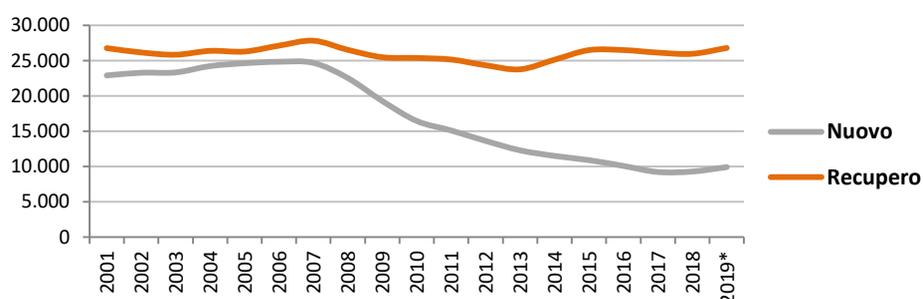
* previsione

Il ruolo stabilizzatore del rinnovo

Nel corso della fase recessiva, l'attività di rinnovo, specie residenziale, ha svolto un ruolo di stabilizzazione e, sostenuto dagli incentivi fiscali, ha assorbito parte della crisi della nuova produzione edilizia. Ne è risultato un profondo riassetto strutturale del settore delle costruzioni, con il progressivo ridimensionamento del ruolo delle nuove costruzioni e l'aumento delle attività di rinnovo ordinario e straordinario. Le prime, che rappresentavano nelle regioni meridionali circa il 46% del valore della produzione fino al 2008, per effetto di una riduzione del 62% tra il 2007 e il 2018, hanno ridotto il loro peso al 27%.

Il recupero, ovvero l'insieme della manutenzione straordinaria e ordinaria, ha dimostrato una maggiore capacità di tenuta nel corso della lunga crisi settoriale, oltre che economica: nello stesso periodo si è ridotto solo del 7%, consolidando così il proprio ruolo all'interno della produzione settoriale, che è passato dal 53% del valore della produzione nel 2007 al 76% nel 2018. Un processo che dovrebbe confermarsi nel 2019: se la previsione è di crescita per entrambi gli ambiti di attività, i livelli dei nuovi investimenti sono stimati in circa la metà rispetto a quelli dedicati alla manutenzione straordinaria, cui si somma una spesa di circa 9 miliardi in valori correnti per la manutenzione ordinaria. In sintesi anche nel 2019 si stima che il valore della produzione delle costruzioni nelle regioni meridionali sarà concentrato per il 74% su interventi sul patrimonio esistente.

Grafico 3.12. - Dinamica del valore della produzione delle costruzioni nel mezzogiorno per settori di attività

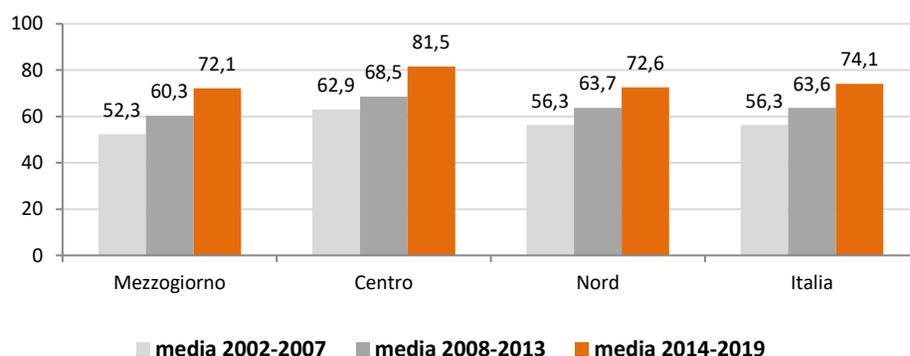


Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

* previsione

Si osservi come il fenomeno di slittamento dell'attività di costruzione a favore dell'intervento sul patrimonio esistente rispetto alla nuova costruzione è riscontrabile in tutte le macro aree territoriali, sebbene nelle regioni del Centro risulti assai più accentuato, con una quota dei nuovi investimenti che nel periodo più recente scende sotto il 20% del valore della produzione totale (media annua 2014-2019).

Grafico 3.13. - Composizione del mercato delle costruzioni per settori di attività: incidenza % del recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria) su totale valore della produzione



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

**Tabella 3.6. – Valore della produzione nel Mezzogiorno per segmenti di mercato e settori di attività -
Variazioni % su prezzi costanti 2005**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ⁽¹⁾	<u>2018</u> <u>2007⁽²⁾</u>
<i>SEGMENTI DI MERCATO</i>								
RESIDENZIALE	-5,7	-2,1	-0,3	2,5	0,3	1,5	4,4	-34,3
NON RESIDENZIALE PRIVATO	-8,1	-1,4	-5,3	9,2	3,1	2,8	2,2	-33,5
OPERE PUBBLICHE	-4,2	8,6	7,4	-13,9	-14,3	-5,7	8,2	-47,1
TOTALE INVESTIMENTI	-5,7	2,0	1,7	-3,0	-4,4	-0,6	5,1	-38,7
<i>SETTORI DI ATTIVITÀ</i>								
NUOVO	-9,8	-6,4	-5,2	-7,5	-8,5	0,7	6,8	-62,4
RINNOVO	-2,2	8,3	6,3	-0,4	-2,2	-1,2	4,2	-9,0
TOTALE INVESTIMENTI	-5,7	2,0	1,7	-3,0	-4,4	-0,6	5,1	-38,7
Manutenzione ordinaria	-2,7	0,3	3,5	1,0	0,6	0,7	1,0	-1,0
VALORE PRODUZIONE	-5,0	1,6	2,1	-2,2	-3,3	-0,3	4,1	-32,9

Fonte: elaborazioni Cresme/Si

(1): Previsione, (2): Picco del mercato nell'area territoriale



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

4.

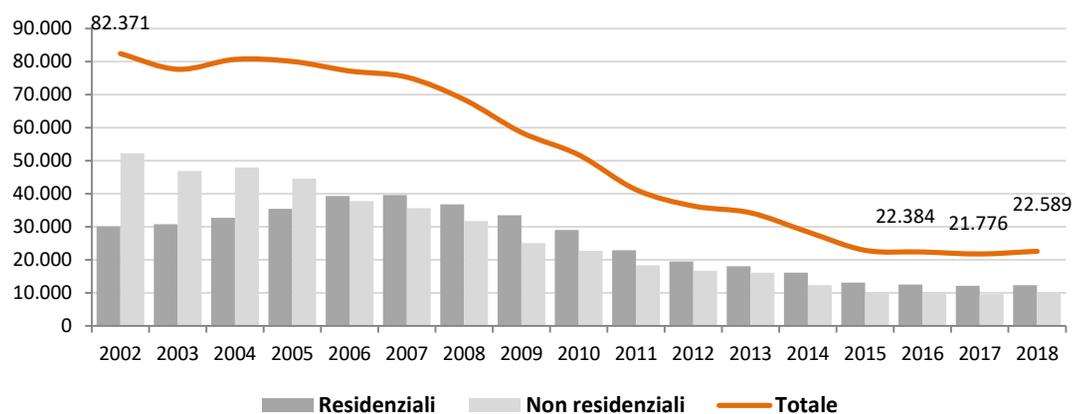
LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA

4. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA

Volumetrie ai minimi storici

Nel 2018 la nuova produzione edilizia nel meridione del Paese è stimata in 22,6 milioni di mc ultimati, un valore che indica una modesta ripresa rispetto al 2017, ma che non modifica il quadro di un mercato che ha raggiunto i livelli minimi nei tre anni 2016-2017 e 2018. Rispetto all'anno di picco massimo del settore, il 2002, la produzione attuale risulta inferiore del 73%. In quell'anno, quando il settore beneficiava di importanti incentivi fiscali al comparto non residenziale, venivano ultimati più di 82 milioni di cubature; nei cinque anni successivi l'offerta è rimasta superiore a 70 milioni mc annui, per iniziare a ridursi nel periodo successivo, fino ai livelli minimi del triennio 2016-2018. La nuova produzione residenziale e quella non residenziale sono state caratterizzate da dinamiche non sincrone in una prima fase e poi sono state accomunate dalla forte contrazione dovuta alla doppia crisi 2008-2009 e 2011-2014: l'edilizia non residenziale ha mostrato un calo già dal 2003, pur mantenendosi su livelli sostenuti fino al 2005, per ridurli drasticamente dal 2006 e perseguire tale trend fino al 2017; l'edilizia residenziale ha registrato una significativa e costante crescita dal 2002 al 2006, una stabilizzazione nel 2007 e l'avvio con il 2008 di una contrazione proseguita anche in questo caso sino al 2017. Solo nel 2018 si avvia una lenta e modesta (per il settore abitativo) fase di risalita, che in altri territori, specie nel Nord del paese, è molto più decisa.

Grafico 4.1. - Volumi residenziali e non residenziali ultimati nel Mezzogiorno – 2002-2018



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

4.1. Analisi della nuova produzione edilizia residenziale

Deboli segnali di ripresa solo nel 2018 presa, dopo il picco minimo del 2017

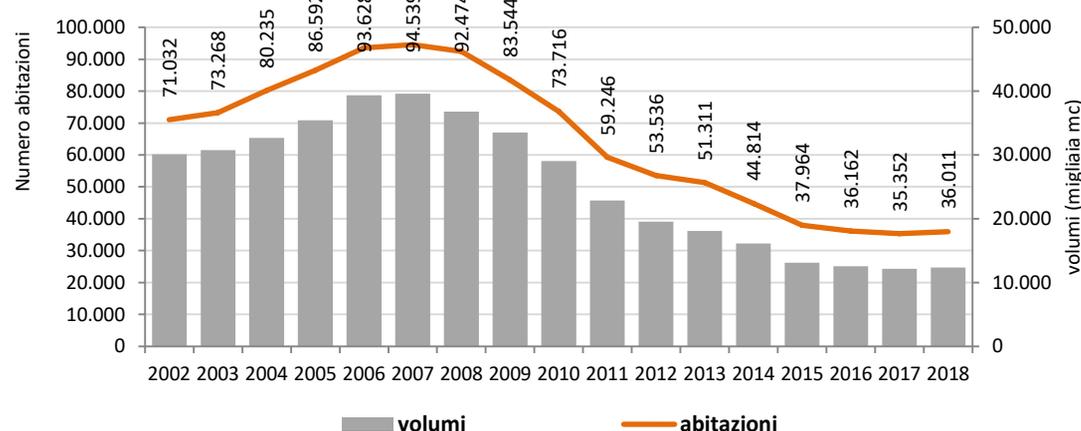
Per il segmento residenziale, ai 12,3 milioni di mc ultimati nel 2018 in tutto il meridione corrisponde una produzione di oltre 36.000 abitazioni. Per entrambi gli indicatori il 2018 rappresenta il primo anno di crescita, che interrompe la tendenza fortemente recessiva che a partire dalla fine dell'ultimo decennio ha caratterizzato il mercato. I primi segnali di rallentamento della produzione settoriale si erano avvertiti nel 2007, quando il mercato era rimasto stabile, ma su livelli alti della produzione. Nel 2008 la produzione registra una prima flessione, del 7% in termini di volumetrie, e contenuta intorno al 2% in termini di numero di abitazioni.

Dal 2009 la caduta si fa più drammatica, con tassi negativi spesso a due cifre: in sette anni, alla fine del 2015, il mercato si è ridotto di oltre il 60%. Dal 2016 è osservabile un rallentamento del trend

I volumi ultimati nel 2018 sono inferiori del 70% rispetto al 2007

fortemente recessivo, con un tasso di riduzione della produzione edilizia che si attesta intorno al -4%, che scende ulteriormente al -2% nel 2017 in termini di volumetrie. Nello stesso anno smette di ridursi il numero di abitazioni, e nel 2018 volumi e abitazioni mostrano un segno positivo: +2% e +0,7% rispettivamente. Complessivamente i livelli di produzione edilizia residenziale dell'ultimo anno concluso sono inferiore quasi del 70% rispetto a quelli ultimati nel 2007, le abitazioni del 62%.

Grafico 4.2. - Volumi residenziali e abitazioni ultimati nel mezzogiorno – 2002-2018



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

Delle 36mila abitazioni ultimate nel 2018, poco meno di 54 mila si riferiscono ad abitazioni in edifici di nuova costruzione, mentre poco più di 8.000 sono state realizzate in edifici non residenziali o derivano da interventi di ampliamento in edifici esistenti. Quest'ultima tipologia ha assorbito con minore intensità l'impatto della crisi, nel meridione come in tutti i territori, sebbene il comportamento nella fase di crescita e poi in quella recessiva sia stata del tutto peculiare nelle regioni meridionali. Tra il 2002 e il 2007 infatti, mentre le abitazioni in nuovi edifici crescevano del 42%, gli ampliamenti perdevano il 6% nel Mezzogiorno, a fronte di variazioni positive, benché più modeste rispetto a quelle registrate dalle abitazioni ultimate in nuovi edifici, nelle altre due macro aree territoriali.

Nella successiva fase di crisi settoriale il segmento degli ampliamenti è quello che ha tenuto un po' meglio: in una situazione di fortissima riduzione della produzione, gli ampliamenti hanno registrato tassi di decrescita pari alla metà rispetto all'altra tipologia. Questo accade nel Meridione e nel Nord del paese, mentre nelle quattro regioni centrali i tassi negativi per le due tipologie abitative sono meno sbilanciati a vantaggio degli ampliamenti.

Tabella 4.1. - Numero abitazioni ultimate in nuovi edifici e ampliamenti nel Mezzogiorno

	In nuovi edifici	Ampliamenti e in edifici non residenziali	TOTALE
2002	58.238	12.794	71.032
2007*	82.486	12.053	94.539
2018	27.955	8.056	36.011
MEDIA 2002-2018	53.985	10.922	64.907

Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

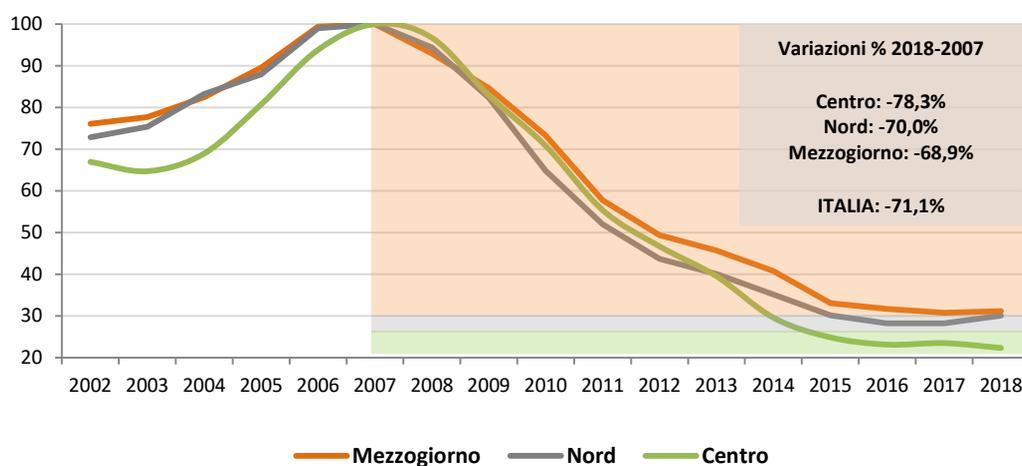
* Picco del mercato

Tabella 4.2. - Numero abitazioni ultimate in nuovi edifici e ampliamenti – Dinamica a confronto nelle macro aree geografiche - Variazioni %

	In nuovi edifici	Ampliamenti e in edifici non residenziali	TOTALE
MEZZOGIORNO			
2007 su 2002	41,6	-5,8	33,1
2018 su 2007	-66,1	-33,2	-61,9
2018 su media 2002-2018	-48,2	-26,2	-44,5
CENTRO			
2007 su 2002	53,6	13,7	49,4
2018 su 2008	-79,0	-62,4	-77,7
2018 su media 2002-2018	-63,4	-45,2	-61,7
NORD			
2007 su 2002	45,9	7,1	39,7
2018 su 2008	-72,7	-31,9	-67,6
2018 su media 2002-2018	-54,0	-18,1	-48,0
ITALIA			
2007 su 2002	46,1	3,5	39,4
2018 su 2008	-72,1	-36,0	-67,8
2018 su media 2002-2018	-53,9	-23,5	-49,2

Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

Il confronto territoriale della dinamica di lungo periodo dei livelli produttivi residenziali descrive un fenomeno generalizzato, con un gap da riassorbire, tra l'ultimo anno concluso e quello di picco, pari al 69% nel sud d'Italia, e anche più importante nelle altre macro aree.

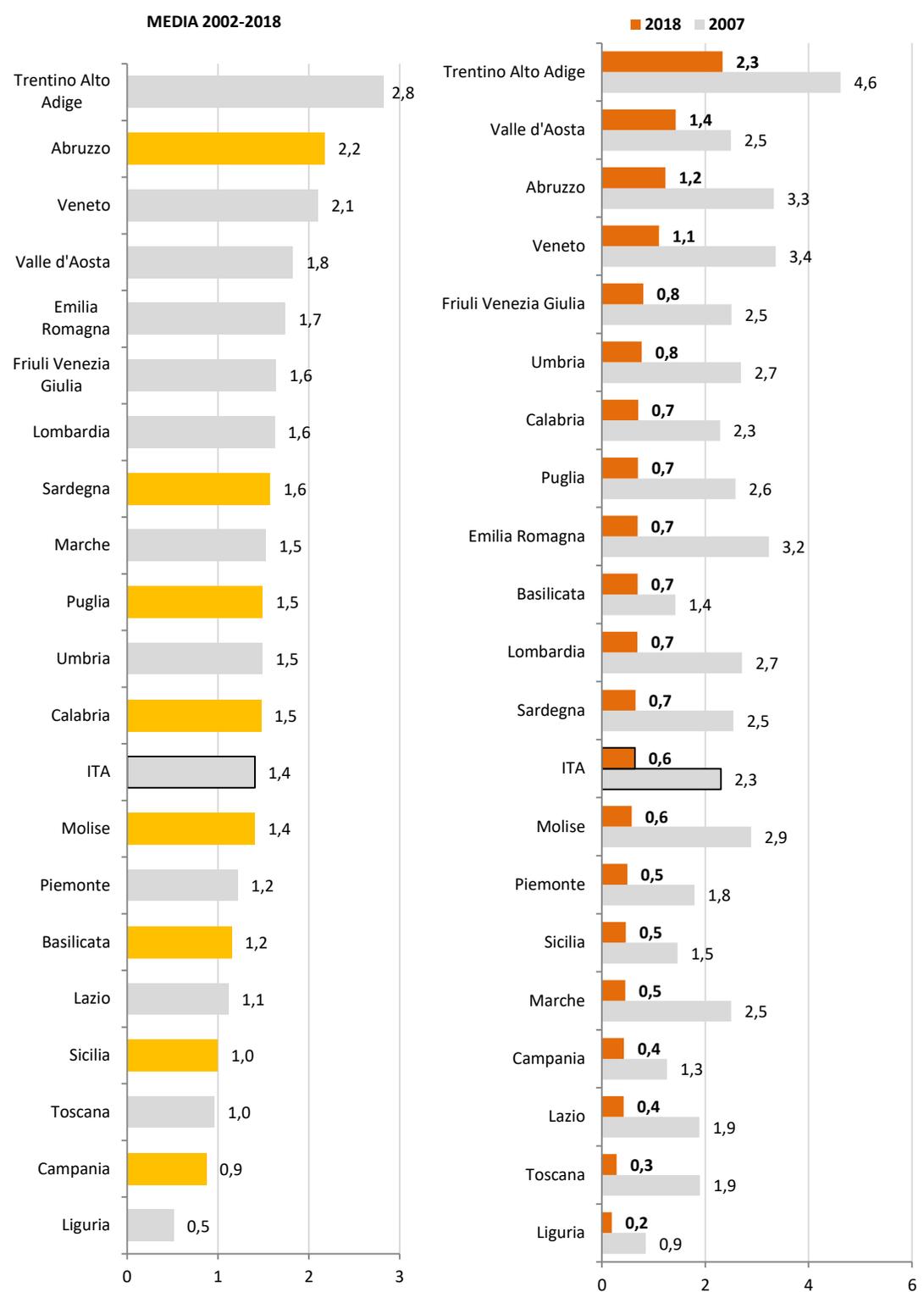
Grafico 4.3. - Volumi residenziali ultimati nelle macro aree territoriali - 2002-2018 (numero indice 2007=100)

Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

La classifica regionale della produzione residenziale mostra alcuni elementi di novità rispetto alle graduatorie viste fin qui. Considerando la produzione pro-capite media del periodo 2002-2018, si nota la presenza di regioni meridionali tra le prime dieci posizioni, con l'Abruzzo secondo solo al Friuli Venezia Giulia. Nel 2018 l'Abruzzo perde una posizione a vantaggio della Valle d'Aosta, e

Calabria e Puglia superano la Sardegna per produzione pro-capite. Campania e Sicilia si confermano invece, tra le regioni meridionali, come quelle con livelli produttivi più modesti.

Grafico 4.4. - Classifiche regionali produzione residenziale pro-capite – Mc ultimati per abitante



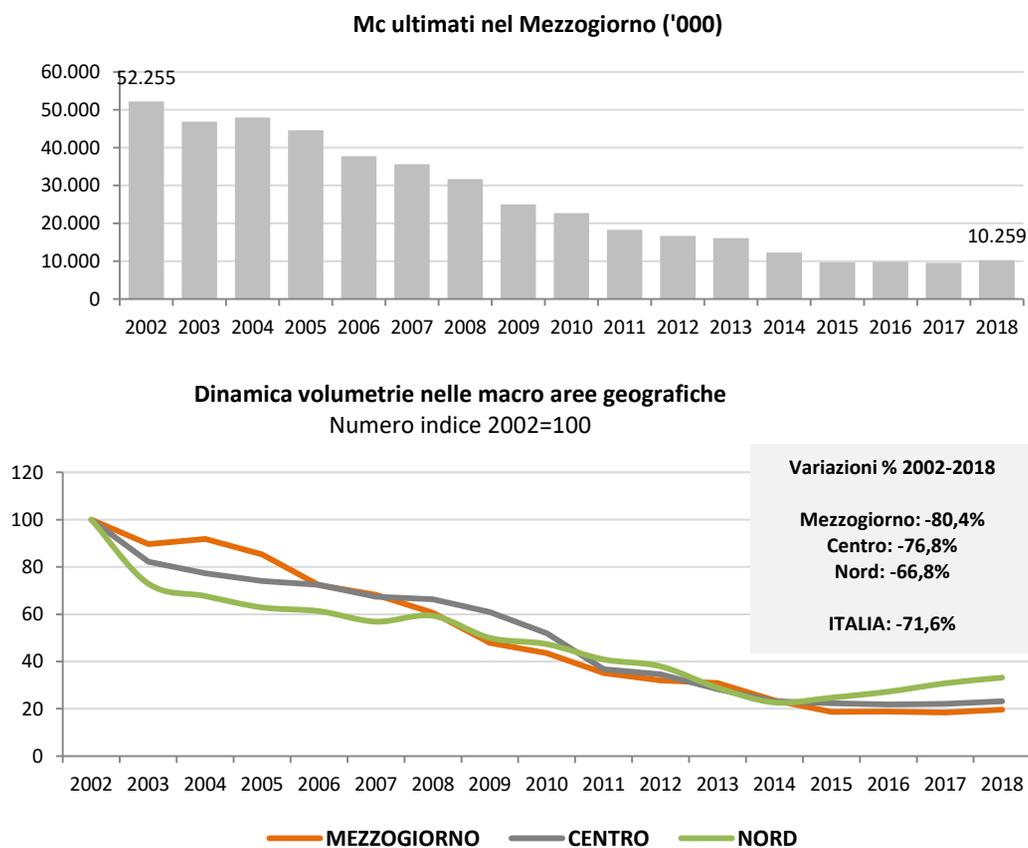
Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

4.2. Analisi della nuova produzione edilizia non residenziale

2018 in ripresa, ma la crisi del non residenziale è anche più grave di quella abitativa

In un territorio caratterizzato, come visto, da una vocazione non residenziale più modesta rispetto ad altri territori, la dinamica della produzione fisica descrive un settore in una situazione di forte criticità: tra il 2002 e il 2018 i volumi non residenziali ultimati nel Mezzogiorno hanno registrato un calo ampissimo, superiore all'80%, a quello registrato negli altri ambiti territoriali, nonché a quello osservato con riferimento al comparto abitativo. Si deve certo tenere conto l'eccezionalità del dato dei primi anni 2000, quando si era registrata una importante concentrazione di risorse nel comparto non residenziale dovuta a diversi fattori, in particolare da un lato agli importanti incentivi fiscali, dall'altro al ciclo espansivo del mercato immobiliare. Quell'anno le volumetrie ultimate nelle regioni meridionali erano pari a 52 milioni di mc, scese a quasi 47 milioni un anno dopo.

Grafico 4.5. - Volumi non residenziali ultimati nel mezzogiorno – 2002-2018



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

10 milioni mc ultimati nel 2018, il 60% in meno della media 2002-2018

In ogni caso il processo di calo verticale è evidente anche nel confronto con la capacità produttiva media registrata in tutto il periodo in osservazione: i 10 milioni di mc non residenziali ultimati nell'area nel 2018 sono inferiori del 60% rispetto alla capacità produttiva media del periodo 2002-2018. Negli altri territori lo scarto è del 54% al Centro e del 31% al Nord. Una situazione che varia sensibilmente nei diversi ambiti di attività.

Tabella 4.3. – Volumi non residenziali ultimati per settori di destinazione d'uso
Volumi ultimati ('000 mc)

	Agricolo	Industriale	Commerciale	Altro	TOTALE
2002	6.499	37.023	5.276	3.457	52.255
2017	2.472	4.116	1.873	1.143	9.604
2018	2.581	4.420	2.055	1.203	10.259
MEDIA 2002-2018	4.984	13.391	5.088	2.862	26.326

Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

Primo mercato l'industria, inferiore del 67% rispetto alla capacità media

La quota principale dei cantieri edili con finalità non abitative è ascrivibile alle attività industriali: nel 2018 sono stati ultimati 4,4 milioni di mc per capannoni ed edifici industriali e, senza guardare i 37 milioni del 2002, lo scarto rispetto ai 13 milioni ultimati in media negli ultimi 16 anni è ben evidente: -67%, il calo maggiore tra tutti i settori di attività. Secondo mercato nell'area è quello agricolo, quantificato in una produzione edilizia pari a 2,6 milioni di mc ultimati nel 2018, la metà rispetto alla media annua dell'intero periodo. Il settore agricolo nell'ultimo anno supera il settore commerciale, attestato su poco più di 2 milioni di mc, contro gli oltre 5 milioni della media 2002-2018. Nel 2018 poco più di 1,2 milioni sono stati assorbiti dal settore "altre attività", che raggruppa principalmente volumetrie destinate all'edilizia pubblica e edifici con mix funzionali, e che si attesta su quasi 2,9 milioni di mc in media negli ultimi sedici anni.

Tabella 4.4. – Volumi non residenziali ultimati per settori di destinazione d'uso - Dinamica a confronto nelle macro aree geografiche - Variazioni %

	Agricolo	Industriale	Commerciale	Altro	TOTALE
MEZZOGIORNO					
2018 su 2002	-60,3	-88,1	-61,1	-65,2	-80,4
2018 su 2017	4,4	7,4	9,7	5,2	6,8
2018 su media 2002-2018	-48,2	-67,0	-59,6	-58,0	-61,0
CENTRO					
2018 su 2002	-27,7	-82,3	-76,6	-66,0	-76,8
2018 su 2017	15,8	7,1	-3,9	-18,9	5,1
2018 su media 2002-2018	-6,3	-53,7	-76,3	-70,9	-54,3
NORD					
2018 su 2002	7,9	-80,6	-18,7	-30,7	-66,8
2018 su 2017	12,1	6,1	14,6	-0,9	7,8
2018 su media 2002-2018	6,6	-44,7	-23,2	-27,0	-31,6
ITALIA					
2018 su 2002	-21,5	-82,6	-40,9	-44,4	-71,6
2018 su 2017	11,0	6,4	12,3	-1,6	7,3
2018 su media 2002-2018	-12,1	-51,3	-41,9	-41,1	-42,4

Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

Volumetrie in crescita nel 2018, specie quelle commerciali

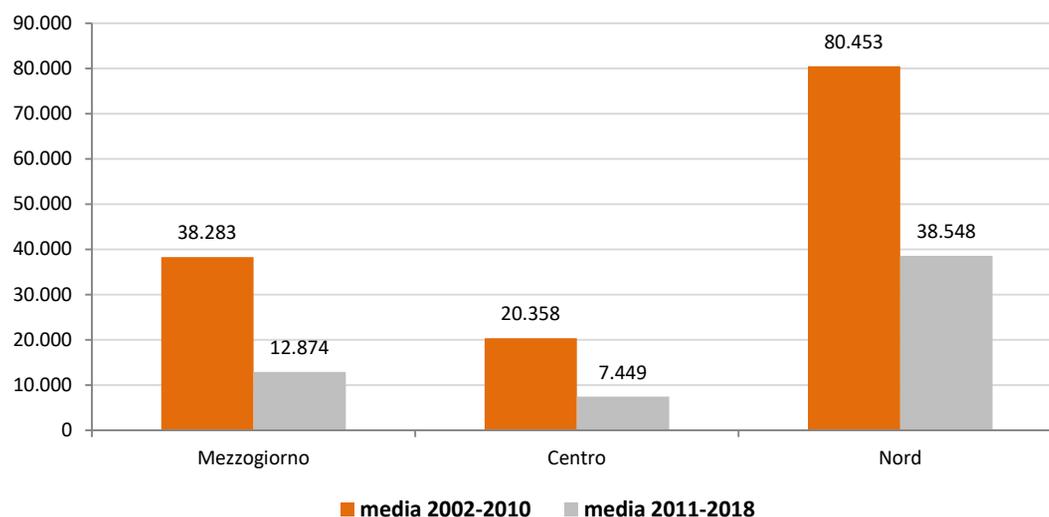
Se la dinamica complessiva rispetto al dato storico è recessiva per tutti gli i settori di attività, con tassi che oscillano tra il -67% degli edifici industriali al -48% di quelli agricoli, alcuni elementi positivi sono osservabili nel risultato più recente. Nel 2018 infatti, in un settore ridotto ai minimi storici, tutti i comparti produttivi

mostrano un aumento della produzione con il tasso più importante registrato da negozi e centri commerciali (+9,7% rispetto al 2017); segue il settore dei capannoni e fabbricati industriali, in crescita del 7,4%, poi l'insieme degli edifici pubblici e con mix funzionali (+5%), infine i fabbricati agricoli, in aumento del 4%.

Guardando alle altre aree territoriali, caratterizzate nel complesso da una riduzione dei livelli produttivi, rispetto alla media 2002-2018, inferiore, benché importante, rispetto a quella che caratterizza il sud del paese, si nota come nelle regioni del Centro il settore più penalizzato è quello commerciale (-76%), che ha registrato una flessione anche nel 2018, insieme ai fabbricati con finalità pubbliche o con mix funzionali. Al Nord la produzione edilizia nel 2018 è ancora inferiore del 32% rispetto alla media di lungo periodo, malgrado la crescita del 2018, trainata dagli edifici commerciali ed agricoli in primo luogo, ma anche industriali stante invece una stagnazione delle cubature con altre finalità non abitative.

Il grafico che segue consente di confrontare livelli produttivi medi annui nelle varie macro-aree territoriali, evidenziando al contempo il processo di riduzione in atto. Il Mezzogiorno passa da 38 a 12,8 milioni nei due periodi, riducendo così la propria quota sul dato nazionale dal 28 al 22%. Il Centro, il più piccolo mercato, passa da 20 a 7,5 milioni, ovvero dal 15 al 13%, mentre il Nord, con una produzione media annua in calo da 80,4 milioni a 38,5, detiene sempre la quota principale della produzione edilizia non residenziale che si rafforza ulteriormente nel periodo, dal 58% al 65%.

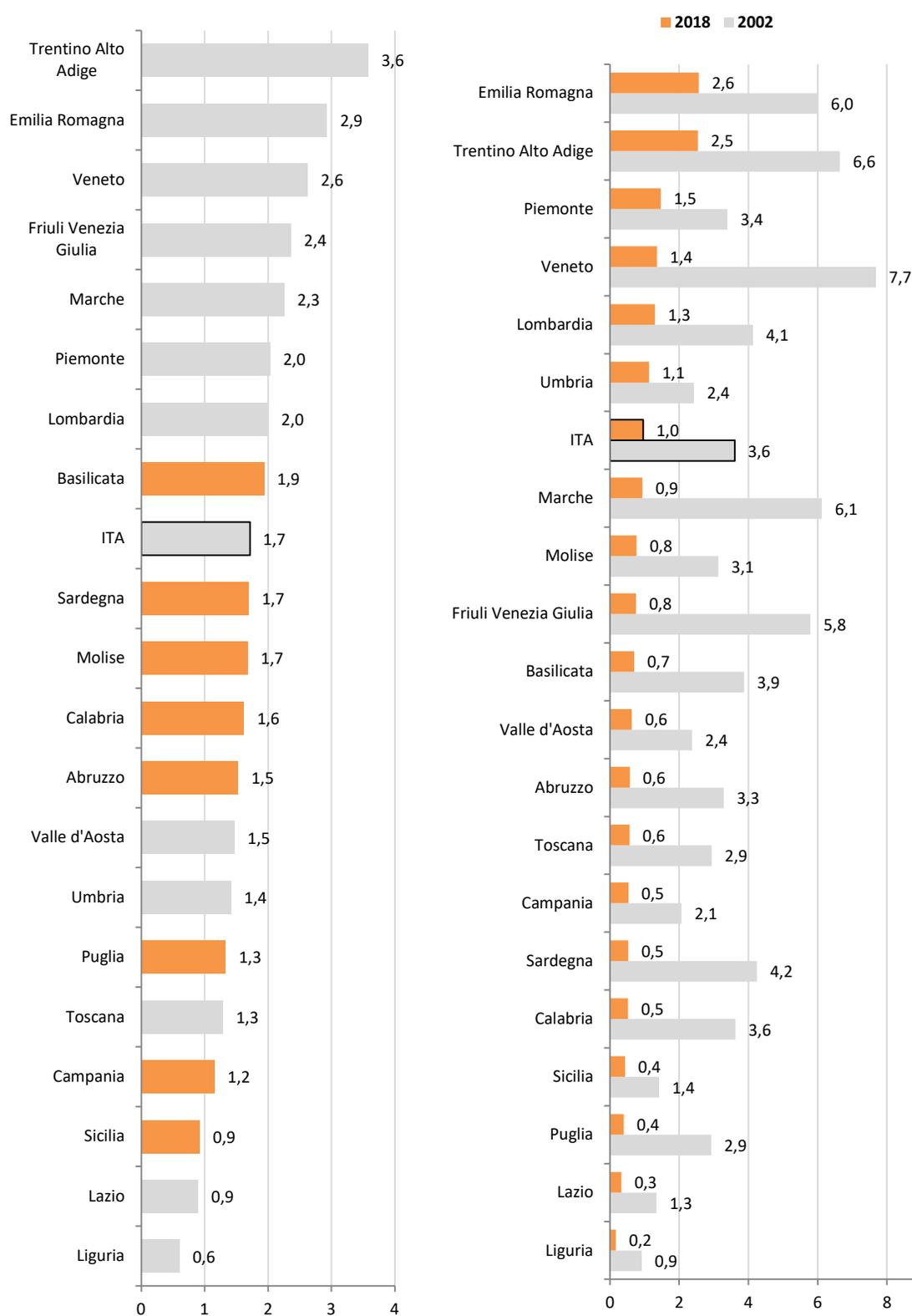
Grafico 4.6. - Nuova produzione non residenziale nelle macro aree territoriali – Mc ultimati: medie annue nei periodi ('000 mc)



Fonte: elaborazione e stime CRESME/Si

A livello regionale, solo la Basilicata tra le regioni meridionali supera la produzione pro-capite media nazionale nel periodo 2002-2018. Le regioni meridionali con livelli pro-capite più bassi sono, al pari di quanto osservato per il settore abitativo, la Campania e la Sicilia. Nel 2018 la situazione per le regioni meridionali risulta ulteriormente peggiorata, tutte caratterizzate da livelli produttivi pro-capite inferiori alla media nazionale.

Grafico 4.7. - Classifiche regionali produzione non residenziale pro-capite – Mc ultimati per abitante



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

5. LE OPERE PUBBLICHE

5. LE OPERE PUBBLICHE

Il mercato dei bandi di gara e delle aggiudicazioni nelle regioni meridionali mostra una fase recessiva nel biennio 2016-2017, dopo la forte accelerazione delle procedure per usufruire dei fondi del settennato 2007-2014 della programmazione, e una più recente ripresa del mercato nel 2018. La contrazione del mercato nel 2016 e 2017 riguarda solo le aree meridionali, a fronte di un aumento della domanda osservabile al Centro-Nord negli anni in corso dei quali le amministrazioni pubbliche si sono trovate a gestire il passaggio alle nuove regole contrattuali. L'attività appaltistica nell'area è fortemente concentrata sui Municipi, a fronte di una maggiore incidenza negli altri territori, di soggetti specializzati che gestiscono i servizi pubblici. La ciclicità degli investimenti delle grandi imprese definisce la variabilità dei livelli di spesa: nella prima metà del periodo in esame l'ANAS aveva alimentato al spesa con i maxi appalti per la selezione dei general contractor per ammodernare la rete. Più di recente l'attenzione si concentra sulla rete ferroviaria, con i grandi appalti Italferr e Rfi. Altra tipologie di intervento caratterizzante il mercato riguarda il settore idrico, con gli ambiziosi progetti di affidamento del servizio idrico integrato in sei province siciliane (il cui iter ha spesso incontrato non pochi problemi procedurali), ma in quelle di Pescara e Reggio Calabria.

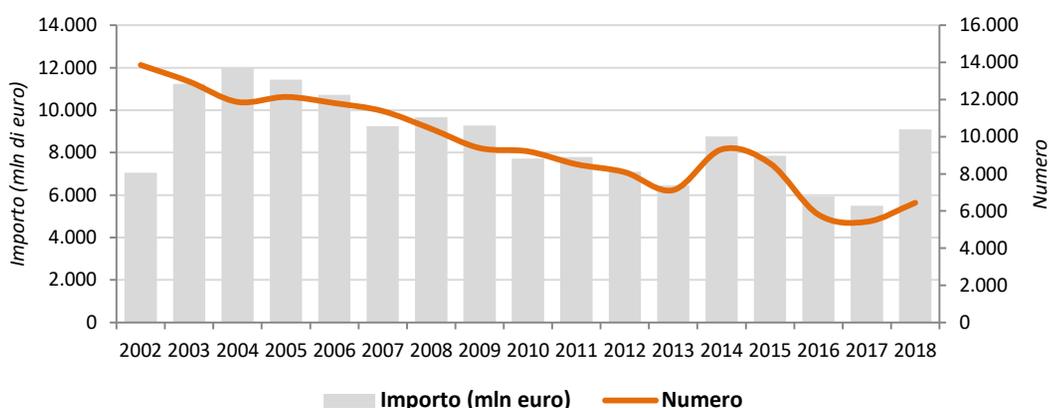
5.1. Analisi del mercato dei bandi di gara

Mercato in ripresa nel 2018

I segnali che arrivano dai bandi di gara per opere pubbliche, mostrano l'avvio di una fase di ripresa a due tempi: dopo un lungo processo di ridimensionamento del numero di opportunità e una dinamica più altalenante della spesa condizionata dalla pubblicazione di gare di importo unitario rilevante, comunque improntata alla riduzione dei livelli, nel biennio 2014-2015 si è avviata una nuova fase espansiva, interrotta nei due anni successivi, per riprendere nel 2018, mostrando elementi importanti di rafforzamento.

Nel 2018 il mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nelle regioni meridionali¹ è quantificato in oltre 6.400 bandi gara per lavori pubblici per un valore a base d'asta a gara pari a poco più di 9 miliardi di euro.

Grafico 5.1. - Dinamica del mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno – Numero e importo
(milioni di euro)



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

¹ In tutta l'analisi dei bandi di gara e delle aggiudicazioni sono esclusi quelli relativi all'esecuzione di lavori non ripartibili a livello regionale

Rispetto agli anni di massima espansione della domanda, dai primi anni 2000 fino al 2007, quando venivano promossi in media più di 12.000 bandi l'anno, il mercato ha registrato, al pari della dinamica nazionale, un processo di fortissimo ridimensionamento, fino al livello minimo di poco più di 7.000 bandi promossi nel 2013.

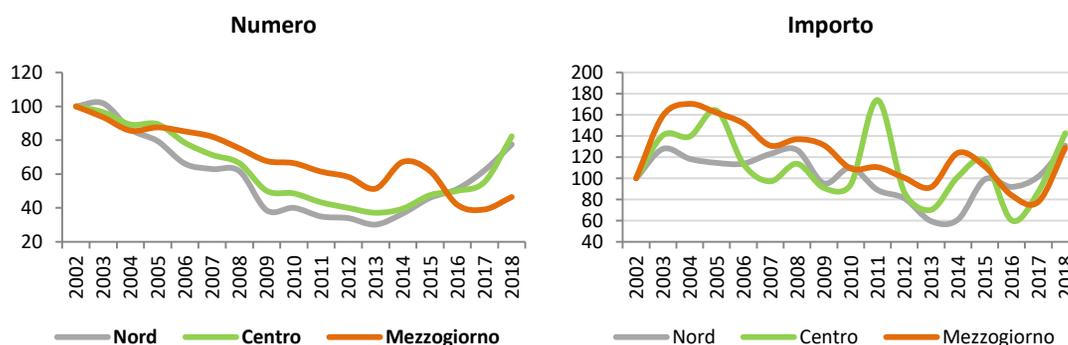
Nel 2014 e nel 2015, anche per effetto dell'accelerazione di molti progetti in vista della chiusura del settennato dei Fondi Europei, l'attività appaltistica ha registrato una importante inversione di tendenza, quantificata in quasi 9.000 bandi l'anno pubblicati.

La dinamica della spesa è sostanzialmente in linea con quella del numero delle gare: dai livelli record dei primi anni duemila, quando la spesa media annua superava gli 11 miliardi, il mercato si è assestato su livelli via via più bassi, fino ai 6,4 miliardi del 2013.

Nella fase espansiva il mercato era trainato da interventi record, simbolo di una strategia volta a colmare il divario infrastrutturale del sud del paese, con strumenti innovativi: risalgono agli anni 2003-2007 i maxi appalti dell'Anas per l'affidamento a contraente generale dei lavori ammodernamento ed adeguamento dell'Autostrada Salerno-Reggio Calabria, della SS106 Jonica, della SS640 di Porto Empedocle, nonché per il completamento del tratto autostradale Catania-Siracusa. Nello stesso periodo, più precisamente nel 2003, lo strumento del contraente unico è stato adattato anche da Italferr per i lavori di raddoppio elettrificato delle tratte ferroviarie Palermo centrale/Brancaccio - Orleans - Palermo Notarbartolo - Cardillo - Isola delle Femmine - Carini.

Dopo il ripiegamento su livelli di spesa più contenuti, la nuova fase di crescita dei livelli di spesa nel biennio 2014-2015 risulta più distribuita su tagli di importo meno eccezionale, sebbene non manchino in quegli anni maxi gare, in PPP, del calibro della concessione la realizzazione e gestione del termovalorizzatore per i rifiuti stoccati in balle in Campania, o del project financing per il completamento ed l'ottimizzazione dello schema depurativo dell'agglomerato di Reggio Calabria, rientrante nel Piano Nazionale per il Sud.

Grafico 5.2. - Dinamica del mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nelle macro aree territoriali
Numero indice 2002=100



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Fine dei fondi UE e nuove regole contrattuali frenano il mercato nel 2016 e 2017

Il numero delle gare, ancora alto nel 2015 (più di 8.500) crolla a 5.800 nel 2016 e a 5.400 nel 2017; il valore a base di gara da 7,8 miliardi a 5,8 nel 2016 e 5,4 miliardi nel 2017. Un drastico ridimensionamento del mercato dovuto alla chiusura della programmazione UE 2007-2014, con l'accelerazione delle procedure di spesa nel biennio 2014-2015 con l'obiettivo di evitare la restituzione delle risorse disponibili all'Europa, ma anche all'introduzione di una serie di innovazioni normative, culminate nell'adozione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che ha attuato le direttive europee del 2014 e ha riformato nel suo complesso la normativa in materia di contratti pubblici. Con l'entrata in vigore del nuovo Codice si è infatti aperta una fase di cambiamento del quadro regolatorio, tuttora in evoluzione, considerando che il nuovo Governo "per ridare slancio agli appalti pubblici e superare le incertezze interpretative che sono emerse" ha previsto la revisione del Codice vigente, entrata in fase attuativa con il recente

decreto legge 32 del 18 aprile 2019 che ha modificato alcune delle norme transitorie introdotte dalla Legge di Stabilità. Osservando la dinamica del mercato nelle altre aree territoriali, è evidente un dato: il rallentamento dell'attività appaltistica, con la posticipazione delle procedure di gara, nel 2016 e 2017 ha caratterizzato solo le amministrazioni attive delle regioni meridionali. Nel Nord e nel Centro infatti, la domanda di lavori pubblici, ovvero il numero delle gare, risulta in crescita ininterrotta dal 2014. Più variabile la dinamica della spesa, ma in questo caso è osservabile un tendenziale aumento delle risorse in gara in tutti i territori nel periodo più recente.

□ I committenti

Nel 2018 è ripartita la domanda dei Comuni, ma i livelli pre-crisi sono lontani

La recente fase di crescita del mercato dei lavori pubblici nel Mezzogiorno (+18,8% il numero e +65% la spesa nel 2018 rispetto al 2017) vede protagonisti il gruppo degli enti territoriali, in termini economici e numerici, e il gruppo delle grandi committenze, soprattutto sul fronte della spesa. I Comuni, con i 4.500 bandi promossi nel 2018, confermano la ripresa della domanda in atto, che si avvicina ai livelli pre-crisi, quando ne venivano promossi quasi 7.000 l'anno. Il valore dei lavori messi in gara dai Comuni meridionali si attesta su oltre 2 miliardi nel 2018, quantità in crescita del 24% rispetto al 2017, e che riduce il divario rispetto al periodo espansivo del mercato. Nel 2018 risulta in espansione la domanda dei principali altri enti territoriali, con tassi positivi particolarmente rilevanti sul fronte economico.

Dinamica a doppia velocità per le Grandi Committenze che, a livello di gruppo, risentono della contrazione della domanda dell'Anas e società concessionarie. Il gruppo lo scorso anno è stato attivo con 125 gare per lavori da eseguirsi nelle regioni meridionali, contro i 225 del 2017, mentre in termini economici il valore in gara lo scorso anno risulta superiore del 39% rispetto a quello a base d'asta nel 2017. Importante la domanda delle Amministrazioni Centrali, quantificata in 400 interventi per una spesa di poco superiore a quella promossa da Anas e Concessionarie. Tra le altre imprese, rilevante il ruolo delle Ferrovie, che nel 2018 hanno mandato in gara 94 interventi (erano 62 un anno prima) per una cifra d'affari pari a 1,7 miliardi, quasi tre volte la spesa promossa nel 2017. Lo scorso anno infatti RFI ha mandato in gara due maxi appalti da 690 e 270 milioni di euro rispettivamente, per i lavori di raddoppio della linea Napoli-Bari (tratta Apice-Orsara — 1° lotto Apice-Hirpinia e tratta Frasso Telesino-Vitulano — 1° lotto Frasso Telesino-Telese).

Tabella 5.1. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno: i committenti - Dinamica recente
Importi in milioni di euro

	2017		2018		Variazione %	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Amministrazioni territoriali	4.728	3.507	5.780	4.482	22,3	27,8
Comuni	3.262	1.757	4.026	2.179	23,4	24,0
Province	390	173	529	349	35,6	102,2
Aziende Speciali	345	522	378	747	9,6	43,2
Sanità pubblica	200	288	240	394	20,0	37,0
Altri enti territoriali	531	768	607	813	14,3	5,8
Grandi Committenze	691	1.990	651	4.604	-5,8	131,4
Amministrazioni centrali	382	300	400	1.397	4,7	365,8
Strade	225	956	125	1.332	-44,4	39,3
Altre imprese pubbliche	84	734	126	1.876	50,0	155,6
Altri soggetti	2	2	10	4	400,0	115,4
TOTALE	5.421	5.499	6.441	9.091	18,8	65,3

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

* Compresi i bandi con importo non segnalato

I Municipi, oltre ad essere i responsabili della recente dinamica espansiva del mercato dei lavori pubblici, sono anche i soggetti che detengono più del 64% della domanda. Si tratta di una caratteristica assai più marcata nei territori meridionali, a fronte di una maggiore rilevanza di lavori pubblici in capo alle Aziende Speciali nelle altre macro-regioni: al Centro e nelle regioni settentrionali tali soggetti specializzati nella gestione ed erogazione di servizi pubblici assorbono infatti la quota della domanda che nel sud del paese è ancora appannaggio dei Municipi. Lo stesso fenomeno è riscontrabile in termini economici, con una quota della spesa dei Comuni superiore al 30% nel Mezzogiorno, a fronte del 26% al Nord e 22% al Centro. In termini assoluti risulta importante la spesa dei gestori della rete stradale e autostradale e, sebbene la massima espansione risalga alla prima fase del periodo in osservazione, quando erano stati promossi i maxi lotti di cui al programma Legge Obiettivo, la sua rilevanza nel sud del paese è superiore rispetto alle altre aree territoriali: 14% contro l'11% del Centro e l'8% del Nord. Nelle tabelle che seguono è riportata la composizione del mercato in base ai principali committenti nelle tre macro-aree territoriali.

Per individuare la trasformazione del mercato, si sono definiti tre intervalli temporali omogenei (quinquennali) che corrispondono alla fase espansiva o comunque di livelli alti del mercato, quella di riduzione di opportunità e livelli di spesa, quella che incorpora la ripresa, in atto in alcuni territori già dal 2014.

Tabella 5.2. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno nel periodo 2004-2018: i committenti - Importi in milioni di euro

	Media 2004-2008		Media 2009-2013		Media 2014-2018	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Amministrazioni territoriali	10.246	7.674	7.678	5.172	6.387	4.727
Comuni	6.872	3.493	5.524	2.517	4.522	2.502
Province	1.376	708	863	573	489	272
Aziende Speciali	440	1.528	303	548	347	598
Sanità pubblica	317	545	241	447	219	286
Altri enti territoriali	1.241	1.399	748	1.088	811	1.069
Grandi Committenze	1.261	2.936	778	2.491	713	2.692
Amministrazioni centrali	603	599	360	1.042	326	592
Strade	487	1.781	333	965	291	1.031
Altre imprese pubbliche	171	556	84	484	96	1.068
Altri soggetti	17	9	9	7	9	6
TOTALE	11.524	10.619	8.465	7.670	7.109	7.425

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

* Compresi i bandi con importo non segnalato

Tabella 5.3. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici per committenti: composizione % media nei periodi nelle macro-aree territoriali - Numero

	Mezzogiorno			Centro			Nord		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018	2004-2008	2009-2013	2014-2018	2004-2008	2009-2013	2014-2018
Comuni	59,6	65,3	63,6	51,4	50,8	53,1	58,1	53,3	60,8
Altri enti territoriali	13,5	11,7	14,5	13,6	15,8	13,6	15,9	18,9	16,0
Province	11,9	10,2	6,9	10,5	7,8	8,5	9,6	9,1	6,7
Aziende Speciali	3,8	3,6	4,9	7,1	8,9	8,6	8,0	9,9	9,1
Amministrazioni centrali	5,2	4,3	4,6	9,6	10,1	9,7	2,6	2,9	2,8
Strade	4,2	3,9	4,1	4,5	4,2	3,6	3,5	4,3	3,3
Altre imprese pubbliche e altri soggetti	1,6	1,1	1,5	3,3	2,4	2,9	2,3	1,6	1,4
TOTALE	100,0								

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Tabella 5.4. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici per committenti: composizione % media nei periodi nelle macro-aree territoriali – Importo

	Mezzogiorno			Centro			Nord		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018	2004-2008	2009-2013	2014-2018	2004-2008	2009-2013	2014-2018
Comuni	32,9	32,8	33,7	23,8	25,5	17,6	27,3	22,0	27,9
Altri enti territoriali	18,3	20,0	18,2	18,4	16,6	26,2	35,6	33,2	25,0
Altre imprese pubbliche e altri soggetti	5,3	6,4	14,5	9,1	6,3	14,1	5,9	6,9	16,1
Strade	16,8	12,6	13,9	17,4	16,1	10,8	12,0	13,4	7,7
Aziende Speciali	14,4	7,1	8,1	17,6	18,7	14,1	10,2	10,9	13,8
Amministrazioni centrali	5,6	13,6	8,0	8,0	11,3	15,1	2,8	8,9	4,5
Province	6,7	7,5	3,7	5,7	5,5	2,2	6,2	4,8	4,9
TOTALE	100,0								

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Le classi dimensionali

Il traino dei lavori di taglio medio. Numero record di maxi appalti

L'analisi delle diverse classi dimensionali evidenzia come la crescita del mercato nel 2018 sia generalizzata a tutte le tipologie di lavori, che aumentano sia in termini numerici che economici rispetto al 2017. In particolare la classe di lavori di taglio medio e medio-grande, tra i 500mila euro e i 5 milioni, mostra di essere il motore del mercato, soprattutto considerando che tale ampia fascia era in espansione anche nel 2017, a fronte di un calo registrato quell'anno da tutti i lavori sotto i 500mila euro e sopra i 15 milioni. Nel 2018 ne risultano promossi più di 1.700, per un valore a base d'asta di 2,4 miliardi, in crescita rispettivamente del 43% e 40% rispetto a numero e importo in gara nel 2017. Per quanto riguarda i micro e piccoli appalti, pari nel 2018 a più di 3.700 per un valore a base d'asta di poco più di 570 milioni (66% e 6% del totale con importo segnalato), la relativa dinamica positiva nell'ultimo anno è la più modesta nel mercato (+15% e +13%), e soprattutto nel lungo periodo è evidente il forte processo di ridimensionamento.

Tabella 5.5. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno: le classi dimensionali - Dinamica recente – Importi in milioni di euro

	2017			2018			Variazione %		
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio
Importo non segnalato	747	-	-	725	-	-	-2,9	-	-
Fino a 500.000	3.275	509	0,16	3.756	576	0,15	14,7	13,0	-1,4
Da 500.001 a 1.000.000	640	462	0,72	922	677	0,73	44,1	46,5	1,7
Da 1.000.001 a 5.000.000	551	1.264	2,29	783	1.738	2,22	42,1	37,5	-3,3
Da 5.000.000 a 15.000.000	170	1.439	8,46	150	1.303	8,69	-11,8	-9,4	2,7
Oltre 15.000.000	38	1.825	48,02	105	4.797	45,68	176,3	162,9	-4,9
Totale	5.421	5.499	1,18	6.441	9.091	1,59	18,8	65,3	35,2

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Le grandi opere di importo superiore a 5 milioni nel 2018 sono state 255, per una cifra d'affari di oltre 6 miliardi, valori in crescita del 23% e 87% rispetto al 2017, ma che diventano tassi assai più importanti salendo di importo: i maxi appalti sopra i 15 milioni segnano del 2018 un risultato

eccezionale, superando i 100 bandi di gara, il numero più alto in tutto l'arco temporale di osservazione, per una spesa di 4,8 miliardi, assai prossima a quella totalizzata durante la stagione dei general contractors. In sintesi il 2018 segna la ripresa dei micro appalti, il consolidamento del cuore del mercato, e l'avvio di una nuova stagione per i maxi contratti. Un risultato che consente di ipotizzare un nuovo ciclo di crescita degli investimenti settoriale anche se, considerando l'attuale contesto economico e i tempi di attuazione degli investimenti in opere pubbliche, resta incerta l'intensità e la durata. Riguardo all'intensità della crescita potrebbero pesare le difficoltà di spesa degli Enti locali, e in particolare di Comuni, Unioni di Comuni, Città metropolitane e Province, nonché i tempi dell'analisi costi benefici su tutti i progetti già in essere e quelli ancora da finanziare decisa dall'attuale Governo in quanto potrebbe rallentare l'avanzamento di alcuni grandi cantieri in corso e l'avvio di quelli programmati.

Cambia l'assetto del mercato: meno micro appalti, più tagli medi, i grandi lavori diventano maxi

La dinamica registrata dal mercato nel 2018 rappresenta l'enfatizzazione di un processo di lungo periodo: rispetto agli inizi degli anni 2000, il mercato delle opere pubbliche si è profondamente modificato con una concentrazione delle risorse in tagli di lavori sempre più grandi, da un lato, e, considerando il numero di gare, una riduzione del peso dei piccoli appalti inferiori a 500.000 euro. Questi ultimi nel 2002 rappresentavano l'82% della domanda, scesa al 66% nel 2018, per una incidenza della spesa crollata dal 21% al 6% del totale. I bandi di gara per lavori di importo superiore a 5 milioni rappresentano nel 2018 il 67% delle risorse in gara, un dato che supera i livelli del 2002 ma anche quelli della fase espansiva trainata dalla grandi opere, quando rimaneva inferiore al 60%. Solo nel 2016 è stato raggiunto un valore più alto (67% del valore a base d'asta), quando il mercato dei piccoli e medi appalti si era contratto circa del 50%. Il risultato di questa dinamica è un rafforzamento del ruolo dei lavori medi sulla domanda compressiva, che passa dal 20-25% del numero delle gare con importo segnalato in tutto il periodo precedente, fino al 2013, al 30% nel 2018, e un corrispondente valore a base di gara sceso dal 40% a meno del 30% nell'ultimo anno concluso.

Tabella 5.6. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno nel periodo 2004-2018: le classi dimensionali - Importi in milioni di euro

	Media 2004-2008			Media 2009-2013			Media 2014-2018		
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio
Importo non segnalato	512	-	-	802	-	-	818	-	-
Fino a 500.000	7.986	1.393	0,17	5.608	924	0,16	4.376	705	0,16
Da 500.001 a 1.000.000	1.530	1.082	0,71	948	680	0,72	859	620	0,72
Da 1.000.001 a 5.000.000	1.264	2.502	1,98	900	1.871	2,08	838	1.821	2,17
Da 5.000.000 a 15.000.000	160	1.334	8,33	146	1.215	8,32	153	1.307	8,55
Oltre 15.000.000	71	4.308	60,33	59	2.980	50,17	64	2.971	46,14
Totale	11.524	10.619	0,96	8.465	7.670	1,00	7.109	7.425	1,18

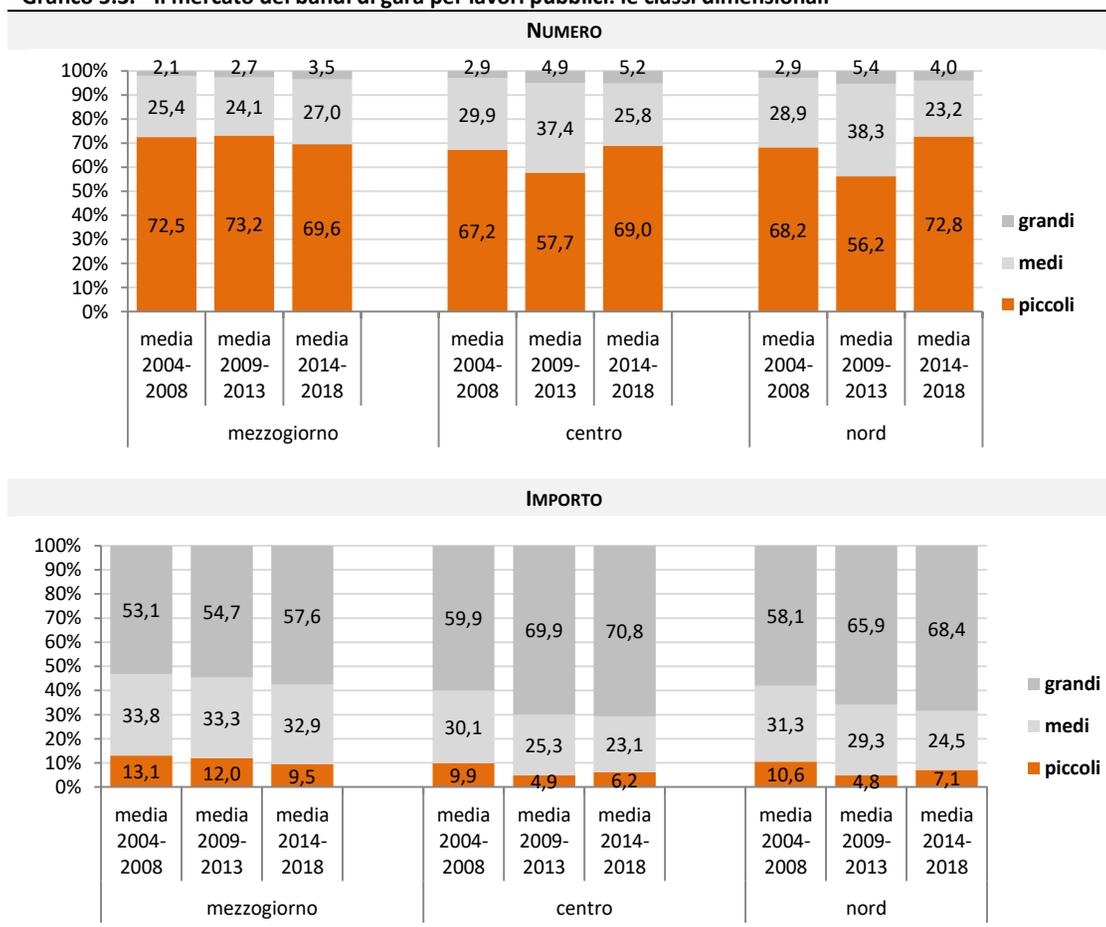
Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Il confronto con gli altri territori mette in evidenza alcune peculiarità. In primo luogo il mercato nelle regioni meridionali è più sbilanciato sui piccoli lavori. Nel periodo 2004-2008 assorbivano in media il 73% della domanda (escludendo dal totale i bandi con importo non segnalato), contro percentuali del 67-68% nel centro nord. Inoltre nel periodo successivo, mentre tale mercato perde rilevanza nel Mezzogiorno, nelle regioni del Centro e soprattutto in quelle settentrionali si un processo inverso. Un risultato che può essere interpretato come il riflesso di una fascia di mercato più dinamica e più reattiva rispetto a quello dei piccoli lavori nel sud, per lo più appannaggio di

amministrazioni territoriali, Municipi in primis, che nell'area hanno registrato un forte rallentamento dell'attività nel 2016 e 2017. Al Centro-Nord, diversamente che nelle regioni meridionali, si osserva un processo di riduzione della domanda di medie dimensioni nel periodo più recente, che nell'ultimo quinquennio rappresenta il 26% e il 23% del totale con importo noto rispettivamente al Centro e al Nord. Territori dove il numero delle grandi opere incide in tutti in periodo in maniera più rilevante rispetto a quanto registrato nel sud del paese, secondo un processo di tendenziale incremento del ruolo di tali opere sul totale.

Guardando agli importi, stante la maggiore indigena di piccoli lavori, la quota di risorse assorbite dai grandi lavori, benché prioritaria in ogni ambito territoriali, e in aumento nei periodi, nelle regioni meridionali è meno accentuata rispetto al centro e al Nord, dove nell'ultimo periodo è prossima al 70% del valore a base di gara complessivo, a fronte di una incidenza inferiore al 58% nel Mezzogiorno.

Grafico 5.3. - Il mercato dei bandi di gara per lavori pubblici: le classi dimensionali



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

▣ **Le aree di mercato**

Opere ferroviarie e illuminazione pubblica trainano la ripesa nel 2018

La crescita del mercato dei lavori pubblici nel 2018 è generalizzata alle principali aree di mercato, edilizia non residenziale e infrastrutture, ma sono queste ultime che svolgono un ruolo trainante in termini economici. In primo luogo guardando ai livelli, con 6,6 miliardi rappresentano più del 70% del valore a base d'asta complessivo, contro i 2,4 dell'edilizia non residenziale, e i 3,7 miliardi destinati alle infrastrutture nel 2017. Lo scorso anno tale ambito di attività si è

distinto per importanti progetti nel settore ferroviario, che riguardano lavori per il raddoppio della rete esistente (i due maxi lotti per la Napoli-Bari o la tratta Termoli-Lesina della linea Pescara-Bari), o per la costruzione di nuove fermate (come quella di Andria nord), ma anche interventi per il rinnovo e l'adeguamento di condutture di contatto, pali, mensole di sostegno e relativi alimentatori, da eseguirsi su diversi tratti di linee. Altro settore con spesa in forte crescita nel 2018 è quello dell'energia e dell'acqua, con un valore a base d'asta di 1,8 miliardi, superiore alle opere stradali, per effetto soprattutto di maxi appalti promossi da Consip per la gestione, conduzione, manutenzione e l'efficientamento energetico degli impianti di illuminazione pubblica di proprietà degli Enti Locali. In ambito edilizio, livelli di spesa importanti e in crescita per quella sanitaria con 515 milioni (+17% rispetto al 2017) e le opere cimiteriali che, insieme agli interventi sul patrimonio storico-artistico assorbono risorse per 356 milioni (+75,5% rispetto all'anno precedente). Bilancio tutto negativo per l'edilizia residenziale pubblico, un piccolo mercato che assorbe poco più del 2% del numero di interventi e l'1% della spesa.

La domanda di interventi è distribuita in maniera bilanciata tra edilizia e infrastrutture, entrambi in crescita rispetto al 2017. A livello di singole aree di mercato, le opere stradali e gli interventi nel settore scolastico assorbono il maggior numero di interventi, sia nel 2017 che nel 2018.

Tabella 5.7. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno: le aree di mercato - Dinamica recente – Importi in milioni di euro

	2017		2018		Variazioni %	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
EDILIZIA RESIDENZIALE	204	145	153	126	-25,0	-12,9
EDILIZIA NON RESIDENZIALE	2.419	1.609	3.029	2.393	25,2	48,7
Edilizia scolastica	513	383	601	338	17,2	-11,8
Edilizia sanitaria e sociale	273	440	300	515	9,9	17,2
Impianti sportivi e ricreativi	339	113	456	219	34,5	93,6
Cimiteri, patrimonio storico-artistico	339	203	441	356	30,1	75,5
Altro non residenziale	955	471	1.231	965	28,9	105,0
GENIO CIVILE	2.635	3.734	3.090	6.569	17,3	75,9
Opere stradali	975	1.171	1.038	1.795	6,5	53,3
Opere ferroviarie	96	848	140	2.035	45,8	140,0
Acqua e energia	744	849	876	1.834	17,7	116,0
Altre opere del genio civile	820	867	1.036	906	26,3	4,5
ALTRO	163	12	169	3	3,7	-75,2
TOTALE	5.421	5.499	6.441	9.091	18,8	65,3

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

* Compresi i bandi con importo non segnalato

Si osservi come nel più lungo periodo il livello della spesa per infrastrutture era superiore rispetto al periodo più recente, in particolare per quelle stradali per effetto dei maxi contratti ANAS già più volte citati. Nell'ultimo quinquennio invece, tra le opere infrastrutturali si osserva una maggiore rilevanza del settore ferroviario, un dato che riflette in qualche modo le linee guida nazionali volte a mettere in partica la cosiddetta "cura del ferro".

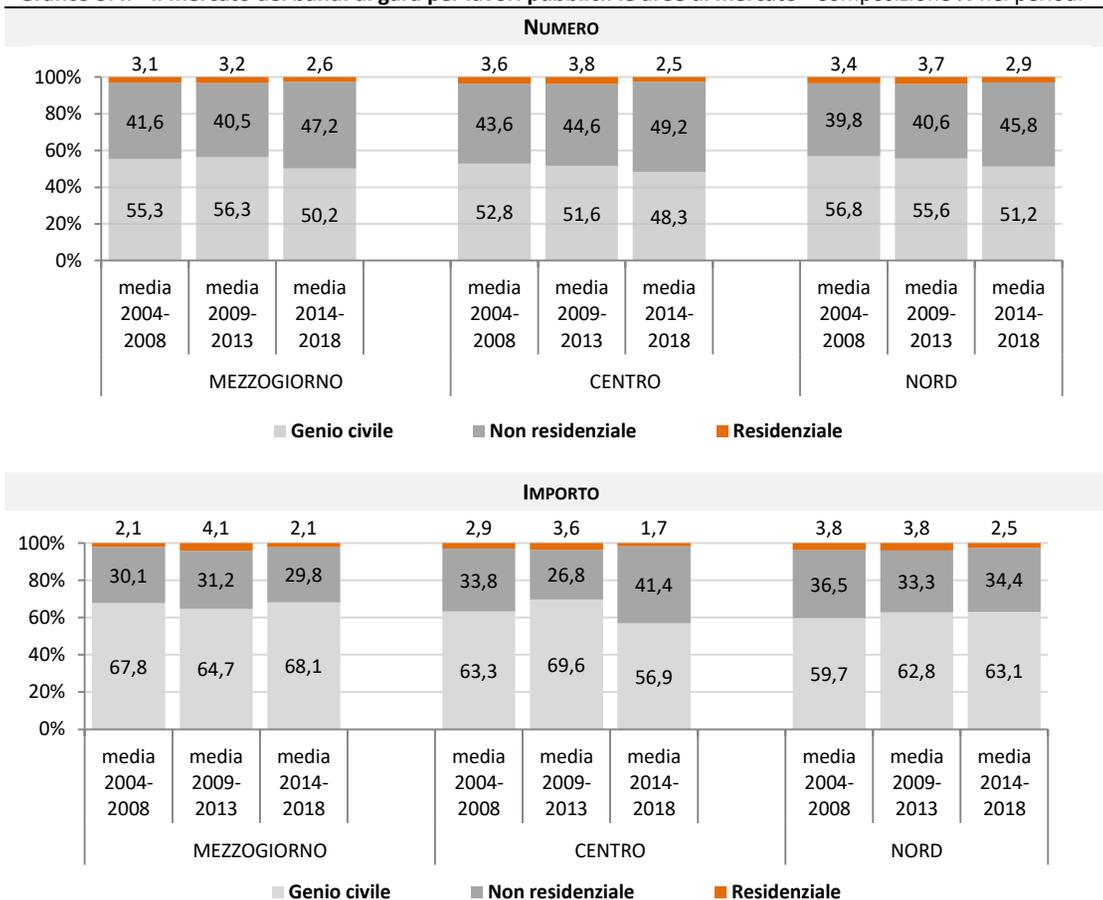
Risulta inoltre significativo il calo delle risorse destinate al settore sanitario, e a quello dell'acqua e dell'energia. Risalgono infatti agli anni 2005-2006 le gare per l'affidamento del servizio idrico integrato siciliano, in particolare nella province di Palermo, Catania, Siracusa, e Agrigento. Si tratta di complessi contratti di importo rilevante (da oltre 1,2 miliardi di quello di Palermo a 486 milioni di quello catanese) che, ad eccezione di quello di Agrigento, hanno avuto una storia procedurale travagliata, con la rescissione del contratto dopo anni di esecuzione dei lavori e gestione dei servizi.

Tabella 5.8. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno nel periodo 2004-2018: le aree di mercato - Importi in milioni di euro

	Media 2004-2008		Media 2009-2013		Media 2014-2018	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
EDILIZIA RESIDENZIALE	358	222	273	312	185	159
EDILIZIA NON RESIDENZIALE	4.799	3.197	3.426	2.394	3.354	2.211
Edilizia scolastica	1.161	573	833	422	969	497
Edilizia sanitaria e sociale	425	636	367	601	308	483
Impianti sportivi e ricreativi	493	168	453	121	390	136
Cimiteri, patrimonio storico-artistico	816	499	546	321	447	327
Altro non residenziale	1.903	1.321	1.226	929	1.240	768
GENIO CIVILE	6.133	7.124	4.575	4.949	3.375	5.041
Opere stradali	2.608	2.714	1.722	1.675	1.187	1.355
Opere ferroviarie	146	671	103	418	116	1.044
Acqua e energia	1.635	2.367	1.276	1.637	899	1.583
Altre opere del genio civile	1.744	1.373	1.474	1.219	1.172	1.060
ALTRO	235	76	191	16	195	13
TOTALE	11.524	10.619	8.465	7.670	7.109	7.425

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

* Compresi i bandi con importo non segnalato

Grafico 5.4. - Il mercato dei bandi di gara per lavori pubblici: le aree di mercato– Composizione % nei periodi

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Le infrastrutture rappresentano la quota principale della domanda in tutti gli ambiti territoriali e in tutti i periodi di riferimento, con una maggiore rilevanza, rispetto all'edilizia non credenziale, nelle regioni meridionali e in quelle settentrionali e una tendenziale riduzione nel periodo più recente, quando si attesta sul 50% nel Mezzogiorno e nel Nord, e sul 48% nelle regioni centrali.

In termini economici la prevalenza del segmento delle opere del genio civile è anche più marcata, soprattutto nelle regioni meridionali.

□ I sistemi di realizzazione

L'affermazione dei mercati complessi

Una chiave di lettura per seguire l'evoluzione del mercato delle opere pubbliche è quella del sistema di realizzazione dei lavori, in base al quale il CRESME divide il mercato tra mercato dei lavori tradizionali e mercati complessi². La dinamica recente mostra un effetto traino esercitato dai mercati tradizionali che, motore della ripresa del mercato dei bandi di gara avviatisi a livello nazionale nel 2016, nell'area crescono ad una velocità doppia rispetto ai mercati complessi. Il segmento principale tra i mercati tradizionali, quello dei bandi per lavori di sola esecuzione, passa da 4.200 a oltre 5.200 bandi e da 3,2 a 4,8 miliardi; tassi espansivi anche più rilevanti per le gare di progettazione e realizzazione, sebbene si tratti di una quota della domanda ben più limitata (752 gare nel 2018).

Per quanto riguarda i mercati complessi, nel 2018 sono rappresentati da più di 1.250 gare, pari ad un importo a base di gara di oltre 2,4 miliardi di euro, in crescita rispetto al 2017 grazie alla dinamica positiva registrata dal segmento del PPP (+12,5% il numero e +67% il valore a base di gara).

Tabella 5.9. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno: i sistemi di realizzazione dei lavori - Dinamica recente - Importi in milioni di euro

	2017		2018		Variazioni %	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero	Importo
Partenariato Pubblico Privato	959	1.246	1.083	2.083	12,9	67,2
Costruzione/manutenzione e gestione	174	545	170	352	-2,3	-35,4
TOTALE MERCATI COMPLESSI	1.133	1.791	1.253	2.435	10,6	36,0
Progettazione e realizzazione	37	494	72	1.876	94,6	279,6
Contraente Generale	-	-	-	-	-	-
Sola esecuzione	4.251	3.214	5.116	4.779	20,3	48,7
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI	4.288	3.708	5.188	6.655	21,0	79,5
TOTALE OO.PP.	5.421	5.499	6.441	9.091	18,8	65,3
<i>Incidenza mercati complessi su OOPP</i>	<i>20,9</i>	<i>32,6</i>	<i>19,5</i>	<i>26,8</i>		
<i>Incidenza PPP su OOPP</i>	<i>17,7</i>	<i>22,7</i>	<i>16,8</i>	<i>22,9</i>		

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

* Compresi i bandi con importo non segnalato

Guardando alla dinamica di lungo periodo, è evidente il processo di affermazione di tutto il segmento del mercato complessi, passati da una media annua pari al 5% del numero nel periodo 2002-2009 al 16,5% del periodo più recente, e una relativa spesa passata da meno del 18% al 28%

² I mercati complessi comprendono il mercato del partenariato pubblico privato (PPP), ossia le concessioni di lavori, di servizi e di altri contratti che prevedono il coinvolgimento di capitali privati, che integrano tutte quelle attività che accompagnano l'intero ciclo di vita delle opere pubbliche, ossia le attività di progettazione, finanziamento, costruzione, manutenzione e gestione dei servizi da prestare all'utenza; il mercato della costruzione/manutenzione e gestione, ossia i contratti d'appalto misti di servizi e lavori, formato principalmente da appalti per l'acquisizione centralizzata di servizi integrati di conduzione, gestione e manutenzione dei patrimoni pubblici. I mercati tradizionali comprendono invece gli appalti di sola esecuzione, gli appalti di progettazione e costruzione e il contraente generale.

degli ultimi 10 anni. Si osservi inoltre che, in una dinamica complessiva di riduzione dei livelli assoluti, da meno di 12.000 gare l'anno a 7.600, e da quasi 10 miliardi a 7,4 miliardi, il segmento del PPP si muove in controtendenza: le iniziative i partenariato erano circa 360 l'anno in media tra il 2002 e il 2009, sono triplicate nel periodo successivo, definendo così il processo di maturazione e la capacità di tenuta di tale strumento. Scompaiono invece le gare per la selezione di general contractor, dopo un'attività concentrata tra il 2002 e il 2009: ne risultano promossi 17, per una valore a base di gara di quasi 9 miliardi, di cui 14 promossi dall'Anas per lavori sulla rete in Campania, Basilicata, Calabria e Sicilia, due da Italferr, per lavori in Sicilia e l'unico che riguarda il settore edile, indetto dalla Regione Calabria per la realizzazione della Cittadella regionale (70 milioni).

Tabella 5.10. – Mercato dei bandi di gara per lavori pubblici nel Mezzogiorno nel periodo 2004-2018: i sistemi di realizzazione dei lavori - Importi in milioni di euro

	Media 2002-2009		Media 2010-2018	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Partenariato Pubblico Privato	356	1.342	1.020	1.513
Costruzione/manutenzione e gestione	265	428	233	532
TOTALE MERCATI COMPLESSI	621	1.769	1.253	2.045
Progettazione e realizzazione	241	1.365	322	1.716
Contraente Generale	2	1.100	0	0
Sola esecuzione	10.864	5.749	6.034	3.595
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI	11.108	8.214	6.356	5.311
TOTALE OO.PP.	11.729	9.983	7.609	7.356
<i>Incidenza mercati complessi su OOPP</i>	<i>5,3</i>	<i>17,7</i>	<i>16,5</i>	<i>27,8</i>
<i>Incidenza PPP su OOPP</i>	<i>3,0</i>	<i>13,4</i>	<i>13,4</i>	<i>20,6</i>

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

* Compresi i bandi con importo non segnalato

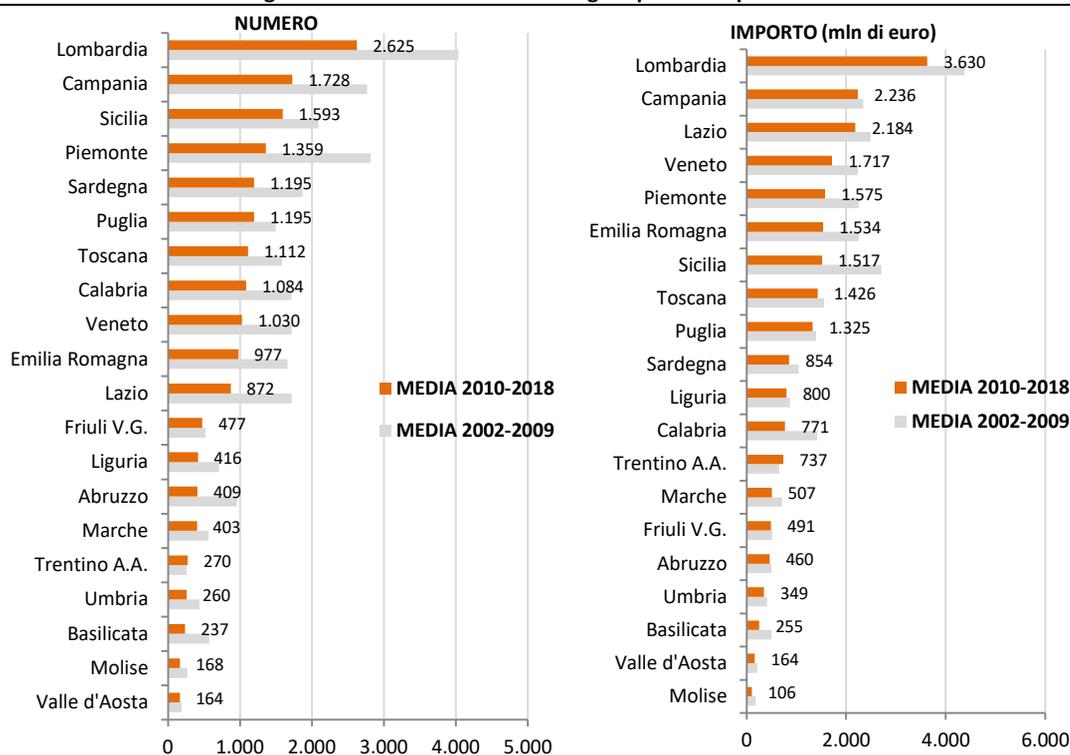
□ Classifiche regionali

Nel set di grafici che seguono, sono osservabili alcuni fenomeni: la Lombardia guida la classifica del numero di gare promosse, sia nel periodo 2002-2009 che in quello più recente 2010-2018, mentre il Piemonte negli ultimi otto anni è superato dall'attività appaltistica in Sicilia e Campania. La Lombardia guida anche la classifica per valore della spesa, mentre in questo caso è la Sicilia a perdere posizioni. Chiudono entrambi le classifiche per numero e importo anno medio nei due periodi Basilicata, Molise e valle d'Aosta.

Diversamente, in termini pro-capite la valle d'Aosta sale in vetta alle classifiche, mentre Emilia Romagna, veneto e Lazio scendono alle ultime tre per numero di gare per mille abitanti, Marche, Puglia e Sicilia a quelle in termini economici.

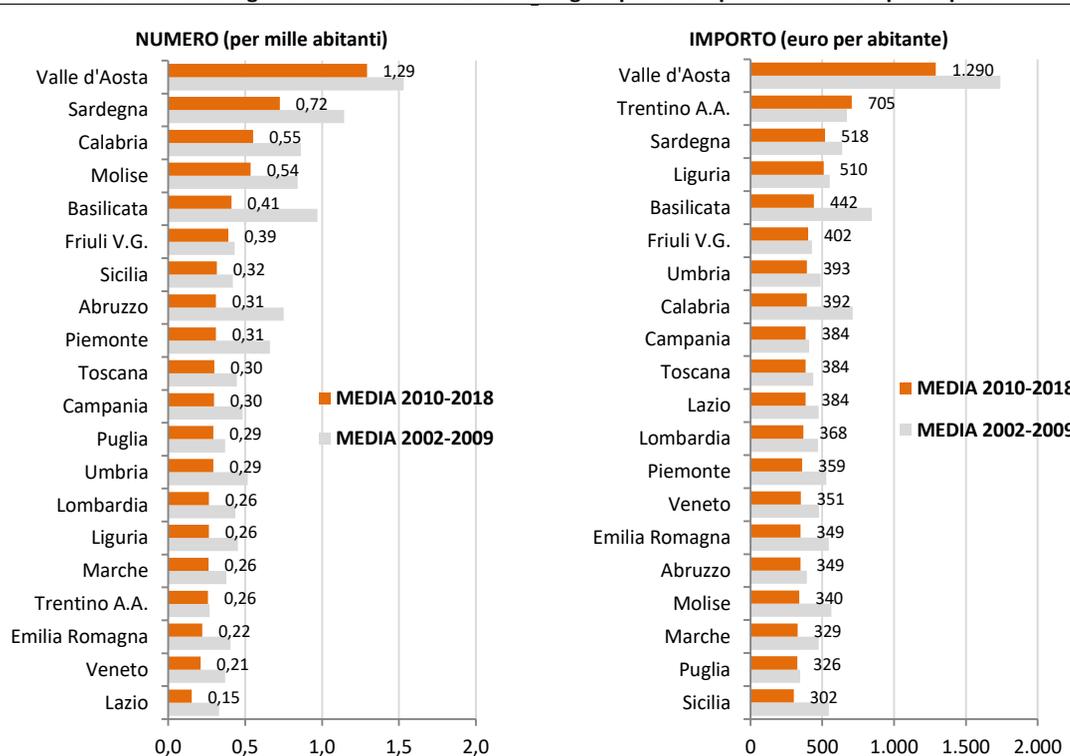
Mai il dato più interessante riguarda la dinamica: le grandi regioni del Centro-Nord risultano particolarmente attive sul fronte del numero dei bandi di gara: Lombardia, Veneto, Emilia Romagna. Marche e Toscana mostrano tutte un tasso di crescita medio annuo nel periodo 2010-2018 superiore al 7%, che inverte la dinamica recessiva del periodo precedente. Gran parte delle regioni meridionali sono invece caratterizzate da segni negativi in entrambi i periodi. Unica eccezione per Molise e Puglia. Più variabile la geografica della dinamica della spesa, con regioni meridionali, come il Molise e poi Puglia e Abruzzo a crescere più della media nazionale nel periodo più recente, e Sicilia che, insieme alle Marche, segna la maggiore riduzione media, dell'ordine del 7%.

Grafico 5.5. – Classifiche regionale del mercato dei bandi di gara per lavori pubblici



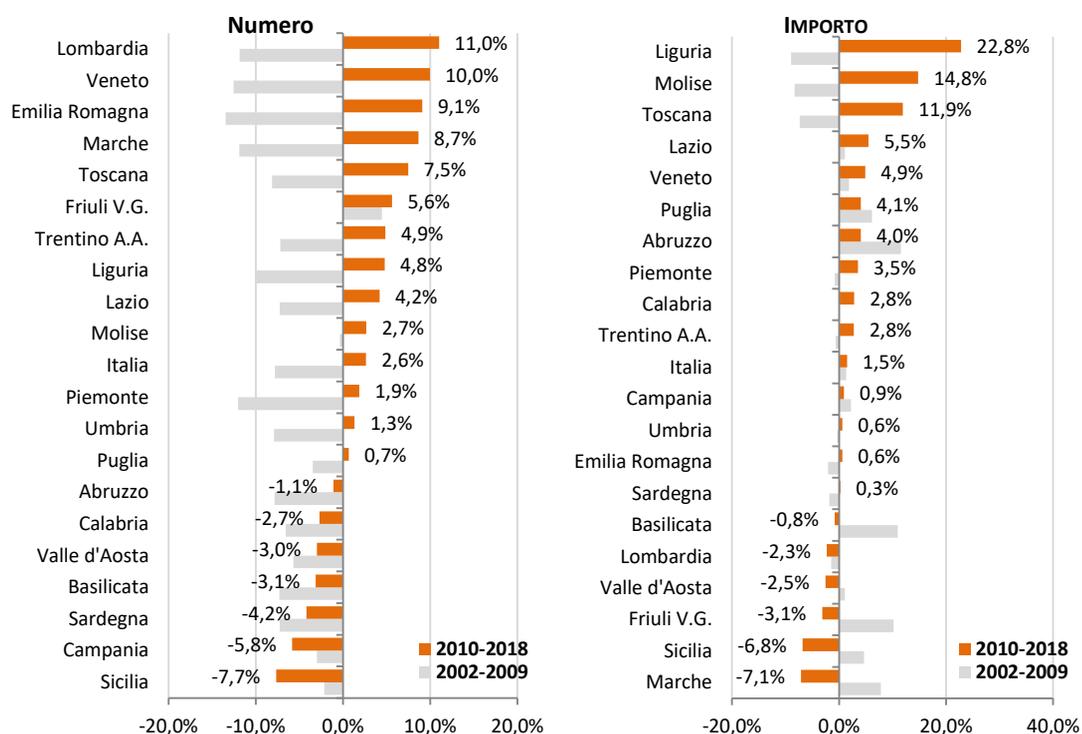
Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Grafico 5.6. Classifiche regionale del mercato dei bandi di gara per lavori pubblici - Valori pro-capite



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

**Grafico 5.7. Classifiche regionale del mercato dei bandi di gara per lavori pubblici
Tasso di crescita medio nei periodi (CAGR)**



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Le principali gare

Tabella 5.11. – Le prime venti gare per l'esecuzione di opere pubbliche nel Mezzogiorno promosse nel periodo 2002-2018

ANNO BANDO	ANNO ESITO	COMMITTENTE	OGGETTO	IMPORTO (MLN)	Tipo contratto	Stato gara
2010	2014	MIT - DIREZIONE GENERALE PER LE STRADE E LE AUTOSTRADE E PER LA VIGILANZA E LA SICUREZZA NELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	Affidamento in concessione delle attività di progettazione, realizzazione e successiva gestione del collegamento viario compreso tra lo svincolo della SS 514 di Chiaramonte con la SS 115 e lo svincolo della Ragusana con la SS 114.	1.514	PPP	A
2006	2007	A.T.O. 1 - AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE DI PALERMO	Affidamento in concessione della gestione del servizio idrico integrato nell'ATO 1 di Palermo, compresa progettazione ed esecuzione lavori.	1.261	PPP	A
2005	2006	A.T.O. - AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE DI CATANIA	Selezione del socio privato della Servizi Idrici Etnei SpA alla quale sarà affidata la gestione del servizio idrico integrato nell'ambito territoriale ottimale di Catania e l'esecuzione di lavori connessi.	1.196	PPP	A

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

segue

Tabella 5.11. – Le prime venti gare per l'esecuzione di opere pubbliche nel Mezzogiorno promosse nel periodo 2002-2018

ANNO BANDO	ANNO ESITO	COMMITTENTE	OGGETTO	IMPORTO (MLN)	Tipo contratto	Stato gara
2008	2012	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Lavori di costruzione del 3° Megalotto della S.S. 106 Jonica, dall'innesto con la S.S. 534 (Km 365+150) a Roseto Capo Spulico (Km 400+000).	962	CG	A
2003	2004	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Autostrada Salerno-Reggio Calabria. Affidamento a contraente generale dei lavori di ammodernamento ed adeguamento al tipo 1a delle Norme CNR/80 dal km 393+500 (svincolo di Gioia Tauro escluso) al km 423+300 (svincolo di Scilla escluso).	888	CG	A
2004	2006	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Gara DG 48/04 - Autostrada Sa-Rc - Appalto integrato per affidamento a contraente generale delle attività di realizzazione con qualsiasi mezzo dell'opera: Macrolotto n. 2: lavori di ammodernamento ed adeguamento al tipo 1/a delle norme CNR/80 del tratto dal km 108+000 al km 139+000.	789	CG	A
2009	2010	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Gara PA 12/09. Itinerario Agrigento - Caltanissetta - A19. S.S. 640 di Porto Empedocle. Ammodernamento ed adeguamento alla cat. B del D.M. 5/11/2001. 2° tratto: dal km 44+000 allo svincolo con la A19.	788	CG	A
2018	2019	RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA DI ROMA	Progettazione esecutiva e realizzazione del raddoppio tratta Apice-Orsara — 1° lotto Apice-Hirpinia.	691	AI	A
2003	2005	ITALFERR SPA DI ROMA	Affidamento a contraente generale delle attività di progettazione esecutiva, direzione lavori, acquisizione aree, realizzazione con qualsiasi mezzo dei lavori di raddoppio elettrificato delle tratte ferroviarie Palermo centrale/Brancaccio - Orleans - Palermo Notarbartolo - Cardillo - Isola delle Femmine - Carini (i) - PA-821.	624	CG	A
2003	2004	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Gara n. DG 36/03. Affidamento a contraente generale dei lavori di realizzazione con qualsiasi mezzo dell'opera di completamento del tratto stradale Catania-Siracusa, con caratteristiche autostradali, compreso tra la località Passo Martino, lungo l'asse dei servizi della città di Catania ed il km 130+400 della S.S. 114.	565	CG	A
2004	2005	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Procedimento concorsuale per l'affidamento a contraente generale delle attività di realizzazione con qualsiasi mezzo d'opera per lavori di costruzione della E90 tratto SS 106 Jonica-cat. B - dallo svincolo di Squillace (km 178+350) allo svincolo di Simeri Crichi (km 191+500) e lavori di prolungamento della SS 280 dei Due Mari dallo svincolo di San Sinato allo svincolo di Germaneto.	553	CG	A
2002	2003	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Affidamento a contraente generale, delle attività di realizzazione con qualsiasi mezzo dell'opera: autostrada Salerno-Reggio-Calabria - Lavori di ammodernamento ed adeguamento al tipo 1a delle norme CNR/80 dal Km 53+800 (svincolo di Sicignano incluso) al Km 82+330 (svincolo di Atena Lucana escluso).	513	CG	A

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

segue

Segue - Tabella 5.11. – Le prime venti gare per l'esecuzione di opere pubbliche nel Mezzogiorno promosse nel periodo 2002-2018

ANNO BANDO	ANNO ESITO	COMMITTENTE	OGGETTO	IMPORTO (MLN)	Tipo contratto	Stato gara
2003	2005	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	DG 87/03 - Affidamento a contraente generale delle attività di realizzazione con qualsiasi mezzo dell'opera: Autostrada Salerno-Reggio Calabria - Lavori di ammodernamento ed adeguamento alle norme CNR/80 dal km. 423+300 (svincolo di Scilla incluso) al km. 442+920..	508	CG	A
2007	2009	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	ASR 18/07 - Lavori di ammodernamento ed adeguamento al tipo 1/a delle norme CNR/80 dal Km 153+400 al km 173+900 – Macrolotto 3° parte 2.	503	CG	A
2006	2007	A.T.O. - AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE DI AGRIGENTO	Concessione della gestione del servizio idrico integrato dell'Ambito Territoriale Ottimale di Agrigento ed esecuzione dei lavori connessi.	502	PPP	A
2005	2005	A.T.O. 8 - AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE DI SIRACUSA	Affidamento del servizio idrico integrato per la provincia di Siracusa.	486	PPP	A
2006	2008	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Affidamento unitario a contraente generale per l'esecuzione dell'opera di seguito descritta: SS 640 di Porto Empedocle - Itinerario Agrigento-Caltanissetta-A19. Adeguamento a quattro corsie della SS 640 di Porto Empedocle - Tratto dal Km 9+800 al Km 44+400.	449	CG	A
2011	2012	ITALFERR SPA DI ROMA	Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori per la realizzazione della nuova sede ferroviaria, del raddoppio del tratto Cefalù Ogliastrillo (i) – Castelbuono (i), della linea Palermo – Messina, di lunghezza di km. 12,3 circa, interamente in variante su doppio binario, compresa la costruzione delle gallerie Cefalù, S. Ambrogio e Malpertugio.	422	AI	A
2016	2017	ITALFERR SPA DI ROMA	PA-1266 - Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori per la realizzazione della linea ferroviaria Napoli – Bari, tratta Napoli – Cancellò, in variante tra le Pk 0+000 (coincidente con la Pk 241+727 della Linea Storica) e Pk 15+585 (coincidente con la Pk 229+530 della Linea Storica) incluse le opere accessorie.	401	AI	A
2017	2018	RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA DI ROMA	Lavori e forniture per la realizzazione di un programma d'interventi di Rinnovo, manutenzione straordinaria all'armamento ferroviario sull'intera rete nazionale. Lotto Sud	401	SE	A

Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

segue

legenda

PPP	Partenariato pubblico privato
AI	Appalto integrato
SE	Sola esecuzione
CG	Contraente generale
A	Aggiudicata

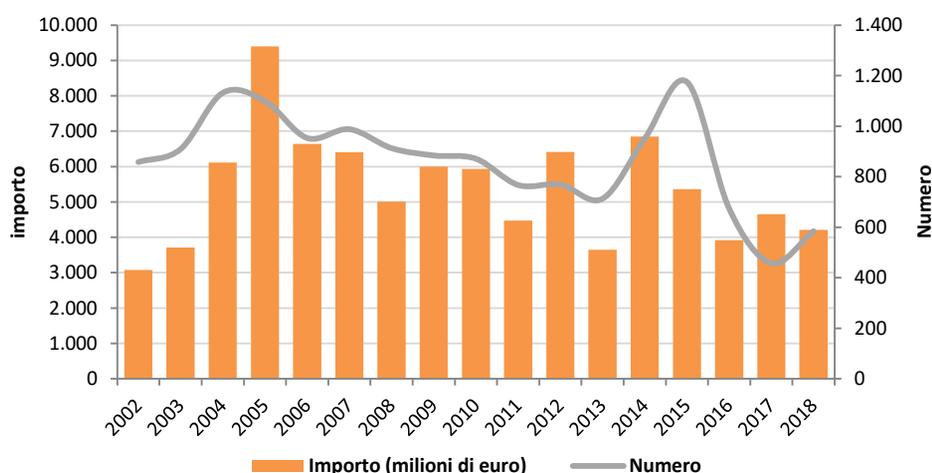
5.2. Analisi del mercato delle aggiudicazioni

La dinamica delle aggiudicazioni delle gare per lavori pubblici, riferita a quelle di importo superiore a un milione, mostra un trend allineato a quello dei bandi di gara, con una importante accelerazione del numero di contratti siglati nel biennio 2014-2015, corrispondente alla fase conclusiva del settennato di fondi europei, un ripiegamento nel biennio successivo, quando l'attività appaltistica rallenta, e un più recente avvio di ripresa nel 2018.

Nel 2018 le aggiudicazioni di bandi di gara di importo superiore a un milione nelle regioni meridionali risultano pari a 584, in crescita del 27% rispetto al 2017 quando era stato raggiunto il livello minimo, per un importo a base di gara di 4,2 miliardi, che rappresenta invece un calo del 9% rispetto al 2017.

Sebbene in termini numerici il risultato dell'ultimo anno delinea una importante ripresa, guardando alla dinamica di lungo periodo descrive un mercato ancora sottodimensionato rispetto alla capacità media espressa negli ultimi diciassette anni, pari a più di 60 contratti l'anno, per una cifra a base di gara di 5,2 miliardi.

Grafico 5.8. Dinamica delle aggiudicazioni di bandi di gara per lavori pubblici di importo superiore a 1 milione nel Mezzogiorno

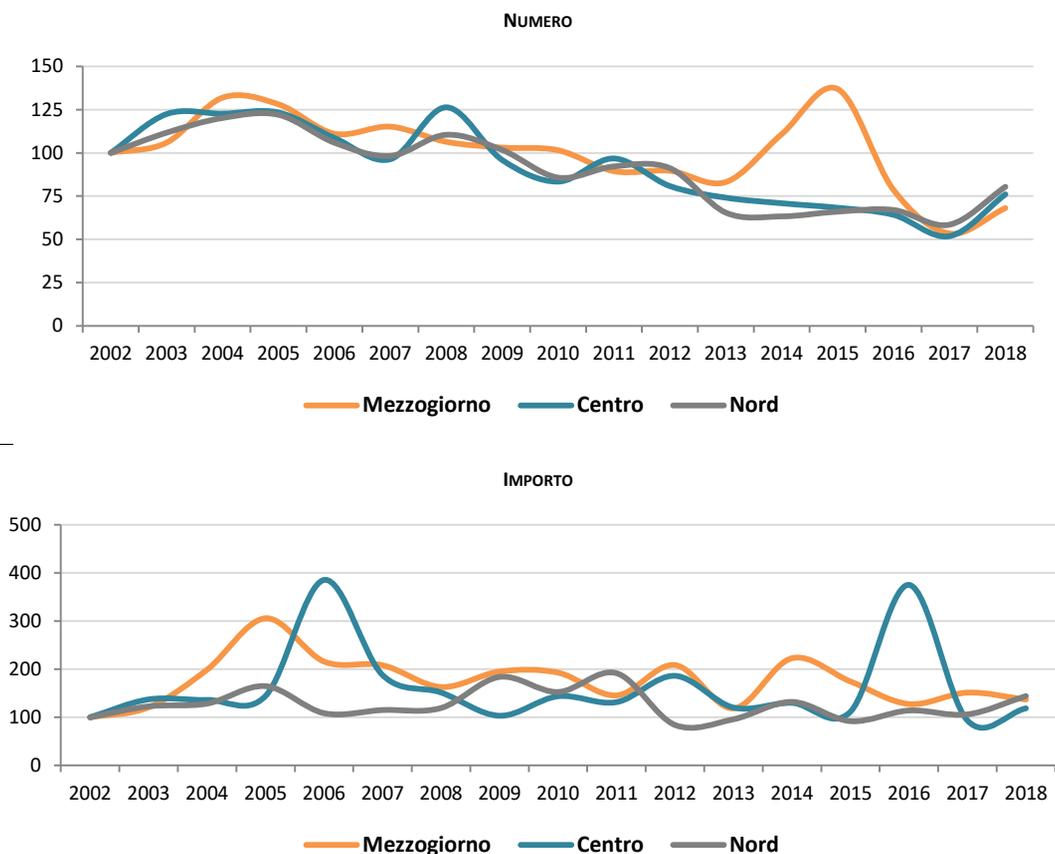


Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Si osservi come, a differenza di quanto osservato con riferimento al mercato dei bandi di gara, per le aggiudicazioni di appalti sopra la soglia di un milione la dinamica di riduzione numerica nel biennio 2016-2017 è generalizzata a tutte le macro-aree territoriali, sebbene sia nelle regioni meridionali ad aver registrato la riduzione di maggiore entità, mentre nel Centro-Nord la ripresa del 2018 è stata più marcata.

Sul fronte della spesa la dinamica nei vari territori è assai più variabile, con il balzo dell'importo delle gare aggiudicate nel 2016 al Centro, per effetto dell'affidamento della gara per la realizzazione del Corridoio Intermodale Roma-Latina e collegamento Cisterna-Valmontone (2,7 miliardi), nonché di quella per l'affidamento in concessione del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani e assimilati promossa dall'A.T.O. Toscana Centro di Firenze (1,5 miliardi). Il successivo calo nel 2017, in parte fisiologico rispetto ai livelli record di quello, è comunque in linea con la riduzione del numero dei contratti conclusi, al pari di quanto registrato nelle regioni settentrionali. Allo stesso modo la crescita degli importi nel 2018 (+36% e +27% rispettivamente al Nord e al Centro) si associa ad un numero di contratti siglati aumenta del 38 e 48% rispettivamente nelle due macro aree territoriali.

Grafico 5.9. Dinamica delle aggiudicazioni di bandi di gara per lavori pubblici di importo superiore a 1 milione
Confronti territoriali – Numero indice 2002= 100



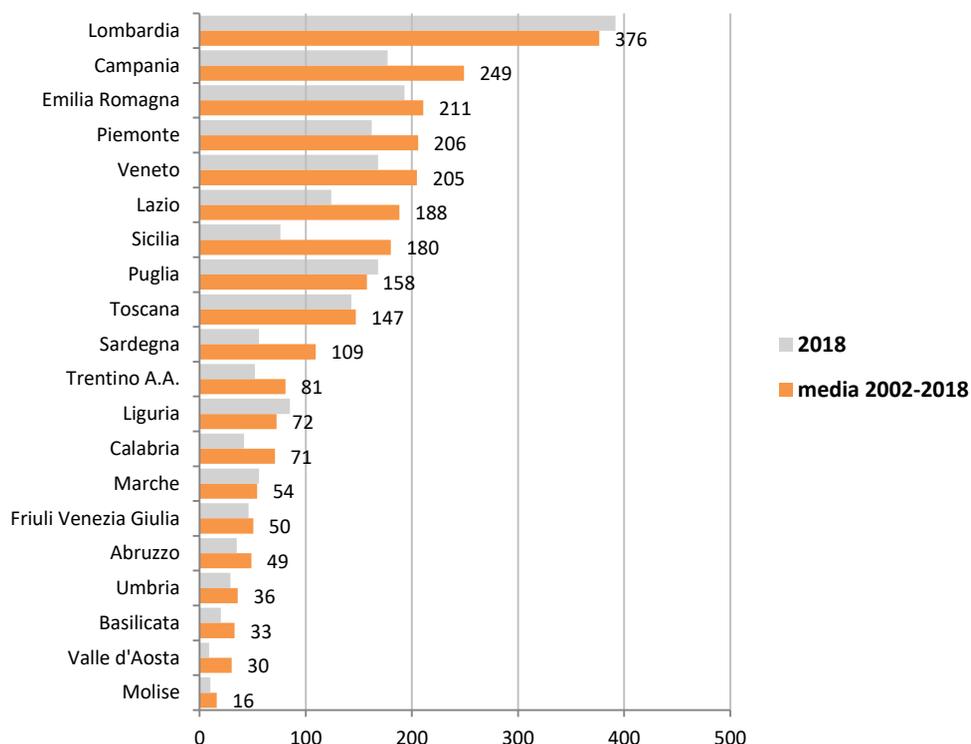
Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Le classifiche regionali nell'ultimo anno e nella media dell'intero periodo, confermano la Lombardia al primo posto sia per numero che per importo dei contratti siglati. La Campania segue al secondo posto per numero di aggiudicazioni siglate in media negli ultimi diciassette anni, perdendo però tale primato nel 2018, a favore dell'Emilia Romagna. Si osservi come per tutte le regioni meridionali, ad eccezione della Puglia, il risultato dell'ultimo anno descrive una minore attività rispetto alla media, con scarto decisamente più importanti rispetto a quelli registrati dalle regioni del Centro-Nord.

In termini economici, la prima regione meridionale è la Sicilia, in quinta posizione nella media 2002-2018, seguita dalla Campania, mentre nel 2018 la Puglia è la regione meridionale con il più alto valore a base di gara delle gare aggiudicate. Anche in questo caso, in una situazione di contrazione della spesa assai generalizzata, specie al sud, la Puglia si distingue per un aumento del valore delle gare aggiudicate nel 2018, rispetto alla media 2002-2018. Un dato cui hanno contribuito alcuni maxi appalti aggiudicati, quali la concessione per l'ammodernamento e completamento della piattaforma di trattamento dei rifiuti a servizio dei comuni dell'ex ATO LE/1 sita nel Comune di Cavallino (142 milioni), o la procedura aperta per la realizzazione del nuovo Ospedale del Sud-Est Barese — Monopoli — Fasano (98 milioni l'importo a base di gara).

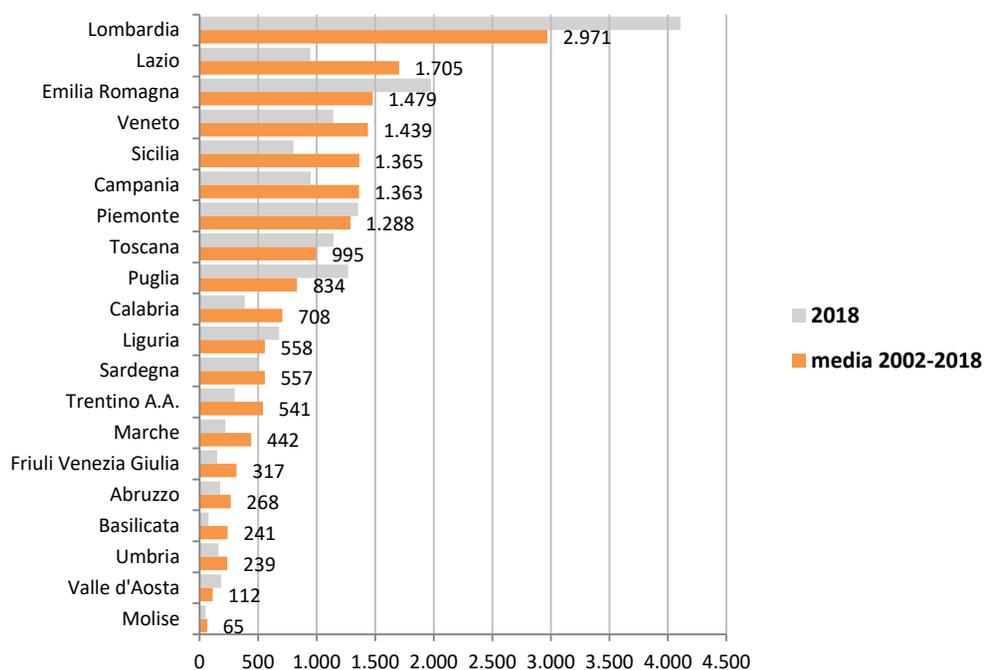
Altra caratteristica delle regioni meridionali è un ribasso medio superiore a quello nazionale: nel periodo 2002-2018, quando nella media nazionale si attesta sul 23,5%, solo in Sardegna e Sicilia si osservano valori inferiori. Nel 2018, quando la tendenza generale è di un sensibile aumento dello sconto medio offerto, pari al 25,4% nella media nazionale, ancora solo due regioni meridionali si distinguono per indici più bassi (Puglia e Molise).

Grafico 5.10. Classifica regionale per numero medio annuo di aggiudicazioni di gare di importo superiore al milione nel periodo 2002-2018



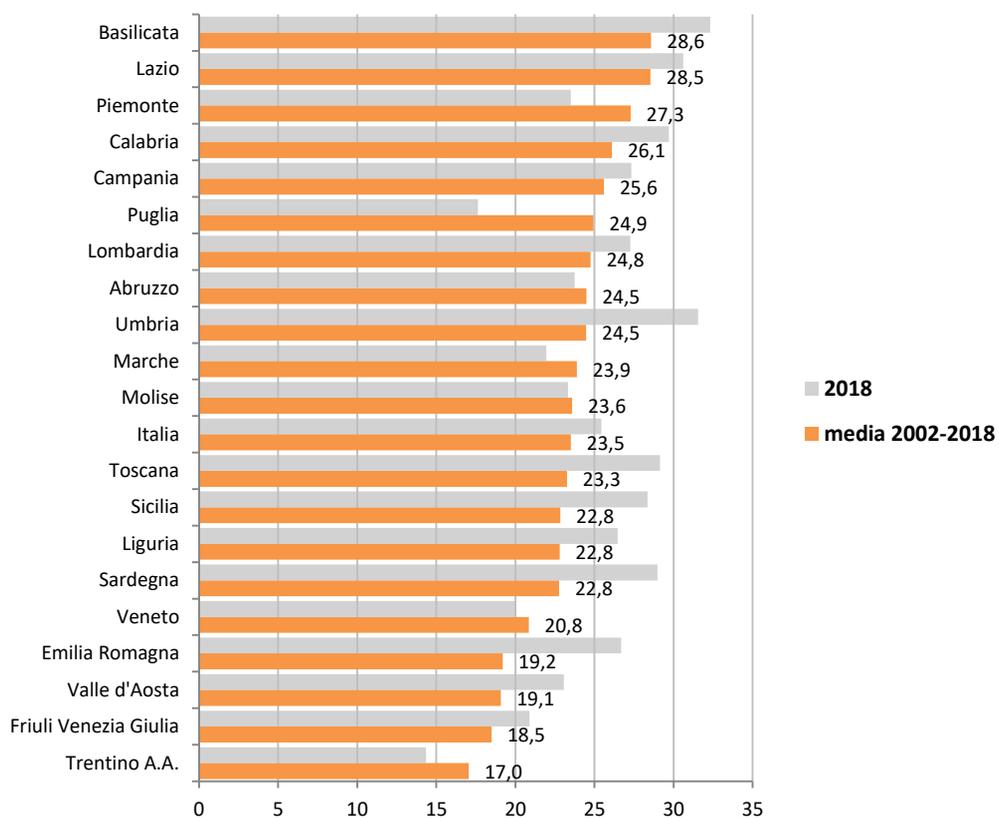
Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Grafico 5.11. - Classifica regionale per importo medio annuo delle aggiudicazioni di gare di importo superiore al milione nel periodo 2002-2018



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

Grafico 5.12. – Classifica regionale per ribasso medio annuo di aggiudicazioni di gare di importo superiore al milione nel periodo 2002-2018



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

6.

IL MERCATO IMMOBILIARE

6. IL MERCATO IMMOBILIARE

Il Sud del paese, pur ospitando un ingente patrimonio immobiliare, si trova in una posizione di secondo piano rispetto al mercato immobiliare. Ciò accade sia a causa dei valori immobiliari, sia per la minore vivacità del mercato, che risultano inferiori a quelli del Centro-Nord. Il Meridione, dunque, appare in ritardo sia strutturale, sia congiunturale, poiché presenta segnali di difficoltà non solo nel cogliere la ripresa ma mostra problematicità strutturali anche nelle serie storiche di lungo periodo. Proprio la particolare struttura del mercato immobiliare del Meridione sembra mettere in luce che i capoluoghi risultano ancora in forte difficoltà nel periodo post crisi, mentre i comuni non capoluogo sembrano aver subito un minor impatto recessivo e si trovano in una condizione di normalizzazione del mercato.

Nel capitolo dedicato al mercato immobiliare si osserva la ampia dotazione immobiliare del Mezzogiorno in particolare nel settore residenziale che assume un peso pari ad oltre un terzo (34,7%) dell'intero patrimonio Italiano; gli uffici e gli immobili produttivi sono meno diffusi nelle aree meridionali e rappresentano meno del 20% del patrimonio nazionale di tali tipologie immobiliari.

In termini di fatturato del mercato immobiliare (le somme complessivamente scambiate sul mercato) il Mezzogiorno evidenzia un sottodimensionamento dovuto ad una vivacità del mercato minore rispetto al resto del paese e ad un livello delle quotazioni mediamente più basso rispetto al resto d'Italia. Nei dati recenti si osserva che il Mezzogiorno ha un fatturato in crescita (+2,6% di cui +3,2% del settore residenziale e -1,2% del non residenziale) ma a tassi inferiori rispetto al Centro e Nord. Le compravendite di abitazioni crescono in Italia ad un tasso del +6,6% nel 2018 rispetto al 2017 e del 47,5% nel periodo post crisi 2013-2018. Il Mezzogiorno è l'area meno vivace con un tasso di variazione 2018 pari al +5,4% e al +36,0% nel periodo post crisi.

Nel mercato non residenziale il Mezzogiorno mostra dinamiche differenziate: gli uffici mostrano il minimo di transazioni a livello nazionale nel 2015 con meno di 9.100 scambi; tra il 2015 e il 2018 si registra un incremento del 14,0% che si compone del +17,1% nel Nord, del +13,8% nel Sud e del più contenuto +5,2% nel centro; il settore commerciale presenta una variazione a livello nazionale del +39,4% tra il 2013 (minimo di quasi 21.500 transazioni) e il 2018 con il Nord che vede un incremento del 45,5%, il Sud che cresce del 36,4% e il Centro che registra il +31,0%; nel settore produttivo si osserva una variazione post crisi pari al +33,2% a livello nazionale tra il minimo del 2013 e il 2018; la variazione complessiva è composta dalla crescita del 36,7% del Nord, dal +31,2% del Centro e dal +20,9% del Sud.

Il prezzo medio delle abitazioni italiane nel 2018 è pari a 1.680 € al metro quadrato, la variazione rispetto al 2017, calcolata su prezzi costanti, risulta negativa e pari al -2,3%. Sul territorio si osserva che il prezzo medio più elevato si riscontra nel Centro con 2.200 €/mq (in calo del 2,6% rispetto al 2017) seguito dal Nord con 1.830 €/mq (in calo dell'1,8% sul 2017) e dal Sud con 1.210 €/mq (in calo del 3,1% sul 2017). Nelle città metropolitane il prezzo medio nazionale 2018 si colloca a 3.120 €/mq con il livello più elevato nel Centro con oltre 4.000 €/mq, seguito dal Nord con 3.080 €/mq e dal Sud con solo 2.090 €/mq (un valore di quasi la metà rispetto al Centro e un terzo in meno rispetto al Nord). Nelle corone delle città metropolitane il differenziale è relativamente meno intenso poiché il valore più elevato si registra nel Nord con 1.680 €/mq, poco superiore ai 1.580 €/mq rilevati nel Centro mentre, nel Sud ci si ferma a 1.220 €/mq (il 23% in meno rispetto al Centro e il 27% in meno rispetto al Nord).

Rispetto al credito immobiliare, le erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, negli ultimi tre anni, sono tornate sui livelli del 2010-2011 raggiungendo nel 2018 i 53,7 miliardi di euro, dopo la forte caduta che ha portato al minimo registrato nel 2013 (-60% tra il 2010 e il 2013) con solo 23,7 miliardi erogati. Il 2018 sembra rappresentare un'ulteriore accelerazione con incrementi diffusi e relativamente omogenei (+6,1% nel Nord, +5,1% nel centro e +4,9% nel Sud).

Tra il 2015 e il 2018 si è assistito ad una crescita sostenuta dei nuovi mutui erogati e ad un calo notevole delle surroghe e sostituzioni. A fronte di un incremento complessivo del 23,0% (da 41,1 a 50,5 miliardi di euro) delle erogazioni alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, i nuovi mutui aumentano del 39,1% (da 31,9 a 44,4 miliardi) nel triennio mentre le surroghe e sostituzioni diminuiscono del 33,1% (da 9,2 a 6,1 miliardi).

6.1. Stock edilizio e valore del mercato immobiliare

Secondo le stime del Cresme nel Sud sono presenti quasi 18,8 milioni di unità immobiliari, che rappresentano il 34,7% del totale immobiliare nazionale; nel Nord sono presenti 24,8 milioni di unità immobiliari, pari al 45,9% del totale; nel Centro sono presenti 10,5 milioni di unità immobiliari, pari al 19,5% del totale. La quota maggiore di unità immobiliari si riferisce al settore residenziale, con 10,7 milioni di abitazioni (34,7% del totale nazionale) e 4,75 milioni di box e posti auto (35,1% del totale nazionale) nel Sud. Sempre nel Sud, si rilevano oltre 126 mila uffici, quasi 935 mila unità commerciali e 130 mila unità produttive (capannoni e laboratori); in termini di incidenza rispetto al totale nazionale, gli uffici del Sud rappresentano solo il 19,1% del totale (il 59,9% è nel Nord e il 21,0% nel Centro), le unità commerciali risultano il 32,6% del totale (in linea col peso complessivo) mentre gli immobili produttivi sono solo il 19,7% (62,8 nel Nord e 17,5% nel Centro).

Tabella 6.1. - Lo stock edilizio

	Nord	Centro	Sud	ITALIA
Abitazioni	14.436.500	5.743.300	10.705.300	30.885.100
Box e posti auto	6.137.600	2.629.500	4.745.800	13.512.900
Uffici	395.400	138.700	126.100	660.200
Commerciali	1.347.300	613.000	934.600	2.894.900
Produttivi	414.400	115.500	130.300	660.200
Magazzini, cantine e soffitte	2.074.700	1.282.000	2.126.800	5.483.500
Totale unità immobiliari	24.805.900	10.522.000	18.768.900	54.096.800

Fonte: elaborazione Cresme su fonti varie

**Figura 6.1. - Stock e Mercato nel Sud Italia nel 2018
(variazioni % sul 2017 - valori correnti)**

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	18.768.900		2018	Variazioni % Milioni di euro rispetto al 2017
Abitazioni	10.705.300	MERCATO	ABITAZIONI	18.378 3,2
Box e posti auto	4.745.800		ALTRI IMMOBILI	2.874 -1,2
Uffici	126.100		TOTALE	21.252 2,6
Commerciali	934.600			
Produttivi	130.300			
Magazzini, cantine e soffitte	2.126.800			

Fonte: elaborazione e stime CRESME

**Figura 6.2. - Stock e Mercato nel Nord Italia nel 2018
(variazioni % sul 2017 - valori correnti)**

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	24.805.900		2018	Variazioni % Milioni di euro rispetto al 2017
Abitazioni	14.436.500	MERCATO	ABITAZIONI	57.284 7,1
Box e posti auto	6.137.600		ALTRI IMMOBILI	11.685 3,3
Uffici	395.400		TOTALE	68.969 6,4
Commerciali	1.347.300			
Produttivi	414.400			
Magazzini, cantine e soffitte	2.074.700			

Fonte: elaborazione e stime CRESME

**Figura 6.3. - Stock e Mercato nel Centro Italia nel 2018
(variazioni % sul 2017 - valori correnti)**

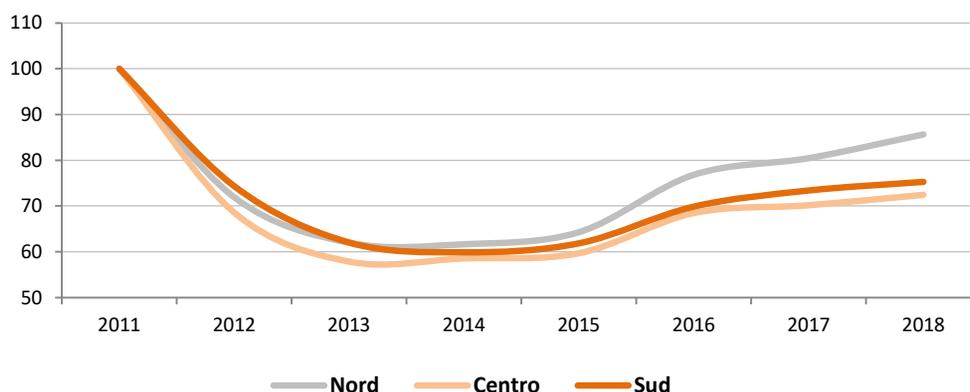
NUMERO UNITA' IMMOBILIARI		MERCATO	2018	
	10.522.000		Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2017
Abitazioni	5.743.300	}	ABITAZIONI	25.783 4,6
Box e posti auto	2.629.500		ALTRI IMMOBILI	4.209 -4,2
Uffici	138.700		TOTALE	29.992 3,2
Commerciali	613.000			
Produttivi	115.500			
Magazzini, cantine e soffitte	1.282.000			

Fonte: elaborazione e stime CRESME

In termini di fatturato del mercato immobiliare (sintesi del numero di transazioni e del livello dei valori immobiliari), il Sud risulta storicamente sottodimensionato; nel 2018 rappresenta il 17,7% dell'intera massa monetaria scambiata in Italia. Nella serie storica 2011-2018, il peso del Sud si è ridotto dopo aver registrato nel 2012 il livello massimo degli ultimi 15 anni con il 19,6%.

Il dato del 2018 rappresenta, invece, il livello minimo registrato da oltre un decennio poiché bisogna risalire al 2006 per osservare un peso uguale. Nel grafico si osserva come le tre macroregioni abbiano sofferto la crisi (in particolare il Centro) e con il Nord che evidenzia una forte dinamica di recupero a partire dal 2015-2016.

**Figura 6.4. - Fatturato complessivo del mercato nelle macroregioni italiane - 2011-2018
(numero indice 2011 = 100)**



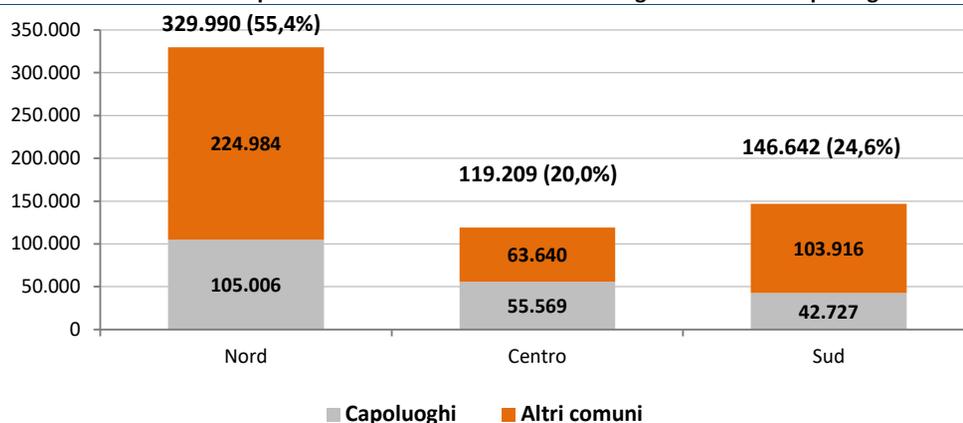
Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate, Cresme

6.2. Le compravendite residenziali

Nel 2018, secondo quanto rilevato dall'OMI – Agenzia delle Entrate, in Italia sono state scambiate poco meno di 596 mila abitazioni con **un incremento del +6,6% rispetto al 2017**. Il maggior numero di compravendite si realizza nel Nord che, con 330 mila transazioni, assorbe il 55,4% del totale nazionale e **vede un incremento pari al +7,2% sul 2017**; nel Centro si registrano oltre 119 mila compravendite, pari al 20,0% delle transazioni complessive e con **una crescita del 6,6%** rispetto al 2017; **il Sud fa rilevare quasi 147 mila compravendite, pari al 24,6% del totale nazionale ma con un incremento più contenuto (+5,4%)** rispetto alle altre macroregioni. In termini di più lungo periodo, si rileva che il Nord, tra il 2013 (minimo recente del numero di compravendite) e il 2018, ha fatto

registrare il +54,3% di scambi, seguito dal Centro che ha visto un aumento del +45,1% e dal Sud con il +36,0%.

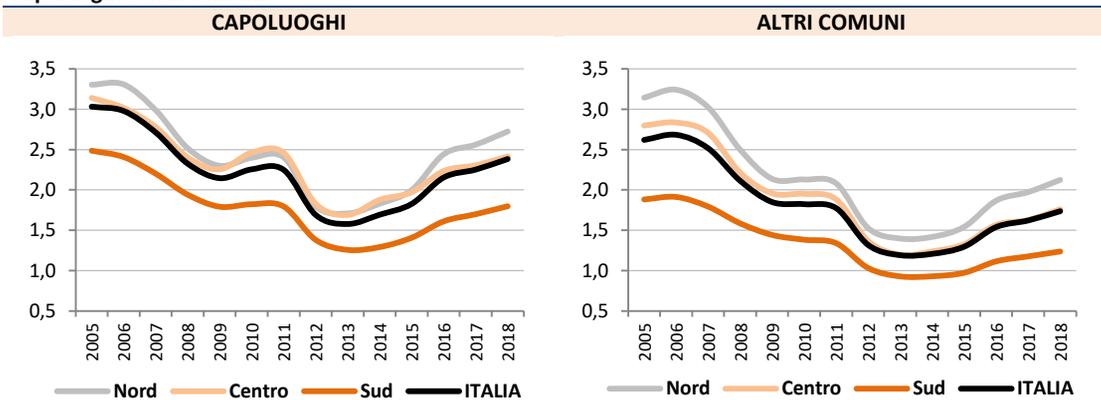
Grafico 6.1. – Il numero di compravendite di abitazioni nelle macroregioni italiane – Capoluoghi e altri comuni



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Nei **comuni capoluogo** italiani, nel 2018, sono state scambiate oltre 203 mila abitazioni, con una **crescita del 5,8%** mentre i comuni **non capoluogo** hanno assorbito poco meno di 393 mila scambi con un **incremento del 7,1%**. Nel Nord il mercato abitativo si suddivide per il 31,8% nei capoluoghi e per il 67,2% negli altri comuni; nel Centro si rileva un peso elevato dei capoluoghi con il 46,6% e il 53,4% negli altri comuni; nel Sud i capoluoghi pesano solo il 29,1% e gli altri comuni il 70,9%.

Grafico 6.2. – Dinamica delle compravendite di abitazioni nelle macroregioni italiane Capoluoghi e altri comuni



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Se si osservano le serie storiche e gli andamenti delle tre macroregioni italiane, si osserva una **minore vivacità del mercato nel Sud** con un accento particolare per quanto riguarda i capoluoghi, che mostrano un tasso di rotazione dello stock (numero di compravendite diviso per il numero di abitazioni esistenti sul territorio) pari all'1,8% nel 2018 contro un valore del 2,4% nei capoluoghi del Centro e del 2,7% in quelli del Nord. Anche nei comuni non capoluogo si osserva un divario simile poiché nel Sud sono state scambiate, nel 2018, l'1,2% delle abitazioni; nel Centro l'1,7% e nel nord il 2,1%.

Si è visto che, a fronte di un incremento di scambi del 6,6% a livello nazionale, nel 2018 (composto dal +5,8% nei capoluoghi e dal +7,1% negli altri comuni) il Sud presenta tassi di incremento più contenuti (5,4% complessivo; 5,8% nei capoluoghi e 5,2% nei comuni non capoluogo). Questa minore capacità di ripresa non è limitata al 2018, poiché anche il confronto

sull'intero periodo "post crisi", tra il 2013 e il 2018, evidenzia tassi di crescita più contenuti rispetto al resto del Paese. Il Sud cresce complessivamente del +36,0% in 5 anni (2013-2018), con i capoluoghi che aumentano del +43,1% e gli altri comuni del +33,2%. Nel Centro la crescita sale al +45,1% complessivo con i capoluoghi che segnano un valore simile a quello del Sud con il +42,9% e gli altri comuni il +47,1%; il Nord invece mostra incrementi notevolmente più ampi con il +54,3% complessivo, formato dal +59,5% dei capoluoghi e dal +52,0% dei comuni non capoluogo.

Tabella 6.2. – Numero di compravendite di abitazioni 2018 e variazione % rispetto al 2017 e al 2013 (minimo del mercato) a livello regionale e aree geografiche

	Numero di compravendite 2018			Variazione % delle compravendite 2018/2017			Variazione % delle compravendite 2018/2013		
	Capoluoghi	Altri comuni	Totale	Capoluoghi	Altri comuni	Totale	Capoluoghi	Altri comuni	Totale
Piemonte	18.550	33.646	52.196	5,2	5,2	5,2	56,5	43,8	48,1
Valle d'Aosta	339	1.348	1.687	-11,7	4,8	1,0	30,9	25,8	26,8
Lombardia	34.506	88.866	123.372	5,2	7,1	6,5	62,3	52,1	54,8
Liguria	9.497	11.366	20.863	4,7	0,5	2,4	50,4	45,4	47,7
Trentino A. A.	2.603	9.763	12.366	5,9	7,9	7,5	23,6	10,1	12,7
Veneto	13.568	40.965	54.533	10,2	10,1	10,1	76,5	69,4	71,1
Friuli V. G.	5.236	7.940	13.176	1,7	4,9	3,6	38,4	48,5	44,3
Emilia Rom.	20.707	31.089	51.796	9,5	12,6	11,4	64,5	64,0	64,2
Toscana	15.546	25.175	40.721	6,4	9,1	8,1	64,5	64,4	64,4
Umbria	2.599	4.589	7.188	7,5	6,2	6,6	30,9	32,0	31,6
Marche	2.735	9.576	12.311	9,0	10,8	10,4	65,1	38,8	43,9
Lazio	34.688	24.301	58.989	3,6	6,7	4,9	34,5	38,3	36,0
Abruzzo	2.333	8.203	10.536	3,7	6,3	5,7	29,6	25,4	26,4
Molise	597	1.624	2.221	8,3	4,9	5,8	52,5	12,5	21,1
Campania	10.283	24.765	35.048	6,7	3,6	4,5	41,7	41,7	41,7
Puglia	8.349	25.260	33.608	7,5	3,6	4,5	45,6	40,3	41,6
Basilicata	1.003	2.355	3.358	-7,1	-5,3	-5,8	27,8	12,5	16,6
Calabria	2.853	8.633	11.486	4,7	2,2	2,8	22,9	11,6	14,2
Sicilia	14.070	22.811	36.881	5,9	8,9	7,7	49,3	30,3	37,0
Sardegna	3.239	10.265	13.504	4,7	9,6	8,4	50,2	42,8	44,5
Nord	105.006	224.984	329.990	6,4	7,6	7,2	59,5	52,0	54,3
Centro	55.569	63.640	119.209	4,8	8,2	6,6	42,9	47,1	45,1
Sud	42.727	103.916	146.642	5,8	5,2	5,4	43,1	33,2	36,0
ITALIA	203.301	392.540	595.841	5,8	7,1	6,6	51,0	45,8	47,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Al Sud, **le regioni** che maggiormente contribuiscono al numero di transazioni sono la **Sicilia** (25,2% delle transazioni del Sud), la **Campania** (23,9% delle transazioni del Sud) e la **Puglia** (22,9% delle transazioni del Sud). Queste tre regioni emergono anche in termini di dinamica facendo registrare tassi di crescita più elevati rispetto al resto delle regioni meridionali nel periodo "post crisi" 2013-2018; la Sicilia mostra un incremento complessivo del 37,0%; la Campania del +41,7% e la Puglia del +41,6%. Le altre regioni del Sud presentano, nello stesso periodo, incrementi molto meno consistenti che vanno dal +14,2% della Calabria al +26,4% dell'Abruzzo. Un caso a parte è costituito dalla **Sardegna** che, pur rappresentando un mercato minore con le sue circa 13 mila compravendite nel 2018, presenta tassi di incremento molto elevati sia nel medio periodo (2013-2018) con il +44,5% sia nell'ultima annualità disponibile con il +8,4% nel 2018.

6.3. Le compravendite non residenziali

Nel comparto non residenziale si osservano quasi le stesse distribuzioni territoriali del numero di transazioni viste in precedenza per il comparto residenziale. Si osserva che, rispetto al totale delle transazioni non residenziali, il Nord assorbe il 56,5% con quasi 30 mila scambi nel 2018, il Centro si colloca al 19,7% con oltre 10 mila scambi e il Sud, con 12.500 compravendite, assorbe il 23,7% delle 53 mila compravendite nazionali. **Le variazioni 2017-2018 indicano che il totale delle transazioni non residenziali aumenta del 2,1% in Italia, con il +3,7% del Nord, il +2,7% nel Sud e il calo del 2,7% nel Centro.** Tuttavia, nel settore non residenziale, si rilevano grandi differenze nelle tipologie immobiliari oggetto di mercato, poiché gli immobili adibiti a negozi e laboratori hanno una distribuzione territoriale più rivolta al Centro-Sud, mentre gli immobili per uffici e quelli produttivi si concentrano essenzialmente nel Nord del Paese.

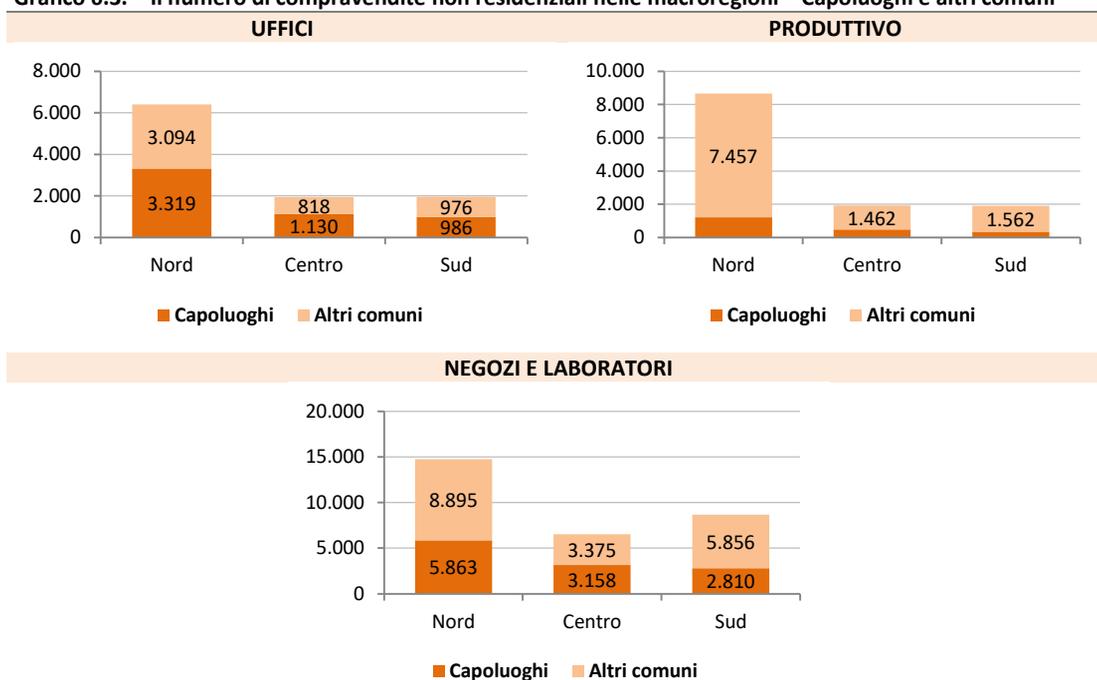
Il settore degli uffici presenta complessivamente 10.300 compravendite, e ben il 62,1% (circa 6.400) si concentrano nel Nord, il 18,9% si registra nel Centro, con quasi 2.000 transazioni, e il 19,0% nel Sud, anche in questo caso, con circa 2 mila scambi. Il settore produttivo è ancor di più prerogativa del Nord, in cui si concentrano quasi 9 mila transazioni, pari al 69,3% del totale nazionale; il Centro e il Sud assorbono poco più di 1.900 compravendite, ciascuno con quote di mercato quasi identiche (15,5% il Centro e 15,2% il Sud). In termini di dinamica recente, si osserva che **nel settore degli uffici il mercato nazionale si contrae del 3,6% tra il 2017 e il 2018 con il -1,4% nel Nord, il -1,1% nel Sud e un elevato calo nel Centro pari al -12,4%**; decisamente più positivo l'andamento del **settore commerciale nel 2018 che vede un incremento del 4,8% in Italia, formato dal +6,6% nel Nord, dal -0,3% del Centro e dal +5,8% del Sud**; anche per quanto riguarda il **settore produttivo si registra un 2018 lievemente positivo a livello nazionale con il +0,9% che si compone dell'incremento nel Nord pari al +2,8%, della stabilità nel Centro con il +0,3% e del deciso calo pari al -6,4% nel Sud** che però, come si vedrà in seguito, aveva presentato buone performance negli anni precedenti.

Come accennato, il settore commerciale composto da negozi e laboratori, presenta una distribuzione che, pur privilegiando il Nord con il 49,3% delle transazioni (poco meno di 15 milia), mostra il 21,8% degli scambi nel Centro (circa 6.500) e ben il 28,6% nel Sud, pari a quasi 8.700 compravendite nel 2018.

Rispetto alla **ripartizione delle compravendite tra capoluoghi e comuni non capoluogo, si rileva che il 36,6% degli scambi di immobili non residenziali realizzati nel 2018 avviene nei capoluoghi (ben il 45,7% nel Centro; il 34,8% nel Nord e il 33,0% nel Sud)**. Anche in questo caso si rilevano distinzioni nette tra le diverse tipologie di immobili con gli uffici che evidenziano un mercato prevalentemente concentrato nei capoluoghi (52,6% nella media nazionale; 51,8% nel Nord; 58,0% nel Centro; 50,3% nel Sud). Gli immobili ad uso produttivo, viceversa, mostrano un mercato che si colloca principalmente nei comuni non capoluogo (83,8% nella media italiana; 86,0% nel Nord; 75,5% nel Centro; 81,9% nel Sud).

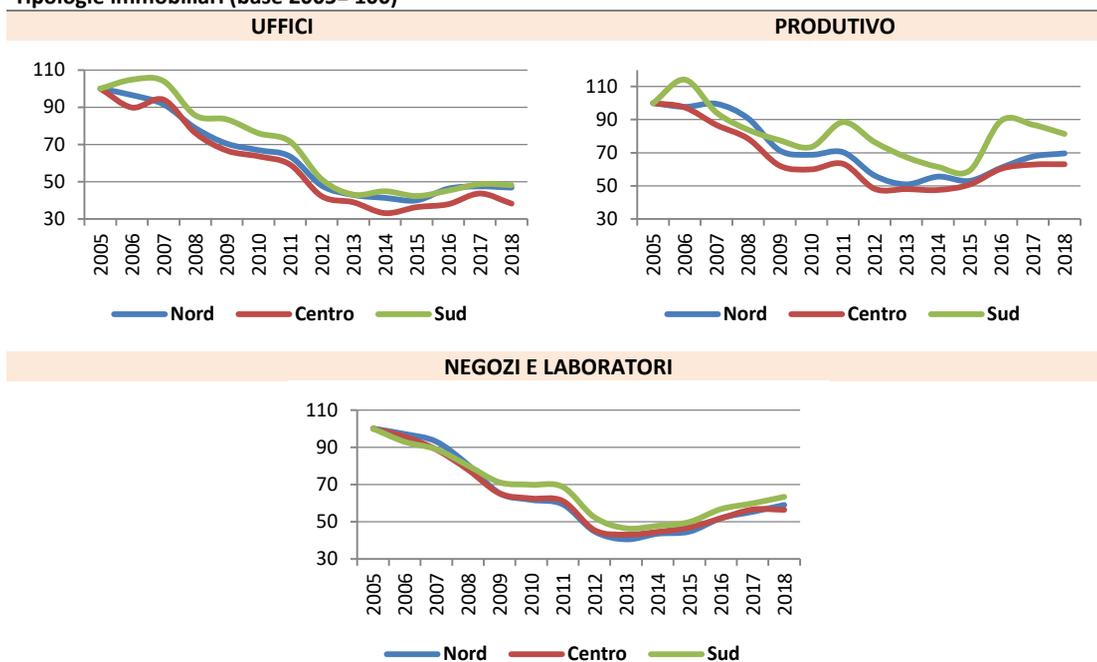
Osservando le dinamiche di lungo periodo si possono individuare ulteriori elementi di interpretazione del mercato non residenziale; si osserva che il Sud ha sempre livelli di transazioni relativamente più elevati rispetto alle aree geografiche. Ciò accade principalmente perché il mercato del Sud ha subito effetti meno intensi nel periodo di crisi ed ha mostrato buone capacità di ripresa.

Grafico 6.3. – Il numero di compravendite non residenziali nelle macroregioni – Capoluoghi e altri comuni



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

**Grafico 6.4. – Dinamica delle compravendite non residenziali nelle macroregioni
Tipologie immobiliari (base 2005=100)**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Da quanto si osserva nei grafici di lungo periodo (2005-2018), il Sud ha registrato una dinamica delle transazioni (base 2005=100) migliore rispetto al resto d'Italia per tutte le tipologie immobiliari analizzate: per gli uffici il Sud si colloca su un indice 2018 pari a 48 nel 2018 contro il 47 registrato dal

Nord e al 38 del Centro; per i negozi e laboratori il Sud ha un indice pari a 63 contro il 59 del Nord e il 56 del centro; per gli immobili produttivi il Sud presenta un indice 2018 pari a 81 contro il 70 del Nord e il 63 del Centro.

Oltre al livello 2018 che risulta superiore rispetto alle altre macroregioni, anche la media 2005-2018 dell'indice delle transazioni non residenziali è evidentemente maggiore nel Sud rispetto alle altre aree italiane: la media 2005-2018 per gli uffici è pari a 69 per il Sud, a 66 per il Nord e a 63 per il Centro; per i negozi e laboratori la media dell'indice 2005-2018 è pari a 68 per il Sud e a 64 sia per il Centro, sia per il Nord; per il settore produttivo l'indice delle transazioni 2005-2018 è pari a 82 nel Sud, a 72 nel Nord e a 66 nel Centro.

Tabella 6.3. – Numero di compravendite non residenziali 2018 e variazione % rispetto al 2017 e al minimo del mercato (2013 o 2015) a livello regionale e aree geografiche

	Numero di compravendite 2018			Variazione % delle compravendite 2018/2017			Variazione % delle compravendite sul minimo del mercato nazionale		
	Uffici	Negozi e laboratori	Produttivo	Uffici	Negozi e laboratori	Produttivo	Uffici (2015)	Negozi e laboratori (2013)	Produttivo (2013)
Piemonte	569	2.244	1.267	-5,2	4,5	-1,7	1,1	52,0	24,5
Valle d'Aosta	15	62	34	-35,9	10,4	77,4	-56,5	76,7	98,9
Lombardia	2.866	5.992	3.226	2,4	8,0	4,7	23,4	49,3	34,3
Liguria	214	806	221	-22,8	0,9	0,3	29,8	43,9	70,3
Trentino A. A.	234	362	263	-11,8	3,8	6,3	-0,7	29,4	32,0
Veneto	1.151	2.624	1.707	-7,4	8,0	-0,6	11,9	37,9	43,6
Friuli V. G.	284	483	457	10,0	13,7	16,5	14,4	35,2	60,9
Emilia Rom.	1.079	2.185	1.491	4,1	4,8	2,0	22,8	43,7	35,6
Toscana	847	2.583	810	-4,2	3,0	0,2	11,6	36,6	34,0
Umbria	130	386	190	-23,5	-19,1	17,3	-25,9	11,6	9,3
Marche	237	656	470	9,7	6,5	11,1	27,2	13,4	25,9
Lazio	735	2.908	465	-23,1	-1,4	-13,1	0,4	33,8	44,1
Abruzzo	180	558	288	28,0	3,5	28,4	27,2	35,1	44,4
Molise	25	132	32	65,7	15,9	-5,4	-22,6	66,0	44,1
Campania	510	2.508	456	-3,8	2,5	-3,1	19,0	42,8	42,6
Puglia	420	1.774	539	-11,6	1,0	16,9	12,3	23,9	19,7
Basilicata	53	238	73	-23,8	-2,7	-12,1	69,7	25,9	-26,0
Calabria	173	690	124	29,9	1,1	-2,8	27,8	19,4	20,2
Sicilia	355	2.112	237	-5,2	17,7	-54,8	-3,3	43,1	-3,8
Sardegna	247	654	158	0,0	7,0	40,8	15,0	52,3	14,1
Nord	6.412	14.758	8.666	-1,4	6,6	2,8	17,1	45,5	36,7
Centro	1.948	6.534	1.935	-12,4	-0,3	0,3	5,2	31,0	31,2
Sud	1.961	8.666	1.908	-1,1	5,8	-6,4	13,8	36,4	20,9
ITALIA	10.322	29.958	12.509	-3,6	4,8	0,9	14,0	39,4	33,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Se nel lungo periodo il Sud mostra dinamiche migliori rispetto al resto del Paese, nel **periodo post crisi** (tra il 2013 e il 2018 per il settore commerciale e quello produttivo; tra il 2015 e il 2018 per gli uffici) l'andamento risulta più moderato con **il Sud che si colloca appena sotto i valori medi nazionali per il settore uffici e per quello commerciale e resta indietro nel settore produttivo.**

Gli uffici mostrano il minimo di transazioni a livello nazionale nel 2015 con meno di 9.100 scambi; tra il 2015 e il 2018 si registra un incremento del 14,0% che si compone del +17,1% nel Nord, del +13,8% nel Sud e del più contenuto +5,2% nel centro.

Il settore commerciale presenta una variazione a livello nazionale del +39,4% tra il 2013 (minimo di quasi 21.500 transazioni) e il 2018 con il Nord che vede un incremento del 45,5%, il Sud che cresce del 36,4% e il Centro che registra il +31,0%. Nel settore produttivo si osserva una variazione post crisi pari al +33,2% a livello nazionale tra il minimo del 2013 e il 2018; la variazione complessiva è composta dalla crescita del 36,7% del Nord, dal +31,2% del Centro e dal +20,9% del Sud.

Le **regioni che contribuiscono maggiormente al mercato degli uffici del Sud** nel 2018 sono la **Campania** (26,0% delle transazioni; -3,8% rispetto al 2017), la **Puglia** (21,4% del totale; -11,6% sul 2017) e la **Sicilia** (18,1% del totale; -5,2% sul 2017). **Vanno segnalati** gli importanti incrementi registrati in **Abruzzo** (+28,0% sul 2017) e in **Calabria** (+29,9% sul 2017) e il rilevante contributo al mercato della **Sardegna** (quasi 250 compravendite pari al 12,6% del totale).

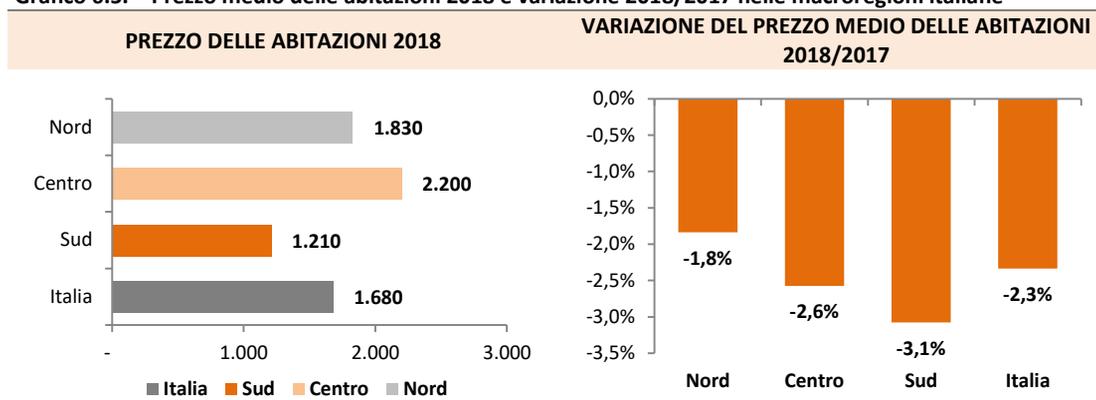
Il **mercato degli immobili commerciali** è guidato dalla **Campania** (28,9% delle transazioni; +2,5% sul 2017), dalla **Sicilia** (24,4% del totale; +17,7% sul 2017) e dalla **Puglia** (20,5% del totale; +1,0% sul 2017). **Da segnalare nuovamente la Sardegna** che fa registrare il +7,0% rispetto al 2017.

Il mercato degli **immobili per la produzione** nel 2018 evidenzia principalmente la **Puglia** (28,3% delle transazioni; +16,9% sul 2017) seguita dalla **Campania** (23,9% del totale; -3,1% sul 2017), **l'Abruzzo** (15,1% del totale; +28,4% sul 2017) e la **Sicilia** (12,4% del totale; -54,8% sul 2017). Ancora una volta **emerge la Sardegna** che fa registrare un incremento del +40,8% degli scambi con una quota di mercato del Sud pari all'8,3%.

6.4. I prezzi delle abitazioni

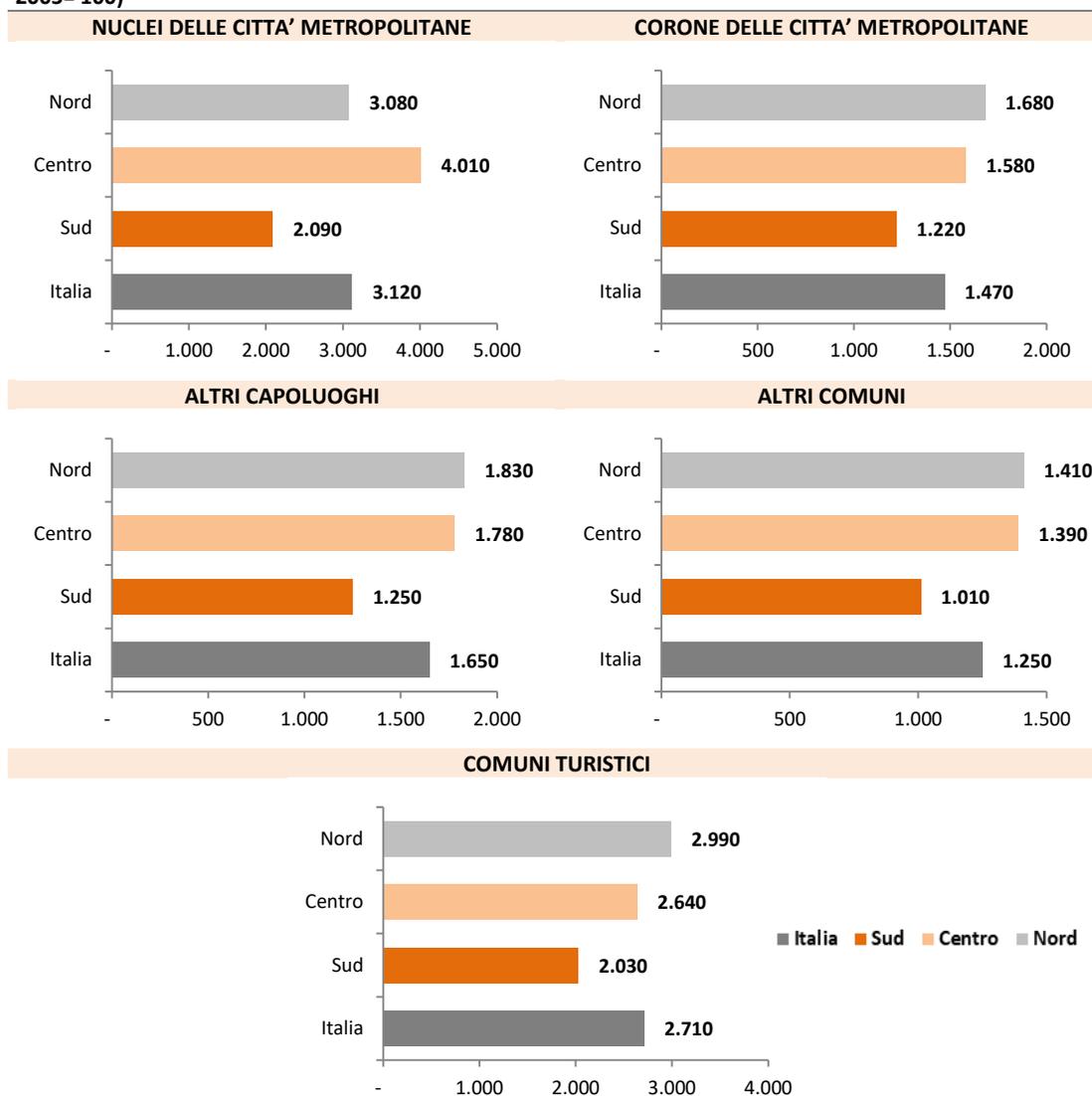
Il Cresme ha rilevato un **prezzo medio delle abitazioni italiane nel 2018 di 1.680 €** al metro quadrato, la variazione **rispetto al 2017**, calcolata su prezzi costanti, risulta negativa e pari al **-2,3%**. Sul territorio si osserva che il prezzo medio **più elevato** si riscontra nel **Centro** con 2.200 €/mq (in calo del 2,6% rispetto al 2017) **seguito dal Nord** con 1.830 €/mq (in calo dell'1,8% sul 2017) e **dal Sud con 1.210 €/mq** (in calo del 3,1% sul 2017). Il divario tra Centro-Nord e Sud è notevole anche se le **variazioni di prezzo di lungo periodo non risultano particolarmente disomogenee**; tra il 2007 (picco massimo delle quotazioni immobiliari) e il 2018 si rileva un calo cumulato in valori costanti pari al -36,7% nella media nazionale, del -35,9% nel Nord, del -38,5% nel Centro e del -36,4% nel Sud. Se ne deduce che il differenziale di prezzo tra il Sud ed il resto del Paese è un fenomeno strutturale di lungo periodo e che non accenna a ridimensionarsi in periodi recenti.

Grafico 6.5. – Prezzo medio delle abitazioni 2018 e variazione 2018/2017 nelle macroregioni italiane



Fonte: elaborazione CRESME

E' interessante osservare il confronto dei prezzi delle abitazioni nelle macroregioni osservando, parallelamente, la tipologia insediativa in cui le abitazioni si collocano.

Grafico 6.6. – Dinamica delle compravendite non residenziali nelle macroregioni – tipologie immobiliari (base 2005= 100)

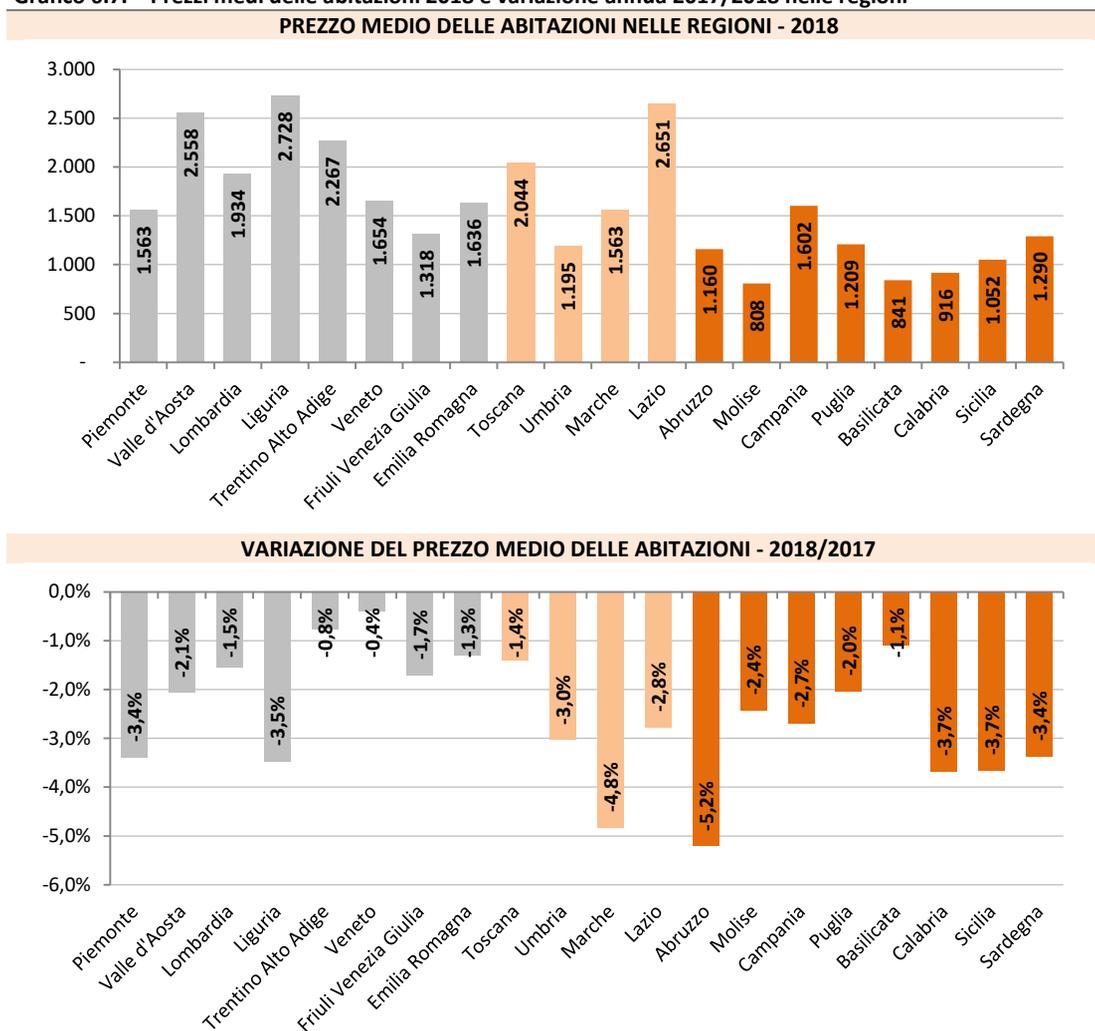
Fonte: elaborazione CRESME

Si osserva nei grafici che, nelle quotazioni 2018, il differenziale tra il Sud e il resto del Paese è sempre negativo in ogni tipologia insediativa ed è possibile individuare uno scostamento più elevato proprio nelle città metropolitane. Nelle **città metropolitane il prezzo medio nazionale 2018 si colloca a 3.120 €/mq** con il livello più elevato nel Centro con oltre 4.000 €/mq, seguito dal Nord con 3.080 €/mq e dal **Sud con solo 2.090 €/mq** (un valore di **quasi la metà rispetto al Centro e un terzo in meno rispetto al Nord**).

Nelle **corone delle città metropolitane** il differenziale è relativamente meno intenso poiché il valore più elevato si registra nel Nord con 1.680 €/mq, poco superiore ai 1.580 €/mq rilevati nel Centro mentre, **nel Sud ci si ferma a 1.220 €/mq** (il **23% in meno rispetto al Centro e il 27% in meno rispetto al Nord**). Negli **altri capoluoghi** si osserva uno **scostamento di circa il 30%** tra il Sud (1.250 €/mq) e le altre macroregioni (Centro 1.780 €/mq e Nord 1.830 €/mq). Ancora **più limitato (27-28 per cento) lo scostamento tra il Sud e il resto del Paese nei comuni di medie e piccole dimensioni** le cui quotazioni risultano basse in tutte le aree (1.410 €/mq nel Nord; 1.390 €/mq nel Centro e 1.010 €/mq nel Sud).

Osservando i dati regionali emerge quanto già descritto relativamente ai valori estremamente contenuti nel Sud in cui l'unica regione a superare la soglia dei 1.500 €/mq è la Campania (1.600 €/mq) mentre tutte le altre regioni si collocano nel range tra 810 €/mq del Molise e i 1.290 €/mq della Sardegna. Al contrario, nel Centro-Nord, solo 2 regioni scendono al di sotto dei 1.500 €/mq (Umbria 1.200 €/mq e Friuli Venezia Giulia 1.320 €/mq).

Grafico 6.7. – Prezzi medi delle abitazioni 2018 e variazione annua 2017/2018 nelle regioni



Fonte: elaborazione CRESME

La **variazione del prezzo medio, valutato al netto dell'inflazione, registrata tra il 2017 e il 2018** nelle regioni presenta uno **scenario più diversificato** con mercati regionali più dinamici in tutte le macroregioni **anche se appare evidente la maggiore vivacità nel Nord** in cui il Trentino Alto Adige (-0,4% tra il 2017 e il 2018) e il Veneto (-0,4%) sembrano avviate ad una ripresa dei valori immobiliari ed altre quattro regioni presentano prezzi in calo contenuto (Emilia Romagna -1,3%; Lombardia -1,5%; Friuli Venezia Giulia -1,7%; Valle d'Aosta -2,1%). Nel **Centro** si rileva che la **Toscana è l'unica regione ad aver quasi azzerato il calo dei prezzi** (-1,4% tra il 2017 e il 2018) mentre le altre regioni si collocano su valori ancora relativamente elevati (Lazio -2,8%; Umbria -3,0% e Marche -4,8%). Nel **Sud emerge solo il caso della Basilicata** (-1,1% tra il 2017 e il 2018) in cui Matera ha trainato il mercato, mentre **le altre regioni presentano ancora riduzioni tra il -2,0% e il -5,2%**.

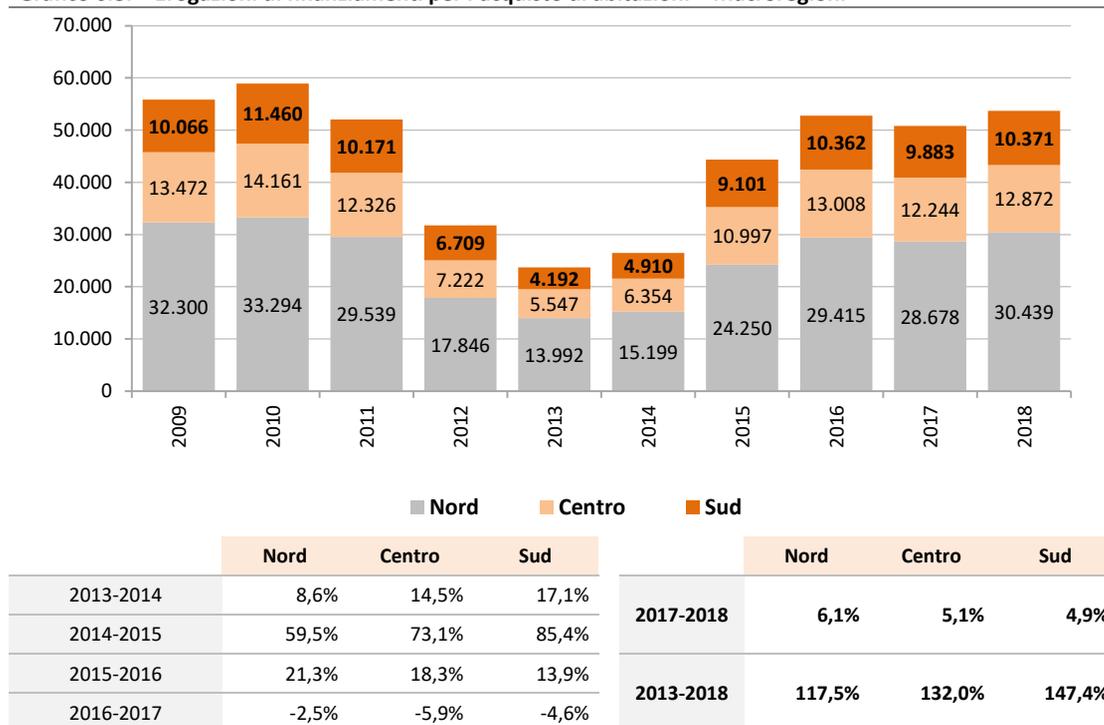
6.5. Analisi del mercato del credito (credito all'acquisto, credito all'investimento, nei settori residenziale e non residenziale)

□ Erogazioni per l'acquisto di abitazioni

Le erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, negli ultimi tre anni, sono tornate sui livelli del 2010-2011 raggiungendo nel **2018 i 53,7 miliardi di euro**, dopo la forte caduta che ha portato al minimo registrato nel 2013 (-60% tra il 2010 e il 2013) con solo 23,7 miliardi erogati. I primi segnali di ripresa partono dal 2014 con il +11,5% a livello nazionale (+8,6% nel Nord, +14,5% nel centro e +17,1% nel Sud). **Nel 2015** si assiste al punto di svolta dell'erogazione di credito con un incremento a livello nazionale del +67,6% che vede il **Sud in crescere del +85,4% seguito dal Centro con il +73,1% e dal Nord con il +59,5%**. A partire dal 2016 fino al 2018 il Nord presenta dinamiche migliori del resto del Paese (+21,3% nel 2016; -2,5% nel 2017 e +6,1% nel 2018) ma **nell'intero periodo 2013-2018 il Sud mostra un tasso di crescita più sostenuto con il +147,4% in 5 anni contro il +132,0% del Centro e il +117,5% del Nord**.

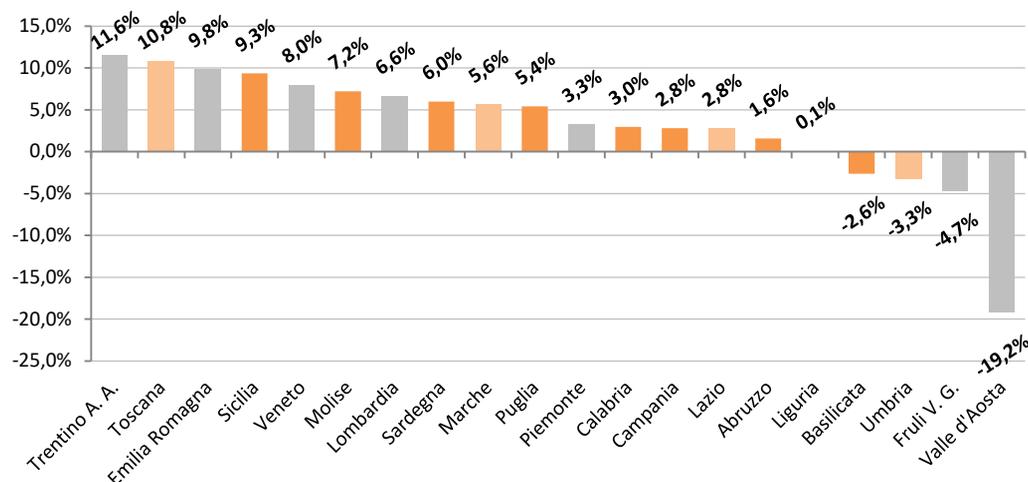
In questo contesto di forte incremento, il 2017 si configura come anno di assestamento con il calo del 2,5% nel Nord, del 5,9% nel centro e del 4,6% nel Sud (-3,8% il totale nazionale). **Il 2018 sembra rappresentare un'ulteriore accelerazione con incrementi diffusi e relativamente omogenei** (+6,1% nel Nord, +5,1% nel centro e +4,9% nel Sud).

Grafico 6.8. – Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni – Macroregioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

Grafico 6.9. – Variazione 2018/2017 delle erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni – Regioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

➤ Nuovi mutui, surroghe e sostituzioni per le famiglie consumatrici

La Banca d'Italia pubblica a partire dal 2015 i dati relativi alle erogazioni di finanziamenti per acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici per tipologia di contratto: nuovi mutui, surroghe, sostituzioni. Da quanto si osserva nei dati relativi al 2018, i **finanziamenti erogati alle famiglie consumatrici** (pari a circa il 94% del totale erogato per l'acquisto di abitazioni), ammontano a **50,5 miliardi di euro** di cui il **56,1% nel Nord** pari a **28,4 miliardi**, il **23,9% nel Centro** pari a **12,1 miliardi** e il **19,9% nel Sud** pari a **10,1 miliardi**. I **nuovi mutui erogati nel 2018** sono stati **44,4 miliardi di euro** in Italia di cui ben il **57,0% nel Nord** per **25,3 miliardi complessivi**, il **23,5% nel Centro** per **10,4 miliardi** e il **19,5% nel Sud** per **8,6 miliardi** di euro. Le surroghe e le sostituzioni nel 2018 sono risultate pari a **6,1 miliardi di euro** con un'incidenza del **12,1%** sul totale Italia; nel Nord sono stati erogati **3,1 miliardi** per surroghe e sostituzioni, il **50%** del totale nazionale; nel Centro le surroghe e le sostituzioni pesano il **26,6%** per **1,6 miliardi** e nel Sud assorbono **1,4 miliardi** pari al **23,4%** del totale Italia. Tra il 2015 e il 2018 si è assistito ad una crescita sostenuta dei nuovi mutui erogati e ad un calo notevole delle surroghe e sostituzioni. A fronte di un incremento complessivo del **23,0%** (da **41,1** a **50,5 miliardi di euro**) delle erogazioni alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, i nuovi mutui aumentano del **39,1%** (da **31,9** a **44,4 miliardi**) nel triennio mentre le surroghe e sostituzioni diminuiscono del **33,1%** (da **9,2** a **6,1 miliardi**).

Tabella 6.4. – Nuovi mutui, surroghe e sostituzioni per le famiglie consumatrici nelle macroregioni 2015-2018 in miliardi di €

	NORD			CENTRO			SUD		
	Nuovi mutui	Surroghe e sostit.	Totale erogazioni	Nuovi mutui	Surroghe e sostit.	Totale erogazioni	Nuovi mutui	Surroghe e sostit.	Totale erogazioni
2015	18,0	4,6	22,6	7,6	2,7	10,3	6,3	1,9	8,2
2016	22,6	4,5	27,0	9,5	2,6	12,1	7,7	2,0	9,8
2017	23,0	3,7	26,6	9,3	2,2	11,4	7,6	1,8	9,4
2018	25,3	3,1	28,4	10,4	1,6	12,1	8,6	1,4	10,1
Var.% 2015-2018	40,5%	-33,0%	25,6%	37,4%	-38,7%	17,6%	37,1%	-25,6%	22,4%

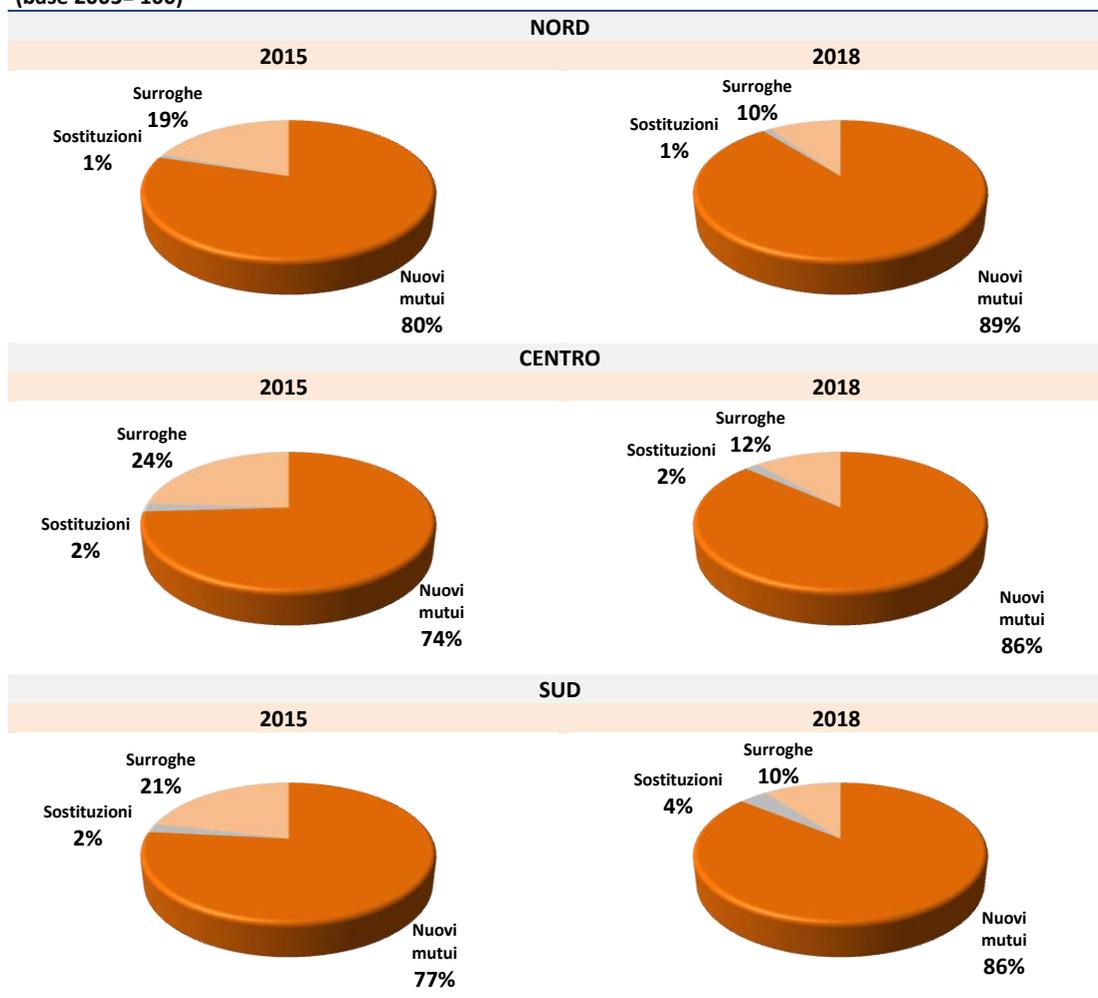
Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

Nel Nord i nuovi mutui erogati passano da **18,0** a **25,3 miliardi (+40,5%)**, nel Centro aumentano dal **7,6** a **10,4 miliardi (+37,4%)** e nel Sud passano da **6,3** a **8,6 miliardi (+37,1%)**. Parallelamente

scende il quantitativo erogato per sostituzioni e surroghe: -38,7% nel Centro; -33,0% nel Nord e -25,6% nel Sud.

In considerazione di queste dinamiche opposte, la quota di erogazioni destinata a nuovi mutui per acquisto di abitazioni sale in misura notevole tra il 2015 e il 2018. Nel **2015 nel Nord** l'80% delle somme erogate era per nuovi mutui, il **19% era destinato alle surroghe** e l'1% alle sostituzioni; nel **2018** i nuovi mutui salgono all'89% dell'erogato, **le surroghe scendono al 10%** e le sostituzioni restano stabili all'1%. Nel 2015 **nel Centro** solo il 74% delle somme erogate era per nuovi mutui, ben **il 24% era destinato alle surroghe** e il 2% alle sostituzioni; nel **2018** i nuovi mutui salgono all'86% dell'erogato, **le surroghe scendono al 12%** e le sostituzioni restano stabili al 2%. Nel **2015 nel Sud** il 77% delle somme erogate era per nuovi mutui, il **21% era destinato alle surroghe** e il 2% alle sostituzioni; nel **2018** i nuovi mutui salgono all'86% dell'erogato, **le surroghe scendono al 10%** e le sostituzioni aumentano al 4%.

Grafico 6.10. – Dinamica delle compravendite non residenziali nelle macroregioni – tipologie immobiliari (base 2005= 100)



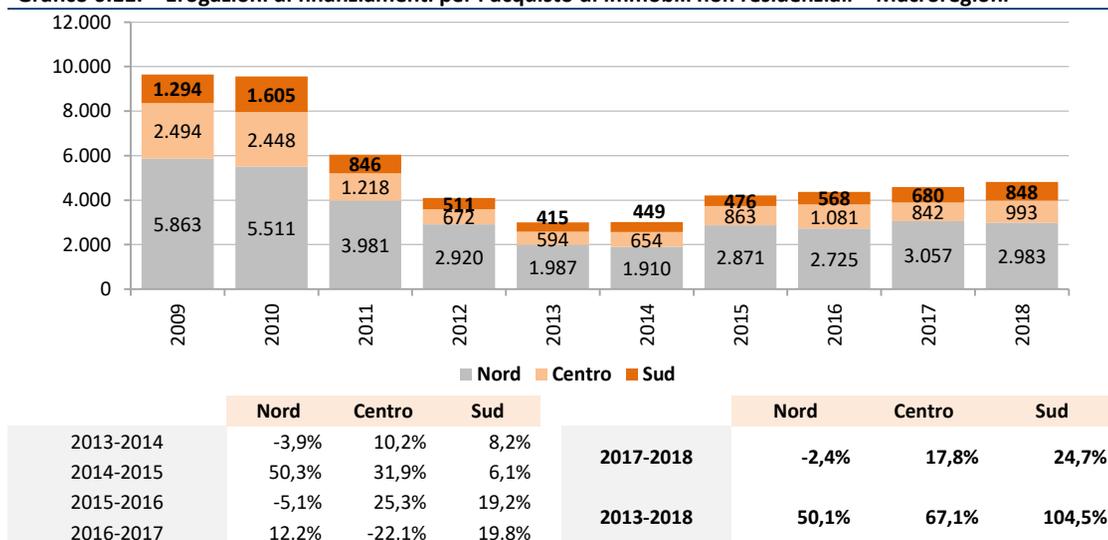
Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

□ Erogazioni per l'acquisto di altri immobili

La dinamica delle erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali presenta analogie con quella già osservata per gli immobili abitativi. Sebbene il livello del credito al settore non residenziale non sia ancora tornato sui valori 2009-2010, la crescita dai livelli minimi toccati nel 2013 (meno di 3 miliardi di euro erogati e un calo del 78,7% tra il 2008 e il 2013) risulta intensa in particolare nel Sud.

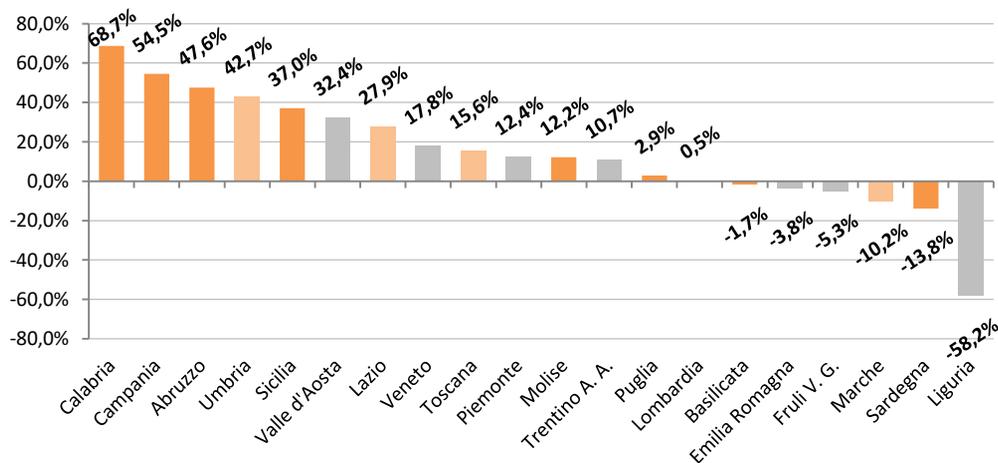
Si rileva, infatti, un incremento del 104,5% tra il 2013 e il 2018 nel Sud con una costante accelerazione negli ultimi anni (+8,2% nel 2014; +6,1% nel 2015; +19,2% nel 2016; +19,8% nel 2017; +24,7% nel 2018). Nel Nord e nel Centro, invece si osservano andamenti meno omogenei con forti incrementi alternati a contrazioni lievi nel Nord e più marcate nel Centro. L'incremento complessivo tra il 2013 e il 2018 è pari al +50,1% nel Nord e al +67,1% nel Centro.

Grafico 6.11. – Erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali – Macroregioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Grafico 6.12. – Variazione 2018/2017 delle erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali – Regioni

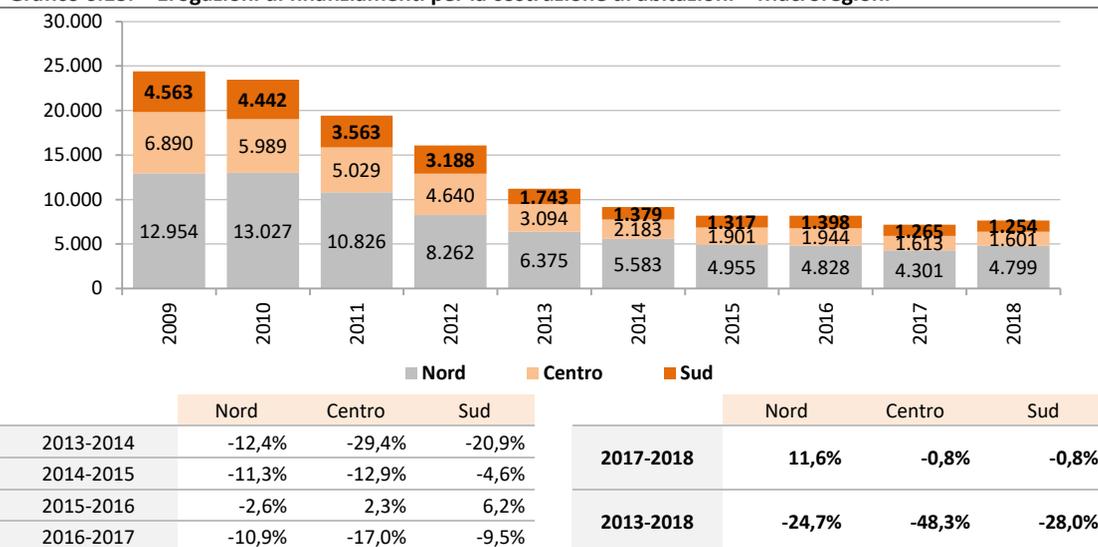


Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

□ **Erogazioni per la costruzione di abitazioni**

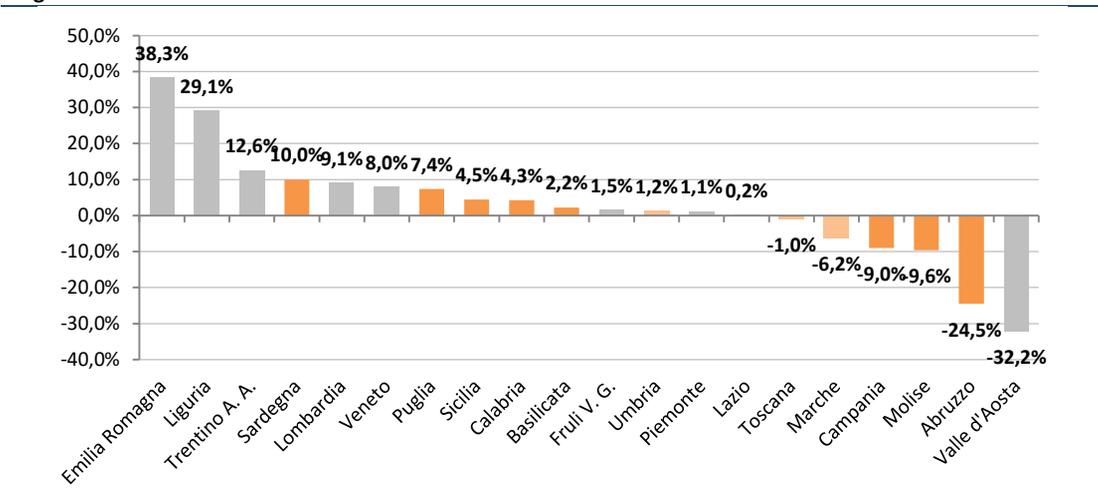
Le erogazioni di finanziamenti per la costruzione di immobili residenziali mostra un primo segnale di ripresa nell'ultimo anno rilevato con un incremento a livello nazionale pari al +6,6%; tale incremento è tuttavia da attribuire completamente alla dinamica particolarmente positiva del Nord (+11,6%) mentre il Centro e il Sud presentano ancora variazioni negative, pur se con una intensità molto ridotta (-0,8% in entrambe le macroregioni). Se si considera il lungo periodo, le erogazioni per la costruzione di abitazioni sono diminuite senza soluzione di continuità di ben il 77,2% tra il 2007 e il 2017. Il segnale di crescita avviato nel 2018, benché parziale e guidato dal Nord, fa ritenere che il settore abbia terminato la fase recessiva.

Grafico 6.13. – Erogazioni di finanziamenti per la costruzione di abitazioni – Macroregioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Grafico 6.14. – Variazione 2018/2017 delle erogazioni di finanziamenti per la costruzione di abitazioni Regioni

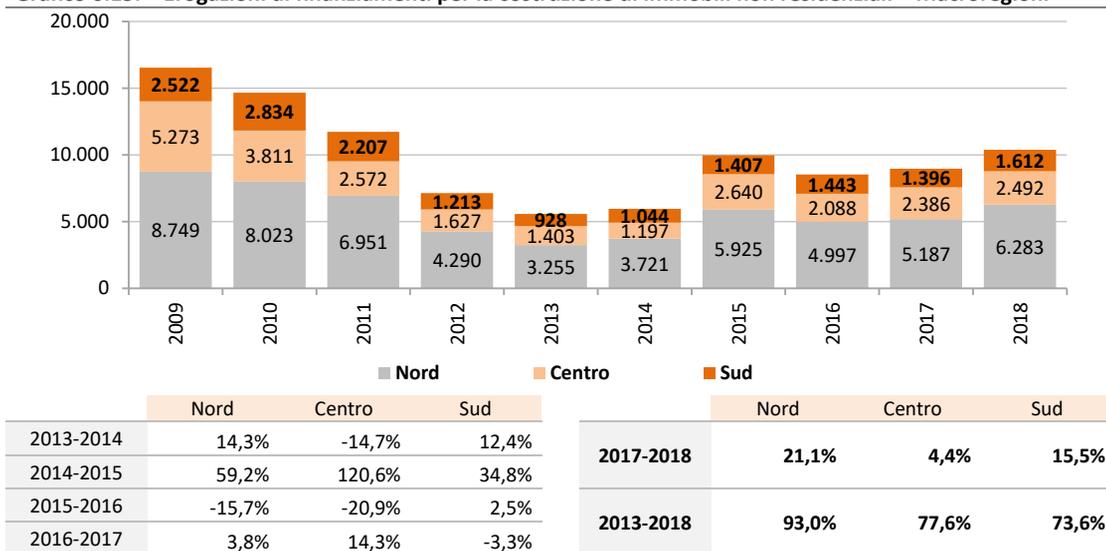


Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

□ **Erogazioni per la costruzione di immobili non residenziali**

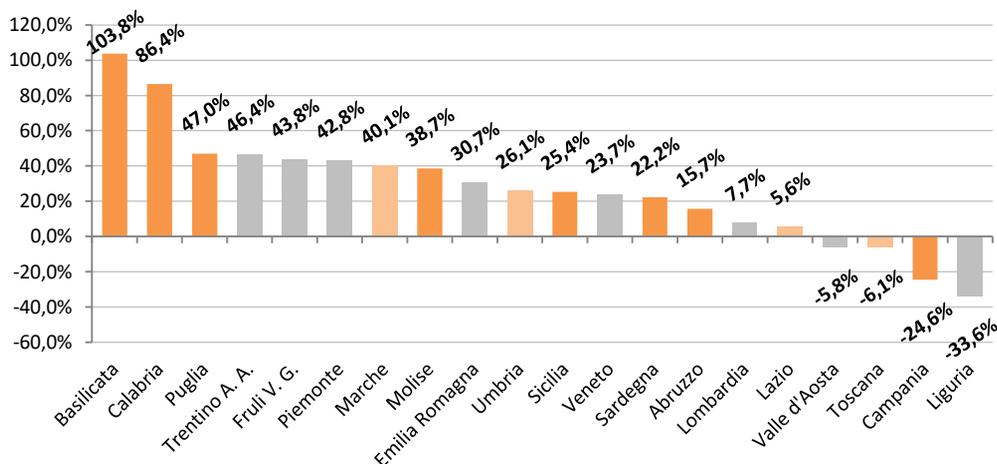
Le erogazioni di finanziamenti per la costruzione di immobili non residenziali mostrano un recupero intenso, diversamente da quanto visto per i finanziamenti destinati alla nuova edilizia residenziale. La crescita tra il 2013 e il 2018 è pari al +85,9% a livello nazionale con il Nord che registra una crescita del 93,0% mentre il Centro e il Sud presentano incrementi più contenuti (+77,6% il Centro e +73,6% il Sud). Nel 2018 si osservano incrementi robusti nel Nord con il +21,1% e nel Sud con il +15,5% mentre il Centro cresce ad un ritmo minore (+4,4%).

Grafico 6.15. – Erogazioni di finanziamenti per la costruzione di immobili non residenziali – Macroregioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Grafico 6.16. – Variazione 2018/2017 delle erogazioni di finanziamenti per la costruzione di immobili non residenziali – Regioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

7.

IL MERCATO POTENZIALE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

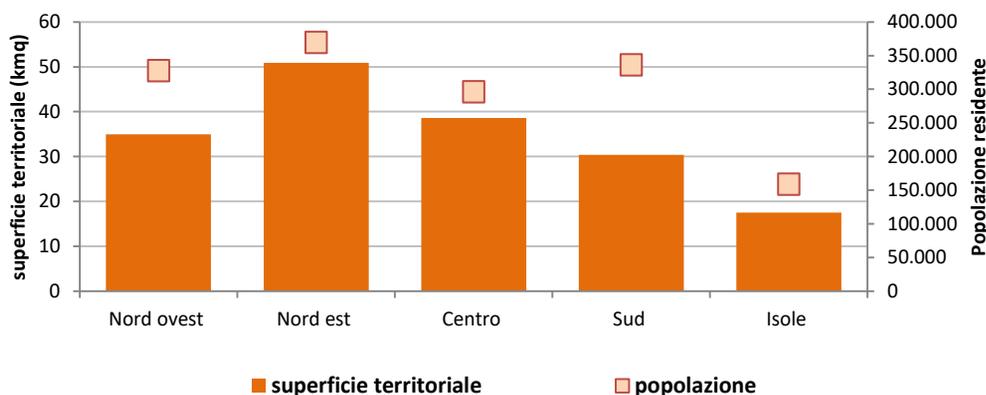
7. IL MERCATO POTENZIALE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

□ Un micro-territorio carico di valore simbolico, denso di funzioni e perno economico

Una delle aree più pregiate delle città del Mezzogiorno sono i loro centri storici, aree dense di valore simbolico, sede di numerose funzioni e loro perno economico. Queste parti di città attualmente non sono le più ricercate dalle persone come luogo di residenza né lo sono dalle attività economiche, soffrono di problemi di degrado fisico e sociale, di insostenibilità, non hanno servizi e hanno problemi di accessibilità. Si è assistito, dal dopoguerra ad oggi, ad un processo di abbandono dei centri antichi, che ha portato spopolamento e impoverimento del tessuto economico nonché un grave degrado delle strutture. Queste condizioni, dunque, se non contrastate da politiche di rigenerazione urbana, condurranno i centri storici del Mezzogiorno, e non solo, ad una situazione disfacimento.

I centri storici dei 40 capoluoghi del Mezzogiorno interessano 48 kmq, lo 0,016% della superficie nazionale, nei quali risiedono 4,8 milioni di abitanti, poco meno dell'1% della popolazione italiana. Estendendo il campo ai 109 comuni capoluogo italiani, si calcola che i centri storici interessino lo 0,06% del territorio nazionale (pari a 172 kmq) e circa il 2,5% della popolazione (pari a 1.490.000 abitanti circa). Ciò emerge da una recente ricerca fatta dal CRESME per l'Associazione Nazionale dei Centri Storici Artistici, che si poneva l'obiettivo di inquadrare l'attuale situazione dei centri storici delle città nel contesto nazionale al fine di proporre politiche di recupero fisico e rilancio economico e culturale dei luoghi fondamentali per l'identità culturale del Paese. Tra nord e sud del Paese ci sono notevoli differenze nelle caratteristiche fisiche, sociali e economiche dei centri storici. Nel Mezzogiorno sono i luoghi meno appetibili delle città, per questioni di degrado fisico legato alla cattiva manutenzione degli stabili, allo spopolamento che storicamente ha colpito le città del Sud, all'invecchiamento della popolazione, alla carenza di servizi alla persona, alla difficile accessibilità dei luoghi. Non per questo questi luoghi non conservano un inestimabile valore immobiliare e storico-culturale potenziale.

Grafico 7.1. – Dimensione e popolazione dei centri storici dei capoluoghi



Fonte: CRESME

I centri storici spesso sono il centro economico delle città. Gli addetti alle unità locali di imprese, istituzioni e associazioni non profit, che lavorano nei centri storici delle città italiane sono 2,1 milioni, pari all'8,4% degli addetti nazionali. I centri storici del Mezzogiorno sono meno caratterizzati dalla presenza di addetti. Gli addetti presenti nei centri storici italiani sono 2,1 milioni contro una popolazione in età lavorativa di 968.174 unità; nei centri storici del Mezzogiorno gli addetti sono 409 mila e la popolazione in età lavorativa 325.600 unità; in Italia la popolazione in età lavorativa è composta da 38,2 milioni di unità, mentre gli addetti sono 25,2 milioni. In media i centri storici a livello nazionale dispongono di 2,2 posti di lavoro per residente in età lavorativa, nel Mezzogiorno

solo 1,2; il dato nazionale arriva a 0,7. Il centro storico rappresenta dunque, il perno economico per il Paese ma nelle regioni del Mezzogiorno questa caratteristica stenta ad emergere.

□ Una parte di città che perde popolazione e identità

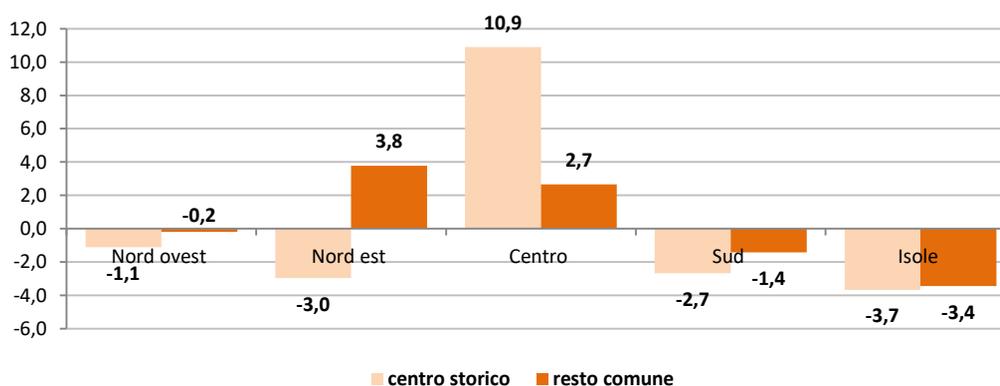
Come anticipato, le dinamiche di invecchiamento della popolazione, l'assenza di servizi alla persona e la qualità della vita bassa, insieme all'erosione del patrimonio abitativo ai fini turistici e alla terziarizzazione, comportano fenomeni di spopolamento di queste parti di città, soprattutto nel Mezzogiorno. L'analisi dei dati censuari tra il 2001 e il 2011 ci dice che la popolazione dell'insieme dei centri storici italiani è rimasta stabile; isolando però i 40 centri storici del Mezzogiorno, la situazione è ben diversa: si registra un calo del -3% degli abitanti in un contesto generalizzato di calo della popolazione (-2,2% nelle città del Mezzogiorno fuori dal centro storico), in un momento in cui la popolazione italiana è cresciuta del 4,2%.

Tabella 7.1. – Popolazione residente nei centri storici dei Capoluoghi e trend rispetto al 2011

	Popolazione 2011			Variazione % 2001 / 2011		
	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo
Nord ovest	327.490	3.926.799	4.254.289	-1,1	-0,2	-0,3
Nord est	369.673	2.762.742	3.132.415	-3,0	3,8	2,9
Centro	296.253	4.451.443	4.747.696	10,9	2,7	3,1
Sud	336.156	2.960.946	3.297.102	-2,7	-1,4	-1,6
<i>Abruzzo</i>	29.150	260.758	289.908	-16,6	2,9	0,6
<i>Molise</i>	6.308	64.464	70.772	-2,3	-1,5	-1,6
<i>Campania</i>	226.971	1.058.991	1.285.962	-1,2	-4,0	-3,5
<i>Puglia</i>	40.858	1.051.126	1.091.984	-2,4	0,6	0,4
<i>Basilicata</i>	8.475	118.098	126.573	-1,7	-0,1	-0,2
<i>Calabria</i>	24.394	407.509	431.903	3,2	-2,7	-2,4
Isole	158.697	1.811.752	1.970.449	-3,7	-3,4	-3,5
<i>Sicilia</i>	113.839	1.486.234	1.600.073	-2,2	-3,6	-3,5
<i>Sardegna</i>	44.858	325.518	370.376	-7,3	-2,8	-3,4
TOTALE MEZZOGIORNO	494.853	4.772.698	5.267.551	-3,0	-2,2	-2,3
ITALIA	1.488.269	15.913.682	17.401.951	-0,1	0,6	0,6
Quota del Mezzogiorno sul totale	33,3	30,0	30,3			

Fonte: CRESME

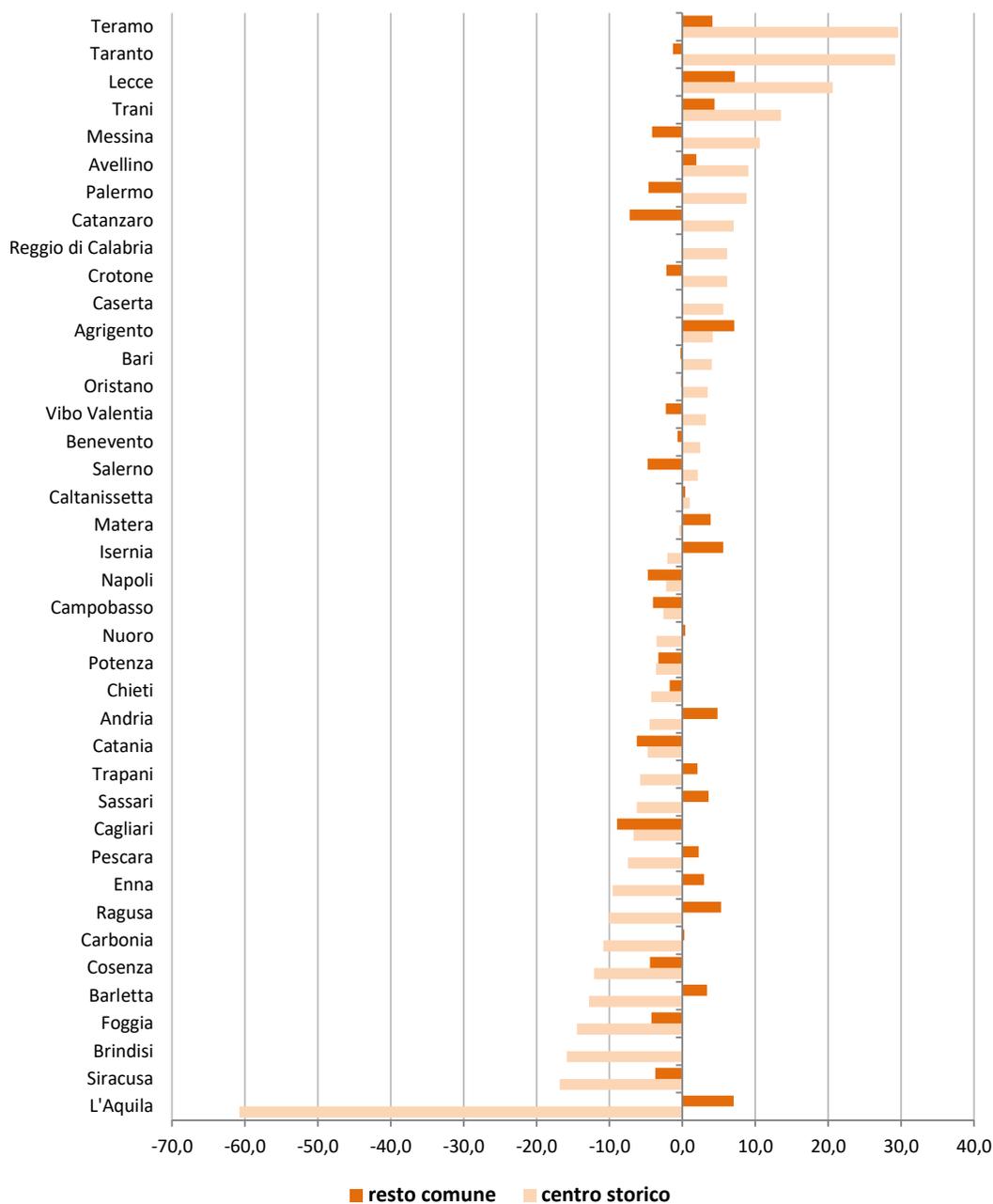
Grafico 7.2. – Variazione della popolazione dei Capoluoghi tra 2001 e 2011



Fonte: CRESME

In particolare, i centri storici dell'Abruzzo hanno subito il calo maggiore (pari al -16,6%). Tale riduzione è legata essenzialmente al terremoto che ha colpito la città dell'Aquila nel 2009 ma all'interno della regione ci sono anche situazioni opposte come Teramo in cui la popolazione del centro storico è aumentata del 29%. Anche i centri sardi fanno registrare un calo notevole, pari a -7,3%, in un contesto di riduzione della popolazione complessivamente residente nella città (pari a -3,4%). La Calabria rappresenta, invece, un caso in controtendenza; si registra la crescita della popolazione dei centri storici che si attesta a +3,2% e una riduzione nella restante parte di città.

Grafico 7.3. – Variazione della popolazione tra 2001 e 2011 nei Capoluoghi del Mezzogiorno



Fonte: CRESME

□ La crescita generalizzata delle famiglie sempre più piccole

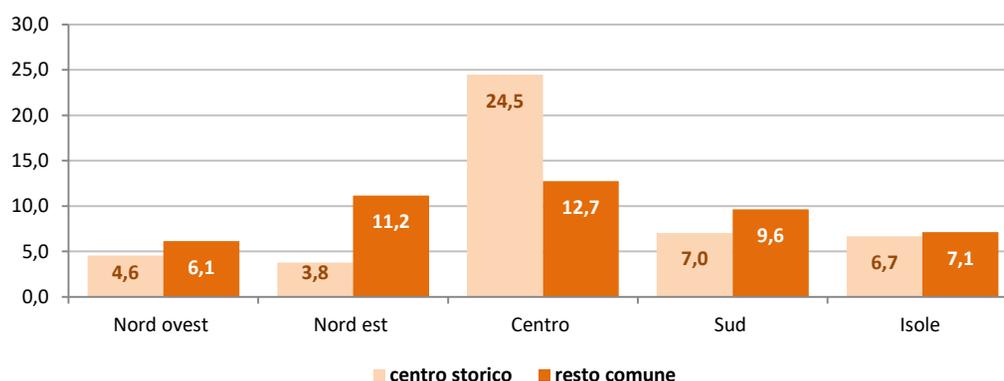
Il quadro demografico cambia se prendiamo in considerazione le famiglie e non la popolazione. Del resto è la famiglia l'unità di analisi corretta di riferimento per l'abitare. È noto che tra 2001 e 2011 l'Italia ha vissuto il più grande boom di famiglie della sua storia: si è passati da 21,8 milioni di famiglie a 25,6 milioni, un incremento del 17,3%. La crescita c'è stata, ed è stata importante, anche nei centri storici delle città, dove il numero delle famiglie residenti è cresciuto dell'8,7%, ma con tassi più contenuti nelle città del Mezzogiorno, con valori che si attestano a +6,9%. In Calabria e in Molise si registrano i tassi di crescita maggiore per i centri storici, rispettivamente +12,8% e +10,2%, su numeri comunque molto contenuti. Al contrario, su 40 centri storici ben 7 hanno registrato una riduzione del numero delle famiglie tra il 2001 e il 2011: a parte l'Aquila, le ultime posizioni sono occupate da Siracusa (-11%), Ragusa (-6,8%), Enna(-5,6%), Barletta (-5,2%), Cosenza (--4,9%), Foggia (-3,1%). La crescita delle famiglie si accompagna ad una profonda riduzione della dimensione dei nuclei famigliari: nel 2011 la dimensione media dei nuclei famigliari in Italia è di 2,4 persone; nella media dei centri storici del Mezzogiorno è di 2,3 componenti.

Tabella 7.2. – Famiglie residenti nei centri storici dei Capoluoghi e trend rispetto al 2011

	Popolazione 2011			Variazione % 2001 / 2011		
	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo
Nord ovest	167.335,0	1.869.544,0	2.036.879,0	4,6	6,1	6,0
Nord est	191.852,0	1.272.305,0	1.464.157,0	3,8	11,2	10,1
Centro	154.714,0	1.962.474,0	2.117.188,0	24,5	12,7	13,5
Sud	139.866,0	1.119.016,0	1.258.882,0	7,0	9,6	9,3
Abruzzo	13.712,0	106.636,0	120.348,0	-6,9	16,4	13,2
Molise	2.836,0	24.806,0	27.642,0	10,2	9,3	9,4
Campania	91.858,0	383.701,0	475.559,0	8,5	5,3	5,9
Puglia	16.904,0	402.786,0	419.690,0	8,5	12,7	12,5
Basilicata	3.737,0	43.832,0	47.569,0	4,5	9,5	9,1
Calabria	10.819,0	157.255,0	168.074,0	12,8	8,7	8,9
Isole	72.283,0	711.552,0	783.835,0	6,7	7,1	7,1
Sicilia	50.770,0	573.699,0	624.469,0	6,3	5,7	5,7
Sardegna	21.513,0	137.853,0	159.366,0	7,6	13,6	12,8
TOTALE MEZZOGIORNO	212.149,0	1.830.568,0	2.042.717,0	6,9	8,6	8,5
ITALIA	726.050,0	6.934.891,0	7.660.941,0	8,7	9,5	9,5
Quota del Mezzogiorno sul totale	29,2	26,4	26,7			

Fonte: CRESME

Grafico 7.4. – Variazione delle famiglie dei Capoluoghi tra 2001 e 2011



Fonte: CRESME

Grafico 7.5. – Variazione delle famiglie tra 2001 e 2011 nei Capoluoghi del Mezzogiorno



Fonte: CRESME

□ Processo di invecchiamento e sostituzione della popolazione nei centri storici

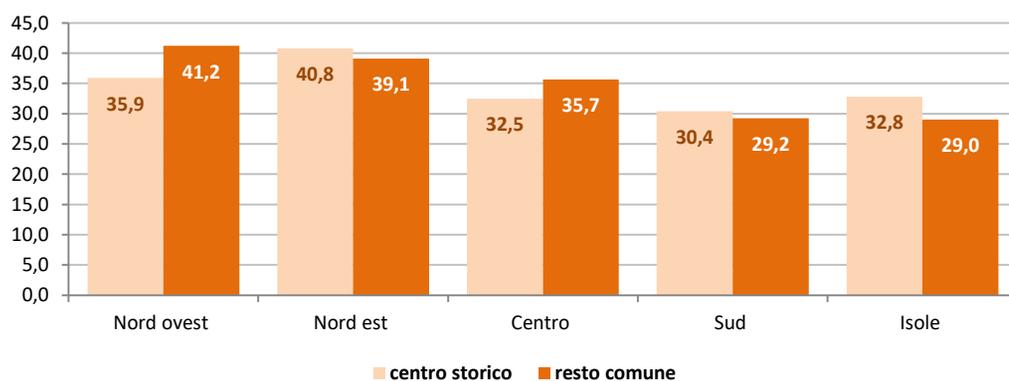
La riduzione della dimensione del nucleo familiare è da mettere in relazione non solo con nuovi modelli di famiglia che interessano le fasce demografiche più giovani, ma anche con l'invecchiamento della popolazione. Rispetto a quest'ultimo tema i centri storici del Mezzogiorno sono messi meglio rispetto alla media nazionale. La percentuale di popolazione con oltre 65 anni nei centri storici del Mezzogiorno è pari al 20,5%, quasi due punti percentuali in meno rispetto alla media dei capoluoghi italiani. Ma il dato non sorprende poiché in queste città la quota media degli anziani si attesta al 19,4%. I centri storici, nel Mezzogiorno come nel resto d'Italia, rimangono comunque il luogo di concentrazione maggiore di popolazione over 64. Nei centri storici dei 40 capoluoghi la popolazione anziana è pari a 101.543 unità mentre sono 67.731 le persone con meno di 15 anni, in sostanza ci sono 1,5 anziani per ogni giovane (se si considerano i 109 capoluoghi sono 1,8). Il processo di invecchiamento è uno dei nodi. Rispetto al 2001 a Teramo, Catanzaro e Lecce il numero di anziani è aumentato di oltre il 20% con tassi di crescita della popolazione non sempre comparabili.

Tabella 7.3. – Popolazione oltre 64 anni residente nei centri storici e trend rispetto al 2011

	Popolazione oltre 64 anni			Indice dipendenza anziani		
	centro storico	resto comune	totale capoluogo	centro storico	resto comune	totale capoluogo
Nord ovest	75.449	1.004.771	1.080.220	35,9	41,2	40,8
Nord est	95.205	677.828	773.033	40,8	39,1	39,3
Centro	64.320	1.015.514	1.079.834	32,5	35,7	35,5
Sud	67.261	573.852	641.113	30,4	29,2	29,4
<i>Abruzzo</i>	8.471	57.849	66.320	47,8	34,0	35,3
<i>Molise</i>	1.451	13.000	14.451	35,3	30,1	30,5
<i>Campania</i>	41.916	198.934	240.850	27,7	28,4	28,3
<i>Puglia</i>	7.696	205.244	212.940	28,6	29,5	29,5
<i>Basilicata</i>	1.846	22.308	24.154	33,8	27,9	28,3
<i>Calabria</i>	5.881	76.517	82.398	37,7	28,0	28,5
Isole	34.282	350.924	385.206	32,8	29,0	29,3
<i>Sicilia</i>	23.992	280.395	304.387	32,2	28,3	28,6
<i>Sardegna</i>	10.290	70.529	80.819	34,3	32,3	32,6
TOTALE MEZZOGIORNO	101.543	924.776	1.026.319	31,2	29,1	29,3
ITALIA	336.517	3.622.889	3.959.406	34,8	35,5	35,5
Quota del Mezzogiorno sul totale	30,2	25,5	25,9			

Fonte: CRESME

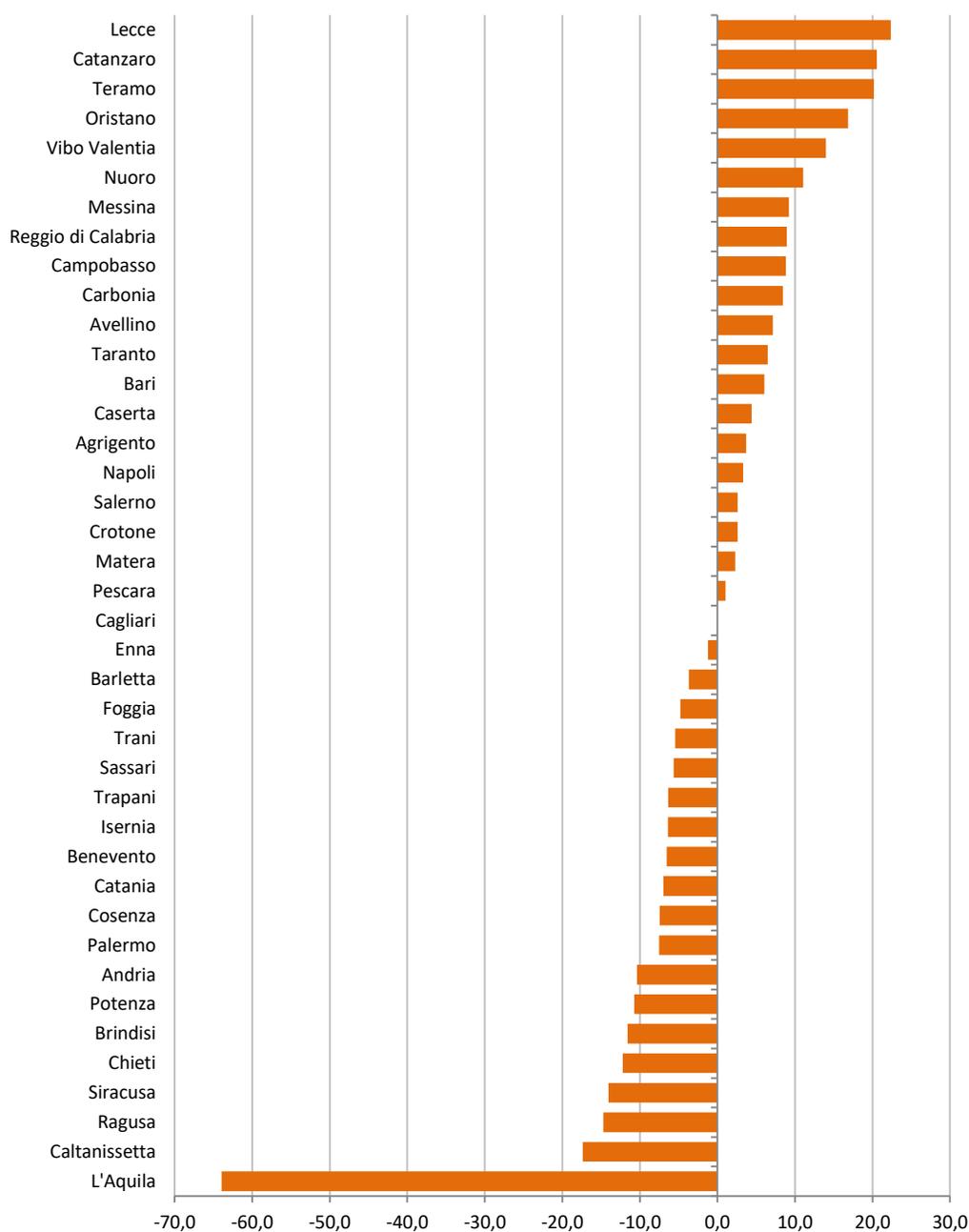
Grafico 7.6. – Indice di dipendenza degli anziani (2011)



Fonte: CRESME

Se utilizziamo come misura l'indice di dipendenza degli anziani, vale a dire la percentuale di anziani rispetto alla popolazione in età lavorativa (15-64 anni), notiamo che l'indice medio dei centri storici del Mezzogiorno è 31,2%, non distante dalla media nazionale di 32,4%. Ma i centri storici al centro-nord sono messi peggio. All'interno delle regioni del Mezzogiorno spicca negativamente la situazione dei centri storici abruzzesi dove l'indice di dipendenza degli anziani arriva quasi al 48%. Al contrario la Campania, dove si concentra il maggior numero di anziani (quasi 42.000 unità nei centri storici), l'indice di dipendenza è tra i più bassi (pari al 27,7%).

Grafico 7.7. – Variazione degli anziani tra 2001 e 2011 nei centri storici dei Capoluoghi del Mezzogiorno



Fonte: CRESME

□ Dove sono i giovani

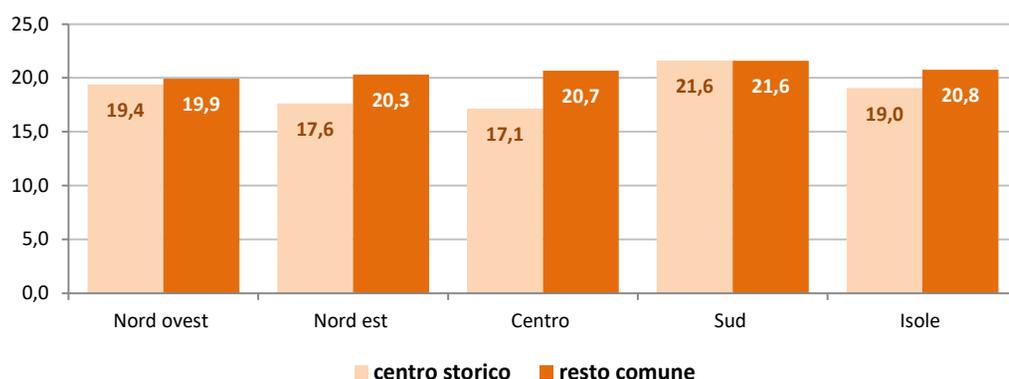
L'indice di dipendenza giovanile, vale a dire la percentuale di popolazione con meno di 15 anni sul totale in età lavorativa (15-64 anni), conferma il problema di vetustà della popolazione. Complessivamente i centri storici del Mezzogiorno sono meno popolati di anziani ma l'indice di dipendenza dei giovani si attesta a 20,8%, una percentuale bassa rispetto al resto del comune, dove raggiunge quota 21,3%. Certamente i centri storici si presentano come luoghi dove nascono pochi bambini e quindi abitano famiglie con pochi figli. Sopra la media nazionale vi sono solo sei centri storici (Taranto, che ha il valore più alto, 29,1%, e poi Foggia, Palermo, Caltanissetta tutte intorno al 25%). Ma se misuriamo la dinamica tra 2001 e 2011 della popolazione con meno di 15 anni, vediamo come siano in atto preoccupanti situazioni di diminuzione: il centro storico di Siracusa ha perso nel 2011 il 34,3% dei giovani che c'erano nel 2001 e l'indice di dipendenza è sceso a al 16,3%, Brindisi perde il 31,6%, Foggia il 27,7%, Campobasso il 27,4%; è il sud il grande protagonista della crisi delle nascite e quindi della presenza di giovani nei centri storici.

Tabella 7.4. – Popolazione da 0 a 14 anni residente nei centri storici e trend rispetto al 2011

	Popolazione 0 a 14 anni			Indice dipendenza giovanile		
	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo
Nord ovest	40.746	485.708	526.454	19,4	19,9	19,9
Nord est	41.162	352.168	393.330	17,6	20,3	20,0
Centro	33.939	588.295	622.234	17,1	20,7	20,4
Sud	47.824	423.865	471.689	21,6	21,6	21,6
<i>Abruzzo</i>	2.961	32.602	35.563	16,7	19,1	18,9
<i>Molise</i>	748	8.234	8.982	18,2	19,0	19,0
<i>Campania</i>	33.786	159.009	192.795	22,3	22,7	22,6
<i>Puglia</i>	6.241	150.261	156.502	23,2	21,6	21,7
<i>Basilicata</i>	1.166	15.968	17.134	21,3	20,0	20,1
<i>Calabria</i>	2.922	57.791	60.713	18,7	21,2	21,0
Isole	19.907	251.043	270.950	19,0	20,8	20,6
<i>Sicilia</i>	15.339	214.329	229.668	20,6	21,6	21,5
<i>Sardegna</i>	4.568	36.714	41.282	15,2	16,8	16,6
TOTALE MEZZOGIORNO	67.731	674.908	742.639	20,8	21,3	21,2
ITALIA	183.578	2.101.079	2.284.657	19,0	20,6	20,5
Quota del Mezzogiorno sul totale	36,9	32,1	32,5			

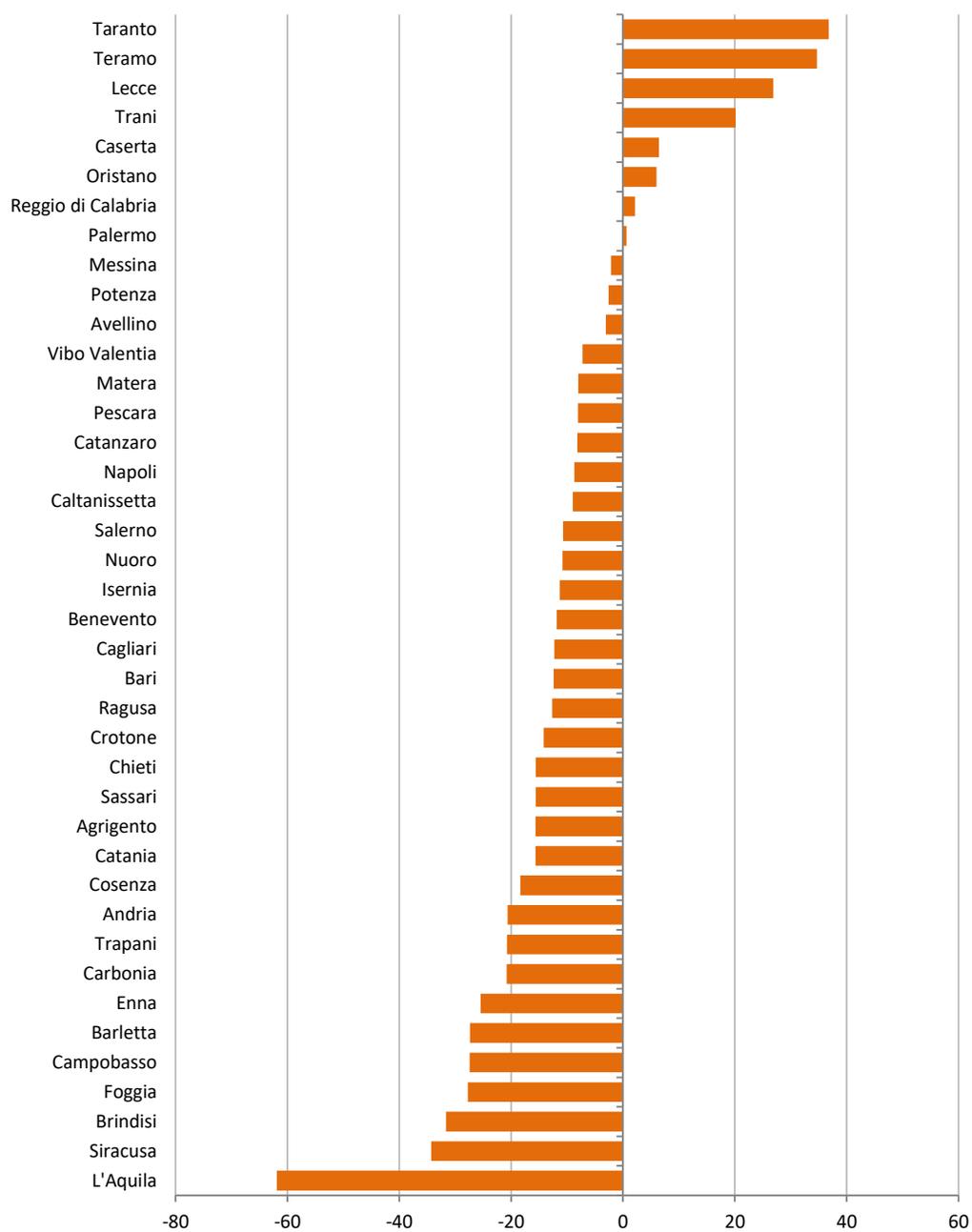
Fonte: CRESME

Grafico 7.8. – Indice di dipendenza dei giovani (2011)



Fonte: CRESME

Grafico 7.9. – Variazione dei giovani tra 2001 e 2011 nei centri storici dei Capoluoghi del Mezzogiorno



Fonte: CRESME

□ Stranieri

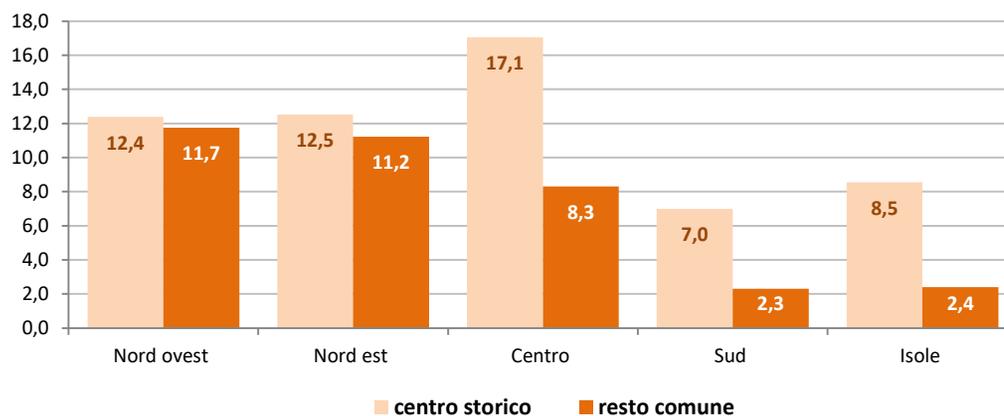
Un altro elemento che caratterizza i centri storici è la forte presenza di stranieri. Nel 2011 nei centri storici del Mezzogiorno sono stati censiti 37.057 residenti stranieri, è lo 0,8% dei 4,57 milioni di stranieri residenti in Italia, ma è il 7,5% del totale della popolazione residente. Nella parte di città non centro storico la percentuale di stranieri sulla popolazione è pari al 2,3%, in Italia è il 7,7%. Naturalmente, il dato è quello censuario e si riferisce alla popolazione regolare. In ogni caso si può dire con certezza che **il centro storico è un luogo in cui si concentra la popolazione straniera**. Generalmente l'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione è più basso nel Mezzogiorno rispetto al resto d'Italia, rimangono, però, alcune realtà, ad esempio, Carbonia, Taranto, Bari, Potenza, Oristano, Nuoro, Enna, Avellino, Barletta, Brindisi dove le percentuali di stranieri sono bassissime. Gli stranieri vanno dove ci sono i posti di lavoro e in questi luoghi contribuiscono alla crescita demografica, ne sono una componente rilevante.

Tabella 7.5. – Stranieri residenti nei centri storici nel 2011

	Stranieri 2011			Quota di stranieri 2011		
	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo
Nord ovest	40.554,0	461.388,0	501.942,0	12,4	11,7	11,8
Nord est	46.285,0	310.108,0	356.393,0	12,5	11,2	11,4
Centro	50.517,0	369.753,0	420.270,0	17,1	8,3	8,9
Sud	23.501,0	68.063,0	91.564,0	7,0	2,3	2,8
<i>Abruzzo</i>	1.454,0	9.994,0	11.448,0	5,0	3,8	3,9
<i>Molise</i>	425,0	987,0	1.412,0	6,7	1,5	2,0
<i>Campania</i>	17.065,0	22.457,0	39.522,0	7,5	2,1	3,1
<i>Puglia</i>	2.607,0	18.823,0	21.430,0	6,4	1,8	2,0
<i>Basilicata</i>	377,0	2.119,0	2.496,0	4,4	1,8	2,0
<i>Calabria</i>	1.573,0	13.683,0	15.256,0	6,4	3,4	3,5
Isole	13.556,0	43.392,0	56.948,0	8,5	2,4	2,9
<i>Sicilia</i>	10.955,0	37.739,0	48.694,0	9,6	2,5	3,0
<i>Sardegna</i>	2.601,0	5.653,0	8.254,0	5,8	1,7	2,2
TOTALE MEZZOGIORNO	37.057,0	111.455,0	148.512,0	7,5	2,3	2,8
ITALIA	174.413,0	1.252.704,0	1.427.117,0	11,7	7,9	8,2
Quota del Mezzogiorno sul totale	21,2	8,9	10,4			

Fonte: CRESME

Grafico 7.10. - Incidenza degli stranieri (2011)



Fonte: CRESME

□ Edifici vuoti e degrado dei luoghi

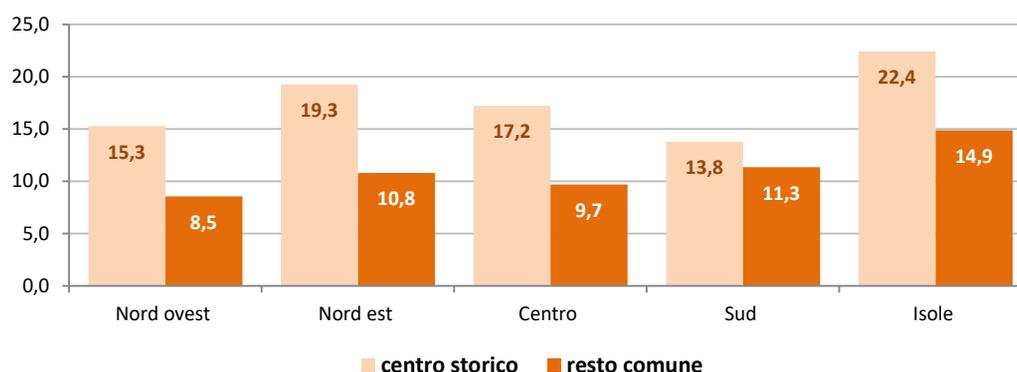
Tra gli aspetti più problematici, soprattutto per i centri storici del Mezzogiorno, ci sono il degrado urbano connesso allo stato di abbandono degli edifici. A questi problemi si aggiunge la questione delle abitazioni vuote e il fenomeno montante delle abitazioni offerte sul mercato come case vacanze. Procediamo con ordine e affrontiamo entrambe le questioni. Nei centri storici delle città del Mezzogiorno circa il 17% delle abitazioni è vuoto o non occupato da residenti, in pratica, quasi una abitazione su 5 non è occupata con continuità, in altre parole, 54.813 abitazioni vengono utilizzate saltuariamente nei periodi di vacanza oppure rimangono vuote per tutto l'anno. Si tratta di una percentuale molto più alta della media urbana di queste città, che si attesta a 12,8%. Ciò vuol dire che il presidio urbano viene meno in molti centri storici, abbassando i livelli qualitativi di queste parti di città. La quota di abitazioni vuote nei centri storici sale in particolare nelle Isole che risentono di una maggiore stagionalità (il 25% nei centri storici dei capoluoghi siciliani) mentre tassi inferiori alla media nazionale si hanno nelle regioni del sud, dove la media è del 13,8%, ma dove vi sono situazioni molto diverse, passando da oltre il 25% del Molise, al 9% della Campania.

Tabella 7.6. – Abitazioni occupate, occupate da non residenti o vuote nel 2011

	Totale abitazioni			Quota occupate da non residenti o vuote sul totale		
	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo
Nord ovest	194.844	2.019.265	2.214.109	15,3	8,5	9,2
Nord est	241.672	1.401.419	1.643.091	19,3	10,8	12,1
Centro	170.233	2.131.871	2.302.104	17,2	9,7	10,3
Sud	163.704	1.264.545	1.428.249	13,8	11,3	11,6
<i>Abruzzo</i>	16.718	123.915	140.633	17,2	13,9	14,3
<i>Molise</i>	4.243	29.364	33.607	25,5	14,1	15,7
<i>Campania</i>	100.296	400.494	500.790	8,9	5,2	6,0
<i>Puglia</i>	23.622	461.667	485.289	22,7	12,2	12,7
<i>Basilicata</i>	5.007	50.795	55.802	21,0	13,2	13,9
<i>Calabria</i>	13.818	198.310	212.128	18,7	17,9	17,9
Isole	99.314	850.204	949.518	22,4	14,9	15,7
<i>Sicilia</i>	74.134	698.822	772.956	24,7	15,9	16,8
<i>Sardegna</i>	25.180	151.382	176.562	14,9	9,9	10,6
TOTALE MEZZOGIORNO	263.018	2.114.749	2.377.767	17,2	12,8	13,3
ITALIA	869.767	7.667.304	8.537.071	17,4	10,5	11,2
Quota del Mezzogiorno sul totale	30,3	26,7	27,0			

Fonte: CRESME

Grafico 7.11. - Quota di abitazioni non occupate da residenti o vuote (2011)



Fonte: CRESME

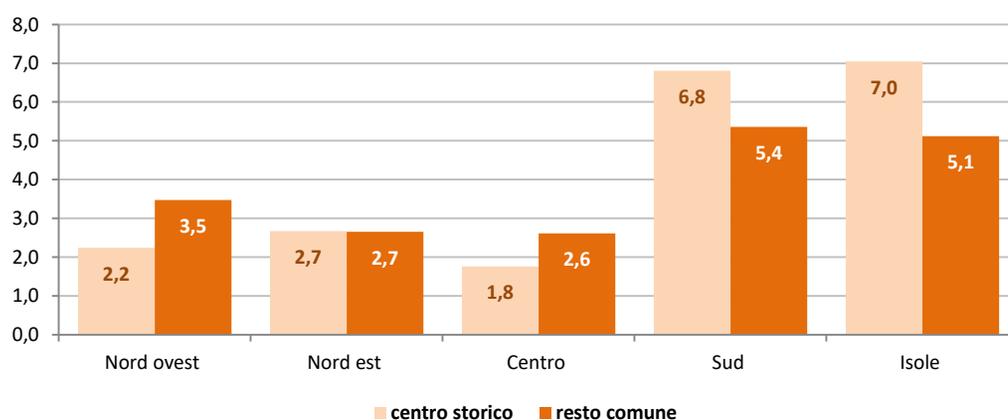
Un problema ancor più grande è costituito dagli edifici in stato di abbandono. Nei centri storici del Mezzogiorno sono presenti 76.099 edifici, di cui 60.661 quelli residenziali utilizzati e 10.167 quelli non residenziali (a conferma del ruolo economico del centro storico). Ben 5.271 edifici non hanno un utilizzo e di conseguenza sono un potenziale elemento di degrado urbano e rischio per la città. Ciò vuol dire che in questi centri il 6,9% degli edifici non è utilizzato, percentuale che scende al 3,9% in Italia. Si potrebbe dire che è un problema che caratterizza i centri storici del Mezzogiorno dal momento che è qui che ricade il 62% del patrimonio nazionale inutilizzato esistente nei centri storici dei capoluoghi. I capoluoghi più colpiti dal problema si trovano in Sicilia che ha ben 2.385 edifici inutilizzati nei centri storici, in Abruzzo con 944 edifici, in Puglia con 699. I centri storici delle città più colpite da questo problema sono, oltre a L'Aquila il cui centro storico ha 821 edifici inutilizzabili, Ragusa con 522 edifici inutilizzati, Palermo con 430 unità, Caltanissetta con 295 unità, Enna 266, Agrigento 263 e Taranto 247.

Tabella 7.7. – Numero di edifici non utilizzati 2011

	Numero di edifici non utilizzati			Quota di edifici non utilizzati		
	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo	Centro storico	Resto comune	Totale capoluogo
Nord ovest	798	12.422	13.220	2,2	3,5	3,4
Nord est	1.681	11.479	13.160	2,7	2,7	2,7
Centro	742	13.419	14.161	1,8	2,6	2,5
Sud	2.538	17.471	20.009	6,8	5,4	5,5
<i>Abruzzo</i>	944	5.648	6.592	17,8	12,0	12,6
<i>Molise</i>	108	275	383	6,7	3,5	4,0
<i>Campania</i>	364	2.364	2.728	2,9	3,4	3,3
<i>Puglia</i>	699	4.176	4.875	6,6	3,5	3,7
<i>Basilicata</i>	160	723	883	8,3	5,2	5,5
<i>Calabria</i>	263	4.285	4.548	5,0	6,3	6,2
Isole	2.733	13.654	16.387	7,0	5,1	5,4
<i>Sicilia</i>	2.385	11.709	14.094	8,0	5,4	5,7
<i>Sardegna</i>	348	1.945	2.293	3,8	3,9	3,9
TOTALE MEZZOGIORNO	5.271	31.125	36.396	6,9	5,3	5,4
ITALIA	8.492	68.445	76.937	3,9	3,6	3,6
Quota del Mezzogiorno sul totale	62,1	45,5	47,3			

Fonte: CRESME

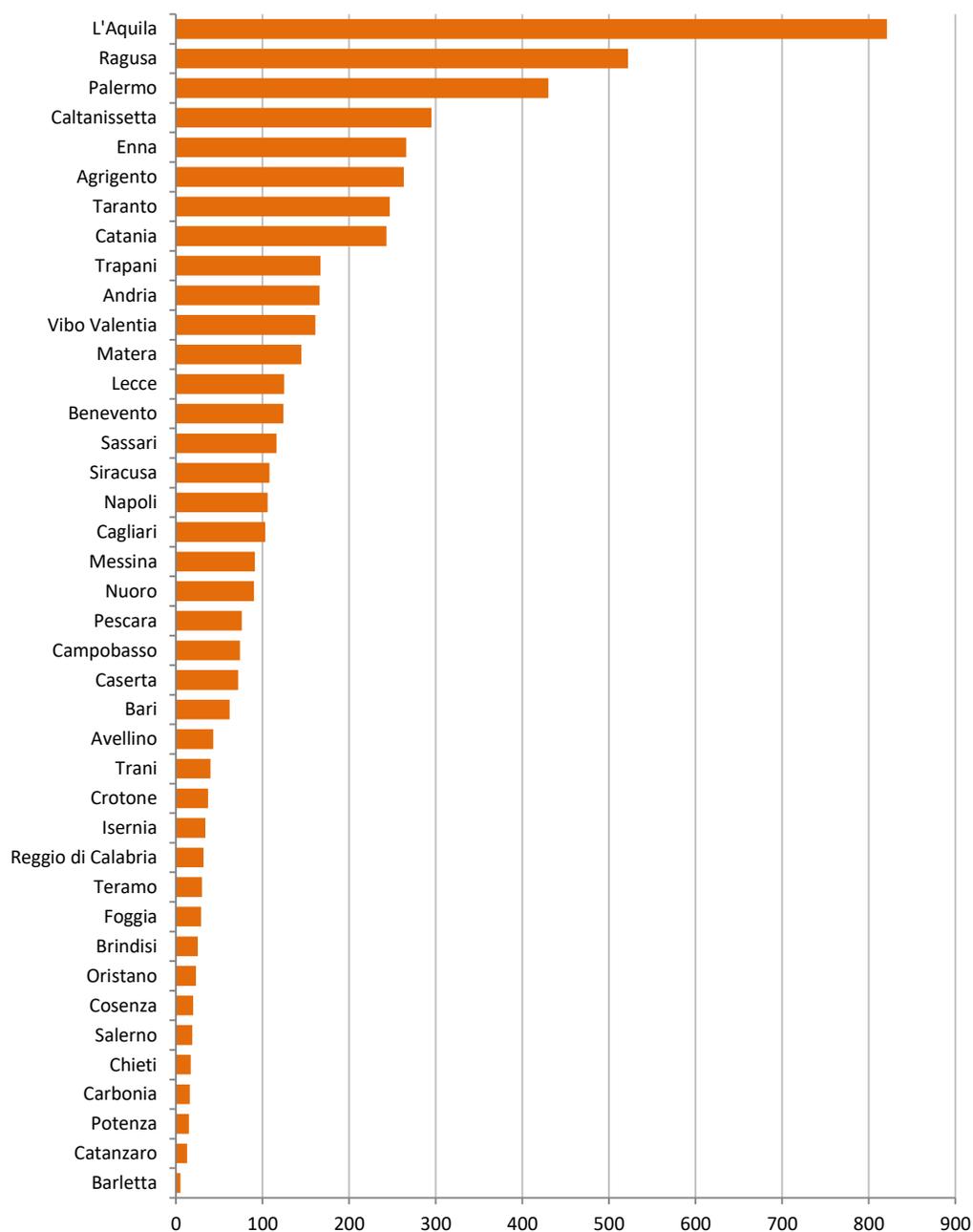
Grafico 7.12. - Quota di edifici non utilizzati (2011)



Fonte: CRESME

L'abbandono degli edifici, pur con le singolarità che l'analisi puntuale fa emergere, si concentra in alcune zone del Paese ed è indicatore delle dinamiche in atto rispetto ai processi di valorizzazione o degrado dei centri storici.

Grafico 7.13. – Edifici non utilizzati nel 2011 nei Capoluoghi del Mezzogiorno



Fonte: CRESME

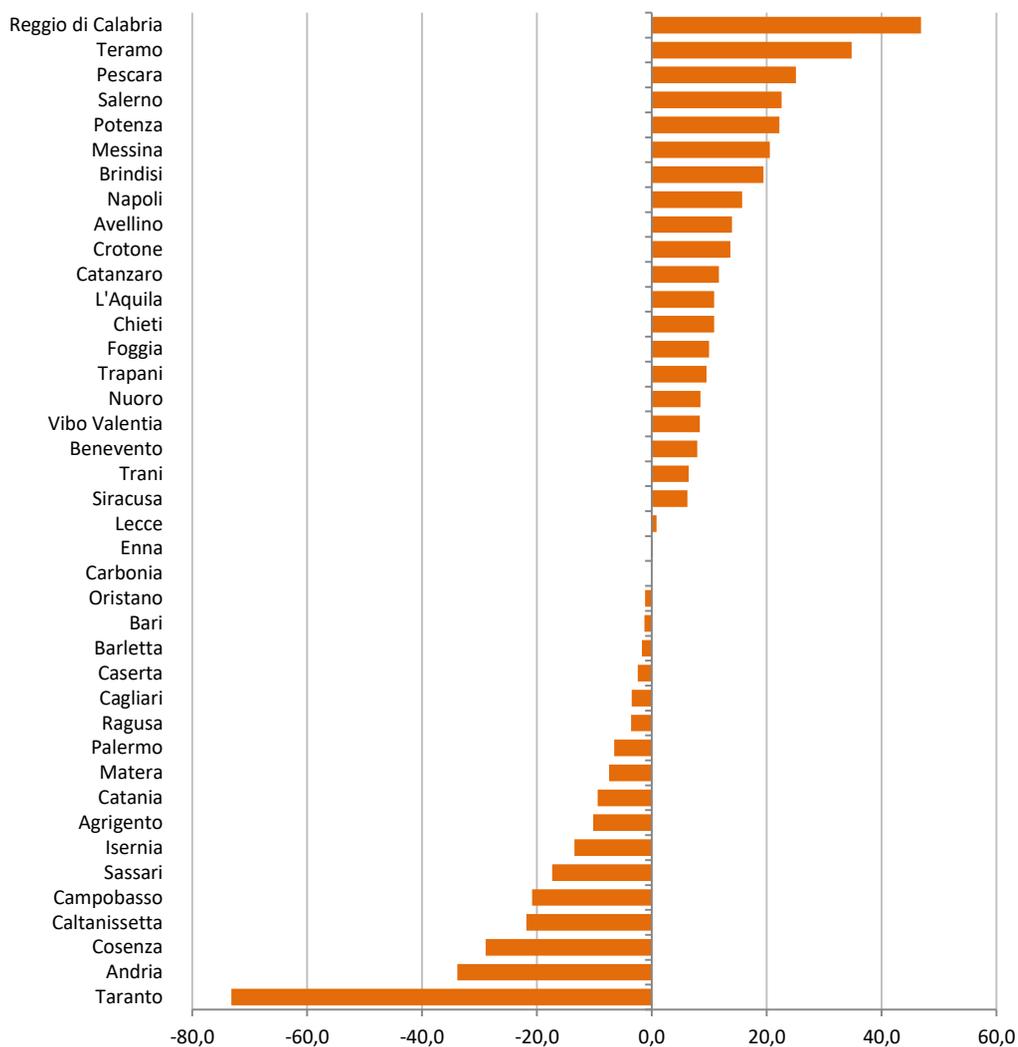
□ Prezzo e mercato

Una ulteriore conferma a questa lettura viene dall'analisi dei dati del mercato immobiliare. Come è noto il Paese ha vissuto dalla seconda metà del 2006 una profonda crisi delle compravendite e dei prezzi: il numero delle compravendite è diminuito tra il 2006 e il 2013 del 54%, mentre i prezzi sono diminuiti del 33%. Il valore immobiliare è un indicatore importante della qualità economica e abitativa delle città e delle sue aree, è anche un importante indicatore della selezione sociale che è in atto e che produce profondi squilibri e differenze.

Sono stati elaborati per i centri storici e per il resto della città i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia delle Entrate relativi ai prezzi. Il quadro che ne emerge è un quadro particolarmente interessante che fissa, sulla base di valori medi che compongono i prezzi minimi e massimi rilevati dall'Osservatorio, il valore immobiliare dei centri storici.

Un parametro che possiamo utilizzare per descrivere la qualità dei centri storici è il valore immobiliare medio al metro quadro del centro storico rispetto a quello medio del resto della città: è un indicatore che ci descrive il valore del centro storico rispetto a quello medio urbano e colloca quindi il centro storico in una posizione di primato o di degrado.

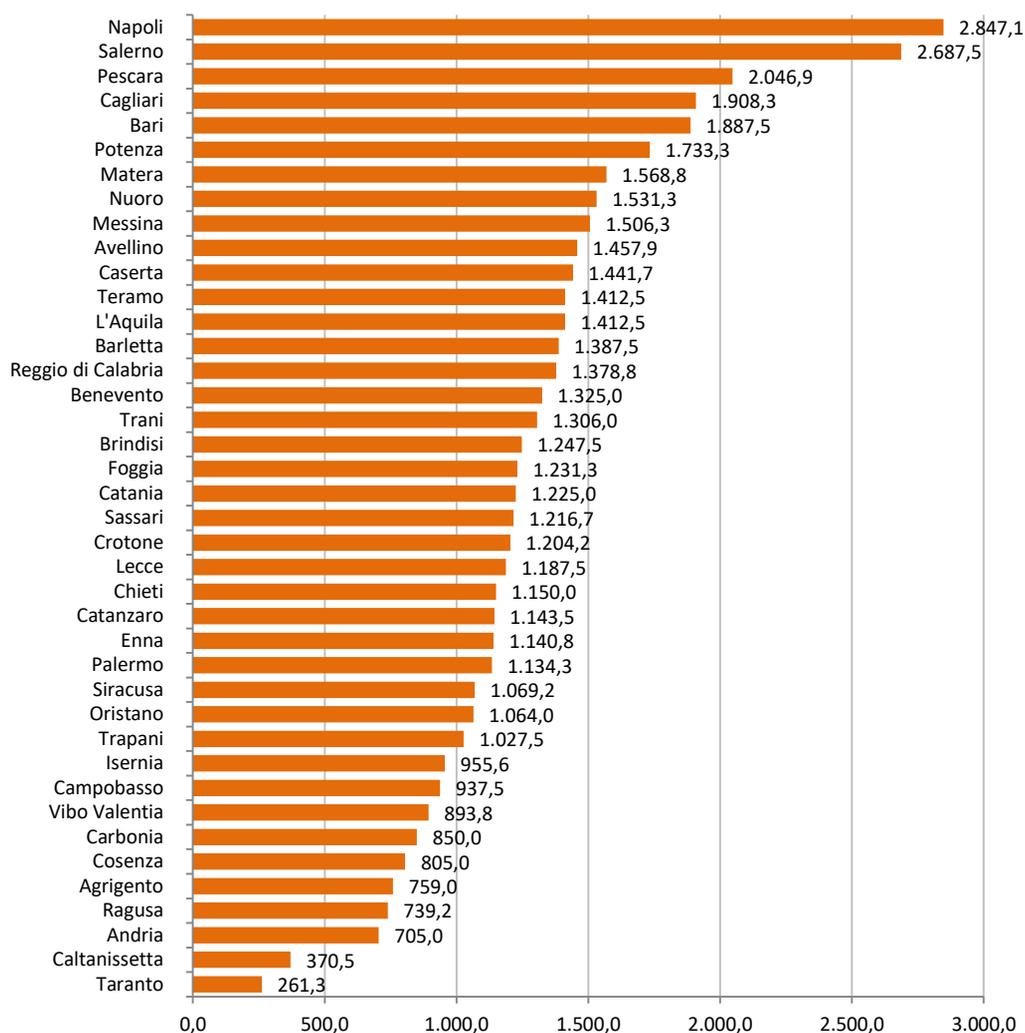
Grafico 7.14. – Differenza di prezzo delle abitazioni del centro storico rispetto alla media urbana nel periodo 2014-2018 nei comuni Capoluogo del Mezzogiorno



Fonte: CRESME

Sulla base della media dei prezzi 2014 – 2018 del centro storico e del resto della città Reggio Calabria è la città del Mezzogiorno in cui esiste maggior differenza di prezzo, pari a +46%, tra centro e resto del comune, con valori immobiliari che nel 2018 si attestano a 1.380 euro per m². Seguono due città abruzzesi, Teramo e Pescara, nelle quali le abitazioni in centro storico vengono scambiate ad un prezzo superiore rispetto al resto della città, rispettivamente +34% e +25%. In particolare, il centro storico di Pescara presenta valori immobiliari tra i più alti del Mezzogiorno, nel 2018 pari a 2.050 euro per m². La forte differenza che si riscontra circa nella metà delle città del Mezzogiorno, è da attribuire sia al pregio storico e al valore identitario che queste parti di città hanno, sia al buono stato di conservazione che rendono più appetibili questi immobili rispetto al resto della città.

Grafico 7.15. - Prezzo delle abitazioni del centro storico 2018 nei comuni Capoluogo del Mezzogiorno



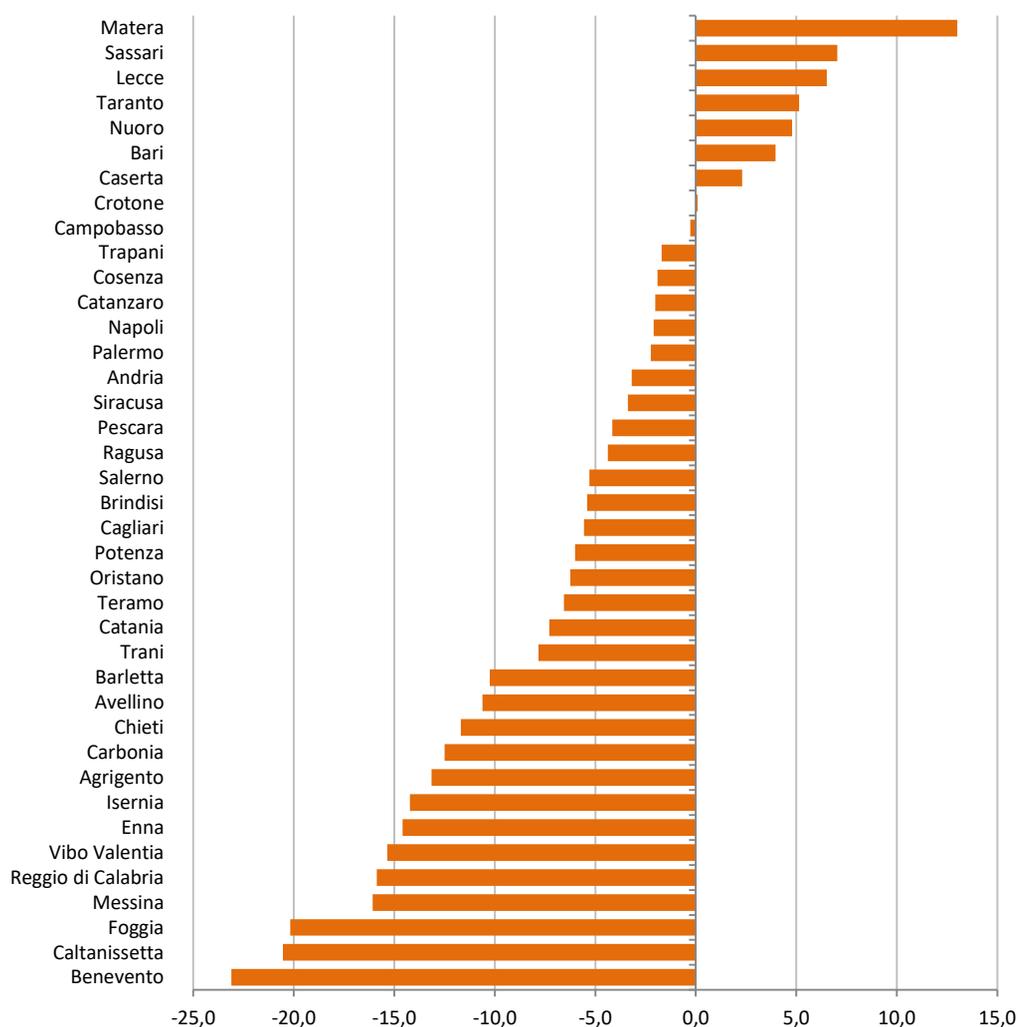
Fonte: CRESME

Al contrario, in situazioni di forte degrado urbano e di marginalizzazione del centro storico, o anche di difficile accessibilità degli immobili, i prezzi scendono sotto la media urbana. In 8 città su 40 il prezzo degli immobili nel centro storico è almeno il 10% inferiore rispetto al resto della città. Il più grave di questi casi è Taranto Vecchia dove i prezzi degli immobili sono il 73% inferiori alla media urbana e i prezzi degli immobili sono in assoluto i più bassi rilevati nei capoluoghi del Mezzogiorno. Anche il centro storico di Andria presenta valori quasi del 34% più bassi rispetto al resto della città; seguono Cosenza con -28,9% e Caltanissetta -21,9%.

Il centro storico delle città del Mezzogiorno più costoso, e quindi quello con il maggior valore immobiliare, risulta essere quello di Napoli, con un prezzo medio di 2.850 euro m² per abitazione, Salerno segue, con 2.690 euro, seguita da Pescara (2.050), Cagliari (1.910), Bari (1.890) e Potenza (1.730). Se guardiamo agli ultimi centri storici di questa elaborazione e li confrontiamo con i primi, le differenze sono molto grandi: si può comprare casa nella difficile Città Vecchia di Taranto con 261 euro al m², è il prezzo più basso tra i centri storici in Italia; a Caltanissetta il prezzo al m² è di 370 euro; a Andria 705; a Ragusa 739, ad Agrigento 759 e a Cosenza 805.

Naturalmente, anche la dinamica dei prezzi è importante; per questo è stata sviluppata, sempre sulla base dei dati OMI - Agenzia delle Entrate, un'analisi dei prezzi medi delle abitazioni nei centri storici per gli anni 2014-2018. Lo scostamento mostra alcuni elementi particolarmente interessanti: i prezzi nell'area dei Sassi a Matera dal 2014 al 2018 sono cresciuti del 13%, sulla base del successo della riqualificazione dell'area e del programma di Capitale Europea della Cultura; A Sassari si registra un incremento del 7%; a Lecce, sulla base del successo turistico del Salento negli ultimi anni, i prezzi delle case nel centro storico, pur rimanendo ancora bassi, hanno registrato un incremento del 6,5%. In crescita anche Taranto (Città Vecchia), Nuoro, Bari.

Grafico 7.16. - Variazione prezzo delle abitazioni del centro storico 2018 dei comuni Capoluogo del Mezzogiorno rispetto alla media del periodo 2014 – 2017

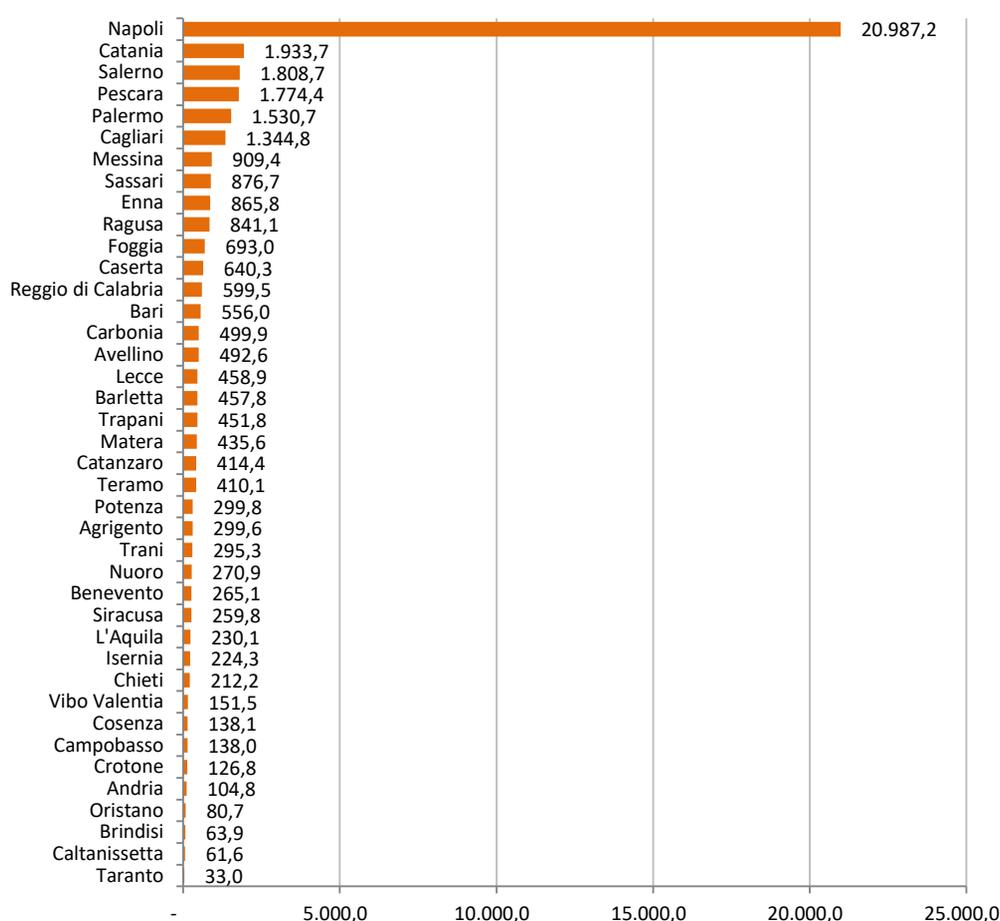


Fonte: CRESME

□ Il valore immobiliare residenziale dei centri storici

Sulla base dei dati disponibili è stato possibile elaborare una stima del valore del patrimonio residenziale al 2018. La stima è stata possibile utilizzando il valore medio delle abitazioni compravendute secondo la fonte OMI e i dati censuari dell'ISTAT che stimano il numero delle abitazioni occupate da residenti e quelle vuote/occupate da non residenti, ipotizzando una dimensione media di 90 mq. Naturalmente si tratta di una approssimazione costruita sui valori medi, e sui perimetri che sono stati utilizzati per questa analisi; il valore, però, può essere considerato come il valore potenziale medio di ogni centro storico del patrimonio residenziale esistente. Nel complesso si tratta di un valore di 42 miliardi di euro, meno del 20% del valore dei centri storici delle città a livello nazionale. Unico valore fuori scala del Mezzogiorno riguarda Napoli che con 81.900 abitazioni e un valore medio di 2.847 euro è poco sotto i 21 miliardi di euro; vale da solo la metà del valore immobiliare residenziale dei centri storici del Mezzogiorno. Catania segue con circa 11.700 abitazioni per un valore di 1,9 miliardi di euro, seguita da Salerno, quasi 7.500 abitazioni per un valore di 1,8 miliardi di euro. Le 1.403 abitazioni della Città Vecchia di Taranto ad oggi hanno un valore di 33 milioni di euro.

Grafico 7.17. - Prezzo delle abitazioni del centro storico 2018 nei comuni Capoluogo del Mezzogiorno (milioni di euro)



Fonte: CRESME

Sulla base di queste cifre, considerando solo il patrimonio residenziale dei centri storici italiani, e quindi lasciando da parte le opere architettoniche non residenziali e infrastrutturali che ne determinano la qualità, verrebbe da dire **quanta qualità con così poche risorse**.



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

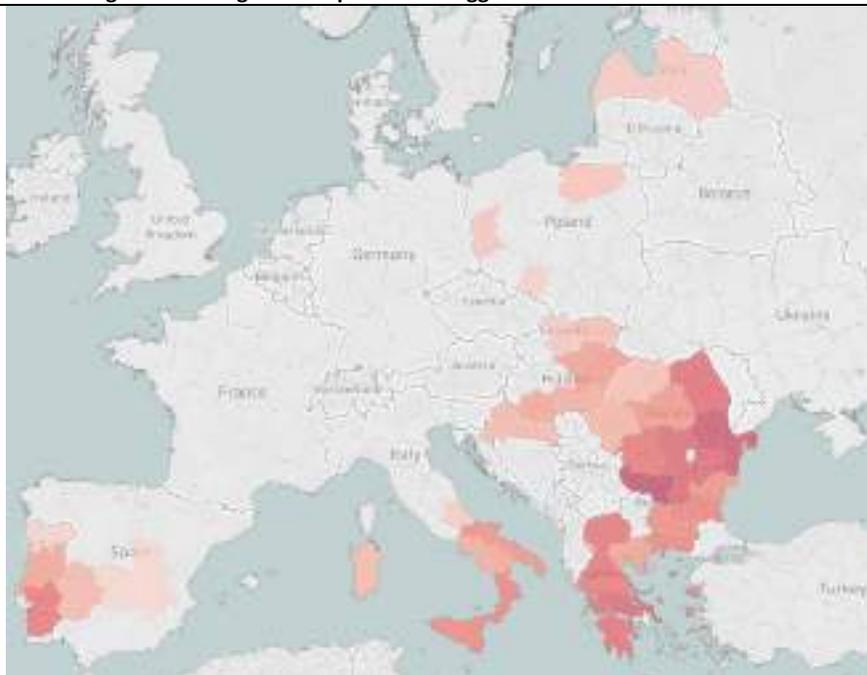
8. LA COMPETITIVITÀ DEL MEZZOGIORNO

8. LA COMPETITIVITÀ DEL MEZZOGIORNO

In questo capitolo analizzeremo il livello di competitività delle regioni del Mezzogiorno nel confronto con le altre realtà europee. Per farlo definiremo il concetto di competitività territoriale come *la capacità di un territorio di garantire uno sviluppo socio-economico equilibrato e sostenibile, in grado di attrarre risorse umane e finanziarie, di crescere economicamente nel lungo termine, di essere attrattivo da un punto di vista turistico e di adattarsi (e guidare) i cambiamenti, siano essi tecnologici, normativi o culturali.*

Dimostreremo che il Sud Italia vive oggi una situazione di forte svantaggio, non solo rispetto alle regioni del Centro-Nord, ma anche rispetto a gran parte delle regioni europee; un decennio di crisi economica ha sicuramente esacerbato le criticità del nostro meridione, amplificando una condizione di bassa competitività che da sempre caratterizza le regioni del Sud, tuttavia, i numeri che emergeranno in questo capitolo sono allarmanti tanto quanto sorprendenti, spesso, in tutta la loro negatività. Vi è da chiedersi, ad esempio, come si possa parlare di competitività, di crescita e sviluppo economico, in realtà, come quelle del meridione italiano, in cui, in media, neanche il 15% dei residenti tra 25 e 64 anni risulta in possesso di un titolo di studio universitario (i risultati peggiori tra le regioni europee). Per non parlare della spesa in ricerca e sviluppo (ampiamente al di sotto dei già bassi standard nazionali) o degli elevatissimi livelli di disoccupazione giovanile (superiori rispetto alla stragrande maggioranza delle regioni europee). Tutti questi elementi, a cui aggiungere la bassissima produzione di brevetti o la scarsa percentuale di occupati in aziende ad alto contenuto tecnologico, dimostrano come il Mezzogiorno si trovi oggi ad affrontare un gravissimo ritardo in tutti gli aspetti legati alle capacità di produrre e assorbire innovazione. Ma in un momento storico come questo in cui la crisi del modello di globalizzazione classico, crisi ambientale, crisi energetica, crisi demografica e innovazione tecnologica stanno letteralmente stravolgendo il nostro modo di pensare e affrontare il tema dello sviluppo, le capacità di assorbire e generare innovazione, innovazione tecnica, scientifica, culturale e normativa, rappresenta, che si parli di imprese o di sistemi territoriali, l'elemento determinante per affrontare le sfide del futuro in un mondo sempre più piccolo e conflittuale, esigente e competitivo.

Figura 8.1. – Il Mezzogiorno e le regioni europee con cui oggi si confronta



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Ma i punti dolenti per il sistema socio-economico del Mezzogiorno non si fermano qui. La preoccupante combinazione di un elevato tasso di dipendenza degli anziani (che raggiunge livelli desolanti in molte realtà dell'entroterra), la già citata forte disoccupazione giovanile, la bassissima partecipazione femminile al mercato del lavoro e la percentuale di famiglie a rischio povertà, fanno del sistema socio-economico delle regioni del Sud uno dei meno equilibrati in Europa; ma l'attrattività e la competitività di un territorio sono elementi funzionali alla sua capacità di attrarre e trattenere risorse umane e di farlo garantendo una buona qualità della vita e uno sviluppo e una distribuzione equilibrata della ricchezza e del benessere.

Se poi si guarda ai risultati economici poco incoraggianti, in termini di reddito pro-capite, crescita annua media, bassissimi livelli di produttività e ad una dotazione infrastrutturale poco competitiva si capisce perché, oggi, le regioni del Mezzogiorno guardino alle aree più arretrate dell'Unione Europea dell'Est come a regioni loro competitor; territori, questi, che tuttavia arrivano da una fase di rapido sviluppo economico e produttivo sostenuto e accelerato dalle ingenti risorse comunitarie, trend di crescita e sviluppo da contrapporre al lento e apparentemente inesorabile declino del nostro Mezzogiorno.

Nemmeno il turismo, nonostante le indiscutibili potenzialità del territorio, ricco di bellezze paesaggistiche e caratterizzato da una attrattività culturale e storica che niente ha da invidiare alle regioni più rinomate del Centro-Nord, riesce ad assumere un ruolo guida nel modello di sviluppo del Mezzogiorno. Questo perché il modello di offerta non riesce ad affrancarsi da logiche ormai superate di un turismo stagionale, fallendo nel tentativo di intercettare le nuove forme di domanda che caratterizzano l'esplosione dei flussi internazionali, come il turismo esperienziale tipico della sharing economy o le sempre più numerose nicchie di mercato innovative, ad esempio: turismo sportivo, del benessere, enogastronomico, commerciale, congressuale, dell'intrattenimento, on the road, per anziani, rurale, religioso, etc.

8.1. La definizione di competitività territoriale

Ma cosa si intende per competitività territoriale. Il termine rimanda naturalmente ad una accezione economica: essere competitivi significa letteralmente "essere in grado di sostenere la concorrenza del mercato". Da questo punto di vista, la competitività territoriale assumerebbe, quindi, un senso puramente economico. Tuttavia, un sistema territoriale è composto da un insieme molto elevato di fattori e soggetti che concorrono, in maniera complessa e interconnessa, a determinarne dinamiche e caratteri. Si può ad esempio affermare che un territorio che produce beni a buon mercato ma in condizioni sociali e culturali arretrate, e senza tener conto degli impatti ambientali, sia competitivo? Forse sì, da un punto di vista puramente economico (almeno nel breve periodo), ma non lo sarà probabilmente dal punto di vista sociale e potrebbe non essere in grado di sostenere una crescita economica duratura, ad esempio, per l'esaurimento delle risorse naturali, per l'incapacità di attrarre e mantenere risorse finanziarie e umane o per le ridotte capacità di produrre e assimilare l'innovazione.

Queste osservazioni ci portano ad ampliare il significato del termine competitività per arrivare a una definizione di competitività territoriale più articolata: un territorio sarà competitivo se in grado di sostenere lo sviluppo economico, attraendo risorse e producendo beni in maniera competitiva e garantendo, al contempo, sostenibilità ambientale, economica, sociale e culturale. In questo senso la competitività territoriale assume un significato più ampio e maggiormente legato alla capacità di un territorio di rispondere e adattarsi agli stimoli esogeni (globalizzazione, sviluppo tecnico e tecnologico, politiche economiche e fiscali nazionali e internazionali, crisi energetica, nuovi modelli di sviluppo, ecc.) ed endogeni (dinamiche demografiche, mutamenti sociali e ambientali, cicli politici, ecc.) in maniera rapida ed efficace, attraendo risorse e generando ricchezza e sviluppo socio-economico duraturo e sostenibile.

Un approccio di questo tipo presuppone che nella misura della competitività di un territorio vengano considerati, non solo i risultati economici, ma anche tutta una serie di informazioni in grado di descrivere il contesto sociale, culturale e ambientale all'interno del quale quei risultati sono stati ottenuti.

Per questo, allo scopo di misurare in maniera completa il grado di competitività del sistema socio-economico delle regioni del Mezzogiorno si è deciso di impostare l'analisi comparativa al livello europeo. Gli indicatori selezionati per l'analisi sono elencati nell'infografica sottostante; si tratta di una trentina di indicatori disponibili al livello europeo per le unità statistiche territoriali di primo livello (**99 macro aree**) e secondo livello (**le 270 regioni europee**).

Figura 8.2. – I pilastri della competitività territoriale



Questi indicatori sono stati raggruppati in **5 pilastri tematici**:

- Sviluppo economico: *reddito pro-capite, crescita economica, investimenti, produttività costo del lavoro*
- Innovazione: *spesa in ricerca e sviluppo, produzione di brevetti, occupazione in settori high-tech, percentuale di laureati, adulti impegnati in corsi di formazione continua*
- Welfare & Società: *dati sul sistema sanitario, aspettativa di vita, struttura per età della popolazione, disoccupazione giovanile, partecipazione femminile al mercato del lavoro, indici di povertà delle famiglie*
- Infrastrutture: *connessione a internet, banda larga, autostrade, aeroporti, porti, accessibilità multi-modale*
- Turismo: *arrivi e presenze, offerta ricettiva, indici di occupazione delle strutture*

Al fine di semplificare la lettura, per ognuno dei temi individuati è stato calcolato un punteggio complessivo che tiene conto in maniera sintetica di tutte le variabili selezionate e delle relazioni tra di esse. Questo indice di performance regionale è stato ottenuto applicando metodologie standard di analisi statistica multivariata e di teoria degli indici. Per il **turismo** è stato calcolato un ulteriore indice di efficienza, che misura quanto la performance turistica di una regione (misurata in termini di arrivi e presenze in rapporto all'offerta ricettiva) si discosti dalla frontiera efficiente individuata tra i territori in analisi (miglior rapporto tra arrivi, presenze e posti-letto e tassi di occupazione annua delle strutture).

8.2. La performance del sistema socio-economico del Mezzogiorno

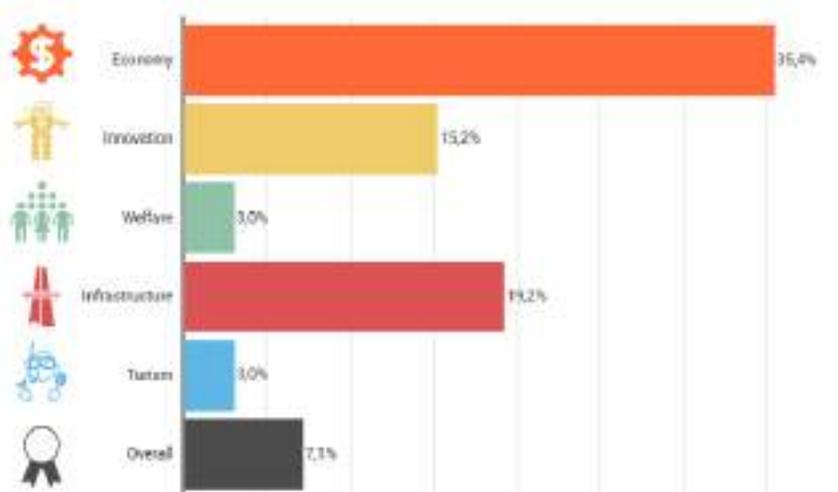
Per le regioni del Mezzogiorno il risultato ottenuto è riassunto nel grafico sottostante, dove il punteggio complessivo (*overall index o indice sintetico di performance regionale*) è definito come la media aritmetica dei cinque sotto indici tematici. Il punteggio generale indica come appena il 7% dei territori europei classificati come NUTS1 (esattamente 99 aree territoriali) registri una performance complessiva inferiore a quella della media delle regioni del Sud Italia. In altre parole, il sistema socio-economico delle regioni del Mezzogiorno, secondo le statistiche selezionate, **mostra una performance inferiore al 93% di tutte le regioni europee (considerando il livello statistico territoriale corrispondente)**.

Uno sguardo ai sotto indici tematici, anche senza entrare nel dettaglio dei singoli indicatori che li compongono (lo faremo poco più avanti), permette di intuire quali siano le criticità e i punti deboli del sistema economico del Sud nel confronto con le altre realtà europee. Un risultato particolarmente allarmante riguarda il tema di Welfare e Società; pesano negativamente il livello elevato della disoccupazione giovanile, la bassa partecipazione femminile al mercato del lavoro e la preoccupante percentuale di individui a rischio povertà. Ma preoccupa anche il risultato relativo al sotto indice dell'Innovazione; in sostanza, più dell'85% delle ripartizioni regionali europee mostra, per quanto riguarda la combinazione di fattori come spesa in ricerca e sviluppo, capacità innovativa, qualità e specializzazione del capitale umano, un indice superiore alla media delle regioni del Sud.

Sorprende, invece, la performance deludente del pilastro Turismo; nonostante la crescita dell'ultimo quinquennio, infatti, la forte stagionalità, i bassi tassi di occupazione delle strutture, una permanenza media in continuo calo, impattano negativamente sulla funzionalità del modello di offerta turistica delle regioni del Mezzogiorno. Appena meno peggio vanno le cose dal lato infrastrutturale; pesa, soprattutto, la scarsa dotazione in termini di infrastrutture informatiche. Va infine osservato come, nel suo complesso, il pilastro relativo al livello di sviluppo economico sia quello che presenta le minori criticità; una spiegazione va ricercata nell'inclusione nell'analisi delle regioni meno sviluppate dell'est europeo emergente (Romania e Bulgaria, in particolare), caratterizzate da livelli modestissimi di reddito pro-capite (anche quando misurato a parità di potere d'acquisto) e, soprattutto, da una bassissima remunerazione oraria del lavoro. Nel proseguo

analizzeremo più dettagliatamente ogni singola area tematica, comparando i risultati delle singole regioni.

Figura 8.3. – La competitività del sistema socio-economico del Sud Italia nel panorama europeo (percentili)

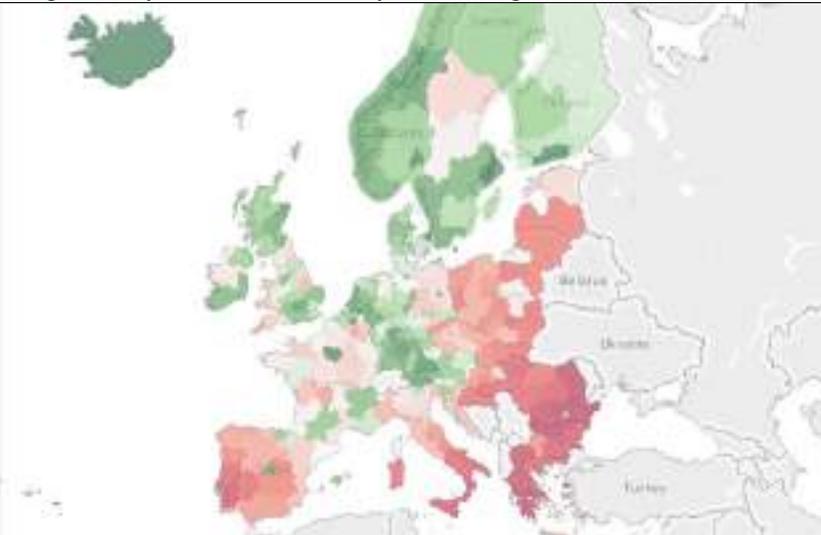


Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

8.2.1. La performance generale

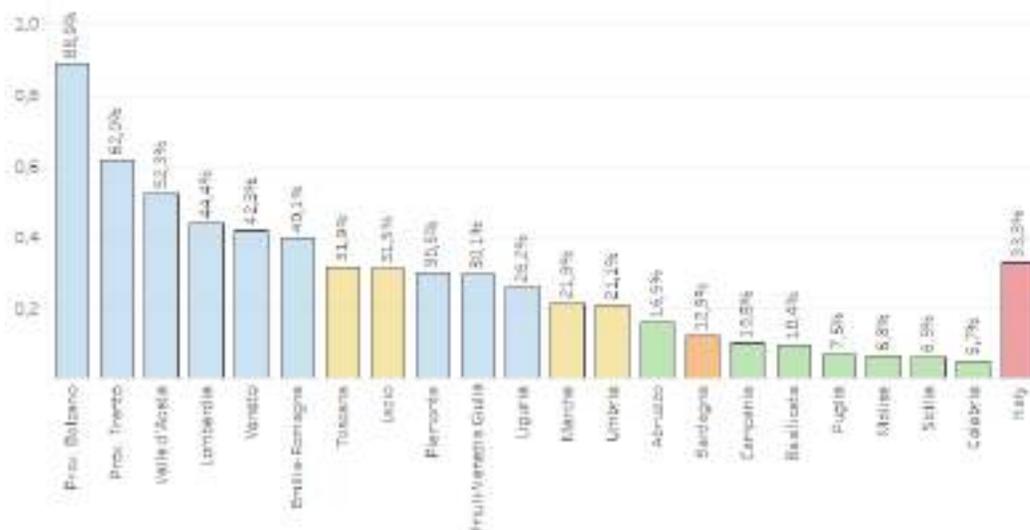
Cominciamo col dire che guardando al risultato delle singole regioni italiane appare evidente come tutto il Mezzogiorno mostri, in riferimento alla combinazione degli indicatori selezionati, una chiara difficoltà a risultare competitivo rispetto alla maggior parte delle altre 270 realtà europee. In generale, i risultati delle regioni italiane oscillano dal buon 60-70% del Trentino Alto Adige e il 50-40% di Valle d'Aosta, Lombardia e Veneto, al preoccupante 5-6% di Molise, Sicilia e Calabria. In altre parole, appena 16 regioni europee su 270 fanno peggio della Calabria e della Sicilia in termini di performance generale, si tratta di sette regioni greche, quattro rumene, tre bulgare, una portoghese e una macedone, risultato che fornisce la cifra del livello di arretratezza in cui sono precipitate le regioni del Mezzogiorno.

Figura 8.4. – Le regioni europee secondo l'indice di performance generale



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.5. – Le regioni italiane e l'indice di performance generale (percentile)

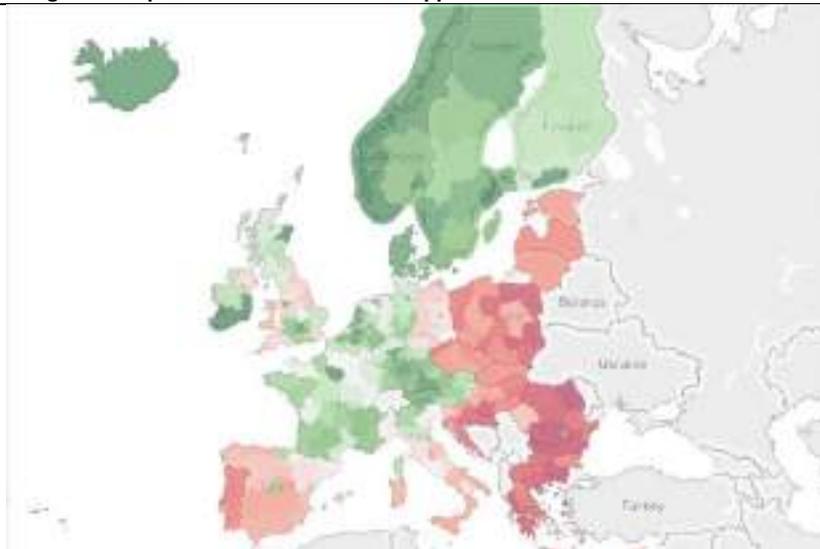


Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

8.2.2. Sviluppo economico

Per definire l'indice di sviluppo economico sono stati utilizzati cinque indicatori. Il livello di Pil pro-capite misurato a parità di potere d'acquisto, la crescita annua media del Pil tra 2016 e 2012, il livello di investimenti fissi lordi per occupato, il livello di produttività del lavoro (valore aggiunto per occupato) e il costo complessivo del lavoro, inteso come costo complessivo per ora lavorata (incluso tassazione da lavoro e contributi). Uno sguardo alla carta tematica mostra come valori più elevati dell'indice si misurino nel centro di Londra, a Bruxelles, Oslo, Stoccolma, Copenaghen nell'area parigina, ma anche in buona parte delle principali aree metropolitane, incluso quella di Madrid, a cui aggiungere Vienna, Praga e pesino Bucarest. E' evidente, inoltre, che il livello di sviluppo economico risulta più elevato tra le regioni dell'Europa centro-settentrionale, in particolare: Paesi Bassi, ovest della Germania e tutta l'area scandinava. Valori elevati si misurano anche nella Francia meridionale e nel sud dell'Irlanda.

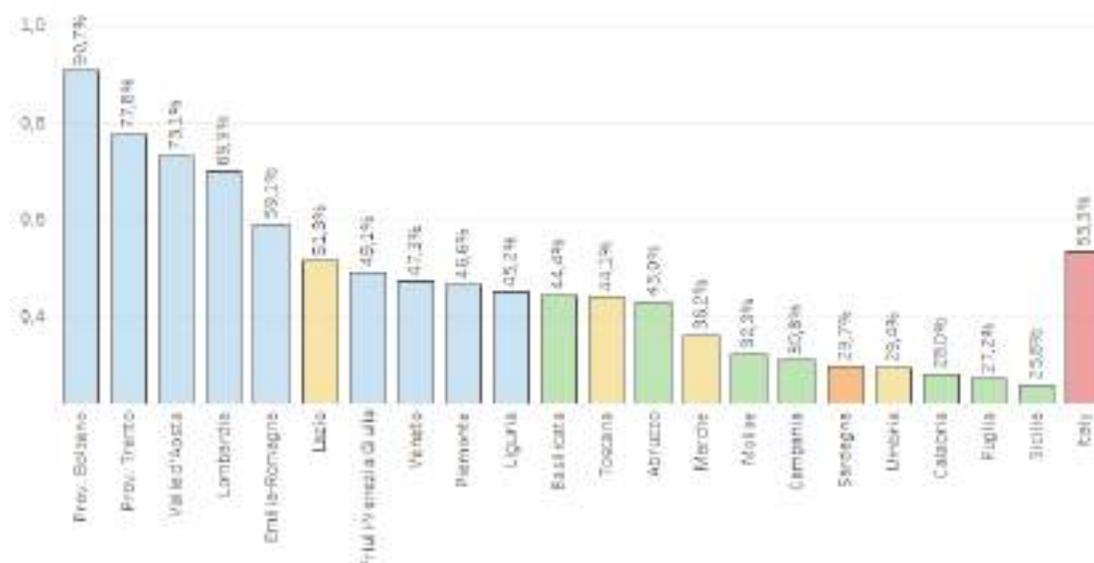
Figura 8.6. – Le regioni europee secondo l'indice di sviluppo economico



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

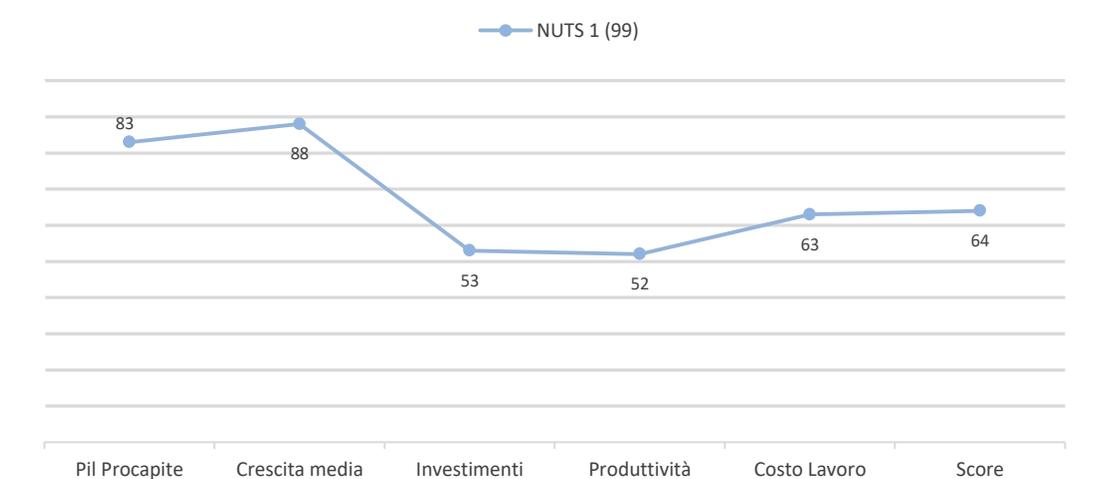
Nessuna delle regioni del Mezzogiorno raggiunge la linea mediana europea; va detto, però, che anche al Centro-Nord sono poche le realtà nazionali che ottenfono performance decorose. Tra queste, ovviamente, Lombardia ed Emilia Romagna, ma i risultati migliori arrivano da Valle d’Aosta e, soprattutto, Trentino Alto Adige. Tra le regioni del Sud spiccano Basilicata e Abruzzo, che mostrano, nel Mezzogiorno, i livelli più elevati di reddito pro-capite (seppur modesti se paragonati alle regioni del Centro-Nord), oppure, è il caso della Basilicata, un risultato di crescita economica significativo nel triennio 2014-2016.

Figura 8.7. – Le regioni italiane e l’indice di sviluppo economico (percentile)



Fonte: elaborazioni CRESME

Figura 8.8. - La posizione del Mezzogiorno rispetto alle altre macro aree europee



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Nel complesso, il Sud Italia si caratterizza per livelli di reddito pro-capite tra i più bassi in Europa, meno di 20 mila euro, che posizionano le regioni del Mezzogiorno, anche tenendo conto della parità di potere d’acquisto, all’83-simo posto su 99 macro regioni. A questo si aggiungono grandi difficoltà nel mantenere livelli di crescita economica significativi, bassissimi livelli di produttività, appena 63 mila euro per occupato, contro gli 81mila del Nord-Ovest, e bassi livelli di costo orario del lavoro

dipendente (meno di 20 euro all'ora), indicazione di un basso livello salariale che incide sulla vivacità della domanda interna e sulla condizione economica delle famiglie.

Tabella 8.1. – Indicatori di sviluppo economico: best performer, Italia e macro-aree (indice max=100)

	Pop.	Pil Pro-capite	Crescita media	Inv. per occupato	Produttività	Costo del Lavoro	Index
Best Performer	I.London West	1,2	178.200	3,9%	42.020	390.028	136,0
	Brussel	1,2	58.400	0,2%	29.320	172.906	43,1
	SE Ireland	3,5	63.400	8,8%	23.334	127.228	28,3
	Oslo	1,3	51.800	2,0%	27.565	121.200	47,8
	Stockholm	2,3	50.400	3,2%	29.774	124.876	32,7
	Île de France	12,2	51.100	2,0%	27.592	125.752	39,8
	Hovedstaden	1,8	46.300	3,8%	22.481	119.844	41,2
	Hamburg	1,8	58.300	1,1%	26.276	118.946	34,6
Italia	Italy	60,6	28.200	-0,4%	12.816	74.341	22,5
	Prov. Bolzano	0,5	43.400	1,4%	23.142	88.975	25,1
	Prov. Trento	0,5	36.500	0,0%	20.069	81.875	23,0
	Valle d'Aosta	0,1	35.600	-1,5%	20.824	82.666	22,5
	Lombardia	10,0	37.300	-0,2%	14.124	85.033	24,8
	Veneto	4,9	32.300	-0,2%	12.728	74.173	22,6
	Emilia-Romagna	4,4	36.300	0,1%	13.357	78.689	23,2
	Toscana	3,7	30.500	-0,2%	11.388	72.438	22,1
	Lazio	5,9	32.100	-0,9%	13.420	81.865	23,5
	Piemonte	4,4	30.000	-0,7%	14.993	72.077	23,2
	Friuli-Venezia Giulia	1,2	30.900	-0,3%	13.426	73.466	23,5
	Liguria	1,6	31.400	-1,1%	12.738	80.050	23,1
	Marche	1,5	27.100	-0,8%	10.692	66.001	21,9
	Umbria	0,9	24.400	-1,7%	10.570	63.606	21,1
	Abruzzo	1,3	24.600	-0,8%	15.782	66.740	21,0
	Sardegna	1,7	20.900	-0,7%	10.408	60.181	20,9
	Campania	5,8	18.600	0,1%	9.820	65.041	19,4
	Basilicata	0,6	21.000	1,7%	13.712	62.988	20,7
	Puglia	4,1	18.100	-0,6%	10.044	61.574	19,4
Molise	0,8	20.400	-1,2%	13.372	60.556	20,8	
Sicilia	5,1	17.500	-1,2%	9.615	65.093	20,0	
Calabria	2,0	17.100	-1,0%	12.074	62.899	18,4	
Macro aree	Nord-Ovest	16,1	34.700	-0,4%	14.286	81.097	24,2
	Nord-Est	11,6	33.900	0,0%	13.894	76.932	23,1
	Centro (IT)	12,1	30.400	-0,7%	12.199	75.286	22,7
	Sud	14,1	19.000	-0,3%	11.154	63.687	19,5
	Isole	6,7	18.300	-1,1%	9.847	63.656	20,2

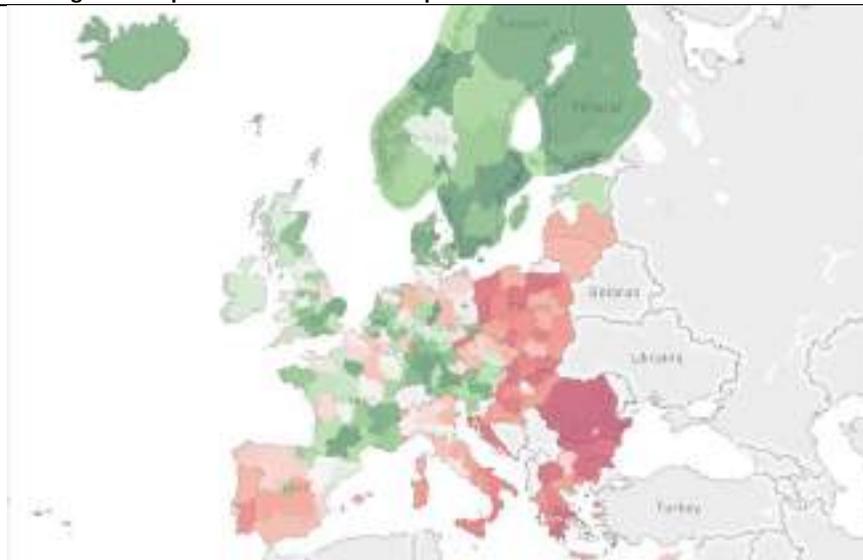
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

8.2.3. Innovazione

Ma indicazioni decisamente più negative arrivano dal tema dell'innovazione, ovvero dalla **capacità di produrre e assorbire innovazione** (in particolare tecnico-scientifica), in termini di *spesa*

in ricerca e sviluppo in percentuale sul Pil (pubblica e privata), numero di brevetti registrati all'EPO (European Patent Office) ogni milione di abitanti, percentuale di occupati in settori ad alto contenuto tecnologico, livello di scolarizzazione superiore (% di laureati tra la popolazione con più di 24 anni) e percentuale di adulti (più di 24 anni) impegnati regolarmente in corsi di formazione (life-long learning).

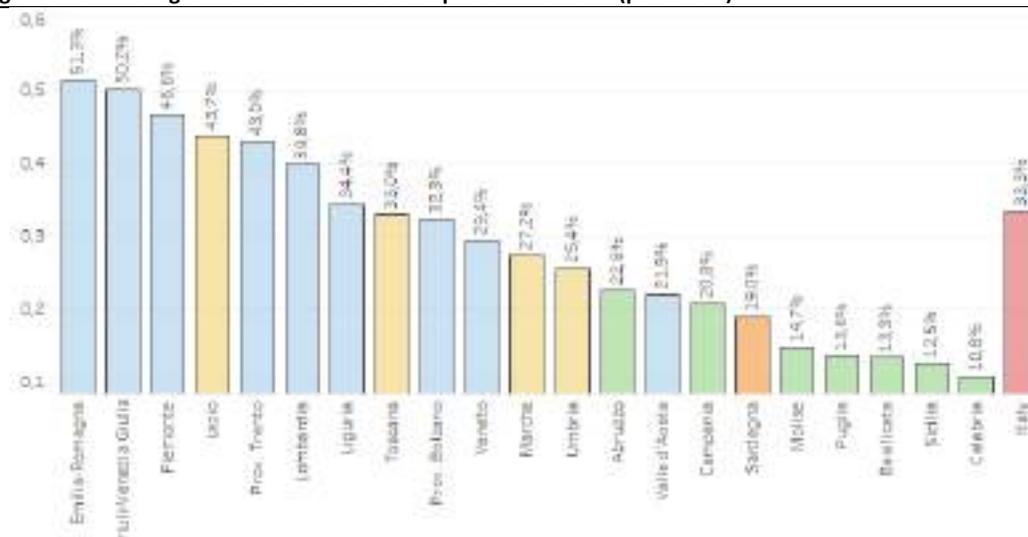
Figura 8.9. – Le regioni europee secondo l'indice di capacità innovativa



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Nel Nord Europa sono presenti le regioni europee più virtuose; ma punte di eccellenza si osservano anche nei Paesi Bassi (sia in Belgio che in Olanda) e in Germania. In Italia, tutte le regioni si posizionano al di sotto della linea mediana europea. Performance meno negative si registrano per Emilia-Romagna, Friuli, Piemonte, Lazio e Provincia di Trento; per il resto, l'analisi conferma quello che unanimemente è riconosciuto come uno dei punti deboli del nostro Paese, ovvero, la scarsa vocazione all'innovazione, con risultati che nel Mezzogiorno si mostrano addirittura paragonabili ai livelli raggiunti dalle regioni più arretrate dell'Est Europa.

Figura 8.10. – Le regioni italiane e l'indice di capacità innovativa (percentile)



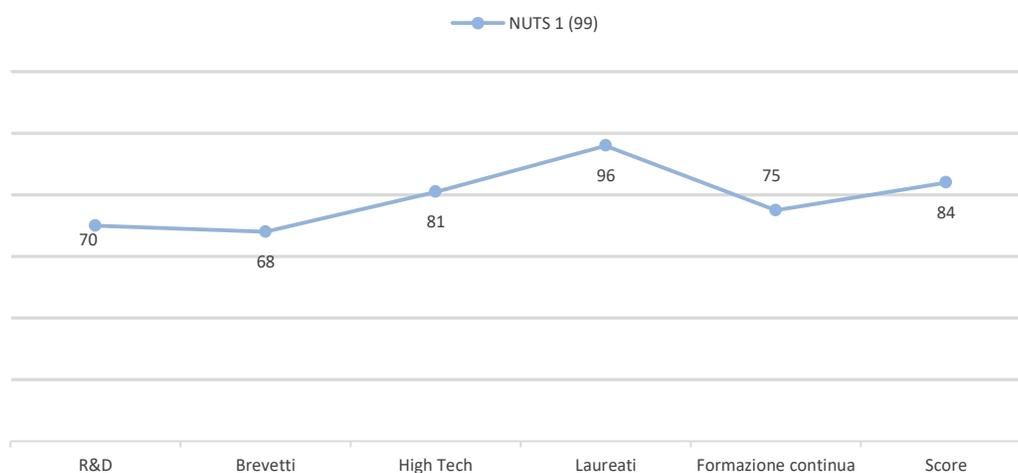
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Per le regioni del Sud, la combinazione di una bassissima spesa in ricerca e sviluppo (molto meno della già modesta media italiana), una percentuale di laureati tra la popolazione con più di 24 anni che non arriva al 15%, contro il già bassissimo 17% nazionale, meno di 15 brevetti registrati ogni milione di abitanti, 8,7 nelle Isole (contro gli oltre 70 medi italiani), si riassumono in un indice di performance inferiore a oltre l'84% delle altre macro-aree europee.

Tabella 8.2. – Indicatori di capacità innovativa: best performer, Italia e competitor (indice max=100)

	Pop.	R&D	Brevetti	Occ. HT	Laureati	Form. continua	Index	
Best Performer	Hovedstaden	1,8	4,6%	326,1	6,4%	48,3%	34,1%	100,0
	Stockholm	2,3	3,8%	457,4	7,3%	48,0%	33,0%	99,3
	Helsinki-Uusimaa	1,6	3,7%	425,2	7,8%	50,5%	29,2%	96,1
	Stuttgart	4,1	6,1%	574,4	2,2%	32,2%	9,5%	94,8
	Braunschweig	1,6	9,0%	192,3	2,4%	25,8%	8,6%	92,5
	Östra Mellansverige	1,7	3,9%	282,7	3,6%	36,5%	29,4%	90,8
	Oberbayern	4,6	4,4%	540,5	4,6%	37,6%	8,9%	90,6
	Västsvrige	2,0	3,7%	233,0	3,0%	38,4%	30,4%	89,8
:								
Italia	Italy	60,6	1,3%	73,1	2,6%	17,2%	7,4%	68,6
	Emilia-Romagna	4,4	1,7%	155,8	2,1%	19,4%	6,7%	71,7
	Friuli-Venezia Giulia	1,2	1,5%	172,8	1,9%	17,8%	9,7%	71,6
	Piemonte	4,4	2,1%	113,4	2,6%	16,5%	7,4%	71,1
	Lazio	5,9	1,6%	35,9	5,4%	22,7%	8,3%	70,8
	Prov. Trento	0,5	1,8%	64,0	2,5%	18,3%	10,8%	70,7
	Lombardia	10,0	1,3%	127,6	3,2%	18,4%	8,1%	70,2
	Liguria	1,6	1,4%	73,3	2,7%	19,5%	8,0%	69,4
	Toscana	3,7	1,3%	80,7	1,9%	18,6%	8,7%	69,1
	Prov. Bolzano	0,5	0,7%	130,6	1,7%	15,7%	11,2%	68,9
	Veneto	4,9	1,1%	114,5	1,8%	15,7%	7,5%	68,5
	Marche	1,5	0,9%	79,4	1,7%	18,7%	7,9%	67,8
	Umbria	0,9	0,9%	36,4	1,8%	20,1%	9,0%	67,7
	Abruzzo	1,3	0,9%	32,6	1,5%	17,3%	7,2%	66,5
	Valle d'Aosta	0,1	0,6%	62,5	2,6%	15,9%	7,4%	66,3
	Campania	6,8	1,3%	13,5	1,7%	14,7%	6,7%	66,2
	Sardegna	1,7	0,8%	10,5	1,6%	14,5%	6,5%	65,9
	Molise	0,2	0,6%	4,9	1,5%	17,7%	6,7%	65,3
	Puglia	4,1	0,9%	13,9	1,3%	13,4%	5,6%	65,0
	Basilicata	0,6	0,6%	11,1	1,4%	15,3%	6,7%	65,0
Sicilia	5,1	0,9%	8,1	1,3%	13,3%	4,9%	64,8	
Calabria	2,0	0,6%	6,2	1,2%	14,9%	5,9%	64,6	
:								
Macro-aree	Nord-Ovest	16,1	1,5%	117,6	2,9%	18,0%	7,9%	70,3
	Nord-Est	11,6	1,4%	134,7	2,0%	17,4%	8,5%	70,2
	Centro (IT)	12,1	1,4%	56,1	3,5%	20,8%	6,4%	69,7
	Sud	14,1	1,0%	14,1	1,5%	14,7%	5,9%	65,6
	Isole	6,7	0,9%	8,7	1,4%	13,6%	5,8%	65,1

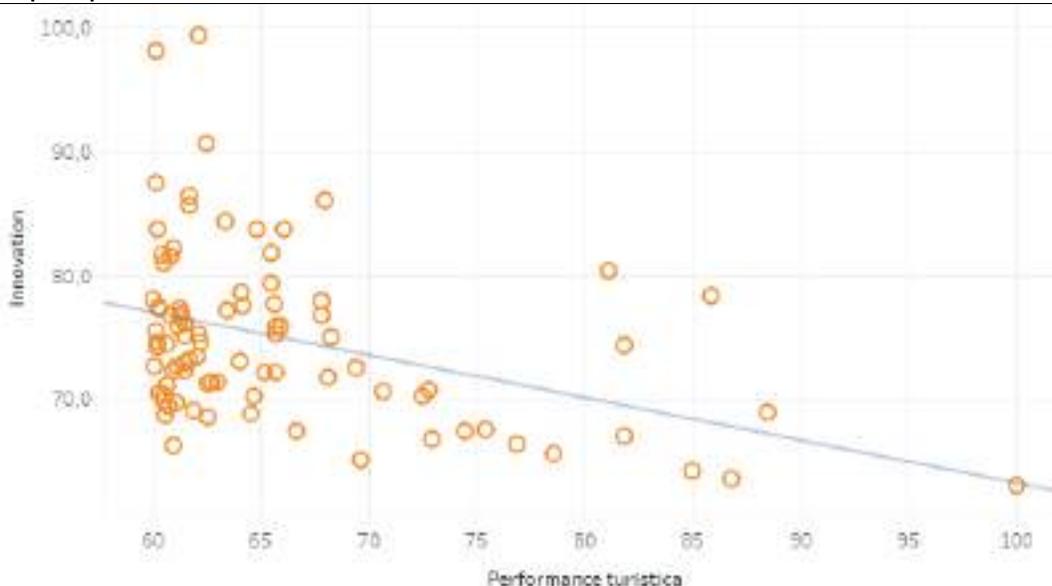
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.11.- La posizione del Mezzogiorno rispetto alle altre macro aree europee

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

□ Turismo e innovazione

Va osservato come il nodo delle capacità innovative sia particolarmente cruciale per quelle regioni, non solo del Sud Italia, a più forte vocazione turistica, come Sardegna, Sicilia, Puglia o Calabria. D'altra parte, è nota la tendenza di molte realtà territoriali turistiche a sviluppare un sistema economico e imprenditoriale orientato allo sviluppo di attività prevalentemente indirizzate al mero sfruttamento delle risorse paesaggistiche, storiche e naturali a discapito di attività di ricerca e sperimentazione finalizzate al miglioramento e alla promozione di nuove forme di offerta. E questo nonostante il turismo si configuri come un settore dalle grandi potenzialità innovative; si pensi solo alle nuove forme di turismo ecologico, del benessere, del turismo culturale, storico e sportivo; o alle strategie di marketing e di promozione legate all'utilizzo efficiente dell'information technology con l'obiettivo di ampliare e diversificare il proprio bacino di utenza.

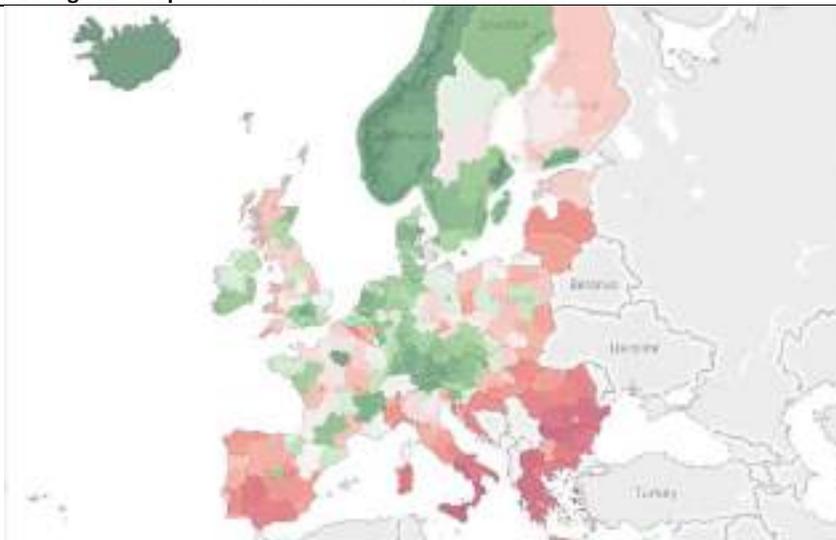
Figura 8.12. - Correlazione negativa tra indice di capacità innovative e performance turistica tra le regioni europee a più forte vocazione turistica

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

8.2.4. Welfare e società

Ma la competitività di un sistema economico, anche se a forte vocazione turistica, non può prescindere dalla sua capacità di attrarre e trattenere risorse umane, garantendo una buona qualità della vita ai propri residenti e uno sviluppo e una distribuzione equilibrata della ricchezza e del benessere. Nella categoria welfare e società sono stati inseriti indicatori in grado di misurare alcuni di questi aspetti; ne fanno parte alcuni indicatori sul sistema sanitario (*personale ospedaliero e posti letto*), l'*aspettativa di vita alla nascita e a 65 anni*, l'*indice di dipendenza strutturale* della popolazione anziana, il *tasso di disoccupazione giovanile*, il grado di *partecipazione femminile al mercato del lavoro* e la percentuale di *popolazione a rischio povertà*.

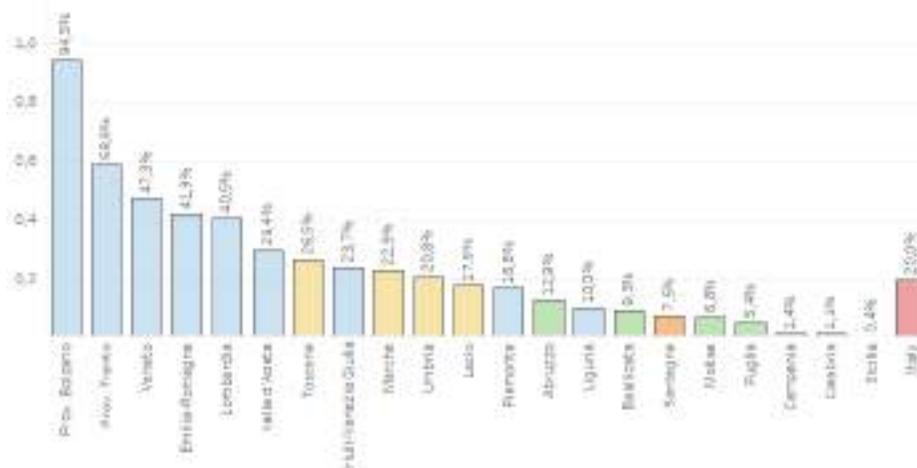
Figura 8.13. – Le regioni europee secondo l'indice di welfare e società



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Non sorprende che le indicazioni più positive arrivino dai paesi del Nord Europa e dalla Germania; ma performance di tutto rispetto si registrano anche tra le regioni austriache e nel sud dell'Inghilterra. L'analisi conferma, inoltre, l'elevato livello di qualità della vita che caratterizza le principali aree metropolitane europee, da Parigi a Madrid, Londra, ovviamente, ma anche le regioni che ospitano le capitali del Nord Europa.

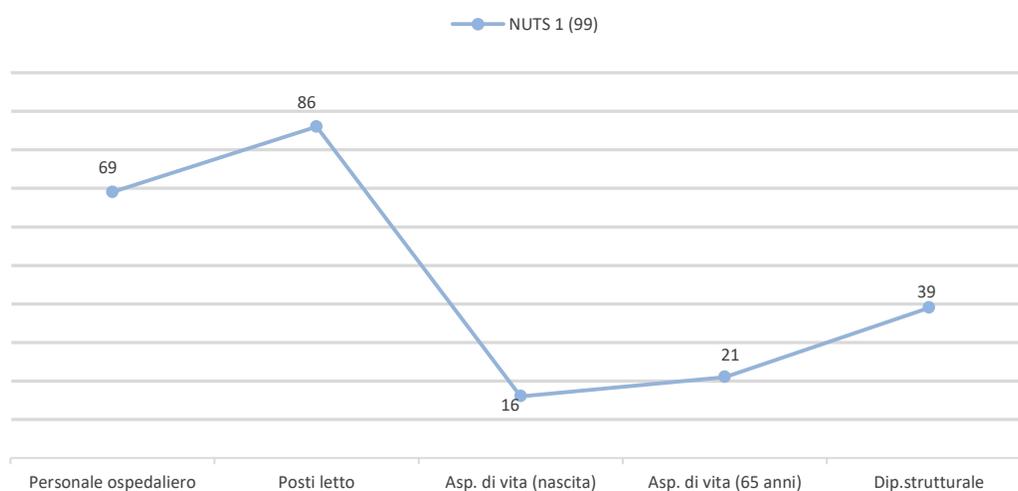
Figura 8.14. – Le regioni italiane e l'indice di welfare e società (percentile)



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

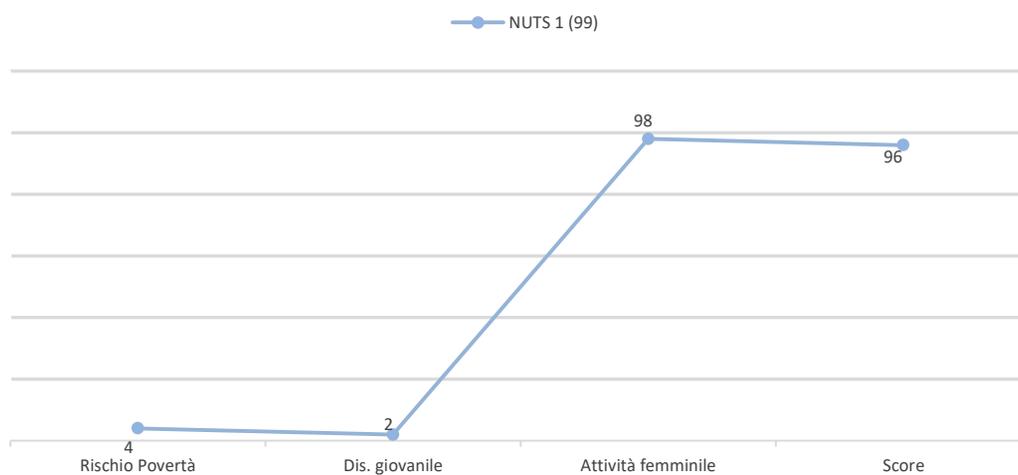
In Italia i valori più elevati si registrano nel Trentino Alto Adige e appena al di sotto della media si posizionano Veneto, Emilia-Romagna e Lombardia. **Disastroso il dato delle regioni del Sud**; i buoni risultati, per altro ampiamente prevedibili e comuni a tutto il contesto italiano, dal lato dell'aspettativa di vita (soprattutto raggiunti i 65 anni), vengono completamente annullati dalla combinazione micidiale di parametri di disagio sociale che si mostrano tra i peggiori in Europa. La percentuale di popolazione a rischio povertà è allarmante, 41% nel Sud e addirittura il 48% nelle Isole, a cui aggiungere un elevatissimo tasso di disoccupazione giovanile (il 51% nella media degli ultimi 3 anni, ovvero il secondo valore più elevato tra le 99 macro-aree in Europa) e un tasso di attività femminile che si mantiene su livelli bassissimi (appena il 31%, agli ultimi posti in Europa). Di positivo c'è ben poco. Il risultato appena discreto che sembra emergere dal lato della percentuale di anziani (dipendenza strutturale) è destinato a peggiorare rapidamente, considerando le tendenze demografiche in atto, tra cui, i flussi emigratori sempre più intensi. **Il risultato, come detto, è un indice di Welfare disastroso.**

Figura 8.15. - Welfare e società: la posizione del Mezzogiorno rispetto alle altre macro aree europee



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.16. - Welfare e società (bis): la posizione del Mezzogiorno rispetto alle altre macro aree europee



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Tabella 8.3. – Indicatori di welfare e società: best performer, Italia e macro-aree (indice max=100)

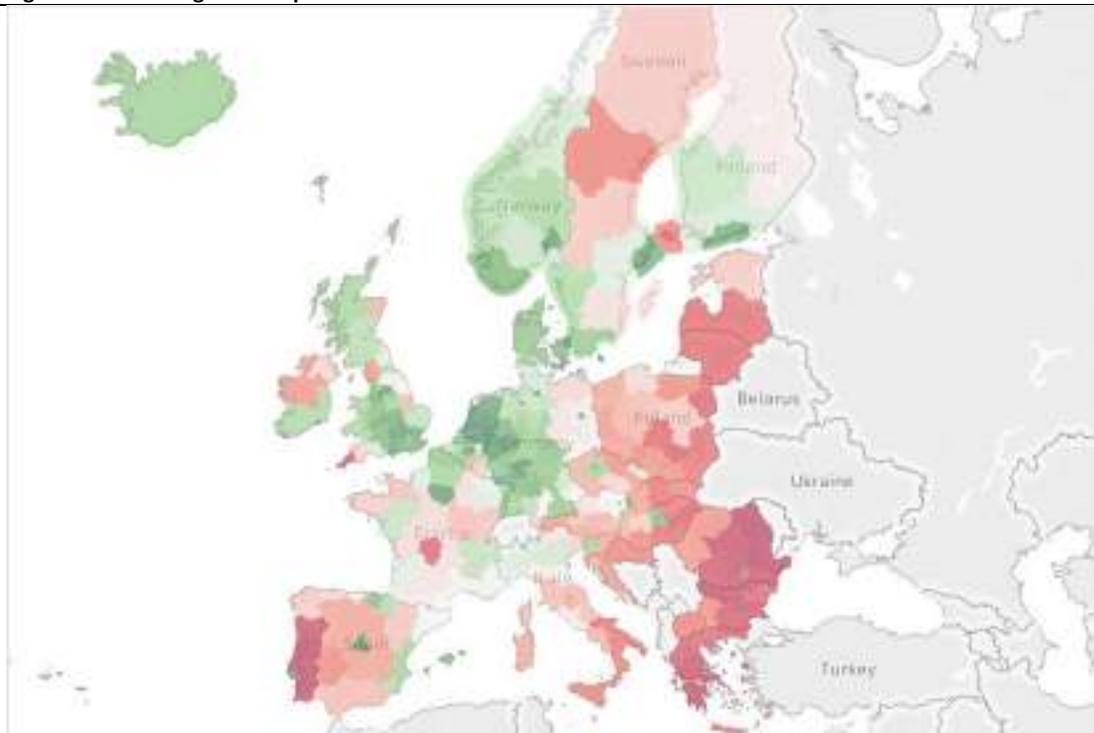
	Pop	Per. Osp.	Letti Osp.	Asp. Vita nascita	Asp. Vita 65 anni	Dip. Strutt. Anziani	Povert.	Dis. Giov	Att. Fem.	Score	
Best Performer	Island	0,3	2.053	313	82	20	21,2%	12,2%	7,9%	78,9%	100
	I. London West	1,2	1.297	292	84	22	16,7%	5,0%	14,1%	61,0%	100
	Oslo	1,3	2.499	379	83	21	20,3%	16,1%	12,2%	69,0%	98
	I. London East	2,4	1.297	292	82	21	10,7%	13,4%	11,9%	63,7%	97
	Vestlandat	0,9	2.581	352	83	21	26,3%	15,4%	5,1%	65,7%	96
	Agder Reg.	0,8	2.268	309	83	21	22,8%	14,1%	12,8%	63,4%	95
	Stockholm	2,3	1.693	233	83	21	24,2%	14,4%	17,1%	74,4%	94
	Île de France	12,2	1.449	554	84	23	22,2%	9,5%	22,0%	57,0%	94
	Utrecht	1,3	2.002	410	82	20	24,5%	16,4%	8,0%	63,0%	94
	:										
Italia	Italy	60,6	1.089	320	83	21	34,8%	28,9%	34,7%	40,9%	73
	Prov. Bolza	0,5	1.164	369	84	22	29,7%	8,5%	10,2%	52,9%	93
	Prov. Trento	0,5	1.193	357	84	22	33,5%	19,3%	20,1%	48,9%	84
	Veneto	4,9	1.083	342	84	22	34,9%	15,4%	20,9%	45,4%	82
	Emilia-Rom...	4,4	1.206	367	84	22	37,8%	17,2%	21,3%	48,5%	81
	Lombardia	10,0	1.023	359	84	22	34,7%	19,7%	22,9%	46,9%	81
	Valle d'Aosta	0,1	1.171	361	83	21	36,7%	19,9%	24,8%	49,2%	79
	Toscane	3,7	1.206	294	84	22	40,3%	20,8%	24,6%	46,6%	78
	Friuli-Venez...	1,2	1.213	349	84	21	41,6%	17,2%	25,4%	44,1%	77
	Marche	1,5	1.087	319	84	22	36,7%	24,9%	24,2%	44,2%	77
	Umbria	0,9	1.243	304	84	22	40,3%	20,7%	30,8%	43,9%	76
	Lazio	5,9	1.122	331	83	21	32,5%	28,9%	37,5%	44,5%	74
	Piemonte	4,4	1.059	356	83	21	40,2%	22,0%	32,9%	45,1%	74
	Abruzzo	1,3	1.205	308	84	21	36,3%	34,8%	31,3%	38,7%	72
	Liguria	1,6	1.302	350	84	21	47,0%	23,0%	34,3%	41,0%	70
	Basilicata	0,6	1.076	299	83	21	34,1%	36,2%	38,1%	32,3%	69
	Sardegna	1,7	1.183	314	83	22	34,5%	38,1%	46,8%	37,3%	68
	Molise	0,3	1.249	361	83	22	37,2%	38,3%	47,3%	35,9%	67
	Puglia	4,1	1.032	285	84	21	32,8%	38,2%	51,4%	30,3%	66
	Campania	5,8	936	262	82	20	27,2%	46,3%	54,7%	30,2%	63
Calabria	2,0	1.001	210	83	21	31,9%	46,3%	55,6%	30,1%	63	
Sicilia	5,1	1.061	272	82	21	31,6%	52,1%	52,9%	28,7%	61	
:											
Macro-aree	Nord-Ovest	16,1	1.073	362	84	22	37,4%	20,7%	26,6%	46,1%	79
	Nord-Est	11,6	1.168	357	84	22	36,4%	16,1%	20,6%	47,0%	82
	Centro (IT)	12,1	1.220	351	84	21	36,2%	25,3%	31,0%	45,1%	76
	Sud	14,1	1.033	271	83	21	30,8%	42,8%	51,3%	31,2%	65
	Isole	6,7	1.080	275	83	21	32,2%	48,7%	51,6%	30,9%	63

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

8.2.5. Infrastrutture

La dotazione infrastrutturale è uno degli elementi che determinano le dinamiche di sviluppo economico dei territori. In particolare, le infrastrutture di trasporto (incluso il trasporto digitale), modificando i perimetri di accessibilità dei territori e riducendo i costi e i tempi di collegamento (per persone e informazioni), individuano un fattore primario in grado di influenzare i processi di agglomerazione e localizzazione di imprese e persone, favorendo lo sviluppo di economie di scala. L'indice di dotazione infrastrutturale è stato costruito per misurare, non solo la dotazione fisica (infrastruttura informatica, presenza di autostrade, aeroporti e porti), ma anche la qualità delle infrastrutture presenti nel territorio come, ad esempio, la diffusione della banda larga (come misura di qualità dei collegamenti internet) o il valore assunto dagli indici di accessibilità, definiti a partire dalla stima dei tempi di viaggio (misura olistica di qualità e dotazione) per raggiungere una località a partire da tutte le altre; inoltre, per meglio approfondire l'aspetto legato della qualità della rete stradale, si è calcolato un indicatore relativo al numero di incidenti in rapporto al parco circolante, da interpretarsi come misura indiretta della capacità dell'infrastruttura viaria di assorbire una certa densità veicolare.

Figura 8.17. – Le regioni europee secondo l'indice di dotazione infrastrutturale



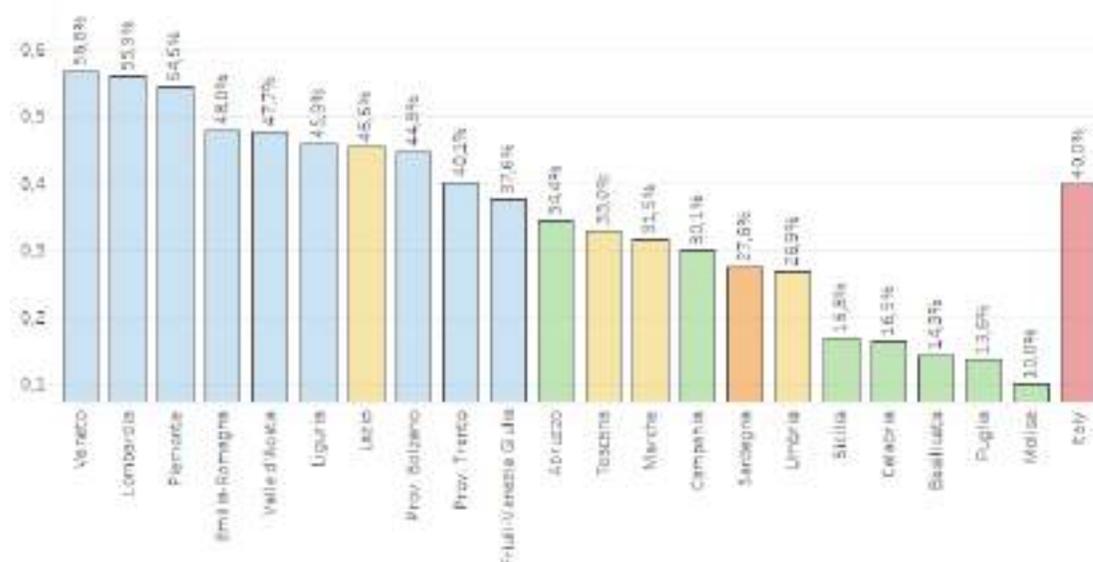
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Inghilterra, Nord Europa, Francia metropolitana e la solita Germania Occidentale, a cui aggiungere alcune regioni che ospitano le grandi capitali (come Madrid o Lisbona, Praga o Bucarest), sono le aree che mostrano livelli di dotazione infrastrutturale più elevati. In Italia sono le regioni del Nord, in particolare, Veneto, Lombardia e Piemonte, anche favorite da una posizione geografica baricentrica, che incide positivamente sugli indici di accessibilità multi-modale, a mostrare le indicazioni più positive (indici superiori alla media europea). Il Lazio, forte dei buoni livelli di dotazione aeroportuale, è la prima delle regioni del Centro-Sud, solo poco al di sotto di Emilia-Romagna, Valle d'Aosta e Liguria.

Il Mezzogiorno, nel complesso, si mostra particolarmente indietro per quanto riguarda la dotazione di infrastrutture per le telecomunicazioni; basti dire che la percentuale di famiglie

connesse ad internet non arriva, in media, all'80% (la media nazionale è l'84%) e solo nel 77% dei casi si tratta di connessioni a banda larga (83% è la media nazionale). Si tratta di percentuali che spingono le regioni meridionali agli ultimi posti in Europa in un ambito strategico come quello delle infrastrutture tecnologiche. Le cose migliorano, ma solo leggermente, in termini di parametri di dotazione delle infrastrutture di trasporto, come nel caso delle autostrade, con un risultato che risulta particolarmente positivo per quanto riguarda le infrastrutture marittime; la dimensione del traffico passeggeri gestito dai porti delle regioni del Mezzogiorno in rapporto alla popolazione è infatti consistente, specialmente per le Isole, la Calabria e la Campania. Quando però si considerano indicatori di qualità infrastrutturale, come accessibilità multi-modale o incidenti stradali, le cose peggiorano considerevolmente, a confermare di quanto sia critico il livello di funzionamento del sistema dei trasporti in tutto il Sud Italia, e non solo in termini di qualità della base infrastrutturale, ma anche in riferimento al servizio pubblico che incide, nel nostro caso, sui parametri di accessibilità ferroviaria, portuale e aeroportuale.

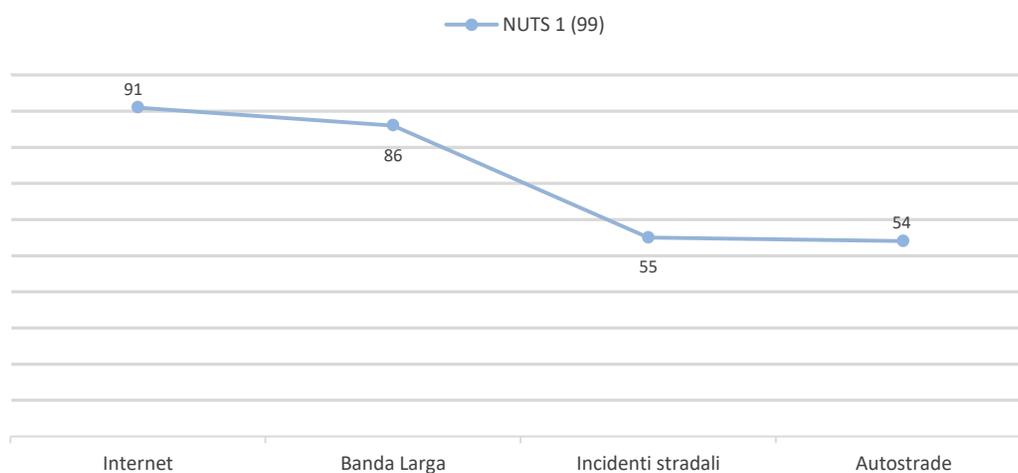
Figura 8.18. – Le regioni italiane e l'indice di dotazione infrastrutturale (percentile)



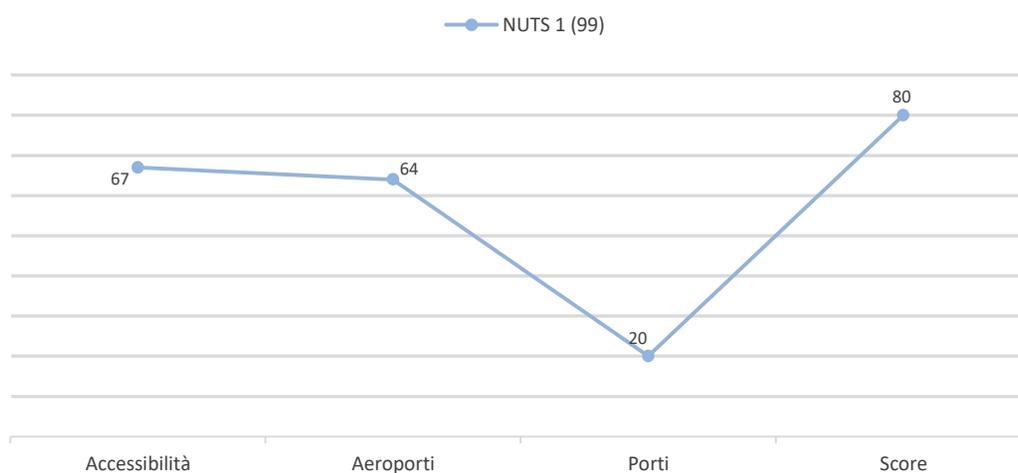
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Può essere interessante richiamare il risultato ottenuto dall'analisi dell'istituto Tagliacarne (fermo però al 2012), che definisce degli indici sintetici incorporando nella definizione elementi qualitativi e di rapporto con la domanda potenziale di riferimento. La macroscopica differenza nella dotazione infrastrutturale tra Mezzogiorno e il resto del Paese diventa allora evidente (specialmente per le infrastrutture del genio civile), a testimoniare di un divario che si allarga quando si considerano elementi qualitativi, come il numero di corsie, il numero di incidenti, il numero di snodi di accesso alla rete autostradale e la spesa per la manutenzione ordinaria⁴ o, nel caso ferroviario, la frequenza e la tipologia dei treni.

⁴ Istituto Tagliacarne, la dotazione infrastrutturale delle Province italiane.

Figura 8.19. - Dotazione infrastrutturale: la posizione del Mezzogiorno rispetto alle altre macro aree europee

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.20. - Dotazione infrastrutturale (bis): la posizione del Mezzogiorno rispetto alle altre macro aree europee

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Tabella 8.4. - Indici di dotazione Tagliacarne per categoria di infrastruttura (Italia = 100)

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Mezzogiorno	Sardegna
Strade	111,19	111,23	96,27	88,17	43,88
Ferrovie	102,62	118,50	120,36	76,28	17,39
Porti	49,11	135,54	131,19	95,92	83,86
Aeroporti	122,72	81,31	159,85	62,45	86,43
Impianti e reti energetico-ambientali	127,35	126,85	98,70	67,11	38,35
Telefonia	112,80	90,18	100,69	96,79	44,85
Reti bancarie e di servizi vari	135,25	110,11	110,45	64,99	38,95
Indice dotazione di infrastrutture economiche	108,72	110,53	116,79	78,82	50,53
Indice dotazione di infrastrutture economiche e sociali	107,42	106,83	121,12	79,78	52,92

Fonte: elaborazione Cresme su dati Istituto Tagliacarne 2012

Tabella 8.5. – Indicatori di dotazione infrastrutturale: best performer, Italia e macro-aree (indice max=100)

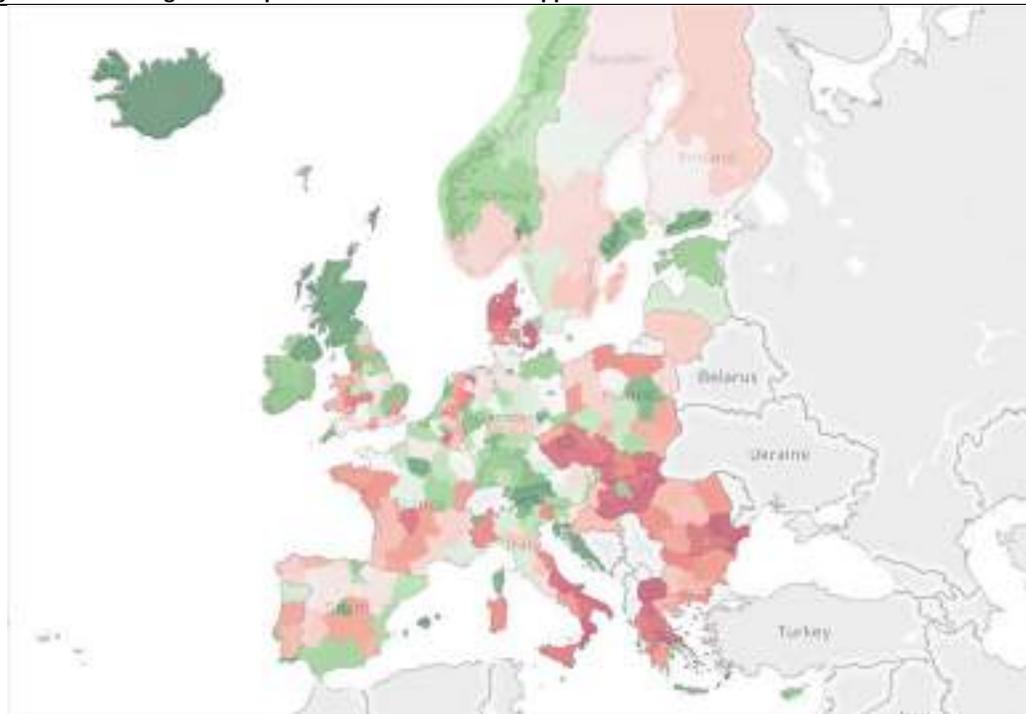
	Pop	Inter. Conn.	Inter. BB	Inc. Stradali	Autost.	Access. MM	Aerop.	Porti	Score	
Best Performer	Utrecht	1,3	97,0%	97,0%	1.080	121,0	164,2	0,0	0,0	100,0
	Lisboa	2,8	88,0%	86,0%	9.254	222,3	88,9	7,2	0,0	99,0
	Zuid-Holland	3,7	99,0%	97,0%	935	106,0	149,7	0,4	0,4	98,4
	N.Holland	2,8	98,0%	98,0%	1.267	72,0	159,3	21,0	0,2	98,2
	G. Manchester	2,8	89,3%	97,2%	3.658	138,0	126,8	6,5	0,0	97,6
	Bremen	0,7	54,0%	90,0%	13.057	191,0	128,4	3,9	0,1	95,9
	N.Brabant	2,5	98,0%	98,0%	1.039	95,0	126,1	1,7	0,0	95,1
	Düsseldorf	5,2	96,0%	91,0%	7.710	121,0	168,1	4,7	0,0	94,1
	Praha	1,3	93,0%	93,0%	2.498	89,0	153,2	9,4	0,0	93,0
:										
Italia	Italy	60,6	84,0%	83,0%	5.964	23,0	88,4	2,1	0,6	68,6
	Veneto	4,9	87,0%	86,0%	5.714	32,0	111,1	2,9	0,1	73,4
	Lombardia	10,0	89,0%	86,0%	6.890	30,0	120,9	3,8	0,0	73,3
	Piemonte	4,4	86,0%	84,0%	5.061	23,0	114,9	0,9	0,0	73,1
	Emilia-Romagna	4,4	90,0%	88,0%	7.536	25,0	104,0	1,7	0,0	71,7
	Valle d'Aosta	0,1	82,0%	80,0%	2.208	35,0	92,5	0,1	0,0	71,7
	Liguria	1,6	85,0%	85,0%	11.368	69,0	101,3	0,8	1,3	71,2
	Lazio	5,9	87,0%	85,0%	6.897	29,0	89,6	7,7	0,3	71,2
	Prov. Bolzano	0,5	87,0%	84,0%	4.546	29,0	85,7	0,1	0,0	71,1
	Prov. Trento	0,5	89,0%	88,0%	3.656	0,0	84,0	0,0	0,0	70,1
	Friuli-Venezia Giulia	1,2	85,0%	82,0%	5.360	27,0	92,8	0,6	0,0	69,6
	Abruzzo	1,3	82,0%	82,0%	5.063	23,0	76,5	0,4	0,0	68,8
	Toscana	3,7	87,0%	86,0%	7.981	20,0	96,9	1,9	1,6	68,7
	Marche	1,5	88,0%	87,0%	6.769	18,0	74,8	0,3	0,6	68,3
	Campania	5,8	78,0%	77,0%	3.657	32,0	84,6	1,1	1,8	67,7
	Sardegna	1,7	87,0%	86,0%	4.597	0,0	57,9	4,6	4,0	67,3
	Umbria	0,9	85,0%	83,0%	4.817	7,0	81,7	0,3	0,0	67,1
	Sicilia	5,1	76,0%	74,0%	4.716	26,0	66,9	2,8	2,0	63,4
	Calabria	2,0	75,0%	73,0%	3.407	19,0	62,5	1,5	3,0	63,1
Basilicata	0,6	79,0%	78,0%	3.780	3,0	55,3	0,0	0,0	62,7	
Puglia	4,1	79,0%	77,0%	6.423	16,0	65,8	1,6	0,4	62,3	
Molise	0,3	75,0%	72,0%	3.253	8,0	60,0	0,0	0,6	61,4	
:										
Competitor	Nord-Ovest	16,1	87,0%	85,0%	6.548	26,0	114,5	2,7	0,1	72,9
	Nord-Est	11,6	88,0%	86,0%	6.167	26,0	102,5	1,9	0,0	71,6
	Centro (IT)	12,1	87,0%	85,0%	7.055	20,0	89,5	4,4	0,7	69,2
	Sud	14,1	78,0%	77,0%	4.596	20,0	69,4	1,1	1,3	64,6
	Isole	6,7	79,0%	77,0%	4.687	14,0	57,4	3,3	2,4	63,7

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

8.2.6. Lo sviluppo turistico

Considerando l'importanza che il settore turistico riveste per l'economia del Mezzogiorno, un intero pilastro è dedicato allo studio delle dinamiche di domanda e offerta ricettiva nelle regioni europee. A tale scopo, sono state selezionate variabili in grado di far emergere la vocazione turistica dei territori e misurare performance e funzionalità del modello di offerta locale. **L'indice di performance** è stato costruito considerando il numero di arrivi nelle strutture ricettive ufficiali per residente, il numero medio di notti per turista e l'offerta ricettiva in termini di posti letto per residente. Inoltre, considerando gli arrivi annui, le presenze e il tasso di occupazione delle strutture alla stregua di variabili di output e i posti letto come variabile di input del sistema, si è definito un **indice di efficienza** in grado di misurare quanto la performance turistiche delle regioni italiane ed europee si discostino dalla frontiera efficiente (individuata tra i territori stessi). Infine, mettendo insieme performance ed efficienza si è calcolato un **indice sintetico di sviluppo turistico** che è riassunto nella carta tematica sottostante.

Figura 8.21. – Le regioni europee secondo l'indice di sviluppo turistico



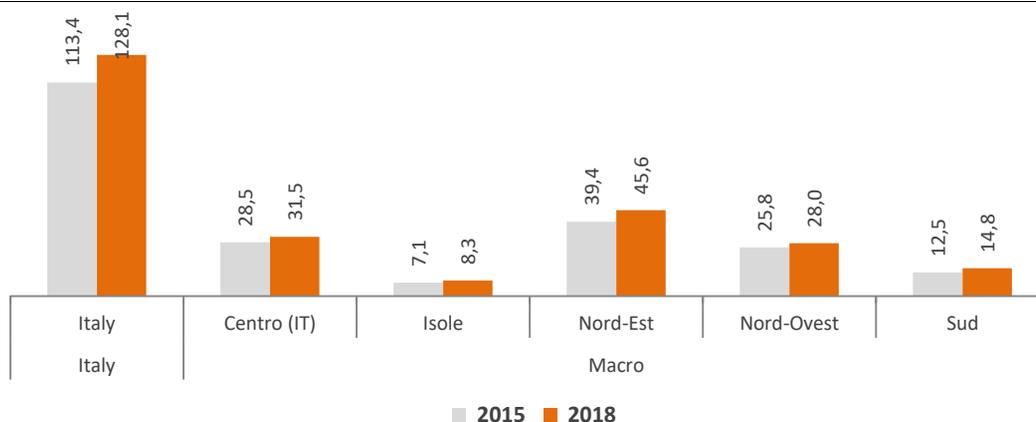
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

❑ I numeri del turismo delle regioni del Mezzogiorno e nel Sud Europa

Ma prima di addentrarci nello studio dei risultati dell'analisi statistica, è utile farsi un'idea delle dimensioni del fenomeno turistico nel Mezzogiorno e in alcune regioni del Sud Europa. Iniziamo col dire che nel 2018 sono arrivati nelle strutture ricettive delle regioni del Sud circa 23 milioni di turisti (86 milioni di presenze), 3,5 milioni in più di quanto si registrava nel 2015 (9,3 milioni le presenze in più), una crescita pari al +17,6% (+12% per le presenze). Si tratta di dati significativi, da confrontarsi con il +13% medio nazionale (in termini di arrivi), il +8,6% del Nord-Ovest, il +10% del Centro e il +15,5% delle regioni del Nord-Est. Questi numeri testimoniano della capacità delle regioni del Sud Italia di catturare una certa parte della domanda turistica crescente in parte liberata dalla crisi delle mete turistiche classiche Medio-Orientali, penalizzate dalla continua escalation di tensione che ha colpito l'Egitto e la Siria nell'ultimo quinquennio (ma anche Giordania e Turchia). Se infatti si guarda ai soli turisti internazionali, l'incremento registrato nelle regioni del Mezzogiorno risulta pari al +26%

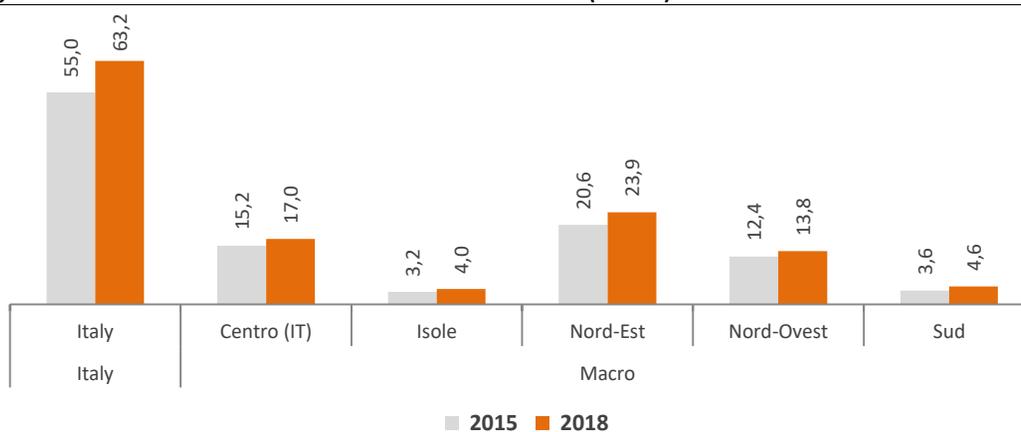
in termini di arrivi e +21% in termini di presenze, da confrontarsi con il +15 e il +12,4% medio nazionale. Queste tendenze caratterizzano tutte le regioni del Mezzogiorno, con performance particolarmente brillanti che si registrano in Sardegna, Calabria e Basilicata.

Figura 8.22. – Arrivi turistici nelle strutture ricettive (milioni)



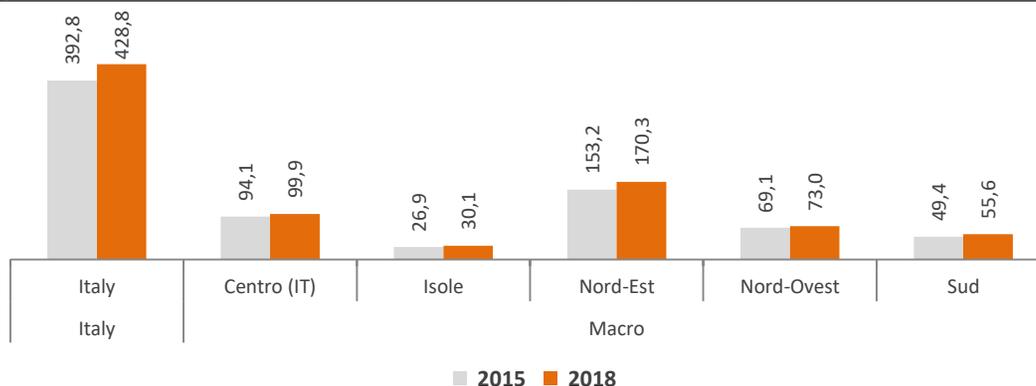
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.23. – Arrivi di turisti stranieri nelle strutture ricettive (milioni)



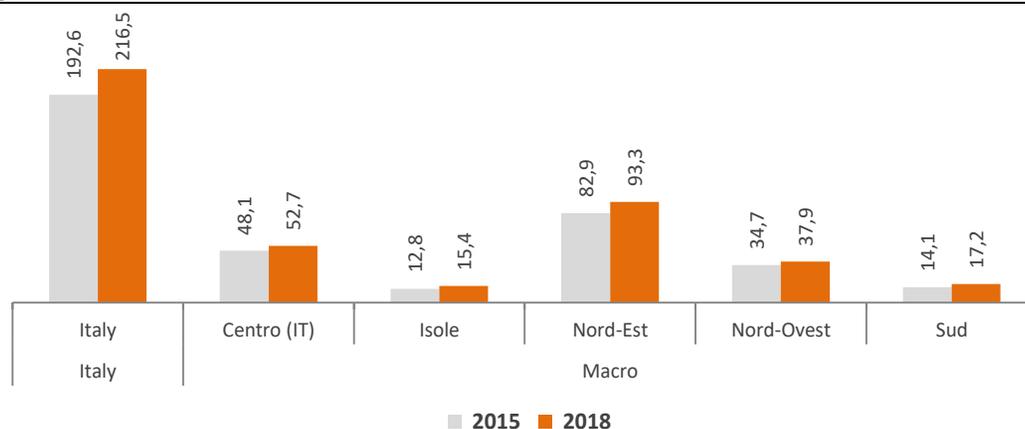
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.24. – Presenze turistiche nelle strutture ricettive (milioni)



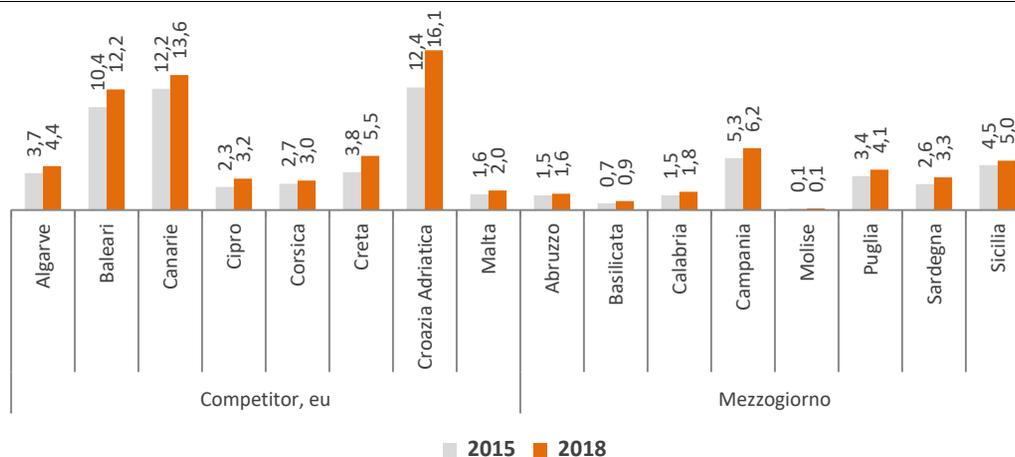
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.25. – Presenze turistiche straniere nelle strutture ricettive (milioni)



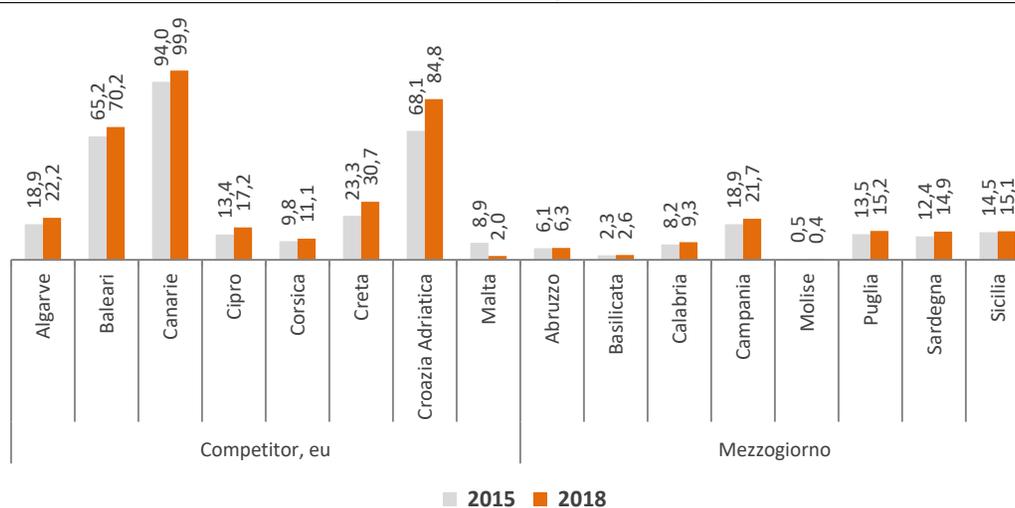
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.26. – Arrivi nelle strutture ricettive al livello regionale (milioni)



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.27. – Presenze nelle strutture ricettive al livello regionale (milioni)



Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Eppure, se si comparano i numeri assoluti con quanto registrato in altre regioni che con il Mezzogiorno competono per attrarre la domanda turistica nel Sud Europa, ovvero Croazia Adriatica, Baleari, Creta, Algarve, Corsica, Cipro, Malta e Canarie, il rischio è quello di rimanere attoniti. I dati delle regioni del Sud, ovvero i 3,3 milioni di turisti che arrivano in Sardegna, i 5 milioni in Sicilia o i 6 milioni in Campania, impallidiscono di fronte agli oltre 12 milioni di turisti che arrivano annualmente nelle Baleari, ai 16 milioni della Croazia Adriatica o ai 14 milioni delle Canarie. La forbice, poi, si allarga a dismisura quando si considerano le presenze annue: nelle Canarie nel 2018 si è arrivati a registrare 100 milioni di presenze, nelle Baleari 70, in Croazia 85 milioni, numeri impressionanti se paragonati ai 22 della Campania o ai 15 di Sardegna, Puglia e Sicilia. Viene allora da chiedersi quanto l'economia del Mezzogiorno si possa realmente considerare a vocazione turistica, almeno nel confronto con i competitor europei, e se vi siano differenze nelle caratteristiche del turismo nostrano (diverso target economico, tipologia, stagionalità, etc.) che possano, in una certa misura, dare conto di un così modesto livello dei flussi. Le potenzialità turistiche eccezionali del Mezzogiorno, e non solo in riferimento al turismo estivo balneare, sono infatti enormi (si pensi all'immenso patrimonio paesaggistico, storico e culturale di Campania, Sicilia, Sardegna o Calabria). Lo studio degli indici di sviluppo turistico ci aiuterà a capire quali siano i punti deboli del modello di offerta turistica delle regioni del Sud.

□ Il turismo residenziale

Le statistiche sui flussi presentate fino ad ora sono relative alle strutture ricettive ufficiali; non viene quindi considerato il fenomeno del cosiddetto turismo residenziale, ovvero quello che fa riferimento ad abitazioni di proprietà, di parenti o amici, o abitazioni private prese in affitto per le vacanze. Il turismo delle abitazioni private è un fenomeno **prevalentemente informale e sommerso**, che si sviluppa mediante l'utilizzo di alloggi messi a disposizione per assecondare la richiesta di una domanda turistica autodiretta e spontanea, e per questo **difficile da prevedere e rilevare**; non è un caso che non esistano, ancora oggi, strumenti adeguati per il suo monitoraggio. Va detto che entrambe le tipologie di turismo (quello delle strutture ricettive e quello delle abitazioni private) esistono e coesistono in qualunque località che possa definirsi turistica; tuttavia, specialmente con la diffusione del fenomeno della sharing-economy, non mancano situazioni di conflitto quando la commercializzazione delle abitazioni private assume modalità di evasione.

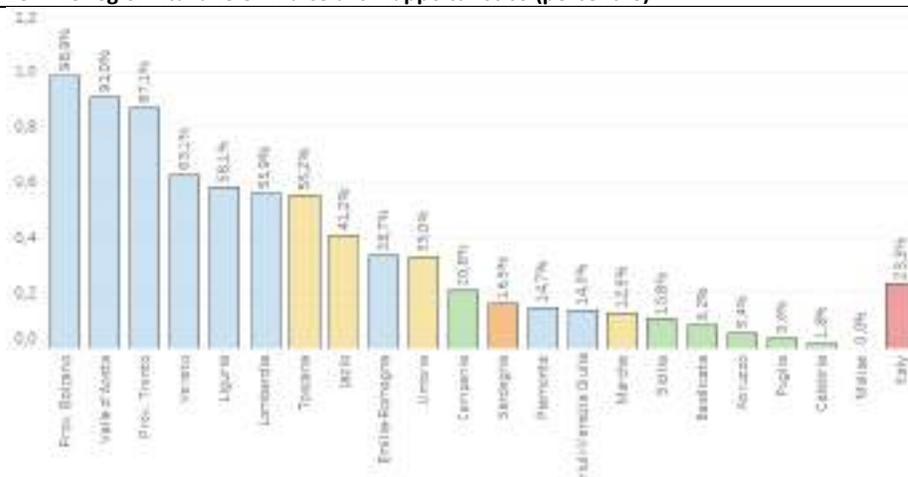
Non è questo il contesto per tentare una stima delle dimensioni del fenomeno al livello regionale italiano, tuttavia, si può di certo affermare che le strategie di internazionalizzazione del turismo delle regioni del Sud, fondamentali in un'ottica di redistribuzione dei flussi (come vedremo il nodo della stagionalità rappresenta uno degli elementi critici del modello di offerta turistica delle regioni del Sud), non possano ignorare il fenomeno del turismo residenziale, anche considerando l'esistenza nel Sud Italia di una abbondante offerta ricettiva non ufficiale (equiparabile, se non superiore, a quella alberghiera ed extra-alberghiera). Per sfruttare appieno le possibilità offerte dal turismo residenziale è necessario supportare (e regolamentare) l'utilizzo di piattaforme web per la gestione e la promozione degli alloggi (perché la valorizzazione del turismo delle abitazioni private non può prescindere dal rafforzamento della sua natura autodiretta e di economia collaborativa), oltre che, ovviamente, intervenire potenziando le infrastrutture di trasporto, in particolare quelle a rete per il trasporto interno (incluso il servizio pubblico locale, anche privato). A conti fatti, è stata proprio l'esistenza di questi fattori ad aver determinato l'esplosione del turismo residenziale internazionale in Spagna, anche come risultato, va detto, dell'eccezionale (e per certi versi incontrollato) sviluppo edilizio vissuto dal paese nella prima metà dell'ultimo ventennio; turismo residenziale che è oggi molto diffuso in tutte le regioni del litorale mediterraneo spagnolo ed è qui talvolta preponderante; lo stesso fenomeno è presente in Portogallo, dove i turisti internazionali possono contare su una percentuale elevata di seconde case spesso di nuova costruzione distribuite lungo la costa occidentale dell'Algarve, o anche in Grecia. Va precisato, a questo punto, che il turismo residenziale deve essere considerato come una vera e propria tipologia di turismo, caratterizzata da un target ben preciso e con esigenze e caratteristiche distintive e che, come tale, è necessario elaborare

politiche finalizzate a facilitare il controllo, l'organizzazione, la pianificazione e la gestione sostenibile del fenomeno, ad esempio, attraverso l'adozione di politiche di sviluppo e riqualificazione urbana, specialmente laddove (vedi l'entroterra delle regioni del Sud) non esiste una alternativa alla ricettività delle abitazioni private, e la creazione di professionalità specifiche in grado di garantire strutture e servizi di livello qualitativo adeguato per tutti i vacanzieri, italiani e stranieri, che scelgono questa tipologia.

□ L'indice di sviluppo turistico

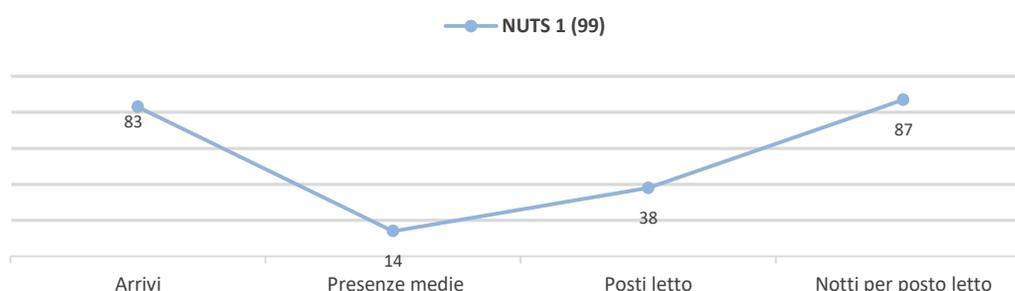
Veniamo ora all'analisi dell'indice sintetico di sviluppo turistico. Per sua stessa definizione, l'analisi di questo indice non solo farà emergere le regioni europee a più forte vocazione turistica, ma permetterà anche di individuare quelle i cui modelli di offerta lavorano in maniera più efficiente in termini di arrivi e presenze in rapporto all'offerta ricettiva, ovvero, quelle con flussi meglio distribuiti durante l'arco dell'anno (minore stagionalità e maggiori livelli di occupazione delle strutture).

Figura 8.28. – Le regioni italiane e l'indice di sviluppo turistico (percentile)



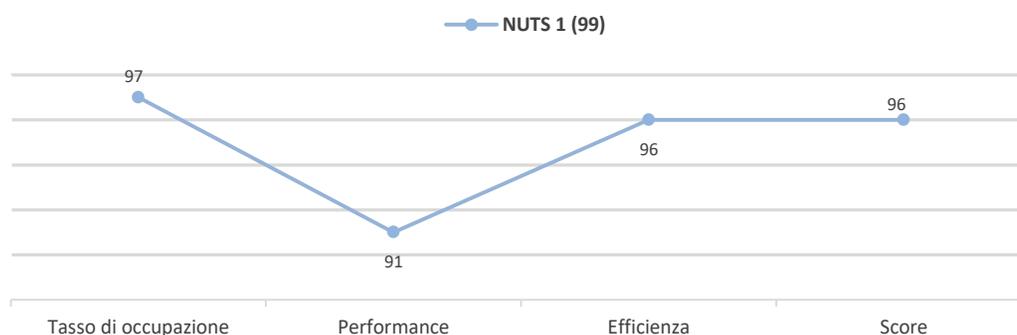
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Figura 8.29. - Sviluppo turistico: la posizione del Mezzogiorno rispetto alle altre macro aree europee



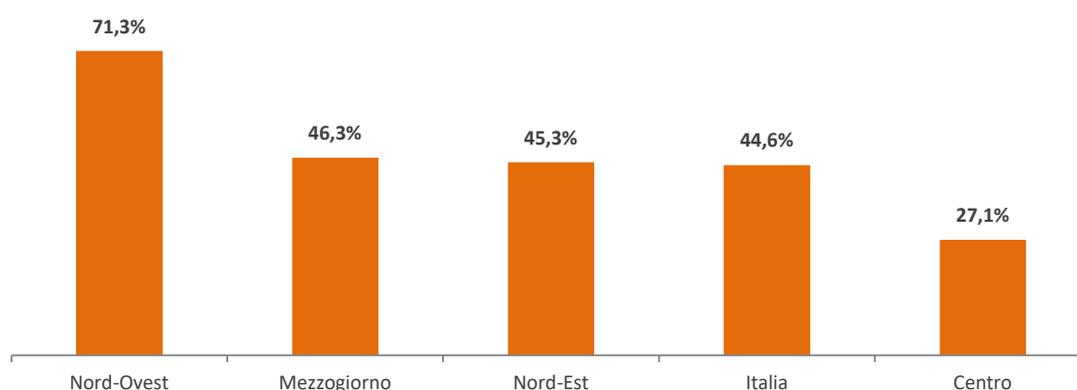
Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Quello che **emerge, e forse sorprende, è un risultato decisamente poco lusinghiero per tutte le regioni del Sud**. La migliore è la Campania, che può contare sulla grande popolarità dei suoi siti storico culturali e sull'attrattività dell'area partenopea, ma l'80% delle regioni europee, più o meno a vocazione turistica, registra un livello di sviluppo turistico comunque superiore. Le cose migliorano leggermente se si considera solo l'indicatore di performance (Il Sud Italia passa dalla 96sima alla 91sima posizione tra le macroregioni europee), a suggerire l'esistenza di un **grave problema di efficienza produttiva che caratterizza il modello turistico delle regioni meridionali**.

Figura 8.30. - Sviluppo turistico (bis): la posizione del Mezzogiorno rispetto alle altre macro aree europee

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

In effetti, in termini di posti letto per residente il Mezzogiorno si posiziona al 38simo posto in Europa (su 99 macro-aree), mentre in termini presenze medie per turista il Mezzogiorno si posiziona al 14-simo posto. Tra l'altro, sebbene il Mezzogiorno attualmente intercetti una quota ancora marginale dei flussi internazionali nel Sud Europa, la popolarità delle regioni del Sud è in continuo aumento; negli ultimi dieci anni gli arrivi internazionali nelle strutture ricettive sono aumentati di quasi il 50%, più di quanto verificatosi nel Nord-Est o nelle regioni del Centro.

Figura 8.31. – Crescita degli arrivi internazionali nelle strutture ricettive (2005-2015)

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie

Eppure qualcosa non torna: in media, ogni posto letto ufficiale risulta occupato 61 giorni tra le regioni del Sud e 68 nelle Isole, contro i 91 del Nord-Ovest e 93 del Nord-Est; il tasso di occupazione delle strutture (al netto di chiusure stagionali e altre chiusure temporanee per ristrutturazione o ordinanze pubbliche) al Sud è pari al 36%, contro il 55% del Nord-Est o il 48% del Nord-Ovest ma, per esempio, guardando ad altre regioni del Sud Europa si trovano percentuali molto più alte: l'80% nelle Baleari, il 75% a Malta, il 70% di Cipro. Questi numeri lasciano intuire quale sia il principale problema del modello turistico del Meridione: **la fortissima stagionalità**. Se d'altra parte si guarda ai dati mensili sulle presenze nelle strutture ricettive si scopre che nel panorama italiano quasi tutte le regioni del Sud sono caratterizzate da indici di stagionalità elevatissimi: le strutture ricettive sono sottoposte a picchi di attività/inattività che comportano enormi difficoltà nel reperimento di personale qualificato, rendendo problematico il mantenimento di standard qualitativi adeguati; la stagionalità impatta sull'occupazione, che diventa discontinua, ridimensionando la capacità del turismo di contrastare la disoccupazione giovanile e scoraggiando gli investimenti nella formazione del personale; una stagionalità spinta crea per le comunità locali periodi di picco e problemi di congestione (traffico, accesso al servizio pubblico, servizi commerciali, etc.) e un incremento indiscriminato dei prezzi. L'incremento della popolazione in periodi limitati dell'anno (popolazione

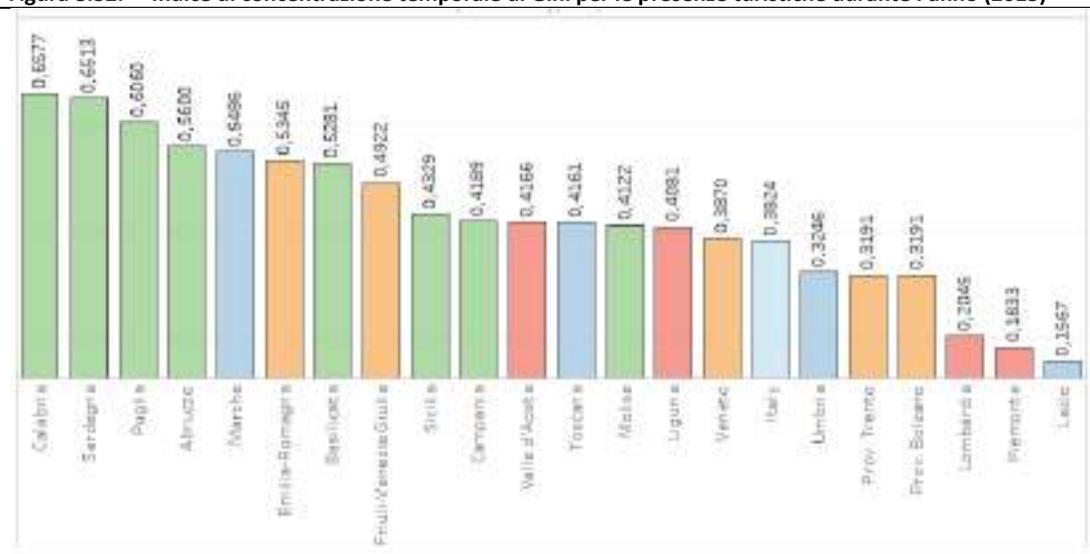
flottante), inoltre, comporta uno stress sul territorio e sulle infrastrutture, mettendo a dura prova la capacità di carico delle destinazioni e dell'ambiente: erosione delle risorse naturali, smaltimento rifiuti, inquinamento, congestione stradale.

Tabella 8.6. – Indicatori di sviluppo turistico: best performer, Italia e competitor (indice max=100)

	Pop	Arrivi	Bed Places	Notti medie	Notti/ BP	(Net) Occ. %	(Lorda) Occ. %	Perf.	Eff.	Score	
Best Performer	Notio Algarve	0,3	4,7	0,31	5,2	78,2	55,9	21,4	100,0	21,9%	84,4
	Prov. Bolzano	0,5	6,9	0,22	4,5	139,9	67,8	38,3	88,5	39,3%	78,7
	Tirolo	0,7	9,6	0,27	3,8	132,5	59,0	36,3	85,8	37,7%	76,2
	Iles Balears	1,2	11,4	0,46	5,0	148,1	80,8	40,5	81,8	40,9%	73,6
	Salzburg	0,5	6,4	0,17	3,5	130,6	56,3	35,8	81,9	38,1%	73,1
	Hamburg	1,8	6,5	0,06	2,0	217,7	77,8	59,5	65,6	100,0%	72,5
	Canarias (ES)	2,2	13,2	0,42	7,6	236,5	84,2	64,8	74,4	64,6%	72,5
	NE Scotland	0,5	1,1	0,01	3,6	268,2	67,3	31,7	65,5	100,0%	72,4
	J. Hrvatska	1,4	13,7	0,95	5,5	79,0	61,2	21,5	85,0	21,9%	72,4
	:										
Italia	Italy	60,6	117,8	4,95	3,4	81,9	46,6	22,4	68,4	24,4%	51,6
	Veneto	4,9	18,1	0,73	3,6	90,9	58,4	24,9	62,6	26,0%	55,3
	Lombardia	10,0	15,9	0,37	2,4	103,1	48,0	28,2	57,8	41,0%	54,5
	Piemonte	4,4	4,9	0,20	2,9	72,0	45,4	19,7	56,1	24,6%	49,8
	Emilia-Rom.	4,4	10,4	0,46	3,7	82,2	49,8	22,5	59,4	23,5%	52,2
	Valle d'Aosta	0,1	1,2	0,05	2,9	62,9	49,2	17,2	76,9	21,5%	65,8
	Liguria	1,6	4,5	0,15	3,3	98,2	48,1	26,9	60,7	30,3%	54,6
	Lazio	5,9	11,3	0,36	2,9	90,6	45,1	24,8	58,3	31,2%	52,9
	Prov. Bolza.	0,5	6,9	0,22	4,5	139,9	67,8	38,3	88,5	39,3%	78,7
	Prov. Trento	0,5	4,0	0,17	4,2	100,0	54,4	27,4	72,8	28,3%	63,9
	Friuli-Venez.	1,2	2,3	0,15	3,6	56,1	36,2	15,4	58,0	16,2%	49,7
	Abruzzo	1,3	1,5	0,11	4,0	54,9	34,3	15,0	56,2	15,6%	48,1
	Toscana	3,7	13,1	0,55	3,4	81,0	45,0	22,2	61,9	24,2%	54,4
	Marche	1,9	2,3	0,20	5,2	59,5	39,3	16,3	57,7	16,6%	49,5
	Campania	5,8	5,5	0,21	3,6	93,3	42,0	25,6	56,5	26,8%	50,6
	Sardegna	1,7	2,9	0,21	4,7	63,3	46,8	17,3	58,2	17,7%	50,1
	Umbria	0,9	2,3	0,09	2,5	66,3	34,2	17,9	58,9	25,0%	52,1
	Sicilia	5,1	4,6	0,20	3,1	72,4	39,3	19,8	55,7	23,4%	49,3
	Calabria	2,0	1,6	0,19	5,2	45,0	30,5	12,3	55,6	12,5%	47,0
	Basilicata	0,6	0,7	0,04	3,5	61,4	35,5	16,8	56,3	19,0%	48,9
Puglia	4,1	2,7	0,28	3,9	51,9	34,3	14,2	55,5	14,7%	47,3	
Molise	0,3	0,1	0,01	3,3	29,3	37,6	10,8	53,8	12,6%	45,6	
:											
Macro-aree	Nord-Ovest	16,1	26,45	0,77	2,67	91,36	47,50	25,03	57,65	33,3%	52,8
	Nord-Est	11,6	41,74	1,73	3,84	92,75	55,43	25,41	62,55	25,4%	55,3
	Centro (IT)	12,1	28,97	1,20	3,28	79,18	43,53	21,70	59,25	24,5%	52,3
	Sud	14,1	13,17	0,84	3,92	61,40	36,30	16,82	55,73	17,4%	48,1
	Isole	6,7	7,46	0,41	2,71	67,65	42,30	18,54	56,23	19,2%	48,0

Fonte: Elaborazioni Cresme su fonti varie (arrivi e posti letto in milioni)

Figura 8.32. – Indice di concentrazione temporale di Gini per le presenze turistiche durante l'anno (2015)



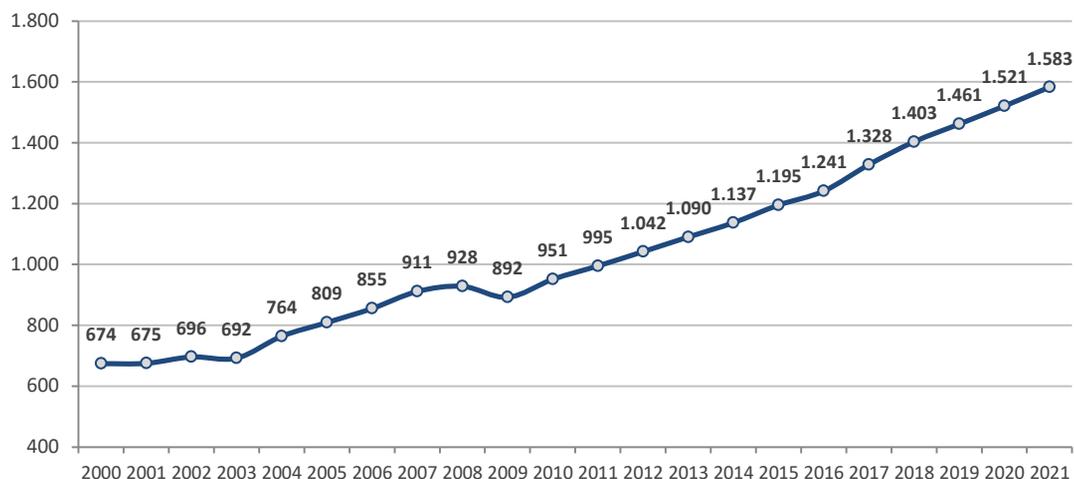
Fonte: Elaborazioni Cresme su dati Istat

In definitiva, l'analisi di quest'ultimo pilastro dimostra come **il livello di sviluppo turistico delle regioni del Mezzogiorno è ancora molto basso**; nonostante le potenzialità delle regioni meridionali di attrarre quantità crescenti di flussi turistici internazionali **esse rimangono ancora abbondantemente inespresse**. L'incremento del turismo internazionale che, come noto, mostra caratteristiche di maggiore diversificazione, sia temporale che tipologica, è da considerarsi elemento centrale per una strategia efficace di destagionalizzazione. Ma il Mezzogiorno continua ad essere caratterizzato da fenomeni di forte concentrazione delle presenze durante l'anno, ad indicare come **il modello delle regioni del Sud non riesca a sfruttare appieno le potenzialità di destagionalizzazione offerte dall'esplosione della domanda turistica internazionale**.

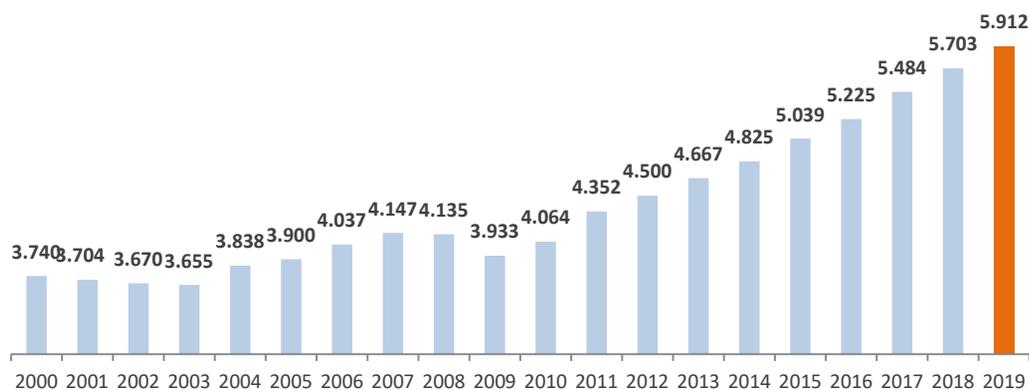
□ L'esplosione del turismo internazionale

A riprova, nonostante uno scenario internazionale turbolento (instabilità politica, terrorismo e guerra, maggiori controlli alle frontiere), negli ultimi anni l'industria del turismo ha continuato a crescere. Nel 2018 gli arrivi internazionali al livello globale hanno superato **1,4 miliardi**, più del doppio di quanto si registrava all'inizio degli anni duemila, ed è dal 2010 che i flussi internazionali continuano a crescere ad un ritmo superiore al **4% annuo, con un'accelerazione nell'ultimo biennio**; un trend che, secondo l'ultima indagine condotta dall'Organizzazione Mondiale per il Turismo (UNWTO), proseguirà anche nell'anno in corso. Oggi la globalizzazione dei flussi, i cambiamenti climatici, la rivoluzione digitale e la presenza di gruppi sempre più multinazionali pone l'industria turistica di fronte a **sfide epocali**.

In un decennio la domanda si è letteralmente trasformata; non solo più globale, con l'avvento delle economie emergenti (Cina in testa, a cui aggiungere Russia e Brasile), ma anche più diversificata, esigente, attenta alle novità e flessibile, con la vacanza che non è più unica e concentrata in un periodo ben preciso dell'anno. L'offerta tenta di adattarsi, nelle modalità di comunicazione, nelle modalità di diffusione dei servizi, innovandosi e dando vita a nuove tipologie di viaggio esperienziale in grado di coinvolgere più soggetti imprenditoriali e territori in un contesto di offerta integrata.

Figura 8.33. – Arrivi internazionali nel Mondo (milioni di unità)

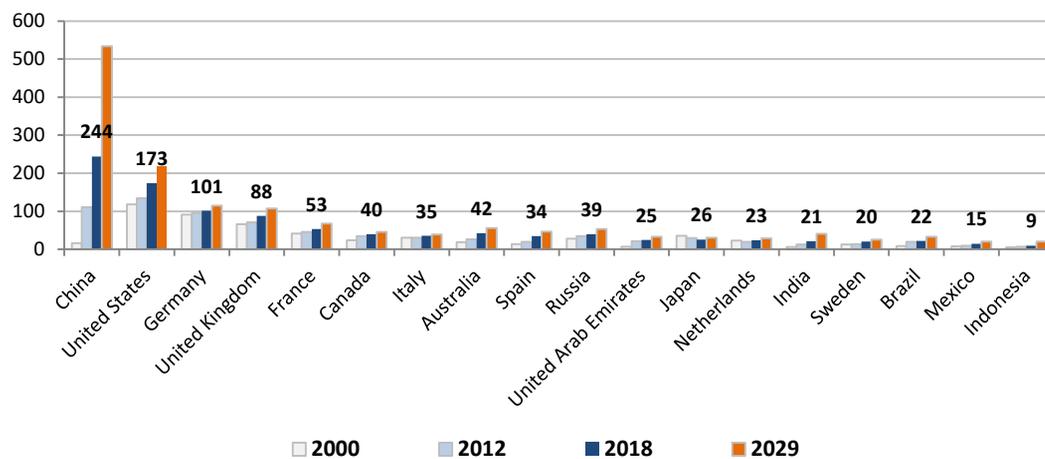
Fonte: Elaborazioni e previsioni Cresme su dati UNWTO

Figura 8.34. – Fatturato dell'industria turistica mondiale (miliardi di dollari a valori costanti 2016)

Fonte: Elaborazioni Cresme su dati e previsioni WTTC

Ma è soprattutto la nuova domanda proveniente dai paesi emergenti ad offrire le opportunità più interessanti. In pochi anni la Cina è diventata il primo paese al Mondo per spesa dei turisti all'estero (244 miliardi di dollari nel solo 2018); lo scenario di rallentamento, dovuto alla fase di transizione vissuta dall'economia cinese nell'ottica di un modello di sviluppo più incentrato sui consumi interni e sui servizi, non modifica le eccezionali aspettative di crescita per il turismo internazionale cinese (534 miliardi di euro di spesa annua attesi entro il 2029). In particolare, sono destinati a crescere proprio i flussi di turisti cinesi verso il Vecchio Continente; gran parte dei viaggiatori cinesi, infatti, in questi anni si è orientata su un range territoriale di carattere tipicamente regionale (Macao, Hong-Kong, Malesia o Thailandia), ma le cose sono destinate a cambiare rapidamente di pari passo con la crescita della disponibilità economica delle famiglie. Discorso diverso per le altre due principali economie emergenti, ovvero Russia e Brasile. La pesante crisi economica vissuta dai due paesi, dovuta al crollo dei corsi delle commodity e all'instabilità politica ha rallentato la crescita del turismo, tuttavia, in uno scenario di medio-lungo termine le economie emergenti, nel cui novero andrebbero aggiunte India, Indonesia, ma anche Messico, Australia e paesi Arabi, sono destinate a rappresentare un bacino turistico di importanza strategica, anche se di difficile intercettazione, per le strategie di sviluppo delle destinazioni europee e mediterranee.

Figura 8.35. – Spesa turistica all'estero per paese di origine (miliardi di dollari a valori costanti 2018)



Fonte: Elaborazioni Cresme su dati e previsioni WTTC



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

9.

LA QUESTIONE DELLE AREE INTERNE NEL MEZZOGIORNO

9. LA QUESTIONE DELLE AREE INTERNE NEL MEZZOGIORNO

Quasi un terzo dello stock abitativo non è utilizzato

Decenni di spopolamento dei comuni marginali e delle aree interne del Mezzogiorno hanno generato un vasto stock abitativo inutilizzato, che se da un lato è prova tangibile della progressiva scomparsa di luoghi e testimonianze legate alle antiche civiltà agro-silvo-pastorali, dall'altro, la gran quantità di borghi suggestivi e nuclei insediativi di grande valore storico-naturalistico possono costituire una preziosa risorsa da valorizzare, rappresentando un interessante volano economico e una solida premessa per la ricostituzione delle comunità locali. Nell'ottobre 2011 il Censimento della popolazione e delle abitazioni conta nel Mezzogiorno oltre 3 milioni di abitazioni non utilizzate (3.022.194 abitazioni), pari al 43% del totale dello stock abitativo non utilizzato in Italia (7.038.200 abitazioni). Nelle regioni meridionali, quindi, il 28% dello stock residenziale complessivo risultava inutilizzato, una quota assai superiore al resto d'Italia (19,7%), e superiore è anche in rapporto tra abitazioni vuote e numero di residenti, 14,7 abitazioni ogni 100 abitanti al Sud, contro le 10,3 del resto d'Italia.

Tabella 9.1. – Popolazione, famiglie e abitazioni per tipo di comune e tipo di località

Tipo località	Numero località	Popolazione	Famiglie	Abitazioni per stato di utilizzo				Altro tipo alloggio
				Occupate	Occupate non resid.	Vuote	Totale	
ITALIA	65.045	59.433.744	24.611.766	24.135.177	34.784	7.038.200	31.208.161	53.917
MEZZOGIORNO	15.321	20.619.697	7.889.593	7.774.905	6.370	3.022.194	10.803.469	22.270
<i>Centro abitato</i>	<i>5.301</i>	<i>18.973.982</i>	<i>7.262.444</i>	<i>7.162.586</i>	<i>6.049</i>	<i>2.516.634</i>	<i>9.685.269</i>	<i>19.338</i>
<i>Nucleo abitato</i>	<i>7.647</i>	<i>533.158</i>	<i>205.117</i>	<i>200.279</i>	<i>159</i>	<i>163.480</i>	<i>363.918</i>	<i>725</i>
<i>Case sparse</i>	<i>2.373</i>	<i>1.112.557</i>	<i>422.032</i>	<i>412.040</i>	<i>162</i>	<i>342.080</i>	<i>754.282</i>	<i>2.207</i>
Aree centrali	5.667	14.300.927	5.333.427	5.260.480	4.920	1.364.409	6.629.809	17.392
Centro abitato	1.924	13.467.972	5.027.784	4.961.716	4.724	1.160.026	6.126.466	15.769
Nucleo abitato	3.019	267.067	98.783	96.650	110	61.787	158.547	393
Case sparse	724	565.888	206.860	202.114	86	142.596	344.796	1.230
Aree interne	9.654	6.318.770	2.556.166	2.514.425	1.450	1.657.785	4.173.660	4.878
Centro abitato	3.377	5.506.010	2.234.660	2.200.870	1.325	1.356.608	3.558.803	3.569
Nucleo abitato	4.628	266.091	106.334	103.629	49	101.693	205.371	332
Case sparse	1.649	546.669	215.172	209.926	76	199.484	409.486	977

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Gran parte dello stock abitativo non utilizzato trova collocazione nelle 5.301 aree urbane (2.516.634 abitazioni), dove rappresenta il 26% dello stock complessivo. Nei 7.647 nuclei minori, insediamenti marginali privi di una connotazione propriamente urbana, le abitazioni vuote erano invece poco meno di 164mila, con una quota sullo stock complessivo che sale al 45%; la restante parte, circa 342mila abitazioni, pari al 45% dello stock complessivo, risulta disseminato nel vasto arcipelago di edilizia diffusa che costella il paesaggio del meridionale.

Sebbene nella definizione ISTAT si considerino vuote anche le abitazioni occupate saltuariamente per brevi periodi, si tratta senza dubbio di un vastissimo patrimonio sottoutilizzato e suscettibile di valorizzazione, che per quasi la metà (45%) trova collocazione nelle aree urbane più rilevanti (1,36 milioni di abitazioni nei comuni classificati come Aree Centrali) e per la restante parte (55%) nei comuni più marginali (1,66 milioni di abitazioni nelle cosiddette Aree Interne).

La distribuzione territoriale del patrimonio non utilizzato disegna quindi la mappa dello spopolamento e dell'abbandono di piccoli centri urbani e borghi che, spesso, presentano caratteristiche storico-architettoniche di un certo rilievo.

Nel Mezzogiorno si contano 1.256 centri e nuclei abitati con meno di dieci abitanti ma con un patrimonio abitativo non utilizzato di 28.300 abitazioni, in termini relativi, risulta inutilizzato oltre il 93% dello stock abitativo, una dimensione complessiva pari ad una piccola cittadina.

Passando alla classe successiva, nei 3.731 piccoli centri con popolazione compresa tra 10 e 49 abitanti risultano non utilizzate poco meno di 76.440 abitazioni, il 65% del patrimonio complessivo, mentre nelle 2.893 realtà con popolazione compresa tra 50 e 149 abitanti, le abitazioni non occupate sono poco meno di 115mila, con una quota sullo stock residenziale del 53%.

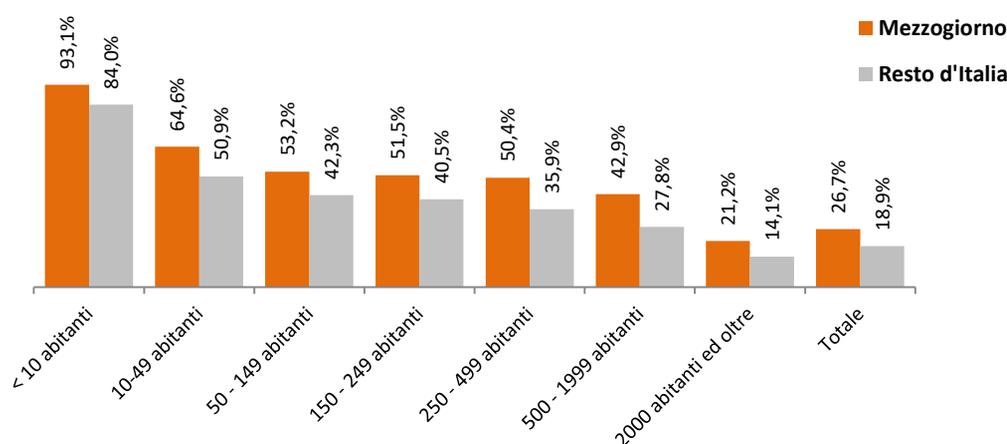
Tabella 9.2. – Popolazione, famiglie e abitazioni per ampiezza demografica di centri e nuclei abitati

Classe di ampiezza demografica località	Numero località	Popolazione	Famiglie	Abitazioni per stato di utilizzo				Altro tipo alloggio
				Occupate	Occupate non resid.	Vuote	Totale	
< 10 abitanti	1.256	4.022	2.131	2.077	10	28.300	30.387	11
10 - 49 abitanti	3.731	101.430	42.919	41.789	61	76.440	118.290	152
50 - 149 abitanti	2.893	255.530	103.346	100.699	107	114.493	215.299	418
150 - 249 abitanti	972	188.819	76.290	74.443	45	79.095	153.583	235
250 - 499 abitanti	1.057	380.182	157.508	154.108	96	156.597	310.801	489
500 - 1999 abitanti	1.709	1.740.421	719.129	706.293	445	530.426	1.237.164	1.302
> 1999 abitanti	1.330	16.836.736	6.366.238	6.283.456	5.444	1.694.763	7.983.663	17.456
TOTALE	12.948	19.507.140	7.467.561	7.362.865	6.208	2.680.114	10.049.187	20.063

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

In definitiva, oltre un terzo dello stock residenziale non utilizzato, 985mila abitazioni su un totale di 2,68 milioni, trova collocazione in centri e nuclei urbani con popolazione inferiore a 2000 abitanti, rappresentando poco meno della metà del patrimonio abitativo complessivo (47,7%), circostanza che, se da un lato evidenzia l'insorgenza di sempre più incisivi fenomeni di degrado fisico ed impoverimento socio-demografico dei piccoli centri, dall'altro consente di focalizzare l'attenzione su una risorsa che potrebbe rappresentare un importante volano di rilancio economico di realtà ormai avviate ad un inesorabile declino.

Grafico 9.1. – Tasso di non occupazione del patrimonio edilizio per classe di ampiezza demografica della località abitata - (abitazioni vuote su stock residenziale complessivo)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Si pensi ad esempio alle sempre più numerose iniziative intraprese da alcuni Comuni italiani, che per combattere lo spopolamento, offrendo ai giovani valide opportunità per restare, stanno

realizzando programmi di alienazione del patrimonio disabitato al prezzo simbolico di un euro, con l'unico obbligo per l'acquirente, di realizzare a sue spese interventi di recupero e riqualificazione dell'immobile.

Di grande interesse anche il gran numero di iniziative orientate a sostenere il rilancio economico di realtà in declino in varie parti del Paese, incentivando la creazione di alberghi diffusi e *bed and breakfast* concepiti come sistema a rete a gestione centralizzata delle prenotazioni e dei servizi accessori (dalle pulizie, alla ristorazione, alle visite guidate, al noleggio di mezzi di trasporto, ecc.).

L'indotto turistico potrebbe costituire infatti una carta vincente per il rilancio di molte realtà in declino, e l'attività di riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi della vita comune una opportunità di lavoro non trascurabile per le imprese artigiane locali.

L'albergo diffuso

Tra le varie iniziative mirate al recupero e rivitalizzazione delle realtà in declino, l'albergo diffuso si può senza dubbio considerare un modello di sviluppo del territorio particolarmente adatto Sud, e con un impatto ambientale assai contenuto, dato che non prevede nuovi sviluppi edilizi, ma si limita a recuperare, riqualificare e mettere in rete le strutture esistenti.

Pertanto, un fattore sicuramente assai rilevante nella realizzazione di un albergo diffuso è che non si limita alla riqualificazione fisica degli edifici, ma finisce sempre per costituire l'elemento attorno al quale la comunità si ricostituisce, stimolando iniziative e coinvolgendo i produttori locali come componente chiave dell'offerta.

La storia delle realtà già avviate mostra chiaramente gli effetti rigenerativi che sono riuscite ad innescare, dando opportunità di rilancio ad attività tradizionali in fase di dismissione (forni e caseifici artigianali, lavorazione tessuti, ecc.) e stimolando la creazione di nuove iniziative (visite guidate, corsi su produzioni tipiche, intrattenimento, ecc.).

L'indotto turistico potrebbe costituire una carta vincente per il rilancio sociale ed economico di molte realtà in declino, e l'attività di riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi della vita comune un'opportunità di lavoro non trascurabile per le imprese artigiane locali. Ma tra le possibili strategie per la rivitalizzazione di borghi in abbandono vanno valutate anche altre strade, come iniziative focalizzate alla creazione di sistemi ricettivi orientati a target ben specifici, quali anziani in cerca di ambienti sani e lontani dallo stress metropolitano o persone che necessitano di periodi di riabilitazione e assistenza medica o psicologica.

I numeri della ricettività extra-alberghiera

Va detto che le statistiche sulla domanda turistica evidenziano un notevole potenziale di crescita per le varie forme di ospitalità extra-alberghiera.

Tra 2017 e 2018 i flussi turistici giunti nell'Italia meridionale hanno fatto registrare 1,3 milioni di arrivi e poco meno di 3 milioni di presenze in più, pari ad un incremento, rispettivamente, del 6% e del 3,6%, il doppio rispetto a quello delle altre regioni italiane (+3,6 arrivi e +1,2% presenze).

A trascinare la crescita del settore, sono in particolare le strutture extra-alberghiere, che segnano un +9,4% di arrivi e un +4,7% di presenze, registrando una vera e propria esplosione della domanda di alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale (+20,3% arrivi e +17,0% presenze) e *bed and breakfast* (+14,8% arrivi e +12,4% presenze)

Il ruolo della pubblica amministrazione

Molte delle iniziative già avviate a livello nazionale hanno una connotazione precipua di iniziativa imprenditoriale ma quasi sempre vedono un ruolo attivo delle amministrazioni pubbliche locali, nel ruolo di promotore o facilitatore nelle fasi di acquisizione degli immobili e redazione del progetto, che, quasi sempre, data la rilevanza dei fattori messi in campo, assume il carattere di un progetto urbanistico. Il ruolo dell'amministrazione diventa centrale anche per creare i presupposti per l'iniziativa privata, ad esempio, mediante:

- Redazione del programma e sviluppo delle fasi progettuali: l'amministrazione si attiva già nella fase ideativa e di definizione del concept, redigendo un programma di valorizzazione e

chiamando soggetti privati attraverso un bando pubblico alla definizione delle specifiche progettuali, coinvolgendo le imprese locali, artigiani, commercianti, ristoratori. Oppure, l'amministrazione valuta una proposta privata, concordando i dettagli del progetto per massimizzare le ricadute di interesse pubblico ed, eventualmente, integrando la proposta con altri interventi finanziati in partenariato o mediante fondi specifici (giardini pubblici, luoghi d'incontro e spazi museali, ecc.)

- Intermediazione tra proprietari degli immobili e la parte imprenditoriale che intende realizzare l'iniziativa: l'amministrazione locale può realizzare autonomamente programmi di acquisizione di immobili dismessi, offrendo il patrimonio acquisito per la realizzazione dell'iniziativa imprenditoriale; può attivarsi nel raccogliere e mettere in contatto i proprietari degli immobili dismessi con la parte imprenditoriale interessata allo sviluppo del progetto.
- Risorse: il programma può essere realizzato con risorse esclusivamente private o in cofinanziamento pubblico-privato, l'amministrazione si può attivare nell'individuazione di canali di finanziamento nazionali e UE.
- Dotazione di infrastrutture e servizi: la scarsa dotazione di infrastrutture e servizi spesso costituisce una barriera insormontabile all'avvio di iniziative di valorizzazione, ma il recente sviluppo di servizi erogati attraverso il web offre oggi un'alternativa sempre più efficace. L'amministrazione pubblica si può attivare in tal senso, promuovendo lo sviluppo di una efficiente piattaforma per l'accesso ai servizi (carte di identità elettronica, certificati, modulistica ed autorizzazioni) ma può attivarsi anche nel promuovere la creazione di centri polifunzionali che ospitino, alternativamente, un ufficio postale o un locale del municipio, un laboratorio medico, un centro di assistenza fiscale o assolvere ad altre funzioni di interesse per le nuove comunità dei borghi.



ECONOMIA, SOCIETÀ E COSTRUZIONI NEL MEZZOGIORNO

NEGLI ANNI 2000

10. LE COSTRUZIONI ALLA TESTA DELL'INNOVAZIONE

10. LE COSTRUZIONI ALLA TESTA DELL'INNOVAZIONE

La riconfigurazione del mercato delle costruzioni¹ e l'avvio di una nuova fase industriale per questo settore 'tradizionale' possono essere descritti con due modalità:

- Da un lato un cambiamento reale, fatto di resistenze e passi avanti, che necessita di tempi, affinché l'innovazione diventi "ricombinante" per la domanda, il mercato, le organizzazioni, i fattori di produzione;
- Dall'altro l'*hbris* del processo di innovazione tecnologica che sospinto dalla digitalizzazione, dall'automazione e dall'intelligenza artificiale, dalla nuova scienza dei materiali e dalla ricerca scientifica continuamente ridisegna la strada del cambiamento, dell'innovazione, della riconfigurazione del mercato su basi sempre più nuove. Prefigurando un'innovazione continua.

Le indicazioni e le riflessioni che provengono dalla filiera delle costruzioni e dai suoi mondi rappresentativi negli ultimi tempi dimostrano che il settore delle costruzioni ha compreso che si è entrati in una nuova fase, che è iniziata una nuova stagione. E' un passaggio culturale importante. Il grande storico francese Braudel, non a caso nelle sue analisi sui processi di sviluppo, aveva individuato nella "mentalità", nei "quadri mentali" che si stratificano nel tempo e che si solidificano, le "*prisons de longue durée*", vale a dire le principali cause dei cambiamenti lenti, delle inerzie, "degli immobilismi più tenaci". Per fare innovazione è necessario, prima di ogni altra cosa, cambiare i "quadri mentali". Questi quadri stanno cambiando e il cambiamento delle costruzioni d'ora in poi sarà più veloce.

10.1. Sei ambiti di innovazione

L'analisi degli scenari evolutivi del mercato delle costruzioni sintetizza sei ambiti attorno ai quali è possibile costruire un articolato scenario del cambiamento:

- Digitalizzazione nei prodotti e processi. (BIM, tecnologie adattative e IOT);
- *Energy technology*. (Soprattutto riguardo all'energia nell'edificio del futuro);
- Industrializzazione e prefabbricazione. (In particolare nella componente della robotizzazione, della automazione e delle tecnologie additive);
- Sostenibilità, economia circolare e integrazione costruzioni e ambiente;
- Nuovi materiali prodotti dalla nuova scienza;
- Il passaggio da una filiera competitiva a una filiera collaborativa.

Figura 10.1. - I driver del cambiamento nelle costruzioni



Fonte: CRESME

¹ Questa nota sviluppa e sintetizza elementi contenuti nello studio realizzato da CRESME per Federcostruzioni su "L'innovazione nella filiera delle costruzioni", 2018.

Proviamo nelle pagine che seguono a descrivere, sinteticamente questi sei aspetti del cambiamento.

□ Digitalizzazione. BIM, tecnologie adattative, IOT

L'affermarsi e la maturazione delle tecnologie informatiche riconducibili alla definizione di BIM – *building information modeling* - può essere considerato l'agente principale del "drammatico cambiamento" del modello di business del settore delle costruzioni ha cominciato a vivere nel XXI° secolo. Il BIM è un sistema di modellizzazione informatica che consente, e richiede, l'integrazione continua tra il progetto architettonico, strutturale e impiantistico, la fornitura di prodotti, sistemi e componenti, l'assemblaggio degli stessi nel cantiere della costruzione e fuori del cantiere, e la possibilità di gestire il prodotto finito. Tale "*disruptive technology*" ha avviato un cambio di paradigma nel modello di business del settore delle costruzioni, modificando ruoli, tempi, rischi e profitti tra i diversi attori. Si tratta pertanto di un ambiente informatico collaborativo, integrato e aperto ad altri sistemi informativi che consente di definire, valutare e 'testare', la costruzione virtuale del bene prima che venga iniziata la costruzione fisica del bene stesso.

Ciò avviene con l'utilizzo del modello 4D (il modello 3D al quale viene aggiunto il tempo relativo alla sequenza delle attività di costruzione) collegato a uno o più database e sistemi che integrano utilmente quantità, geometrie e sequenze. Come è noto una delle principali caratteristiche presenti nel BIM è l'utilizzo di veri e propri elementi costruttivi nella fase di progettazione, e non di segni geometrici, ma di veri e propri oggetti, i quali, in linguaggio informatico, sono considerati dei piccoli programmi che hanno la capacità di accettare degli input e di fornire degli output. Questo introduce il nodo delle piattaforme tecnologiche, librerie condivise dall'intera filiera delle costruzioni di prodotti, sistemi e componenti "digitalizzati" e pronti per essere acquisiti per l'attività progettuale.

Figura 10.2. - I driver del cambiamento nelle costruzioni - DIGITALIZZAZIONE



Fonte: CRESME

L'oggetto scelto in fase progettuale, ad esempio un determinato sistema di riscaldamento e di raffreddamento, porta con sé tutti gli elementi prestazionali, funzionali, di costo di acquisto e di posa in opera, nonché tutte le necessità di manutenzione periodica fornite dal produttore, che consentono di conoscere in tempo reale l'impatto sulle variabili architettoniche, costruttive, economiche e manutentive dovute alla scelta di quel particolare componente. Tale continuità delle informazioni consente di prevenire molte inefficienze dovute al passaggio dalla virtualità progettuale alla realtà del cantiere. Il BIM, in modo efficace e rapido è in grado di simulare l'impatto delle varianti di progetto su tutti gli elementi chiave del progetto interessati, da quelli architettonici a quelli manutentivi; consente di testare *ex ante* il concept del progetto con le diverse informazioni di tipo urbanistico, geologico, amministrativo, di mercato derivanti da database precostituiti; aiuta a scoprire e a risolvere i conflitti costruttivi già nella fase di progettazione (evitando di scoprirli

successivamente in cantiere con gli operai presenti e i materiali a terra); individua fin dalla fase di progettazione tutti i costi relativi al progetto da realizzare, compresi quelli manutentivi.

Il BIM è la tecnologia in grado di portare vantaggi non solo nella riduzione dei costi dell'errore e quindi dei costi di costruzione, ma anche nelle operazioni di Facility Management e di misurazione della soddisfazione dei clienti utilizzatori delle facility stesse, in quanto è in grado di gestire anche le variabili dovute alle esigenze di coloro che andranno ad occupare l'immobile dopo essere stato costruito. Infatti al modello 4D e con l'introduzione dei costi dei relativi beni e servizi si ottiene anche la 5D. La modellazione 5D (la quinta dimensione del BIM) è infatti utilizzata per attività di stima e analisi dei costi e consente di determinare con maggiore precisione e prevedibilità i costi del progetto, delle variazioni delle quantità e dei materiali, delle attrezzature o della manodopera. Fornisce metodologie per l'estrazione e l'analisi dei costi, la valutazione degli scenari e degli impatti conseguenti alle modifiche e alle scelte che si intende operare o valutare. Inoltre associata al modello 3D e al BIM-4D (tempi) consente ai partecipanti di visualizzare il progresso delle loro attività ed i relativi costi nel tempo. L'utilizzo della tecnologia 6D è finalizzata alla definizione di stime energetiche più complete e accurate di quelle stimate tradizionalmente nel processo di progettazione e permette di misurare, verificare e migliorare la gestione di informazioni sulle prestazioni delle strutture. Infine la settima dimensione del BIM (7D) consente la gestione operativa e la programmazione della manutenzione dell'edificio e delle sue componenti per tutto il ciclo di vita. Il BIM-7D consente di estrarre e tenere traccia dei dati relativi alle attività, lo stato dei componenti, le specifiche, i manuali di manutenzione/installazione/gestione, le garanzie, ecc. L'utilizzo della tecnologia 7D comporta la gestione più semplice ed efficiente della sostituzione e manutenzione delle parti, l'ottimizzazione della verifica ed adeguamento alle specifiche di conformità durante il ciclo di vita del bene. In sostanza fornisce la base informativa per la gestione operativa dei fornitori/subappaltatori della singola componente dell'impianto o dell'edificio durante l'intero ciclo di vita.

Ovviamente, perché il BIM si affermi sarà necessario che l'intera filiera delle costruzioni dai produttori, agli architetti, agli ingegneri, ai costruttori e installatori, ai distributori, agli stessi clienti finali, investitori ed utilizzatori, compiano un salto culturale nel modo di gestire e interagire. L'integrazione tra le attività e la capacità di comunicazione dei dati e delle informazioni fin dalla fase di concepimento del progetto, saranno i fattori chiave di successo e di trasformazione dell'intero settore industriale e della sua evoluzione.

Ma digitalizzazione per le costruzioni non è solo BIM. Una grande rivoluzione è in corso nelle interconnessioni di oggetti, persone, reti: ogni cosa, ogni persona, in ogni luogo, in ogni tempo grazie ai sensori può inviare informazioni, può essere connesso. Con l'evoluzione di Internet of things (IOT), o, Internet of All (IOA) stanno cambiando i comportamenti delle persone, delle produzioni, delle organizzazioni. Esito di questo processo è la gestione di un numero sempre più ampio di dati sui comportamenti delle persone e sull'utilizzo degli oggetti.

Sono processi che stanno avendo e avranno ancor più nei prossimi anni, un impatto sorprendente per le costruzioni, ma che stanno ridefinendo le stesse modalità di funzionamento delle città, delle reti, dei territori: da un lato digitalizzazione e nuove potenzialità di gestione dati determinano innovativi contenuti di funzionalità, efficienza e qualità che hanno già alimentato la teoria della "smart city" o "digital city" o "connected city"; dall'altro le nuove tecnologie consentono importanti forme di risparmio nell'erogazione dei servizi e nella gestione dell'ambiente costruito e ridisegnano gli scenari economici sulla base di nuove opportunità di investimento.

Ma non è ancora finita: una potenza di calcolo infinita a disposizione di tutti grazie ai sistemi di cloud computing ridisegna le potenzialità di progettazione, organizzazione e gestione degli spazi attraverso l'analisi delle funzioni e degli usi senza disporre di strumenti proprietari; lo sviluppo di sistemi di realtà aumentata ci fa entrare in una nuova stagione della progettazione e della rappresentazione che modificano le strategie commerciali, i modi di comunicazione la fruizione degli spazi; nella gestione dei dati i sistemi di *predictive analytics* sono in grado, come recitano i siti di primarie società di informatica, "integrare analisi statistiche personalizzate, modellazione predittiva, data mining, analytics del testo, analytics delle entità, ottimizzazione, classificazione in tempo reale e

apprendimento automatico”, rivoluzionando le modalità di gestione delle informazioni; i modelli di *“generative design”* e lo sviluppo della realtà virtuale immersiva, assistono l’attività di progettazione semplificandola, arricchendola, riducendone l’errore e ridefiniscono i rapporti tra committente, processo produttivo e cliente finale. “Gemelli virtuali” di realtà infrastrutturali e edilizie si affermano sul mercato alimentando strumenti di progettazione e gestione. Droni e “macchine fotografiche” si trasformano in operatori in grado di rilevare con precisioni millimetriche l’esistente, per poterlo poi analizzare e elaborare attraverso semantiche informative in grado di produrre risultati sorprendenti.

□ Energy technology e IOT

È evidente che la questione ambientale, l’affermarsi dei principi della sostenibilità, la riduzione della CO₂ e le fonti energetiche rinnovabili, hanno fornito al settore dell’energia e all’elettricità un ruolo primario nel cambiamento del settore delle costruzioni. Ma lo sviluppo della componente tecnologico/energetica nelle costruzioni inserita nel contesto più ampio dello IOT (*Internet Of Things*) e della digitalizzazione, comporta un processo di implementazione che punta all’automazione intelligente degli edifici, con l’integrazione dei processi e la connessione di tutti i dispositivi di controllo attraverso un bus di campo e una supervisione centrale interattiva. Si realizza un’integrazione orizzontale delle funzioni: riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, schermature solari e tapparelle, visualizzazione dei parametri ambientali e dei consumi, controllo accessi, anti-intrusione, illuminazione di emergenza e antincendio. Inoltre dispositivi impiantistici adattivi dotati di algoritmi di intelligenza artificiale (già impiegati in smartphone e alcuni sensori) saranno in grado di auto configurarsi sulla base dell’apprendimento delle abitudini di utilizzo degli ambienti dell’edificio. È evidente che uno dei principali attori di questo scenario è il settore elettrico, o meglio la sua evoluzione. Peraltro l’impiego di sistemi di illuminazione ad alta efficienza può ridurre i consumi elettrici del 40% (IEA) e la luce giusta contribuisce a creare un ambiente sano e confortevole. Lo sviluppo tecnologico ha prodotto già dispositivi ad elevata efficienza, tra i quali si ricordano le lampade a triforfori (T8 e T5); alimentatori ad alta efficienza, lampade al sodio, elogenuri metallici con bruciatore ceramico, apparecchi abbinati a sistemi di controllo con integrazione di luce naturale, e sensori di presenza, ottiche ad altissima riflessione, LED.

L’integrazione tra sistemi e fonti energetiche rappresenta la linea di sviluppo del futuro. Integrando il solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria con un sistema a condensazione, ad esempio, si potrà ottenere una sensibile riduzione dei costi di esercizio, superando i problemi di discontinuità che caratterizzano il solare termico. Ma il settore più promettente riguarda i sistemi di climatizzazione a ciclo annuale con pompa di calore che consentono il risparmio del 40-60% di energia primaria e impiegano per il loro funzionamento il 70% di energia rinnovabile. Esistono quattro tipi fondamentali: aria/aria, aria/acqua, acqua/acqua, e le pompe geotermiche, (pompa a sorgente suolo, GSHP). Sono le tecnologie energeticamente più efficienti sia per il residenziale che per gli edifici del terziario. Assai interessanti anche i sistemi di climatizzazione a gas che consentono di redistribuire il consumo di gas, tipicamente concentrato nel periodo invernale, nell’arco dell’intero anno, utilizzando lo stesso combustibile per riscaldare e raffrescare. La massima evoluzione della tecnologia energetica domestica è nota come cogenerazione o CHPO (*combined heat and power*) e consiste nella generazione simultanea di elettricità e calore, o di energia termica e meccanica, o tutte e tre, ottenendo proprio dalla gestione combinata dei diversi sistemi disponibili (teleriscaldamento, impianti a riciclo combinato per la produzione di energia elettrica, gruppi frigoriferi ad assorbimento, pompe di calore a motore endotermico, ecc.) un notevole risparmio di energia primaria.

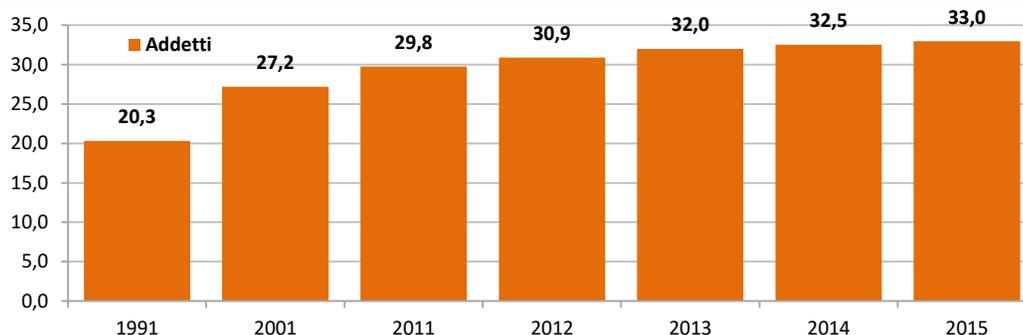
Ma forse l’innovazione più importante riguarda le batterie in grado di accumulare l’energia prodotta dalle fonti rinnovabili. Inverter fotovoltaici con funzioni di accumulo energia, attraverso l’interfaccia che consente di gestire il funzionamento di diversi elettrodomestici, consentiranno di pianificare i consumi, ottimizzando al meglio l’energia fotovoltaica. Allo stesso tempo le nuove batterie trasformeranno gli edifici in centrali produttive di energia rinnovabile che potrebbe essere

valorizzata. Basti pensare al binomio energia rinnovabile immagazzinata e auto elettrica, per avere un quadro della possibile ‘rivoluzione’ che ci aspetta nell’arco di 5/10 anni.

□ Impianti, automazione e robotics

A ben pensare, considerando il fatto che i sensori metteranno sempre più in connessione cose e persone, le nostre case, i nostri luoghi di lavoro, le nostre infrastrutture, diverranno sempre più “impianti” dipendenti. Ma prima di arrivare a tanto, già oggi le costruzioni sono sempre più terreno dell’impiantistica. L’analisi della produzione di edifici e reti infrastrutturali fa emergere un carattere innovativo molto concreto e molto poco ‘futurista’: questo carattere è la crescita, qui misurata in termini occupazionali, delle attività afferenti alla tecnologia e all’impiantistica, rispetto al tradizionale mondo del “brick and mortar”. Nel 1991 gli addetti alle attività impiantistica delle costruzioni – termoidraulica, elettrotecnica e elettronica, telecomunicazioni - erano il 20,3% del totale degli addetti al settore delle costruzioni, nel 2001 la percentuale era salita al 27,2% e nel 2015 al 33%.

Grafico 10.1. - Evoluzione dell’incidenza % delle attività di installazione impianti in edifici su totale costruzioni



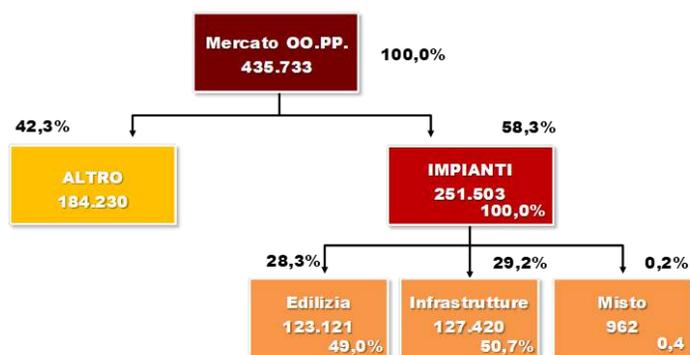
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – ASIA e Censimenti

Del resto il potenziale di mercato degli impianti, se mettiamo insieme la componente di innovazione tecnologica, la componente normativa e l’attenzione ai consumi energetici e alla produzione di energia, e ancora se consideriamo le dimensioni e i caratteri dello stock di impianti esistenti negli edifici e nelle infrastrutture, appare chiaro perché questo sia uno dei campi che più di altri sta cambiando. Certo i driver che guidano sono quelli dell’efficientamento energetico e della riduzione della CO2. Basterà ricordare – sempre secondo recenti analisi del CRESME- che la dotazione impiantistica degli edifici residenziali in Italia consta di circa 19,5 milioni di impianti termici tra autonomi e centralizzati, senza considerare gli impianti che non riscaldano l’intera abitazione (camini, ecc.) e gli impianti mobili (stufe, convettori, ecc.); gli impianti per l’aria condizionata sono 17,7 milioni (considerando le unità motocondensanti); gli impianti per la produzione di acqua calda sanitaria sono quasi 12 milioni; gli impianti idraulici e idro-sanitari sono presenti nella quasi totalità delle abitazioni (si stima che solo 150.000 abitazioni ne siano prive, pari allo 0,5% del totale); anche gli impianti elettrici hanno una diffusione quasi totale con il 98,9% di presenza nelle abitazioni e il 96,3% con utenza attiva; gli impianti di sollevamento ammontano complessivamente a oltre 930 mila unità tra ascensori, montacarichi e scale mobili. Nel settore non residenziale, rispetto ad uno stock complessivo superiore ai 4,7 milioni di unità immobiliari, si rilevano 3,6 milioni di unità servite da impianti di riscaldamento e 2,4 milioni di unità con impianto di raffrescamento. Tra le unità immobiliari dotate di entrambe le funzioni (riscaldamento e raffrescamento), oltre 770mila unità immobiliari possiedono un impianto che assolve ad entrambe le funzioni.

Ma il peso degli impianti è rilevante anche all’interno del mercato delle opere pubbliche che noi associamo più naturalmente al cemento e al tondino. CRESME ha stimato che il mercato dei contratti pubblici che prevedono attività di installazione, manutenzione e gestione di impianti civili e industriali, ovvero i bandi di gara per la realizzazione di nuovi impianti e per la riqualificazione, manutenzione e gestione di impianti esistenti, nonché per la costruzione/riqualificazione,

manutenzione e gestione di altre opere complete di impianti civili e industriali, tra il 2002 e il 2017, è rappresentato da un importo complessivo di oltre 251 miliardi di euro sui 435,7 messi in gara. Rispetto all'intero mercato dei contratti per opere pubbliche gli impianti rappresentano il 58% degli importi messi in gara.²

Schema 10.1. - Il mercato degli impianti civili e industriali nel settore delle opere pubbliche¹ - 2002-2017 Importi in milioni di euro



(1) Contratti che prevedono attività di installazione, manutenzione e gestione di impianti civili e industriali, riconducibili alle categorie SOA OG6, OG9, OG10, OG11, OS3, OS4, OS5, OS9, OS14, OS16, OS17, OS19, OS22, OS27, OS28, OS30 e OS31.

Fonte: CRESME Europa Servizi

Un altro settore che sta facendo passi da gigante è quello dell'automazione e della robotica. L'industria delle costruzioni è rimasta oggettivamente indietro rispetto agli altri settori industriali, ma la robotica è destinata a entrare con più forza all'interno dell'attività edilizia nel prossimo futuro. Date le caratteristiche del settore delle costruzioni "i robot devono essere nella maggior parte dei casi mobili e riallocabili"; tre sono le categorie principali oggi operanti:

- macchine teleoperate: fra queste si possono citare le sofisticate macchine movimento terra guidate in remoto senza visibilità da parte dell'operatore per la sistemazione del territorio dopo eruzione di vulcani esplosivi, ma anche macchine più semplici come le macchine per la deposizione del calcestruzzo;
- macchine programmabili: macchine movimento terra o costruzione strade (rulli, finitrici, grader ecc.) dotate di sistemi di posizionamento *guida GPS o laser 3D*;
- "Sistemi intelligenti: esempio gru per costruzioni autonome"³.

Tra le altre tipologie di prodotti che stanno "robotizzando" il settore sono da segnalare la *Computer Integrated Road Construction* e l'*Intelligent Building Construction*; e su un altro versante, non possono non essere citate, le tecnologie additive e le stampanti 3D a getto di cemento, che rappresentano un importante settore in via di sviluppo per la produzione di edifici.

□ Aumento della produttività, ottimizzazione di processo, nuova industrializzazione, filiere collaborative

Anche il settore delle costruzioni, come altri settori economici, è stato investito negli anni novanta e negli anni 2000 da un forte processo di innovazione che ha per obiettivo l'aumento della qualità dei prodotti-servizi con la contemporanea ricerca della riduzione dei costi di produzione. Sospinto dalla drammatica accelerazione dell'innovazione tecnologica questo processo si potrebbe sintetizzare nella continua ricerca di vantaggi competitivi o di valore aggiunto rispetto ai concorrenti sulla base di un ridisegno dei modelli organizzativi dell'offerta. Infatti, salvo i casi manifesti di illecito nella riduzione dei costi del lavoro o di trascuratezza della sicurezza sui luoghi di lavoro, tale necessità ha stimolato e promosso riflessioni, azioni e cambiamenti, con l'individuazione di nuove modalità e approcci organizzativi lungo tutta la filiera del mercato delle costruzioni, nonostante la minore reattività del settore all'innovazione rispetto agli altri settori industriali. E certo il ritardo accumulato in termini di produttività rispetto agli altri settori, su cui molti studi si sono soffermati, rende il cambiamento su questo piano veramente rivoluzionario. Non è un caso che si stiano

² CRESME, *Il mercato dell'installazione impianti in Italia: 2018-2021. Quarto Rapporto Congiunturale e Previsionale*, Roma 2018

³ D. Canapini, F. Malaguti, R. Ricchetti, *Automazione e Robotica nelle Costruzioni: Presente e Futuro*; 2007.

affacciando sul mercato nuove modalità costruttive. Tra le quali sono certo da citare nuove forme di prefabbricazione che fanno del cantiere un luogo di montaggio, più che di costruzione. Un esempio concreto è la crescita del settore delle case in legno, o la crescita della costruzione a secco, ma forse è solo un inizio di una stagione caratterizzata da modelli di “prefabbricazione leggera” rispetto quanto accaduto nel passato. Una stagione rivoluzionaria che mina il principio di “costruttore di prototipi” che sta alla base del settore delle costruzioni tradizionale.

L’approccio comune tra gli attori del processo di costruzione degli immobili, orientato dalle attese dell’utilizzatore finale, sta andando di pari passo con la riduzione dei tempi di lavorazione grazie alla standardizzazione delle procedure di costruzione, all’incremento della prefabbricazione e all’innovazione tecnologica dei componenti per la costruzione (in omaggio alla sicurezza e alla recente obbligatoria sensibilità ambientale), all’applicazione delle tecnologie informatiche per l’aumento della produttività del lavoro⁴. Tutto ciò in funzione dell’innalzamento dei rendimenti del capitale investito, visto che gli immobili, come ormai si sostiene univocamente, sono sempre più visti come beni produttori di utilità, più di tipo economico che di tipo sociale. La qualità di un prodotto-servizio è sempre più generalmente intesa come la piena soddisfazione del livello di richieste esplicitate dai clienti, soddisfatte nel minor tempo e costo possibile, attraverso il coordinamento e il controllo della qualità dei processi esteso ed integrato a tutti i partecipanti. Il principale obiettivo del coordinamento dei processi è la chiara allocazione dei rischi e la demarcazione puntuale delle responsabilità tra i vari soggetti del processo di costruzione. La famosa ricerca promossa dal NIST (*National Institute of Standards and Technology*) statunitense, in collaborazione tra gli altri con l’AIA (*American Institute of Architect*), all’inizio del XXI° secolo aveva stimato il costo, le perdite, le diseconomie nel settore delle costruzioni dovute ad un’inadeguata interoperabilità tra gli attori del mercato, ossia dovute alla scarsa abilità di gestione e comunicazione in modo informatico strutturato, dei dati relativi ai prodotti e ai progetti tra le imprese del settore e all’interno delle stesse imprese nell’attività di progettazione, costruzione, manutenzione e rinnovo dell’ambiente costruito. Perdite provenienti da ritardi ed allungamenti nei tempi di consegna e di produzione dei beni, scarti e rifiuti, e da costi evitabili e prevedibili dovuti allo svolgimento di attività duplicate senza valore aggiunto. Tali perdite sono state stimate prudenzialmente pari al 30% del contributo al Prodotto Interno Lordo. La ricerca del NIST, che si fonda sull’esperienza di altri settori industriali, in particolari manifatturieri, affermava che il gap di diseconomie del settore delle costruzioni potrà essere colmato attraverso l’introduzione spinta dell’*information technology* che consentirà di ridurre i costi e di velocizzare i processi di realizzazione dei prodotti all’interno dell’intera filiera del mercato.

Oggi è facile riscontrare che il processo di innovazione sta portando l’industria delle costruzioni verso una piattaforma standard, di un ambiente informatico multi sistemico per la piena integrazione del ciclo di produzione condiviso tra gli operatori della produzione, della progettazione, della costruzione, della gestione e della manutenzione. In sintesi il settore delle costruzioni sta per essere drammaticamente trasformato dallo sviluppo e dalla diffusione delle tecnologie dell’informazione in tre distinti e connessi ambiti di intervento:

- la cooperazione tra tutti gli attori dell’industria delle costruzioni (architetti, ingegneri, costruttori e produttori);
- l’interoperabilità dei modelli a supporto del miglioramento dei processi e dei sistemi di progettazione, gestione e manutenzione degli immobili;
- la diffusione della modellazione informatica per la costruzione.

Il cambiamento sta per essere accelerato dall’emergere di nuovi standard contrattuali e dal fatto che una parte della committenza si sta rendendo conto che il cambiamento è conveniente e necessario.

⁴ CRESME “Scenari dell’industria delle costruzioni al 2010”, Roma 2001

□ La nuova scienza e i nuovi materiali

L'evoluzione del settore delle costruzioni sta toccando anche materiali e prodotti tradizionali. La nuova scienza dei materiali sta introducendo continue innovazioni, modificando prodotti esistenti e introducendone di nuovi. E tocca tutte le tipologie di prodotti. Il laterizio ad esempio, che è uno dei prodotti più tradizionali e antichi, sta producendo innovazione attraverso i blocchi ad isolamento diffuso che coniugano le proprietà termiche degli elementi in laterizio con le prestazioni meccaniche del sistema costruttivo; oppure i sistemi tetto che migliorano le prestazioni energetiche attraverso lo smaltimento passivo della radiazione solare. E il Parametric terracotta, PAt che coniuga la ricerca sul materiale con gli strumenti della manifattura digitale, o ancora l'integrazione con isolatori per l'edilizia antisismica.

Il calcestruzzo, materiale altrettanto tradizionale, prosegue le ricerche per la sostituzione di aggregati naturali con aggregati di riciclo (frantumazione dei materiali da costruzione e demolizione, ma anche calcestruzzo indurito frantumato o ricavati dal calcestruzzo di ritorno. Negli ultimi anni si stanno studiando anche aggregati riciclati da rifiuti plastici o della gomma). In tema di sicurezza, si stanno sviluppando soluzioni per la realizzazione di strade con conglomerati cementizi drenanti e fotoluminescenti che uniscono le caratteristiche della drenabilità a quello della fotoluminescenza.

Infine, sempre in tema di calcestruzzo, la tecnologia della stampa 3D applicata alle costruzioni è oggi limitata a prototipi ma il suo sviluppo è talmente rapido che ben presto sarà sufficientemente standardizzata da poter competere, almeno in alcuni campi, con le tradizionali tecniche costruttive.

La realizzazione di edifici multipiano in legno sta avendo una diffusione sempre maggiore. I vantaggi consistono prevalentemente nella velocità di costruzione, facilitando la disarticolazione del processo produttivo in una fase di preassemblaggio in fabbrica e di montaggio in cantiere.

Il vetro continua a vivere una fase di grande trasformazione, con i nuovi stratificati di sicurezza che rappresentano un concentrato di diverse prestazioni: di isolamento acustico e di resistenza al fuoco. Oppure il vetro bassoemissivo, e quello a controllo solare. O ancora quello autopulente finalizzato soprattutto al contenimento dei costi per le grandi superfici vetrate. La ceramica, quasi un emblema del 'made in Italy', vede un forte sviluppo tecnologico in grado di migliorare le caratteristiche meccaniche ed estetiche, creare nuove tipologie di prodotto: la produzione di lastre di grande formato e di diversi spessori è stata resa possibile dall'innovazione nella progettazione del ciclo produttivo della piastrella ceramica. La formatura si è trasformata da un processo *in batch* ad un processo continuo e la produzione è diventata oggi quasi *on demand* per quanto riguarda colori, formati, etc. in funzione delle richieste del mercato. O anche l'attuale ricerca per massimizzare il contenuto di materiali di riciclo, anche provenienti da altre filiere (es. vetro), all'interno delle piastrelle e lastre ceramiche. O ancora la riduzione del consumo idrico quale obiettivo prioritario che il settore degli apparecchi sanitari di ceramica si è dato da anni, in un'ottica di sostenibilità nell'uso dei propri prodotti insieme ai sistemi per il riciclo delle acque bianche, ottimizzandone l'impiego tra le diverse componenti dell'impianto sanitario. O ancora: prodotti funzionalizzati con proprietà antibatteriche, idrofobe, fotocatalitiche, Oppure, relativamente alle facciate ventilate in ceramica, gli studi attuali sono orientati allo sviluppo di piastrelle fotovoltaiche o autopulenti.

La chimica ha avuto ed avrà un ruolo determinante nell'innovazione del settore, un filone si muove verso lo sviluppo di nuovi materiali e componenti ad alto contenuto tecnologico: celle solari e film ultrasottili, nano materiali per lo sviluppo di sistemi come vernici o rivestimenti che, per effetto fotocatalitico, sono in grado di abbattere gli inquinanti urbani. Materiali elettrosensibili e fotosensibili per il controllo dell'illuminazione interna e del colore degli ambienti. E ancora, tessuti tecnici per la realizzazione di costruzioni in zone sismiche e strutture temporanee o semipermanenti come centri sportivi, ecc.

□ Un nuovo ciclo edilizio incentrato su qualità, innovazione, sostenibilità

Da qualsiasi punto di osservazione si decida di guardarlo il settore delle costruzioni mostra l'avvio di una vera e propria riconfigurazione, un cambiamento di struttura. Molti settori "tradizionali" (nuove abitazioni, sola esecuzione di opere pubbliche) sono caratterizzati da un ridimensionamento strutturale, mentre nuovi fattori propulsivi sono emersi legati all'*energy technology*, alla gestione e

alla riqualificazione del patrimonio esistente, alle innovazioni di prodotto. Ma la porta è aperta per un cambiamento ancora più ampio. Innanzitutto nel complesso quadro evolutivo che crisi e competizione hanno determinato per il nostro paese e il nostro sistema economico, bisogna sottolineare la spinta verso la qualità che il processo di armonizzazione dei regolamenti e degli standard in Europa sta dando all'industria delle costruzioni. Fattore che diventa un importante elemento di competitività e cambiamento sulla scala globale. Basti pensare all'enorme impatto ambientale del settore, primo per consumi energetici (nel processo costruttivo e nell'uso dei beni costruiti) e per quantità di rifiuti prodotti (relativamente al peso del settore), che potenzialmente potrebbero essere riciclati in misura molto maggiore, e quindi oggetto di azioni normative mirate. Ci troviamo di fronte ad un settore strategico nella visione dell'Unione Europea. Questo implica un costante impegno di innovazione per migliorare la sostenibilità del settore (in senso ampio) e una continua spinta delle normative e dei regolamenti verso un livello sempre più alto di qualità e sostenibilità in un progressivo processo di integrazione a livello europeo, e di profonda innovazione. Ambiente e costruzioni devono diventare una cosa unica.

Le aree di innovazione individuate a livello europeo sono:

- l'industrializzazione off-site della produzione di un sempre maggior numero di componenti;
- l'approccio collaborativo nella filiera della produzione, che mira a riprodurre quella integrazione delle varie fasi della produzione che è risultata fondamentale nella produzione industriale specialmente grazie al contributo della *lean production*;
- la dimensione temporale del ciclo di vita che avvicina ulteriormente il settore delle costruzioni alla produzione industriale offrendo servizi post vendita e aprendo a nuove innovazioni nel processo costruttivo come il BIM (*Building Information Modeling*) che aggiungendo la dimensione tempo integra costruzione, gestione e manutenzione in tutto il ciclo di vita sia dalle prime fasi di progettazione;
- la maggiore complessità del concetto di qualità che implica nuovi modelli integrati di servizio basati sulla performance economica ed ambientale.

In conclusione gli elementi di cui disponiamo ci consentono di sostenere che il settore delle costruzioni, per l'attività di progettazione, costruzione e gestione di edifici e infrastrutture, vive l'ingresso in una fase di grande cambiamento. Sono innovazioni tecnologica e digitalizzazione che si presentano come i motori del cambiamento più rilevante in termini di messa in discussione del modello di offerta tradizionale; ma sono già avvenuti in questi anni 2000 cambiamenti importanti, forse più semplici, come il passaggio dalle nuove costruzioni alla riqualificazione, o la crescita del peso degli impianti, o lo sviluppo del PPP e del FM, o ancora si pensi alla questione della riduzione della CO₂ e allo sviluppo negli ultimi anni del mercato delle fonti energetiche rinnovabili e dell'efficientamento energetico. Costruzioni e infrastrutture sono già un'altra cosa rispetto al passato. Certo una spinta importante viene dalla continua innovazione tecnologica di prodotti, sistemi, componenti a cui abbiamo già fatto riferimento. Inoltre la digitalizzazione rende possibili nuove forme di cooperazione tra gli stakeholder delle costruzioni; consente l'interoperabilità dei modelli a supporto di processi e sistemi di progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione degli immobili; consente di aumentare la prevedibilità e la qualità della valutazione delle scelte, riducendo significativamente l'elevato costo dell'errore che caratterizza l'attività edilizia e infrastrutturale. Ma a ben vedere gli effetti più importanti in termini di innovazione si avranno attraverso una azione "ricombinante" in cui si integrano: l'evoluzione tecnologica di prodotti, materiali, sistemi e componenti; il piano dello sviluppo digitale che trova nella modellazione BIM lo strumento oggi più attuale e nello IOT il processo più rivoluzionario; i principi organizzativi della "*Lean Production*" finalmente applicati alle costruzioni; nuovi modelli di prefabbricazione leggera. L'evoluzione però presuppone anche lo sviluppo di tre aspetti che oggi nel nostro paese restano critici: una politica industriale settoriale in grado di indirizzare il percorso innovativo, percorso sul quale si giocano anche aspetti competitivi sul piano internazionale per l'industria delle costruzioni italiana; un attento lavoro sui nuovi standard contrattuali, che tenendo conto degli aspetti innovativi, possano essere condivisi dall'intera filiera degli attori coinvolti; un'azione formativa che sia in grado di far crescere la conoscenza all'interno della filiera del settore.

