

## **Territorio e reti**

(pp. 349 – 434 del volume)

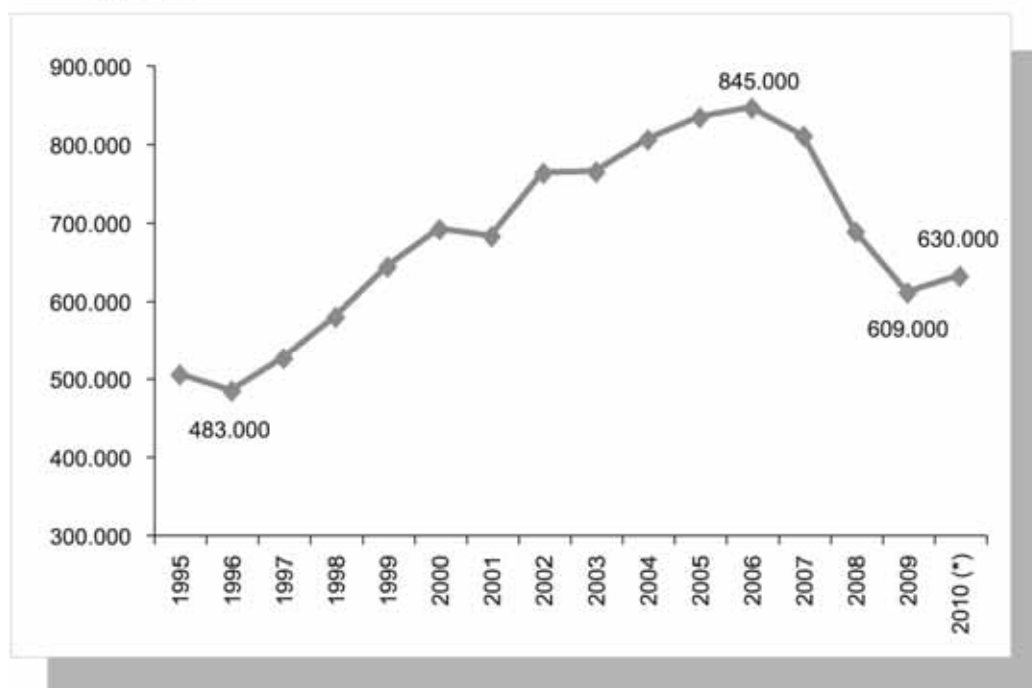
La numerazione di tabelle, tavole e figure riproduce quella del testo integrale



## *L'inossidabile fiducia delle famiglie italiane nell'investimento immobiliare*

Dopo il lungo ciclo positivo dell'immobiliare, iniziato nella seconda metà degli anni '90, durante il quale i volumi di compravendite sono costantemente cresciuti fino ad avvicinarsi alla soglia di 850.000 scambi all'anno (nel 2006), la fase di ridimensionamento che ne è seguita sembra essersi conclusa, e si registra una positiva, anche se limitata, inversione di tendenza. La tradizionale fiducia delle famiglie italiane nell'investimento nel mattone torna a manifestarsi, tanto da far prevedere per il 2010, dopo tre anni consecutivi di calo dei volumi, un leggero progresso nelle compravendite, che possono essere stimate in 630.000 unità residenziali a fine anno (+3,4% rispetto al 2009) (fig. 1).

**Fig. 1 - Andamento delle compravendite residenziali, 1995-2010 (Ntn: numero di transazioni normalizzate)**



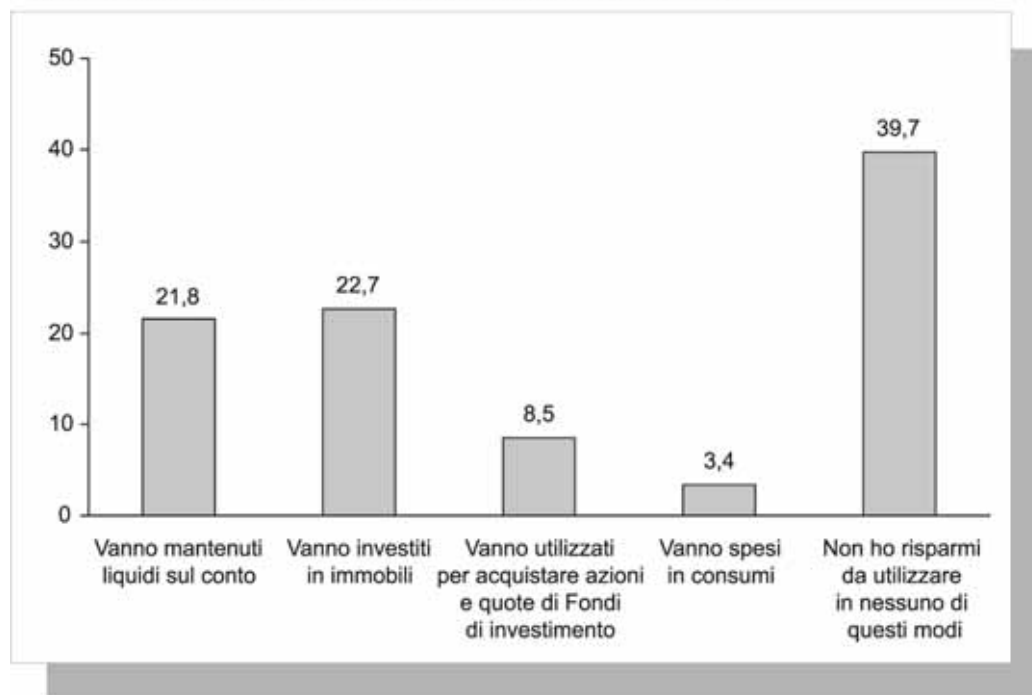
(\*) Stima Censis

Fonte: elaborazione Censis su dati Agenzia del Territorio

Del resto, anche i dati sugli scambi forniti dall'Agenzia del Territorio confermano questa tendenza: a fronte di una sostanziale stabilità dei prezzi, nel primo semestre del 2010 le compravendite si sono attestate sulle 312.000 unità, segnando un 4% in più rispetto al primo semestre del 2009. Un dato in linea con quello di una recente indagine del Censis, secondo la quale in questo momento l'investimento in un immobile è considerato il canale preferibile per l'impiego dei risparmi familiari. Il 22,7% degli italiani ritiene che sia questa la forma di utilizzo dei

propri risparmi da privilegiare, contro il 21,8% che pensa che i risparmi vadano mantenuti liquidi sul conto corrente e appena l'8,5% che giudica preferibile acquistare azioni e quote di fondi di investimento. C'è comunque un 39,7% di italiani che dichiarano di non avere risparmi da utilizzare (fig. 2).

Fig. 2 - Opinioni sul modo in cui utilizzare i propri risparmi (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2010

### ***Leva urbanistica e scambio pubblico-privato: il rischio della deriva immobilista***

Gran parte dei programmi di intervento che formano l'attuale agenda delle città italiane si trova a fare i conti, drammaticamente, con la scarsità dei finanziamenti pubblici. In questa fase di carenza di risorse, le entrate derivanti dagli oneri di urbanizzazione hanno rappresentato una boccata d'ossigeno per i Comuni: una dinamica che, indirettamente, ha portato non poche amministrazioni locali a favorire, per fare cassa, una forte produzione edilizia e un notevole consumo di suolo.

Naturalmente vi sono modalità di *partnership* maggiormente collaudate che pongono, in una certa misura, minori problemi. Ci si colloca nel solco più ordinario di tale rapporto quando, a fronte di una compartecipazione del mercato alla realizzazione di una infrastruttura, il rientro dell'investimento per i soggetti privati cofinanziatori risiede nella gestione diretta dell'opera per un tempo dato. Ma in relazione alle infrastrutture di mobilità sta prendendo piede anche un altro modello, che vede come moneta di scambio per recuperare l'investimento

effettuato dal privato non più la gestione dell'infrastruttura, ma la possibilità di realizzare nuove volumetrie su terreni pubblici o in deroga al piano (tav. 1).

**Tav. 1 - I contenuti dello scambio pubblico-privato in alcune grandi operazioni di trasformazione urbana nelle città italiane**

Città/progetto	Tipologia intervento	Funzioni di interesse pubblico	Termini dello scambio pubblico-privato	Stato di avanzamento
Genova, Ponte Parodi	Rifunzionalizzazione area urbana (ex molo)	Polo crocieristico: nuova banchina per grandi navi da crociera e nuova area rimorchiatori	Funzioni commerciali e ludiche	Prossimo avvio
Torino, Corso Marche	Infrastruttura	Corridoio plurimodale a tre livelli: strada urbana, autostrada urbana, ferrovia alta capacità	Introduzione pedaggio sulla viabilità tangenziale	In fase di studio
Milano, linea 5	Infrastruttura	Linea di 6,1 km con 9 stazioni	Gestione della linea	Lavori in corso
Milano, City Life	Rifunzionalizzazione area urbana (ex fiera)	Parco urbano Museo di arte contemporanea Centro culturale-ricreativo dedicato ai bambini	Cambio di destinazione d'uso dell'area, elevate cubature	Lavori in corso
Milano, Expo 2015	Nuove costruzioni su terreni agricoli	Terreni privati dati in comodato per la realizzazione dell'evento	Destinazione dei terreni dopo lo svolgimento dell'Expo	In fase di studio
Roma, Città dei giovani	Rifunzionalizzazione area urbana (ex mercati generali)	Attrezzature culturali (medioteca) e servizi di quartiere	Funzioni commerciali e ludiche	Prossimo avvio
Roma, metro B (estensione)	Infrastruttura	Estensione della linea esistente (tratta Rebibbia-Casal Monastero)	Aree pubbliche su cui realizzare insediamenti privati	In fase di aggiudicazione
Roma, metro B1	Infrastruttura	Completamento tracciato fino a Bufalotta	Aree pubbliche su cui realizzare insediamenti privati	In fase di studio
Roma, metro C	Infrastruttura	Completamento tracciato con realizzazione tratta non ancora appaltata	Gestione della linea	In fase di studio

Fonte: Censis, 2010

## *L'impaludamento dei servizi pubblici di rilevanza economica: il caso dell'acqua*

Non c'è pace nel settore dei servizi pubblici di rilevanza economica. Nonostante sia oggetto da alcuni anni di una incessante attività di riforma gli utenti sono cronicamente insoddisfatti, gli investimenti ristagnano, i processi di modernizzazione restano al palo e non si consolidano sistemi di gestione di tipo autenticamente industriale.

Il quadro conoscitivo disponibile induce a ritenere che:

- esista una diffusa inefficienza gestionale che si traduce in un aumento della massa complessiva dell'acqua "lavorata" e dei relativi costi. Tutto ciò si riverbera evidentemente sulle tariffe per l'utente finale (tab. 10);

**Tab. 10 - Composizione della spesa media annua delle famiglie italiane, 2007 e 2009 (euro e val. %)**

Capitoli di spesa	Media famiglie 2007	Media famiglie 2009	Media famiglie di 3 componenti 2009
Spesa media annua (euro)	29.760	29.304	34.932
Composizione %			
Alimenti e bevande	18,8	18,9	19,4
Tabacchi	0,9	0,8	0,9
Abbigliamenti e calzature	6,3	5,8	6,2
Abitazione	26,7	28,0	25,7
Combustibili e energia	4,7	5,5	5,3
Arredamenti, elettrodomestici e servizi per la casa	5,7	5,5	6,3
Sanità	4,0	3,6	3,5
Trasporti	14,7	13,8	14,9
Comunicazioni	2,0	2,0	2,0
Istruzione	1,0	1,0	1,2
Tempo libero e cultura	4,4	4,2	4,3
Altri beni e servizi	10,7	11,0	11,3
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<i>di cui:</i>			
per i servizi idrici	-	-	0,8 (*)

(\*) Stima 2010

Fonte: elaborazioni Censis su dati Istat, Utilitatis

- una quota di acqua che potrebbe soddisfare le attese delle utenze in termini di maggiori disponibilità e consumi, ed essere convogliata verso nuove utenze, risulta di fatto sottratta alla disponibilità dei gestori;

- nel bilancio complessivo delle risorse idriche le dispersioni giocano un ruolo non indifferente nel determinare temporanee crisi di scarsità;
- in alcuni ambiti territoriali (soprattutto del Mezzogiorno) il tema delle perdite sta diventando l'alibi coprente sia per disservizi di diversa natura, sia per interventi in appalto pubblico spesso non ben meditati nelle caratteristiche tecniche e nei costi.

## *I fattori della centralità dell'industria energetica*

La valenza sociale di un settore fondamentale della nostra economia produttiva come quello energetico è spesso poco considerata. Ciò avviene sebbene i benefici che si originano all'interno della filiera della produzione energetica per il sistema-Paese per le imprese e per tutti i cittadini sono notevoli, indiscussi, irrinunciabili, tanto da essere spesso considerati quasi scontati. Del resto, la platea degli utenti è composta da milioni di cittadini che utilizzano quotidianamente l'energia nelle sue varie forme e a vari scopi, senza contare gli usi industriali e il terziario, che peraltro rappresentano voci assai considerevoli. Il settore energetico ha una notevole rilevanza dal punto di vista occupazionale come da quello della ricchezza prodotta, e determina ingenti investimenti legati ai continui avanzamenti tecnologici e al costante sforzo per il miglioramento delle prestazioni (tabb. 12-13):

**Tab. 12 - La domanda diffusa di energia: la platea dei consumatori, 2008**

Settore	Prodotto/fonte	Platea di riferimento	Quantità consumata
Trasporti	Benzina	19,4 milioni di auto	11 milioni di tonnellate
	Gasolio	12,8 milioni di auto	93.200 autobus
		4,3 milioni di veicoli commerciali e industriali	26 milioni di tonnellate
	Gpl	1,1 milioni di veicoli	1 milione di tonnellate
	Gas naturale	506.000 veicoli	670 milioni di mc
Usi civili	Energia elettrica	24 milioni di famiglie	68,4 TWh
	Gas naturale	21,4 milioni di clienti	30,2 miliardi di mc
		6.500 Comuni serviti	
	Gasolio per riscaldamento	n.d.	2 milioni di tonnellate
Gpl		1,6 milioni di utenze (piccoli serbatoi)	2,2 milioni di tonnellate
		25 milioni di bombole in circolazione	
		640 Comuni serviti da reti urbane Gpl	

Fonte: elaborazione Censis su dati vari

Tab. 13 - Il rilievo economico dei diversi segmenti dell'industria energetica, 2008

Settore	Addetti (interni alle aziende energetiche in Italia)	Aziende	Fatturato (Italia) (miliardi di euro)	Investimenti (Italia)
Upstream (petrolio e gas)	5.000	23 aziende	5	1 miliardo di euro
Downstream (prodotti petroliferi)	21.000	31 grandi gruppi	107	1,7 miliardi di euro
Esplorazione e produzione (oil+gas) e stoccaggi gas	5.000	23 aziende	5	1 miliardo di euro
Raffinazione, distribuzione e vendita	21.000	31 grandi gruppi	107	1,7 miliardi di euro
Logistica (non integrata)	1.000	110 aziende	13	n.d.
Vendita e distribuzione Gpl	10.000	495 aziende (260 con depositi)	6	n.d.
Biocarburanti	700	14 aziende	1,3	0,5 milioni di euro
Gas naturale	25.000	400 aziende di vendita 295 aziende di distribuzione	30	2 miliardi di euro (*)
Carbone	6.000	90 aziende	6	1 miliardo di euro
Energia elettrica	15.000	Più di 1.000 produttori 12 gruppi principali (quasi il 90% della produzione destinata al consumo)	21	7,4 miliardi di euro
Generazione				
Termoelettrica				
Idroelettrica				
Geotermica				
Da biomasse				
Eolica				
Fotovoltaica				
Trasmissione	3.500	1 azienda principale	1,2	0,6 miliardi di euro
Distribuzione	23.000	Circa 160 aziende	6,5	1,6 miliardi di euro
Vendita (consumo finale)	8.000	Circa 200 aziende	35	0,1 miliardi di euro
<b>Totale</b>	<b>Circa 118.000</b>		<b>233</b>	<b>15,9 miliardi di euro</b>

(\*) Solo investimenti ordinari (esclusi nuovi gasdotti/rigassificatori)

Fonte: elaborazione Censis su dati associativi



- assorbe un'occupazione diretta consistente (circa 118.000 addetti) costituita in sostanza dal personale dipendente delle compagnie, di elevata qualificazione e specializzazione;
- alimenta alcuni importanti settori collegati, sia industriali (dall'impiantistica alle costruzioni, dalla siderurgia all'industria elettromeccanica), sia nei servizi (dalla progettazione ai trasporti, dalla ricerca alla formazione), anch'essi di elevata specializzazione;
- produce un fatturato annuo rilevante, che supera i 230 miliardi di euro;
- determina importanti investimenti sul territorio (dell'ordine di alcuni miliardi di euro l'anno), in parte legati all'esigenza di aderire a una normativa tecnica, ambientale e relativa ai temi della sicurezza, in continua evoluzione;
- produce un gettito considerevole per lo Stato anche in termini di imposte indirette, quali le accise. Si consideri che solo per il settore autotrasporto nel 2008 ammontano ad oltre 23 miliardi di euro.

### ***Opportunità imprenditoriali e occupazionali dalla “torsione verde” dell'economia***

L'Italia non si colloca certo tra le aree più avanzate in Europa né per quanto concerne le *performance* ambientali del sistema-Paese nel suo complesso, né per la sensibilità per i temi ambientali da parte di cittadini e imprese. Nonostante ciò, in epoca recentissima sono stati compiuti passi avanti significativi per ciò che concerne la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Questo fenomeno induce a ritenere che dallo sviluppo complessivo della *green economy* possa provenire un impulso concreto per un rapido rilancio del sistema produttivo nazionale e per un aiuto immediato alla crescita dell'occupazione.

È fuori di dubbio che il segmento dell'energia rinnovabile, oltre a simboleggiare la natura intrinseca della *green economy*, ne rappresenta la componente industriale più dimensionata e più promettente in termini di sviluppo potenziale. Oggi il ritmo di crescita delle rinnovabili è decisamente sostenuto e sembra resistere anche alla congiuntura di crisi (tab. 17). Per di più, al contrario di quanto accadeva ai tempi d'oro della *new economy*, a sostenere un *trend* così positivo è la crescita di un'industria che non solo rappresenta l'opportunità per la nascita e il consolidamento di nuove filiere, ma soprattutto un'occasione di riconversione per imprese e lavoratori che operano in business affini ma assai meno dinamici. L'energia prodotta in Italia da fonti rinnovabili si approssima ormai al 20% del totale. La crescita del comparto, alimentata dalle politiche europee e nazionali, è stata decisamente rapida: in soli quattro anni la produzione di energia da fonti rinnovabili è aumentata del 39%. Quanto alla distribuzione sul territorio, la produzione, come anche la potenza degli impianti, si concentra nelle regioni settentrionali, dove è determinante il contributo della fonte idroelettrica.

Tab. 17 - Produzione lorda degli impianti da fonti rinnovabili, 2005-2009 (GWh e var. %)

Regioni	Idrica			Eolica			Fotovoltaica			Geotermica			Biomasse (*)			Totale			
	2005	2009	var. % 2005-2009	2005	2009	var. % 2005-2009	2005	2009	var. % 2005-2009	2005	2009	var. % 2005-2009	2005	2009	var. % 2005-2009	2005	2009	var. % 2005-2009	
Piemonte	5.569,2	7.431,4	33,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269,6	420,5	56,0	5.838,8	7.919,8	35,6	
Valle d'Aosta	2.715,4	3.156,5	16,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,3	5,6	143,5	
Lombardia	7.148,4	10.604,9	48,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.968,4	1.419,6	-27,9	
Trentino Alto Adige	6.596,2	9.958,8	51,0	0,1	0,4	300,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,4	103,5	28,7	
Veneto	3.023,8	4.587,0	51,7	0,1	1,8	1700,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	374,0	298,7	-20,1	
Friuli Venezia Giulia	1.285,0	2.109,1	64,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117,3	180,0	53,5	
Liguria	150,6	270,1	79,3	8,7	33,1	280,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,6	101,7	330,9	
Emilia Romagna	787,9	1.059,6	34,5	2,2	20,6	836,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	908,8	1.469,2	61,7	
Toscana	456,1	725,6	59,1	3,0	43,7	1356,7	0,1	40,4	40.300,0	5.324,5	5.341,8	0,3	290,4	305,4	5,2	6.074,0	6.456,9	6,3	
Umbria	1.543,5	1.401,7	-9,2	2,6	2,1	-19,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,2	128,1	-1,6	
Marche	582,2	641,2	10,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,8	135,6	196,1	
Lazio	1.163,3	1.277,4	9,8	5,9	14,1	139,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372,4	205,1	-44,9	
Abruzzo	1.962,7	2.156,6	9,9	177,8	260,4	46,5	1,0	13,5	1.250,0	-	-	-	-	-	-	-	38,3	-	
Molise	172,1	254,6	47,9	56,9	295,6	419,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129,1	158,9	23,1	
Campania	548,1	737,1	34,5	560,5	1.175,5	109,7	2,1	21,6	928,6	-	-	-	-	-	-	105,2	361,1	243,3	
Puglia	-	-	-	586,5	1.684,4	187,2	0,4	95,6	23.800,0	-	-	-	-	-	-	-	421,3	908,7	115,7
Basilicata	335,4	369,2	10,1	147,7	405,9	174,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,1	153,0	592,3	
Calabria	1.404,3	1.868,4	33,0	0,0	432,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	752,4	778,3	3,4	
Scilla	158,7	103,8	-34,6	382,3	1.444,4	277,8	0,1	33,3	33.200,0	-	-	-	-	-	-	76,3	113,6	48,9	
Sardegna	463,8	424,3	-8,5	409,3	710,8	73,7	0,2	31,2	15.500,0	-	-	-	-	-	-	65,2	346,3	431,1	
Nord	27.276,5	39.177,4	43,6	11,1	73,5	582,2	0,0	289,9	-	-	-	-	-	-	-	3.744,4	3.998,7	6,8	
Centro	3.745,0	4.045,9	8,0	11,5	59,9	420,9	0,1	140,1	140.000,0	5.324,5	5.341,8	0,3	838,9	774,1	-7,7	9.919,8	10.361,8	4,5	
Sud e isole	5.045,1	5.914,0	17,2	2.321,0	6.409,5	176,2	3,9	246,5	6.220,5	-	-	-	-	-	-	1.571,6	2.858,3	81,9	
<b>Italia</b>	<b>36.066,7</b>	<b>49.137,5</b>	<b>36,2</b>	<b>2.343,4</b>	<b>6.542,9</b>	<b>179,2</b>	<b>4,0</b>	<b>676,5</b>	<b>16.812,5</b>	<b>5.324,5</b>	<b>5.341,8</b>	<b>0,3</b>	<b>6.154,8</b>	<b>7.631,2</b>	<b>24,0</b>	<b>49.893,4</b>	<b>69.329,9</b>	<b>39,0</b>	

(\*) La potenza degli impianti che utilizzano biomasse è fornita per combustibile utilizzabile

Fonte: elaborazione Censis su dati Terna