



**Analisi che concorrono alla costruzione  
del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Giugno 2007**

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Comunale di Reggio Emilia**

**Commissionato da:**

Comune di Reggio Emilia  
Piazza Prampolini, 1  
42100 Reggio Emilia

**Redazione a cura di:**

NOMISMA – SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI P.A.  
Strada Maggiore, 44  
I-40125 Bologna (Italy)  
tel. +39 (051) 6483.301-111  
fax +39 (051) 223441  
email: [nomosmi@nomisma.it](mailto:nomosmi@nomisma.it)  
web site: [www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)

**Team di progetto:**

COSTANZA ARLOTTI

MASSIMILIANO BONDI

DANIELA PERCOCO

MAURA PERILLO

STEFANO STANZANI

Stesura definitiva - Giugno 2007

## Indice

### AZIONE I – L'ECONOMIA REGGIANA

I.1. REGGIO E IL SUO PATRIMONIO PRODUTTIVO .....	1
I.1.1 Premessa.....	1
I.1.2 Un inquadramento provinciale .....	2
I.1.3 Il ruolo del capoluogo .....	6
I.1.4 La dinamica recente .....	12
I.1.5 Le aziende leader .....	18
I.1.6 I servizi alle imprese .....	24
I.1.7 Il sistema creditizio .....	26
I.1.8 Il mercato del lavoro .....	31
I.1.9 SWOT.....	36
I.1.10 Scenari per l'economia reggiana.....	39

### AZIONE II – IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ED IL MERCATO

II.1 SINTESI DELLE ANALISI DEMOGRAFICHE.....	46
II.1.1 Evoluzione demografica .....	48
II.1.1.1 La densità demografica.....	48
II.1.1.2 La crescita demografica.....	49
II.1.1.3 Indici di vecchiaia, ricambio e dipendenza .....	53
II.1.1.4 La popolazione straniera.....	55
II.1.1.5 Le famiglie residenti .....	56
II.1.2 Produzione e stock edilizio .....	59
II.2 DESCRIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE E DELLE SUE DETERMINANTI .....	64
Premessa.....	64
II.2.1 Il mercato immobiliare di Reggio Emilia.....	68
II.2.2 L'evoluzione del numero di scambi residenziali.....	74

II.2.3 L'evoluzione del numero di scambi non residenziali .....	78
II.2.4 L'evoluzione dei prezzi immobiliari residenziali nel Comune Capoluogo .....	98
II.2.5 Il mercato della locazione nel Comune Capoluogo .....	108
II.2.6 Le dinamiche immobiliari dei prezzi degli immobili di impresa .....	123
II.2.7 I prezzi ed il mercato nei Comuni dell'hinterland .....	131
II.2.8 Il valore del mercato.....	140
Appendice al capitolo II.2 .....	143
<b>II.3 I PROCESSI EVOLUTIVI DEL MERCATO IMMOBILIARE E LE NUOVE POLARITÀ URBANE .....</b>	<b>146</b>
Premessa.....	146
II.3.1 La congiuntura immobiliare residenziale .....	146
II.3.2 I prezzi di compravendita residenziali mediamente praticati .....	151
II.3.3 La congiuntura immobiliare non residenziale recente.....	158
II.3.4 I nuovi progetti e i punti di forza e di debolezza .....	162
II.3.5 I problemi sociali del mercato immobiliare .....	164
<b>II.4 APPROFONDIMENTO E VERIFICA DEGLI SCENARI DI PROSPETTIVA DELL'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA.....</b>	<b>171</b>
Premessa.....	171
II.4.1 Le Previsioni demografiche presentate nel quadro dei bisogni e gli scenari economici e sociali di riferimento per le politiche abitative a Reggio Emilia .....	171
Appendice al capitolo II.4 .....	181
<b>II.5 CONCLUSIONI .....</b>	<b>224</b>
II.5.1. Edilizia e compravendite immobiliari .....	224
II.5.2. La congiuntura immobiliare residenziale .....	224
II.5.3. La congiuntura immobiliare non residenziale ed i prezzi e canoni .....	226
II.5.4. I nuovi progetti e i punti di forza e di debolezza .....	227
II.5.5 Approfondimento e verifica degli scenari di prospettiva dell'evoluzione demografica del comune di Reggio Emilia .....	227
II.5.6 Analisi Swot – Situazione del mercato immobiliare .....	229



# Azione I

## L'economia reggiana

## I.1. Reggio e il suo patrimonio produttivo

---

### I.1.1 Premessa

Questo documento rappresenta la prosecuzione, ed il completamento, del contributo di Nomisma alla redazione del Quadro conoscitivo del PSC di Reggio Emilia. I primi tre paragrafi sono pertanto da intendersi come una sintesi delle analisi quantitative realizzate come fase propedeutica al presente contributo.

La prima fase del lavoro era stata realizzata in particolare sulla base di informazioni indirette di fonte ufficiale, così da ricostruire un quadro analitico, capace di restituire confronti omogenei con altri territori.

I capitoli successivi costituiscono altrettanti momenti di analisi che completano ed integrano la lettura quantitativa attraverso interviste a testimoni privilegiati e operatori economici.

Vogliono rappresentare soprattutto momenti di approfondimento rispetto ad alcune emergenze che si sono segnalate nella prima parte del lavoro di Nomisma e strumenti per la verifica di questioni emerse in altri contributi per il PSC, che il committente ha espresso l'interesse di comprendere meglio.

Pertanto ci si concentrerà su quattro aspetti:

- cosa succede alle filiere produttive, in particolare alle aziende leader nel recente passato;
- che tipo di offerta di servizi alle imprese è presente a Reggio Emilia e come si connota rispetto agli altri capoluoghi limitrofi;
- tra i servizi alle imprese, in particolare, qual è il ruolo del settore creditizio come strumento a supporto della crescita;
- come si sta modificando il mercato del lavoro locale, e in particolare come si caratterizza l'offerta di lavoratori migranti.

Il documento si chiuderà con un'analisi di confronto tra gli esiti di una ricerca realizzata da Nomisma sul capoluogo reggiano a metà degli anni novanta e le conclusioni

dell'attuale lavoro, mettendo in risalto le trasformazioni dei punti di forza e di debolezza del sistema economico nei due momenti.

Infine si svilupperanno considerazioni sugli scenari che si prefigurano per l'economia reggiana.

## **I.1.2 Un inquadramento provinciale**

Il lavoro di inquadramento aggiornato agli ultimi valori disponibili ritrae Reggio Emilia come una delle province più sviluppate, dinamiche e competitive nel panorama del Nord-Est italiano, giudizio questo confermato dalla crescita di una ricchezza diffusa in tutti i settori del sistema economico.

Lungo l'arco degli ultimi quindici anni, infatti, la provincia è stata attraversata da una eccezionale espansione del tessuto imprenditoriale e della base occupazionale che ha assunto caratteri molto più marcati rispetto agli altri territori limitrofi emiliani, pur non modificando i tratti e le vocazioni essenziali della sua struttura economica.

Ad oggi il tessuto economico reggiano risulta così, ancora, caratterizzato da una solida realtà industriale, contraddistinta da una forte vocazione di tipo produttivo manifatturiero. La provincia di Reggio Emilia, assieme a quella di Modena, Parma e Bologna rientra quindi a tutti gli effetti (e ne rappresenta uno dei motori principali) nel "blocco manifatturiero" della regione ove si concentra, ancora nel 2003, circa il 60% della ricchezza prodotta dal comparto industriale emiliano – romagnolo.

Tavola I.1

**Valore aggiunto a prezzi correnti per settore di attività e tassi di crescita 1996-2003**  
(milioni di euro)

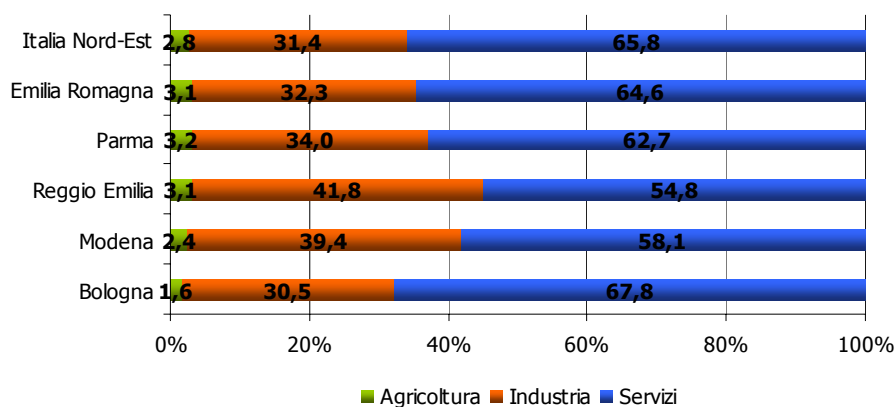
	Agricoltura		Industria		Servizi		Totale	
	2003	Var.% 1996/2003	2003	Var.% 1996/2003	2003	Var.% 1996/2003	2003	Var.% 1996/2003
Italia Nord-Est	7.611,3	0,6	85.128,9	21,9	178.475,9	36,6	271.238,7	30,4
Emilia Romagna	3.310,0	5,6	34.274,1	24,8	68.633,9	34,4	106.248,4	30,1
Parma	340,3	2,9	3.614,9	15,9	6.669,6	32,1	10.643,6	25,0
<b>Reggio Emilia</b>	<b>373,8</b>	<b>11,6</b>	<b>5.012,9</b>	<b>24,6</b>	<b>6.576,9</b>	<b>41,6</b>	<b>11.999,8</b>	<b>32,9</b>
Modena	439,6	0,1	7.225,2	21,6	10.654,3	39,6	18.340,8	30,7
Bologna	434,2	0,6	8.167,1	25,6	18.166,6	32,1	26.794,1	29,4

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Unioncamere – Istituto G.Tagliacarne.



Figura I.1

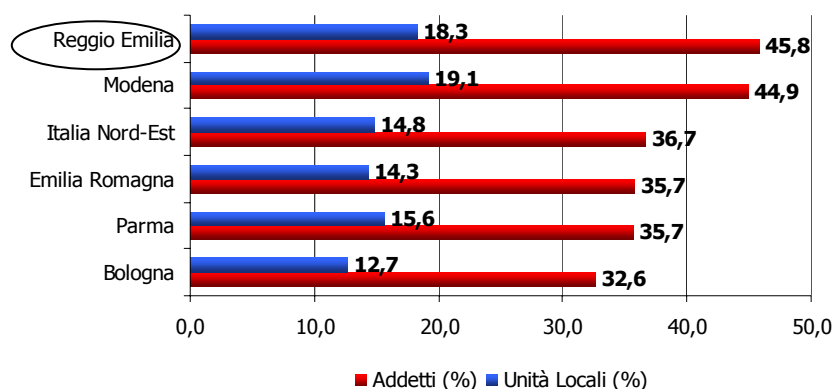
**Valore aggiunto a prezzi correnti per settore di attività al 2003**  
(valori %)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Unioncamere – Istituto G.Tagliacarne.

Figura I.2

**Incidenza delle unità locali e degli addetti manifatturieri sul totale del sistema economico (anno 2001)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Rilevante il ruolo della produzione manifatturiera all'interno del sistema industriale reggiano che, al 2001, occupa complessivamente 82.406 addetti e concentra 8.044 unità produttive, pari rispettivamente a circa il 46% degli addetti ed il 18% delle imprese provinciali.

Si tratta perciò di un sistema dove il ruolo della manifattura presenta ancora degli elementi di eccezionalità, molto vicino al caso modenese e con pochi confronti in Italia<sup>1</sup>.

La rilevanza del comparto manifatturiero reggiano si manifesta, anche oggi, attraverso una struttura principalmente fondata su di un sistema dinamico di imprese, fortemente radicato sul territorio, che ha saputo generare (e mantenere) solide relazioni imprenditoriali.

Negli anni si è quindi accentuato il carattere manifatturiero, grazie anche ad una gerarchizzazione dei sistemi di imprese, poco evidente nei numeri, ma molto diffuso nei fatti, segnalata anche nelle analisi del programmatore regionale<sup>2</sup>.

A Reggio la crescita è quindi avvenuta soprattutto per aggregazione attorno a soggetti leader e per progressiva diffusione di logiche di gruppo, dove la componente informale ha una netta preminenza. I legami tra imprese sovente non sono di natura societaria, ma personale, determinate dagli investimenti di imprenditori che partecipano a compagini di diverse aziende. Da un punto di vista formale, quindi le informazioni amministrative confermano l'immagine di una progressiva strutturazione delle imprese, sottovalutandone però la portata reale.

Il quadro che ne emerge è quello di un sistema che è andato assumendo sempre più una connotazione solida sia da un punto di vista proprietario che organizzativo, con un netto avanzamento delle società di capitali, da un lato; ed un deciso incremento delle medie e grandi imprese, dall'altro.

Sono proprio questi "attori medi", formali o informali, che sembrano quindi aver "trainato" il sistema economico reggiano nel corso dell'ultimo decennio, consentendogli di raggiungere ottime performance, anche in presenza di uno scenario di crisi a livello nazionale. Tali performance derivano anche dalla elevata presenza internazionale di queste aziende, le cui relazioni di mercato spingono una imprenditoria che non ha nel mercato locale il suo punto di riferimento, ma spesso opera anche in conto proprio nei mercati italiani ed esteri.

Conferme vengono anche dalla dinamica esportativa della provincia reggiana che mostra performance complessivamente migliori rispetto agli altri territori regionali<sup>3</sup>, così

---

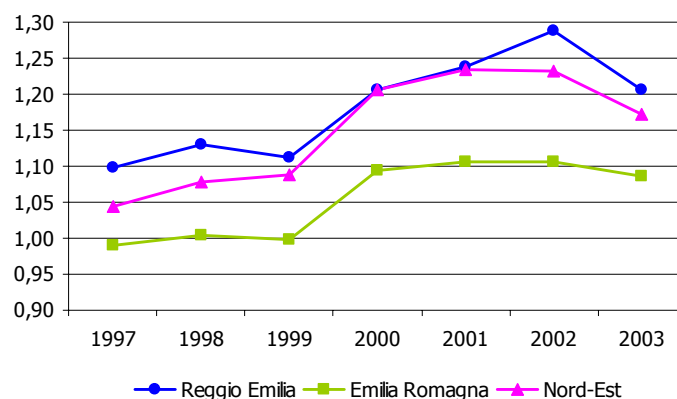
<sup>1</sup> L'averne più del 40% dell'occupazione concentrato nel secondario, ha fatto di Reggio uno dei primi soci del "Club dei 15", un soggetto creato in seno alla Confindustria per mettere assieme i sistemi più industrializzati del paese, oltre a Reggio Emilia rientrano nel Club: Biella, Novara, Bergamo, Brescia, Como, Lecco, Varese, Belluno, Treviso, Vicenza, Pordenone, Modena, Prato e Ancona. Successivamente gli standard previsti sono stati raggiunti anche dalla provincia di Mantova.

<sup>2</sup> Regione Emilia Romagna, "Programma triennale per le attività produttive 2003-2005".

come al dinamico Nord-Est, evidenziando inoltre una più elevata apertura internazionale.

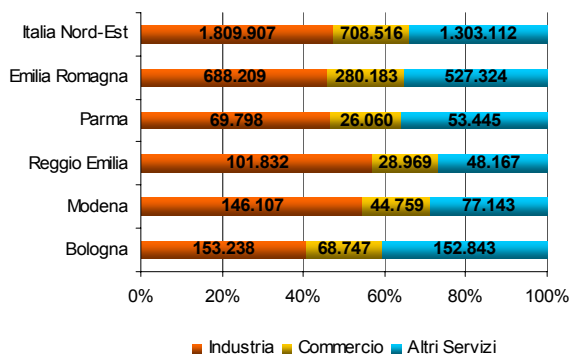
Figura I.3

**Propensione all'export del comparto manifatturiero (Anni 1997-2003)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Figura I.4  
**Il peso dell'occupazione terziaria nell'economia, 2001 (valori %)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Tavola I.2  
**Variatione intercensuaria delle attività terziarie diverse dal commercio (valori %)**

	Unità Locali	Addetti
Italia Nord-Est	43,6	34,0
Emilia Romagna	41,6	34,0
Parma	37,1	28,8
<b>Reggio Emilia</b>	<b>51,8</b>	<b>46,0</b>
Modena	57,9	43,4
Bologna	41,4	30,1

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

<sup>3</sup> Tali considerazioni sono confermate anche per questi ultimi mesi, come evidenzia anche l'analisi della CCAIA di Reggio Emilia con tenuta nel documento presentato per la 5° giornata dell'economia, 10 maggio 2007.

Di fronte ad un ruolo forte e persistente della economia industriale, le attività terziarie, escluso il commercio, si trovano come “schiacciate”, scontando ancora una minore diffusione rispetto alle altre province limitrofe, alla regione e al Nord-Est.

Questo nonostante nel corso degli anni si sia osservato un processo di crescita ponderoso quanto, se non superiore, quello consolidato nel secondario, mostrando una più marcata espansione delle unità locali di impresa (+5.699) e degli addetti (+15.166) rispetto al trend regionale e del Nord Est.

La provincia recupera così parte del divario che esisteva all’inizio degli anni novanta, ma la spinta resta ancora insufficiente a colmarlo, in ragione di una terziarizzazione marcata anche in altri contesti territoriali, specialmente a Modena.

### **I.1.3 Il ruolo del capoluogo**

Molte delle considerazioni sulla economia provinciale sono senza dubbio valide per il comune capoluogo, anzi si debbono alla sua evoluzione ed alle sue caratteristiche.

Questo perché il motore economico della provincia reggiana si trova in larga misura all’interno del comune capoluogo, che nel periodo intercensuario assorbe anche parte del ruolo della sua cintura<sup>4</sup>, togliendole peso rispetto all’inizio degli anni novanta.

La preminenza del capoluogo è netta. Il peso della sua economia, che nel 2001 concentra il 36% delle unità locali provinciali, guadagna il 4,7% rispetto al 1991, a fronte di un’economia dei comuni di cintura che perde rilevanza (-1%).

La polarizzazione delle attività economiche appare generalizzata, osservandosi una accentuazione della peso economico del capoluogo che attraversa tutti i settori dell’economia, tendenza che impedisce di fatto all’area urbana di connotarsi come tale, ovvero di specializzarsi in maniera netta sulle funzioni terziarie, in particolare su quelle pregiate, in sostituzione di quelle produttive.

---

<sup>4</sup> Albinea, Bagnolo in Piano, Bibbiano, Cadelbosco di Sopra, Campegine, Casalgrande, Cavriago, Correggio, Montecchio Emilia, Quattro Castella, Rubiera, San Martino in Rio, San Polo d’Enza, Sant’Ilario d’Enza, Scandiano.

Vero è che Reggio svolge comunque il ruolo di centro di servizi provinciale, perché è nel capoluogo che si concentrano queste attività ed lì che le imprese trovano servizi di rango. È altrettanto vero che la scala urbana e produttiva non consente lo sviluppo di attività terziarie di eccellenza con visibilità sovra locale.

Tavola I.3  
**Distribuzione delle attività economiche non agricole nell'Area Vasta Reggiana**  
(valori %)

	1991	2001
Comune capoluogo/Provincia	31,3	36,0
Comuni della cintura/Provincia	33,6	32,6
<b>Totale Area Vasta</b>	<b>64,9</b>	<b>68,6</b>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Reggio insomma ricopre tutte le funzioni economiche e nel suo territorio le imprese tendono a concentrarsi, fattore che sta favorendo un processo di agglomerazione difficilmente interrompibile.

In altre parole si è osservato un processo di crescita, diffuso nella provincia ma più evidente nel capoluogo e nei comuni della sua cintura che ha portato lì la manodopera necessaria, la quale considera come mercato di riferimento il comune stesso o le zone più prossime della cintura.

Una conferma viene anche dalla struttura dei sistemi locali del lavoro. Tutti i comuni della cintura, ad eccezione di quattro casi<sup>5</sup>, rientrano nel sistema del lavoro di Reggio Emilia, a testimoniare così la stretta integrazione tra i territori, in quanto i sistemi locali del lavoro rappresentano “i luoghi della vita quotidiana della popolazione che vi risiede e lavora”.

A Reggio città poi la crescita della popolazione sembra avere spinto un terziario commerciale che altrove mostra i segni evidenti di una ristrutturazione del settore, e che qui sembra seguire una polarizzazione delle residenze.

A Modena, invece, il terziario commerciale si rafforza nella cintura<sup>6</sup> e quello non commerciale, pur crescendo anche nel capoluogo, tende a consolidarsi di più nei comuni limitrofi. Mentre Parma vive una ristrutturazione ampia della distribuzione, che attraversa tutta l'area vasta<sup>7</sup>, a favore di una crescita dai contorni incerti negli altri servizi.

<sup>5</sup> Sono i casi di: Casalgrande (SLL di Sassuolo), Correggio (SLL di Carpi), San Martino in Rio (SLL di Carpi) e Sant'Ilario d'Enza (SLL di Rimini).

<sup>6</sup> I comuni considerati sono: Bomporto, Campogalliano, Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Formigine, Nonantola, San Cesario sul Panaro, Soliera e Spilamberto.

<sup>7</sup> I comuni interessati sono: Collecchio, Colorno, Felino, Fontanellato, Fontevivo, Montechiarugolo, Noceto, Sala Baganza, San Secondo Parmense, Sorbolo, Torrile e TreCasali.

**Trend intercensuari dei servizi**  
(valori %)

	Commercio		Altri Servizi		Totale	
	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti	Unità Locali	Addetti
Comune di Parma	-1,7	-9,2	55,4	28,1	23,6	4,8
<b>Comune di Reggio Emilia</b>	<b>7,8</b>	<b>4,5</b>	<b>71,5</b>	<b>46,5</b>	<b>42,6</b>	<b>19,5</b>
Comune di Modena	-7,9	-2,7	69,1	37,9	24,7	7,0
Comuni della Cintura di Parma	-11,0	-3,9	42,0	61,5	12,5	23,3
<b>Comuni della Cintura di Reggio Emilia</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>50,5</b>	<b>52,9</b>	<b>20,2</b>	<b>16,9</b>
Comuni della Cintura di Modena	7,4	19,9	65,6	65,1	26,3	25,7

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Il fatto che a Reggio comune la manifattura abbia continuato a crescere è la ragione della mancata affermazione (statistica) del terziario, e rappresenta un fattore distintivo rispetto agli altri territori. Basti pensare che la manifattura a Modena comune, in dieci anni, perde circa il 14% delle unità produttive ed il 17% degli occupati.

**Distribuzione delle attività manifatturiere e dinamica intercensuaria**  
(valori %)

MANIFATTURA	Unità Locali su totale(%)	Addetti su totale (%)	Var.% Unità Locali '01/'91	Var.% Addetti '01/'91
Comune di Parma	11,6	28,6	-6,3	-7,4
Comune di Reggio Emilia	13,1	30,5	0,5	3,4
Comune di Modena	12,8	28,7	-13,9	-16,9
Comuni della Cintura di Parma	22,7	50,0	1,2	18,3
Comuni della Cintura di Reggio Emilia	22,0	54,4	-2,2	9,0
Comuni della Cintura di Modena	22,4	51,4	-2,2	13,0
Area vasta Parma	15,0	35,6	-3,0	2,8
Area vasta Reggio Emilia	17,3	42,2	-1,1	6,8
Area vasta Modena	16,4	37,1	-8,4	-3,9
Emilia Romagna	14,3	35,7	-6,1	1,4
Italia Nord-Est	14,8	36,7	-3,0	2,3

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Lo sviluppo del manifatturiero presenta ulteriori elementi di interesse. In particolare:

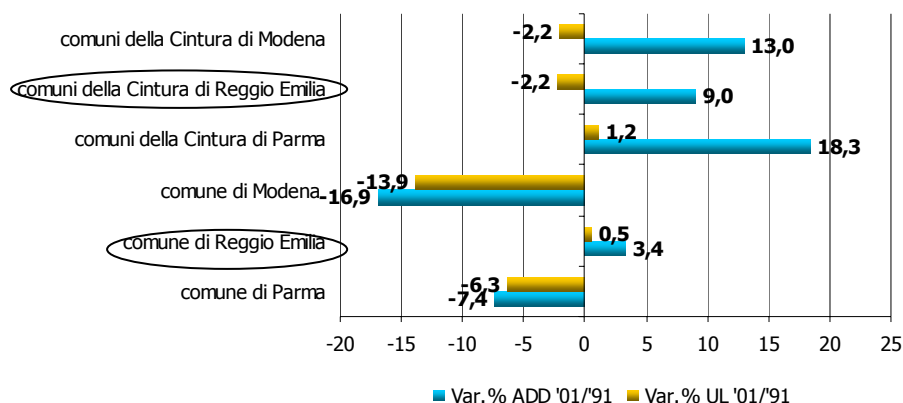
1. nel “comune capoluogo” le imprese manifatturiere insediate, hanno mostrato una sostanziale tenuta (+10 imprese, +0,5%) a fronte di un avanzamento occupazionale (+634 addetti),

2. nei “comuni della cintura”, si concentra un più evidente processo di strutturazione, testimoniato da un maggiore consolidamento dimensionale delle imprese, così come da una sofisticazione più spinta dal punto di vista organizzativo e proprietario. All’inizio del Duemila si osserva così come, da un lato, nei comuni della cintura si contano 70 unità in meno rispetto a dieci anni prima (circa un terzo delle imprese scomparse da tutta la provincia); dall’altro lato, buona parte della nuova occupazione manifatturiera provinciale sia stata generata proprio all’interno delle imprese qui insediate (+2.728 occupati).

Ciò è indicativo di un maggior consolidamento delle imprese esterne al capoluogo di provincia, che hanno quindi raggiunto una maggiore dimensione di impresa e una più solida strutturazione nell’ultimo decennio, passando dai 9,6 addetti per unità locale del 1991 ai circa 11 del 2001, rispetto alle imprese del comune di Reggio Emilia che invece non hanno subito variazioni dimensionali, mantenendosi su dimensioni (9,5 addetti per unità locali) inferiori alla media provinciale, alla dimensione media delle imprese insediate nel comune di Parma ed in linea con quella del capoluogo modenese.

Figura I.5

#### La dinamica manifatturiera dal 1991 al 2001



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Emerge in particolare che:

- nel “comune capoluogo” le micro imprese (82,4%) rappresentano una percentuale più elevata, a cui si associa tuttavia un piccolo solido nucleo di grandi imprese (0,4%) superiore alla media provinciale e regionale;

- nei “comuni della cintura”, invece, è più marcata la presenza di piccole (19,9%) e medie imprese (3,4%) che vengono inoltre a rafforzarsi nel corso degli anni Novanta, anche rispetto alla media della provincia e della regione.

Rispetto al quadro provinciale, poi, comune capoluogo e cintura vedono rafforzate le proprie specializzazioni, pur in presenza di alcune di crisi di impresa, e di pesanti ristrutturazioni di settore, come quella della moda.

Per il tessile e abbigliamento del capoluogo gli anni novanta hanno visto scomparire quasi una azienda su quattro (-23,2%), mostrando al contempo una capacità di produrre occupazione nelle aziende rimaste (+7,8%). Lo stesso non si può dire dell'alimentare dove la ristrutturazione del settore si è tradotta in una erosione della base occupazionale.

Distinta ancora la dinamica delle due vocazioni forti del capoluogo, la produzione di apparecchiature meccaniche ed elettriche, settori (soprattutto il primo) in progressiva espansione nel decennio passato, forti di casi imprenditoriali vincenti e di una rete di fornitura di eccellenza mondiale, quale è quella presente nell'Emilia centrale.

Il processo di ibridazione tra apparecchiature meccaniche ed elettriche rende comunque difficile delineare, attraverso una lettura esclusivamente settoriale le performance puntuali. Quella che è oramai conosciuta come “meccatronica” abbraccia infatti più tipologie di prodotti che incorporano componenti, di per sé afferenti a diversi settori, meccanica ed elettronica appunto, ma con una stretta connessione con l'automotive. Il divario tra i due settori può quindi pagare una registrazione formale superata nei fatti dai prodotti realizzati, che sembra colpire soprattutto la performance dell'elettronica.

Nella cintura sembra accusare solo il distretto ceramico, dove si osserva una contrazione significativa dell'occupazione (-8,3%) a fronte però di una proliferazione di unità produttive, che produce un processo di polverizzazione del tessuto, almeno formalmente. La natura distrettuale potrebbe infatti “nascondere” uno sviluppo più marcato di quelle relazioni informali che si sono diffuse nell'economia reggiana, come in Italia del resto, che non è un fattore di debolezza, ma solo uno degli effetti della gerarchizzazione dei rapporti, che nella ceramica tra l'altro vedono già una situazione più strutturata attorno ai grandi gruppi storici (Marazzi).

Infine lo sviluppo dei mezzi di trasporto appare coerente con le dinamiche di filiera anticipate e rafforza il quadro competitivo maturato a Reggio e cintura negli anni novanta; dove alcune produzioni di eccellenza, nei mezzi di trasporto e nella motoristica nel suo



complesso hanno vissuto una stagione di forte slancio, nonostante non siamo mancati casi di ristrutturazione e crisi, che evidentemente non hanno compromesso la capacità del sistema di crescere nel suo complesso.

Schema 1

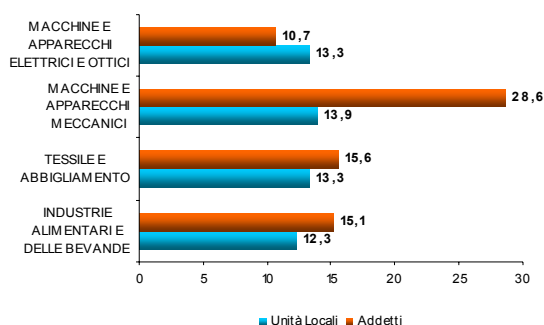
**Le specializzazioni produttive<sup>(\*)</sup>**

Comune di Reggio Emilia	Cintura del capoluogo
Industrie alimentari, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- vino;</li> <li>- carni;</li> <li>- latticini e formaggi.</li> </ul> Moda, in particolare abbigliamento. Fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici: <ul style="list-style-type: none"> <li>- macchine agricole;</li> <li>- macchine movimentazione;</li> <li>- oleodinamica;</li> <li>- pompe.</li> </ul> Fabbricazione di macchine elettriche e di apparecchiature elettriche ed ottiche.	Fabbricazione di articoli in gomma e di materie plastiche, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- componenti in gomma e plastica;</li> <li>- materie plastiche;</li> <li>- stampi per materie plastiche.</li> </ul> Fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi – ceramiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- piastrelle in ceramica;</li> <li>- macchine per ceramica.</li> </ul> Mezzi di trasporto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- motoristica;</li> <li>- rimorchi;</li> <li>- componentistica automotive.</li> </ul>

<sup>(\*)</sup> Mappa ricostruita su dati occupazionali Censimento Istat del 2001 e su indicazioni riportate in Bardi A., Bertini S. (a cura di), Dinamiche territoriali e nuova industria. Dai distretti alle filiere, Maggioli Editore, Rimini, 2005.

Figura I.6

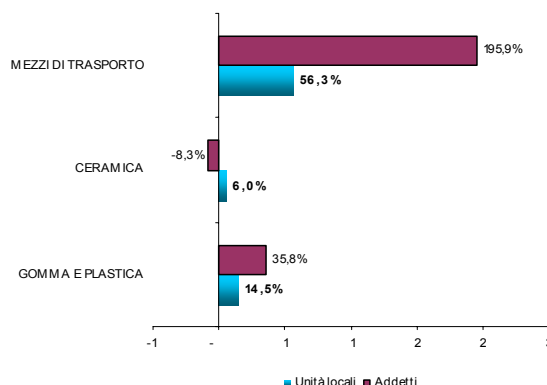
**La dinamica dal 1991 al 2001 dei comparti di specializzazione manifatturiera nel comune di Reggio Emilia**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Figura I.7

**La dinamica dal 1991 al 2001 dei comparti di specializzazione manifatturiera nella cintura di Reggio Emilia**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Infine, la forte vocazione industriale dell'area vasta reggiana è determinata anche da una consolidata presenza imprenditoriale nel settore delle costruzioni sia nel comune capoluogo sia nella sua cintura, in misura superiore ai territori emiliani limitrofi che, nel corso dell'ultimo decennio, ha segnato una forte crescita, in particolare dal punto di vista del numero di imprese attive ed in particolare all'interno del comune di Reggio Emilia.

In linea con la situazione nazionale, il settore dell'edilizia nel capoluogo mostra un progressivo processo di atomizzazione delle unità locali di impresa, registrando una maggiore riduzione della dimensione imprenditoriale media rispetto ai comuni emiliani limitrofi.

Il confronto allargato agli altri territori mostra però un settore meno dinamico e che sembra avere colto i favori del ciclo settoriale in relativo ritardo. Come si vedrà nel capitolo a seguire, la crescita diventerà infatti relativamente significativa nel decennio in corso.

#### **I.1.4 La dinamica recente**

Dal 2001 in poi l'economia reggiana<sup>8</sup> sembra continuare a crescere, anche se con consistenti modificazioni dei contributi settoriali.

In un quadro di marcata debolezza del ciclo economico nazionale, che dal 2001 segna il periodo di minore crescita dagli anni ottanta<sup>9</sup>, il sistema produttivo reggiano continua a produrre valore a ritmi sostenuti (+7,3%), in linea con la media regionale (+7%), e più elevati rispetto ai territori limitrofi: a Modena la crescita nel bienni 2001-2003 raggiunge il +6,5%, mentre a Parma l'economia sembra fermarsi sui livelli del 2001 (+0,9%).

Vero è che molto di questo progresso è dovuto alle attività professionali, finanziarie e immobiliari (+16,9%), che presentano inoltre un avanzamento più elevato che altrove (Parma e Modena specificatamente). Un sensibile contributo viene inoltre dalla dinamica che nel biennio mostra il commercio (+11,6%), preceduto solo dalla performance modenese (+21%).

---

<sup>8</sup> In assenza di dati puntuali sull'anagrafe di impresa a livello comunale, questa parte verterà esclusivamente su informazioni statistiche su base provinciale. Eventuali riferimenti specifici saranno al comune capoluogo saranno specificati nel caso.

<sup>9</sup> Il Pil italiano nei primi cinque anni del secolo aumenta in media dello 0,7%, quando era cresciuto dell'1,9% nel quinquennio precedente, e contro una crescita media di lungo periodo del +1,7% (fonte: elaborazioni Nomisma su dati Fondo Monetario Internazionale).

Nell'industria sono le costruzioni a correre (+15,1%), forti della ripresa che si è materializzata sul finire degli anni novanta, e che ancora non sembra essersi esaurita. Anche in questo caso solo Modena mostra una attività di costruzioni maggiore (+22,5%).

Sotto i colpi della crisi economica internazionale, la manifattura accusa invece una battuta d'arresto. Il valore prodotto dalla manifattura reggiana sembra infatti non progredire tra il 2001 ed il 2003, mostrando quindi una maggiore difficoltà di risposta rispetto al resto della regione, dove invece il secondario di trasformazione continua ad avanzare (+2,2%).

Un confronto con gli altri due poli manifatturieri emiliani evidenzia comunque situazioni di maggiore crisi nelle aree limitrofe, a segnare una assonanza tra i territori più industrializzati, che vede Reggio in una situazione di minore debolezza rispetto al mercato.

La modesta dinamica del ciclo economico, a Reggio come nel resto del paese, sembra comunque essere definitivamente superata solo nel 2005 e soprattutto con i risultati dell'anno appena chiuso. Questo almeno appare essere il quadro che emerge dalle rilevazioni sull'economia provinciale<sup>10</sup>.

La ripresa sembra inoltre essere confermata dai testimoni privilegiati intervistati, anche ragionando più puntualmente sull'economia del comune capoluogo e del suo circondario.

Tavola I.6

**Trend del valore aggiunto provinciale ai prezzi base biennio 2001-03**  
(milioni di euro)

	Industria				Servizi				Valore aggiunto a prezzi base
	Agricoltura, silvicoltura e pesca	Industria in senso stretto	Costruzioni	Totale industria	Commercio, riparazioni, alberghi e ristoranti, trasporti e comunicazioni	Intermediazione monetaria e finanziaria; attività immobiliari e imprenditoriali	Altre attività di servizi	Totale servizi	
Parma	-2,7%	-4,4%	14,3%	-1,6%	-8,3%	7,8%	12,7%	2,9%	0,9%
<b>Reggio nell'Emilia</b>	<b>-8,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>15,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>11,6%</b>	<b>16,9%</b>	<b>4,6%</b>	<b>12,2%</b>	<b>7,3%</b>
Modena	-8,9%	-3,5%	22,5%	-0,5%	21,0%	8,1%	6,4%	12,3%	6,5%
Emilia-Romagna	-5,8%	2,2%	15,0%	4,2%	6,2%	10,9%	9,8%	8,9%	7,0%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

<sup>10</sup> in particolare Api Reggio Emilia, Lo stato dell'economia reggiana, nelle diverse edizioni; e Assindustria Reggio Emilia, Indicatori economico-sociali della provincia di Reggio Emilia.

Nonostante la ripresa alcune ombre sembrano segnare il sistema produttivo reggiano, in particolare la sua componente manifatturiera. In presenza di una domanda di mercato più rarefatta e volatile, il processo di trasformazione della struttura produttiva sembra non portare a progressi in termini di produttività e quindi di capacità competitiva. Ancora nel 2003 il sistema manifatturiero reggiano denota una gap di produttività rispetto al quadro regionale (-2,5%), ed a quello parmense in particolare (-3,8%). Nel biennio poi la manifattura regionale mostra qualche lieve progresso (+0,8%), mentre a Reggio la produttività (come nelle due province limitrofe) segna il passo (-0,5%).

Il dato di per sé appare particolarmente critico allargando il quadro di confronto, nel quale emerge che i principali competitors internazionali evidenziano nel periodo anche significativi avanzamenti della produttività<sup>11</sup>.

Solo se si guarda all'economia nel suo complesso il sistema reggiano presenta una dinamicità maggiore che altrove, con un avanzamento del valore (+6,7%) di quasi due punti in più che in regione.

A sostenere questo recupero sono i servizi e le costruzioni. Nel terziario, infatti, il valore prodotto da ogni addetto sale in soli due anni di ben l'11,1%, con un trend simile nell'edilizia, settore che nel 2003 denota una produttività superiore ai competitors più prossimi. Anche i servizi professionali e finanziari a Reggio, pur meno diffusi che nei territori di confronto, mostrano una maggiore efficienza relativa anche grazie al netto recupero del periodo (+9,1) che altrove non si osserva.

Il quadro che ne emerge è che nel momento di difficoltà l'industria sembra cedere il passo ai servizi, denotando comunque una reattività complessiva che non si rileva a Modena e tanto meno a Parma, che in questo scorcio di secolo evidenzia difficoltà alquanto diffuse, ancora prima del crack che ha avuto come epicentro il gruppo Parmalat.

Nei servizi, nonostante gli evidenti gap di produttività nel commercio (soprattutto) e nei servizi personali ed alle famiglie, si osserva un certo recupero. Il terziario sembra quindi riconfigurarsi anche da un punto di vista competitivo, ma sconta ancora una trasformazione che è ancora "alcuni passi" dietro rispetto soprattutto alla vicina Modena, dove la presenza di una distribuzione più adulta sembra essere l'elemento di spicco.

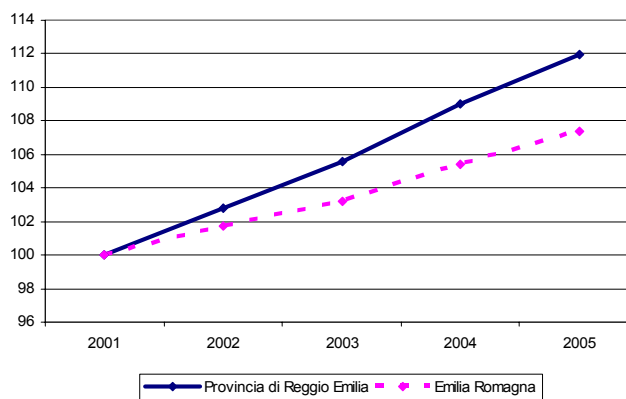
**Produttività del lavoro nel 2003 e nel biennio 2001-03  
(Euro, valori %)**

	Agricoltura, silvicoltura e pesca	Industria			Servizi			Valore aggiunto a prezzi base	
		Industria in senso stretto	Costru- zioni	Totale industria	Commercio, riparazioni, alberghi e ristoranti, trasporti e comunica- zioni	Intermedia zione mo- netaria e finanziaria; attività immobiliari e impre- nditoriali	Altre attività di servizi		Totale servizi
Parma	30.115,2	50.695,5	45.648,7	49.723,6	44.105,0	106.505,8	36.494,6	54.268,2	51.352,2
<b>Reggio nell'Emilia</b>	<b>29.203,2</b>	<b>48.762,3</b>	<b>48.470,4</b>	<b>48.716,1</b>	<b>40.568,4</b>	<b>113.877,4</b>	<b>35.944,9</b>	<b>54.489,5</b>	<b>50.607,3</b>
Modena	31.177,4	48.700,1	45.168,9	48.168,1	53.020,7	111.835,6	37.149,9	60.227,9	53.721,8
Emilia-Romagna	29.086,2	49.994,1	47.422,8	49.521,9	44.735,9	108.493,9	37.051,5	54.705,8	51.549,6
Parma	-2,7%	-5,4%	11,0%	-2,9%	-8,6%	1,1%	8,6%	0,0%	-1,0%
<b>Reggio nell'Emilia</b>	<b>1,1%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>11,6%</b>	<b>1,2%</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,1%</b>	<b>8,2%</b>	<b>11,1%</b>	<b>6,7%</b>
Modena	2,1%	-3,5%	12,2%	-1,8%	21,0%	4,2%	5,7%	11,2%	5,7%
Emilia-Romagna	2,0%	0,8%	9,6%	2,2%	4,5%	3,1%	8,4%	6,1%	4,9%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Figura I.8

**Trend delle aziende non agricole attive  
(valori %, 2001 = 100)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Infocamere.

La crescita del valore prodotto si associa ad un –ulteriore- sviluppo del tessuto economico non agricolo. L’evoluzione della demografia d’impresa mostra infatti una espansione nel biennio 2001-2003 del 5,6% a Reggio Emilia e del 3,2% in regione. Con un

<sup>11</sup> La Germania, nonostante le evidenti difficoltà di crescita, la produttività è salita di 4 punti rispetto alla UE 25, la Spagna 1,3, la Francia ne ha persi 6,1, l’Italia addirittura 8,8 nel solo biennio 2001-2003. Fonte Eurostat.

trend che prosegue anche negli anni successivi raggiungendo un complessivo +12% nella provincia di Reggio, e del +7,4% in regione. Dal 2001 al 2005 le aziende non agricole attive in provincia di Reggio passano così da 39.424 mila unità a 44.144, con un saldo complessivo di 4.720 aziende in più, che rappresentano circa il 20% delle nuove aziende regionali.

La crescita è trainata dalle costruzioni e dalle attività di servizio, soprattutto quelle di intermediazione immobiliare che, come nel resto della regione e del paese, godono del buon andamento del settore delle costruzioni. Ben 779 delle 1.372 nuove aziende attive nel terziario operano infatti in campo immobiliare.

Nel terziario si sviluppano inoltre alberghi e ristoranti (+9,2%) e servizi personali (+6%), con ritmi di crescita superiori rispetto alla media di area. Da sottolineare inoltre l'ulteriore, seppure lieve crescita del manifatturiero (+1,4%), in controtendenza rispetto al quadro regionale (-1,7%).

Tavola I.8

**Trend delle aziende non agricole attive, per settore**  
(valori assoluti e %)

	Provincia di Reggio Emilia		Emilia Romagna	
	2005	Saldo 2001-05	Var. % 2001-05	Var. % 2001-05
Estrazione di minerali	34	3	9,7	-7,5
Attività manifatturiere	8.601	120	1,4	-1,7
Energia, acqua e gas	12	4	50,0	28,9
Costruzioni	12.507	3.276	35,5	24,5
Commercio	10.626	-35	-0,3	-0,3
Alberghi e ristoranti	1.812	152	9,2	6,3
Trasporti, magazzinaggio e comunicaz.	2.089	84	4,2	2,0
Intermediaz.monetaria e finanziaria	785	-36	-4,4	-5,0
Servizi alle imprese	5.333	1.081	25,4	23,8
Istruzione	104	8	8,3	10,1
Sanità e altri servizi sociali	156	10	6,8	18,6
Altri servizi pubblici, sociali e personali	1.965	111	6,0	3,1
Servizi domestici presso famiglie	0	-3	-100,0	-100,0

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Infocamere.

Per quanto riguarda i settori di specializzazione del capoluogo e della sua cintura, la prima metà del decennio evidenzia:

- uno sviluppo del comparto alimentare, in cui le imprese attive crescono del 12,4%, passando da 993 a 1.115 unità. Il trend recente appare quindi dare continuità alla evoluzione di lungo periodo;

- un consolidamento del vestiario (+113 unità, 780 totali nel 2005) a scapito del tessile (-132, 582 totali), a testimoniare una “discesa a valle del settore”, che esce progressivamente dai prodotti intermedi per concentrarsi più spesso sul prodotto finito. Il settore sembra quindi reagire alla pressione competitiva asiatica muovendosi sulle produzioni più riconoscibili dal mercato e quindi difendibili dalla concorrenza di prezzo. Ai cinesi sembra essere lasciato il settore intermedio, considerazione che viene alla luce dei dati del mercato del lavoro (vedi capitolo);
- un quadro stabile nella gomma e plastica, dove il saldo è di una azienda in più rispetto al 2001, per un totale di 305 unità nel 2005. Nel settore si osserva quindi un raffreddamento della dinamica osservata negli anni novanta, pur confermando i numeri del comparto;
- un quadro stabile anche nel settore ceramico, dove il totale scende di 4 unità (329 il totale al 2005), peraltro già stazionario negli anni novanta. Il distretto sembra così dimostrare di avere raggiunto un punto di equilibrio, sostanzialmente stazionario, all'interno del suo mercato di riferimento;
- una ulteriore espansione delle imprese che realizzano apparecchiature meccaniche. Dopo le ottime performance degli anni novanta, dal 2001 si osserva un ulteriore incremento di 40 unità, per un totale di 1.040 aziende attive;
- una riduzione delle apparecchiature elettriche, settore che aveva consolidato una evoluzione positiva nel decennio passato e che nella prima metà della decade in corso perde 19 aziende, scendendo ad un totale di 319 unità;
- una nuova, considerevole, espansione nei mezzi di trasporto, dove nascono 12 nuove realtà, per un incremento del 21,4% (68 le aziende del settore attive nel 2005).

La moltiplicazione delle imprese sembra avere portato ad un aumento della domanda di immobili industriali (vedi capitolo dedicato). L'aumento della domanda sembra essere dovuto sia alle nuove imprese che alle nuove unità locali. Si tratta di un fenomeno non marginale che deriva dalla necessità di rispondere alle pressioni di un mercato incerto, in tempi rapidi.

Non sembrano essere stati infrequenti i casi di moltiplicazione degli stabilimenti, scelta da cui non si sono sottratte neppure alcune imprese leader della zona (Brevini e Walvoil, Meta System ad esempio). Si è quindi consolidata una organizzazione sul territo-

rio che non è ottimale per le aziende e che sta moltiplicando le esternalità negative sul territorio, in ragione del traffico generato dagli scambi tra le sedi che si va a sommare a quello in entrata e uscita dal territorio.

La moltiplicazione delle aziende sembra poi avere distribuito geograficamente le attività produttive, fattore che ha reso difficile mantenere la capillarità nei livelli di servizi pubblici (es. il trasporto pubblico locale) e dall'altro ha fatto lievitare i volumi di traffico di persone oltre che di merci.

### **I.1.5 Le aziende leader**

L'analisi di contesto ha evidenziato un verosimile ruolo di traino da parte di imprese leader, ovvero di imprese che si distinguono dalla media grazie alla loro dimensione, alla posizione che rivestono sul mercato, alle attività di filiera che generano, e quindi alla innovatività, al gradiente di internazionalizzazione.

La identificazione puntuale delle imprese secondo questi canoni richiederebbe approfondimenti ed indagini sul campo ad ampio spettro che esulano dalle finalità principali dell'approfondimento. In questa sede si assumerà come proxy della leadership la dimensione così come realizzato da altri in letteratura<sup>12</sup>, consci che possa determinare delle imprecisioni<sup>13</sup>, soprattutto escludendo parte di quei gruppi formali e informali fondamentali per la competitività dell'area.

L'analisi dei primi 500 casi di impresa per dimensione del fatturato<sup>14</sup> restituisce comunque informazioni interessanti dando l'immagine di una forza trainante notevole, dalle performance superiori a quelle delle aree limitrofe, e che si discostano anche dal dato medio registrata da Unioncamere.

È in particolare il dato di trend del valore aggiunto ad impressionare, raggiungendo il 36,2% in quattro anni e correndo più di quanto non faccia il fatturato (+21%). In termini di valore prodotto, Modena e il suo circondario si ferma ad un +15,5%, mentre le leader presenti nell'area vasta di Parma si attestano su un +26,6%.

---

<sup>12</sup> Bacci L. (a cura di), "Distretti e imprese leader nel sistema moda della Toscana", Franco Angeli, 2004.

<sup>13</sup> Nomisma, Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa, "Analisi e ricerca sulla riorganizzazione dei distretti industriali e dei sistemi produttivi locali", Regione Toscana, Docup ob 2, 2005.

<sup>14</sup> Il campione di aziende è stato costruito selezionando i casi sulla base della sede geografica. Sono state analizzate in particolare le aziende localizzate nei comuni capoluogo ed in quelli del circondario, così come definiti in precedenza. Rappresenta perciò un'analisi più focalizzata sui territori di interesse rispetto al paragrafo precedente.



L'analisi restituisce inoltre indicazioni circa la redditività delle aziende leader, positiva nel complesso, grazie ad un Ebitda in aumento del 19,4%, su livelli di poco superiori alla trend parmense (+17,4%). La redditività tende invece a flettere nel modenese. L'utile è anch'esso in crescita (+68,2%) contrariamente alle zone limitrofe, e l'esposizione finanziaria sembra migliorare, grazie ad un consolidamento del debito verso il medio-lungo periodo, ma anche rispetto al settore bancario.

Le aziende leader dell'area vasta reggiana si contraddistinguono inoltre per la capacità di generare occupazione. Si tratta di circa 3800 persone (cifra in difetto in ragione della non totale compilazione del campo), con un incremento del 21,5%, e in controtendenza rispetto agli altri due territori.

Tavola I.9

**Le prime 500 aziende: trend degli indicatori di bilancio selezionati,  
anni 2001-2005  
(valori %)**

	Reggio Emilia	Modena	Parma
<b>Profilo</b>			
Ricavi delle vendite	21,0	25,1	30,5
Utile Netto	68,2	-7,3	28,5
Valore Aggiunto	36,2	15,3	26,6
Totale Attività	28,2	28,3	19,6
Totale Patrimonio Netto	45,0	33,7	37,7
Debiti v/banche su fatt.(%)	11,4	15,8	-7,9
Debt/Equity ratio	-7,0	4,2	-19,4
Debt/Ebitda ratio	14,0	52,5	-5,1
Indice di disponibilità	43,8	6,1	14,0
Indice di indebitam. a breve	-24,7	-2,2	0,0
Indice di indebitam. a lungo	200,0	18,2	0,0
<b>Indici di Redditività</b>			
Ebitda	19,4	-8,1	17,2
Ebitda/Vendite	-2,1	-26,3	-10,2
Return on Asset (ROA %)	-10,4	-37,0	-2,0
Return on Investment (ROI,%)	-20,3	-42,3	-4,2
Return on Sales (ROS,%)	-5,9	-35,2	-10,2
Return on Equity (ROE,%)	16,1	-30,7	-6,7
Incid. oneri/proventi extrag.	48,4	15,8	9,7
<b>Indici di Produttività</b>			
Numero dipendenti	21,5	-3,7	-5,1
Ricavi pro-capite (Migl/dip)	0,4	-	37,6
Valore aggiunto pro-capite (Migl/dip)	12,8	-	32,1
Costo lavoro pro-capite (Migl/dip)	20,0	-	37,5
Rendimento dipendenti	-15,9	-2,0	-1,0

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Aida – Bureau Van Dijck.

L'aumento dell'occupazione incide negativamente sugli indici di produttività. Le ragioni sono di diverso ordine. In primo luogo per la numerosità degli ingressi, probabilmente

superiore alle necessità effettive. Ma anche per la qualità delle risorse inserite, probabilmente non in linea con i profili richiesti. La scelta di inserire persone con qualifiche inferiori alle necessità potrebbe essere anche la spiegazione di costo del lavoro che a livello pro capite segnala un incremento meno che proporzionale. Si riducono perciò i costi relativi del personale pagando però la scelta con una produttività minore. Le ragioni più plausibili sono da ricercarsi nella difficoltà di trovare personale soprattutto qualificato, ma non solo, nell'area reggiana.

La dinamicità delle aziende leader mostra elementi di forte differenziazione settoriale, il cui risultato finale è anche quello di modificare la geografia delle aziende al vertice dell'economia locale.

Si può dire che dall'analisi delle aziende leader emergono alcune prime considerazioni rilevanti, soprattutto per alcuni settori di specializzazione dell'area vasta:

- l'alimentare cresce nei numeri, ma anche nel fatturato (+17,4%), confermando che l'espansione del settore non deriva prevalentemente da casi di "self employment" o di esternalizzazioni, ma da dimensioni di mercato che crescono, più che nelle zone limitrofe;
- la moda, in fase di pesante riorganizzazione verso le attività finali tarda a trovare sbocchi di mercato. Il crollo del tessile in particolare non sembra trovare performance positive nell'abbigliamento, tali da compensarlo. Complessivamente il tessile e abbigliamento perde perciò circa l'8% del fatturato, diversamente da Modena e Parma, dove la ristrutturazione sembra già dare risultati positivi, soprattutto nel secondo caso;
- la dinamica economica dei gruppi leader della plastica non sembra portare a considerazioni ulteriori rispetto ai dati demografici. Il distretto e le sue aziende principali sembrano vivere una stagione piuttosto calma,
- diversa la situazione nella ceramica, dove le economie di dimensione sembrano favorire la crescita delle aziende leader, facendo emergere un mercato sempre più concentrato. A fronte di una demografia di impresa stabile, i leader mettono a segno un incremento del fatturato del 20,9%;
- il mercato sembra premiare anche la meccanica, in particolare i fabbricanti di apparecchiature, il cui fatturato accelera del 42,9%. È questo il comparto che cresce di più nell'area vasta, tanto da superare l'alimentare, dove nel 2001 si concentrava la maggiore quota di fatturato tra le "big";

- fenomeni di concentrazione del mercato si osservano anche nell'elettronica, dove la riduzione della demografia sembra imputabile a processi di selezione che premiano solo i maggiori player (+36,4% il trend del fatturato);
- la crescita del settore dei mezzi di trasporto sembra essere giustificata da una domanda che fa lievitare il fatturato del 58,7% in quattro anni. Le ristrutturazioni realizzate dagli operatori locali sembrano quindi avere ricevuto parere positivo dal mercato, che attribuisce loro maggiori ordinativi;
- nel terziario si segnala il netto avanzamento del commercio all'ingrosso (+33%), grazie al consolidamento di grandi operatori come Conad Centro Nord, ma in generale grazie al maggiore ruolo che la distribuzione ha saputo acquisire nei diversi campi (alimentare, macchine per l'industria, materiali per le costruzioni, ecc.);
- infine rispetto ai servizi alle imprese si segnala in particolare il dato degli studi professionali, che in quattro anni vedono aumentare il fatturato prodotto del 79,6%. L'avanzamento è imputabile soprattutto ai servizi della Coopservice, ma anche gli studi professionali registrano segni positivi. Tra i principali player si segnala soprattutto la presenza di studi tecnici e di architettura, che sembrano aver usufruito delle opportunità offerte dalla crescita del mercato immobiliare locale e dalla realizzazione di grandi opere pubbliche.

Il risultato è che complessivamente al vertice dell'economia di Reggio e del suo circondario si conferma il mondo cooperativo, con Conad Centro Nord, Coopservice e Cantine Riunite, in primis, operatori ai quali si affianca con più decisione il sistema della meccanica, grazie al rafforzamento di aziende come Corghi, A.M.A., Snap-On Equipment, e la ripresa della Landi nell'automotive.

Rispetto al 2001 sembra quindi consolidarsi ulteriormente la componente industriale, mentre a cedere sono soprattutto grandi gruppi dei servizi (Carisma, nella finanza, Projeos, nella progettazione, e C.P.P.S. nel sociale).

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione I – Reggio e il suo patrimonio produttivo**

Tavola I.10

**Le prime 500 aziende per fatturato: trend del fatturato, anni 2001-2005**

*(euro, valori %)*

	Reggio Emilia		Modena		Parma		Reggio Emilia	Var. % 2001-05	
	2005	2001	2005	2001	2005	2001		Modena	Parma
Agricoltura	127.892.590	109.415.246	73.693.046	50.917.639	35.253.687	36.110.280	16,9	44,7	-2,4
Alimentare	593.714.052	505.289.249	1.220.705.234	1.065.337.206	883.456.371	774.149.066	17,5	14,6	14,1
Moda	53.261.870	57.664.218	165.079.687	147.626.533	220.966.991	117.316.578	-7,6	11,8	88,4
Carta	168.543.539	135.789.914	204.998.182	151.041.498	119.640.115	102.489.991	24,1	35,7	16,7
Chimica e plastica	202.660.270	192.140.520	366.978.262	299.497.525	1.004.663.295	749.203.386	5,5	22,5	34,1
Ceramica e non metalliferi	141.843.475	117.296.994	168.992.437	129.779.313	253.536.807	221.200.466	20,9	30,2	14,6
Meccanica leggera	564.070.589	490.848.023	601.691.368	380.430.677	739.575.836	537.827.498	14,9	58,2	37,5
Apparecchi meccanici	694.227.669	487.733.155	2.891.013.530	2.307.469.081	796.012.111	717.958.156	42,3	25,3	10,9
Apparecchi elettrici	182.301.250	133.578.614	63.028.134	50.281.236	27.184.736	20.574.723	36,5	25,4	32,1
Apparecchi medicali	37.083.183	37.088.983	69.924.433	48.785.479	188.005.824	173.346.293	0,0	43,3	8,5
Mezzi di trasporto	144.539.849	91.078.245	585.085.212	497.632.848	6.744.841	4.702.699	58,7	17,6	43,4
Mobili	58.145.704	50.764.378	26.429.983	23.296.030	68.686.088	69.009.882	14,5	13,5	-0,5
Costruzioni	109.174.376	107.057.922	373.327.722	270.948.987	542.769.795	275.113.978	2,0	37,8	97,3
Commercio autoveicoli	50.536.908	38.863.994	439.664.993	274.009.055	293.732.097	256.948.587	30,0	60,5	14,3
Commercio all'ingrosso	995.562.380	748.649.609	2.265.628.160	1.954.262.514	1.657.155.554	1.277.778.927	33,0	15,9	29,7
Commercio al dettaglio	101.053.460	61.690.063	182.387.310	129.012.457	172.847.485	163.850.022	63,8	41,4	5,5
Trasporti, magazzinaggio	158.727.550	155.406.620	174.199.274	141.536.804	639.320.262	376.878.900	16,5	23,1	69,6
Attività immobiliari	53.645.017	38.397.718	79.652.816	62.639.593	36.453.103	57.997.974	39,7	27,2	-37,1
Servizi professionali	456.873.496	254.375.187	349.786.492	254.870.897	487.592.978	343.394.409	79,6	37,2	42,0
Altri servizi	24.858.086	56.841.495	110.065.702	90.042.847	110.559.194	85.010.450	-56,3	22,2	30,1
Altro	2.417.487	2.672.462	93.668.023	70.581.781	116.288.830	74.350.735	-9,5	32,7	56,4

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Aida – Bureau Van Dijk.

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione I – Reggio e il suo patrimonio produttivo**

Tavola I.11

**Le prime 20 aziende per fatturato: graduatoria 2005**

Pos. 2005	Pos. 2001	Nome azienda	Fatturato 2005	Descrizione attività
1	1	CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA	419.789.840	Gruppi di acquisto; mandatari agli acquisti; buyer
2	4	COOPSERVICE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI	397.270.556	Servizi di vigilanza
3	3	IMPRESS S.P.A.	160.755.887	Fabbricazione di contenitori ed imballaggi in metallo leggero
4	5	"FAGIOLI - S.P.A."	128.055.841	Trasporti di merci su strada
5	6	CORGHI S.P.A.	91.077.928	Fabbricazione e installazione di altre macchine di impiego generale nca
6	10	CANTINE COOPERATIVE RIUNITE - SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA	81.725.011	Colture viticole e aziende vitivinicole (comprese le cantine sociali)
7	7	"VERONI S.P.A.	81.286.812	Produzione di salumeria, esclusa l'attivita' delle macellerie Fabbricazione, installazione, riparazione e manutenzione di macchine
8	21	A.M.A. S.P.A.	73.931.685	per l'agricoltura e la silvicoltura
9	11	"PARMAREGGIO S.P.A."	71.393.243	Produzione dei derivati del latte
10	15	"CARBONI S.P.A."	66.820.040	Commercio all'ingrosso di articoli di ferramenta e di bricolage Fabbricazione e installazione di macchine di impiego generale ed
11	34	SNAP-ON EQUIPMENT S.R.L.	66.507.371	altro materiale meccanico nca
12	23	"LANDI RENZO S.P.A."	65.212.648	Fabbricazione di parti ed accessori per autoveicoli (esclusi quelli in legno) e per i motori di autoveicoli e motocicli Fabbricazione e installazione di macchine e apparecchi di
13	24	"DIECI S.R.L."	63.292.252	sollevamento e movimentazione, esclusa l'installazione negli edifici da parte di imprese non produttrici di ascensori, montacarichi e scale
14	18	"IN.CAM. FABBRICA BARATTOLI S.P.A."	58.063.800	Fabbricazione di contenitori ed imballaggi in metallo leggero
15	33	"DIFFUSIONE TESSILE S.R.L."	54.775.302	Commercio al dettaglio di prodotti non alimentari effettuato via internet (commercio elettronico), esclusi i veicoli
16	19	"GRISSIN BON S.P.A."	54.738.139	Produzione di fette biscottate, biscotti, prodotti di pasticceria e di panetteria secchi e conservati
17	12	ARTI GRAFICHE REGGIANE & LAI S.P.A.	53.661.324	Fabbricazione di prodotti cartotecnici
18	8	NUOVA CAMPARI S.P.A.	52.486.645	Produzione, lavorazione e conservazione di carne e di prodotti a base di carne, esclusa l'attivita' delle macellerie
19	20	ALUBEL S.P.A.."	50.876.476	Commercio all'ingrosso di materiali da costruzione, compresi gli infissi e gli articoli igienico-sanitari Fabbricazione, installazione, riparazione e manutenzione di macchine
20	52	SBC BOTTLING & CANNING S.P.A..A.	49.508.938	per l'industria alimentare, delle bevande e del tabacco, compresi parti e accessori

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Aida – Bureau Van Dijk.

### I.1.6 I servizi alle imprese

Grazie alla continua crescita e alla produzione di ricchezza nel territorio, il sistema imprenditoriale industriale risulta aver stimolato una progressiva domanda locale di servizi, in particolare di servizi alle imprese e di servizi avanzati.

Ne emerge un processo di *cross fertilization* tra settori dalle dimensioni ben più ampie che non altrove in regione o nel Nord est, ad eccezione della sola Modena città.

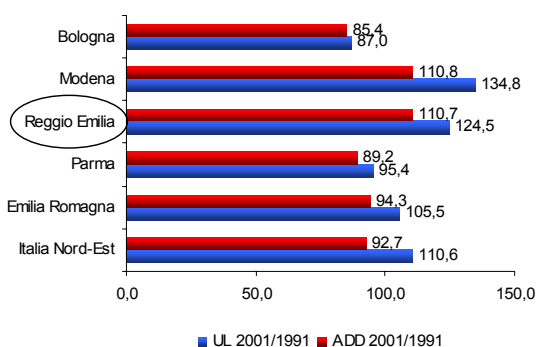
Nonostante i servizi alle imprese siano più che raddoppiati nel decennio passato, sia in termini di iniziative imprenditoriali che di occupazione generata, di fatto non si è modificato quello che è il connotato portante dell'economia reggiana: la sua vocazione manifatturiera.

La percezione diffusa poi è che in realtà l'offerta di servizi alle imprese e quelli di pregio (come la ricerca e sviluppo, le attività professionali, e consulenziali e tecniche), in particolare, siano ancora limitati, se non insufficienti rispetto alle esigenze ed al livello di sviluppo del tessuto produttivo reggiano.

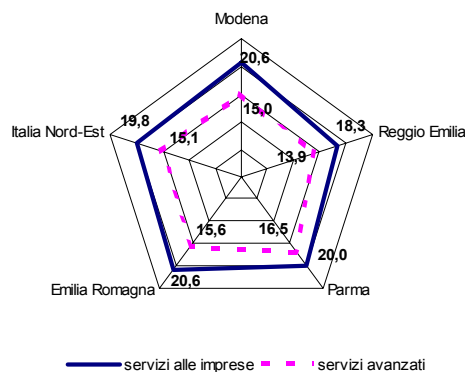
La dimensione di queste tipologie settoriali conferma un gap complessivo, ancora lontano dall'essersi colmato, ma se si guarda alle realtà limitrofe si leggono storie diverse e solo in parte replicabili. In altre parole il ritardo di Reggio, letto attraverso una comparazione con Modena, sembra da imputare soprattutto al rango della città ed alla dimensione del tessuto produttivo, ancora ben più ampio nel territorio di confine. Non va dimenticato inoltre che una parte considerevole dello sviluppo reggiano, come si è detto, è andato realizzando negli ultimi quindici anni, mentre la struttura produttiva modenese contava su numeri ben più elevati anche all'inizio degli anni novanta.

Parma, invece sembra avere goduto del positivo influsso della presenza di gruppo (Parmalat) e di una famiglia (Tanzi) che ha investito molto sul territorio, generando così una elevata domanda di servizi. Difficilmente si spiegherebbe altrimenti la diffusione di servizi avanzati in una economia che non mostra una dimensione ed un livello di "sostanziazione" mediamente più avanzati rispetto a quelli reggiani.

**Figura I.9**  
**Trend intercensuario dei servizi alle imprese**  
(valori %)



**Figura I.10**  
**Presenza dei servizi alle imprese e dei servizi avanzati**  
(valori %)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Dall'altra parte è vero che le aziende reggiane, come peraltro avviene nelle realtà di provincia, ricorrono al livello locale per i servizi più frequenti e tradizionali, mentre tendono a rivolgersi a centri di livello almeno regionale per i servizi di più elevato profilo. Pertanto il riferimento va a Bologna, ma più spesso è Milano la sola città che riesce ad offrire servizi di alta specializzazione. Il fatto poi che alcune imprese reggiane si siano quotate o siano vicino al farlo, allarga il perimetro anche ai centri finanziari continentali, Londra in particolar modo.

Nei centri minori spesso sorgono filiali degli studi più affermati, Bologna e Modena ne sono due esempi. Per le pratiche di registrazioni di brevetti industriali, ad esempio, alcune aziende reggiane si rivolgono ad uno studio modenese, affiliato di una "casa madre" di Milano.

Le filiali di imprese multinazionali, sebbene radicate sul territorio reggiano, utilizzano servizi di gruppo, che hanno la loro sede al di fuori dei confini nazionali, per ovvie logiche di convenienza.

Per altri servizi poi, come quelli bancari, il problema di accesso è moderato, essendo le sedi locali ad intermediare con i centri creditizi regionali e nazionali.

Se si fa riferimento poi ai servizi logistici, la situazione appare falsata dalla connotazione del sistema reggiano, fortemente specializzato in prodotti intermedi, per i quali è il cliente finale a farsi carico del trasferimento delle merci ed alla sua organizzazione

(franco fabbrica). Dall'altra parte per gli spostamenti degli input produttivi (materie prime, componenti e semilavorati) gli operatori di trasporto locali sembrano essere utilizzati frequentemente (Fagioli e Transcoop in particolare).

Per le imprese minori è vero invece che la domanda di servizi è meno sofisticata e trova a livello locale risposte spesso adeguate nelle associazioni (alle quali peraltro si rivolgono anche le aziende leader) o negli studi presenti nel capoluogo.

La situazione è resa ancora più articolata dal fatto che in alcuni casi sono le stesse aziende leader di filiera a portare i propri consulenti nelle aziende terziste, in ragione di uno sviluppo del prodotto che ha nella filiera (presa nella sua interezza) il fondamento stesso della sua qualità e quindi competitività del prodotto.

Dalla ricognizione qualitativa effettuata emerge perciò una sostanziale rispondenza tra domanda e offerta di servizi alle imprese e di servizi avanzati. Ciò non significa che non esistano margini di miglioramento e che nel futuro non si possa andare verso una cancellazione di quel divario che oggi ancora contraddistingue Reggio dalle altre aree più industrializzate della regione. Sulla naturale evoluzione in questa direzione è lecito dubitare così come occorrere ragionare più attentamente sulla necessità di forzare percorsi di replicazione locale di servizi avanzati in cui altri territori oggi godono di un vantaggio di posizione.

### **I.1.7 Il sistema creditizio**

La crescita dell'economia reggiana ha portato con tutta evidenza ad una crescita del mercato creditizio. Questo è senza dubbio imputabile ad una maggiore ricchezza sul territorio e quindi ad una maggiore potenzialità di raccolta, ma soprattutto è legato ad una moltiplicazione delle possibilità di investimento che ha fatto lievitare gli impieghi bancari. La qualità dell'opportunità, e quindi l'affidabilità del tessuto produttivo reggiano, è inoltre confermata da un livello di sofferenze sui crediti marginale, ed in progressivo miglioramento, che nel 2005 si assesta sull'1,6%, contro il 2,9% regionale e il 3,6% nazionale.

È soprattutto il comune capoluogo a distinguersi positivamente, mentre la cintura, nonostante lo sviluppo economico notevole, ed il resto della provincia sembrano fare riferimento a Reggio città quando si opera col sistema creditizio.



Se, infatti, i depositi crescono in provincia del 47,9%, per Reggio comune il trend sale al 59,4%, mentre nella cintura non va oltre ad un +32,2%. Simile il quadro per gli impieghi, sebbene con variazioni molto più ampie. Le risorse destinate al sistema reggiano, più che raddoppiano in sette anni, salendo del 107% in provincia, ma ben del 132% nel comune capoluogo e “solo” del 71,5% nei comuni della cintura.

Il sistema della raccolta vede però un particolare attenzione per l'area vasta, è lì che vanno la maggior parte dei 75 nuovi sportelli aperti. 59 sportelli vengono infatti aperti tra Reggio comune (+32) e la cintura (+27).

Il processo che si osserva è quindi una progressiva crescita di Reggio come centro finanziario della provincia, concentrando quasi la metà dei depositi bancari provinciali, e circa il 60% degli impieghi.

Rapportando poi i dati finanziari per la popolazione si osserva, inoltre, come gli operatori che muovono più risorse siano quelli che si rivolgono a Reggio. Depositi e impieghi medi sono ben al di sopra dei livelli provinciali e in crescita accelerata nel periodo in questione.

Il confronto con i territori limitrofi evidenzia come Reggio Emilia si trovasse ad avere un certo ritardo nel 1998 che è stato in diversi casi colmato. La situazione al 2005 vede il comune su posizioni molto vicine a quelle di Modena, avendo usufruito di trend di crescita più accelerati, mentre Parma colpita dalla crisi Parmalat accusa soprattutto in termini di impieghi bancari dedicati al territorio.

Se i valori depositati presso sedi bancarie a Reggio città crescono complessivamente del 59,4%, a Modena la variazione si ferma al 39%, mentre Parma mantiene ancora “leader” della zona con un +66,9% e 3,8 miliardi di euro depositati.

Inversa la situazione negli impieghi, dove la forza dell'economia reggiana a fatto crescere l'ammontare concesso del 132%, rispetto al 106,2% di Modena e ad appena il +20,5% di Parma, per un ammontare complessivo di 7,75 miliardi di euro, contro i 7,97 di Modena, avendo però un peso più pregnante in provincia di quanto non abbia il capoluogo modenese.

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione I – Reggio e il suo patrimonio produttivo**

Tavola I.12

**Il settore creditizio a Reggio Emilia**

	Depositi (milioni)		Impieghi (milioni)		Sportelli (numero)		Depositi procapite		Impieghi procapite		Sportelli (*1000 persone)	
	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005
<b>Comune</b>	<b>1.802,21</b>	<b>2.873,04</b>	<b>3.341,49</b>	<b>7.751,36</b>	<b>102</b>	<b>134</b>	<b>12.738,09</b>	<b>18.254,50</b>	<b>23.617,77</b>	<b>49.250,01</b>	<b>0,72</b>	<b>0,85</b>
Provincia	4.183,76	6.194,55	6.404,98	13.259,64	304	379	9.434,87	12.531,71	14.443,98	26.824,54	0,69	0,77
Cintura	1.333,02	1.762,52	1.840,88	3.157,34	96	123	8.478,54	9.664,49	11.235,97	17.323,50	0,64	0,72
Area vasta	3.135,23	4.635,56	5.182,37	10.908,70	198	257	8.744,76	10.201,37	12.009,83	19.318,91	0,68	0,78
Comune	43,1%	46,4%	52,2%	58,5%	33,6%	35,4%	135,0%	145,7%	163,5%	183,6%	105,2%	111,0%
Cintura	31,9%	28,5%	28,7%	23,8%	31,6%	32,5%	89,9%	77,1%	77,8%	64,6%	93,5%	94,1%
Area vasta	74,9%	74,8%	80,9%	82,3%	65,1%	67,8%	92,7%	81,4%	83,1%	72,0%	99,2%	102,2%
Comune		59,4%		132,0%		31,4%		43,3%		108,5%		18,1%
Provincia		48,1%		107,0%		24,7%		32,8%		85,7%		11,8%
Cintura		32,2%		71,5%		28,1%		14,0%		54,2%		12,5%
Area vasta		47,9%		110,5%		29,8%		16,7%		60,9%		15,3%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione I – Reggio e il suo patrimonio produttivo**

Tavola I.13

**Il settore creditizio a Parma**

	Depositi (milioni)		Impieghi (milioni)		Sportelli (numero)		Depositi procapite		Impieghi procapite		Sportelli (*1000 persone)	
	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005
<b>Comune</b>	<b>2.271,18</b>	<b>3.791,22</b>	<b>5.619,81</b>	<b>6.773,13</b>	<b>116</b>	<b>151</b>	<b>13.557,42</b>	<b>21.566,88</b>	<b>33.546,50</b>	<b>38.529,89</b>	<b>0,69</b>	<b>0,86</b>
Provincia	3.791,68	5.858,43	7.398,13	10.521,88	264	335	4.194,00	5.628,02	5.242,94	9.906,34	0,70	0,81
Cintura	618,56	911,78	914,84	1.775,08	54	69	6.757,46	9.387,92	6.984,39	12.871,70	0,76	0,91
Area vasta	2.889,74	4.703,00	6.534,65	8.548,21	170	220	6.350,61	9.291,62	6.706,98	12.837,74	0,73	0,88
Comune	59,9%	64,7%	76,0%	64,4%	43,9%	45,1%	323,3%	383,2%	639,8%	388,9%	99,6%	106,5%
Cintura	16,3%	15,6%	12,4%	16,9%	20,5%	20,6%	161,1%	166,8%	133,2%	129,9%	109,1%	112,3%
Area vasta	76,2%	80,3%	88,3%	81,2%	64,4%	65,7%	151,4%	165,1%	127,9%	129,6%	104,7%	108,7%
Comune		66,9%		20,5%		30,2%		59,1%		14,9%		24,1%
Provincia		54,5%		42,2%		26,9%		34,2%		88,9%		16,0%
Cintura		47,4%		94,0%		27,8%		38,9%		84,3%		19,5%
Area vasta		62,7%		30,8%		29,4%		46,3%		91,4%		20,5%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione I – Reggio e il suo patrimonio produttivo**

Tavola I.14

**Il settore creditizio a Modena**

	Depositi (milioni)		Impieghi (milioni)		Sportelli (numero)		Depositi procapite		Impieghi procapite		Sportelli (*1000 persone)	
	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005	1998	2005
<b>Comune</b>	<b>2.406,69</b>	<b>3.344,25</b>	<b>3.863,16</b>	<b>7.966,95</b>	<b>107</b>	<b>143</b>	<b>13.714,51</b>	<b>18.530,88</b>	<b>22.014,19</b>	<b>44.145,81</b>	<b>0,61</b>	<b>0,79</b>
Provincia	6.482,39	8.339,25	9.441,74	18.484,09	354	480	6.817,70	7.329,73	8.256,41	13.494,98	0,57	0,72
Cintura	1.046,50	1.185,98	1.293,44	2.243,65	60	87	8.179,36	8.196,26	9.875,61	15.444,08	0,51	0,61
Area vasta	3.453,19	4.530,23	5.156,60	10.210,60	167	230	8.732,87	9.229,72	11.089,46	18.314,25	0,52	0,63
Comune	37,1%	40,1%	40,9%	43,1%	30,2%	29,8%	201,2%	252,8%	266,6%	327,1%	106,9%	109,8%
Cintura	16,1%	14,2%	13,7%	12,1%	16,9%	18,1%	120,0%	111,8%	119,6%	114,4%	88,7%	84,5%
Area vasta	53,3%	54,3%	54,6%	55,2%	47,2%	47,9%	128,1%	125,9%	134,3%	135,7%	90,6%	87,0%
Comune		39,0%		106,2%		33,6%		35,1%		100,5%		30,0%
Provincia		28,6%		95,8%		35,6%		7,5%		63,4%		26,5%
Cintura		13,3%		73,5%		45,0%		0,2%		56,4%		20,4%
Area vasta		31,2%		98,0%		37,7%		5,7%		65,2%		21,5%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

### I.1.8 Il mercato del lavoro

Il mercato del lavoro, anche a detta degli osservatori privilegiati, sembra avere mantenuto nel tempo dimensioni stabili. I dati relativi agli avviati confermano la lettura, mostrando come ultimo anno di crescita il 2001, rispetto al quale il biennio successivo vede un arretramento, e una ripresa dal 2004. Il saldo finale è di circa 800 avviati in più rispetto al 2001.

Simile la dinamica che si osserva in provincia, dove però il tempo vede aumentare il peso del mercato di Reggio<sup>15</sup>, dal 49,5% del 2000 al 52,4% del 2005.

Difficile interpretare invece la tendenza degli avviamenti tra gli extra comunitari. La sanatoria del 2004 fa infatti impennare il numero dei soggetti coinvolti rispetto all'anno prima. Difficile pensare che siano stati tutti nuovi arrivi, quanto piuttosto una regolarizzazione di posizioni lavorative già esistenti. Questo spiegherebbe, in parte, anche il balzo degli avviamenti in un anno non particolarmente brillante per l'economia nazionale come il 2004.

Gli stranieri appaiono oramai come un fattore indispensabile per il funzionamento economico, e la sanatoria ha reso solo più evidente ai fini statistici quanto gli operatori e i testimoni privilegiati affermavano da tempo, anzi in una qualche misura la multiculturalità crescente è stato l'indicatore più evidente di una crescita del tessuto produttivo i cui numeri non sono stati di immediata percezione.

In base agli ultimi dati gli stranieri rappresentano circa il 30% degli ingressi al lavoro.

Si tratta di una forza lavoro ancora poco professionalizzata e con livelli di istruzione modesti, ma che trova ampi spazi in un tessuto produttivo che, crescendo, fatica a trovare il personale che vorrebbe.

---

<sup>15</sup> Si fa riferimento al centro per l'impiego di Reggio Emilia ed ai comuni afferenti ad esso.

Gli avviamenti al lavoro

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (gen-set)
Reggio Emilia <sup>(*)</sup>	26.427	29.538	28.443	28.549	31.394	30.359	23.342
di cui stranieri:	3.536	4.451	4.699	5.912	9.273	8.613	6.035
<b>Provincia</b>	<b>53.372</b>	<b>59.431</b>	<b>57.076</b>	<b>58.255</b>	<b>60.988</b>	<b>57.923</b>	<b>50.110</b>
di cui stranieri:	7.484	10.006	9.549	12.304	17.812	15.940	12.773

(\*) Totale Centro per l'Impiego.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Provincia di Reggio Emilia.

In un mercato provinciale che domanda grandi numeri di figure con livelli di professionalizzazione teorica medio-bassi, Reggio si connota per una maggiore attitudine ai ruoli di impiego aziendale ed in alcune tipologie di servizi.

Sul livello di professionalizzazione, è necessario segnalare come la situazione reggiana non si discosti sensibilmente da quella nazionale. I meccanismi di professionalizzazione spesso si generano in azienda, sia per le specificità delle produzioni sia per superare a quella difficoltà di reperimento segnalata da più parti. Difficoltà che a Reggio può avere alimentato anche fenomeni di turn over accelerati tra i lavoratori e quindi di continua ricerca di personale.

Nel capoluogo, più che in provincia, sembrano comunque prevalere gli avviamenti di operatori generici di produzione (26,1% del totale, con il 20,2% provinciale), gli assistenti amministrativi (4,5%) e le cucitrici (2,2%); ma anche molte delle professioni legate ai servizi aziendali e domestici. Tra questi gli addetti alle pulizie (3,5%), le domestiche (1,6%).

La funzione di servizio che ha il capoluogo ed il suo circondario fa emergere inoltre altre mansioni quali camerieri, musicisti, ecc.

La presenza del polo alimentare giustifica il maggiore avviamento di braccianti agricoli di natura non stagionale (11% del totale).

**Gli avviamenti al lavoro nel 2005, per professione**

	Reggio Emilia	Totale Provincia	Distribu- zione Reggio E.	Distribu- zione Provincia
Operatore generico di produzione	4.439	6.537	26,1%	20,2%
Vendemmiatore	1.071	3.002	6,3%	9,3%
Bracciante agricolo	1.867	2.385	11,0%	7,4%
Manovale edile	1.453	2.212	8,6%	6,8%
Bracciante agricolo stagionale	3	2.111	0,0%	6,5%
Facchino	878	1.551	5,2%	4,8%
Assistente amministrativo (compiti esecutivi)	758	1.159	4,5%	3,6%
Magazziniere	533	974	3,1%	3,0%
Autista	447	963	2,6%	3,0%
Muratore	500	957	2,9%	3,0%
Manovale all'assemblaggio meccanico	394	904	2,3%	2,8%
Bidello	111	833	0,7%	2,6%
Barista	341	758	2,0%	2,3%
Pulitore di locali	289	742	1,7%	2,3%
Add. ai servizi di pulizia	587	693	3,5%	2,1%
Commesso di vendita	319	641	1,9%	2,0%
Cameriere	356	554	2,1%	1,7%
Cucitore a macchina per produzione in serie abbigliamento	380	542	2,2%	1,7%
Montatore di macchine industriali	206	482	1,2%	1,5%
Add. a mansioni d'ordine di segreteria	218	478	1,3%	1,5%
Domestico	202	471	1,2%	1,5%
Add. macchine operatrici	147	399	0,9%	1,2%
Commesso	233	380	1,4%	1,2%
Montatore industriale	196	380	1,2%	1,2%
Aiuto cuoco	119	377	0,7%	1,2%
Ausiliario sociosanitario (5.4.1.0)	99	374	0,6%	1,2%
Meccanico costruttore su banco	61	371	0,4%	1,1%
Portalettere	226	366	1,3%	1,1%
Lavoratrice domestica	264	362	1,6%	1,1%
Musicista	281	346	1,7%	1,1%
<b>Totale</b>	<b>16.978</b>	<b>32.304</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

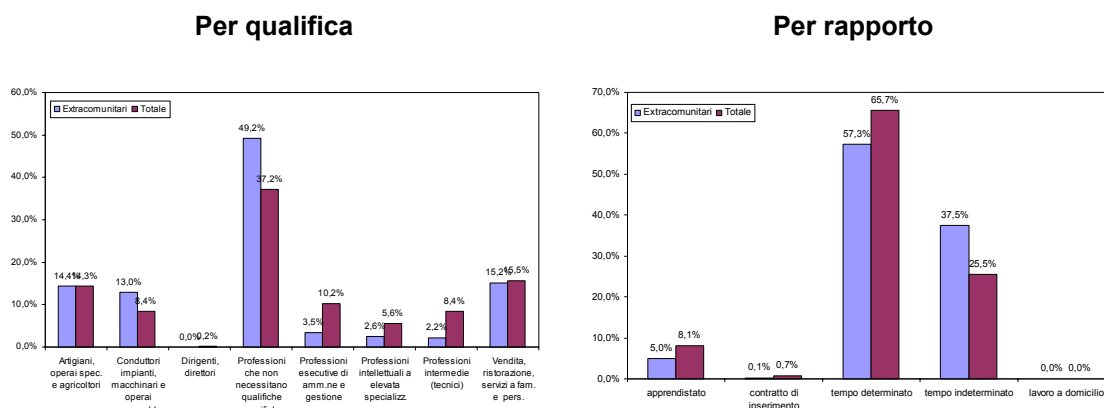
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Provincia di Reggio Emilia.

In questo sistema il ruolo degli immigrati, complessivamente imprescindibile, mostra un impiego prevalente in alcuni ruoli. Senza stranieri non ci sarebbero cucitori, visto che il 96% degli avviati è tale. Non dissimile la situazione tra le lavoratrici domestiche (94%) e tra i domestici (91%). Ma anche i servizi di pulizia avrebbero seri problemi in assenza di manodopera straniera. Circa la metà degli avviati come pulitori sono infatti extracomunitari. Lo stesso si può dire dell'edilizia, dove è straniero il 54% degli avviati.

Gli stranieri per questo mostrano ancora un impiego più frequente in professioni che non richiedono qualifiche (49,2%), ma al contempo non va sottovalutato quel 27% di lavoratori impiegati come conduttori o artigiani. Così come non va sottolineato il fatto che il 37,5% degli stranieri risulta stabilizzato contrattualmente, più di quanto non si riveli per altri soggetti.

Figura I.11

**Gli avviamenti al lavoro nel 2005  
(valori %)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Provincia di Reggio Emilia.

Si evidenzia quindi il quadro di una economia che deve necessariamente “importare” manodopera, che richiede profili non di elevata qualifica e che si rivolge a italiani, ma anche a stranieri, in assenza di reggiani disponibili.

Se un tempo gli stranieri erano più penalizzati professionalmente per il maggiore turnover e per l’impiego in mansioni di minore levatura, oggi, il processo sta mostrando alcuni segnali di cambiamento.

Certo non si tratta di grandi numeri, questi sono probabilmente destinati a mantenere i contorni delineati più sopra, ma la stabilizzazione residenziale di molti immigrati sta mutando il loro ruolo anche in azienda.

La stabilizzazione si lega ad esempio ad una frequenza delle scuole serali, che un tempo sono state la fucina professionale del nostro sistema produttivo. Oggi a Reggio le scuole professionali sono frequentate in larga misura da stranieri, tendenza che darà i suoi frutti negli anni a venire, ma che già oggi mostra alcuni elementi di cambiamento.



La stabilizzazione degli stranieri è evidente anche da un punto di vista contrattuale e alcune qualifiche comportano già ora una professionalità (come l'artigiano o l'operaio specializzato).

Ma il mercato del lavoro di Reggio non mostra criticità solo nella sua "base". Il sistema delle imprese lamenta infatti una indisponibilità di figure intermedie ed elevate, anche ricercate su base nazionale se non internazionale, nei casi più avanzati.

Ebbene da questo punto di vista sono poche le risposte che sembrano venire dal sistema educativo locale, non solo e non tanto per la qualità delle risorse umane che ne escono, quanto per la coerenza dei percorsi di studi presenti rispetto alle necessità di un sistema economico che ha nell'industria la sua prima fonte di occupazione.

Considerando la difficoltà di intervenire sulla programmazione scolastica e universitaria e sulla possibilità di introdurre nuovi percorsi rispetto a quelli esistenti, l'azione di ricerca si concentra al di fuori dei confini provinciali e si gioca sulla appetibilità del lavoro, certo, ma anche sull'attrattività di Reggio in termini di qualità della vita. Questo è in sostanza l'asset (sicurezza, servizi alle famiglie, servizi per il tempo libero, ecc.) che ancora si sta giocando per integrare un'offerta di lavoro insufficiente rispetto alla domanda, e sulla quale occorre continuare a investire.

Un ulteriore elemento, strategico soprattutto per gli anni avvenire, coinvolge in maniera più pregnante gli extracomunitari, non già come lavoratori dipendenti, ma come imprenditori. Il binomio extracomunitari-lavoro sembra sempre più cedere il passo alla combinazione extracomunitari-impresa. Non si tratta solo del fenomeno delle partite iva alimentate dalla passata normativa, soprattutto nel settore edile, ma di un fenomeno che fa di Reggio la sesta provincia in Italia per diffusione di imprenditori extracomunitari. Nel 2006 sono infatti il 5,9% del totale, quando solo cinque anni prima non superavano il 2,4%.

E si tratta in un fenomeno pervasivo, che abbraccia tutta l'economia, con punte nelle costruzioni, certamente, ma a cui fa da contraltare una diffusione crescente in tutto il terziario. Un comunità multietnica come quella che oggi esiste a Reggio sta già sviluppando una economia in sintonia con le esigenze dei nuovi cittadini.

Le oltre 100 persone con un'attività economica testimoniano un elevato livello di radicamento oltre che di integrazione economica, che deve fare riflettere anche in tema di competenze professionali, anche di quelle base. Si tratta infatti di persone con livelli di istruzione spesso modesti, che in qualche modo ricordano il modello italiano del se-

condo dopoguerra. Il punto su cui intervenire è quello di evitare una replicazione di un modello di sviluppo che oggi sappiamo non essere più competitivo.

### **I.1.9 SWOT**

Riprendendo le considerazioni emerse dal precedente studio di Nomisma sull'economia reggiana a metà anni novanta, e confrontandole con la situazione attuale si possono sottolineare alcune modificazioni sostanziali.

In primo luogo la solidità dell'industria già evidente allora, mostra notevoli progressi andando a mettere ordine ad alcune crisi di grande impresa. Tra i casi più importanti, oggi resta in sospeso la situazione delle Officine Reggiane su cui si sta discutendo in questi mesi.

In secondo luogo, le specializzazioni restano ed evolvono. Oggi automotive e apparecchiature meccaniche sono le vocazioni più dinamiche, ma la permeabilità che hanno le diverse produzioni rende difficile dare i giusti confini ai fenomeni. Molto si parla di mecatronica, è giusto metterla in evidenza, ma inquadrandola in un processo di ibridazione le cui traiettorie oscillano, sino ad oggi più marcate e diffuse sulla meccanica, seppure i grandi gruppi dell'elettronica denotino risultati economici positivi.

Inoltre, resta forte la propensione sui prodotti intermedi, anche se in alcuni settori, la moda in particolare, si sta muovendo verso i prodotti finiti, soprattutto per il venire meno dei vantaggi che il tessile storicamente aveva. Nell'alimentare, poi, si riscontrano conferme positive.

La inclinazione verso prodotti intermedi di eccellenza inserisce le imprese reggiane in filiere internazionali, le cosiddette filiere lunghe, che amplificano l'apertura verso i mercati esteri, dove sono posizionati i grandi clienti. Ma il radicamento sul territorio resta forte, in ragione di una solida "reggianità" degli imprenditori e di una rete di fornitura che ha in regione un sistema di eccellenza di livello mondiale.

La riorganizzazione messa a segno in questi anni vede spesso la nascita di gruppi, sovente di tipo informale. Mentre non emergono significativi casi di crescita interna. Ciò genera una certa difficoltà di perimetrazione reale delle dimensioni di impresa e delle effettive capacità di innovare e competere, maggiore rispetto al passato.

Dal punto vista fisico, le imprese si trovano di fronte ad un netto incremento dei valori immobiliari, concentrato ad inizio del decennio in corso. Questo potrebbe essere stato

un ulteriore elemento frenante per la crescita del tessuto produttivo, soprattutto per le aziende con minore capacità finanziaria e patrimoniale.

È ugualmente rilevante la dinamica del mercato del lavoro, che grazie all'introduzione di lavoratori stranieri o immigrati da altre parti d'Italia, sta sostenendo lo sviluppo reggiano. Rispetto alle esigenze delle imprese l'offerta resta però distante, sebbene non sembri essere un fattore di freno significativo. Nei vari segmenti la risposta alla domanda delle imprese sembra comunque venire da fuori i confini amministrativi, in ragione di una insufficiente disponibilità locale.

Non sembra apparire un limite sostanziale neppure la sottigliezza del settore servizi alle imprese, tanto meno quello dei servizi avanzati. Pur in presenza di un tessuto produttivo che si espande, non sembra colmarsi la lacuna osservata già alla metà degli anni novanta. L'offerta sembra comunque rispondere alle esigenze più frequenti, mentre per quelle più sofisticate la dimensione di scala reggiana non sembra ancora essere tale da consentirne una maggiore articolazione. La domanda si rivolge perciò all'esterno dei confini provinciali sino ad arrivare ai principali centri continentali (Milano, ma anche Svizzera e Inghilterra).

Complessivamente neppure il credito sembra essere stato un ostacolo per il sistema reggiano. Il processo di ristrutturazione del settore creditizio non sembra avere portato a razionamenti del credito, soprattutto nel comune capoluogo, dove si è centrata la maggiore erogazione.

Negli anni la periferia sembra invece accusare la forza del capoluogo. Nonostante il processo di rafforzamento del tessuto economico, servizi e industria tendono a privilegiare Reggio, moltiplicando le pressioni in termini di aree sul capoluogo.

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione I – Reggio e il suo patrimonio produttivo**

	1994	2006
<b>Punti di Forza</b>	<p>Solida realtà industriale</p> <p>Presenza di diverse specializzazioni produttive: meccanica, alimentare, abbigliamento</p> <p>Maggiore presenza di medie imprese rispetto agli altri territori</p> <p>Tendenza alla riorganizzazione imprenditoriale</p> <p>Buone dinamiche demografiche aziendali</p>	<p>Ulteriore consolidamento della realtà industriale</p> <p>Rafforzamento delle specializzazioni produttive, in particolare delle apparecchiature meccaniche e automotive</p> <p>Maggiore presenza di medie-grandi imprese rispetto agli altri territori</p> <p>Forte ruolo della cooperazione</p> <p>Forte spinta alla riorganizzazione imprenditoriale, sia dal punto di vista societario che organizzativo</p> <p>Buone dinamiche demografiche aziendali, legate anche allo sviluppo di gruppi</p> <p>Buone performance nei mercati internazionali</p> <p>Sviluppo dei servizi alle imprese e dei servizi avanzati</p> <p>Capacità di polarizzare attività di servizio e manifatturiere</p> <p>Forte radicamento locale delle aziende</p>
<b>Punti di Debolezza</b>	<p>Situazione di crisi della grande impresa</p> <p>Scarsa terziarizzazione economica e carenza di servizi avanzati</p> <p>Difficile apertura delle relazioni imprenditoriali oltre il mercato locale</p> <p>Scarsa concentrazione ed omogeneità degli insediamenti produttivi provinciali nel territorio</p> <p>Debole specializzazione funzionale tra centro e periferia per la natura industriale del capoluogo</p>	<p>Carenza di strutture terziarie rispetto agli altri territori</p> <p>Disponibilità insufficiente di spazi insediativi nel comune capoluogo.</p> <p>Sviluppo del terziario legato "sbilanciato" sulle attività immobiliari</p> <p>Debole specializzazione funzionale tra centro e periferia ancora, per la maggiore natura industriale del capoluogo</p> <p>Frammentazione delle sedi impresa</p> <p>Forte crescita dei valori degli immobili industriali</p> <p>Mercato del lavoro insufficiente rispetto alle necessità</p> <p>Congestionamento delle rete di trasporto</p>

### I.1.10 Scenari per l'economia reggiana

Se si guardano i trend generali del sistema paese, si vede che i sistemi produttivi locali, fatte alcune eccezioni, si caratterizzano in questi ultimi anni per una diminuzione delle imprese e dell'occupazione, a fronte però di aumenti del fatturato realizzato. Nei sistemi locali virtuosi si osserva quindi un aumento del valore prodotto nonostante il tessuto produttivo e la forza lavoro che lo generano tendono a diminuire. Lo sviluppo tecnologico l'affacciarsi di nuove aree produttive e di consumo stanno favorendo una divisione del lavoro internazionale che premia la localizzazione di attività in aree geografiche più spesso dislocate fuori dai confini nazionali.

Reggio rappresenta una parziale eccezione a questo modello. A Reggio e nel suo circondario crescono imprese, occupati e fatturato, e questo anche se si guarda le imprese leader, quelle cioè direttamente agganciate alle filiere internazionali e che quindi perseguono strategie maggiormente globalizzate.

L'evoluzione degli ultimi anni sembra evidenziare un certo rallentamento di questa dinamica. Tale risultato è senza dubbio legato alla situazione congiunturale maturata dopo il 2001 e che solo negli ultimi mesi sembra avere ritrovato la strada di una crescita sensibile.

È verosimile però che tale rallentamento sia dovuto a fattori non legati solo alla congiuntura internazionale ed ai riflessi che essa riverbera in un'economia altamente internazionalizzata come quella reggiana. È probabile che i segni di una struttura produttiva che ha faticato a trasformarsi e a guadagnare produttività abbia condizionato l'evoluzione del sistema. E questi sono segni che tardano a riassorbirsi, soprattutto di fronte ad un mondo che in questi anni ha goduto di un grande slancio anche in termini di capacità competitiva.

È altrettanto vero che l'economia reggiana viene da un periodo di espansione eccezionale, che difficilmente può essere proiettata negli anni a venire. In primo luogo perché lo sviluppo economico sta già "stressando" il sistema locale sotto molteplici aspetti: la mobilità, il consumo di territorio, il costo della vita, l'integrazione sociale e il mercato del lavoro. Oggi il sistema non riesce più a rispondere alla domanda delle imprese, ed il modello di "importazione" delle risorse umane necessarie oggi mostra molti più limiti che in passato. Ma soprattutto è improbabile un ulteriore, massiccio, ingresso di residenti come è avvenuto negli anni novanta.

Le richieste tuttavia non mancano e molte restano legate ad una manifattura che a Reggio resta un punto fisso del sistema economico, anche per gli anni a venire.

Certo la manifattura andrà modificando forma ed esigenze, ma non esistono elementi che portino a pensare uno sviluppo senza manifattura. Alcuni segnali su quale direzione prenderà, soprattutto nei suoi settori di vocazione, vengono dalle aziende più avanzate. L'inclinazione territoriale verso beni intermedi con elevata presenza di prodotti elettro-meccanici porta a prefigurare un trend largamente sperimentato nelle filiere dell'automotive, e oramai esteso a molti settori a media ed elevata intensità di capitale. In questi sistemi di impresa i clienti più grandi ed internazionalizzati richiedono ai loro fornitori strategici di accompagnarli nel percorso di internazionalizzazione produttiva e presidio dei mercati. Ciò significa che nei prossimi anni è ipotizzabile che un numero non marginale di aziende reggiane si attiveranno, con l'aiuto dei loro "lead client", per avviare stabilimenti in prossimità delle loro sedi, secondo una logica di fornitura di prossimità "estero su estero".

Sulla base delle conoscenze acquisite, questa prospettiva non pregiudica la dimensione delle attività locali, anzi è verosimile che alcune verranno rafforzate in ragione della necessità di dare supporto a questa dislocazione organizzativa su scala mondiale (potenziando cioè funzioni come logistica, progettazione, ricerca, personale, ecc.) e della complessificazione organizzativa che ne conseguirà.

Sotto questo aspetto la lezione delle aziende leader reggiane fa intravedere uno scenario ben diverso da quello Veneto, ad esempio. Questo in ragione di una diversa specializzazione merceologica, lì labour intensive (con prevalenza di settori tipici del Made in Italy: Moda e casa in particolare), mentre a Reggio prevalgono prodotti intermedi a media tecnologia. Ma è anche per il radicamento territoriale evidenziato dalle aziende che non pare prefigurarsi uno scenario di delocalizzazione "spinta", a scapito del territorio reggiano.

Nelle strategie recenti traspare una volontà di "crescere a Reggio" che trascende fattori strettamente economici. La scelta di restare nonostante i costi delle aree insediative e la lamentata carenza di spazi, così come le tensioni sul mercato del lavoro, la congestione infrastrutturale ed i suoi colli di bottiglia è la cartina al tornasole di un sistema che mostra difficoltà a spostarsi anche solamente all'interno della provincia.

Per produzioni che incorporano una forte dose di competenze tecniche e difficilmente replicabili appare arduo spostarsi di pochi chilometri, perché in un mercato locale dove

la carenza di risorse umane è oramai strutturale, pochi chilometri possono voler significare la perdita di quelle competenze che “fanno” l’azienda competitiva e che il mercato non riesce a offrirti. Figurarsi quindi ipotizzare una delocalizzazione in altre parti d’Italia o del mondo. La disponibilità di una rete di fornitura unica al mondo, quale quella che offre oggi il sistema produttivo regionale rappresenta un ulteriore freno alla delocalizzazione totale.

La scelta di restare e crescere a Reggio ha già prodotto dei “dolori di crescita”. Innanzitutto ha moltiplicato le pressioni su un mercato del lavoro insufficiente a rispondere alle esigenze del sistema produttivo. La pressione migratoria ne è l’effetto più eclatante. In prospettiva la criticità non sembra destinata a scomparire. Oltre ai fattori di contesto quali in particolare la disponibilità abitativa, il costo delle abitazioni, la pressione demografica, giocherà senza dubbio un ruolo importante la professionalizzazione dei molti immigrati che già vivono a Reggio e frequentano in maniera crescente scuole professionali. Largamente disertate dai cittadini italiani le scuole serali sono state un tempo la fucina dell’attuale classe imprenditoriale italiana e reggiana, oggi e in futuro sembrano esserlo per gli stranieri.

Ma in futuro giocherà un ruolo forse addirittura più pregnante la presenza di stranieri dediti all’attività imprenditiva che già oggi denota numeri di assoluta rilevanza nel panorama nazionale. Oggi però a Reggio non si osservano elementi di conflittualità che si rilevano a Prato, dove la nuova imprenditoria opera nei settori di specializzazione territoriale. Le vocazioni si concentrano nei settori meno capital intensive, che l’industria reggiana meno presidia. La crescente incidenza di persone con curricula scolastici minimi, sia nel mondo del lavoro che delle imprese, condiziona il livello medio del sistema rischiando di perpetrare il modello economico tradizionale, che oggi è opinione condivisa, non è più difendibile. Si apre la necessità di intervenire per migliorare la professionalità anche dei nuovi arrivati, pensando a loro non solo come lavoratori ma anche come imprenditori.

Un’ulteriore ricaduta della permanenza e della crescita delle imprese in questi anni si è esplicitata in una domanda di aree ed immobili produttivi schizofrenica, che ha seguito gli andamenti di un mercato volatile di cui però si è voluto acquisire tutte le opportunità. La scelta più frequente è stata quella di acquistare o affittare capannoni esistenti, anche in ragione di un’offerta significativa e delle dilatazioni dei tempi di edificazione dei nuovi. Questo processo ha moltiplicato i traffici che oltre ad essere da e per il cliente, hanno visto crescere una componente interna all’azienda, ma tra stabilimenti spesso

collocati a breve distanza. In molte aree si è generato così un elevato volume di traffici esclusivamente locale. Questa tendenza dovrebbe ragionevolmente replicarsi negli anni a venire, o comunque non diminuire naturalmente.

Nei prossimi anni andrà probabilmente rafforzandosi una tendenza alla razionalizzazione degli spazi da parte delle strutture produttive che hanno conquistato una situazione di mercato più solida, ma è ragionevole ipotizzare che il congestionamento stradale non ne risentirà.

La casistica, che si potrebbe ragionevolmente osservare negli anni a venire si arricchisce anche di quelle aziende che puntano ad un progetto nuovo di ampio respiro. Lo si è già osservato in questi anni (Max Mara, ne è il caso più rappresentativo). I nuovi progetti spingono verso la realizzazione di spazi fortemente personalizzati, già a partire dalle sedi.

Non va dimenticato inoltre che le personalizzazioni sono dettate da ragioni non particolaristiche, ma legate alla evoluzione tecnologica e dei concept organizzativi degli stabilimenti. Spesso sono le norme sulla qualità e l'ergonomia industriale ad aumentare il fabbisogno di spazi, e la automazione -specie nelle strutture di stoccaggio- spinge verso uno sviluppo verticale delle strutture. A questo va ad aggiungersi la connotazione dell'azienda in fatto di prodotti realizzati, ma anche di modalità e frequenza delle forniture, che modificano le necessità di spazio di manovra per i mezzi in entrata o uscita. Tutti elementi che moltiplicano gli individualismi e spingono per la personalizzazione degli stabilimenti.

Le "derive localizzative" possono venire alimentate da una inclinazione diffusa tra la imprenditoria nazionale, così come in quella reggiana, di non separare nettamente la finanza d'impresa con quella familiare. Nella fattispecie si è osservata, nel recente passato, una tendenza a realizzare investimenti immobiliari ed in terreni, che al momento del bisogno per l'impresa divengono le sedi candidate per il nuovo insediamento. L'investimento finanziario diventa così un investimento produttivo.

L'insieme di tutti questi fattori sembra prefigurare un aumento della domanda di territorio anche a fronte di una stabilizzazione dimensionale del sistema.

Ma il sistema non sembra rimarrà stabile. Il sistema reggiano sembra piuttosto destinato ad andare verso ulteriori sviluppi. Vi sono infatti filiere che ancora godono di una forte spinta ed il fatto di trovarsi a realizzare prodotti intermedi, capaci di adattarsi a settori finali distinti con investimenti minimi, rappresenta un elemento di forza nel caso reggia-



no. Dalle macchine agricole, alla movimentazione, al giardinaggio sino ad arrivare ai mezzi per produrre energia eolica, sono tutte realtà di mercato che moltiplicano gli sbocchi applicativi di grandi segmenti di forza reggiani come l'oleodinamica e la motoristica. Per comprendere gli sviluppi puntuali servirebbe approfondirne puntualmente le dinamiche di mercato, ma già alla luce di una business survey qualitativa mostra un quadro positivo anche per il futuro prossimo.

L'energia rappresenta un'ulteriore potenzialità anche in ragione di una tradizione nel trattamento delle deiezioni animali a cui si sommano solide conoscenze meccaniche.

Il sistema reggiano può contare inoltre su un settore moda che, nonostante una fase non brillante, sembra seguire percorsi strategici dei grandi player mondiali, entrando in settori sino ad oggi considerati distinti (oreficeria, profumeria, ecc.), potendo contare su marginalità differenti da quelle del solo abbigliamento.

Emergono poi potenzialità di sviluppo produttivo in ambiti minori, legati a temi ambientali (come ad esempio nel biologico) a cui prestare attenzione per le potenzialità di sviluppo che possono avere, in ragione della predilezione che l'opinione pubblica e i consumatori hanno verso questi temi.

Nell'alimentare e nei servizi, la cooperazione sembra dare grande prova di competitività, che ne proietta nel futuro nuovi percorsi di crescita.

Tra i freni possibili allo sviluppo del sistema economico non sembra rientrare la finanza, che (ad oggi) appare essersi mossa in maniera coerente con le necessità del sistema, tanto da arrivare ad alcuni casi di quotazione in borsa di imprese reggiane.

Neppure la modesta offerta locale di servizi pregiati, pur con i limiti evidenziati, sembra poter frenare lo sviluppo futuro - ma neppure far cogliere tutte le potenzialità - in ragione di una dimensione della città che difficilmente potrà portare novità di rilievo in questo settore ed in ragione del fatto che le imprese sono in grado di scontare questa carenza rivolgendosi laddove questi servizi sono offerti, anche grazie alle associazioni di riferimento o ai loro consulenti.

Come già sottolineato, limiti possono venire dal mercato del lavoro, soprattutto perché ulteriori espansioni dell'offerta da parte delle imprese, potrebbe ingenerare altra domanda di abitazioni, vista la penuria che offre il mercato locale. Così come limitante potrebbe essere il livello di congestionamento derivante da una ulteriore crescita di mezzi circolanti a fronte di una rete viaria invariata.

In estrema sintesi le risposte prioritarie per uno sviluppo ordinato e sostenibile sembrano andare muovere lungo diverse direttrici:

- ⇒ puntare su un assetto del territorio ordinato, che dia alle imprese spazi organizzati, ma coerenti con una dimensione dell'industria sostenibile, in particolare concentrando o favorendo la polarizzazione delle attività produttive, impedendo derive particolaristiche e disincentivando la moltiplicazioni delle unità locali;
- ⇒ favorire una crescita delle professionalità e della cultura imprenditoriale, lavorando perciò sulla formazione nei suoi diversi livelli, pensando in primo luogo che una larga parte dei destinatari sono "nuovi residenti" anche quando si parla di impresa;
- ⇒ moltiplicare i processi di innovazione attraverso azioni di trasferimento che debbono partire dalla consapevolezza che il sistema produttivo è estremamente variegato e in cui operano strutture con conoscenze molto avanzate che richiedono quindi interventi di eccellenza;
- ⇒ agire affinché l'organizzazione di impresa avanzi nel suo processo di complessificazione, dove la produttività va favorita attraverso un'azione che moltiplichi l'allargamento del perimetro organizzativo (acquisizioni, alleanze, joint venture, fusioni, oltre che per crescita interna);
- ⇒ operare per un miglioramento complessivo della qualità della vita, fattore di grande attrattività per le imprese e per le persone. Per importare eccellenze tra le imprese e tra i talenti serve dare loro opportunità che vanno oltre ai soli fattori economici.

## **Azione II**

# **Il patrimonio immobiliare ed il mercato**

## II.1 Sintesi delle analisi demografiche

Reggio Emilia costituisce uno dei territori più dinamici e competitivi nel nord-est italiano, e presenta una quota di ricchezza prodotta dal settore secondario superiore alle altre città a vocazione industriale limitrofe (Modena e Bologna), alla media regionale ed al Nord-Est.

Il forte avanzamento imprenditoriale ed occupazionale dell'ultimo decennio ha naturalmente avuto ripercussioni sotto il profilo sociale. In tal senso la crescita demografica che ha caratterizzato la città di Reggio Emilia con il suo *hinterland* nell'ultimo quinquennio si presenta con percentuali di aumento significativamente più elevate rispetto a quelle riscontrate nelle città vicine (Parma e Modena).

L'aumento è generato da un saldo migratorio largamente positivo che compensa un saldo naturale negativo: gli stranieri residenti in Provincia sono, al 2005, più di 38 mila (l'8,3% della popolazione complessiva) che, se da un lato rappresentano un importante bacino di manodopera per la solida realtà industriale reggiana contraddistinta da una forte vocazione di tipo produttivo manifatturiero, aprono simultaneamente una serie di problematiche sociali sul sistema dei bisogni potenziali (e futuri) del territorio, che finiscono per ripercuotersi sulla domanda abitativa.

Si può genericamente affermare che, nell'*hinterland*, i comuni che hanno fatto registrare i maggiori incrementi demografici siano gli stessi che presentano indici di vecchiaia e di ricambio più bassi, a testimonianza di un più forte fenomeno d'immigrazione o, in alternativa, la quota di stranieri risulta più consistente laddove si manifesta una spiccata presenza di attività legate al settore meccanico e ceramico (come nei comuni di Luzzara, Correggio e Scandiano).

La crescita demografica risulta accompagnata dall'aumento del numero di famiglie: la parcellizzazione dei nuclei ha però ridotto progressivamente l'ampiezza media portandola a livello provinciale da 2,7 del 1991 a 2,4 del 2005 – nel comune capoluogo, da 2,6 a 2,2 - per via del tasso di incremento nel numero di famiglie (+32,5%) che si attesta su valori doppi rispetto alla crescita di popolazione (+17,5%; a Reggio città +18,3%).

La dinamica di atomizzazione famigliare ha indubbiamente favorito il proliferare dell'attività edilizia rivolta più che al segmento della domanda di prima casa, a quello della domanda di miglioramento, espressa da una quota di famiglie il cui diffuso benessere ha permesso importanti occasioni di investimento. Lo sviluppo edilizio recente si può tradurre in un vero e proprio boom che non trova uguale riscontro a Modena e a Parma. Ma anche in tal caso il mercato sembra a due velocità: il diffuso benessere e la parcellizzazione dei nuclei famigliari fa incrementare la quota di abitazioni in proprietà nell'intervallo intercensuario; mentre calano quelle in affitto soprattutto nella componente del soggetto proprietario pubblico (da 4,2% del 1991 a 2,7% del totale di occupate in provincia, e da 7,8% a 4,6% nel comune capoluogo).

Lo sviluppo urbanistico della città e della sua cintura, studiato attraverso l'epoca di costruzione delle abitazioni, configura un boom edilizio concentrato dapprima in città (fino agli anni '60) e successivamente nella cintura (fino agli anni '80). Gli anni '80 sembrano caratterizzati da una riduzione delle attività costruttive, poi

riprese nei due decenni successivi specie nel comune capoluogo, e che non sembrano aver provocato situazioni di *oversupply*, ma opportunità di soddisfacimento dei fabbisogni.

Oggi, di fronte ad una città da ridisegnare in base alle operazioni di riqualificazione/qualificazione del suo nucleo (e non della cintura!) occorre creare le condizioni per il soddisfacimento della domanda abitativa – anche in affitto – e per le attività di impresa. Poiché, in effetti, il motore economico della provincia reggiana si trova in larga misura all'interno del comune capoluogo e nell'hinterland (dove si concentravano, al 2001, il 69% delle imprese ed il 70% degli occupati provinciali), gran parte della domanda di insediamenti produttivi riguarda proprio gli ambiti su cui insiste il PSC. Le misure da prendere saranno, dunque, di area vasta e dovranno considerare sia il processo di terziarizzazione della città di Reggio Emilia (dove si sono concentrate oltre la metà delle imprese e degli addetti del settore nati nell'intera provincia negli ultimi dieci anni) sia il fatto che il 53% delle imprese del settore secondario nate nell'ultimo decennio si sono concentrate nel Capoluogo (che però occupano all'interno dei confini territoriali della Provincia appena il 17% dei nuovi addetti, a causa della loro piccola dimensione). Questo fenomeno è da ascrivere principalmente al processo di atomizzazione delle unità locali di imprese edili, al consolidamento dimensionale ed al processo di strutturazione sia dal punto di vista organizzativo sia da quello proprietario delle imprese manifatturiere nei comuni della cintura, probabilmente per la disponibilità di spazi insediativi più ampi.

A fianco delle micro-imprese di prevalente specializzazione alimentare, tessile e abbigliamento, meccatronica, nel Capoluogo sussiste un piccolo solido nucleo di grandi imprese che necessitano di servizi e del consolidamento di relazioni virtuose.

Il PSC, quale momento di analisi e identificazione di obiettivi futuri, deve individuare in questi punti di eccellenza economici e sociali le nuove esigenze su cui pare concentrarsi la domanda, potenziando ragionamenti di area vasta stante la relativa accessibilità del territorio, la cui infrastrutturazione pone al centro la nuova Stazione Mediopadana del Treno Alta Velocità. Dovrà inoltre porsi l'obiettivo di creare uno sviluppo economico sostenibile, dove gli spazi verdi delle vecchie aree di espansione possano trasformarsi in luoghi ambientali e culturali a supporto delle "oasi" presenti, i centri storici del Capoluogo e dei comuni dell'hinterland elementi integrati di un sistema insediativo commerciale, imprenditoriale e turistico, e l'Università e la ricerca il sistema che contribuisce a creare le traiettorie di sviluppo future del sistema imprenditoriale locale.

Il presente documento riassume le analisi condotte nella prima fase, prendendo in considerazione i più aggiornati dati resi disponibili dall'Amministrazione comunale atti ad arricchire il quadro sullo sviluppo demografico e sociale del territorio.

## II.1.1 Evoluzione demografica

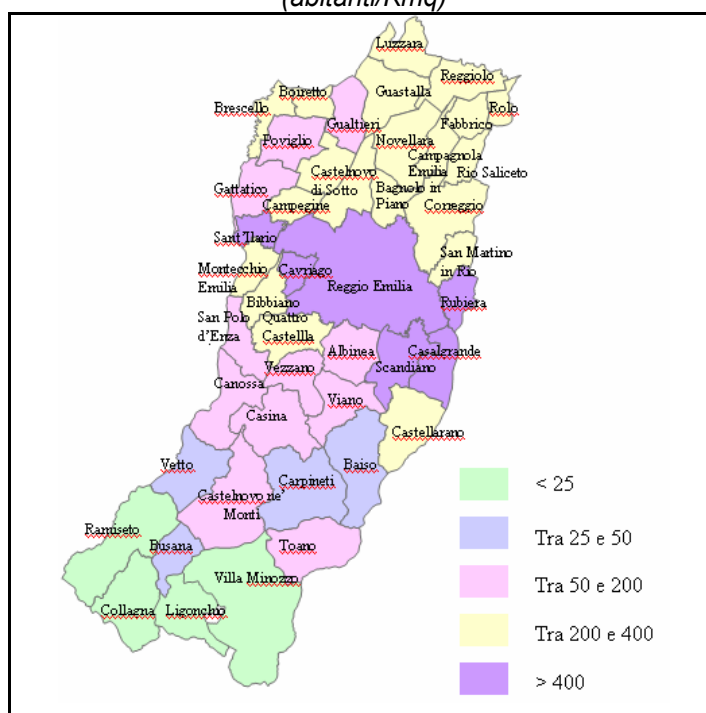
### II.1.1.1 La densità demografica

La popolazione complessiva residente nella provincia di Reggio Emilia alla fine del 2005 risulta essere pari a 494.203 abitanti con una densità media di 215 ab/Kmq, registrando un aumento pari al 20% circa dal 1981 (413.396 unità). La densità reggiana è superiore a quella calcolata per Modena (248 ab/kmq) e Parma (121 abitanti per Kmq).

Nel reggiano la maggiore concentrazione abitativa, oltre che nel comune capoluogo (680 ab/kmq), si registra nei comuni di Cavriago, Scandiano, Sant'Ilario d'Enza, Rubiera e Casalgrande (figg. II.1.1 e II.1.2).

Nel capoluogo modenese la densità del comune capoluogo risulta di 960 ab./kmq, su Parma 627 (fg. II.1.2).

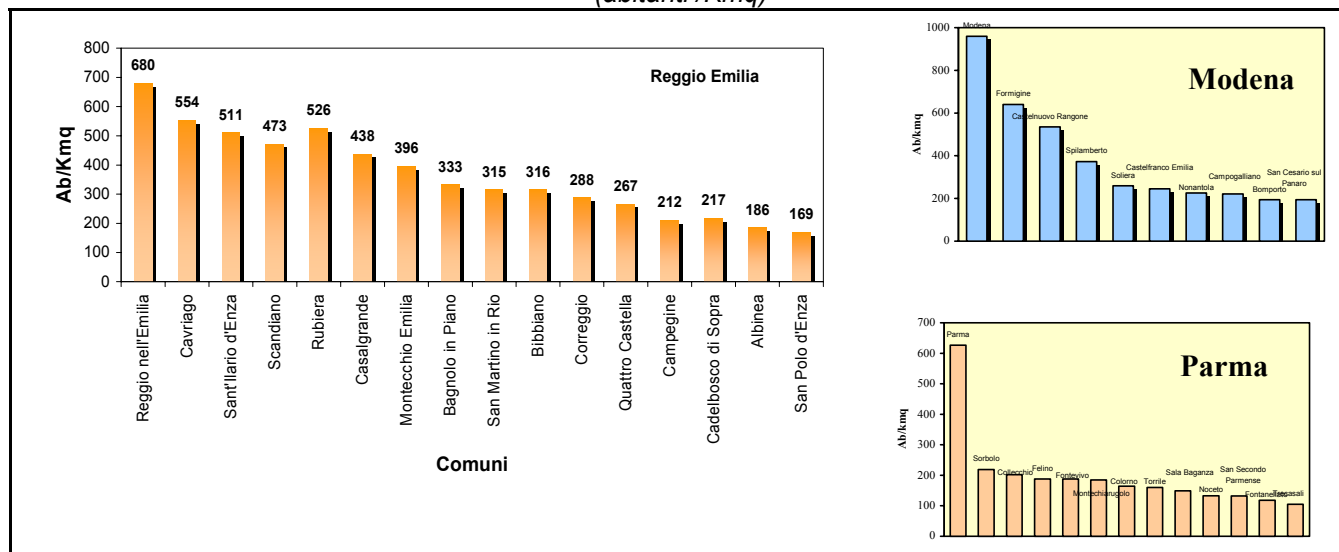
Figura II.1.1  
Provincia di Reggio Emilia - Densità della popolazione residente al 31/12/2005  
(abitanti/Kmq)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali disposti dalla Provincia di Reggio Emilia.

Figura II.1.2

**Densità abitativa al 31/12/2005  
(abitanti /Km<sup>2</sup>)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali disposti dalla Provincia di Reggio Emilia e dati Istat<sup>16</sup>.

### II.1.1.2 La crescita demografica

A livello provinciale la popolazione residente è aumentata sensibilmente secondo un trend crescente nel tempo (1981-2005) anche se questo fenomeno ha investito in modo diversificato i comuni della provincia. In particolare i territori maggiormente connotati dalla crescita demografica sono stati:

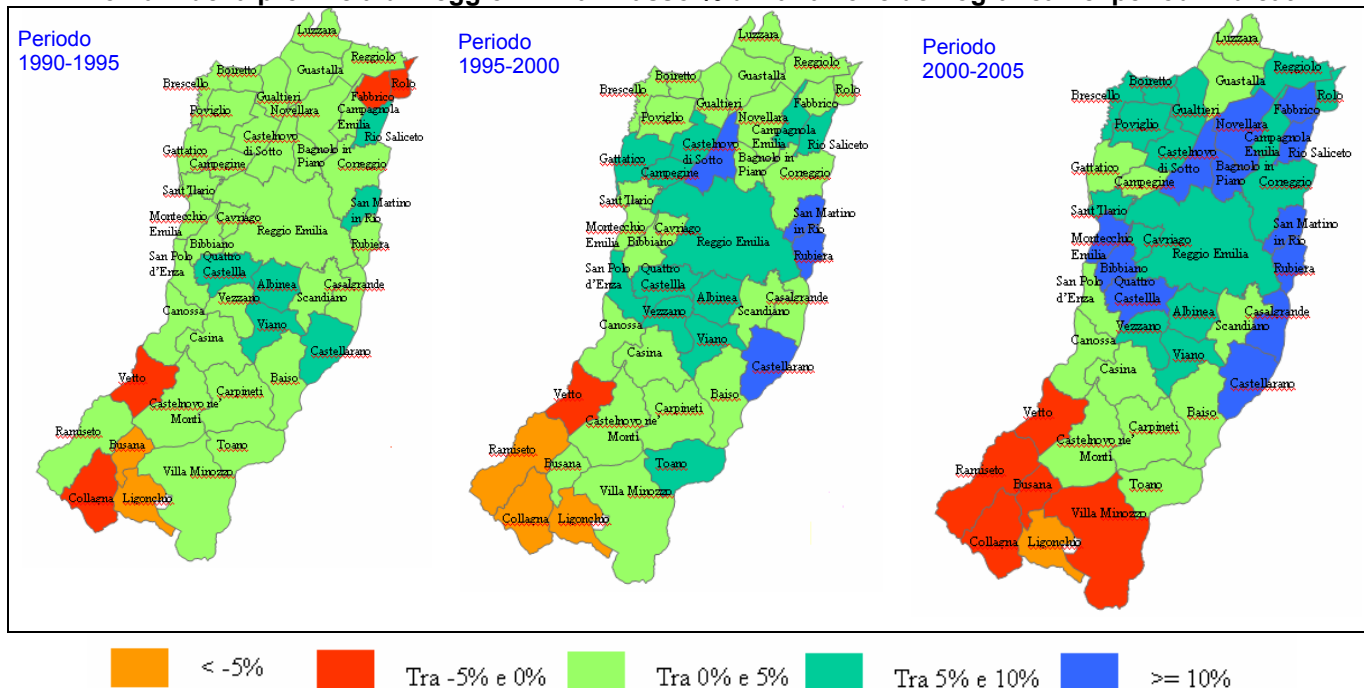
- i sistemi locali del lavoro con la porzione di territorio che gravita attorno al distretto della ceramica - comuni di Sassuolo, Castellarano, Viano e Scandiano – e il territorio compreso nella fascia nord del capoluogo interessato dalla presenza degli insediamenti produttivi - comuni di Reggiolo, Fabbrico e Rolo -;
- il sistema ambientale rappresentato dai comuni della fascia collinare il cui aumento è imputabile allo spostamento di parte della popolazione dal capoluogo verso zone meno urbanizzate e di pregio ambientale - comuni di Quattro Castella ed Albinea -.

Al contrario i territori che hanno subito un calo di popolazione sono l'insieme dei comuni della montagna (fig. II.1.3).

<sup>16</sup> Per Parma e Modena i dati sono fonte Istat.

Figura II.1.3

**Comuni della provincia di Reggio Emilia - Tasso % di variazione demografica nei periodi indicati**



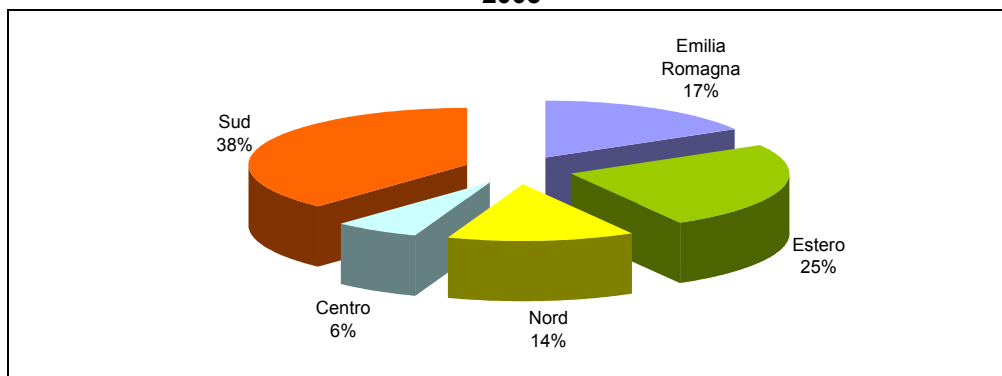
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali disposti dalla Provincia di Reggio Emilia.

La crescita di popolazione a livello provinciale testimonia la presenza di un tessuto produttivo dinamico che ha richiamato manodopera sia internamente dal territorio nazionale che dall'esterno.

Analizzando più nello specifico il movimento della popolazione del comune di Reggio Emilia, si riscontra come il 38% di essa provenga dal sud ed il 25% dall'estero. Notevole anche la percentuale (17%) di popolazione proveniente dalle altre aree regionali (fig. II.1.4).

Figura II.1.4

**Comune di Reggio Emilia - Zona di provenienza della popolazione trasferita  
2005**



Fonte: Comune di Reggio Emilia.



**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

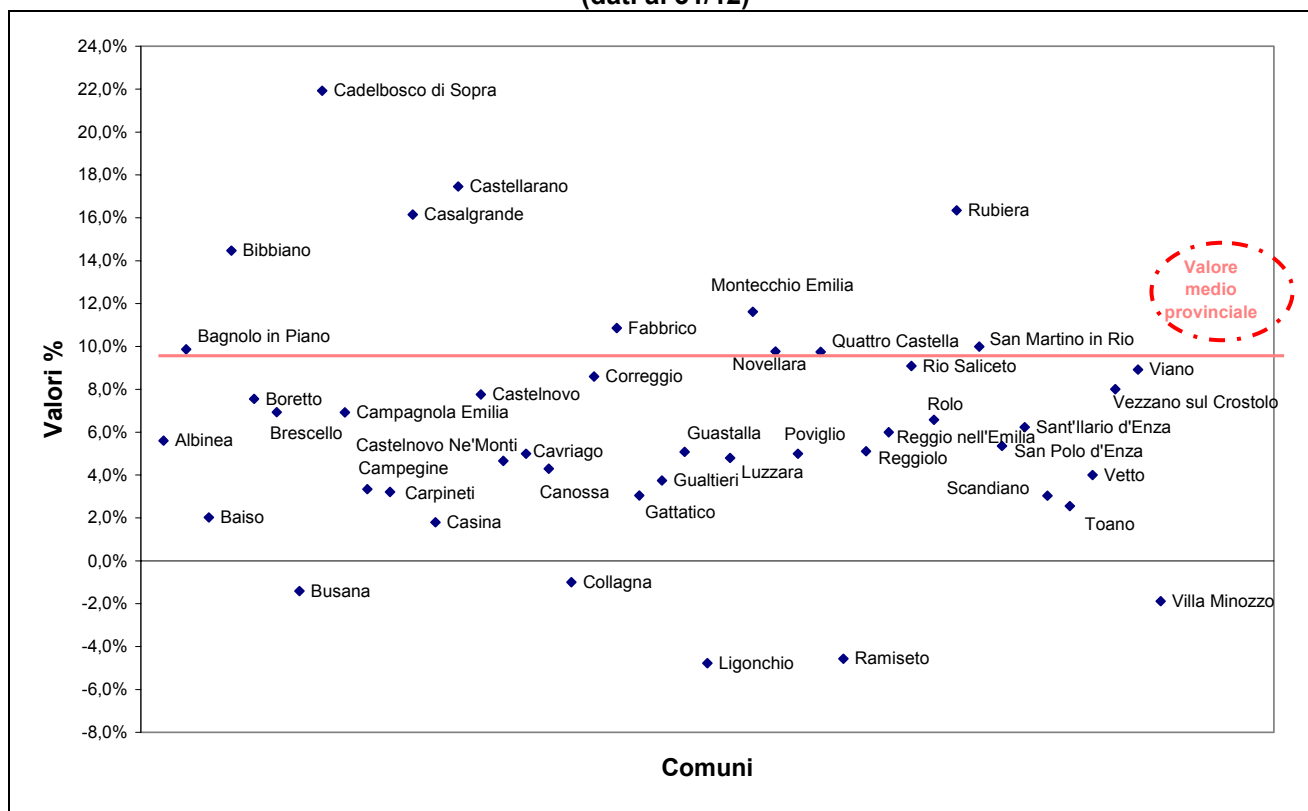
**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Nel corso degli anni '90, al rilevante aumento demografico hanno contribuito in misura maggiore il capoluogo stesso ed i comuni di prima cintura<sup>17</sup>, in particolare quelli della parte orientale - sui quali è forte l'attrazione esercitata dal mercato modenese - e della fascia collinare - che ha subito un forte e recente sviluppo residenziale. A tale trend, fanno eccezione le aree di Scandiano e Campegine il cui incremento demografico appare piuttosto contenuto (si consideri che nel periodo 2000-2005 la variazione percentuale della popolazione oscilla tra lo zero e il 5% a differenza degli altri comuni di cinta il cui dato è maggiore).

Nel periodo 2001-2005 i comuni che hanno presentato la crescita demografica più significativa in termini percentuali sono Cadelbosco (+21,9%), Castellarano (+17,5%), Casalgrande (+16,2%), Rubiera (+16,3%) e Bibbiano (+14,5%) che si posizionano al di sopra della media provinciale, pari a 8,9 punti percentuali (fig. II.1.5).

Figura II.1.5

**Comuni della Provincia di Reggio Emilia - Tasso % di variazione demografica nel periodo 2001-2005  
(dati al 31/12)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali disposti dalla Provincia di Reggio Emilia.

Il comune di Reggio Emilia registra una crescita al di sotto della media provinciale segnalando nell'ultimo quinquennio una variazione del 6%. In particolare, in termini assoluti, nel quinquennio 2001-2005 si registra un incremento di 8.871 unità (da 148.517 a 157.388 unità), mentre la crescita del numero di residenti nel pe-

<sup>17</sup> Albinea, Bagnolo in Piano, Bibbiano, Cadelbosco di Sopra, Campegine, Casalgrande, Cavriago, Correggio, Montecchio Emilia, Quattro Castella, Rubiera, San Martino in Rio, San Polo d'Enza, Sant'Ilario d'Enza, Scandiano.

riodo 1991-2005 sfiora le 24.500 unità (nel 1991 i residenti erano 133.069) con una crescita percentuale pari al 18,3% (fig. II.1.6; tav. II.1.1).

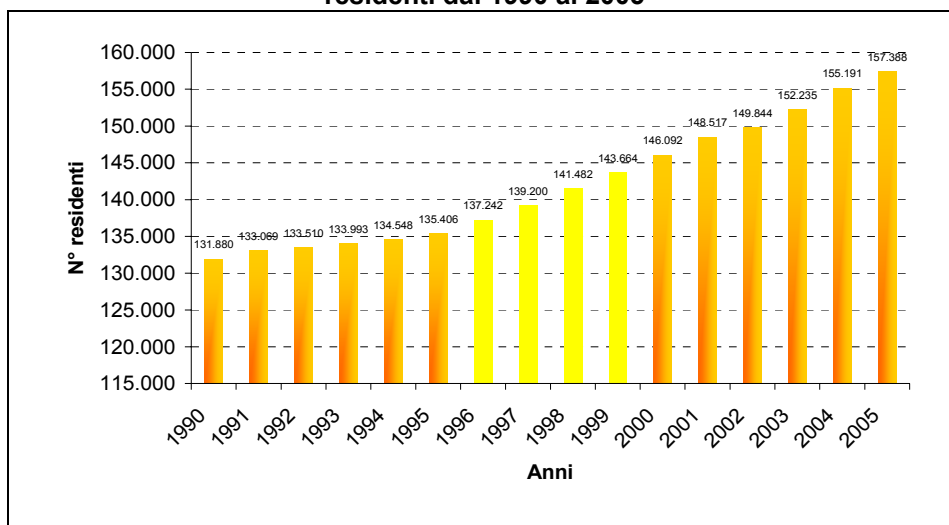
Tra il 2001 ed il 2005 il tasso di crescita medio annuo è risultato superiore a quello calcolato nel decennio censuario 1991-2001, sia per il Comune Capoluogo, sia soprattutto per l'area della cintura reggiana. Si osserva, inoltre, che il tasso di variazione percentuale calcolato nel Comune Capoluogo tra il 2003 e il 2005 registra una più forte accelerazione rispetto al periodo 2001-2003, con un tasso di crescita del 3,4% (fig. II.1.6; tav. II.1.1)

A fronte di una crescita del 6% della popolazione rilevata nel comune di Reggio Emilia nel quinquennio 2001-2005, si ha una crescita molto sostenuta anche delle aree della cintura (9,6%). Nelle aree di Parma e Modena si manifesta, tra il 1991 ed il 2005, una variazione significativamente positiva nei comuni di cintura a differenza dei rispettivi capoluoghi di provincia caratterizzati da

un'evoluzione demografica di tendenziale stabilità (variazioni pari, rispettivamente, a +3% e +2%, contro il +18% di Reggio Emilia; tav. II.1.1).

Figura II.1.6

**Comune di Reggio Emilia - Evoluzione del numero di residenti dal 1990 al 2005**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali.

Tavola II.1.1

**Variazione della popolazione residente e tasso di crescita, periodi 1991-2001 e 2001-2005  
(valori assoluti e valori %)**

Circoscrizioni territoriali	Periodo 1991/2001			Periodo 2001/2005		
	Valori assoluti	Incremento % del periodo	Tasso annuo % di crescita	Valori assoluti	Incremento % del periodo	Tasso annuo % di crescita
Reggio Emilia città	+15.448	+11,6	1,1	+8.871	+6,0	1,2
Reggio Emilia cintura	+ 12.853	+9,0	0,8	+14.952	+9,6	1,9
MODENA città	-25	-0,8	-0,1	+4.967	+2,8	0,6
MODENA cintura	+12.425	+7,2	0,7	+26.407	+5,8	1,2
PARMA città	-489	-4,1	-0,4	+12.332	+7,5	1,5
PARMA cintura	-6.397	+3,9	0,4	+11.495	+5,0	1,0

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali disposti dalla Provincia di Reggio Emilia e dati Istat<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Per Parma e Modena i dati sono fonte Istat.

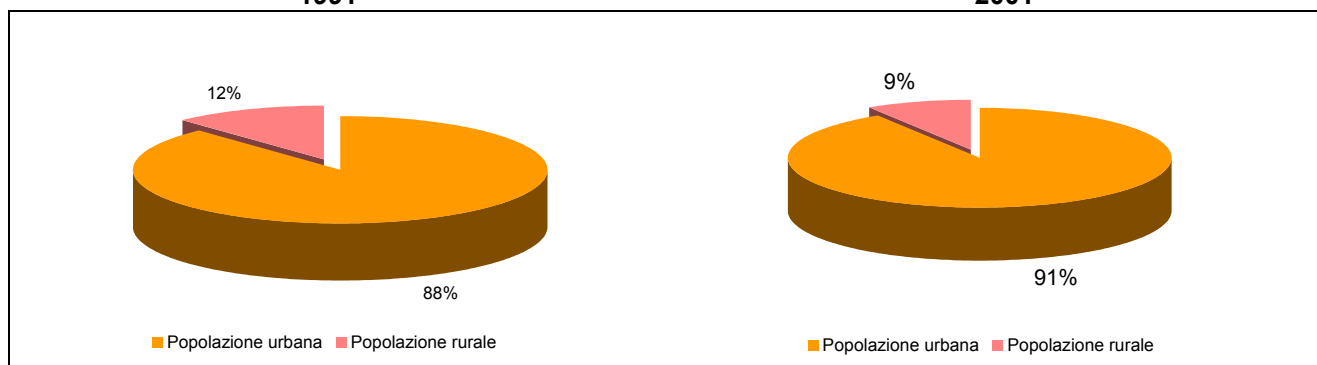
Considerando la suddivisione del territorio intracomunale in centri abitati<sup>19</sup>, nuclei<sup>20</sup> e case sparse<sup>21</sup> offerta dall'Istat, emerge come nel decennio 1991-2001 lo *share* di popolazione residente in aree urbane sul totale provinciale (nuclei e centri abitati) sia infatti aumentata (dall'88% al 91%) attestandosi a quota 410.975 nel 2001 (su un totale di 453.892), mentre la popolazione rurale si sia ridotta passando dal 12% al 9% (attestandosi a 42.917 unità; fig. II.1.7).

Figura II.1.7

### Popolazione urbana e rurale in provincia di Reggio Emilia

1991

2001



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali disposti dalla Provincia di Reggio Emilia.

L'aumento della popolazione della Provincia di Reggio è generato da un saldo migratorio largamente positivo che compensa un saldo naturale negativo. In città, dal 2001 al 2004, il saldo naturale è stato positivo, soprattutto nell'ultimo anno; nei comuni della cintura il segno della tendenza si è invertito nel 2000, facendo poi registrare un saldo naturale positivo fino al 2004. Ciò ha generato un aumento del territorio urbanizzato e cambiamenti nella composizione sociale della popolazione e, di conseguenza, nella domanda abitativa diffusa sul territorio.

#### II.1.1.3 Indici di vecchiaia, ricambio e dipendenza

I comuni della provincia presentano un numero di giovani e di popolazione attiva superiore alla media regionale, con la significativa eccezione dei comuni di montagna che risentono del fenomeno di emigrazione giovanile. Gli indici di struttura della popolazione confermano queste peculiarità del territorio reggiano:

- l'indice di vecchiaia, che misura il rapporto tra la popolazione anziana di età superiore ai 64 anni e quella più giovane (< 14 anni), calcolato per la provincia, è leggermente superiore a 140 (a fronte del 186,4 cal-

<sup>19</sup> E' definito "centro abitato" la località abitata caratterizzata dalla presenza di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici costituenti la condizione di una forma autonoma di vita sociale.

<sup>20</sup> La località abitata caratterizzata dalla presenza di case contigue o vicine con almeno cinque famiglie con interposte strade, sentieri, spiazzi, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili, purché l'intervallo tra casa e casa non superi i 30 metri e sia in ogni modo inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e la più vicina delle case sparse e purché sia priva del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato.

<sup>21</sup> E' definita "case sparse" la località abitativa caratterizzata dalla presenza di case disseminate nel territorio comunale a una distanza tale tra loro da non poter costituire né un nucleo né un centro abitato.

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

colato per la regione) e comunque in flessione dal 1997 (nel comune di Reggio Emilia l'indice risulta pari a 137,2; tav. II.1.2);

Tavola II.1.2

**Comuni della Provincia di Reggio Emilia - Variazione % della popolazione (2001-2005) e indice di vecchiaia e di ricambio per ogni comune**

	Var. % residenti 2001-2005	Indice di Vecchiaia (2005)	Indice di ricambio (2005)
Albinea	5,6	130,7	130,6
Bagnolo	9,9	133,4	113,3
Baiso	2,0	220,1	136,1
Bibbiano	14,5	126,0	129,4
Boretto	7,5	137,9	111,1
Brescello	6,9	143,3	119,9
Busana	-1,4	331,1	214,0
Cadelbosco di Sopra	21,9	101,9	108,6
Campagnola Emilia	6,9	124,7	117,8
Campegine	3,3	149,0	96,0
Carpineti	3,2	236,0	138,9
Casalgrande	16,2	106,1	107,4
Casina	1,8	180,7	136,1
Castellarano	17,5	76,0	78,1
Castelnovo di Sotto	7,8	134,9	119,4
Castelnovo ne' Monti	4,7	187,8	120,8
Cavriago	5,0	151,8	113,6
Canossa	4,3	176,6	136,3
Collagna	-1,0	484,9	216,7
Correggio	8,6	1445,0	114,3
Fabbrico	10,9	147,7	150,7
Gattatico	3,0	135,6	120,5
Gualtieri	3,7	153,8	116,9
Guastalla	5,1	172,4	126,6
Ligonchio	-4,8	696,3	203,7
Luzzara	4,8	161,0	115,1
Montecchio Emilia	11,6	133,2	114,8
Novellara	9,8	148,8	126,6
Poviglio	5,0	166,7	117,2
Quattro Castella	9,7	133,6	139,2
Ramiseto	-4,6	460,6	168,6
Reggiolo	5,1	116,3	97,5
Reggio nell'Emilia	10,9	137,2	123,0
Rio Saliceto	9,1	106,7	97,6
Rolo	6,6	143,2	112,4
Rubiera	16,3	118,6	137,1
San Martino in Rio	10,0	118,4	129,4
San Polo d'Enza	5,4	165,6	136,9
Sant'Ilario	6,2	139,0	115,9
Scandiano	3,0	149,5	130,3
Toano	2,6	180,1	137,3
Vetto	4,0	301,9	221,0
Vezzano sul Crostolo	8,0	157,6	125,5
Viano	8,9	151,6	103,4
Villa Minozzo	-1,9	350,6	158,7
<b>Provincia</b>	<b>8,9</b>	<b>141,7</b>	<b>121,3</b>

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali disposti dalla Provincia di Reggio Emilia.

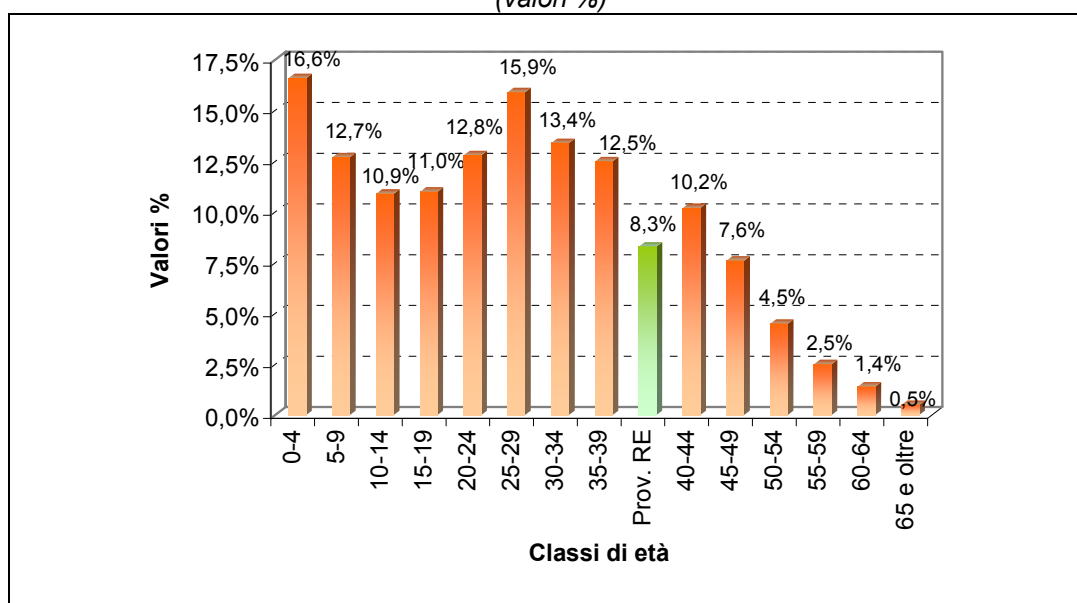
- l'indice di ricambio, che misura invece il rapporto tra la classe in uscita dal mercato del lavoro (60-64 anni) e quella in entrata (15-19 anni), passa, a livello provinciale, dal 79,6 del 1981 a 130,1 nel 1997 e scende a 121,3 nel 2005. Nel comune di Reggio Emilia, nel 2005 è pari a 123 e quindi superiore alla media provinciale (tav. II.1.2);
- l'indice di dipendenza totale (calcolato come rapporto tra il numero di persone con più di 64 anni e meno di 14 e numero di persone tra i 14 e 64 anni, cioè la popolazione potenzialmente attiva) è leggermente inferiore a quello regionale, rispettivamente 0,52 per la provincia di Reggio Emilia e 0,53 per la Regione. Nel complesso i comuni della provincia di Reggio Emilia presentano un numero di giovani e di popolazione attiva superiore alla media regionale, con la significativa eccezione dei comuni di montagna che risentono del fenomeno di emigrazione giovanile. E' interessante segnalare che i comuni che hanno fatto registrare i maggiori incrementi demografici sono gli stessi che presentano indici di vecchiaia e di ricambio più bassi; al contrario i comuni della montagna fanno rilevare una rilevante presenza di anziani a scapito della popolazione giovane in età lavorativa (tav. II.1.2).

#### II.1.1.4 La popolazione straniera

Nel contesto italiano, Reggio Emilia è la prima provincia nella regione Emilia Romagna e la quarta in Italia (alla pari di Treviso, dopo Brescia, Prato e Vicenza) per l'incidenza di cittadini stranieri sulla popolazione residente. Nel corso del 2005 la provincia di Reggio Emilia registra un incremento annuale delle residenze anagrafiche dei cittadini non comunitari pari al 12,3%, che in termini assoluti corrisponde a +4.480 cittadini di nazionalità extra Unione Europea, che rappresentano l'8,3% della popolazione complessiva (fig. II.1.8).

Figura II.1.8

Provincia di Reggio Emilia - Incidenza della popolazione non comunitaria sul totale della popolazione residente classificata per fasce di età quinquennali, anno 2005 (valori %)



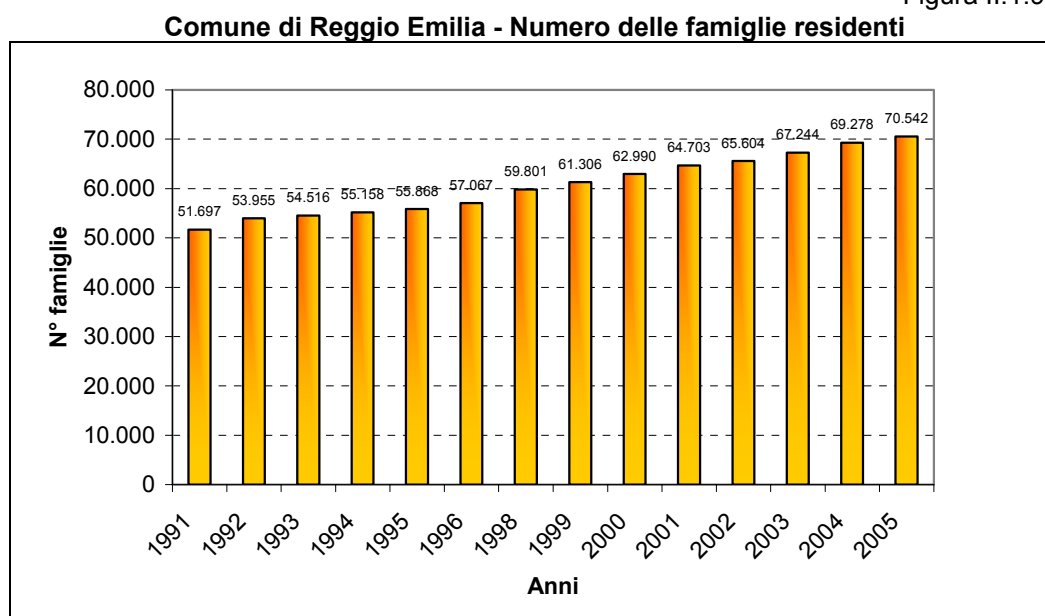
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali disposti dalla Provincia di Reggio Emilia.

In particolare al 31/12/2005 gli stranieri residenti in provincia di Reggio Emilia sono 38.046 a conferma dell'elevata capacità attrattiva sui flussi migratori esercitata dal territorio reggiano.

### **II.1.1.5 Le famiglie residenti**

Le trasformazioni socio-demografiche dell'ultimo decennio si manifestano nell'incremento del numero delle famiglie e nella diminuzione della loro ampiezza media: sale il numero di famiglie mentre cala il numero medio di componenti. Nel 1991 in città si contavano 51.697 nuclei familiari, che sono saliti a 64.703 nel 2001 per arrivare ad oltre 70.500 nuclei nel 2005 (fig. II.1.9; tav. II.1.3).

Figura II.1.9



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati comunali.

Ciò significa che dal 1991 al 2005 il numero delle famiglie nel comune di Reggio Emilia è aumentato del 36,5%, con una variazione del 9%, relativa all'ultimo quinquennio (tavv. II.1.3 e 1.4).

Nel 1991 il numero delle famiglie residenti in provincia di Reggio Emilia ammontava a 154.220 e dopo dieci anni, se ne contano 180.055, con una variazione percentuale del 16,8%. Alla fine del 2005 si è superata quota 200.000, con 204.412 nuclei familiari, mettendo a segno una crescita complessiva dal 1991 del 32,5%.

Tavola II.1.3

**Numero di famiglie ai censimenti 1991, 2001; dati anagrafici 2005 (val. ass.)**

Anni	RE	Resto	Tot. prov.	MO	Resto	Tot. prov.	PR	Resto	Tot. prov.
	Comune	prov. RE	RE	Comune	prov. MO	MO	Comune	prov. PR	PR
1991	51.697	102.523	154.220	69.703	155.009	224.712	68.151	85.159	153.310
2001	64.703	115.352	180.055	74.502	179.716	254.218	72.491	95.371	167.862
2005	70.542	133.870	204.412	79.745	195.454	275.199	84.197	103.602	187.799

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali, dati disposti dalla provincia di Reggio Emilia e dati censimento Istat.

Tavola II.1.4

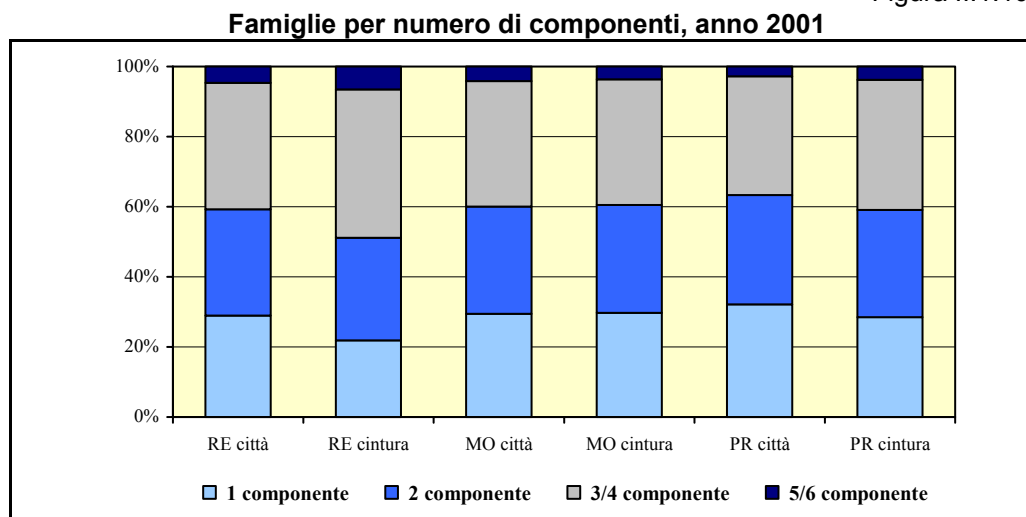
**Variazioni percentuali del numero di famiglie ai censimenti 1991, 2001; dati anagrafici 2005  
(val.%)**

Periodi	RE	Resto	Tot. prov.	MO	Resto	Tot. prov.	PR	Resto	Tot. prov.
	Comune	prov. RE	RE	Comune	prov. MO	MO	Comune	prov. PR	PR
91-01	25,2	12,5	16,8	6,9	15,9	13,1	6,4	12,0	9,5
01-05	9,0	16,1	13,5	7,0	8,8	8,3	16,1	8,6	11,9

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali, dati disposti dalla provincia di Reggio Emilia e dati censimento Istat.

Rispetto a Modena e a Parma, la distribuzione dei nuclei familiari per numerosità dei componenti evidenzia, da un lato, come il comune di Reggio Emilia presenti una dinamica simile ai comuni capoluogo limitrofi, mentre nella cintura urbana la quota di nuclei unipersonali risulta di circa 8 punti percentuali inferiore rispetto agli altri due hinterland limitrofi ed il numero dei nuclei più popolosi sia circa il doppio, a sottolineare come nell'hinterland reggiano ci sia una minore tendenza all'atomizzazione delle famiglie; ossia la quota di famiglie più numerose con almeno 3 componenti è più elevata che nelle cinture di Parma e Modena (fig. II.1.10).

Figura II.1.10



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat.

All'aumento delle famiglie, corrisponde, come già visto, un aumento della popolazione, con un coefficiente di crescita inferiore a quello della popolazione: tra il 1991 ed il 2001 la Provincia di Reggio Emilia mette a segno un +8,0% (contro il +16,8% nelle famiglie) e nell'ultimo quadriennio ad un incremento della popolazione pari all'8,9% è corrisposto un aumento del numero dei nuclei famigliari del 13,5% (tavv. II.1.5 e II.1.6).

Tavola II.1.5

**Popolazione ai censimenti 1991, 2001; dati anagrafici 2005 (val. ass.)**

Anni	RE	Resto	Tot. prov.	MO	Resto	Tot. prov.	PR	Resto	Tot. prov.
	Comune	prov. RE	RE	Comune	prov. MO	MO	Comune	prov. PR	PR
1991	133.069	287.362	420.431	176.990	427.690	604.680	170.520	220.810	391.330
2001	148.517	305.375	453.892	175.502	458.491	633.993	163.457	229.519	392.976
2005	157.388	336.815	494.203	180.469	484.898	665.367	175.789	241.014	416.803

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali, dati disposti dalla provincia di Reggio Emilia e dati censimento Istat.

Tavola II.1.6

**Variazioni percentuali della popolazione ai censimenti 1991, 2001; dati anagrafici 2005 (val. %)**

Periodi	RE	Resto	Tot. prov.	MO	Resto	Tot. prov.	PR	Resto	Tot. prov.
	Comune	prov. RE	RE	Comune	prov. MO	MO	Comune	prov. PR	PR
91-01	11,6	6,3	8,0	-0,8	7,2	4,8	-4,1	3,9	0,4
01-05	6,0	10,3	8,9	2,8	5,8	4,9	7,5	5,0	6,1

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali, dati disposti dalla provincia di Reggio Emilia e dati censimento Istat.

A causa del forte incremento del numero di famiglie il numero medio dei componenti è sceso nella Provincia da 2,7 del censimento del 1991 a 2,4 nel 2005, analogamente a quanto accaduto anche nelle altre Province investigate.

Se si fa eccezione per la città di Modena, dove la variazione percentuale del numero medio dei componenti per nucleo familiare, seppur presentandosi più elevata di quella calcolata per la cintura e per l'*hinterland* risulta del -10,9%; i cali più consistenti si sono manifestati nelle città: Reggio Emilia -13,3% e Parma -16,6% (tav. II.1.7).

Tavola II.1.7

**Ampiezza media delle famiglie ai censimenti 1991, 2001; dati anagrafici 2005**

Anni	RE	Resto	Tot. prov.	MO	Resto	Tot. prov.	PR	Resto	Tot. prov.
	Comune	prov. RE	RE	Comune	prov. MO	MO	Comune	prov. PR	PR
1991	2,6	2,8	2,7	2,5	2,8	2,7	2,5	2,6	2,6
2001	2,3	2,6	2,5	2,4	2,6	2,5	2,3	2,4	2,3
2005	2,2	2,5	2,4	2,3	2,5	2,4	2,1	2,3	2,2

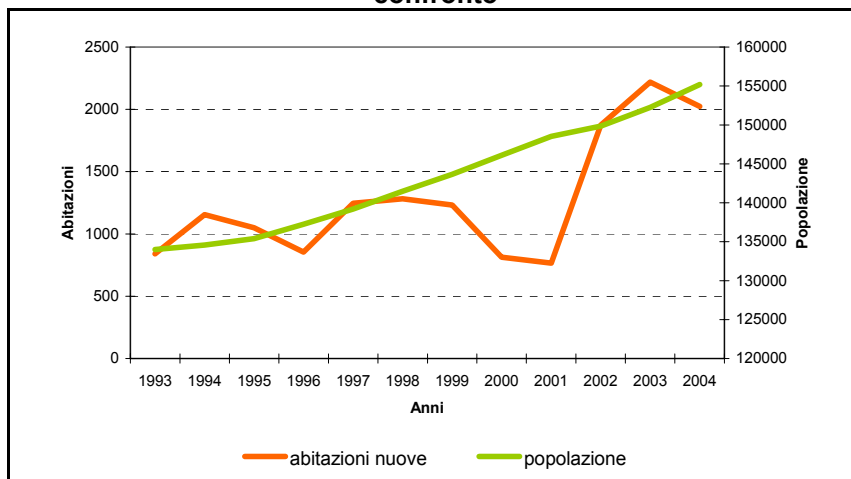
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali, dati disposti dalla provincia di Reggio Emilia e dati censimento Istat.



## II.1.2 Produzione e stock edilizio

Reggio Emilia ha conosciuto nell'arco degli anni '90 e nei primi anni del 2000 una forte crescita demografica, unica nel panorama dei capoluoghi di provincia dell'Italia settentrionale dove prevale il modello di crescita suburbana. Contestualmente si è assistito ad un'attività edilizia di intensità altrettanto ri-

Figura II.1.11  
**Comune di Reggio Emilia - Popolazione e nuove abitazioni a confronto**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati anagrafici comunali.

levante rivolta più che al segmento della domanda di prima casa a quello della domanda di miglioramento espressa da una quota di famiglie il cui diffuso benessere ha consentito importanti occasioni di investimento.

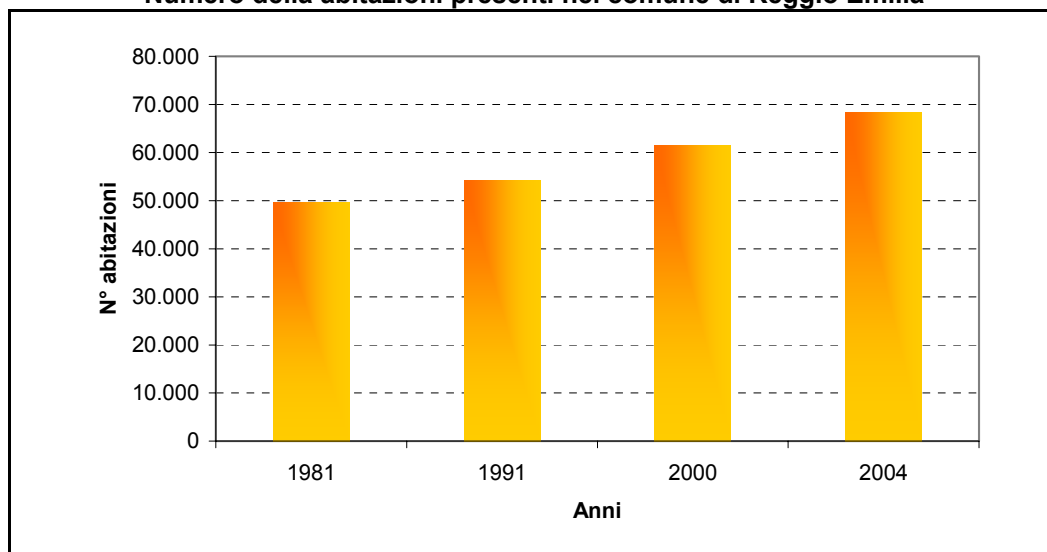
Tavola II.1.8  
**Variazione media annua di Popolazione e Concessioni  
abitative nel comune di Reggio Emilia**  
*(in valore assoluto)*

	1991-1995	1995-2001
Popolazione	2.337	13.111
Concessioni abitative	1.012	1.032

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat.

Figura II.1.12

**Numero della abitazioni presenti nel comune di Reggio Emilia**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati comunali.

Il boom edilizio che ha investito la città nel corso degli anni '90 non trova un uguale riscontro a Modena e a Parma. Dall'osservazione dell'epoca degli edifici oggi utilizzati come abitazioni proviene un'indicazione sulle linee dello sviluppo edilizio del secolo scorso nell'area delle città e della cintura di Reggio Emilia. Il boom edilizio del dopoguerra si è concentrato dapprima in città (fino agli anni Sessanta) e successivamente nella cintura (anni Settanta). Gli anni Ottanta sembrano essere stati investiti da un rallentamento del ciclo costruttivo, il quale ha ripreso nel comune capoluogo negli anni Novanta. Si è trattato di un vero e proprio boom edilizio che non ha paragoni nelle due aree di Modena e Parma ove, in entrambi i casi, si assiste negli ultimi venticinque anni ad un'attività di produzione edilizia particolarmente modesta, specialmente in città. Tale sviluppo edilizio recente della cintura si può tradurre in un vero e proprio boom che non configura un eccesso di offerta, ma un'opportunità di soddisfacimento del fabbisogno (tav. II.1.9).

Tavola II.1.9

**Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione, al 2001**  
(composizione %)

	RE città	RE cintura	MO città	MO cintura	PR città	PR cintura
Prima del 1919	13,7	16,1	17,4	13,7	21,0	20,6
1919 - 1945	9,7	9,2	11,2	10,8	11,8	11,7
1946 - 1961	17,7	11,9	22,6	16,2	20,3	14,8
1962 - 1971	18,4	23,1	25,3	22,5	19,9	18,7
1972 - 1981	15,3	21,5	14,5	20,0	13,5	17,1
1982 - 1991	11,2	8,7	4,8	8,5	7,4	9,0
1991 - 2001	14,1	9,6	4,2	8,3	6,1	8,1
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

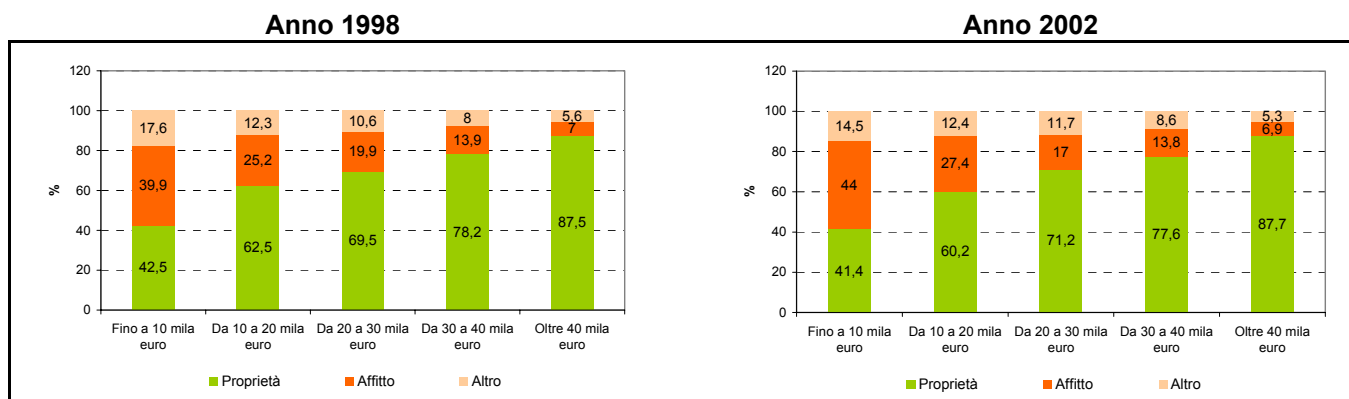
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat.

Il problema che si pone, anche a Reggio Emilia è come, con quali meccanismi, attraverso quali operazioni di riqualificazione urbana, ricostruire nell'area centrale un'offerta di opportunità abitative (in particolare di alloggi in affitto) abordabili dal segmento di popolazione giovane, attiva ma non ancora economicamente solida, socialmente e produttivamente mobile, che costituisce un ingrediente essenziale per lo sviluppo dinamico della città, sia in termini economici che socio-culturali.

Come in tutte le fasi di boom edilizio, non è detto che le maggiori quantità prodotte siano in grado di risolvere o anche solo ridurre significativamente la forbice aperta tra fabbisogno sociale e domanda effettiva, perché su di essa influisce l'innalzamento della soglia di accesso al bene casa in relazione al reddito disponibile delle famiglie. E' facile immaginare che il patrimonio, in particolare nella sua componente immobiliare, si rafforzi e si ampli all'aumentare della classe di reddito in cui si collocano le famiglie: più aumenta il reddito familiare, più aumenta la percentuale delle famiglie che sono proprietarie delle abitazioni in cui risiedono, mentre corrispondentemente diminuiscono sia le famiglie che sono in affitto, sia le famiglie che risiedono con un altro titolo di godimento. Inoltre, nell'intervallo 1998-2002, a livello nazionale, si è erosa la quota di famiglie proprietarie con un reddito medio-basso (fino a 20.000 € annui) mentre è rimasta pressoché invariata la situazione abitativa degli altri nuclei familiari (fig. II.1.13).

Figura II.1.13

**Italia - Titolo di godimento dell'abitazione di residenza in base alla classe di reddito familiare**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Nell'intervallo intercensuario è aumentato il numero di abitazioni in proprietà, soprattutto in città, ma anche nei Comuni di cintura, analogamente a quanto verificato nelle aree di Modena e Parma (tav. II.1.10).

Tavola II.1.10

**Distinzione percentuale delle famiglie in base al titolo di godimento dell'abitazione principale**

Circoscrizioni territoriali	Città 1991	Città 2001	Cintura 1991	Cintura 2001
<b>Reggio Emilia</b>				
Proprietà	62,6	68,5	70,4	72,8
Affitto	30,1	23,4	20,3	16,9
<b>Modena</b>				
Proprietà	69,9	72,7	67,2	70,0
Affitto	20,9	17,4	25,1	21,1
<b>Parma</b>				
Proprietà	58,5	66,0	66,4	70,4
Affitto	35,1	26,4	23,8	19,5

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat.

Contestualmente diminuisce la quota di abitazioni in affitto anche a causa della riduzione della quota di abitazioni di proprietà pubblica: dal 4,2% del 1991 al 2,7% del 2001; mentre nel comune capoluogo si passa dal 7,8% a 4,6% (tavv. II.1.10 e II.1.11).

Tavola II.1.11

**Abitazioni occupate da residenti di proprietà pubblica**

Circoscrizioni territoriali	Soggetto	1991	2001	Quota di edilizia pubblica sul totale 1991 (%)	Quota di edilizia pubblica sul totale 2001 (%)
Provincia Reggio Emilia	Pubblico	6.315	4.818	4,2	2,7
	Totale	152.296	177.471	100,0	100,0
Comune Reggio Emilia	Pubblico	3.884	2.638	7,8	4,6
	Totale	49.943	57.802	100,0	100,0
Provincia Modena	Pubblico	8.415	7.346	3,8	2,9
	Totale	221.873	252.436	100,0	100,0
Comune Modena	Pubblico	4.139	3.592	6,2	4,9
	Totale	68.608	73.209	100,0	100,0
Provincia Parma	Pubblico	7.545	6.093	5,0	3,7
	Totale	151.614	166.930	100,0	100,0
Comune Parma	Pubblico	5.064	3.818	7,6	5,3
	Totale	67.024	71.940	100,0	100,0

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Regione Emilia Romagna.

## II.2 Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti

### Premessa

L'area di Reggio di Reggio Emilia sta vivendo una fase di profonde trasformazioni sociali: il forte incremento dell'attività edilizia negli ultimi anni trova riscontro nell'aumento demografico che vede nei flussi migratori<sup>22</sup> uno dei pilastri su cui poggia l'economia locale, ma fa sorgere, simultaneamente, un complesso sistema di bisogni sociali (che spaziano dalla sanità all'istruzione, dall'abitazione alla domanda di tempo libero). Ec-

co i motivi per i quali l'edilizia reggiana ha recentemente conosciuto dei forti incrementi, confermati anche dalle recenti elaborazioni rese dall'Agenzia del Territorio sul numero di nuove costruzioni, che evidenziano come la città di Reggio Emilia si ponga al quinto posto nella graduatoria decrescente del numero di nuove costruzioni residenziali del 2005, unicamente preceduta, tra le città medie, da un altro Comune Emiliano Romagnolo (Ravenna; tav. II.2.1).

Il peso del nuovo costruito al 2005 nel Comune Capoluogo sul totale della Provincia raggiunge i 26 punti percentuali: valori più elevati si riscontrano solamente a Roma o Ravenna, forse anche a causa dell'ampiezza territoriale del Capoluogo più consistente<sup>23</sup>. In effetti, la graduatoria decrescente delle nuove costruzioni residenziali nella Provincia, pone Reggio Emilia in 14° posizione, preceduta da città medie come Bergamo, Brescia, Verona, Treviso, Modena e Vicenza.

Tavola II.2.1

#### Graduatoria decrescente del numero di nuove costruzioni residenziali nei Capoluoghi di Provincia italiani e quota del Comune Capoluogo sul totale provinciale. Anno 2005

Capoluogo	N. unità	Quota del Capoluogo sul totale provinciale (%)
Roma	8.940	48,1
Milano	2.722	14,5
Torino	1.544	16,1
Ravenna	1.507	53,2
<b>Reggio Emilia</b>	<b>1.236</b>	<b>26,0</b>
Messina	981	32,7
Latina	884	28,2
Perugia	786	17,4
Lecce	781	21,3

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

<sup>22</sup> Gli stranieri residenti in Provincia risultano al 31.12.2005 l'8,6% della popolazione residente (Fonte: Istituto Tagliacarne).

<sup>23</sup> Lo share calcolato tra l'ampiezza territoriale del comune Capoluogo e quello della Provincia risulta per Reggio Emilia pari al 10,1%, contro il 28,2% di Roma e, addirittura, il 35,1% di Ravenna.

Sembra dunque che, seppur con dati parziali del 2005, Reggio Emilia, pur sviluppandosi dal punto di vista della nuova edilizia sia nel Comune Capoluogo sia nella Provincia, presenti un tendenziale monocentrismo poichè, la quota percentuale di nuove costruzioni del Capoluogo sul totale Provinciale tra le città medie indicate, risulta significativamente più elevata (tav. II.2.2).

Tavola II.2.2  
**Graduatoria decrescente del numero di nuove costruzioni residenziali nelle Province italiane e quota del Comune Capoluogo sul totale provinciale. Anno 2005**

Province	N. unità	Quota del Capoluogo sul totale provinciale (%)
Milano	18.822	14,5
Roma	18.582	48,1
Torino	9.572	16,1
Bergamo	9.046	3,6
Brescia	8.562	1,6
Bari	6.721	9,9
Verona	6.227	6,1
Treviso	5.977	3,3
Padova	5.949	7,0
Napoli	5.919	12,9
Venezia	5.143	8,6
Modena	5.047	11,0
Vicenza	4.779	2,5
<b>Reggio Emilia</b>	<b>4.748</b>	<b>26,0</b>
Salerno	4.632	2,4

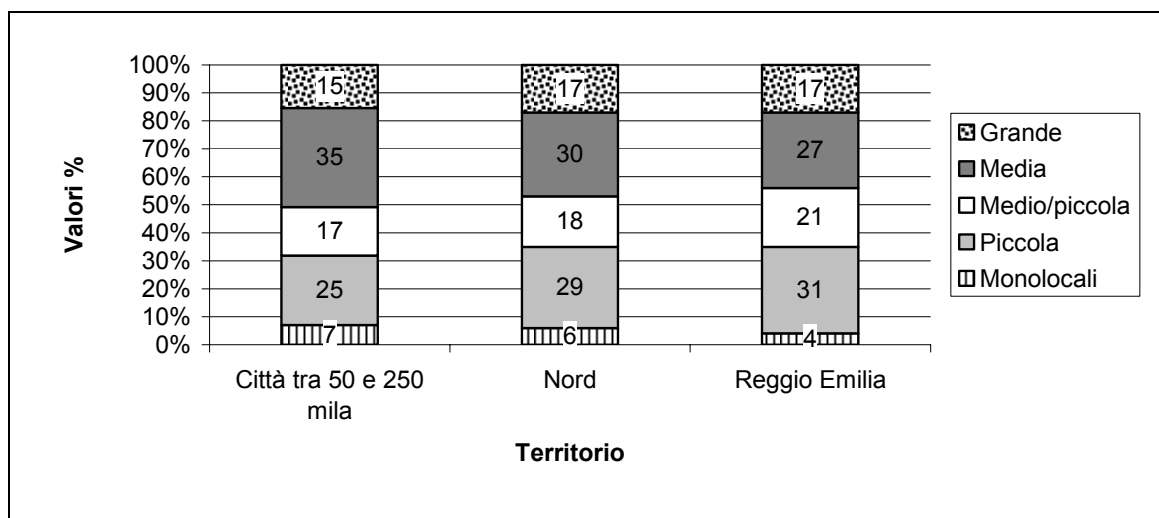
La ripartizione delle nuove costruzioni provinciali per dimensione, nel capoluogo reggiano si allontana da quanto accade, mediamente, a livello dell'intera circoscrizione settentrionale del Paese e del *cluster* di città tra 50 e 250mila abitanti, cui Reggio nell'Emilia appartiene. Le quote delle classi estreme, rappresentate dai monolocali e dai medi e grandi appartamenti risultano, in effetti, inferiori a quelle delle classi dimensionali "piccola" e "medio/piccola" (fig. II.2.1).

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda gli immobili terziari, risulta ancora più evidente il peso del Comune Capoluogo reggiano nella provincia se si considera la tendenza emersa nel Nord Italia, dove il numero delle nuove unità costruite al 2005 nei Capoluoghi risulta pari al 30,5% di quella complessiva: per Reggio Emilia tale quota sale al 54,5%, posizionando il Capoluogo al 6° posto nella graduatoria decrescente di nuove unità edificate al 2005 (la provincia si posiziona al 12°, con 99 unità).

Figura II.2.1

Ripartizione delle unità immobiliari residenziali di nuova costruzione per  
dimensione in alcuni differenti ambiti territoriali  
(valori %)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Per testare il grado di assorbimento teorico degli scambi residenziali per il 2005, anno per cui sono note il numero di nuove costruzioni, è possibile costruire un indicatore che rapporta tale flusso agli scambi residenziali, sia nel Comune Capoluogo, sia nell'intera provincia.

Il dato per Reggio Emilia risulta pari a 0,36 nel Capoluogo e 0,50 nell'intera Provincia: ciò sta significare che ogni 100 scambi dell'anno 2005, solamente 36 riguardano in linea teorica le nuove realizzazioni residenziali cittadine; il dato però sale al 50% nell'intera Provincia (tav. II.2.3).

L'indicatore sembra risultare particolarmente interessante se lo si confronta con gli altri ambiti territoriali selezionati in base al numero assoluto di nuove costruzioni<sup>24</sup>. Il grado di assorbimento teorico delle nuove costruzioni di Reggio Emilia, in tal caso, risulta posizionarsi dietro altre realtà territoriali a forte dinamica edificatoria nel 2005, come Lecce, Latina o Messina. Occorre inoltre mettere in evidenza che il rapporto tra il numero di nuove abitazioni e lo stock esistente, risulta, per Reggio Emilia, tra i più elevati per i 14 Comuni considerati: l'elevata attività edilizia può anche essere interpretata come necessaria per lo sviluppo della città, fatto che non sarebbe possibile sostenere nelle grandi aree metropolitane che chiudono la graduatoria oppure a Messina dove le nuove costruzioni rapportate allo stock esistente risultano pari allo 0,7% (tav. II.2.3).

<sup>24</sup> Si sono considerate le prime 14 città e province in ordine decrescente per numero di nuove costruzioni.



**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Tavola II.2.3

**Comuni Capoluogo – Numero di nuove costruzioni residenziali, numero di compravendite e numero di nuove abitazioni ogni 100 compravendite. Anno 2005**

Comuni	Numero nuove costruzioni	Numero di compravendite	Nuove abitazioni ogni 100 compravendite (%)	Nuove costruzioni su stock esistente (%)
Lecce	781	1.577,98	49,5	1,4
Latina	884	1.896,00	46,6	1,7
Messina	981	2.544,07	38,6	0,8
Rimini	700	1.909,73	36,7	1,0
Ravenna	1.507	4.185,25	36,0	1,7
<b>Reggio Emilia</b>	<b>1.236</b>	<b>3.439,42</b>	<b>35,9</b>	<b>1,7</b>
Perugia	786	2.244,54	35,0	1,0
Ferrara	772	2.682,41	28,8	1,1
Taranto	707	2.700,79	26,2	0,7
Roma	8.940	41.368,51	21,6	0,7
Milano	2.722	24.689,00	11,0	0,4
Palermo	719	7.569,32	9,5	0,2
Torino	1.544	16.284,15	9,5	0,3
Napoli	766	9.847,60	7,8	0,2

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Tavola II.2.4

**Province – Numero di nuove costruzioni residenziali, numero di compravendite e numero di nuove abitazioni ogni 100 compravendite, anno 2005**

Province	Numero nuove costruzioni	Numero di compravendite	Nuove abitazione ogni 100 compravendite (%)	Nuove costruzioni su stock esistente (%)
<b>Reggio Emilia</b>	<b>4.748</b>	<b>9.577,71</b>	<b>49,6</b>	<b>1,89</b>
Modena	5.047	10.688,82	47,2	1,59
Treviso	5.977	12.828,85	46,6	1,44
Bergamo	9.046	19.806,48	45,7	1,73
Verona	6.227	13.848,78	45,0	1,55
Brescia	8.562	20.747,35	41,3	1,01
Padova	5.949	14.835,01	40,1	1,35
Vicenza	4.779	12.304,65	38,8	1,36
Bari	6.721	18.496,91	36,3	1,41
Venezia	5.143	14.854,95	34,6	0,72
Roma	18.582	64.325,52	28,9	0,98
Milano	18.822	73.185,72	25,7	0,82
Torino	9.572	37.752,62	25,4	0,79
Napoli	5.919	25.537,04	23,2	0,95

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Prendendo in considerazione i dati per l'intera Provincia, dove la scarsità dell'offerta risulta ancora più evidente poiché Reggio Emilia risulta in testa sia nella graduatoria decrescente del numero di nuove abitazioni costruite ogni 100 compravendite, sia in quel-

la di nuove costruzioni sullo stock esistente sembra emergere a testimoniare un ancora più impellente bisogno di costruire (tav. II.2.4).

Nonostante per l'attività di nuova edificazione di negozi e lavoratori Reggio Emilia non risulti ai primi posti delle graduatorie decrescenti, come invece manifestato per residenze e uffici, la tendenza alla maggior concentrazione del Capoluogo sembra risultare ancora confermata: la città occupa il 29° posto nella graduatoria decrescente, e la Provincia, con 72 nuove unità realizzate, il 47°. Lo share di nuove unità realizzate nel Comune Capoluogo sul totale provinciale è il 24%: quote percentuali minori si calcolano nelle medie città che precedono Reggio in graduatoria (Perugia, Catanzaro, Vicenza, Lucca, Cosenza, Potenza). A Modena il rapporto è pari al 23%; a Parma il 38%.

Anche per le industrie, la posizione in graduatoria occupata dal Comune Capoluogo risulta superiore a quella della Provincia (Comune Capoluogo 11° posto, Provincia 14°), ma in tal caso la quota di nuove unità edificate nel Capoluogo risulta contenuta nel 14% di quelle complessive (tav. II.2.5).

Tavola II.2.5

**Graduatoria decrescente del numero di nuove costruzioni di industrie  
nelle Province italiane nei Comuni Capoluogo  
(valori %)**

Province	N. unità	Comuni Capoluogo	N. unità
Milano	357	Roma	35
Bergamo	271	Prato	28
Brescia	241	Ferrara	20
Torino	146	Perugia	19
Verona	134	Crotone	19
Padova	131	Milano	16
Cuneo	122	Genova	15
Cosenza	122	Parma	14
Modena	109	Brescia	13
Roma	103	Forli'	13
Udine	99	<b>Reggio Emilia</b>	<b>13</b>
Forli'	95	Asti	13
Venezia	91	Verona	12
<b>Reggio Emilia</b>	<b>90</b>	Modena	11
Parma	89	Benevento	11

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

## II.2.1 Il mercato immobiliare di Reggio Emilia

Per il 2003, in collaborazione con l'Agenzia del Territorio, è stato possibile ricostruire la dinamica immobiliare dell'intera Provincia Reggiana, analizzando gli scambi, lo stock e

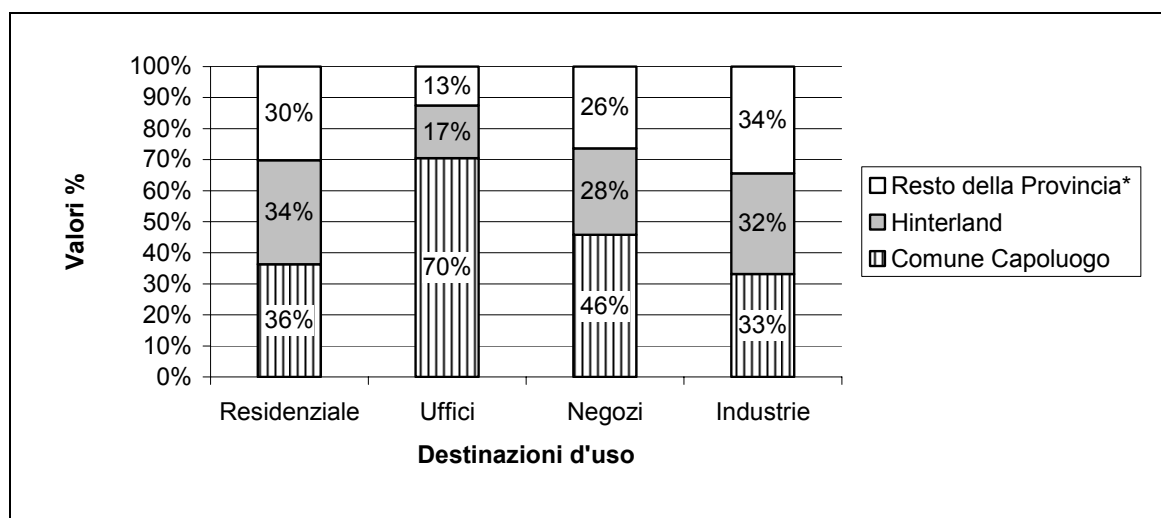
l'indicatore di mobilità residenziale, sia del Comune Capoluogo, sia dei Comuni di cintura<sup>25</sup>, sia del Resto della Provincia nell'insieme.

Al lordo delle cartolarizzazioni, nella Provincia, nel 2003 sono state scambiate 8.099,05 unità immobiliari residenziali, il 36,3% nel Comune Capoluogo ed il 33,6% in quelli dell'hinterland (in tal modo, il Resto della Provincia così calcolato, senza cioè Reggio Emilia città e la sua cintura, pesa il 30,2%; fig. II.2.2).

Assai differente la ripartizione calcolata nelle sub-aree provinciali per le destinazioni d'uso uffici e negozi: per le unità immobiliari direzionali risulta preponderante la quota di scambi avvenuta nel Comune Capoluogo, mentre per negozi e laboratori, assume rilevanza insieme al Capoluogo (con il 46% di transazioni provinciali) anche l'hinterland (28%; fig. II.2.2).

Figura II.2.2

Ripartizione del numero di transazioni normalizzate (NTN) nel 2003, tra le sub-aree della Provincia di Reggio Emilia (valori %)



\* Provincia esclusa del Comune Capoluogo e dei Comuni dell'hinterland.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Appaiono, invece, omogeneamente distribuite le transazioni di industrie sui tre ambiti territoriali individuati (fig. II.2.2).

<sup>25</sup> Albinea, Bagnolo in Piano, Bibbiano, Cadelbosco di Sopra, Campegine, Casalgrande, Cavriago, Correggio, Montecchio Emilia, Quattro Castella, Rubiera, San Martino in Rio, San Polo d'Enza, Sant'Ilario d'Enza, Scandiano.

Per quanto concerne l'edilizia residenziale, il peso dell'edilizia di pregio in tutti e tre gli ambiti sub-provinciali individuati appare assai limitata, con una piccola quota differenziale appannaggio dei Comuni di cinta (1,9%; tav. II.2.6).

È, però, analizzando l'indicatore di mobilità immobiliare, calcolato come rapporto tra il numero di scambi e lo stock per ciascuna destinazione d'uso, che è possibile sviluppare considerazioni sulla tonicità del mercato, tenendo presente che, tuttavia, gli scambi considerati si riferiscono a tre anni fa.

Tavola II.2.6  
**Reggio Emilia – NTN di edilizia residenziale di  
pregio ed ordinaria, anno 2003**  
(valori %)

Sub-aree provinciali	Edilizia di pregio	Edilizia ordinaria	Totale
Comune Capoluogo	0,7	99,3	100,0
Hinterland	1,9	98,1	100,0
Resto della Provincia <sup>(1)</sup>	0,7	99,3	100,0
Totale	1,1	98,9	100,0

<sup>(1)</sup> Provincia esclusa del Comune Capoluogo e dai Comuni dell'hinterland.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

In generale, è possibile affermare che l'IMI calcolato per il Comune Capoluogo risulti superiore a quello medio provinciale ed a quello medio calcolato per l'aggregato dei comuni di prima cintura, a testimonianza ulteriore della migliore dinamicità immobiliare del nucleo della Provincia.

Questa analisi trova conforto anche nelle elaborazioni svolte sui prezzi di compravendita nelle "Prime valutazioni sulle tendenze del mercato immobiliare locale"<sup>26</sup> che, per praticità, vengono di seguito riasunte ed inserite nell'appendice del presente capitolo.

*Dall'analisi sui prezzi medi di vendita compiuta a livello di intera Provincia, in effetti, su dati del giugno 2005<sup>27</sup>, emerge un'elevata dispersione dei valori immobiliari del mercato centrale di Reggio Emilia rispetto ai mercati periferici dei comuni di cintura. [...] la fotografia è quella di una realtà urbana di tipo monocentrico con valori immobiliari più elevati in città rispetto ai mercati di cintura. Per i comuni di pianura si registrano generalmente prezzi più elevati rispetto ai comuni montani; questa differenza risulta ancora più marcata per i canoni, rispetto ai quali la quasi totalità dei comuni montani si colloca nella fascia più bassa. La variabilità dei prezzi delle abitazioni è inferiore in provincia di Reggio Emilia rispetto al mercato di Parma ma non a quello di Modena.*

<sup>26</sup> Nomisma, Prime analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Comunale di Reggio Emilia, maggio 2006.

<sup>27</sup> Ma l'elaborazione si può ritenere strutturale e la composizione dei rapporti di valore negli ambiti sub-provinciali non muterebbero neppure dati di inizio 2007.

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Tavola II.2.7

**Comuni della Provincia di Reggio – IMI per destinazione d'uso e stock edilizio esistente residenziale e non residenziale  
(valori in % e n. unità)**

Comuni	IMI (valori %)					Stock (n. unità)	
	Residenziale	Uffici	Negozi e laboratori	Industrie	Totale non residenziale	Residenziale	Non residenziale
Albinea	3,06	5,71	4,62	5,43	3,75	3.525	759
Bagnolo in Piano	2,34	2,90	1,61	0,95	2,19	3.392	733
Baiso	1,97	8,33	0,00	12,50	4,36	1.399	404
Bibbiano	3,94	4,52	1,56	6,52	2,73	3.396	1.072
Boretto	4,91	8,33	2,40	16,92	5,75	2.019	442
Brescello	3,25	0,00	0,00	1,16	1,58	2.181	506
Busana	1,81	0,00	4,44	0,00	3,74	1.546	321
Cadelbosco di Sopra	8,02	2,22	0,93	1,80	3,26	3.543	987
Campagnola Emilia	2,42	0,00	1,08	2,13	2,05	2.022	562
Campegine	2,12	2,94	0,00	0,00	3,37	1.919	452
Carpineti	1,64	3,70	1,59	3,03	2,68	2.839	654
Casalgrande	6,55	2,13	3,16	5,15	3,32	6.268	1.678
Casina	2,09	6,45	1,64	0,00	3,05	3.021	910
Castellarano	7,03	1,32	1,25	2,99	2,57	5.444	1199
Castelnovo di Sotto	2,96	0,00	0,86	2,11	2,73	3.333	896
Castelnovo nei Monti	1,76	1,23	1,15	0,00	1,87	5.786	1.734
Cavriago	3,11	3,77	2,47	4,39	2,57	4.047	1.127
Ciano d'Enza	3,76	0,00	1,31	6,90	2,79	1.980	528
Collagna	2,04	0,00	0,00		3,26	1.803	238
Correggio	3,50	3,05	1,14	2,19	2,44	8.874	2.771
Fabbrico	4,44	0,00	0,00	1,72	1,21	2.582	494
Gattatico	4,20	4,55	2,22	4,82	4,44	2.219	631
Gualtieri	2,98	3,33	0,54	4,95	3,77	2.666	690
Guastalla	3,16	3,15	0,76	3,02	2,07	6.136	1.722
Ligonchio	1,70	0,00	0,00	0,00	4,10	1.307	250

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Segue tav. II.2.7

Comuni	IMI (valori %)				Stock (n. unità)		
	Residenziale	Uffici	Negozi e laboratori	Industrie	Totale non residenziale	Residenziale	Non residenziale
Luzzara	3,26	1,69	2,40	5,04	3,24	3.458	975
Montecchio Emilia	3,72	1,35	2,52	0,68	2,05	4.160	1.023
Novellara	3,76	0,85	2,64	2,26	2,70	5.197	1.493
Poviglio	2,75	11,76	3,20	6,33	3,83	2.649	803
Quattro Castella	3,50	1,32	2,99	1,06	2,96	5.014	1.161
Ramiseto	1,60	0,00	5,00	0,00	2,24	1.604	313
<b>Reggio nell'Emilia</b>	<b>4,18</b>	<b>5,07</b>	<b>2,69</b>	<b>4,92</b>	<b>3,98</b>	<b>70.367</b>	<b>17.777</b>
Reggiolo	3,37	5,88	1,76	5,56	2,65	3.445	869
Rio Saliceto	1,66	0,00	0,74	1,53	1,54	2.120	626
Rolo	2,98	0,00	0,76	1,43	3,60	1.522	417
Rubiera	5,29	2,14	1,78	2,08	2,51	5.586	1.528
San Martino in Rio	3,37	6,00	0,39	0,72	3,97	2.765	776
San Polo d'Enza	2,50	0,00	0,43	1,64	1,46	2.557	684
Sant'Ilario d'Enza	3,02	2,90	0,64	2,56	1,20	4.363	990
Scandiano	3,19	2,78	1,61	3,68	3,32	9.710	2.561
Toano	3,30	4,00	1,63	9,38	3,40	2.339	529
Vetto d'Enza	0,93	0,00	0,00	0,00	0,23	1.528	365
Vezzano sul Crostolo	3,39	0,00	3,76	0,00	2,80	1.971	572
Viano	2,26	0,00	2,05	0,00	2,66	1.659	432
Villa Minozzo	1,47	0,00	1,28	0,00	1,37	4.157	958
Hinterland	3,93	2,82	1,78	2,95	2,76	69.119	505
Resto Provincia*	3,06	3,14	1,67	4,13	2,69	79.932	553
<b>Totale Provincia</b>	<b>3,69</b>	<b>4,18</b>	<b>2,06</b>	<b>3,84</b>	<b>3,12</b>	<b>2194.418</b>	<b>1.766</b>

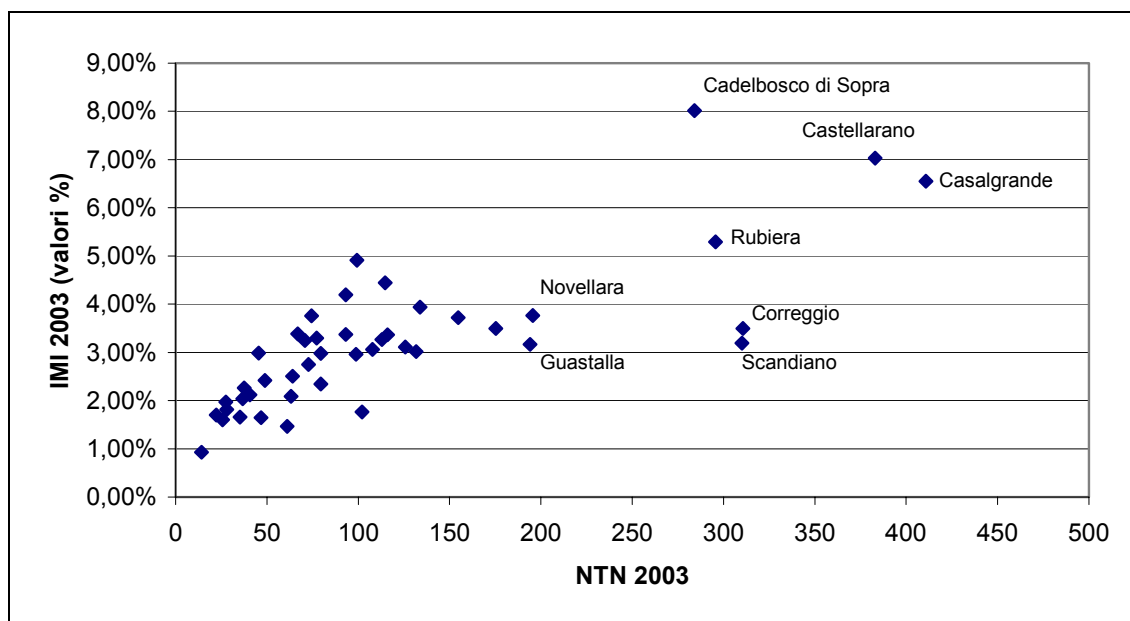
(\*) Provincia esclusa del Comune Capoluogo e dei Comuni dell'hinterland.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Sull'intera provincia è interessante valutare la distanza del mercato centrale (vale a dire quello del comune capoluogo) con la media dei mercati dei comuni di gravitazione amministrativa [...]: il mercato immobiliare residenziale di Reggio Emilia è connotato da valori meno diffusi sul territorio di quanto non lo sia il mercato di Parma mentre maggiore è la dispersione se il confronto viene fatto con il mercato di Modena.

Figura II.2.3

**Comuni della Provincia di Reggio Emilia (escluso il Capoluogo) - Associazione tra numero di transazioni normalizzate residenziali e relativo indicatore di mobilità, anno 2003**



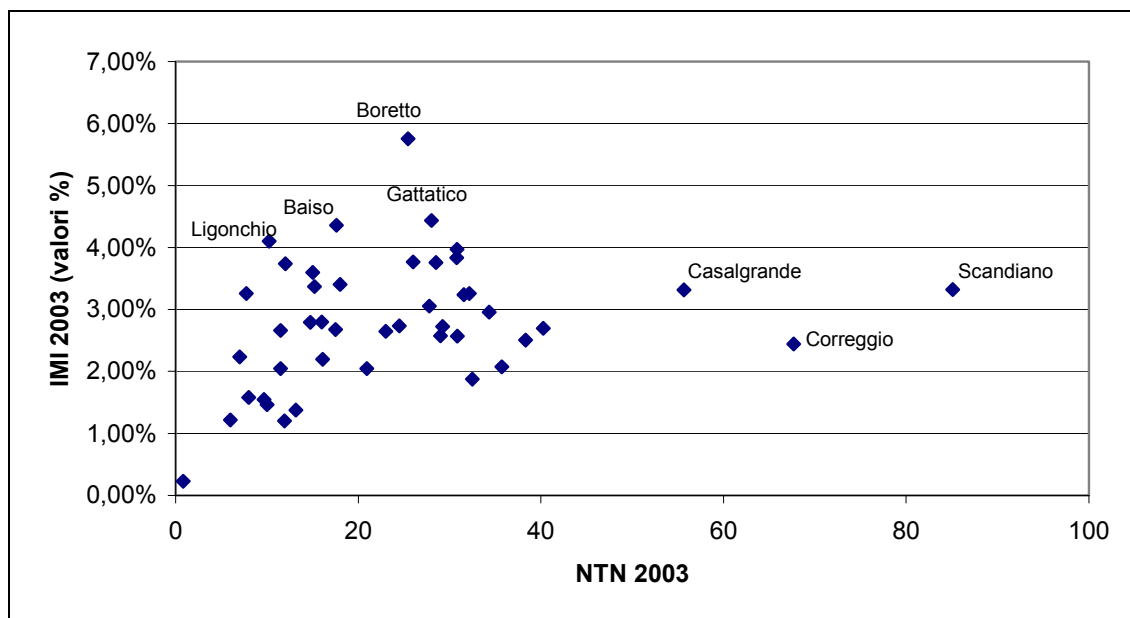
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Accompagnano un numero significativo di scambi un IMI residenziale più elevato di quello calcolato per il Capoluogo i Comuni di cintura Cadelbosco, Casalgrande, Rubiera e tra quelli del Resto della Provincia, Castellarano (parte destra del grafico, fig. II.2.3).

Per quanto riguardano, invece, il comparto non residenziale, gli elevati livelli dell'IMI risultano imputabili al basso ammontare dello stock, poiché vengono individuati in comuni assai poco rilevanti per la determinazione della polarità urbana (come Ligonchio, Boretto, Gattatico e Baiso; tav. II.2.5 e fig. II.2.4).

Figura II.2.4

Comuni della Provincia di Reggio Emilia (escluso il Capoluogo) - Associazione tra numero di transazioni normalizzate non residenziali e relativo indicatore di mobilità, anno 2003



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

## II.2.2 L'evoluzione del numero di scambi residenziali

L'Agenzia del Territorio pubblica dal 2000 dati semestrali sul numero di scambi residenziali e non residenziali per i Comuni Capoluogo e le Province italiane. Gli ultimi dati disponibili dell'ottobre 2006, riguardano il numero di compravendite immobiliari del primo semestre 2006, sulla cui base è possibile tracciare un preconsuntivo d'anno e valutare la dinamica degli scambi e dell'IMI in serie storica. In particolare, i dati del 2006 sono stati stimati raddoppiando i dati del primo semestre<sup>28</sup>, mentre l'Imi<sup>29</sup> è stato ricostruito aggiungendo allo stock del 2005, il flusso delle nuove costruzioni.

Gli indicatori calcolati per il Comune di Reggio Emilia e per la Provincia esclusa unicamente del Comune Capoluogo<sup>30</sup>, evidenziano una dinamica straordinariamente positi-

<sup>28</sup> È una misura ottimistica, in quanto successivi provvedimenti legislativi sembra abbiano avuto, almeno nel momento della loro introduzione, poi sospesa, effetti negativi sulle dinamiche del mercato immobiliare nazionale. In ogni modo la misura può essere ritenuta sufficientemente attendibile anche per Reggio Emilia: in altre parole, se la crisi si è manifestata, questa non può non avere rispettato i trend nazionali: secondo l'indagine di fine 2006 di Nomisma, sembra essersi verificato un rallentamento, ma con una tendenziale tenuta delle compravendite anche nel secondo semestre.

<sup>29</sup> Indicatore di mobilità immobiliare.

<sup>30</sup> Per indisponibilità del dato statistico non è stato possibile ottenere la dinamica storica delle transazioni per l'aggregato dei Comuni dell'hinterland.

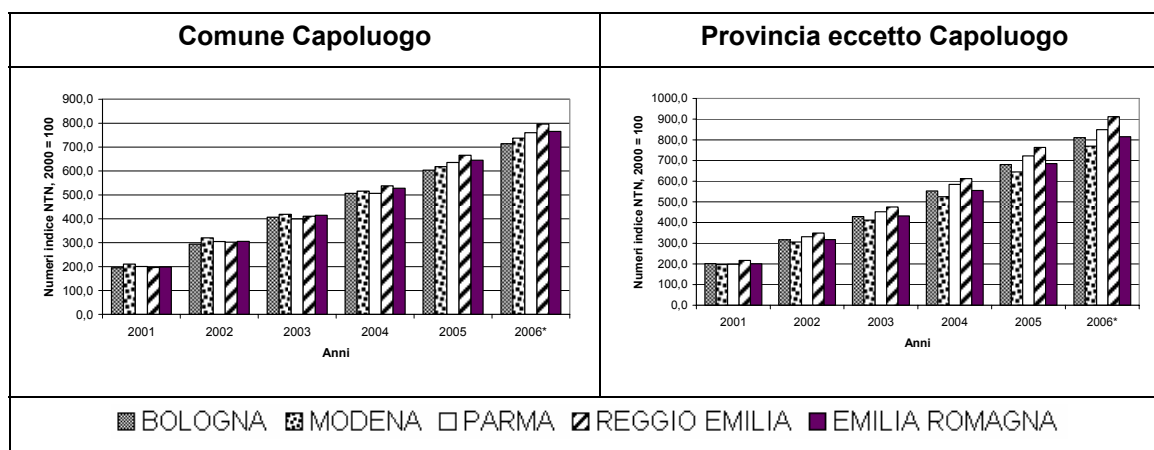


va negli ultimi anni, con una domanda, quindi, vivace, tanto sia nella città, quanto nel complesso dei Comuni della Provincia.

A confronto con gli altri mercati regionali, la variazione percentuale tra il numero di scambi a preconsuntivo 2006 e quelli disposti nel 2000 nel Capoluogo reggiano, risulta del 30,3% (per il 2005, +27,6%). Per il 2005, il Comune di Parma aveva dominato tra gli ambiti territoriali considerati l'incremento dal 2000, con il +29,6% nel numero di NTN, seguito da Reggio Emilia e dal dato regionale calcolato per tutti i Comuni Capoluogo di Provincia (+16,4%).

Figura II.2.5

**Numeri indice (2000 = 100) del numero di transazioni normalizzate retrocumulate residenziali  
(valori %)**



\* Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

L'istogramma relativo alla città di Reggio Emilia presenta valori più bassi di Modena, Parma e del complesso dei Comuni Capoluogo calcolati per l'Emilia Romagna fino al 2002/2003, ma da quegli anni la domanda non sembra dare alcun segno di cedimento e, di conseguenza, le frequenze retrocumulate iniziano a sovrastare gli altri *benchmark* territoriali fino al 2006, in preconsuntivo (fig. II.2.5).

Per quanto riguarda il Resto della Provincia<sup>31</sup>, il reggiano risulta sistematicamente superiore a quello degli altri ambiti territoriali presi in esame, solamente nel 2002 il numero indice base 2000 delle transazioni normalizzate del Resto della Provincia di Parma risulta avvicinare quello reggiano (132,7 per Reggio Emilia e 132,3 per Parma). Nel 2006, seppure a preconsuntivo, la variazione percentuale del numero di scambi nel

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Resto della Provincia di Reggio, è risultata pari al +49,2%: il resto della provincia bolognese segue “da lontano” la performance reggiana (+30,2%; fig. II.2.5).

La dinamica di crescita degli scambi nel Comune Capoluogo di Reggio è risultata in consistente aumento tra il 2003 ed il 2004 (+18,5%) e, negli anni successivi, si assiste ad una tendenziale stabilità; mentre per il Resto della Provincia questa dinamica potrebbe essere iniziata dal 2006 (tav. II.2.8).

Tavola II.2.8

**NTN residenziali e variazioni percentuali annuali  
(n. unità e valori %)**

Ambiti territoriali	NTN 2006 <sup>(1)</sup>	Variazioni % annuali		
		04/03	05/04	06 <sup>(1)</sup> /05
<b>Comuni Capoluogo</b>				
Bologna	5.852	-12,2	-1,1	12,4
Modena	2.217	-2,3	5,9	16,0
Parma	2.469	13,5	21,4	-4,0
Reggio Emilia	2.696	18,5	-0,3	2,1
Emilia Romagna	22.780	3,0	3,0	3,6
<b>Resto della Provincia</b>				
Bologna	8.450	9,9	3,3	1,9
Modena	6.974	5,4	7,2	2,7
Parma	2.961	9,9	3,6	-7,3
Reggio Emilia	4.079	8,1	10,0	-0,9
Emilia Romagna	36.676	7,0	6,0	-0,4

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Tavola II.2.9

**Numeri indice dello stock residenziale in alcuni ambiti territoriali  
(base 2000 = 100, valori %)**

Ambiti territoriali	Anni						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Comuni Capoluogo</b>							
Bologna	100,0	100,7	101,3	102,6	103,6	104,5	104,6
Modena	100,0	100,7	101,4	101,9	102,6	103,5	104,1
Parma	100,0	102,4	104,4	105,3	106,6	108,5	109,4
Reggio Emilia	100,0	101,7	103,6	105,8	109,0	112,5	114,3
Emilia Romagna	100,0	101,4	102,8	104,4	106,0	107,7	108,6
<b>Resto della Provincia</b>							
Bologna	100,0	102,0	104,6	107,7	110,0	112,8	114,4
Modena	100,0	102,1	104,3	106,5	108,7	111,3	113,4
Parma	100,0	102,7	105,1	107,3	109,6	112,1	113,9
Reggio Emilia	100,0	102,4	105,7	108,7	111,7	115,1	117,7
Emilia Romagna	100,0	102,6	105,1	107,6	109,9	112,6	114,4

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

<sup>31</sup> Da questo punto in poi, si fa riferimento all'aggregato Resto della Provincia per indicare i caratteri totali nel complesso dei comuni della Provincia al netto del Comune Capoluogo.

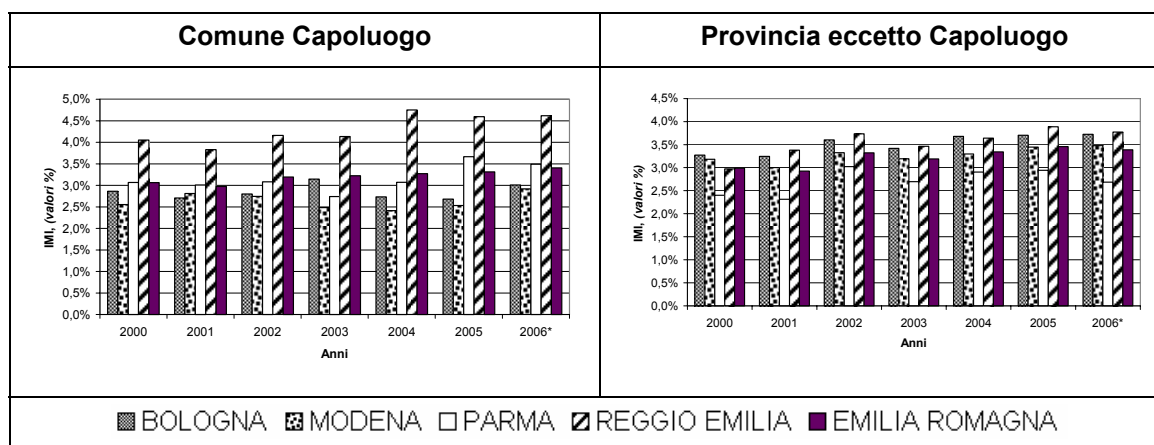
Nel 2006, come preconsuntivo d'anno, il numero di scambi residenziali nel Comune di Reggio Emilia risulta più elevato di quello stimato per Modena e Parma; mentre nel Resto della Provincia in termini assoluti, solamente Parma resta inferiore al valore di Reggio (tav. II.2.8).

La forte dinamica di crescita degli scambi nel reggiano deve essere fatta discendere dall'incremento dello stock residenziale che dal 2000 al 2006 può essere quantificato in 14,3 punti percentuali nel Comune Capoluogo e in 17,7% nel Resto della Provincia; anche in tal caso l'incremento più elevato tra gli ambiti territoriali considerati (tav. II.2.9).

La dinamica virtuosa degli scambi reggiani trova naturale evidenza anche nell'indice di mobilità immobiliare che risulta, per il Comune Capoluogo, sistematicamente superiore di circa un punto percentuale al dato di Parma, secondo ambito territoriale tra quelli considerati, lungo tutto l'arco temporale tra il 2000 ed il 2006 (fig. II.2.6).

Figura II.2.6

**IMI residenziale  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Più limitato, anche se sempre consistente, l'Imi di Reggio Emilia calcolato per il resto della Provincia: in tal caso il 2000 vede Reggio scavalcata da Bologna e Modena e sugli stessi livelli del complesso dei Resti delle Province emiliano-romagnole. In seguito, fino al 2003 e dal 2005 al 2006, l'Imi di Reggio Emilia supera quello calcolato per gli altri ambiti territoriali. Nel 2004 vale 3,6% il dato di Reggio Emilia, 3,7% quello di Bologna (fig. II.2.6).

### II.2.3 L'evoluzione del numero di scambi non residenziali

Il numero di scambi non residenziali attribuiti al Comune di Reggio Emilia ed al Resto della Provincia, non hanno sovrastato, come dinamica di crescita, quelli abitativi, ma hanno certamente mostrato nel periodo 2000-2006 una discreta domanda.

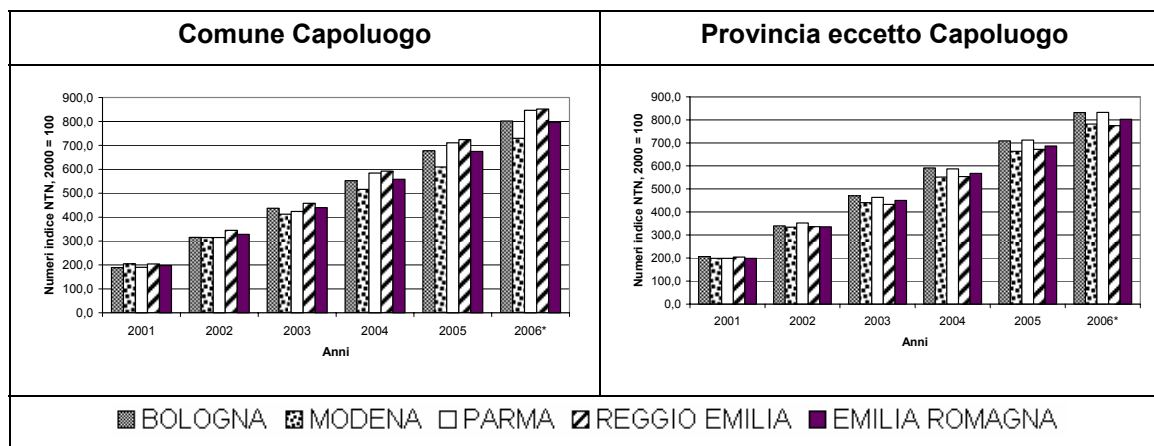
Nell'intero periodo, in valore assoluto, sono state scambiate 5.277 unità in città (contro le 4.162 di Parma e le 6.077 di Modena); mentre nel Resto della Provincia 8.417 (per Parma il corrispondente valore si attesta su 5.429, per Modena su 15.109; fig. II.2.7).

La dinamica di crescita del numero complessivo di scambi dal 2000 al 2006, vede in testa la città di Reggio Emilia, con un numero di scambi pari a 8 volte e mezzo quelli del 2000, seguita a ridosso da Parma; mentre per il Resto della Provincia Reggio Emilia risulta all'ultimo posto dei benchmark territoriali considerati (fig. II.2.7).

A confronto con gli altri mercati regionali, la variazione percentuale tra il numero di scambi a preconsuntivo 2006 e quelli disposti nel 2000 nel Capoluogo reggiano, risulterebbe del 27,2% (per il 2005, +31,9%) e resta, comunque, per tutti gli anni considerati tranne il 2001, in testa nella graduatoria delle variazioni percentuali dal dato di partenza (anno 2000).

Figura II.2.7

**Numeri indice (2000=100) del numero di transazioni normalizzate retrocumulate non residenziali  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Per quanto riguarda il Resto della Provincia, l'istogramma relativo alle frequenze retrocumulate risulta sistematicamente inferiore a quello degli altri ambiti territoriali presi in esame (fig. II.2.7). La dinamica di crescita degli scambi nel Comune Capoluogo reggiano è risultata in consistente aumento tra il 2003 ed il 2004 (+18,6%), negli anni successivi, si assiste ad un rallentamento; analogamente alla dinamica osservabile (e prevedibile) per il Resto della Provincia (tav. II.2.10).

Tavola II.2.10

**NTN non residenziali e variazioni percentuali annuali  
(n. unità e valori %)**

Ambiti territoriali	NTN 2006 <sup>(1)</sup>	Variazioni % annuali		
		04/03	05/04	06 <sup>(1)</sup> /05
<b>Comuni Capoluogo</b>				
Bologna	1803,44	-5,4	9,0	-1,2
Modena	995	6,0	-9,6	27,3
Parma	667,9	47,1	-21,2	7,4
Reggio Emilia	788,08	18,6	-1,7	-3,6
Emilia Romagna	6784,78	6,1	-1,2	3,4
<b>Resto della Provincia</b>				
Bologna	2.249	-7,0	-3,1	4,6
Modena	2.280	4,1	0,8	5,4
Parma	783	11,9	2,0	-4,7
Reggio Emilia	1.118	23,5	-1,8	-12,9
Emilia Romagna	9.748	2,7	1,0	-2,1

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Nel 2006, come preconsuntivo d'anno, il numero di scambi non residenziali reggiani risultano più elevati di quelli stimati per Parma, sia nel Comune Capoluogo, sia nel Resto della Provincia (tav. II.2.10).

Tavola II.2.11

**Numeri indice dello stock non residenziale in alcuni ambiti territoriali  
(base 2000 = 100, valori %)**

Ambiti territoriali	Anni						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Comuni Capoluogo</b>							
Bologna	100,0	100,5	101,6	103,6	104,7	106,0	106,2
Modena	100,0	101,0	103,8	105,2	106,7	108,4	108,8
Parma	100,0	106,2	114,2	117,9	121,7	124,8	125,3
Reggio Emilia	100,0	102,2	105,6	109,2	114,1	118,6	119,2
Emilia Romagna	100,0	102,3	105,3	108,0	110,1	112,3	112,7
<b>Resto della Provincia</b>							
Bologna	100,0	102,1	105,7	109,8	112,2	113,8	114,1
Modena	100,0	102,1	106,0	109,1	111,9	114,3	114,9
Parma	100,0	104,7	109,6	113,9	117,8	121,6	122,4
Reggio Emilia	100,0	102,6	107,5	111,1	114,5	118,0	118,7
Emilia Romagna	100,0	103,4	107,4	110,9	113,6	116,1	116,6

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

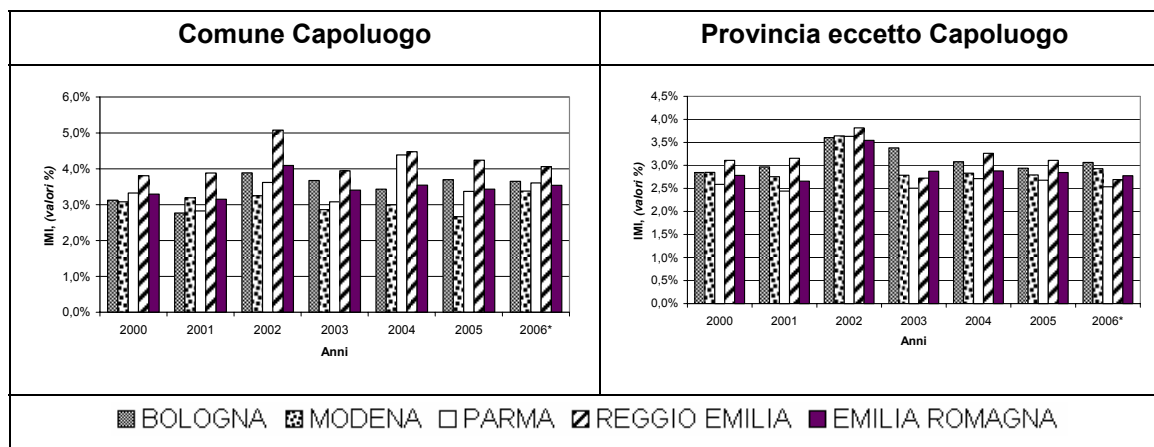
La crescita degli scambi non residenziali, seppur di più modesta entità di quella manifestata in altre realtà, nel reggiano deve essere fatta discendere dall'incremento dello stock che dal 2000 al 2006 può essere quantificato in 19,2 punti percentuali nel Comune Capoluogo (a Parma è cresciuto del 25,3% nello stesso periodo) e del 18,7% nel Resto della Provincia (anche in tal caso Parma domina la graduatoria con il 22,4%; tav. II.2.11).

La maggiore dinamica degli scambi non residenziali reggiani del Comune Capoluogo trova naturale evidenza anche nell'indice di mobilità immobiliare che risulta per il periodo 2000-2006 sistematicamente superiore all'analogo indicatore calcolato per gli altri ambiti territoriali considerati (fig. II.2.8).

Per il Resto della Provincia, l'Imi risulta particolarmente elevato fino al 2002, e ritorna a sovrastare il dato di Bologna dal 2004. Il 2006 si potrebbe essere chiuso con un peggioramento delle condizioni di mercato, con una domanda più statica (come anche confermato dagli operatori immobiliari interpellati<sup>32</sup>) che potrebbe avere portato l'Imi calcolato per il Resto della Provincia reggiano ad essere superato da quello della stessa Bologna (3,1%), Modena (2,9%) e dal complesso dei Resti delle Province emiliano-romagnoli (2,7%; fig. II.2.8).

Figura II.2.8

**IMI non residenziale  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

<sup>32</sup> Si veda capitolo II.3, I processi evolutivi del mercato e le nuove polarità urbane.

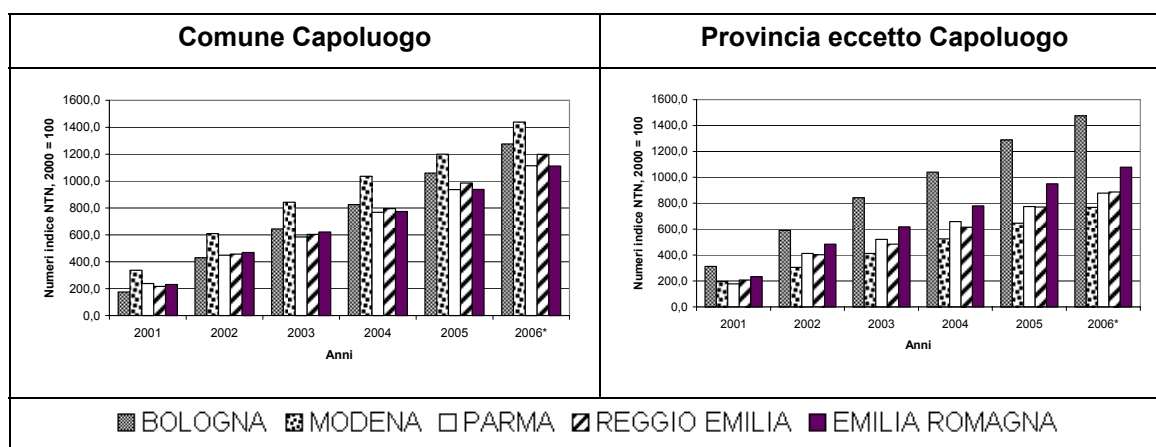
### **II.2.3.1 Uffici**

La dinamica del numero complessivo di scambi di uffici effettuati nel Comune di Reggio Emilia e nel Resto della Provincia nel periodo 2000-2006, non ha mostrato la crescita più elevata tra i territori considerati (fatto pari a 100 il numero di unità compravendute nel 2000, il numero indice della distribuzione retrocumulata ha raggiunto la soglia 1.198,6 per il Capoluogo reggiano e 887,1 per il Resto della Provincia). Tra i Capoluoghi, l'indicatore di Modena ha raggiunto 1.439,1, per il Resto della Provincia, Bologna 1.474,5; fig. 1.9).

Nell'intero periodo, in valore assoluto, sono stati scambiati 1.263 uffici in città (contro i 2.443 di Bologna e poco meno di 1.100 per Parma e Modena); mentre nel Resto della Provincia "appena" 719, (per Bologna e Modena il corrispondente valore si attesta rispettivamente su 1.900 e 1.626; fig. II.2.9).

Figura II.2.9

**Numeri indice (2000=100) del numero di transazioni normalizzate retrocumulate di uffici (valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

La dinamica di crescita degli scambi nel Comune Capoluogo reggiano è risultata in consistente aumento tra il 2003 ed il 2004 (+31,6%), nell'anno successivo si assiste ad un rallentamento e ad una possibile ripresa per il 2006; mentre per il Resto della Provincia, ad una forte crescita fino alla fine del 2005, sembra non aver corrisposto – almeno stando ai dati del I semestre del 2006 – una dinamica di crescita nell'anno successivo (tav. II.2.12).

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Tavola II.2.12  
**NTN di uffici e variazioni percentuali annuali**  
(n. unità e valori %)

Ambiti territoriali	NTN 2006 <sup>(1)</sup>	Variazioni % annuali		
		04/03	05/04	06 <sup>(1)</sup> /05
<b>Comuni Capoluogo</b>				
Bologna	1.275,4	-14,6	28,4	-7,4
Modena	1.439,1	-17,1	-14,7	44,9
Parma	1.114,4	34,7	-7,9	5,5
Reggio Emilia	1.198,6	31,6	-1,2	11,7
Emilia Romagna	1.111,3	0,0	9,0	4,7
<b>Resto della Provincia</b>				
Bologna	1.474,5	-21,6	25,9	-25,7
Modena	925,3	41,9	0,0	-13,9
Parma	878,2	27,0	-16,3	-10,6
Reggio Emilia	887,1	62,0	17,2	-24,6
Emilia Romagna	1.078,5	19,6	6,8	-24,7

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

incrementi (+32,7% dal 2000 al 2006) a cui segue Reggio Emilia con il +28,5% (tav. II.2.13).

Nel 2006, come preconsuntivo d'anno, il numero di scambi di uffici reggiani risulta più elevato di quello stimato per Parma, sia nel Comune Capoluogo – seppur di poco - sia nel Resto della Provincia (tav. II.2.12).

Anche lo stock nel Comune Capoluogo risulta cresciuto meno, dall'anno base 2000, rispetto a Parma, ma in modo più consistente rispetto a Modena. Nel Resto della Provincia, invece, è Bologna ad avere conosciuto i più consistenti

Tavola II.2.13  
**Numeri indice dello stock di uffici in alcuni ambiti territoriali**  
(base 2000 = 100, valori %)

Ambiti territoriali	Anni						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Comuni Capoluogo</b>							
Bologna	100,0	101,1	102,6	108,2	109,8	111,0	111,4
Modena	100,0	100,8	103,7	108,0	110,5	112,8	113,8
Parma	100,0	108,4	116,4	123,2	127,7	131,1	132,5
Reggio Emilia	100,0	100,7	103,3	109,7	117,2	123,8	125,8
Emilia Romagna	100,0	102,6	106,3	112,5	115,6	118,1	118,9
<b>Resto della Provincia</b>							
Bologna	100,0	104,3	109,8	121,8	127,5	132,3	132,7
Modena	100,0	102,4	105,9	111,7	115,8	119,3	120,4
Parma	100,0	104,5	107,8	115,2	119,7	123,5	124,0
Reggio Emilia	100,0	102,5	108,3	114,8	119,6	126,6	128,5
Emilia Romagna	100,0	104,2	108,6	116,8	121,0	125,3	126,2

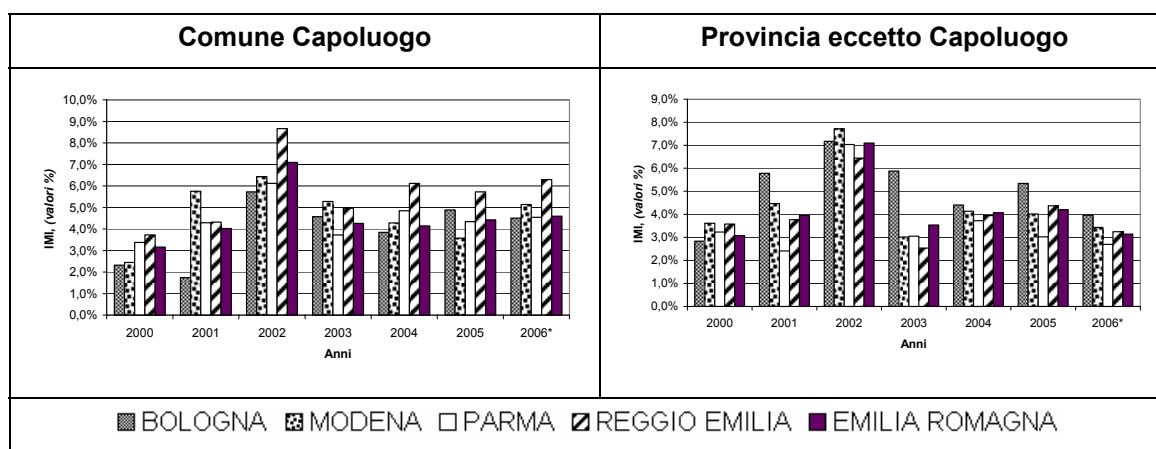
<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.



Figura II.2.10

**IMI di uffici  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

La maggiore dinamica degli scambi non residenziali reggiani del Comune Capoluogo trova naturale evidenza anche nell'indice di mobilità immobiliare che risulta superiore di circa 1,5 punti percentuali nel Comune Capoluogo rispetto al Resto della Provincia: si osserva, inoltre, come la dinamicità del mercato del Comune sia dal 2002 la più elevata tra i territori analizzati (fig. II.2.10).

### **II.2.3.2 Centri commerciali**

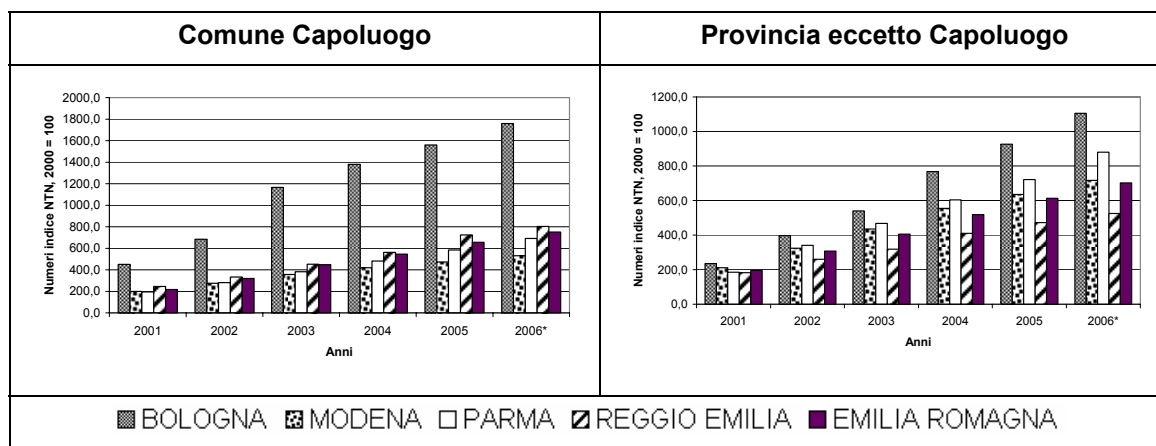
Il numero di scambi di centri commerciali nel Comune di Reggio Emilia risulta essersi attestato nel 2005 sulle 47 unità (58 nel Resto della Provincia, erano 85 in tale sub-ambito provinciale nel 2004). Ciò esprime una misura della volatilità della serie storica, che classifica centro commerciale un immobile commerciale che a meno di sostanziali trasformazioni edilizie, non riesce ad essere funzionalmente riconvertito.

Con la metodologia indicata in precedenza, che attribuisce al 2006 il doppio degli scambi avvenuti nel I semestre dell'anno, gli scambi si potrebbero ridurre a 23 nel Capoluogo ed a 48 nell'intera Provincia.

Nell'intero periodo 2000-2006, in valore assoluto, sono stati scambiati 233 centri commerciali in città (contro i 284 di Modena ed i 264 di Bologna); mentre nel Resto della Provincia 485 (per Modena il corrispondente valore si attesta su 940, per Bologna, però, 409; fig. II.2.11).

Figura II.2.11

**Numeri indice (2000=100) del numero di transazioni normalizzate retrocumulate  
di centri commerciali  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

La dinamica di crescita del numero complessivo di scambi dal 2000 al 2006, vede in testa la città di Bologna, con un numero di scambi pari a 18 volte quelli del 2000, Reggio Emilia si piazza al secondo posto tra i benchmark considerati, con un numero complessivo di scambi pari a 8 volte quelli del 2000, seguita a ridosso da Parma; mentre per il Resto della Provincia Reggio Emilia tra Bologna, Modena e Parma, si colloca all'ultimo posto (fig. II.2.11).

A confronto con gli altri mercati regionali, la variazione percentuale tra il numero di scambi a preconsuntivo 2006 e quelli disposti nel 2000 nel Capoluogo reggiano, risulterebbe del -21,5% (per il 2005, +62,1%).

L'istogramma relativo alle frequenze retrocumulate di Reggio Emilia, si colloca sistematicamente al secondo posto tra le città analizzate, preceduto soltanto da Bologna, per il Resto della Provincia, invece, Reggio Emilia risulta sistematicamente inferiore a quello degli altri ambiti territoriali presi in esame, se si fa salvo per il 2001 (fig. II.2.11).

La dinamica di crescita degli scambi di centri commerciali nel Comune Capoluogo reggiano è risultata in consistente aumento tra il 2005 ed il 2006 (+46,9%), proprio a differenza di quanto è accaduto nel Resto della Provincia (tav. II.2.14).

Nel 2006, come preconsuntivo d'anno, il numero di scambi non residenziali reggiani risultano più bassi di quelli stimati per Bologna e Modena, sia nel Comune Capoluogo,

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

sia nel Resto della Provincia: il dato riferito a Parma viene sorpassato, seppur di poco, nel resto della Provincia, ma non nella città (tav. II.2.14).

Tavola II.2.14  
**NTN di centri commerciali e variazioni  
percentuali annuali**  
(n. unità e valori %)

Ambiti territoriali	NTN 2006 <sup>(1)</sup>	Variazioni % annuali		
		04/03	05/04	06 <sup>(1)</sup> /05
<b>Comuni Capoluogo</b>				
Bologna	30	-55,8	-15,6	11,1
Modena	31,04	-24,3	-12,2	7,0
Parma	28	0,0	2,3	5,3
Reggio Emilia	22,76	-7,5	46,9	-51,6
Emilia Romagna	206,8	-24,6	12,0	-11,6
<b>Resto della Provincia</b>				
Bologna	66	59,3	-30,5	12,7
Modena	106	8,9	-32,4	-0,9
Parma	46	6,8	-13,9	35,3
Reggio Emilia	48	57,9	-32,5	-16,6
Emilia Romagna	356	14,2	-16,3	-5,1

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Anche lo stock di centri commerciali reggiani non sembra essersi sviluppato come quello degli analoghi comuni limitrofi, in quanto la crescita dal 2000 si è "limitata" a 23,3 punti percentuali (solo Modena è cresciuta, in numero, di meno, con +8,2%). Si deve ricordare, tuttavia, che occorrerebbero dati sulle superfici al fine di valutare correttamente il parametro urbanistico di dotazione soddisfacente (tav. II.2.15).

Tavola II.2.15

**Numeri indice dello stock di centri commerciali in alcuni ambiti territoriali**  
(base 2000 = 100, valori %)

Ambiti territoriali	Anni						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Comuni Capoluogo</b>							
Bologna	100,0	110,1	133,1	148,7	181,2	196,1	197,4
Modena	100,0	101,4	104,0	105,1	106,9	107,6	108,2
Parma	100,0	125,0	149,6	157,1	166,2	170,6	171,2
Reggio Emilia	100,0	104,2	111,5	115,9	119,3	123,0	123,3
Emilia Romagna	100,0	108,3	116,4	120,9	126,2	129,9	130,8
<b>Resto della Provincia</b>							
Bologna	100,0	113,5	131,6	145,1	162,1	172,9	176,1
Modena	100,0	101,2	107,4	107,7	109,8	110,2	110,9
Parma	100,0	104,3	109,6	114,1	120,6	124,1	127,0
Reggio Emilia	100,0	102,9	108,2	110,9	113,8	115,8	118,1
Emilia Romagna	100,0	106,8	114,4	117,8	122,6	125,4	127,2

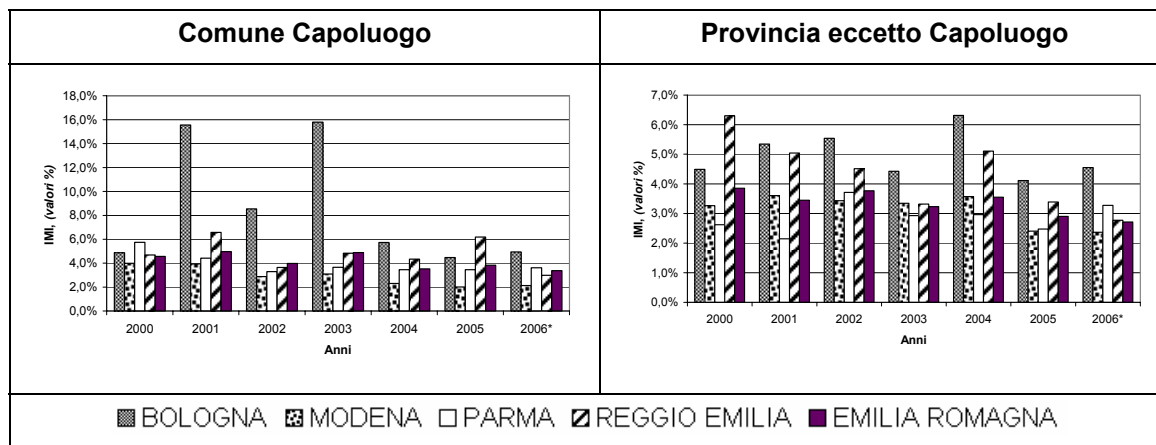
<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

L'indice di mobilità immobiliare per il periodo 2000-2006 individua un'estrema variabilità annuale; Reggio Emilia città risulta in testa tra le aree considerate nel 2005 (fig. II.2.12).

Figura II.2.12

**IMI di centri commerciali  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Per il Resto della Provincia, l'Imi risulta particolarmente elevato fino al 2002, ma successivamente perde di competitività rispetto agli altri ambiti territoriali (con in testa Bologna) e mostra un nuovo picco nel 2004 seguito da una nuova fase discendente (fig. II.2.12).

**II.2.3.3 Negozi e laboratori**

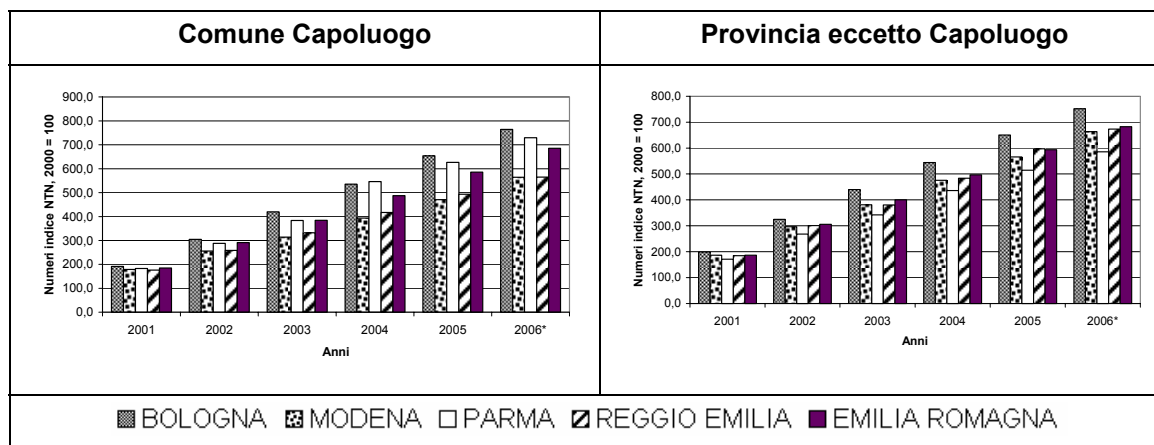
Il numero di scambi di negozi e laboratori attribuiti al Comune di Reggio Emilia ed al Resto della Provincia, hanno messo in luce nel periodo 2000-2006 una discreta domanda. Nell'intero periodo, in valore assoluto, sono state scambiate 1.243 unità in città (contro 3.332 a Bologna, 1.396 a Modena e 1.016 a Parma); mentre nel Resto della Provincia 1.666 (per Bologna il corrispondente valore si attesta su 3.398, per Modena su 2.946 e per Parma su 1.100; fig. II.2.13).

La dinamica di crescita del numero complessivo cumulato di scambi dal 2000 al 2006, vede in testa la città di Bologna, con un numero di scambi pari a 7 volte e mezzo quelli del 2000, seguita a ridosso da Parma, Reggio Emilia si posiziona sugli stessi livelli di

Modena; mentre per il Resto della Provincia, si classifica al secondo posto, precedendo Modena e Parma (fig. II.2.13).

Figura II.2.13

**Numeri indice (2000=100) del numero di transazioni normalizzate retrocumulate di negozi e laboratori (valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

A confronto con gli altri mercati regionali, la variazione percentuale tra il numero di scambi a preconsuntivo 2006 e quelli disposti nel 2000 nel Capoluogo reggiano, risulterebbe del -28,1% (per il 2005, -24,1%) e resta, comunque, per tutti gli anni considerati tranne il 2001, la più ridotta variazione percentuale dal dato di partenza.

L'istogramma relativo alle frequenze retrocumulate degli scambi risulta sistematicamente superato da Bologna: tra le città precede Reggio Emilia, anche Parma; nel Resto delle Province considerate a seguire Bologna risulta Reggio Emilia, appaiata con Modena (fig. II.2.13).

La dinamica di crescita degli scambi di negozi e laboratori nel Comune Capoluogo reggiano è risultata in consistente aumento tra il 2003 ed il 2004 (+16,1%), negli anni successivi, si assiste ad un rallentamento; mentre per il Resto della Provincia la crescita sembra essere proseguita fino alla fine del 2005 (tav. II.2.16).

Nel 2006, come preconsuntivo d'anno, il numero di scambi di negozi reggiani risultano più elevati di quelli stimati per Parma, sia nel Comune Capoluogo, sia nel Resto della Provincia (tav. II.2.16).

Tavola II.2.16

**NTN di negozi e laboratori e variazioni  
percentuali annuali  
(n. unità e valori %)**

Ambiti territoriali	NTN 2006 <sup>(1)</sup>	Variazione % annuali		
		04/03	05/04	06 <sup>(1)</sup> /05
<b>Comuni Capoluogo</b>				
Bologna	482,32	-0,4	2,3	-6,3
Modena	231,5	36,9	-4,2	22,1
Parma	143	69,3	-50,1	27,0
Reggio Emilia	158,34	16,1	-10,8	-5,2
Emilia Romagna	1750,28	10,0	-4,4	1,8
<b>Resto della Provincia</b>				
Bologna	457	-9,2	2,2	-5,1
Modena	435	11,6	-4,1	8,4
Parma	134	27,9	-17,6	-8,5
Reggio Emilia	189	30,5	9,8	-32,8
Emilia Romagna	2.060	2,5	-0,3	-7,6

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Limitato l'incremento dello stock che presenta, però, segnali positivi, a differenza di quanto risulta nelle città di Bologna e Modena (e per il complesso dei Capoluoghi emiliano-romagnoli): a Reggio città il +2,8% consiste nella seconda variazione percentuale calcolata tra il 2000 ed il 2006 negli ambiti territoriali considerati, preceduta dal 3,5% calcolato per Parma (tav. 1.15).

Nel Resto della Provincia la dinamica dello stock di negozi premia con un rialzo dell'1,5% dal 2000 Reggio Emilia, ma le variazioni di tali stock, se si fa eccezione per Bologna il cui dato risulta in riduzione, indicano segnali di stabilità anche per le altre zone (tav. II.2.17).

Tavola II.2.17

**Numeri indice dello stock di negozi e laboratori in alcuni ambiti territoriali  
(base 2000 = 100, valori %)**

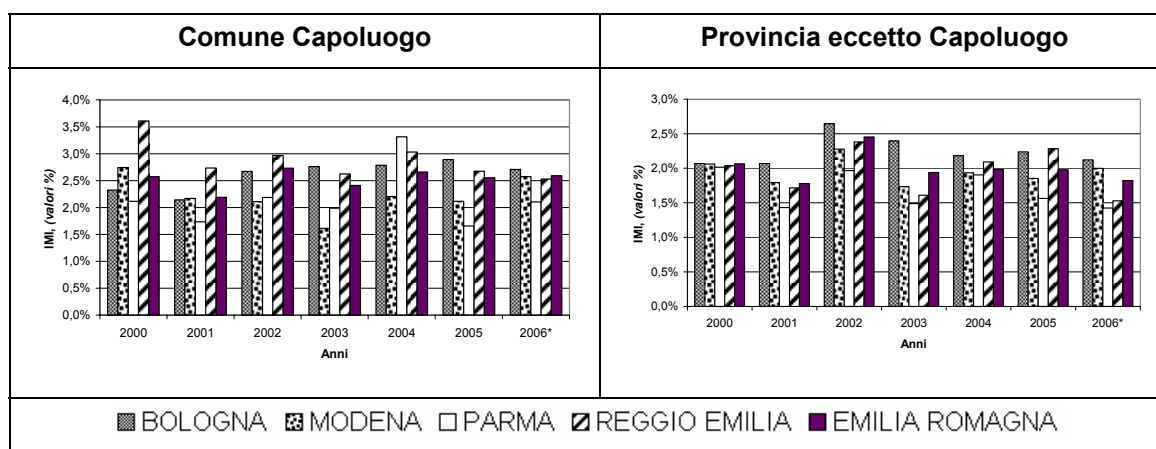
Ambiti territoriali	Anni						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Comuni Capoluogo</b>							
Bologna	100,0	99,1	98,1	97,4	96,2	94,8	94,8
Modena	100,0	99,5	99,5	99,3	99,5	99,3	99,7
Parma	100,0	101,2	102,1	102,1	103,6	103,2	103,5
Reggio Emilia	100,0	100,4	100,4	100,9	101,4	102,5	102,8
Emilia Romagna	100,0	100,1	99,8	99,7	99,4	99,1	99,3
<b>Resto della Provincia</b>							
Bologna	100,0	99,1	98,5	99,2	98,9	98,6	98,8
Modena	100,0	99,7	99,7	100,1	100,3	100,3	100,9
Parma	100,0	99,9	99,6	99,8	99,9	100,4	100,7
Reggio Emilia	100,0	99,9	99,9	100,1	100,5	101,1	101,5
Emilia Romagna	100,0	100,3	100,3	100,7	100,7	100,7	101,0

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Figura II.2.14

**IMI di negozi e laboratori  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

L'IMI medio di periodo 2000-2006 per i negozi del Capoluogo reggiano risulta mediamente il più elevato tra i Capoluoghi considerati: risulta significativamente più elevato dal 2000 al 2002. In seguito, raggiunge sempre quota 2,5%, ma sembra che l'accumulazione di domanda precedentemente inespresa di Bologna, Parma e Modena scavalchi l'indicatore reggiano (fig. II.2.14).

Per il Resto della Provincia, l'IMI di Reggio Emilia, si posiziona mediamente al secondo posto nel periodo 2000-2006, dietro Bologna, appaiato a Modena (fig. II.2.14).

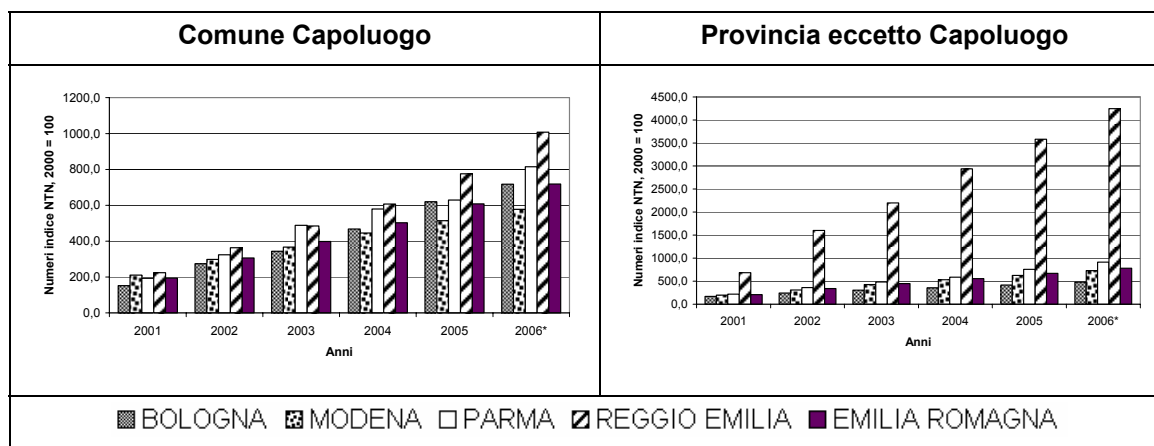
### **II.2.3.4 Capannoni**

Il numero di scambi di capannoni dal 2000 al 2006, è risultato di 149 nel Comune (valore preceduto solamente da Bologna, con 215, tra le città considerate) e di 384 nel Resto della Provincia (in tal caso Reggio Emilia si posiziona al terzo posto, preceduta da Bologna con 1.047 scambi e Modena con 475).

La dinamica di crescita del numero complessivo di scambi dal 2000 al 2006, vede in testa Reggio Emilia, con un numero di scambi pari a 10 volte quelli del 2000 nel capoluogo ed a 50 volte per il Resto della Provincia (fig. II.2.15).

Figura II.2.15

**Numeri indice (2000=100) del numero di transazioni normalizzate di capannoni retrocumulate  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

La variazione percentuale tra il numero di scambi a preconsuntivo 2006 e quelli rilevati nel 2000 nel Capoluogo reggiano, risulterebbe del 131,6% (per il 2005, +68,9%) e se si fa salvo per il 2003 ed il 2004, in testa nella graduatoria delle variazioni percentuali dal dato di partenza (anno 2000).

L'istogramma di Reggio Emilia relativo alle frequenze del numero di scambi retrocumulati di capannoni, risulta sistematicamente superiore a quello degli altri ambiti territoriali presi in esame, sia per il Comune Capoluogo, sia per il Resto della Provincia (fig. II.2.15).

La dinamica di crescita degli scambi di capannoni nel Comune Capoluogo reggiano è risultata in consistente aumento tra il 2004 ed il 2005 (+38,9%), e sembra essersi perdurata su tali livelli di crescita anche nell'anno successivo; per il Resto della Provincia le dinamiche appaiono, invece, più altalenanti (tav. II.2.18).

Nel 2006, come preconsuntivo d'anno, il numero di scambi di capannoni reggiani risulta più elevato di quello stimato per le altre città, ma nel Resto della Provincia Bologna e Modena costringono Reggio Emilia insieme a Parma a chiudere la graduatoria con appena 60 scambi (tav. II.2.18).



**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Tavola II.2.18

**NTN di capannoni e variazioni  
percentuali annuali  
(n. unità e valori %)**

Ambiti territoriali	NTN 2006 <sup>(1)</sup>	Variazioni % annuali		
		04/03	05/04	06 <sup>(1)</sup> /05
<b>Comuni Capoluogo</b>				
Bologna	29,4	76,2	22,5	-35,1
Modena	12	14,1	-12,9	-7,7
Parma	22,68	-44,4	-46,0	278,0
Reggio Emilia	34,28	-0,5	38,9	37,1
Emilia Romagna	199,62	14,3	0,6	5,3
<b>Resto della Provincia</b>				
Bologna	132	-26,4	36,3	-6,0
Modena	69	-12,4	-6,5	11,4
Parma	60	-16,4	64,1	-7,0
Reggio Emilia	60	23,8	-12,9	3,2
Emilia Romagna	514	1,9	5,8	-4,0

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

+27,1%; tav. II.2.19).

La crescita degli scambi di capannoni, seppur di più ridotta entità di quella manifestata in altre realtà, nel reggiano deve essere fatta discendere dall'incremento dello stock che dal 2000 al 2006 può essere quantificato in 42,1 punti percentuali nel Comune Capoluogo (a Parma è cresciuto del 39% nello stesso periodo) e del 19,9% nel Resto della Provincia (in tal caso Reggio è stata scavalcato dalla crescita di Bologna con +32,8%, Parma con 31,1% e Modena con

Tavola II.2.19

**Numeri indice dello stock di capannoni in alcuni ambiti territoriali  
(base 2000 = 100, valori %)**

Ambiti territoriali	Anni						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Comuni Capoluogo</b>							
Bologna	100,0	95,8	109,3	114,0	114,4	118,1	119,0
Modena	100,0	91,8	117,3	124,3	125,3	128,8	132,4
Parma	100,0	105,3	131,1	132,6	135,1	137,1	139,0
Reggio Emilia	100,0	97,1	116,8	122,3	132,1	137,1	142,1
Emilia Romagna	100,0	99,8	116,9	122,3	125,7	128,4	130,7
<b>Resto della Provincia</b>							
Bologna	100,0	104,0	122,6	127,5	130,3	131,4	132,8
Modena	100,0	105,7	120,1	121,6	123,5	124,4	127,1
Parma	100,0	110,3	120,7	124,2	126,3	128,8	131,1
Reggio Emilia	100,0	105,9	92,8	117,2	118,5	117,5	119,9
Emilia Romagna	100,0	106,1	120,1	123,4	125,7	127,4	129,7

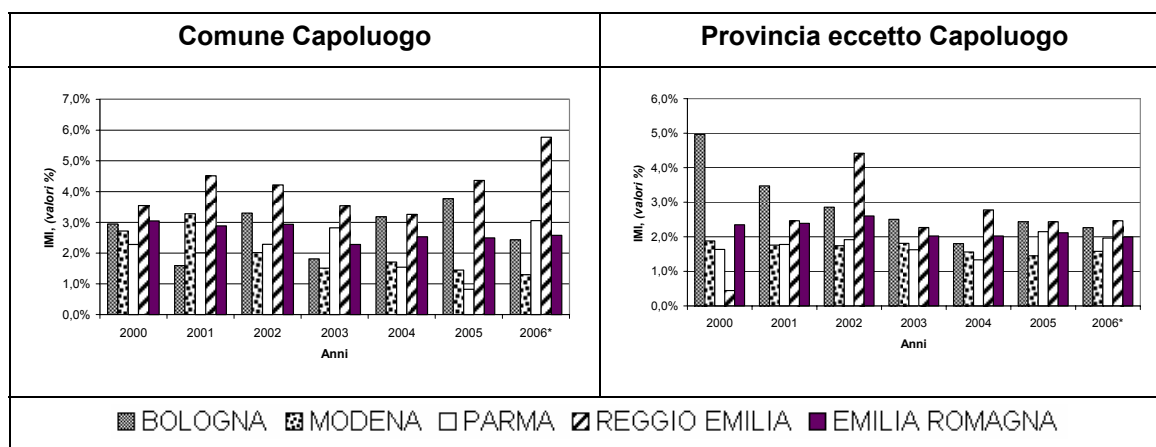
<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

La maggiore dinamica degli scambi di capannoni reggiani del Comune Capoluogo trova naturale evidenza anche nell'indice di mobilità immobiliare che risulta per il periodo 2000-2006 sistematicamente superiore all'analogo indicatore calcolato per gli altri ambiti territoriali tra quelli considerati (fig. II.2.16).

Figura II.2.16

**IMI di capannoni  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Per il Resto della Provincia, l'Imi risulta in crescita nel primo periodo e raggiunge il suo picco nel 2002, in seguito risulta il più elevato tra quelli calcolati, ma si riduce di valore (fig. II.2.16).

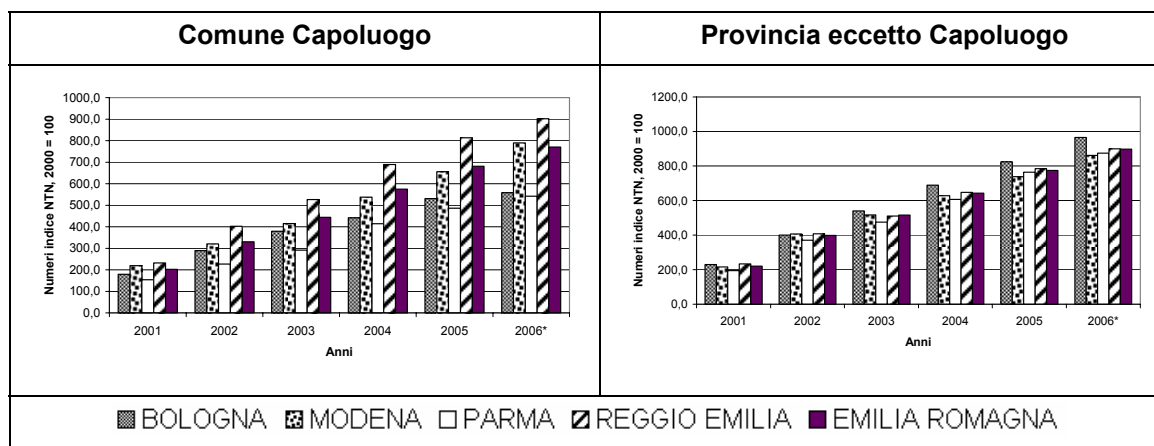
**II.2.3.5 Industrie**

Nell'intero periodo 2000-2006, in valore assoluto, sono state scambiate 532 unità a Reggio Emilia città: il numero maggiore tra le città analizzate; mentre nel Resto della Provincia Reggio Emilia, con 1.279 segue Modena (con 1.976 scambi) e Bologna (con 1.529; fig. II.2.17).

La dinamica di crescita del numero complessivo di scambi dal 2000 al 2006, vede saldamente in testa la città di Reggio Emilia, con un numero di scambi pari a 9 volte quelli del 2000, seguita a distanza da Modena (circa 8 volte il numero di scambi del 2000); mentre per il Resto della Provincia Bologna assume progressivamente sempre più rilevanza, con Reggio Emilia che la segue un po' distanziata (fig. II.2.17).

Figura II.2.17

**Numeri indice (2000 =100) del numero di transazioni normalizzate retrocumulate  
di industrie  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

La dinamica di crescita degli scambi di industrie nel Comune Capoluogo reggiano è risultata in consistente aumento tra il 2003 ed il 2004 (+32%), negli anni successivi, si assiste ad un rallentamento; a differenza della dinamica osservabile fino al 2005 per il Resto della Provincia, in crescita, e prevedibilmente con un calo per il 2006 (tav. II.2.20).

Nel 2006, come preconsuntivo d'anno, il numero di scambi di industrie reggiane nel Comune Capoluogo di Reggio risultano

più elevati di quelli stimati per Bologna e Parma, ma nel Resto della Provincia Reggio Emilia presenta un ammontare di scambi superiore solamente a Parma (tav. II.2.20).

La crescita degli scambi di industrie nel Comune Capoluogo, può anche essere fatta

Tavola II.2.20

**NTN di industrie e variazioni  
percentuali annuali  
(n. unità e valori %)**

Ambiti territoriali	NTN 2006 <sup>(1)</sup>	Variazioni % annuali		
		04/03	05/04	06 <sup>(1)</sup> /05
<b>Comuni Capoluogo</b>				
Bologna	8	-30,8	44,4	-69,2
Modena	73,34	28,8	-2,6	12,3
Parma	29	88,7	-41,5	-21,6
Reggio Emilia	52	32,0	-23,7	-29,3
Emilia Romagna	248,34	15,2	-19,1	-15,6
<b>Resto della Provincia</b>				
Bologna	222	5,8	-8,5	3,1
Modena	283	2,2	-1,9	12,4
Parma	82	26,2	19,6	-30,0
Reggio Emilia	162	32,2	1,0	-17,6
Emilia Romagna	946	8,2	3,7	-6,3

(<sup>1</sup>) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

discendere dall'incremento dello stock che dal 2000 al 2006 può essere quantificato in 38,8 punti percentuali nel Comune Capoluogo (a Bologna è cresciuto del 49,1% nello stesso periodo, a Parma del 38,5%) e del 33,9% nel Resto della Provincia (anche in tal caso Bologna domina la graduatoria con il 58%, ma segue Reggio; tav. II.2.21).

Tavola II.2.21

**Numeri indice dello stock di industrie in alcuni ambiti territoriali  
(base 2000 = 100, valori %)**

Ambiti territoriali	Anni						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Comuni Capoluogo</b>							
Bologna	100,0	107,3	126,1	135,2	141,0	148,6	149,1
Modena	100,0	101,1	108,5	108,7	110,0	113,5	114,6
Parma	100,0	110,9	123,4	128,8	135,0	137,1	138,5
Reggio Emilia	100,0	103,9	118,0	124,3	134,0	137,7	138,8
Emilia Romagna	100,0	105,1	115,0	119,7	125,1	128,7	130,1
<b>Resto della Provincia</b>							
Bologna	100,0	108,5	124,2	139,6	148,9	156,6	158,0
Modena	100,0	102,5	111,3	117,2	119,6	122,5	124,0
Parma	100,0	104,8	111,0	116,8	122,1	127,0	129,6
Reggio Emilia	100,0	103,8	114,7	121,2	127,1	131,9	133,9
Emilia Romagna	100,0	106,4	116,3	124,0	129,1	133,8	136,0

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

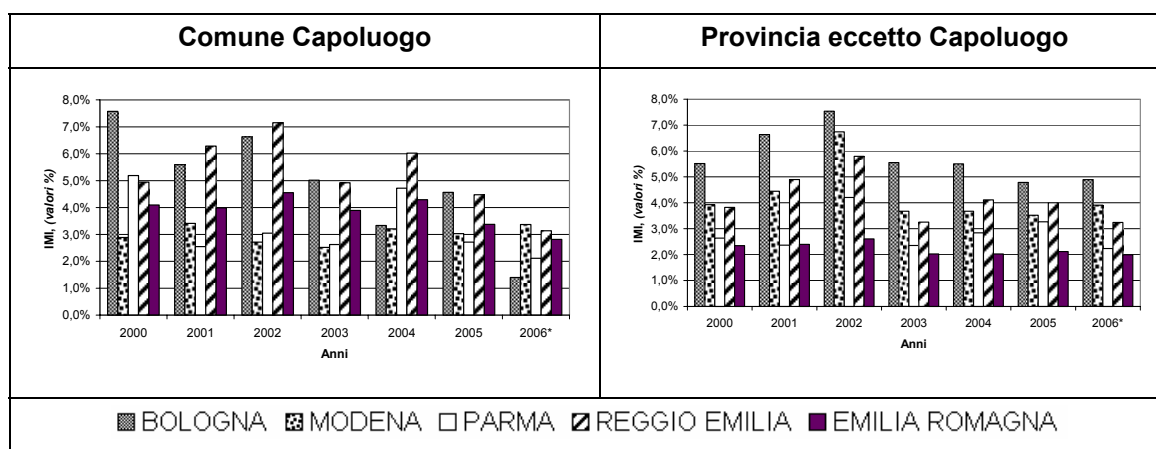
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

La maggiore dinamica degli scambi di industrie reggiane nel Comune Capoluogo trova naturale evidenza anche nell'indice di mobilità immobiliare che risulta per il periodo 2001-2006 sempre su alti livelli (quando non domina i benchmark assunti; fig. II.2.18).

Per il Resto della Provincia, l'Imi di Reggio risulta sistematicamente superato da quello di Bologna e di Modena fino al 2004: in seguito si verificano lievi rialzi nell'indicatore di mobilità di industrie reggiane, che però non trovano conferma nel dato a preconsuntivo 2006, portano i livelli di mobilità su livelli superiori al 4% (fig. II.2.18).

Figura II.2.18

**IMI di industrie  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

### **II.2.3.6 Magazzini**

Il numero di scambi di magazzini, nell'intero arco temporale dal 2000 al 2006, si attesta, per il Comune di Reggio Emilia, sulle 970 unità: il dato più elevato nell'insieme dei Comuni Capoluogo considerati.

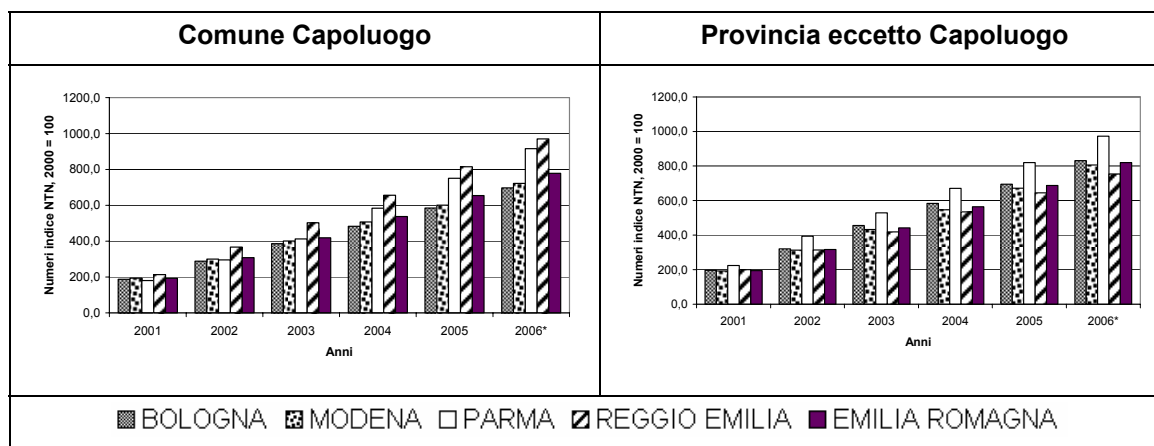
Nel Resto della Provincia i 754,5 scambi, invece, risultano sorpassati da Parma, Bologna e Modena (fig. II.2.19).

La variazione percentuale tra il numero di scambi a preconsuntivo 2006 e quelli indicati nel 2000 nel Capoluogo reggiano, risulterebbe del 55,1% (per il 2005, +59%) e tra la serie storica delle variazioni percentuali annuali costituisce quella più elevata fino al 2003: in seguito risulta sorpassata dalla variazione annuale rispetto all'anno 2000 calcolata su Parma.

L'istogramma relativo alle frequenze retrocumulate nel Comune Capoluogo reggiano risulta sistematicamente superiore a quello degli altri ambiti territoriali presi in esame, mentre nel Resto della Provincia, risulta sorpassato da Parma, Bologna e Modena (fig. II.2.19).

Figura II.2.19

**Numeri indice (2000=100) del numero di transazioni normalizzate retrocumulate  
di magazzini  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

La dinamica di crescita degli scambi di magazzini nel Comune Capoluogo reggiano è risultata in consistente aumento tra il 2003 ed il 2004, stabile nel 2005 cui segue una presunta riduzione nel 2006; mentre nel Resto della Provincia, al rialzo del 10,4% tra il 2003 ed il 2004 è seguito un calo del 5,4% ed un possibile stallo nel 2006 (tav. II.2.22).

Nel 2006, come preconsuntivo d'anno, il numero di scambi di magazzini reggiani risulta pari a circa 300 unità, un dato superiore, tra le città analizzate a quello calcolato per Parma, così come per il Resto della Provincia (tav. II.2.22).

Tavola II.2.22

**NTN di magazzini e variazioni  
percentuali annuali  
(n. unità e valori %)**

Ambiti territoriali	NTN 2006 <sup>(1)</sup>	Variazioni % annuali		
		04/03	05/04	06 <sup>(1)</sup> /05
<b>Comuni Capoluogo</b>				
Bologna	838,88	-0,2	3,9	9,7
Modena	467,12	5,0	-11,1	29,5
Parma	283,22	47,3	-2,9	-1,1
Reggio Emilia	296,7	13,4	3,2	-2,5
Emilia Romagna	2.921,9	8,2	-2,5	6,9
<b>Resto della Provincia</b>				
Bologna	1.134	-5,1	-12,7	21,3
Modena	1.187	-3,4	9,4	7,0
Parma	393	4,3	5,7	2,5
Reggio Emilia	565	10,4	-5,4	-0,1
Emilia Romagna	4.983	-2,4	0,9	7,8

(1) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

L'incremento dello stock di magazzini nel Capoluogo reggiano dal 2000 al 2006 può essere quantificato in 35,8 punti percentuali (solo Parma nell'insieme di città analizzate è cresciuta di più: +58,3%). Nel resto della Provincia si ripresenta la stessa gerarchia, con lo stock di Reggio cresciuto del 35,7% e quello di Parma del 46% (tav. II.2.23).

Tavola II.2.23

**Numeri indice dello stock di magazzini in alcuni ambiti territoriali  
(base 2000 = 100, valori %)**

Ambiti territoriali	Anni						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Comuni Capoluogo</b>							
Bologna	100,0	101,7	103,2	106,0	108,6	112,4	116,1
Modena	100,0	102,9	105,7	107,5	109,7	112,6	115,5
Parma	100,0	110,3	125,4	132,8	139,5	148,9	158,3
Reggio Emilia	100,0	104,8	108,7	113,4	120,7	128,2	135,8
Emilia Romagna	100,0	104,2	108,0	111,9	115,5	120,1	124,8
<b>Resto della Provincia</b>							
Bologna	100,0	102,9	105,3	109,3	112,0	113,7	113,3
Modena	100,0	103,6	107,8	112,5	117,3	121,8	125,1
Parma	100,0	108,9	118,4	126,5	134,7	142,5	146,0
Reggio Emilia	100,0	107,6	114,4	120,4	126,3	132,5	135,7
Emilia Romagna	100,0	104,9	109,7	114,6	118,9	123,2	125,2

<sup>(1)</sup> Dati 2006, preconsuntivi.

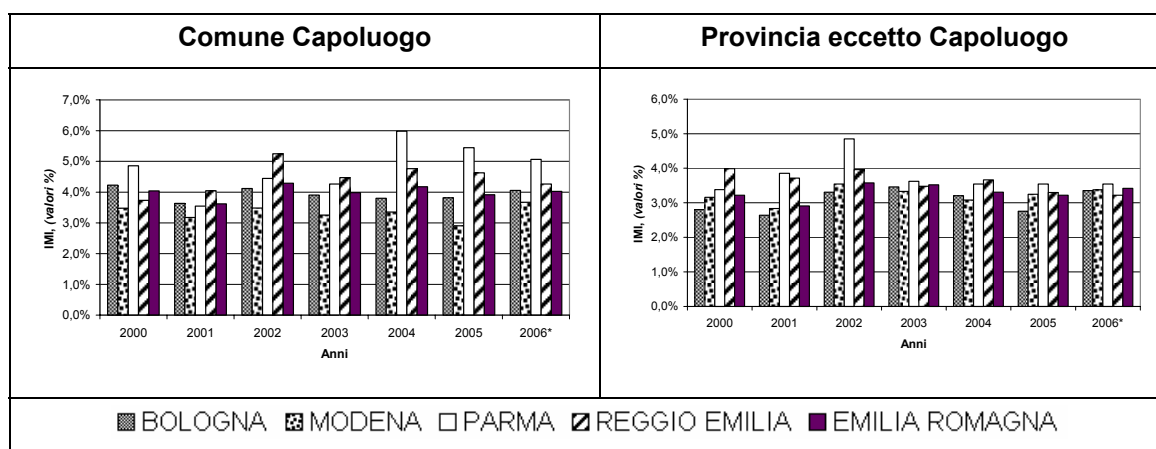
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

L'indice di mobilità immobiliare di magazzini calcolato per il Capoluogo risulta per il periodo 2000-2006 sistematicamente superiore all'analogo indicatore calcolato per gli altri ambiti territoriali tra quelli considerati fino al 2004, anno dal quale Parma diviene dominante (fig. II.2.20).

Per il Resto della Provincia, l'Imi non presenta variazioni significative e risulta mediamente compreso tra 3,3% e 4%; Parma, invece risulta mediamente oscillare tra 3,5 e 4,8% (fig. II.2.20).

Figura II.2.20

**IMI di magazzini  
(valori %)**



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

## II.2.4 L'evoluzione dei prezzi immobiliari residenziali nel Comune Capoluogo

La forte crescita che ha caratterizzato il mercato immobiliare residenziale dal 1997 trova conforto anche nei prezzi medi del Capoluogo reggiano che, in termini deflazionati, hanno incrementato mediamente il proprio valore del 30% nella componente nuova e del 15% in quella recente: l'analoga performance per l'aggregato delle principali 13 Aree Urbane<sup>33</sup> del Paese, ove pare concentrarsi maggiormente la domanda, è risultata, rispettivamente sempre dal 1997 al 2006, del 50 e del 53%.

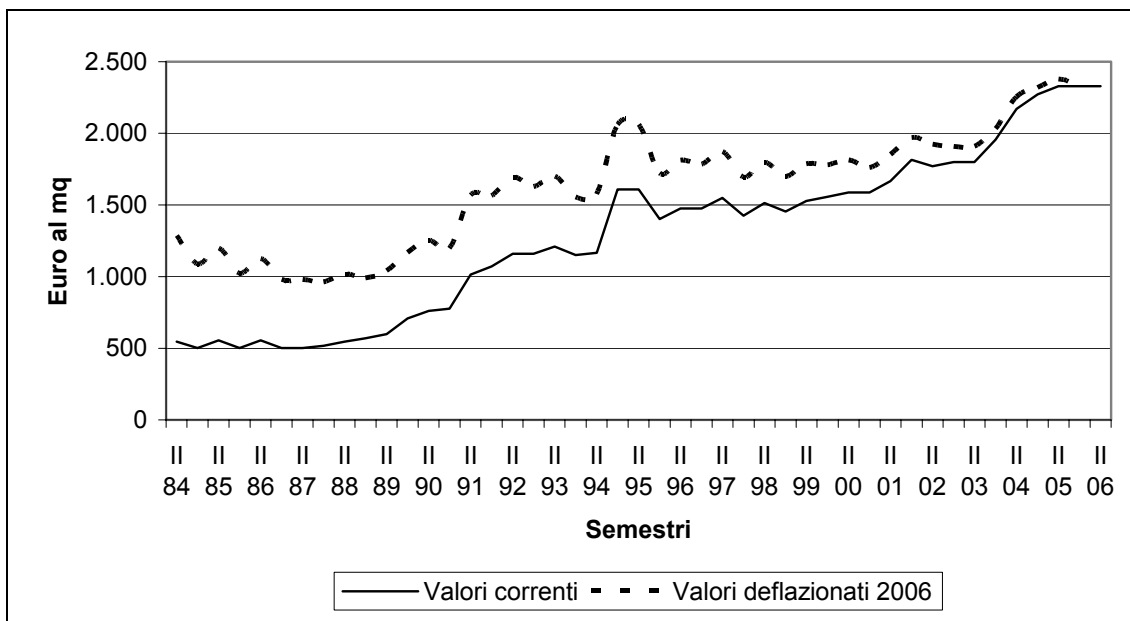
Dai grafici dell'andamento dei prezzi medi a Reggio di lungo periodo, si riesce a scorgere la presenza di due cicli immobiliari: il primo iniziato negli anni '80 che termina intorno al '95; il secondo che dal '95 arriva fino ad oggi. Questo secondo ciclo dopo una prima fase discendente, fino al '98, ha visto crescere senza soluzione di continuità i valori (se si fa salvo l'aggiustamento del 2000 verificatosi per i prezzi medi di abitazioni recenti; figg. II.2.21 e II.2.22).

<sup>33</sup> Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.



Figura II.2.21

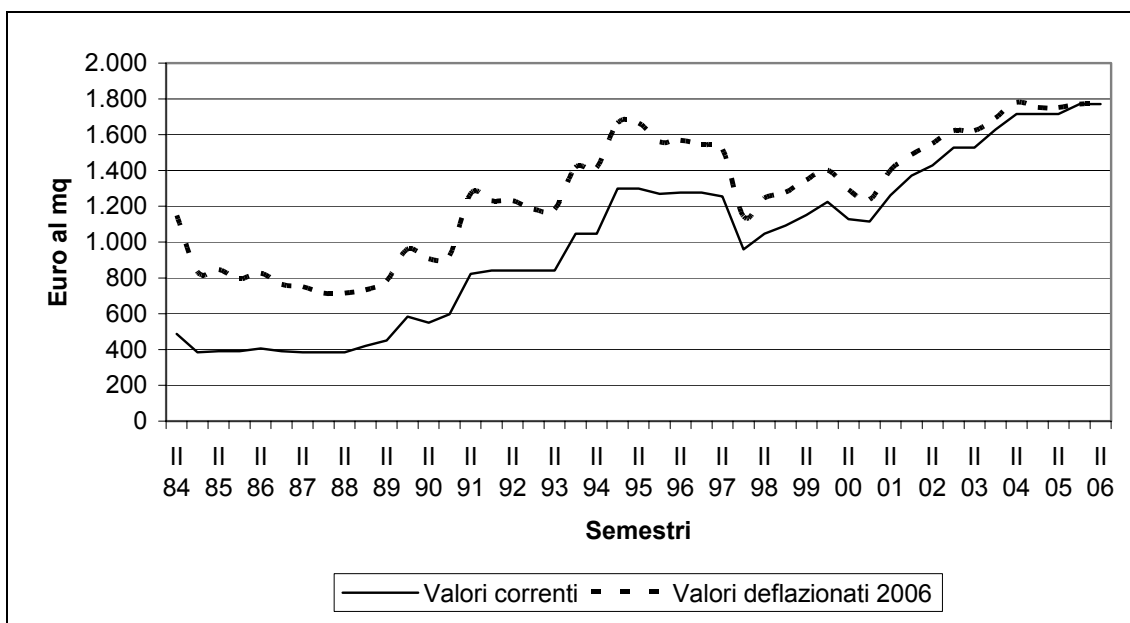
Comune di Reggio Emilia - Prezzi medi di compravendita di abitazioni nuove  
(Euro al mq)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Figura II.2.22

Comune di Reggio Emilia - Prezzi medi di compravendita di abitazioni recenti  
(Euro al mq)

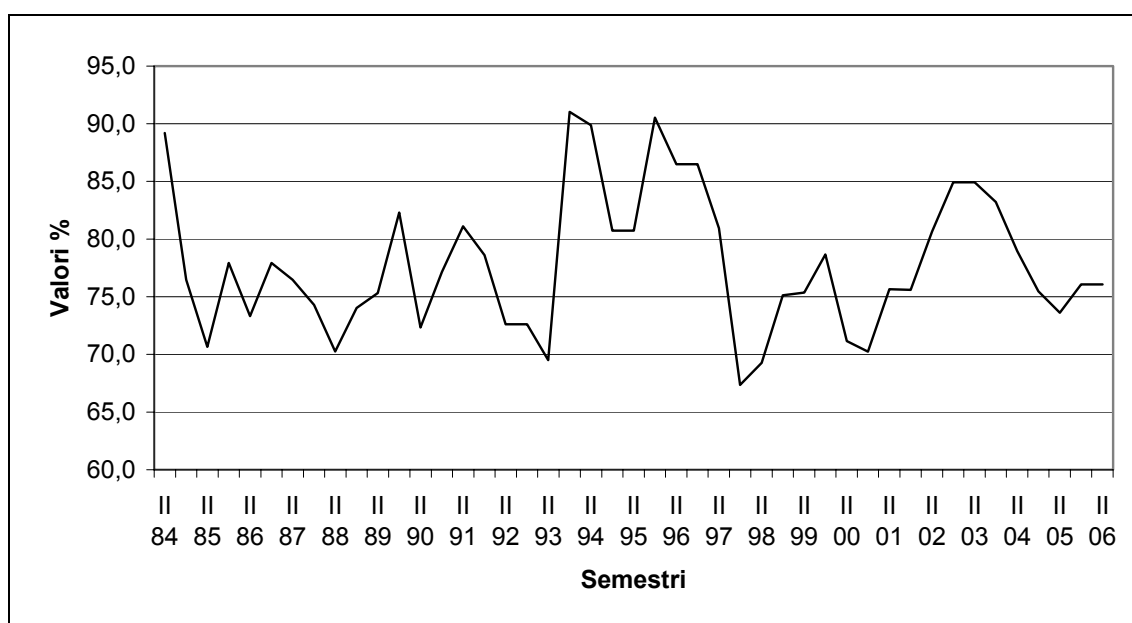


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Il rapporto tra i prezzi medi delle abitazioni recenti con quelli delle abitazioni nuove, mostra 3 picchi in corrispondenza dei due periodi di ribasso dei prezzi (il 1984 ed il 1997), ed uno del 2003: la lettura interpretativa che è possibile trarre risulta legata ai fenomeni speculativi, in tale momento trainati dal forte interesse del mattone come investimento che ha richiamato una forte domanda, come anche testimoniato dal primo record di 3.600 compravendite che si è verificato nel 2005 (con molti contratti con preliminare di vendita che occorre però far risalire al 2004; fig. II.2.23).

Figura II.2.23

**Comune di Reggio Emilia - Rapporto tra prezzi medi di abitazioni recenti  
e di quelle nuove  
(valori %)**



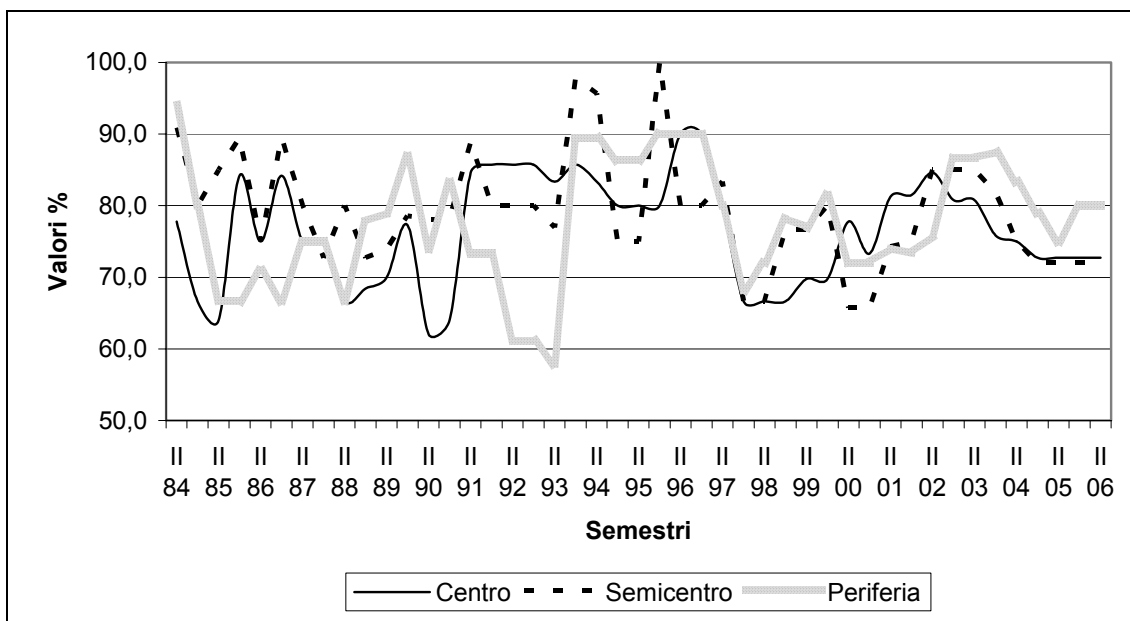
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

I profili delle curve dei rapporti delle abitazioni nuove e di quelli recenti, per zona urbana<sup>34</sup> risultano approssimare quella media, anche se le volatilità di quella semicentrale e di quella periferica possono nascondere la commercializzazione di nuovi prodotti edilizi su cui si è potuta concentrare una nuova domanda (fig. II.2.24).

<sup>34</sup> Centro, semicentro e periferia.

Figura II.2.24

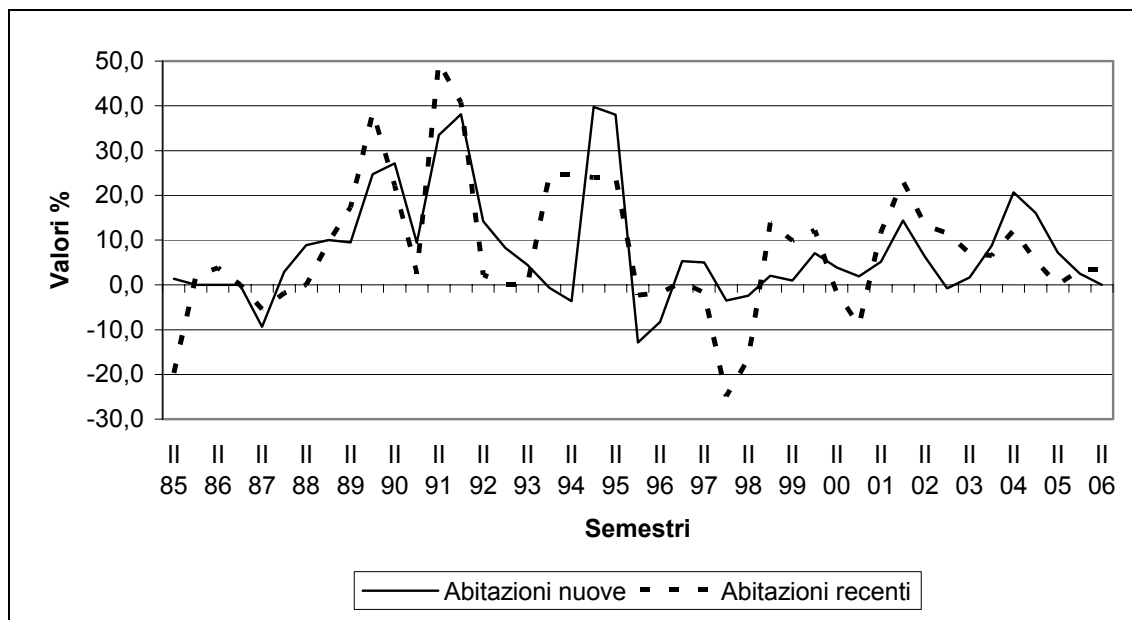
Comune di Reggio Emilia - Rapporto tra prezzi medi di abitazioni recenti  
e quelli di abitazioni nuove, per zona urbana  
(valori %)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Figura II.2.25

Comune di Reggio Emilia - Variazioni percentuali annuali  
dei prezzi medi di abitazioni  
(valori %)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

La velocità nel cambiamento dei prezzi è testimoniata dalla variazione percentuale annuale dei prezzi medi delle abitazioni i cui profili, tra quelle nuove e quelli recenti, non subiscono particolari modificazioni: si osserva, tuttavia, la presenza, specie fino al 2003, di picchi più evidenti per le abitazioni recenti, chiaro segnale di un progressivo concentrarsi di ampie fette di domanda sulla tipologia (fig. II.2.25).

Nel periodo tra il 1997 e il 2006, i prezzi medi centrali di abitazioni nuove, a fronte di un +58% nominale medio, risultano quelli ad essersi incrementati di meno (+28%). La variazione percentuale nel decennio più consistente riguarda le periferie, i cui valori medi sono raddoppiati (+94%); mentre i semicentri hanno ottenuto una rivalutazione media del 38%.

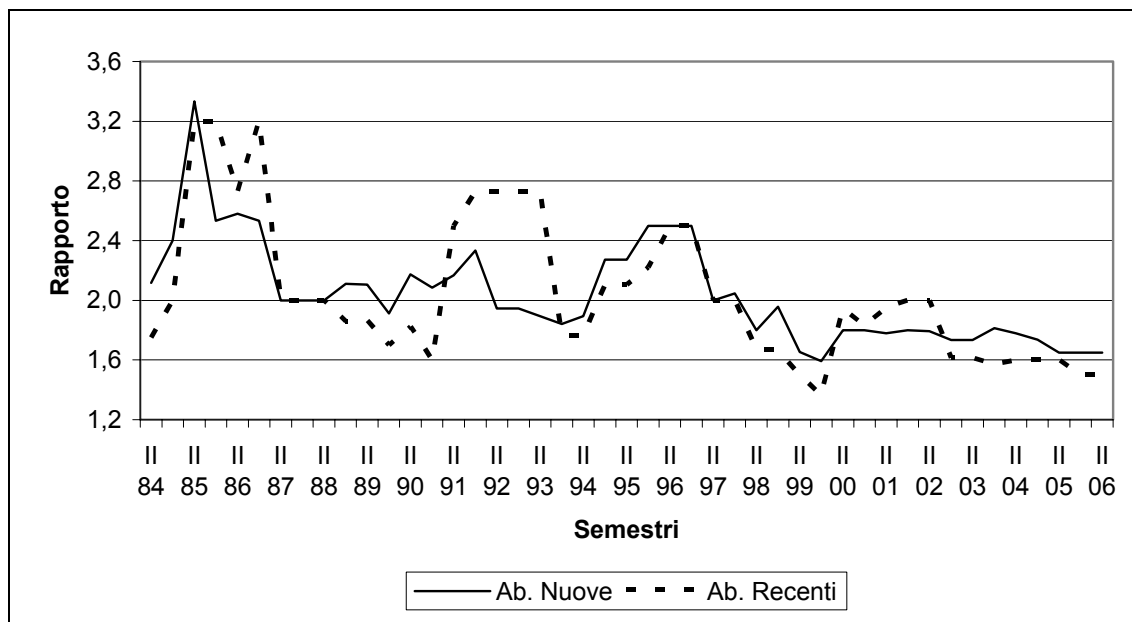
Analoghi ragionamenti possono essere intrapresi per i prezzi delle abitazioni recenti, cresciuti in media, nominalmente, del 39%: la crescita nominale centrale è risultata del 3%, quella semicentrale del 24% e quella periferica del 72%.

Il rapporto centro periferia, in coerenza con le rivalutazioni indicate, è andato conseguentemente progressivamente erodendosi, portando in tal modo il valore delle abitazioni centrali nuove pari ad 1,7 volte il corrispondente valore delle abitazioni periferiche, moltiplicatore che scende ad 1,5 per le abitazioni recenti. Per entrambi i rapporti si rilevano dei rialzi nei periodi di forte ascesa e discesa dei prezzi (ossia fine anni '80, 1991-'92, 1996-'97 e 2001-'02; fig. II.2.26).

Gli altri rapporti urbani caratteristici, centro - semicentro, e semicentro - periferia presentano lo stesso andamento decrescente mostrato per il rapporto centro periferia, con l'unica variante nella prima parte del grafico per il rapporto semicentro – periferia caratterizzato da una volatilità più marcata e che si protrae fino al 1998: quasi a sottolineare come fosse assai difficoltoso, prima di quell'anno, indicativamente, tracciare i confini delle due differenti zone urbane nella città di Reggio Emilia, connotata ancora da ampie zone rurali (fig. II.2.27).

Figura II.2.26

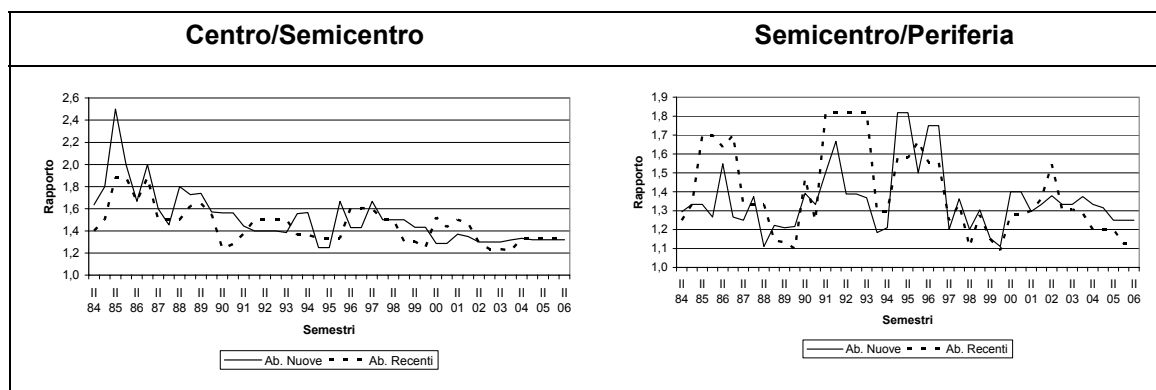
Comune di Reggio Emilia - Rapporto dei prezzi medi centrali e quelli periferici  
(Rapporto)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Figura II.2.27

Comune di Reggio Emilia - Rapporto dei prezzi medi per zone  
(Rapporto)



(\*) Dati 2006, preconsuntivi.

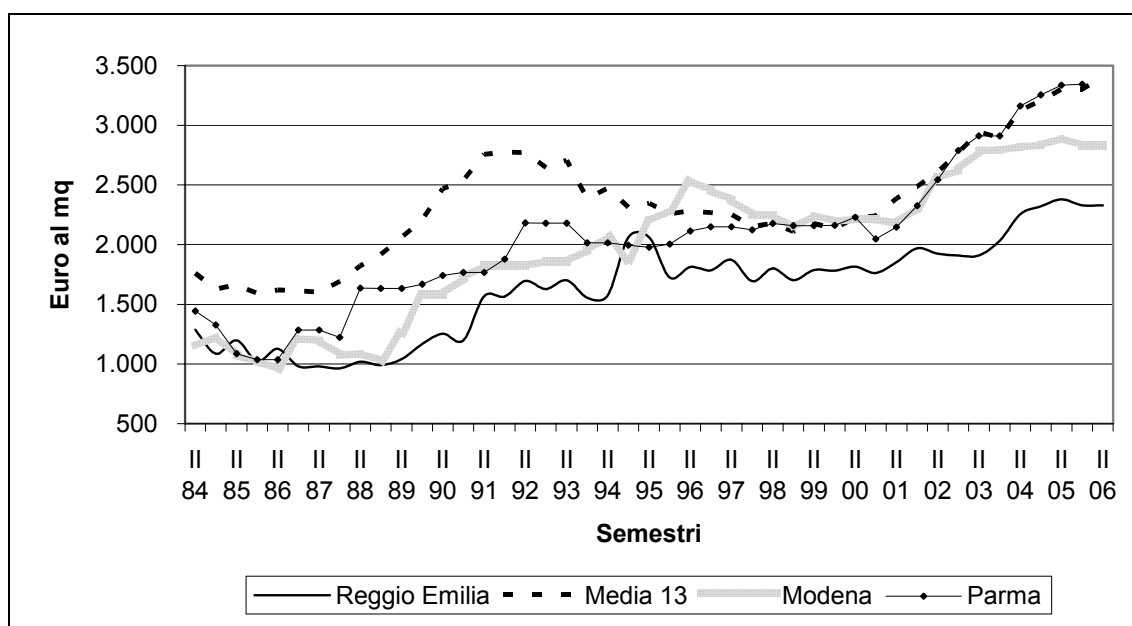
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Il confronto con altre realtà può evidenziare le differenti dinamiche di crescita dei prezzi: le curve espresse a valori costanti 2006 dei prezzi medi di abitazioni nuove di Reggio, Parma e Modena, sembrano tutte seguire lo stesso profilo precedentemente de-

scritto, salvo alcuni sfasamenti temporali ritardati di 2 anni: è il caso, ad esempio, ben visibile, del rialzo del 1992 di Parma che a Reggio è avvenuto con due anni di ritardo ed a Modena addirittura con 4 (fig. II.2.28).

Figura II.2.28

**Comuni Capoluogo - Prezzi medi di compravendita di abitazioni nuove  
a valori deflazionati 2006  
(Euro al mq)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

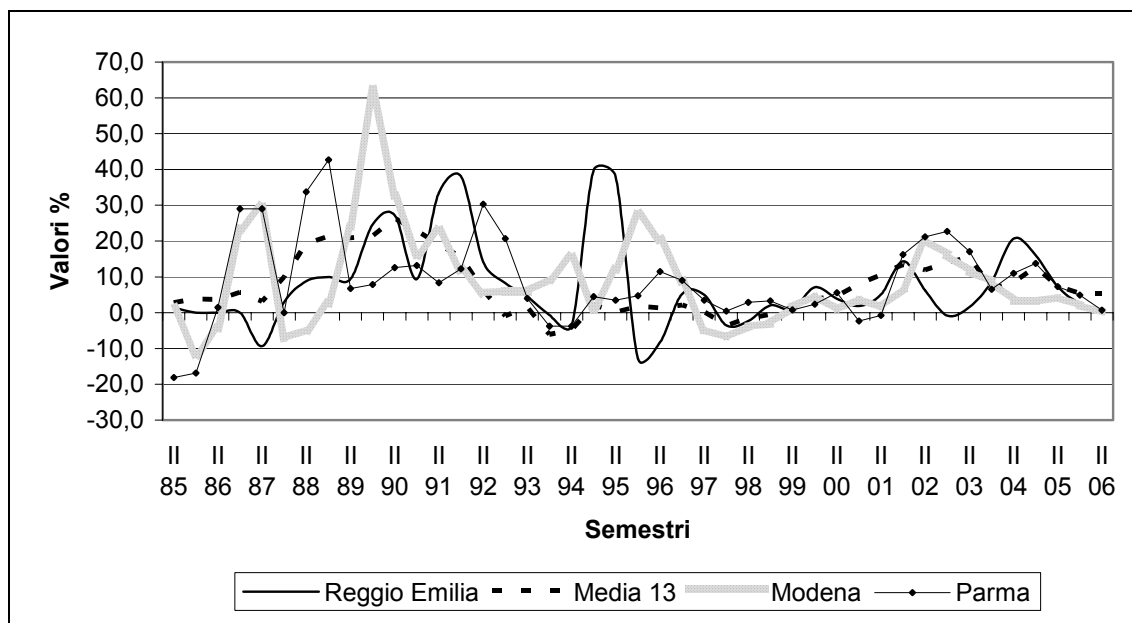
Lo sfasamento temporale appare ben visibile nei prezzi medi calcolati per la media delle 13 grandi Aree Urbane del Paese, che raggiungono l'apice con circa un anno di anticipo rispetto a quanto manifestatosi a Parma. Tali grandi mercati, presentando valori e crescite significativamente più elevate, hanno subito una fase discendente più accentuata nel quinquennio 1992-97 e la successiva fase di crescita molto sostenuta: essa è stata tuttavia ben approssimata dal mercato di Parma. I mercati di Modena e Reggio paiono seguire il trend più da lontano, in modo più cauto, con minore volatilità (fig. 1.28).

Anche le variazioni percentuali annuali dei prezzi medi di compravendita di abitazioni nuove di Reggio Emilia, a confronto con le città limitrofe e con la media delle 13 grandi aree del Paese, non mette in luce dinamiche particolarmente differenziate (in altri termini, il trend sembra quello della media delle 13 aree attorno al quale oscillano con

bande più o meno ampie le variazioni percentuali delle altre città analizzate; fig. II.2.29).

Figura II.2.29

**Comuni Capoluogo - Variazioni % annuali dei prezzi medi di compravendita  
di abitazioni nuove  
(valori %)**

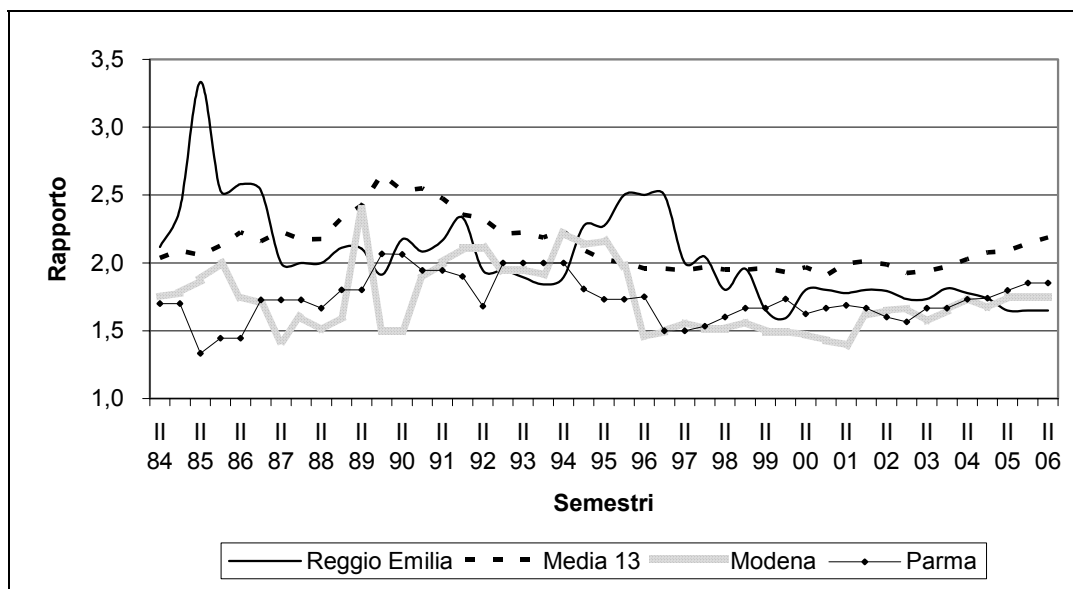


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Il rapporto centro-periferia, invece, oltre a risultare per la città di Reggio Emilia per il 2006 più basso di quello calcolato per le città vicine e per la media delle 13 aree urbane del Paese (segno sintomatico di un tendenziale avvicinamento dei valori centrali con quelli periferici) si presentava nel 1984 come il più elevato nell'insieme dei *benchmark* territoriali considerati: ciò indica l'accorciamento dello spazio urbano di Reggio le cui periferie dalla ruralità, sono progressivamente passate alla urbanità (attraverso dapprima insediamenti artigianali ed industriali, ed in seguito, a nuovi quartieri residenziali; fig. II.2.30).

Figura II.2.30

**Comuni Capoluogo - Rapporto centro/periferia dei prezzi medi di compravendita  
di abitazioni nuove  
(Rapporto)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

La situazione di relativo scarso valore<sup>35</sup> delle periferie reggiane emerge sia dal confronto tra i prezzi medi periferici, sia dal basso livello dell'incidenza iniziale dell'area. Rispetto al numero indice dei prezzi medi periferici, calcolati per la media delle 13 Aree Urbane, emerge chiaramente come quelli reggiani siano più ridotti del 25% e risultino i più bassi nell'insieme delle città analizzate (tav. II.2.24).

Tavola II.2.24  
**Numeri indice dei prezzi medi di  
abitazioni periferiche rilevati  
nel II semestre 2006  
(base Media 13 aree = 100)**

Ambiti territoriali	Abitazioni nuove	Abitazioni recenti
Media 13 aree	100,0	100,0
Reggio Emilia	76,1	75,0
Modena	91,4	93,7
Parma	102,8	98,4

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

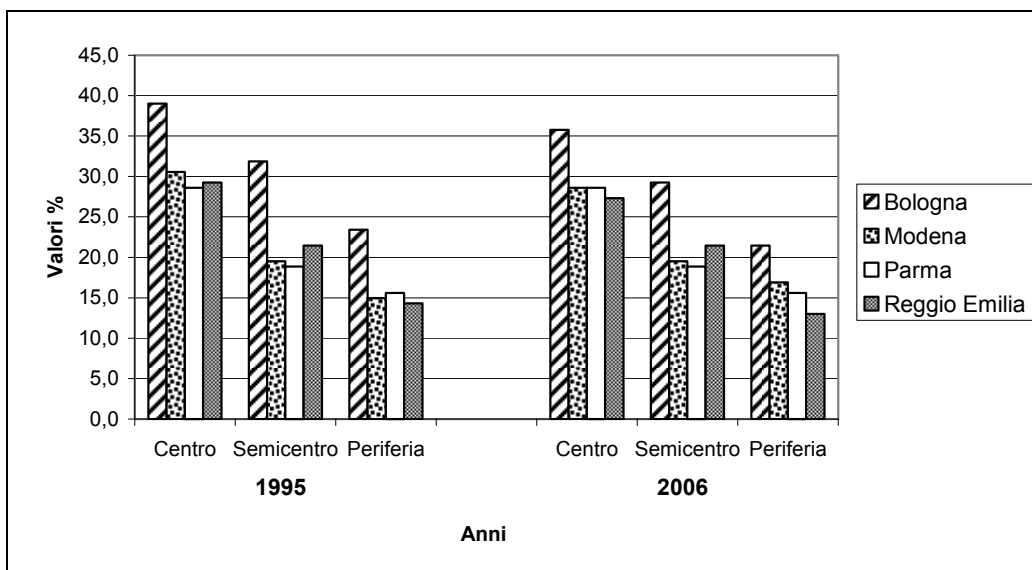
L'incidenza dell'area, in percentuale del prezzo di vendita delle abitazioni nuove, risulta per l'area periferica reggiana in riduzione dal 1995 al 2006 (dal 14,3% al 13%) e si posiziona all'ultimo posto tra le città analizzate: il dato risulta in controtendenza rispetto alle analoghe percentuali di Reggio semicentrali (al secondo posto, dopo Bologna) e centrali (era al terzo posto nel 1995, è diventato l'ultimo nel 2006 tra le città analizzate; fig. II.2.31).

<sup>35</sup> In termini di valori economici, non di qualità edilizia o dell'abitare.



Figura II.2.31

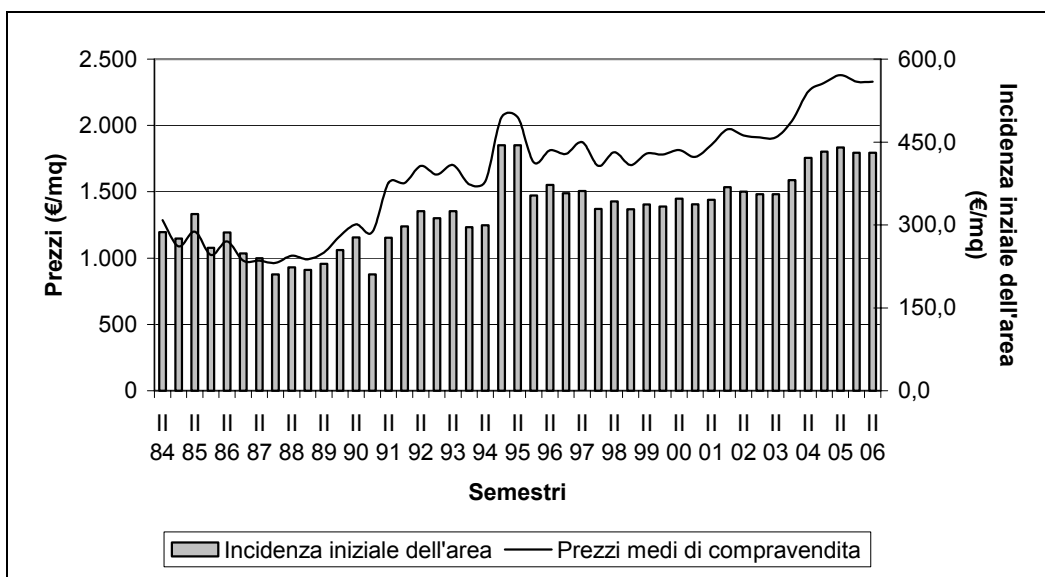
**Comuni Capoluogo - Incidenza iniziale dell'area, in percentuale del prezzo di vendita, di abitazioni nuove (valori %)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Figura II.2.32

**Comune di Reggio Emilia - Prezzi medi di compravendita e incidenza iniziale dell'area per abitazioni nuove a valori deflazionati 2006 (Euro al mq)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

L'incidenza dell'area per abitazioni nuove, evidenzia nel lungo periodo, come la dinamica fortemente speculativa dei terreni reggiani sia la determinante fondamentale che spinge verso l'alto i prezzi medi di vendita (fig. II.2.32).

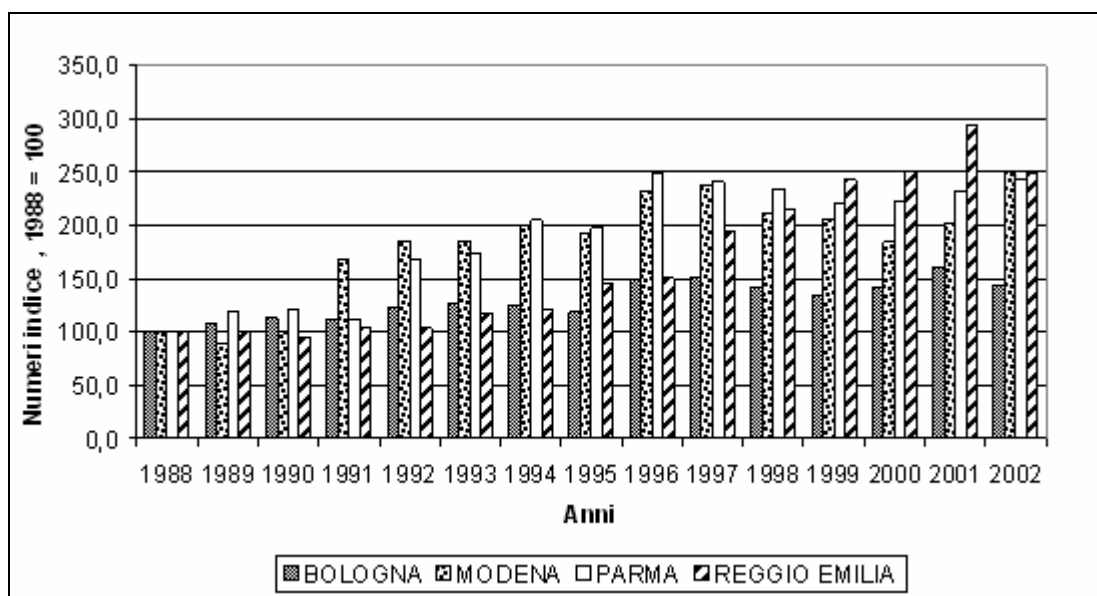
## II.2.5 Il mercato della locazione nel Comune Capoluogo

L'evoluzione del numero di contratti di affitto, dal 1988 al 2002<sup>36</sup>, vede la città di Reggio Emilia incrementare il proprio peso, con un picco di scambi rilevato nel 2001 (fig. II.2.33).

Nel 2002 il numero di contratti di affitto di Reggio Emilia città aveva superato i 6.412, con un deciso distacco da Modena (per cui si erano rilevate 9.185 locazioni e Parma (8.882 locazioni). Nonostante questo, al 2002, il numero di contratti nelle tre città aveva mediamente subito il medesimo incremento dal 1988: il dato del 2002 risulta pari a 2,5 volte quello rilevato nel 1988 per Modena e Reggio Emilia, 2,4 volte per Parma. Tuttavia la densità al 2002, calcolata come rapporto percentuale tra i contratti ed il numero di residenti nelle tre città risulta superiore ai 5 punti percentuali: per Parma 5,4%, Modena 5,2%, Reggio Emilia (4,3%).

Figura II.2.33

**Numeri indice del numero di contratti di locazione nei comuni capoluogo  
(1988 = 100)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Ministero dell'Interno.

<sup>36</sup> In seguito, la rilevazione disposta dal Ministero dell'Interno è risultata sospesa.

Nel Resto delle Province analizzate, il 2002 posiziona nella graduatoria decrescente del numero di contratti stipulati, Reggio Emilia (con 7.026 affitti) dietro Modena (18.865 locazioni) e Bologna (13.895 contratti), precedendo Parma (4.397). L'indice di densità locativa calcolato sulla popolazione residente posiziona, in tal caso, Reggio Emilia in posizione intermedia, con 2,3 contratti ogni 100 residenti, dietro Modena (con 4,1) e Parma (1,9).

In tal caso l'evoluzione dal 1988 al 2002 pone il Resto della Provincia reggiana vicino a Modena che ha più che quadruplicato il valore di partenza: a Reggio le locazioni 2002 risultano pari a 3,2 volte quelle del 1988, a Modena 1,8 volte.

Il censimento 2001 ha contato nel Comune Capoluogo di Reggio nell'Emilia 14.129 abitazioni in affitto su un totale di 58.726 abitazioni occupate (24,1%); mentre nel Resto della Provincia tale quota scende al 16,5%. La quota di abitazioni non occupate sul totale di quelle disponibili, risulta il 5,4% in città ed il 15% nel Resto della Provincia.

Una misura dell'indisponibilità offerta dal Censimento 1991 (che classificava il patrimonio abitativo non occupato per inutilizzo) raggiungeva quota 5,2% nel Comune Capoluogo e 6,4% nel Resto della Provincia. Purtroppo, tale misura, non si rende disponibile con il dato censuario 2001, poiché, com'è noto, l'unità di rilevazione si è modificata, prendendo a riferimento l'edificio.

Tuttavia, dal punto di vista statistico, pare ragionevole effettuare una stima dell'attuale patrimonio indisponibile in relazione alle evidenze manifestate nel periodo. Poiché il numero di abitazioni non occupate nel decennio intercensuario appare calato di oltre 23 punti percentuali nel Comune Capoluogo e rimasto pressoché invariato nel Resto della Provincia, risulta uno *share* di abitazioni non occupate sul totale in forte riduzione nel Comune Capoluogo (dall'8% a 5,4 punti percentuali), ed in più lieve riduzione nel Resto della Provincia (per effetto della più consistente crescita dello stock; tav. II.2.25).

In conseguenza di tali modificazioni dell'assetto abitativo, pare ragionevole affermare che, la quota delle abitazioni non utilizzate sul numero totale del patrimonio abitativo risulti pari nel 2001 al 3,5% in città per circa 2.150 abitazioni (dato di 1,7 punti percentuali più basso del corrispondente al 1991), e del 5,6% nel Resto della Provincia (per poco meno di 8.000 alloggi, in decremento di 8 decimi di punto dal 1991; tav. II.2.25).

Il dato non sembra risultare coerente con quello calcolato dallo U.O.C. Gestione Tributi Comunali - Ufficio ICI del Comune di Reggio Emilia che, seppur tra numerosi *disclai-*

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

mer cautelativi, indica al 31/12/2001 un numero potenziale di alloggi vuoti nel Comune pari a 3.713, che sarebbero ulteriormente incrementati a fine 2006 in 5.945.

Tavola II.2.25

**Reggio Emilia - Stima del numero di abitazioni non utilizzate**

	N. abitazioni non occupate non utilizzate 1991	Share % abitazioni non occupate sul totale		Variazione % intercensuaria abitazioni		Share % abitazioni non utilizzate su totale abitazioni	
		1991	2001	Non occupate	Nel complesso	1991	Stima 2001
Comune Capoluogo	2.802	8,0	5,4	-23,1	14,3	5,2	3,5
Resto della Provincia	7.917	17,1	15,0	0,5	15,0	6,4	5,6
Totale Provincia	10.719	14,3	12,1	-3,5	14,8	6,0	5,1

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat.

Il disagio abitativo trova riscontro anche nei provvedimenti esecutivi di sfratto: anche se il confronto del numero di procedure manifestate nell'arco temporale 2001 - 2005 tra le Province dell'Emilia Romagna non pone la Provincia reggiana in una situazione di particolare difficoltà. Infatti, il numero medio delle procedure di rilascio ogni 1.000 famiglie risulta 1,9‰ e precede solamente Piacenza nell'insieme delle città emiliano-romagnole (tav. II.2.26).

Tavola II.2.26

**Numero medio di procedure di rilascio ogni 1.000 famiglie, 2001-2005**

Province	Provvedimenti emessi	Richieste di esecuzione	Sfratti eseguiti
Bologna	2,6	5,6	1,4
Ferrara	2,1	1,9	1,2
Forlì-Cesena	2,1	3,6	0,9
Modena	3,1	0,5	1,3
Parma	2,2	1,7	1,0
Piacenza	1,6	2,5	0,9
Ravenna	2,3	1,6	0,9
Reggio Emilia	1,9	7,0	1,2
Rimini	3,2	8,3	2,2
Emilia Romagna	2,4	3,7	1,2
Italia	2,0	4,2	1,1

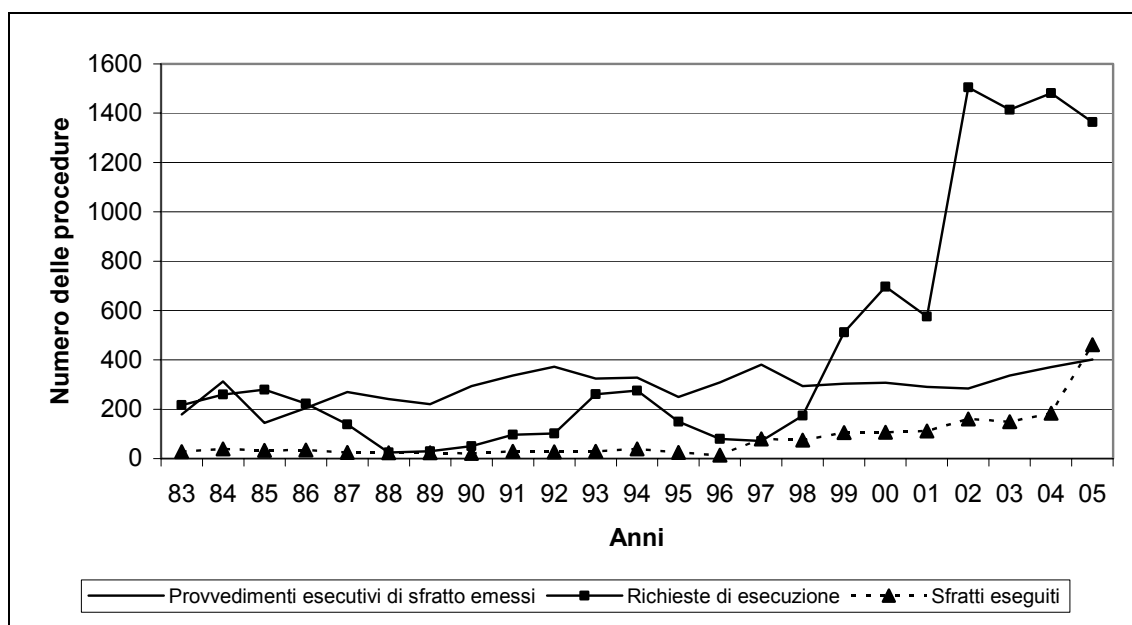
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Ministero dell'Interno.

Differente, invece, la situazione sulle richieste di esecuzione presentate all'ufficiale Giudiziario, dove il dato Reggiano con 7 richieste ogni 1.000 famiglie residenti, si pone ai vertici della graduatoria decrescente regionale (fra l'altro con una misura pressoché doppia rispetto al dato medio), ed anche relativamente al numero di sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario (con una forte crescita dal 2004; fig. II.2.34 e tav. II.2.26).

Il dato risulta preoccupante perchè le richieste di esecuzione trovano un deciso incremento dal 1998, quando la fase ascendente del ciclo immobiliare con la crescita dei prezzi come si è avuto già modo di osservare, trova ripercussioni anche sull'incremento dei canoni medi di locazione. Il numero di sfratti eseguiti non sembra ad un primo sguardo essere così negativo, tuttavia il forte picco del 2005 trova verosimile risposta nella conseguente azione intrapresa dai proprietari a cavallo tra il 2001 ed il 2002. Occorrerà disporre del dato del 2006 per valutare eventuali misure da prendere. In questa sede si vuole ribadire l'esistenza di due tipologie di mercati: da un lato immigrati (visto che gli indicatori di tensioni risultano in coincidenza del forte incremento del fenomeno) e famiglie a basso reddito che sembra abbiano difficoltà a pagare l'affitto, e dall'altro, un diffuso benessere con molti soggetti proprietari (fig. II.2.34).

Figura II.2.34

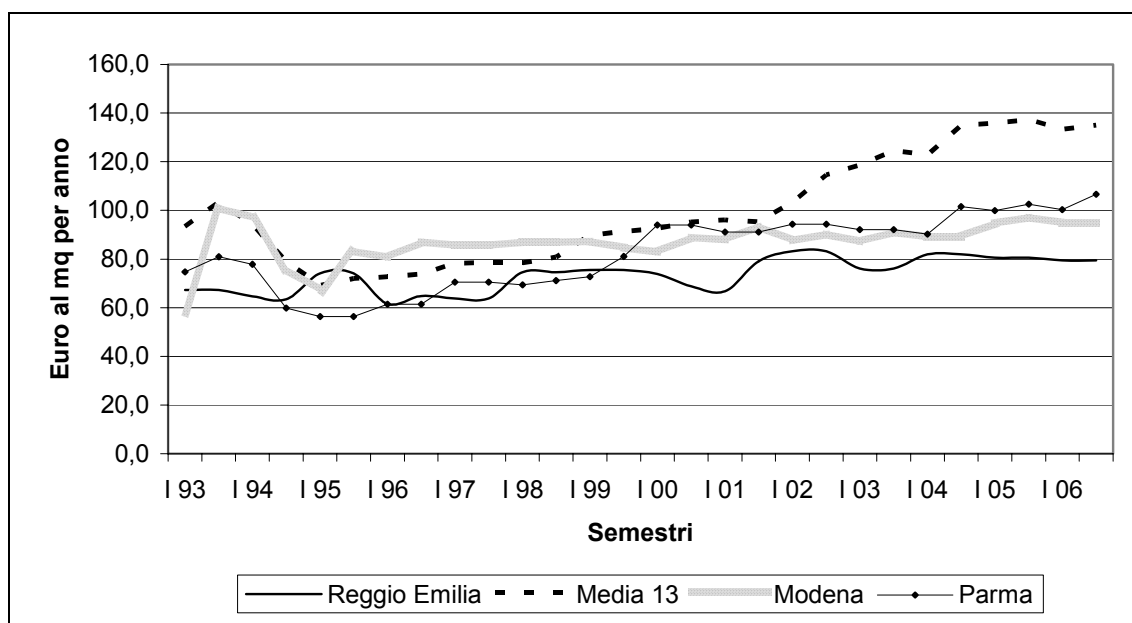
Provincia di Reggio Emilia – Dinamica delle procedure di rilascio



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Ministero dell'Interno.

Figura II.2.35

**Comuni Capoluogo - Canoni medi deflazionati al 2006 di nuove locazioni  
di abitazioni non nuove, di 60-120 mq  
(Euro al mq per anno)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Eppure, analizzando la dinamica dei canoni medi deflazionati al 2006 di nuove locazioni di abitazioni non nuove, di una metratura compresa tra i 50 ed i 120 metri quadrati, non sembra emerge ad una prima superficiale analisi una crescita particolarmente sostenuta dei canoni medi di locazione reggiani, o, almeno, la crescita appare inferiore a quella manifestata nelle grandi città (fig. II.2.35).

Inoltre il canone medio reggiano, almeno focalizzandosi sul dato dal 1999 al 2006, risulta sistematicamente al di sotto del valore calcolato per la media delle 13 grandi aree urbane, per Parma e Modena (fig. II.2.35).

Tuttavia è la scala del grafico ed il fatto di considerare i canoni a valori deflazionati 2006 a trarre in inganno, perchè i canoni reggiani delle proroghe di locazione sono mediamente cresciuti in maniera più consistente dei prezzi medi di 2,9 punti percentuali, con picchi dell'11,8% per le nuove locazioni. Tale forbice si allarga addirittura al 49,8% per le nuove locazioni semicentrali (39% per le proroghe) e si annulla, complice il più forte incremento dei prezzi già osservato, nelle periferie, dove sembra dunque, risultato più conveniente l'affitto (-33,5% per le nuove locazioni, -40% per i rinnovi; tav. II.2.27).

Tavola II.2.27

**Comune di Reggio Emilia - Variazioni percentuali annuali nominali dei prezzi  
e dei canoni medi di locazione per zona urbana, periodo 1997-2006  
(valori %)**

Zone urbane	Prezzi abitazioni re- centi	Canoni nuove loca- zioni abitazioni non nuove	Canoni proroghe loca- zioni abitazioni non nuove
Centro	3,3	49,2	36,3
Semicentro	24,5	74,3	63,5
Periferia	72,1	38,6	32,1
Media	38,8	50,6	41,7

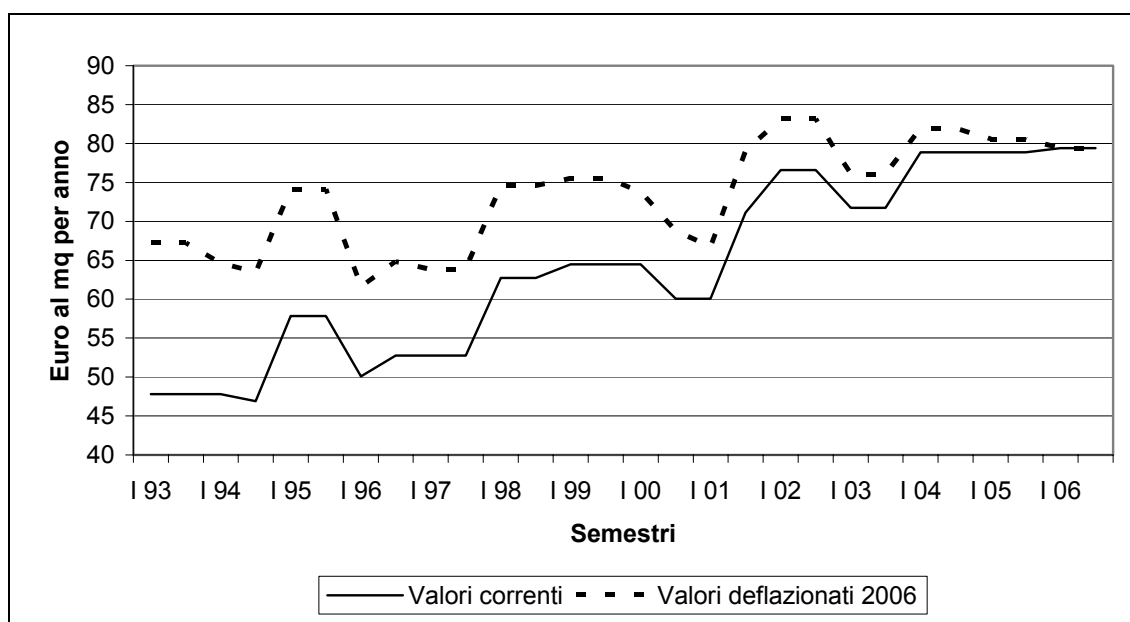
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Gli andamenti in unica scala confermano, per la curva dei prezzi correnti, anche grafi-  
camente, 4 cicli dal 1984, al termine dei quali, nominalmente i canoni si sono incre-  
mentati del 65%, contro un'inflazione di periodo del 30%:

1. ciclo 1993-1996; rialzo nominale 4,2%;
2. ciclo 1997-2000; rialzo nominale 20%;
3. ciclo 2001-2003; rialzo nominale 20%;
4. ciclo 2003-2006 (non ancora concluso); rialzo nominale 9,7% (fig. II.2.36).

Figura II.2.36

**Comune di Reggio Emilia - Canoni medi di nuove locazioni di abitazioni non  
nuove, di 60-120 metri quadrati  
(Euro al mq per anno)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Figura II.2.37

**Comune di Reggio Emilia - Rapporto tra canoni medi di proroghe e canoni medi  
di nuove locazioni di abitazioni non nuove, di 60-120 mq  
(valori %)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Il rapporto tra i canoni delle proroghe e quelli delle nuove locazioni presenta un andamento decrescente: la progressiva erosione si è compiuta intorno al 2002 ed ha portato l'indicatore da livelli superiori al 90%, al 76%. In seguito il rapporto è tornato a crescere, ma non ha più superato il "limite" degli 85 punti percentuali (fig. II.2.37).

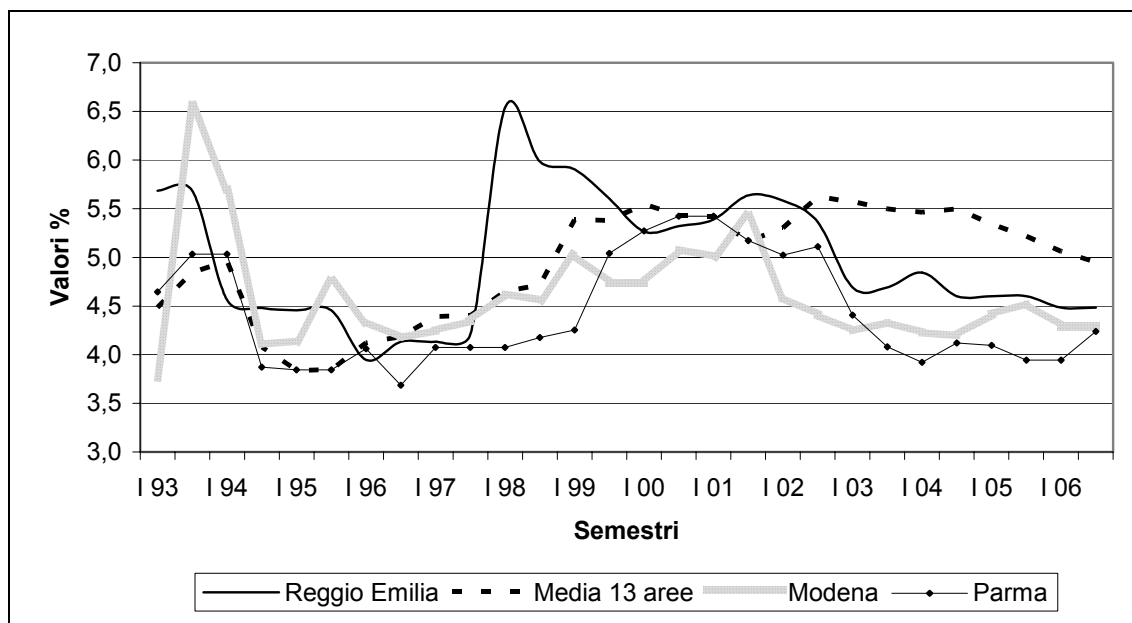
Il rapporto tra canone corrente e prezzo medio di vendita, esprime il rendimento potenziale medio lordo annuo abitativo dei differenti mercati: mediamente il guadagno da locazione per abitazioni è più basso in Reggio Emilia che non quello nelle grandi città, dove al termine del 2006 valeva 5 punti percentuali. Reggio Emilia, con il 4,5% risulta tuttavia superiore al dato medio calcolato per Modena (4,3%) e Parma (4,2%; fig. II.2.38).

Risulta opportuno osservare che, nonostante la crescita dei canoni più sostenuta di quella dei prezzi dal 1997, a causa del forte decremento dei valori di scambio del 1998 (che rispetto all'anno precedente hanno perso oltre 10 punti percentuali) e del contestuale apprezzamento dei canoni, i rendimenti reggiani appaiono, analogamente a quelli di Parma e Modena, decrescenti (fig. II.2.38).



Figura II.2.38

**Comuni Capoluogo - Rendimenti potenziali medi lordi annui da nuove locazioni  
di abitazioni non nuove, di 60-120 mq  
(valori %)**



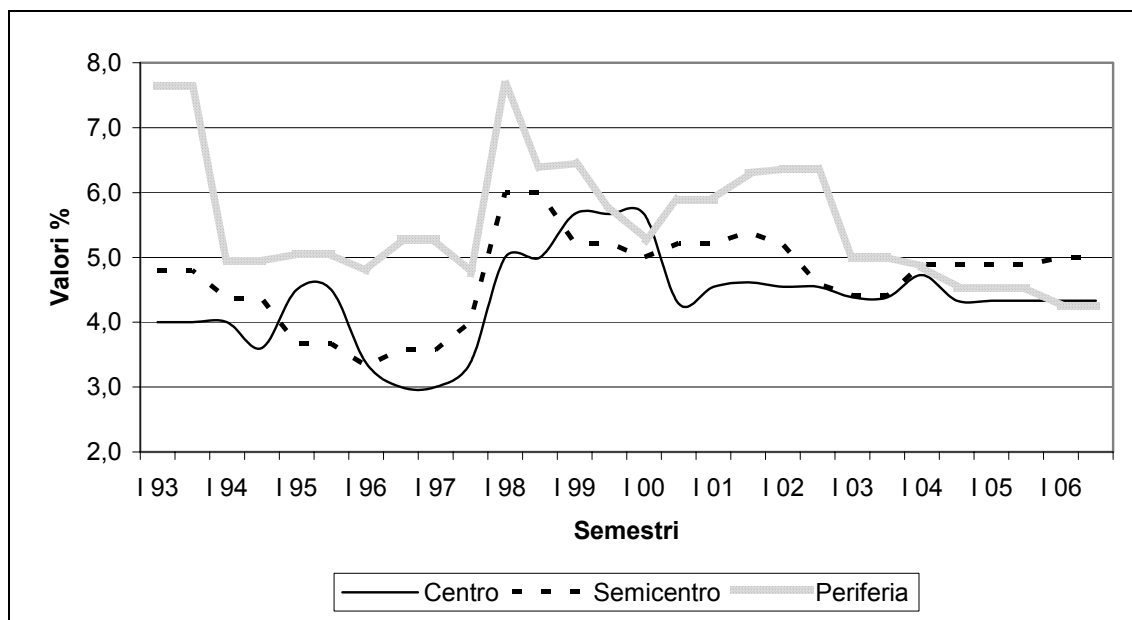
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

La zona urbana dove risulta più conveniente affittare un'abitazione, sembra essere quella semicentrale, poiché il rendimento del secondo semestre 2006, pari al 5%, supera quello calcolato per il centro e per le periferie (4,3%). Occorre evidenziare come il picco del 1998 (conseguente, come detto, al brusco e repentino calo dei valori medi), diminuisca di intensità per i mercati centrali e semicentrali, che presentano graficamente, una minor misura di volatilità (figg. II.2.38 e II.2.39).

Quest'ultimo indicatore, che misura il grado di rischiosità dell'investimento, viene calcolato come scarto quadratico medio dal rendimento medio di periodo che, dal 1993 ad oggi, per Reggio Emilia è risultato pari al 5% (la Media delle 13 aree si attesta sul 4,9%, Modena sul 4,6% e Parma sul 4,4%). La teoria estimale vuole riconoscere alle localizzazioni contraddistinte da un elevato rendimento medio (come proprio Reggio Emilia) un maggior grado di rischiosità a concedere in affitto immobili dal punto di vista del soggetto proprietario, come sembra anche emergere, analizzando le procedure di rilascio.

Figura II.2.39

**Comune di Reggio Emilia - Rendimenti potenziali medi lordi annui da nuove lo-  
cazioni di abitazioni non nuove, di 60-120 mq, per zona urbana  
(valori %)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Nel periodo 1993-2006 la variabilità dei rendimenti risulta in effetti maggiore – seppur di poco – per la città di Reggio Emilia, con uno scarto quadratico medio di 0,7 punti percentuali (Modena, Parma e la Media 13 aree hanno valori pari a 0,6).

Negli ultimi 5 anni la misura di volatilità reggiana scende allo 0,4% raggiunta da quella di Parma; ma sovrasta sempre quella calcolata per la media delle 13 città (0,2%) e di Modena (0,1%).

In definitiva, quindi, il mercato della locazione di Reggio, oltre a presentarsi con frizioni circa gli sfratti, appare anche mediamente più volatile: lo scarto quadratico medio dei rendimenti calcolato tra il 1993-2006 raggiunge il suo valore massimo nelle periferie (1%): un dato che viene condiviso per i rendimenti centrali di Modena (0,8%) e per quelli periferici di Parma (0,8%).

La misura della rischiosità locativa reggiana decresce nel centro e nel semicentro (0,7%), presentandosi, comunque, in posizione intermedia nella graduatoria decrescente della variabile stilata per le città in esame.

La misura delle tensioni abitative va naturalmente ricondotta alla forte dinamica di nuove costruzioni registrate nel territorio Comunale: come in tutte le fasi di boom edilizio non è detto che le maggiori quantità prodotte siano in grado di risolvere o anche solo ridurre significativamente la forbice aperta tra fabbisogno sociale e domanda effettiva perchè su di essa influisce l'innalzamento della soglia di accesso al bene casa in relazione al reddito disponibile delle famiglie. E' facile immaginare che il patrimonio, in particolare nella sua componente immobiliare, si rafforza e si amplia all'aumentare della classe di reddito in cui si collocano le famiglie.

Il numero di alloggi ERP in rapporto alla popolazione mostra come mediamente si dispone in provincia di 8,47 alloggi ogni 1.000 abitanti a fronte di un rapporto del 13,13‰ in regione. All'interno della provincia la distribuzione si presenta molto differenziata se si confronta il comune capoluogo con i rimanenti comuni: infatti, a Reggio il rapporto sale a 18,69 alloggi per mille abitanti mentre scende, nella media degli altri comuni a 3,73 alloggi per mille abitanti: lo strumento che storicamente le Pubbliche Amministrazioni hanno utilizzato per assolvere al fabbisogno abitativo non solvibile è stato quello della produzione di edilizia pubblica, che costituisce una parte, anche se esigua, del patrimonio abitativo in essere. Negli ultimi anni, a seguito delle politiche di dismissione regolamentate da leggi nazionali e da disposizioni locali, la quota di proprietà pubblica degli immobili ad uso abitativo, sia in valore assoluto che in valore percentuale sul totale delle abitazioni, si è notevolmente ridotta.

Tavola II.2.28  
**Incidenza % dell'edilizia pubblica sul totale delle abitazioni, anno 2001**

	1991	2001
Reggio Emilia città	7,8%	4,6%
Reggio Emilia cintura	1,1%	0,9%
Parma città	7,6%	5,3%
Parma cintura	2,7%	2,0%
Modena città	6,0%	4,9%
Modena cintura	2,7%	1,7%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

In particolare il calo è stato più sensibile in città, dove la presenza pubblica era percentualmente maggiore: nel 2001 la quota di abitazioni di proprietà pubblica in città e nella cintura risulta essere inferiore alla media nazionale e, limitando il confronto al territorio confinante, anche ai valori di Modena e Parma sia in città che nei

comuni di cintura.

Al 31-12-03 l'Azienda Casa di Reggio Emilia ed il Comune risultano proprietari rispettivamente di 2.932 e di 970 alloggi; per entrambi, la quota di alloggi ubicati in zona Peep, è tra le più basse della regione<sup>37</sup>.

Il patrimonio Erp presenta una diffusa situazione di vetustà più evidente per la quota di abitazioni di proprietà comunale, con oltre il 70% dello stock che conta più di trent'anni.

La dimensione media delle abitazioni si attesta sui 70 mq anche se è significativa la quota di proprietà comunale con superficie superiore ai 95 mq, rispetto al panorama regionale.

Il Comune di Reggio Emilia si è attivato più di altri comuni capoluogo per acquisire immobili dello Stato a titolo gratuito ai sensi della legge 388/2000 per sopperire ad esigenze abitative pubbliche ed ora questa quota di immobili rappresenta il 51% del totale degli alloggi in proprietà.

Da ciò potrebbe derivare la situazione del mercato dell'affitto nell'area urbana di Reggio Emilia che con il 23,4% sul totale delle abitazioni in città e il 16,9% nei comuni della cintura fa registrare la più bassa dimensione tra le province emiliane.

Un efficiente mercato dell'affitto, oltre ad essere condizione necessaria per migliorare le condizioni economiche e sociali delle famiglie, in particolari di quelle meno abbienti, rappresenta una necessità anche per quelle famiglie il cui reddito deriva da forme di lavoro flessibile, che rendono praticamente impossibile l'accesso al mercato dei mutui bancari.

Non è un caso che la domanda di miglioramento della propria condizione abitativa rappresenta la quota più consistente del mercato delle compravendite abitative, potendo contare sulla disponibilità di una abitazioni in proprietà. Allora le criticità si concentrano tra le famiglie di nuova formazione, tra i lavoratori interessati da processi di mobilità territoriale che, nel reggiano, sono piuttosto intensi.

Chi si rivolge al mercato dell'affitto deve perciò fare i conti oltre che con le elevate aspettative dell'offerta anche con le poche abitazioni disponibili che favoriscono la crescita e l'elevato livello dei canoni offerti per la locazione.

Proprio in relazione a tali problematiche che possono aprire forti elementi di tensione sociale, è in corso un acceso dibattito sulle misure di social housing che è possibile at-

---

<sup>37</sup> Sta in: *Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna, Indagine comparativa in materia di Erp nella Regione Emilia Romagna, Bologna giugno 2004.*

tivare. L'orientamento al momento non è definito, anche se quattro sono gli strumenti che sembrano offrire una concreta validità:

Questa analisi intende presentare, all'interno di un work in progress che non permette ancora di fare valutazioni conclusive, alcune linee di sviluppo delle politiche abitative in Italia. Da questo punto di vista si possono individuare almeno tre distinte strategie di intervento.

### **1. Il Social Housing come standard**

E' la strategia perseguita dai Comuni di Firenze e di Roma. Si tratta di politiche che intendono far fronte al fabbisogno di abitazioni a basso costo attraverso una politica di tassazione della rendita fondiaria ed immobiliare. A Firenze sono state approvate "Norme di salvaguardia", in attesa del Regolamento Urbanistico, che impongono per interventi di entità superiore ai 2000 mq. di superficie utile, un 20 % destinato ad interventi a canone "concordato", con prezzi complessivamente inferiori al 50% rispetto a quelli di mercato. Secondo le aspettative del Comune, tale dotazione dovrebbe soddisfare la domanda di un lavoro sempre più precarizzato, con evidenti difficoltà di accesso al credito e la richiesta di immigrati a cui sembra essere precluso il mercato dell'acquisto, stimolando allo stesso tempo la mobilità sul territorio al fine di contrastare l'irrigidimento del mercato imputabile all'incremento della proprietà individuale della casa. La delibera si applica anche ad interventi già in corso all'atto della sua approvazione. Nel caso di Roma la quota di alloggi da destinare all'affitto sociale salirebbe al 30%. Si tratta in entrambi i casi di interventi che, subordinando la realizzazione di interventi residenziali per il libero mercato ad una quota percentualmente stabilita di social housing, equipara implicitamente quest'ultimo ad uno standard dovuto alla collettività quale risarcimento dell'interesse collettivo limitato dall'intervento stesso.

### **2. Il Social Housing come fondo immobiliare**

E' il modello del Fondo di Fondi proposto da Finlombarda. Si articola su due livelli, ciascuno basato su un differente soggetto sottoscrittore. Nel Primo livello si costituisce un Fondo di Fondi mediante la sottoscrizione di quote da parte della Regione e di altri investitori (istituzionali ed eventualmente retail). Il fondo di fondi è uno strumento di gestione collettiva del risparmio che ha in portafoglio le quote di altri fondi comuni ed investe direttamente in altre iniziative proprie o promosse da terzi. Nel secondo livello altri soggetti promuovono la costituzione di Fondi Immobiliari ad apporto finalizzati alla realizzazione delle iniziative di edilizia sociale a canone sostenibile. I Fondi "ad apporto" vengono costituiti anche mediante l'apporto diretto

dei soggetti conferenti beni immobili o diritti reali immobiliari. Il Fondo di Fondi sottoscrive parte delle quote del Fondo Immobiliare, a cui possono partecipare, a seconda delle diverse situazioni locali e contingenti:

- Comuni mediante apporto di aree, immobili o risorse liquide;
- Fondazioni ed altri enti no profit che intendono sostenere gli scopi sociali dell'iniziativa, pur non venendo meno al principio di redditività dei fondi impiegati;
- Altri investitori.

Il Fondo dei Fondi rappresenta una soluzione finalizzata allo sviluppo a lungo termine del settore di edilizia sociale a canone sostenibile. Tale soluzione consente di sfruttare il coinvolgimento di una molteplicità di soggetti (publici, privati, no-profit) sia sotto il profilo economico-gestionale sia, soprattutto, sotto quello finanziario, garantendo al contempo il perseguimento delle finalità sociali definite dalla Regione.

Per il successo dell'iniziativa è necessario porre particolare attenzione ad alcuni fattori critici:

- coinvolgimento dei Comuni e di altri enti nel conferimento di aree ed immobili a prezzi competitivi (sia per facilitare l'accesso a tali beni da parte dei Fondi, in termini di semplificazione dell'iter urbanistico, che per contenere l'investimento iniziale del Fondo Immobiliare Chiuso);
- adeguata previsione della domanda e pianificazione dell'offerta;
- consistenza e stabilità della domanda nel tempo;
- corretto dimensionamento del sistema di garanzie;
- attenta individuazione dei criteri d'accesso alla locazione a canone sostenibile (al fine di non creare eccessi o deficit di domanda e di selezionare, per quanto possibile, il miglior livello di merito di credito dei locatari);
- attenta operazione di comunicazione e marketing per differenziare la nuova iniziativa a canone sostenibile rispetto a quelle a canone sociale e moderato. Occorre in particolare evitare che i cittadini (potenziali utenti) possano erroneamente associare lo sviluppo del nuovo settore ad un drenaggio di risorse dagli interventi dedicati alle fasce più deboli (rischio di consenso), oppure che gli investitori possano percepire come remota e particolarmente rischiosa la redditività dell'investimento in tali tipologie di immobili (rischio finanziario).

Anche Pirelli Real Estate propone la strategia del fondo immobiliare in ragione dei vantaggi fiscali detraibili (tassazione sul reddito nulla ed applicazione della ritenuta alla fonte del 12,5% in sede di distribuzione dei proventi alle persone fisiche resi-

denti). Tuttavia la società auspica che i Fondi vengano assimilati alle società di trading immobiliare. Le società di trading immobiliare hanno infatti come attività principale l'acquisto e la vendita degli immobili e come tali hanno diritto alla compensazione dell'IVA a credito sugli acquisti con l'iva a debito sulle vendite. Tale assimilazione si giustificerebbe col fatto che i fondi immobiliari sono soggetti a durata predeterminata.

Una possibile alternativa è data dalle società di investimento immobiliare quotate, le cosiddette Siiq. Si tratta di fondi immobiliari di nuova concezione già diffusi in altri paesi introdotte in Italia nel 2006. L'equivalente delle Siiq italiane all'estero sono i Reit (Real estate investment trust). Le Siiq dovranno svolgere attività di investimento immobiliare finalizzato alla locazione, si differenziano dai fondi di investimento immobiliare italiani per diversi aspetti: non devono sottostare ai controlli previsti a tutela del pubblico risparmio; non sono previste limitazioni all'utilizzo del debito (assunzione di rischio finanziario).

### **3. Il Social Housing come politica di incentivi fiscali**

E' la proposta dell'Ance, presentata in allegato a "Il ruolo delle costruzioni nel DPEF per gli anni 2006-2009", che riconosce come sia in costante crescita la domanda abitativa - in particolare di alloggi in locazione proveniente dalle fasce sociali deboli- a fronte della quale si registra l'esaurimento dei fondi per l'edilizia residenziale pubblica e l'assenza di specifiche politiche regionali. A tal proposito l'Ance suggerisce 3 tipologie di interventi:

#### **a) Un progetto per la locazione**

Preso atto che il canale degli affitti concordati previsto dalla legge 431/98 non ha funzionato, occorre rivitalizzare con urgenza l'offerta di case a canone economicamente sostenibile, attraverso:

- programmi straordinari promossi da soggetti privati d'intesa con gli enti locali; le modalità di intervento dovranno comunque garantire l'equilibrio del piano finanziario anche attraverso la realizzazione di interventi per la proprietà e di altre tipologie di immobili in una logica di integrazione funzionale;
- assegnazione alle Regioni di stanziamenti triennali per il cofinanziamento con il privato di programmi per la locazione a termine e l'acquisizione di aree ed immobili da recuperare. Obbligo per le Regioni di assicurare un proprio finanziamento pari ad almeno 1/3 della quota statale. Se tale rapporto sarà migliorato verranno riconosciuti ulteriori incentivi;

- individuazione, nel rispetto delle competenze degli enti locali, di norme finalizzate ad assicurare la disponibilità delle aree per l'intervento straordinario e più urgente;
- introduzione di un meccanismo che, attraverso la concessione di contributi, premi l'efficienza di quelle amministrazioni in grado di attivare misure per l'effettivo aumento delle abitazioni in locazione a canone sostenibile (esenzione ICI, messa a disposizione di aree pubbliche, riduzione oneri di urbanizzazione ecc.).

b) Un progetto per le case per i lavoratori

Vanno promosse misure tali da consentire la realizzazione di alloggi per i lavoratori da parte dei datori di lavoro ovvero di strutture consortili tra di essi promossi.

Tutte le spese per la costruzione e la successiva manutenzione o comunque una quota maggioritaria di esse, necessarie per la realizzazione degli alloggi, ivi comprese quelle per la concessione in uso, dovranno essere considerate integralmente deducibili da parte dell'impresa; l'utilizzo dell'immobile terminerà con la risoluzione del rapporto di lavoro; il corrispettivo d'uso verrà trattenuto direttamente dal datore di lavoro e sarà rapportato in percentuale con lo stipendio, ferma restando una franchigia ai fini previdenziali e fiscali di entità correlata alla retribuzione lorda. Nell'ipotesi di concessione in uso gratuito dell'alloggio al dipendente, all'impresa verrà riconosciuta l'integrale deducibilità dei costi mentre per i lavoratori la stessa non costituirà reddito in natura imponibile ai fini previdenziali e fiscali.

Gli immobili potranno essere realizzati anche in aree con destinazione non residenziale.

c) La prima casa in proprietà

Va perseguita una politica finalizzata a facilitare l'accesso alla casa in proprietà soprattutto da parte dei giovani individuando modalità tali da consentire il ricorso al finanziamento bancario, magari con la garanzia dello Stato, da parte dei lavoratori precari. Finanziamento che potrà eventualmente ricomprendere anche l'intero costo dell'immobile.



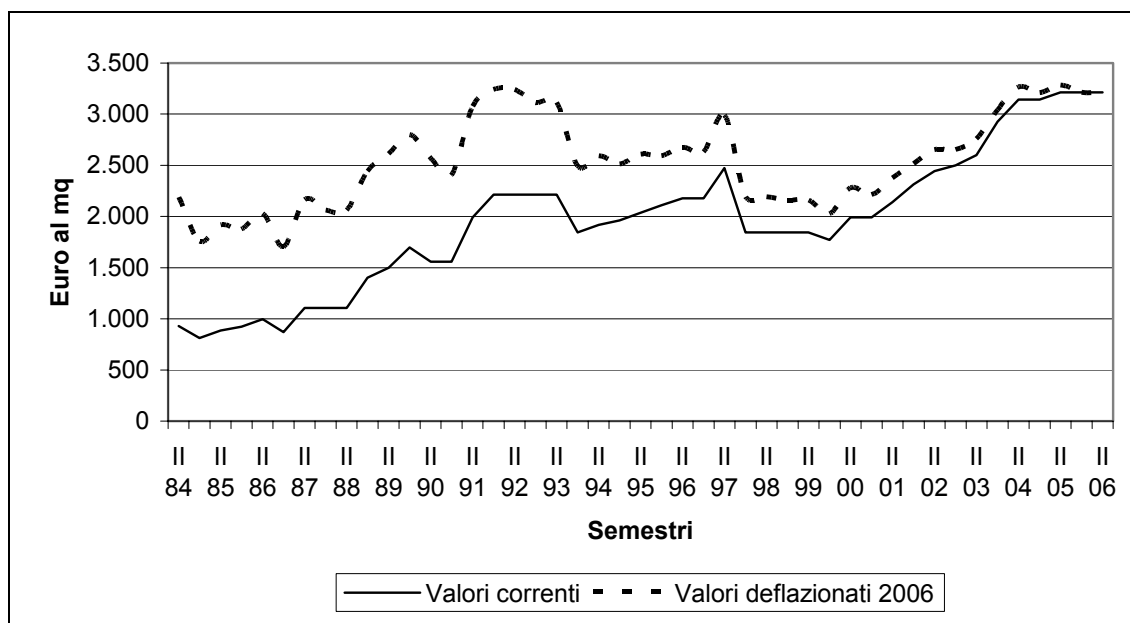
## II.2.6 Le dinamiche immobiliari dei prezzi degli immobili di impresa

Secondo le note diffuse dal Consulente Immobiliare, i prezzi medi degli uffici possono essere assimilati a quelli delle abitazioni nuove; in tal modo si ritengono valide le considerazioni fin qui svolte per le nuove unità immobiliari residenziali – se si fa eccezione per il mercato locativo –.

Per quanto riguarda i negozi, invece, la curva dei prezzi medi di lungo periodo – dal 1984 – evidenzia una prima fase crescente dal 1984 alla fine del 1993, con un incremento nominale del 138%, una seconda fase discendente, dal 1994 al 2000, con un calo del 20%, ed un successivo rialzo dal 2001 al 2006 (in linea teorica non concluso) che ha visto incrementare mediamente i prezzi medi di compravendita dell'81,5% (fig. II.2.40).

Figura II.2.40

Comune di Reggio Emilia - Prezzi medi di compravendita di negozi  
(Euro al mq)



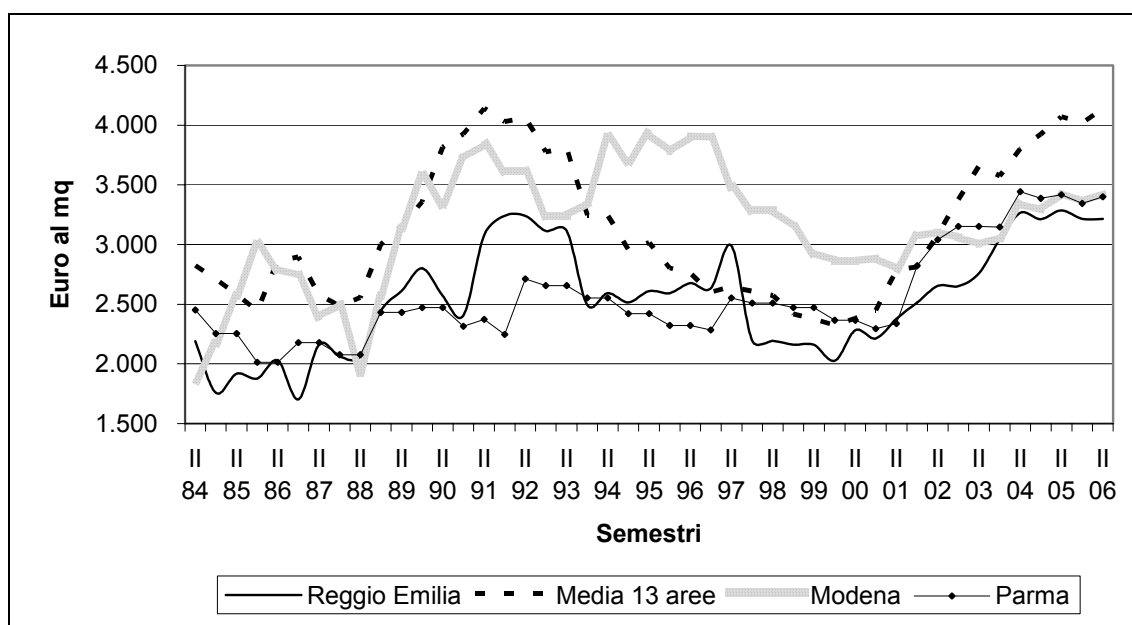
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Dal 1997, il rialzo nominale medio dei prezzi medi dell'area reggiana risulta del 47,7%: analogamente ai prezzi medi delle abitazioni, i maggiori rialzi dal 1997 al 2006 si sono manifestati nelle periferie, cresciute mediamente del 61,4%, seguite dai valori centrali (+48,1%) e dal semicentro (+29,1%). Tale dinamica di crescita non trova riscontro nei

mercati più importanti del Paese, approssimati dalla Media 13 aree, che si sono mediamente incrementati del 92,3%, con prezzi semicentrali più che raddoppiati e valori centrali un po' meno che doppi (mentre le periferie sono cresciute del 76%), né con i dati calcolati per Modena (valori cresciuti mediamente appena del 6,3% con diminuzioni nominali nei prezzi medi centrali e semicentrali) e per Parma (che invece, bene approssima la tendenza manifestata a livello congiunturale per le grandi città; fig. II.2.41).

Figura II.2.41

**Comuni Capoluogo - Prezzi medi di compravendita di negozi nuovi  
a valori deflazionati 2006  
(Euro al mq)**



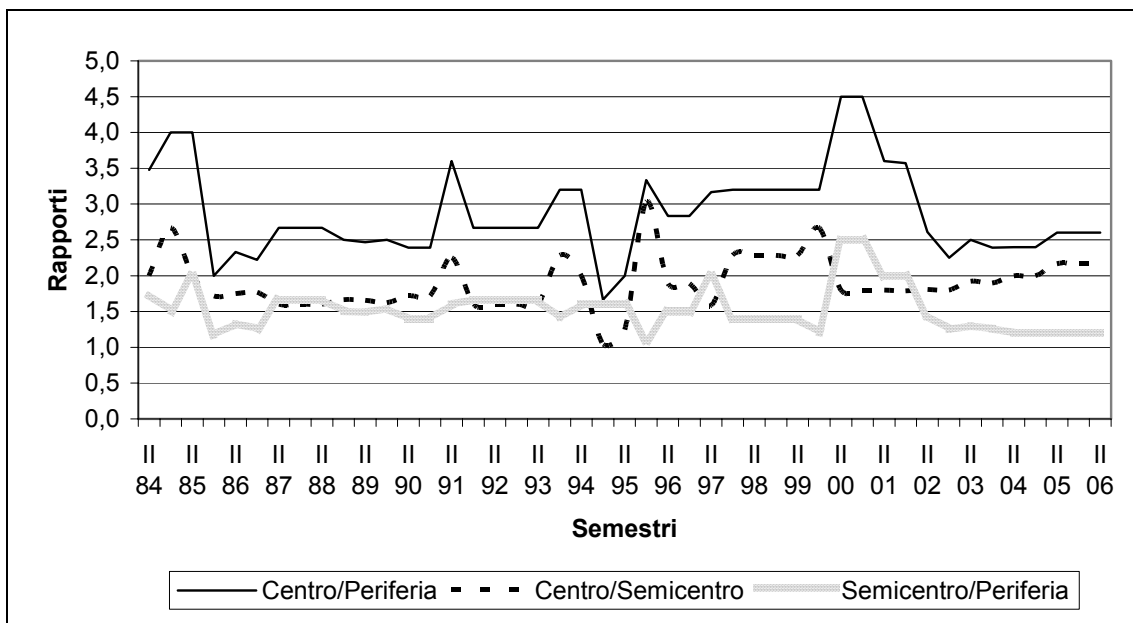
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

La singolare dinamica reggiana che vede nel rialzo dei prezzi periferici una peculiarità del mercato commerciale, si può leggere, attraverso le curve dei rapporti caratteristici delle differenti zone urbane della città: se è vero che il rapporto centro periferia risulta sempre superiore agli altri due, presentando picchi nell'84 e nel 2001 ed un forte avvalamento nel 1995, parte nel periodo 1985-'91 da un livello medio intorno a 2,5, per crescere, successivamente, tra il 1992-93 a 2,7 e raggiungere tra il 1996 ed il 2000 3,2. Dal 2003 il rapporto tende ad abbassarsi fino a 2,3: quindi, se fino a quel momento la zona urbana centrale di Reggio Emilia aveva mostrato progressive rivalutazioni commerciali, da quell'anno inizia il "riscatto" delle periferie. Il dato risulta confermato anche dal rapporto semicentro periferia, che proprio dal 2002 mostra un trend calante, raggiungendo nell'ultimo valore del 2006, il valore 1,2 (fig. II.2.42).

Il rapporto centro/semicentro, seppur tra alcune oscillazioni si può dire non abbia dato grossi segnali di modificazioni lungo tutto l'arco temporale 1984-2006: risulta in fase ascendente dal 2000. Sembra in tal senso che le dinamiche commerciali si concentrino, quindi, nelle zone periferiche, con lo sviluppo di nuovi “quartieri” dedicati allo shopping, e nelle zone centrali (fig. II.2.42).

Figura II.2.42

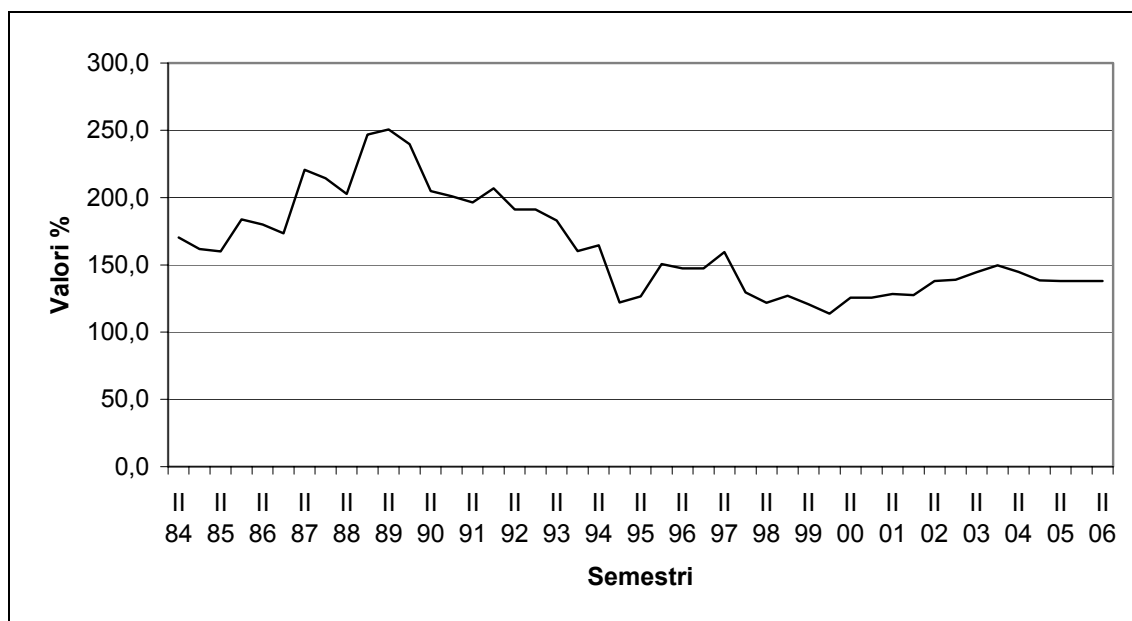
Comune di Reggio Emilia - Alcuni rapporti caratteristici dei prezzi medi di negozi  
(Rapporti)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Figura II.2.43

**Comune di Reggio Emilia - Rapporto tra prezzi medi di negozi nuovi  
e di abitazioni nuove  
(valori %)**



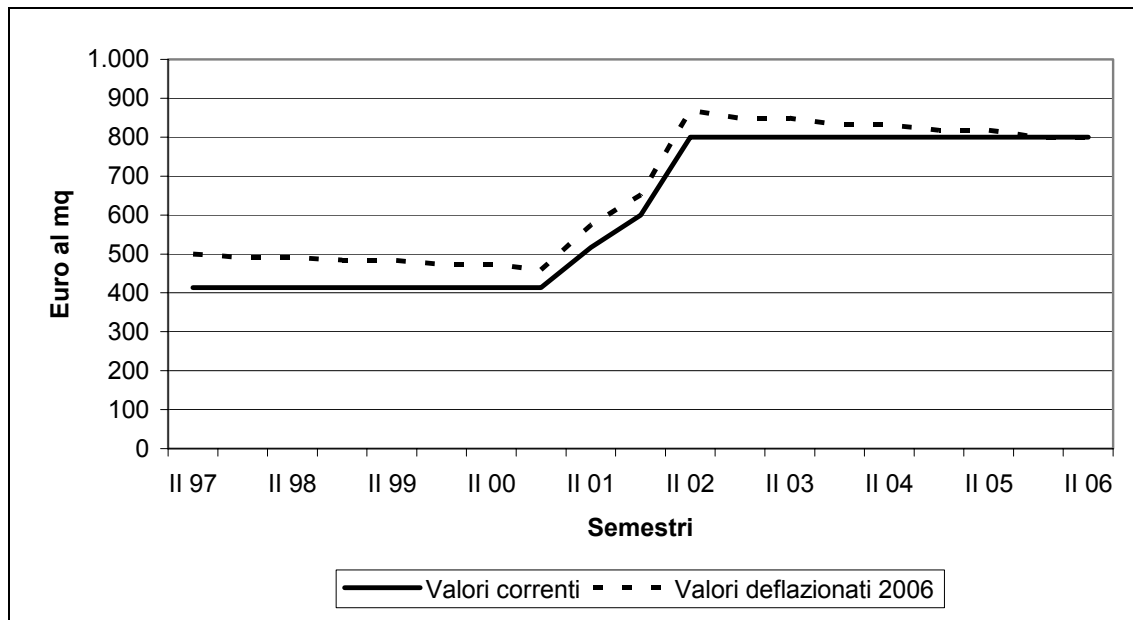
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Rispetto ai prezzi medi delle abitazioni nuove, i prezzi dei negozi hanno guadagnato importanza tra il 1984 e l'89, dopo, una fase discendente corrispondente alla crisi del commercio degli esercizi da vicinato ha fatto attestare, nel 2006, i prezzi medi dei negozi al 138% dei corrispondenti valori delle abitazioni nuove (fig. II.2.43).

Gli immobili industriali periferici hanno prezzi medi aggiornati al secondo semestre 2006 intorno agli 800 Euro al metro quadrato e presentano, nel tempo, una dinamica di aumento, con un "gradino" tra il 2001 ed il 2002. Tra il secondo semestre 2002 ed il primo 2001, i prezzi medi risultano essersi incrementati, mediamente, dell'89,2% reale (93,7% in termini nominali; fig. II.2.44).

Figura II.2.44

**Comune di Reggio Emilia – Prezzi medi di compravendita di capannoni industriali periferici di tipo tradizionale di nuova o recente costruzione di almeno 500 metri quadrati coperti periferici**  
(Euro al metro quadrato)

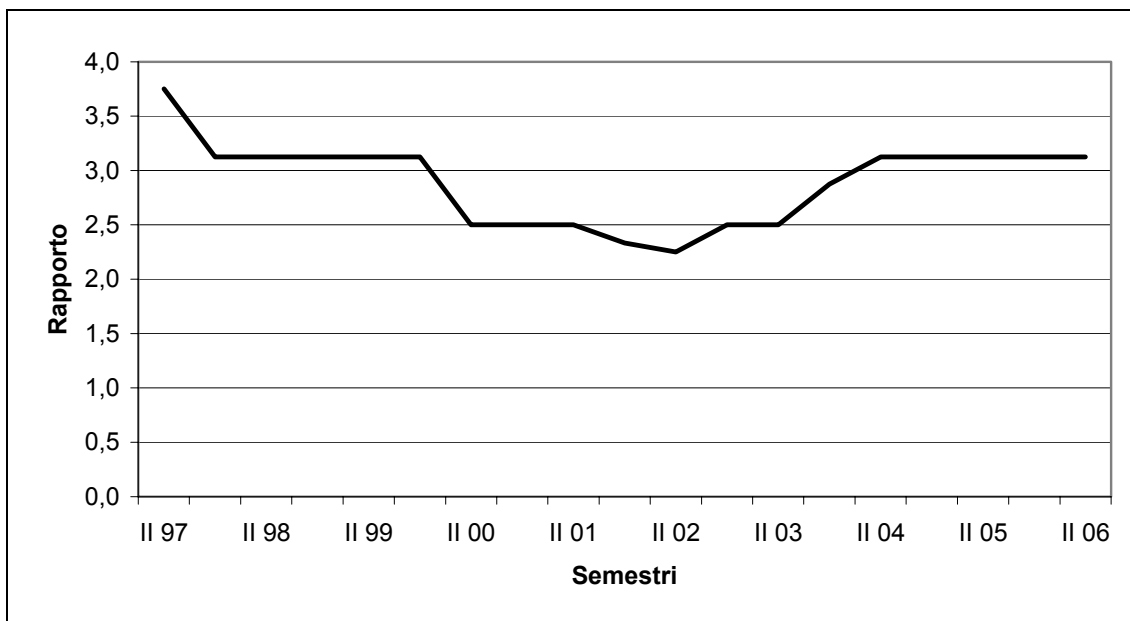


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Proprio in concomitanza di tale forte rialzo medio, il rapporto tra i prezzi medi periferici dei negozi con quello dei capannoni ha presentato una più marcata convessità nella curva, ed è sceso al secondo semestre 2002 al valore minimo di 2,3 il secondo semestre 2002. Durante il restante periodo analizzato, tra il 1997 ed il 2006, il rapporto si è mantenuto sistematicamente al di sopra di 2,5, tornando a crescere tra il 2003 ed il 2004 sui livelli attuali, pari al 3,1 (fig. II.2.45).

Figura II.2.45

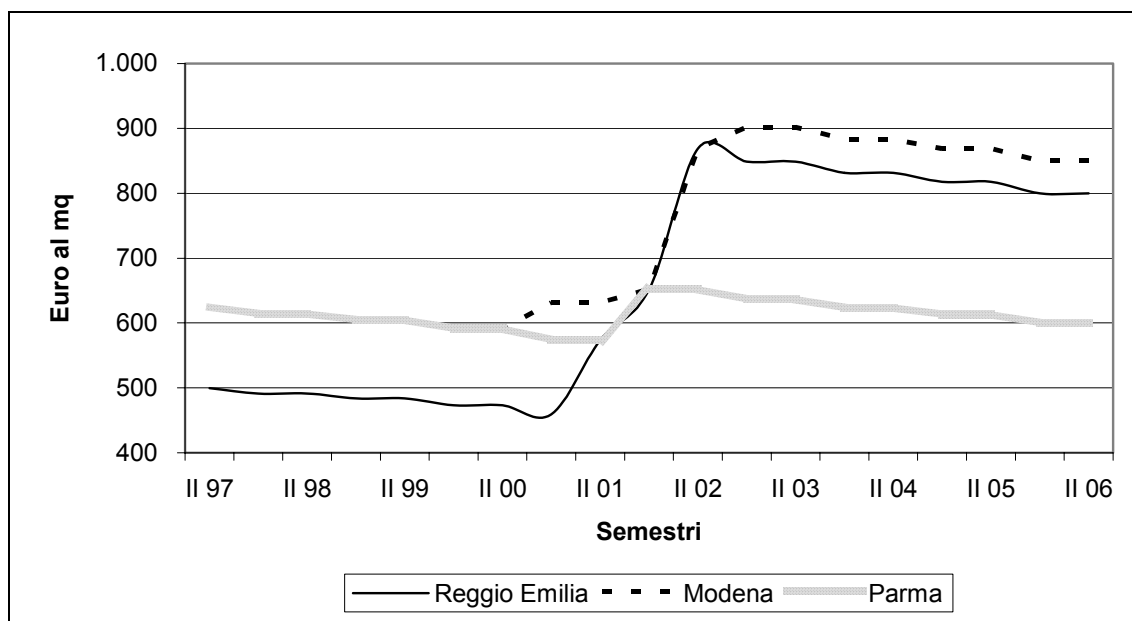
**Comune di Reggio Emilia – Rapporto dei prezzi medi di negozi e di capannoni  
industriali periferici  
(Rapporto)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Figura II.2.46

**Comuni Capoluogo - Prezzi medi di compravendita di capannoni industriali peri-  
ferici di tipo tradizionale di nuova o recente costruzione di almeno 500  
metri quadrati coperti a valori deflazionati 2006  
(Euro al metro quadrato)**



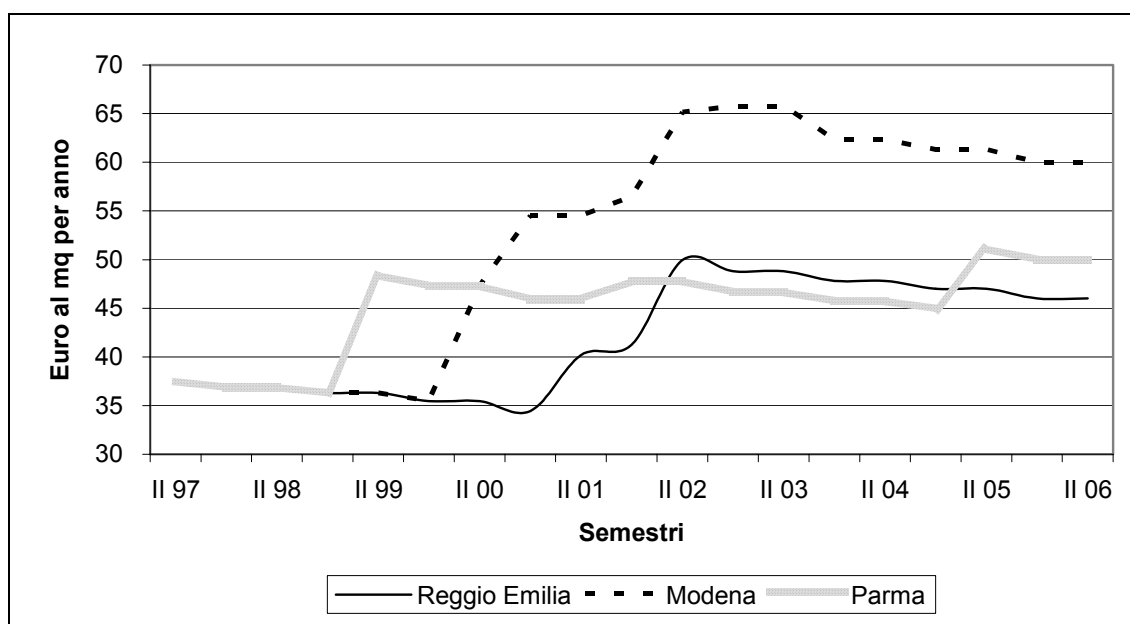
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Il confronto con gli altri Comuni Capoluogo limitrofi (Modena e Parma) dei prezzi deflazionati al 2006 evidenzia una simile dinamica, con i rialzi manifestati tra gli anni 2000 e 2003, ma la caratterizzazione reggiana si palesa nel più forte incremento percentuale: la crescita tra il secondo semestre 2001 ed il primo 2002 a Parma si è infatti attestata “appena” sui 13,6 punti percentuali; su Modena, tra il primo semestre 2000 ed il primo 2003, ha raggiunto il 52,5%. Un valore comunque lontano dall’89,2% calcolato per Reggio Emilia, dove la domanda sembra essere risultata più consistente (fig. II.2.46).

La dinamica dei canoni medi di locazione di capannoni nuovi o recenti periferici, mettono in evidenza un tasso di crescita per i capannoni reggiani meno consistente rispetto a quelle delle due città adiacenti: dal secondo semestre 1997 alla fine del 2006 sembra essersi registrato un +48,5% nominale a Reggio, contro il + 61,4% di Parma ed il 93,6% di Modena. I canoni medi di locazione non sembrano adattarsi perfettamente dal punto di vista temporale ai rialzi medi dei prezzi evidenziati in precedenza, ed assumono anche tra le città in esame, una tendenziale eterogeneità dei momenti in cui i rialzi si sono manifestati: per Reggio nell’Emilia tra il 2001 ed il 2002, per Modena tra il 2000 ed il 2002 e per Parma, distintamente, nel II semestre 1999 e a fine 2005 (fig. II.2.47).

Figura II.2.47

**Comuni Capoluogo - Canoni medi di locazione di capannoni industriali periferici di tipo tradizionale di nuova o recente costruzione di almeno 500 metri quadrati coperti a valori deflazionati 2006**  
(Euro al metro quadrato per anno)



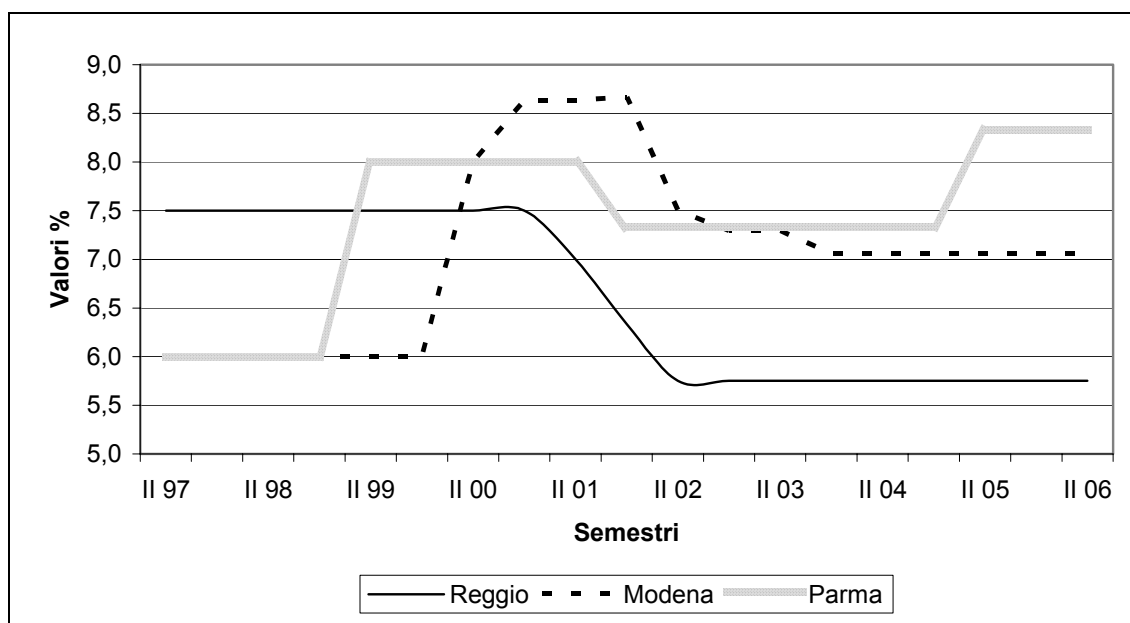
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Inoltre, a differenza della gerarchia riscontrata nei prezzi di compravendita, per i canoni, la città di Reggio Emilia si classifica – a partire dal 2005 – all'ultimo posto nell'insieme delle tre città analizzate (dal 2002 si collocava, di fatto, sugli stessi livelli di quelli modenesi; fig. II.2.47).

Sotto il profilo dei rendimenti, la probabile maggior propensione all'acquisto nel Capoluogo reggiano, messa in luce da maggiori crescite percentuali nei prezzi anziché nei canoni, rende meno appetibile per gli investitori immobiliari il comparto industriale reggiano rispetto a quello modenese e, soprattutto, quello parmense. Il rendimento medio calcolato a fine 2006 risulta attestarsi sui 5,8 punti percentuali a Reggio città, mentre supera abbondantemente l'8% a Parma (fig. II.2.48).

Figura II.2.48

**Comuni Capoluogo – Rendimenti potenziali medi lordi annui da locazione di capannoni industriali periferici di tipo tradizionale di nuova o recente costruzione di almeno 500 metri quadrati**  
(valori %)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Sull'intero periodo analizzato, dal 1997, tuttavia, la volatilità dei rendimenti delle tre città in esame non mostrano significative differenziazioni (0,8% a Parma, 0,9% nelle altre due città); ma negli ultimi 5 anni la minore rischiosità dell'investimento reggiano, pari a 0,2 punti percentuali, rende altresì più interessante l'opportunità dell'investimento im-



mobiliare industriale reggiano. Nelle altre due città, infatti, l'analogo coefficiente di rischio, risulta pari a mezzo punto percentuale in più.

## **II.2.7 I prezzi ed il mercato nei Comuni dell'hinterland**

I Comuni dell'hinterland dei Comuni analizzati, sono caratterizzati da una difformità sia dal punto di vista produttivo, sia sotto quello demografico.

L'analisi di medio periodo si limiterà solo ai dati di abitazioni nuove (quale comparto rappresentativo, come detto, non solamente di quello direzionale, ma qui anche della dinamica complessiva dei singoli mercati).

L'andamento a valori deflazionati 2006 su un unico grafico dell'insieme dei comuni considerati per l'hinterland reggiano, non consente di effettuare un distinguo dei trend, anche se, in generale, si possono identificare:

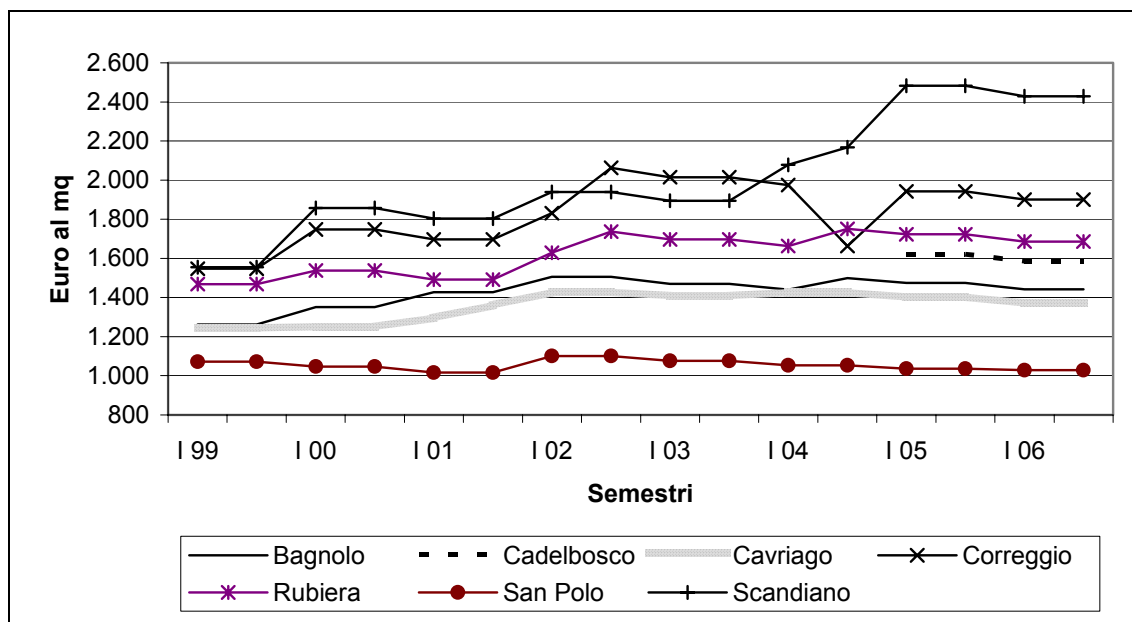
- prezzi medi di appartamenti che, mediamente, non hanno subito significative variazioni dal 1999 a fine 2006;
- dinamiche crescenti tra il 1999 ed il 2002, cui segue una fase di stallo;
- trend in crescita lungo tutto il periodo (fig. II.2.49).

In quest'ultima classificazione, oltre al Comune Capoluogo, rientra a pieno titolo solamente il Comune di Scandiano, per il quale i prezzi medi deflazionati delle abitazioni sono cresciute durante tutto il periodo di oltre 56 punti percentuali, con rialzi paritetici nel primo quadriennio 1999-2002 e nell'ultimo quinquennio (di circa il 25% per ciascun periodo; tav. II.2.28).

Sono cresciute unicamente nel periodo primo semestre 1999 - secondo semestre 2002 i prezzi medi delle abitazioni nuove di Bagnolo, Cariago, Rubiera e, soprattutto, Correggio, poi, una tendenziale stabilità dei prezzi medi nominali ha ridotto, negli ultimi 5 anni, in termini deflazionati, l'indicatore sintetico dei valori di compravendita rispettivamente del 4,1 e del 7,9% (tav. II.2.28).

Figura II.2.49

**Reggio Emilia - Prezzi medi di compravendita di abitazioni nuove in alcuni  
Comuni di cintura, a valori deflazionati 2006**  
(Euro al mq)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Resta, infine, il Comune di San Polo che non presenta significativi incrementi lungo tutto il periodo 1999-2006 considerato (-4,0% in termini reali; tav. II.2.29).

La media dei prezzi di sintesi delle abitazioni nei Comuni analizzati, rientra nel secondo dei tre *cluster* considerati, presentando un andamento di crescita a valori reali nel periodo 1999-2002 del 20% ed una successiva situazione di tendenziale stabilità, con rialzi nominali di poco inferiore all'unità percentuale (tav. II.2.29).

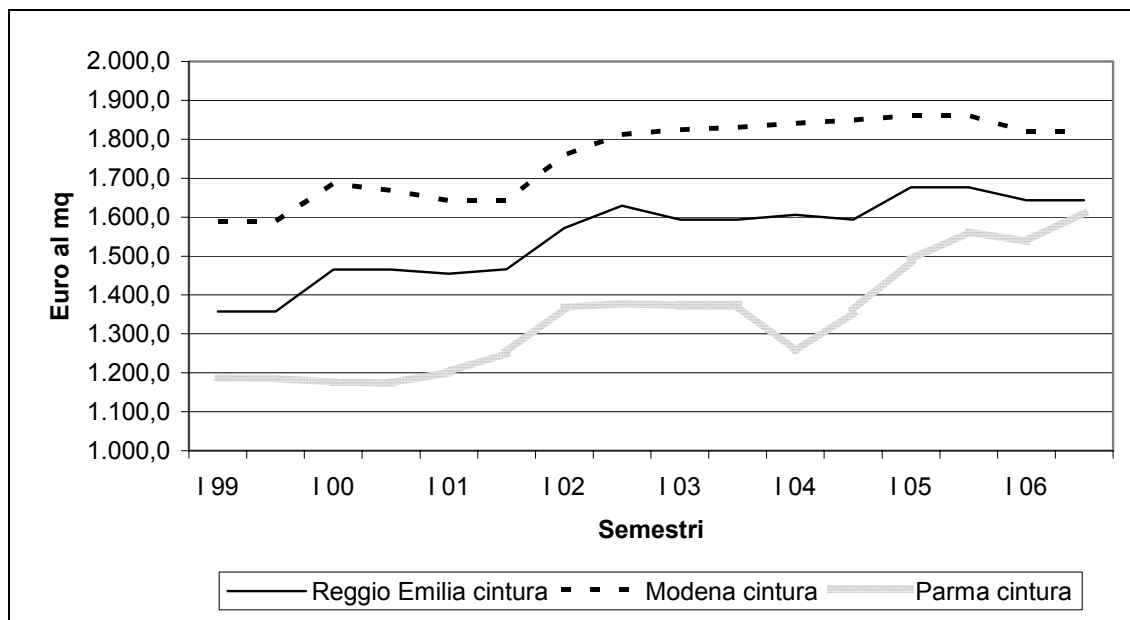
Tavola II.2.29  
**Reggio Emilia e Comuni dell'hinterland –  
Variazioni percentuali dei prezzi medi deflazionati di abitazioni nuove  
in differenti periodi  
(valori %)**

Comuni e aggregati territoriali	Variazioni % di periodo		
	II 2006 I 99	II 2002 I 1999	II 2006 II2002
<b>Reggio Emilia</b>	36,8	13,0	21,0
Bagnolo	14,4	19,3	-4,1
Cavriago	10,2	14,7	-3,9
Correggio	22,8	33,4	-7,9
Rubiera	14,8	18,3	-3,0
San Polo	-4,0	2,8	-6,6
Scandiano	56,2	24,7	25,2
<b>Reggio Emilia cintura</b>	21,0	20,0	0,9

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Dal grafico che riporta l'andamento dei valori medi di tutti i Comuni del reggiano che è stato possibile analizzare, emerge una chiara gerarchia nei valori: chiude all'ultimo posto il Comune di San Polo, con poco più di 1.029 Euro al metro quadrato, preceduto da Cavriago (1.371), Bagnolo (1.443) e Cadelbosco (Comune per cui è stato possibile calcolare l'indicatore sintetico solamente a partire dal primo semestre 2005, con 1.586 Euro al metro quadro; fig. II.2.49). Il primo posto è appannaggio del Comune di Scandiano (2.429 Euro al metro quadrato), che precede Correggio (1.900) e Rubiera (1.686; fig. II.2.49).

Figura II.2.50  
**Cinture urbane - Prezzi medi di compravendita di abitazioni nuove di alcuni  
Comuni di cintura, a valori deflazionati 2006**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

A causa della forte eterogeneità delle dinamiche e dei livelli assoluti dei prezzi, per i confronti interprovinciali degli hinterland, pare ragionevole confrontare il dato aggregato. Le cinture dei Comuni delle città di Parma e Modena sembra facciano da *range* al dato aggregato reggiano, rispettivamente come *upper value* e come *livello medio più basso* dei prezzi (fig. II.2.50).

Tavola II.2.30  
**Comuni Capoluogo e Comuni  
dell'hinterland – Variazioni percentuali  
dei prezzi medi deflazionati di abitazioni  
nuove in differenti periodi  
(valori %)**

Comuni e aggregati territoriali	Variazioni % di periodo		
	II 2006	II 2002	II 2006
	I 99	I 1999	II2002
Reggio Emilia	36,8	13,0	21,0
Reggio Emilia cintura	21,0	20,0	0,9
Modena	32,0	19,5	10,5
Modena cintura	14,5	14,0	0,4
Parma	52,1	17,8	29,1
Parma cintura	36,0	16,0	17,2

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

rialzi reali nell'ordine dei 36 punti percentuali, seguiti da quelli di Reggio Emilia che, a sua volta, precedono quelli di Modena (tav. II.2.30).

Mentre le cinte di Reggio Emilia e di Modena subiscono un rialzo consistente tra il 1999 ed il 2002 cui segue un periodo di stabilità, per Parma si assiste ad una dinamica espansiva che caratterizza in modo pressoché costante gli 8 anni considerati.

Il rapporto dei prezzi medi centrali – o pregiati – con quelli medi periferici calcolato per l'aggregato medio dei comuni di cintura delle tre città in esame, evidenzia un trend per Reggio Emilia sostanzialmente stabile: dopo un periodo di ridimensionamento del rapporto nel 1999 (e, quindi, di apprezzamento delle periferie), oggi l'indicatore risulta pari a 1,4. A Modena i prezzi medi centrali risultano più vicini, nel complesso di città analizzate, a quelli medi periferici, poiché il rapporto risulta tendenzialmente più basso di quello calcolato per i Comuni di Cintura delle altre città (fig. II.2.51).

Parma, invece, presenta un andamento più altalenante, con un rialzo massimo nel I semestre 2004 (indicatore pari a 1,6): in seguito il rapporto dei prezzi medi centrali con quelli periferici si è abbassato fino a 1,4: in ogni modo, da ciò emerge come le periferie

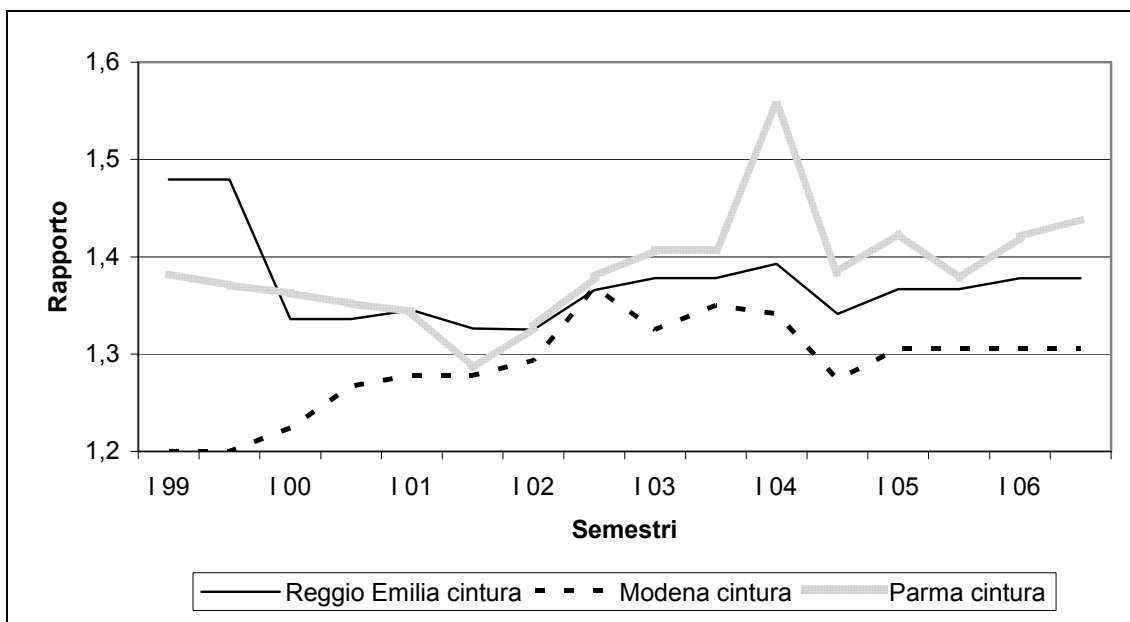
Le variazioni dei prezzi medi deflazionati tra il 1999 ed il 2006 non sembrano seguire la stessa gerarchia manifestata per i prezzi medi di abitazioni nei Comuni Capoluogo, che, come osservato, hanno visto in testa la città di Parma, con rialzi reali di oltre 52 punti percentuali, seguita proprio da Reggio Emilia (+36,8%) e da Modena (+32,0%; tav. II.2.30).

Nell'intero periodo analizzato, invece, sono i prezzi medi dei Comuni delle cinte di Parma a conoscere la migliore *performance* con

dei Comuni di cintura di Parma siano quelle ad essere meno apprezzate ed a presentare la maggior distanza con i centri delle cittadine minori di cintura (fig. II.2.51).

Figura II.2.51

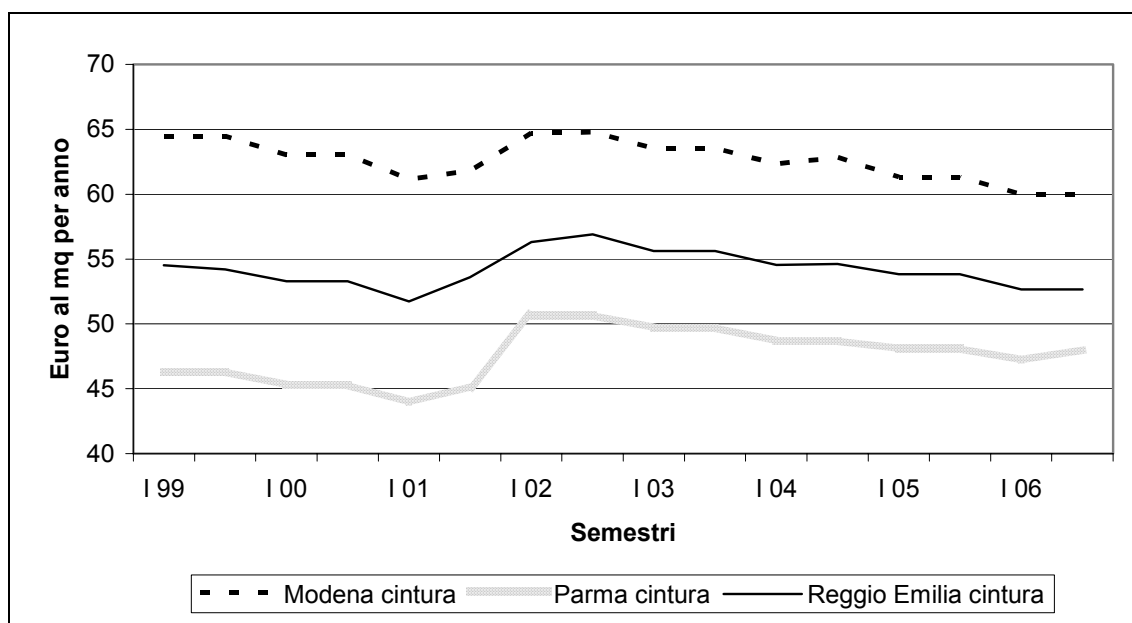
**Cinture urbane - Rapporto tra prezzi medi di compravendita di abitazioni centrali e di quelli periferici  
(Rapporto)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Figura II.2.52

**Cinture urbane - Canoni medi di locazione di abitazioni in edifici di buona qualità di alcuni Comuni di cintura, a valori deflazionati 2006  
(Euro al mq per anno)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Anche la dinamica dei canoni medi di locazione (a prezzi deflazionati 2006) come per i prezzi di vendita appare molto simile nelle tre cinture analizzate: ad un primo periodo decrescente fino dal 1999 al 2001, segue un rialzo fino al 2002, ed un periodo di tendenziale diminuzione che arriva fino alla fine del 2006 (fig. II.2.52).

Il livello assoluto dei canoni di locazione vede in testa l'hinterland modenese (con 60 Euro al metro quadrato per anno), seguito da quello reggiano (53 Euro al metro quadrato per anno): il parmense, invece, si classifica all'ultimo posto, con 48 Euro al metro quadrato (fig. II.2.52).

A differenza della dinamica registrata per i comuni capoluogo, in termini costanti 2006, i comuni dell'hinterland, se si fa salvo per quelli del parmense, presentano delle riduzioni: -3,4% nella cinta di Reggio Emilia e quasi -7 punti percentuali in quella di Modena (tav. II.2.31).

Come detto, tuttavia, tale trend si può spezzare in due periodi: il primo, fino al 2002, di crescita ed il secondo di decremento.

Fra i Comuni dell'hinterland reggiano analizzati, l'unico che ha presentato un bilancio positivo tra la prima fase crescente e la seconda di diminuzione, è stato il Comune di Bagnolo, che ha *performato* in tal modo, su tutto il periodo, +3,0% (tav. II.2.31).

Tavola II.2.31  
**Comuni Capoluogo e Comuni  
dell'hinterland – Variazioni percentuali  
dei canoni medi deflazionati di abitazioni  
nuove in differenti periodi  
(valori %)**

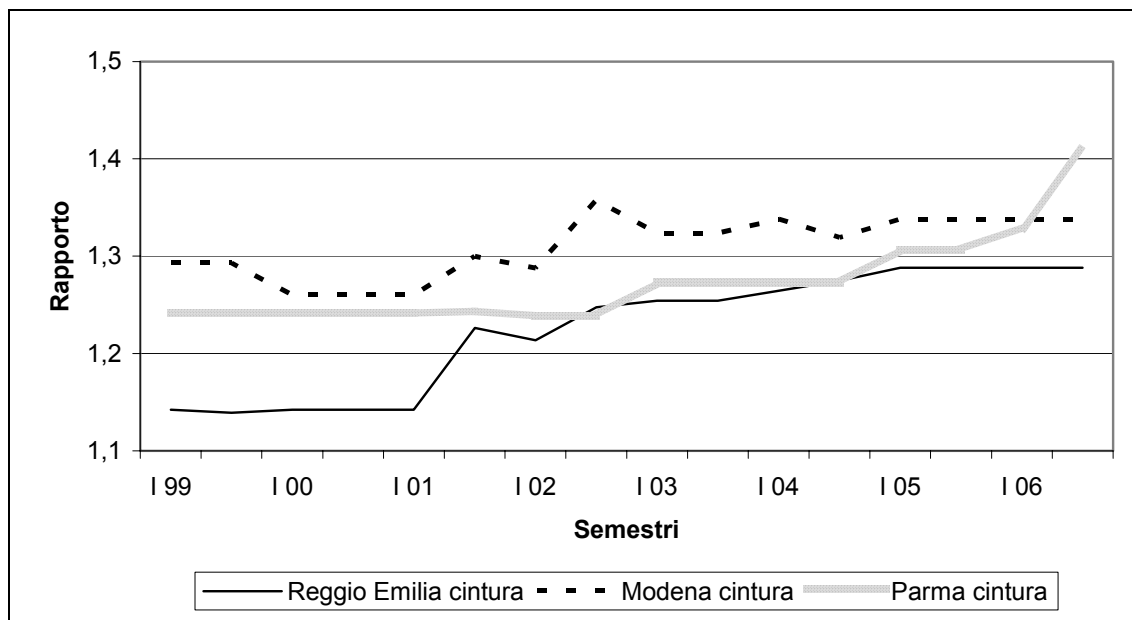
Comuni e aggregati territoriali	Variazioni % di periodo		
	II 2006 I 99	II 2002 I 1999	II 2006 II2002
<b>Città</b>			
Modena	8,9	4,2	4,5
Reggio Emilia	5,2	10,1	-4,5
Parma	46,5	29,7	13,0
<b>Cinture urbane</b>			
Modena	-6,9	0,5	-7,4
Reggio Emilia	-3,4	4,3	-7,4
Parma	3,6	9,4	-5,2
<b>Comuni dell'hinterland di Reggio Emilia</b>			
Bagnolo	3,0	11,9	-7,9
Cavriago	-7,0	0,4	-7,3
Correggio	-3,5	4,8	-7,9
Rubiera	-1,3	7,2	-7,9
San Polo	-8,5	-0,6	-7,9
Scandiano	-3,8	1,7	-5,5

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

La dinamica dei rapporti dei canoni centrali (o delle zone pregiate) con i corrispondenti periferici dei Comuni di prima cintura, presenta un trend differente rispetto a quello mostrato per i prezzi. Per questi ultimi il rapporto appariva più volatile, mentre per i canoni si evince una tendenziale (e comune per le tre città analizzate) crescita, con valori centrali che, quindi, si apprezzano maggiormente rispetto a quelli periferici. Da segnalare, tuttavia, che dal primo semestre 2005 alla fine del 2006, il rapporto non ha subito alcuna modificazione per gli hinterland modenesi e reggiani (fig. II.2.53).

Figura II.2.53

**Cinture urbane - Rapporto tra prezzi medi di compravendita di abitazioni centrali  
e di quelli periferici  
(Rapporto)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Sotto il profilo dei rendimenti medi ottenibili, pare ragionevole, come prima azione nel processo di analisi, “ricalcolare” quelli per i Comuni Capoluogo in relazione ai prezzi disponibili per i Comuni di hinterland, riferiti alle abitazioni nuove. In tal modo, esprimendo il rendimento lordo da locazione come rapporto tra il canone ed il prezzo, il rendimento si abbasserà rispetto a quello determinato in precedenza di qualche decimo di punto, ma in tal modo lo si può direttamente confrontare con quello desunto a calcolo per i Comuni minori<sup>38</sup>.

<sup>38</sup> Quello proposto risulta un processo metodologicamente meno corretto rispetto al rapporto canone di abitazioni recenti (seppur in buono stato) con prezzi di abitazioni usate, ma in assenza di dati di riferimento la proxy è ritenuta più che accettabile.



In media, le cinture urbane, secondo il dato di fine 2006, presentano rendimenti al di sotto di 1 o 2 decimi di punto inferiori rispetto ai corrispondenti valori dei Capoluoghi; ed analogamente a quelli dei Comuni Capoluogo, risultano calanti dal 1999. Le misure di volatilità, calcolate come scarto quadratico medio dei rendimenti potenziali, indicano una minor volatilità dei dati dei comuni dell'hinterland, sia con riferimento all'intero periodo 1999-2006, sia assumendo come base di calcolo gli ultimi 5 anni (in tale contesto, solamente per Parma i due indici di rischio risultano i medesimi; tav. II.2.32).

Tavola II.2.32  
**Comuni Capoluogo e Comuni dell'hinterland – Rendimenti potenziali medi lordi annui e misure di volatilità dei mercati (valori %)**

Comuni e aggregati territoriali	Rendimenti lordi (%)		Volatilità (%)	
	I 99	II 06	1999 - 2006	2002 - 2006
<b>Città</b>				
Modena	4,1	3,4	0,4	0,2
Reggio Emilia	4,4	3,4	0,4	0,4
Parma	3,4	3,2	0,5	0,3
<b>Cinture urbane</b>				
Modena	4,1	3,3	0,3	0,1
Reggio Emilia	4,0	3,2	0,2	0,1
Parma	3,9	3,0	0,3	0,3
<b>Comuni dell'hinterland di Reggio Emilia</b>				
Bagnolo	4,2	3,8	0,1	0,1
Cavriago	4,0	3,4	0,2	0,1
Correggio	4,1	3,2	0,3	0,2
Rubiera	3,8	3,2	0,2	0,1
San Polo	4,5	4,3	0,1	0,0
Scandiano	3,7	2,3	0,4	0,3

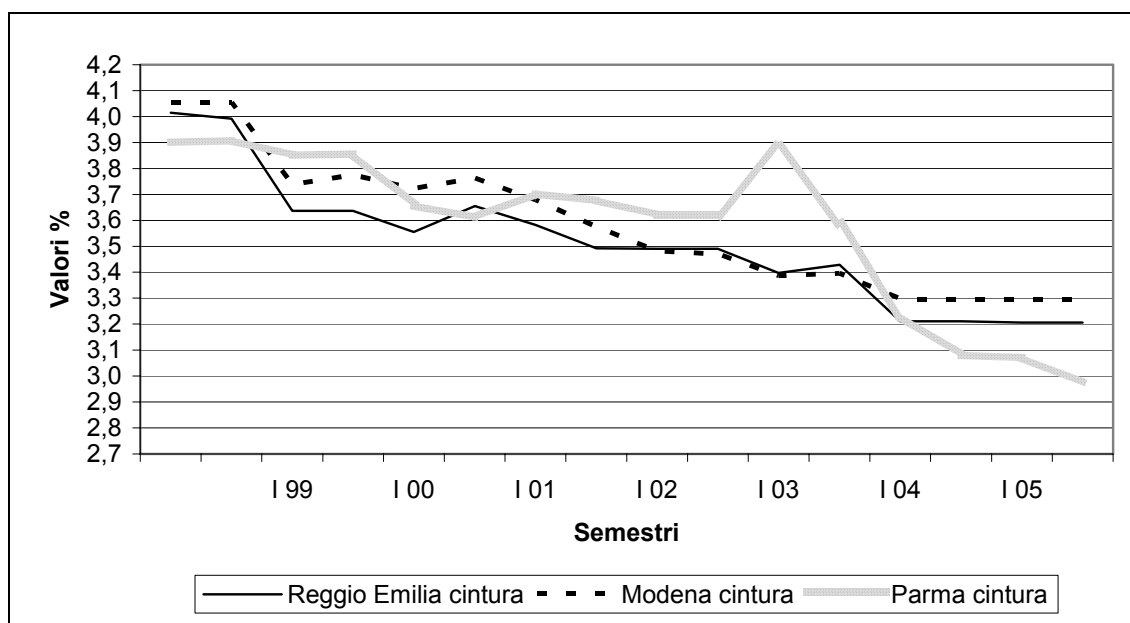
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

Tra i comuni di cintura di Reggio Emilia analizzati, sembra che San Polo si caratterizzi per rendimenti medi tendenzialmente più elevati rispetto a quelli ottenibili negli altri Comuni analizzati, e, peraltro, con un bassissimo coefficiente di rischio; mentre Scandiano, all'opposto, presenta i rendimenti più bassi nell'insieme dei Comuni di cintura del Reggiano analizzati e coefficienti di rischio più elevati (tav. II.2.32).

Durante tutto il periodo in esame, come detto, l'andamento dei rendimenti potenziali medi lordi da locazione, risulta tendenzialmente calante, con l'unica eccezione di Parma che ha previsto un picco in corrispondenza del 2003 (fig. II.2.54).

Figura II.2.54

**Cinture urbane – Rendimenti potenziali medi lordi annui da locazione**  
(valori %)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Consulente Immobiliare.

## II.2.8 Il valore del mercato

Fra il 2003 ed il 2006 il valore del mercato residenziale reggiano è aumentato, come si è avuto modo di vedere sia dalle informazioni relative ai prezzi, sia da quelle sugli scambi, ma la crescita è risultata inferiore a quella registrata per il mercato modenese, sia nel Comune Capoluogo, sia nel Resto della Provincia. In entrambi i contesti territoriali, Parma nell'ultimo anno sembra abbia visto diminuire il proprio valore medio; tuttavia, come mercato residenziale esclusivamente riferito ai comuni capoluogo, fra gli ambiti analizzati, essa presenta il valore assoluto più elevato (a partire dal 2004), seguita da Reggio Emilia (tav. II.2.33).

Il discorso tra il primo e terzo posto, tra le città analizzate, si rovescia prendendo a riferimento il dato riferito alla Provincia: in tale contesto è Modena, con quasi 1,8 miliardi di

**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – Descrizione del mercato immobiliare locale e delle sue determinanti**

Euro, a guidare la classifica, seguita da Reggio Emilia (1,33 miliardi di Euro) e Modena (1,086 miliardi; tav. II.2.33).

Tavola II.2.33

**Comuni Capoluogo e Resto della Provincia – Valore di mercato residenziale e variazioni percentuali  
(milioni di Euro e valori %)**

Comuni e aggregati territoriali	Valore di mercato (milioni di Euro)				Incremento percentuale di periodo (valori %)	
	2003	2004	2005	2006*	2006 <sup>(*)</sup> -03	2006 <sup>(*)</sup> -05
<b>Comune</b>						
Reggio Emilia	489	501	558	588	20,2	5,4
Modena	430	432	434	524	21,9	20,7
Parma	489	510	665	654	33,7	-1,7
<b>Resto della Provincia</b>						
Reggio Emilia	598	731	746	750	25,4	0,5
Modena	957	1.064	1.179	1.246	30,2	5,7
Parma	370	457	456	432	16,8	-5,3
<b>Provincia</b>						
Reggio Emilia	1.087	1.232	1.304	1.338	23,1	2,6
Modena	1.387	1.496	1.613	1.770	27,6	9,7
Parma	859	967	1.121	1.086	26,4	-3,1

(\*) Preconsuntivo, ottenuto come valore doppio del dato riferito al I semestre dell'anno.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Agenzia del Territorio.

Tavola II.2.34

**Comuni Capoluogo e Resto della Provincia – Valore di mercato terziario ed industriale e variazioni percentuali  
(milioni di Euro e valori %)**

	Valore mercato direzionale (mil. di Euro)		Variazioni % annuali	Valore mercato industriale (mil. di Euro)		Variazioni % annuali
	2005	2006 <sup>(*)</sup>		2005	2006 <sup>(*)</sup>	
<b>Comune</b>						
Reggio Emilia	30	32	6,7	15	20	33,3
Modena	23	32	39,1	8	8	0,0
Parma	30	28	-6,7	3	12	300,0
<b>Resto della Provincia</b>						
Reggio Emilia	11	8	-27,3	21	22	4,8
Modena	25	22	-12,0	25	28	12,0
Parma	7	6	-14,3	20	18	-10,0
<b>Provincia</b>						
Reggio Emilia	41	40	-2,4	36	42	16,7
Modena	48	54	12,5	33	36	9,1
Parma	37	34	-8,1	23	30	30,4

(\*) Preconsuntivo, ottenuto come valore doppio del dato riferito al I semestre dell'anno.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda gli altri mercati (direzionale ed industriale), il mercato di Reggio Emilia città si mantiene saldamente al primo posto, in modo particolarmente accentuato per il comparto industriale che, tuttavia, è cresciuto di più a Parma (anche per via del basso valore del 2005; tav. II.2.34).

Per il comparto industriale è ancora la Provincia di Reggio ad avere il massimo valore del mercato; mentre il comparto terziario vede in testa quella di Modena, con il mercato di Reggio Emilia che perde oltre 2 punti percentuali sul valore complessivo a causa di una più marcata flessione nel Resto della Provincia (tav. II.2.34).

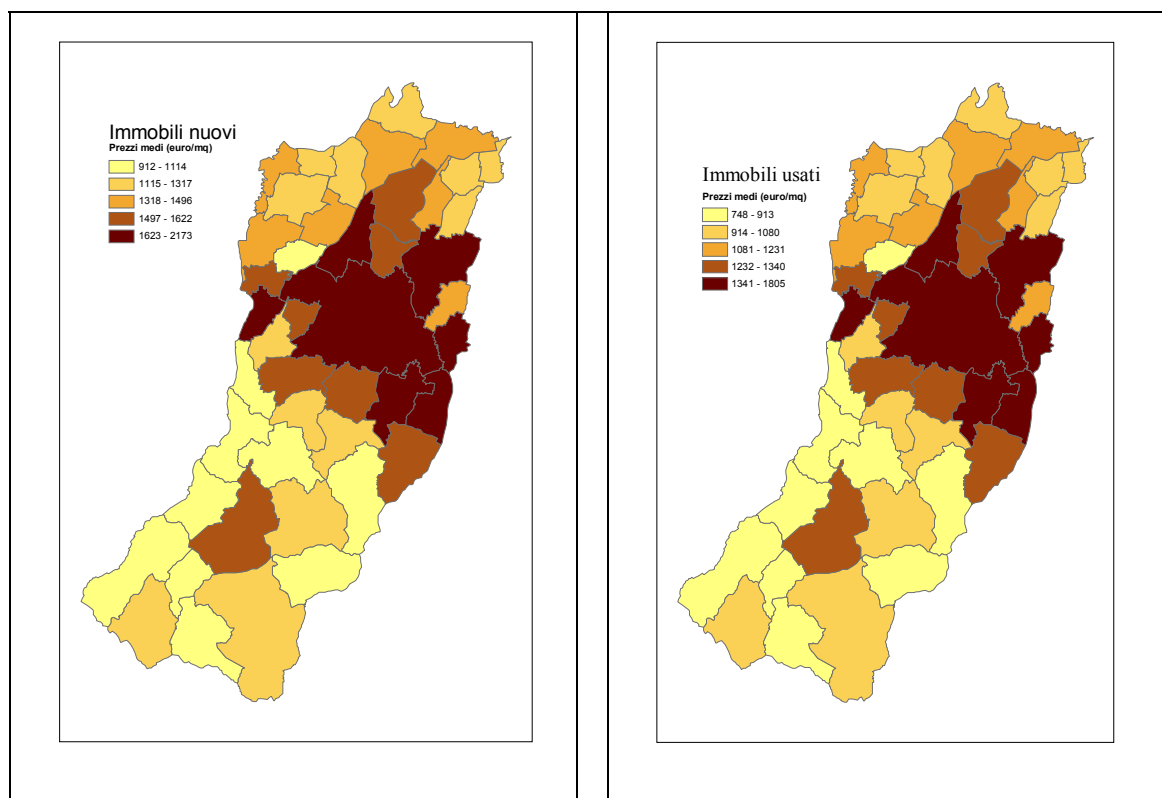
## Appendice al capitolo II.2

Estratto dal documento “Prime analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale Comunale di Reggio Emilia”, Nomisma, Maggio 2006

### 1.4 Prime valutazioni sulle tendenze del mercato immobiliare locale

Figura A.II.2.1

Mercato delle abitazioni nuove e usate in provincia di  
Reggio Emilia a giugno 2005  
(prezzi medi in €/mq)



Fonte: Banca dati Nomisma.

#### **Elevata dispersione dei valori immobiliari del mercato centrale di Reggio Emilia rispetto ai mercati periferici dei comuni di cintura**

Dall'analisi di come si distribuiscono i prezzi delle abitazioni sul territorio provinciale emerge la fotografia di una realtà urbana di tipo monocentrico con valori immobiliari più elevati in città rispetto ai mercati di cintura. Per i comuni di pianura si registrano gene-

ralmente prezzi più elevati rispetto ai comuni montani; questa differenza risulta ancora più marcata per i canoni, rispetto ai quali la quasi totalità dei comuni montani si colloca nella fascia più bassa (per questo indicatore non si dispone ancora di un data base completo).

**La variabilità dei prezzi delle abitazioni è inferiore in provincia di Reggio Emilia rispetto al mercato di Parma ma non a quello di Modena**

Tavola A.II.2.1  
**Prezzi medi di abitazioni usate a giugno 2005**  
(NI città capoluogo = 100)

	Reggio Emilia	Modena	Parma
Città	100	100	100
Cintura <sup>39</sup>	73,576	79,324	58,148

Fonte: Elaborazioni Nomisma.

Sull'intera provincia è interessante valutare la distanza del mercato centrale (vale a dire quello del comune capoluogo) con la media dei mercati dei comuni di gravitazione amministrativa attraverso l'indice dei prezzi delle

abitazioni: il mercato immobiliare residenziale di Reggio Emilia è connotato da valori meno diffusi sul territorio di quanto non lo sia il mercato di Parma mentre maggiore è la dispersione se il confronto viene fatto con il mercato di Modena.

Tavola A.II.2

**Numero indice del prezzo medio di un'abitazione usata a giugno 2005 nelle aree urbane di Reggio Emilia, Parma e Modena**  
(NI comuni capoluogo = 100)

Provincia di Reggio Emilia	Num. Ind.	Provincia di Parma	Num. Ind.	Provincia di Modena	Num. Ind.
Reggio Emilia	100,0	Parma	100,0	Modena	100,0
Albinea	68,5	Collecchio	68,6	Comporto	75,0
Bagnolo in Piano	66,8	Colorno	66,7	Campogalliano	78,2
Bibbiano	55,4	Felino	64,8	Castelfranco Emilia	80,9
Cadelbosco di Sopra	77,0	Fontanellato	61,6	Castelnuovo Rangone	85,7
Campegine	42,6	Fontevivo	57,6	Formigine	92,8
Casalgrande	77,3	Montechiarugolo	72,5	Nonantola	77,7
Cavriago	64,3	Noceto	43,3	San Cesario sul Panaro	60,6
Correggio	92,6	Sala Baganza	70,5	Soliera	73,0
Montecchio Emilia	82,5	San Secondo Parmense	55,1	Spilamberto	83,1
Quattro Castella	68,5	Sorbolo	45,0		
Rubiera	78,1	Torrile	55,6		
San Martino in Rio	62,0	Trecasali	47,4		
San Polo d'Enza	46,4				
Sant'Ilario d'Enza	67,4				
Scandiano	83,6				

Fonte: Nomisma.

<sup>39</sup> Media ponderata dei prezzi delle abitazioni usate nei comuni di cintura (ponderazione con il numero di compravendite di abitazioni).

**Il costo dell'abitare a Reggio Emilia è cresciuto in questi ultimi anni ed è in linea con i costi dell'abitare delle città medio-grandi**

Di seguito proponiamo una prima valutazione del costo della casa a Reggio Emilia città rapportato al reddito familiare. I grafici mostrano l'andamento delle diverse tipologie di spesa legate alla casa (prezzi e canoni) rispetto al reddito familiare, misurato in termini di valore aggiunto, nel periodo 1995-2004. Si può osservare come, a partire dal 1995 fino al 2000 sia cresciuta la capacità di spesa delle famiglie in rapporto all'acquisto dell'abitazione e che, successivamente, dal 2001 si assista ad una progressiva erosione del potere d'acquisto delle famiglie, particolarmente marcata nel 2004 con 5,3 annualità di reddito necessarie per acquistare la casa. Sul fronte del mercato delle locazioni questa temporalità non è così scandita, nel senso che tendenzialmente è stata sempre crescente l'erosione della capacità di spesa fino ad arrivare ad un'incidenza massima proprio nel 2004 con il 19,3% di incidenza del canone annuale sul reddito.

Figura A.II.2.2

**Rapporto canone annuale sul reddito delle famiglie a Reggio Emilia**

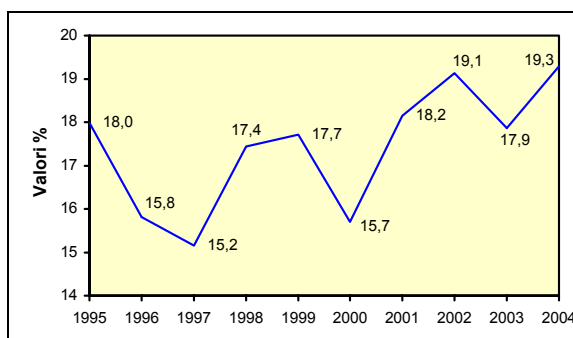
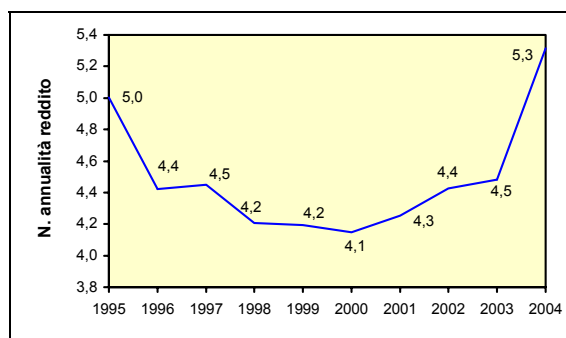


Figura A.II.2.3

**Numero annualità di reddito familiare per acquistare abitazione di 90 mq a Reggio Emilia**



Nota: I prezzi sono riferiti ad un'abitazione di 90 mq sulla base del valore al metro quadro per le abitazioni nuove o completamente ristrutturate; il Valore Aggiunto ai prezzi di base è una proxy del reddito per famiglia; i canoni annui si riferiscono ad un'abitazione di 90 mq.

Fonte: Elaborazione Nomisma su dati Consulente Immobiliare e Istituto Tagliacarne.

## II.3 I processi evolutivi del mercato immobiliare e le nuove polarità urbane

### Premessa

Per contestualizzare le analisi svolte sugli indicatori, Nomisma nel periodo dicembre 2006-febbraio 2007 ha realizzato un'indagine telefonica con alcuni operatori immobiliari<sup>40</sup> e testimoni privilegiati del Comune Capoluogo e di alcuni Comuni di prima cintura per cercare di cogliere gli elementi congiunturali intercorsi negli ultimi 12-24 mesi e quelli prospettici da qui a due anni.

Domande specifiche del questionario sono state rivolte alla segmentazione della domanda per tipologia, localizzazione, dimensione e categorie di acquirenti (immigrati, imprese, giovani coppie, ecc.) sia per il comparto residenziale, sia per quello non residenziale ed hanno inoltre tentato di approfondire il sistema gravitazionale (flussi, tipologie, ecc.). Per fare questo si è tentato di mettere in evidenza i punti di forza e quelli di debolezza di ciascun comparto immobiliare, per ciascuna zona urbana investigata<sup>41</sup> (inclusi i Comuni di prima cintura), collocando i nuovi progetti edilizi, immobiliari ed infrastrutturali per tentare di spiegare le dinamiche congiunturali.

### II.3,1 La congiuntura immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale a Reggio Emilia e nei comuni di prima cintura è stato valutato tendenzialmente stabile, sebbene sia stato osservato un allungamento dei tempi medi di vendita.

<sup>40</sup> Sono stati interpellati 20 agenti immobiliari (12 nel Capoluogo, 8 nell'hinterland), l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, le imprese di costruzione Unieco e Coopsette, gli Ordini professionali dei Geometri, degli Ingegneri e degli Architetti, i sindacati degli inquilini (Sicet e Sunia) e i sindacati dei proprietari immobiliari (ASSPI), la cooperativa di abitazione Conabit, il collegio dei Costruttori edili, l'API e il CNA.

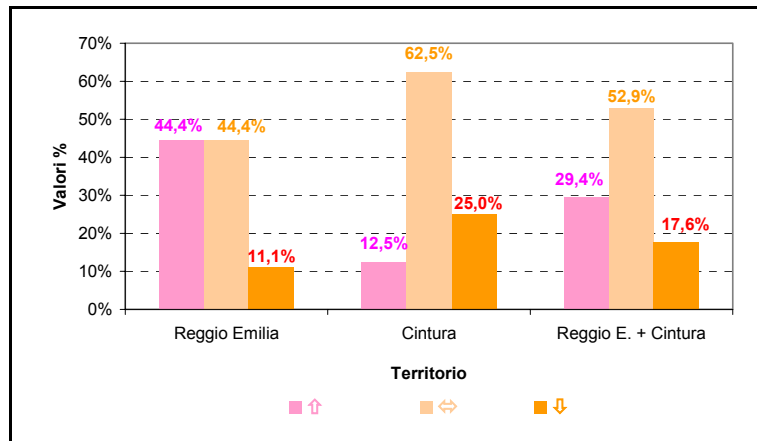
<sup>41</sup> Centro, Semicentro e Periferia (Nord, Est, Sud e Ovest).



Sul mercato immobiliare residenziale nel complesso dei Comuni investigati, la **domanda** è stata percepita tendenzialmente stabile, con il 52,9% delle ipotesi: queste si riducono nel Comune Capoluogo, divenendo il 44,4% dei giudizi raccolti; mentre in cintura, risultano la netta predominanza (62,5%; fig. II.3.1). L'osservazione delle combinazioni dei giudizi di au-

Figura II.3.1

Percezione dell'andamento della domanda per acquisto di abitazioni nei primi mesi del 2007, rispetto all'anno precedente (valori %)



Fonte: Nomisma.

mento e di stabilità, riconosce al Comune Capoluogo una tendenza, espressa dagli operatori interpellati, di lieve aumento della richiesta di mercato, sia del nuovo sia dell'usato; mentre nei comuni di cintura si percepisce una minor dinamicità, seppure le richieste di abitazioni tendano a stabilizzarsi su livelli elevati (fig. II.3.1).

Si possono individuare due tipologie prevalenti di richieste:

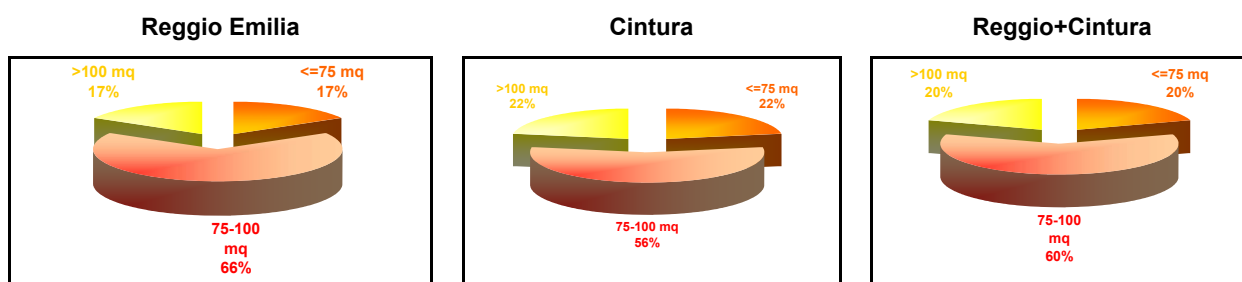
- da parte delle famiglie;
- da parte delle giovani coppie.

Le prime richiedono superfici più ampie, mentre le seconde cercano spazi di ampiezza minore. In linea generale, tuttavia, sia a Reggio che nei comuni di cinta le superfici più richieste sono comprese tra i 75 e i 100 mq e con 2 camere ed un servizio (fig. II.3.2).

Sembra che la richiesta di abitazioni più grandi (di oltre 100 metri quadrati) e più piccole (fino a 75 metri quadrati) sia più elevata nei Comuni dell'hinterland (prescelte, rispettivamente, dal 22% degli interpellati contro il 17% della città), mentre gli appartamenti di 75-100 metri quadrati risultano maggiormente prescelti nel Comune Capoluogo. In tal senso, sembra che la domanda residenziale di famiglie che necessitano di spazi possa risultare un po' più sostenuta nei Comuni di cintura, dove, per via forse dei minori costi di acquisto, pare maggiormente concentrarsi anche quella delle superfici più ridotte, come risulta confermato dalla maggior propensione nelle cinture all'acquisto rispetto al Capoluogo di appartamenti con una sola camera (figg. II.3.2 e II.3.3).

Figura II.3.2

**Richieste prevalenti di abitazioni per superficie, in metri quadrati  
(valori %)**



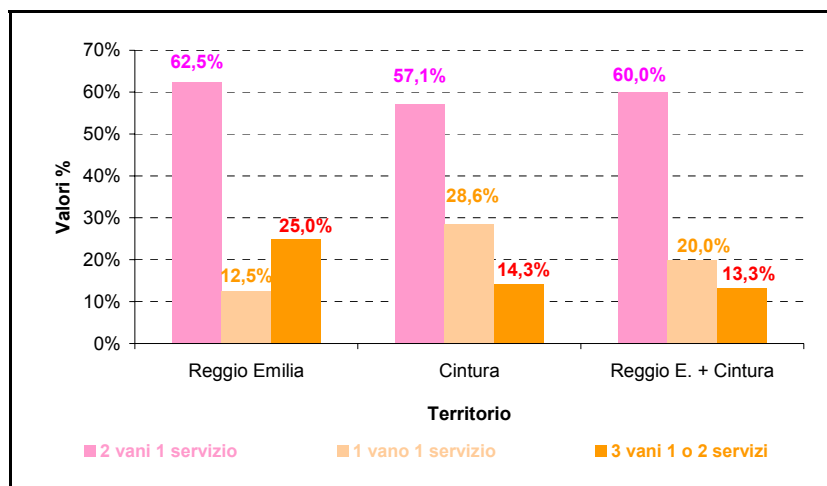
Fonte: Nomisma.

La tipologia prevalentemente richiesta riguarda soluzioni individuali o case semi-indipendenti, vale a dire, tri-quadrifamigliari con ingresso indipendente.

La domanda costituita dagli extracomunitari e da chi si trova a Reggio Emilia o in Provincia per lavoro risulta invece concentrata su abitazioni usate, preferibilmente ubicate in periferia (in particolare la periferia est della città:

**Richieste prevalenti di abitazioni per numero di vani  
(valori %)**

Figura II.3.3



Fonte: Nomisma.

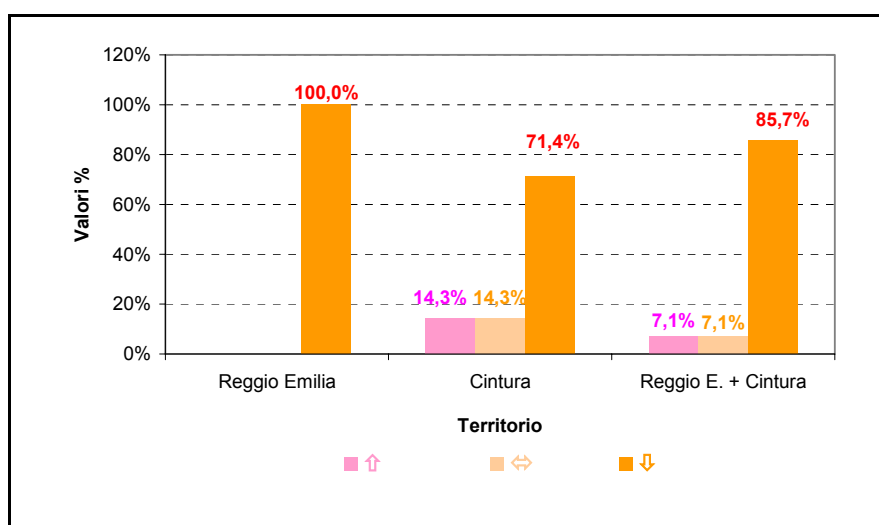
zona Ospizio) e Pieve Modolena o nella provincia dove i prezzi sono tendenzialmente più bassi.

I fenomeni di riqualificazione delle zone periferiche a sud del Comune Capoluogo, inoltre, sembra abbiano creato una nuova domanda, più accentuata rispetto alle altre zone periferiche del Comune Capoluogo a giudizio degli operatori interpellati.

La domanda sembra orientata verso tipologie in periferia a prezzi bassi richieste da extracomunitari o da chi arriva a Reggio per lavoro; quella espressa dalle famiglie residenti sembra rivolta su abitazioni nuove o usate, ma di qualità, a prezzi mediamente più elevati (in zone come S. Pellegrino, Buco del Signore, Canalina e prima collina).

Un'altra caratteristica del mercato residenziale di Reggio è una sempre più forte tendenza verso il mercato della compravendita piuttosto che verso quello della locazione, percepito in brusco calo nel Comune Capoluogo (un po' meglio, anche se comunque permangono alti i giudizi di riduzione espressi dal 71,4% degli interpellati, nella Cintura; fig. II.3.4). Le motivazioni sembrano da ascrivere, a giudizio degli interpellati, alla forte crescita dei canoni di locazione che renderebbero necessaria una programmazione di miglior tutela per le categorie protette.

Figura II.3.4  
**Percezione dell'andamento del numero di locazioni di abitazioni nei primi mesi del 2007, rispetto all'anno precedente (valori %)**



L'offerta in vendita a livello provinciale viene percepita in aumento dalla maggioranza di operatori interpellati: l'alto livello di attività edilizia degli ultimi anni sembra necessiti ancora un po' di tempo per far assorbire al mercato quanto realizzato.

Fonte: Nomisma.

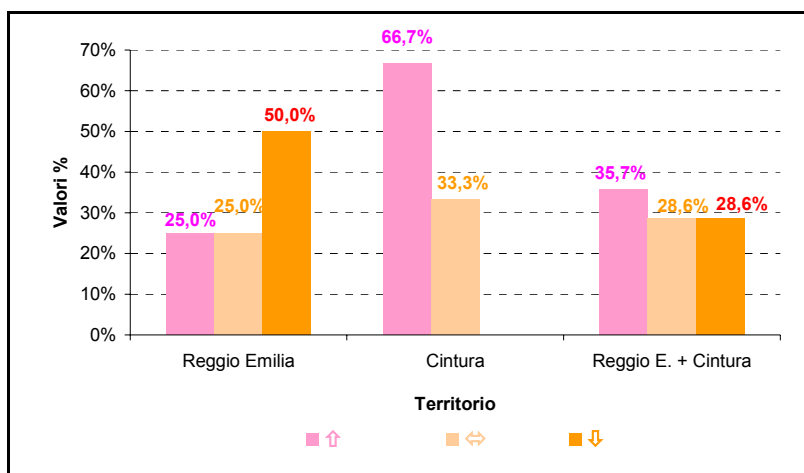
Esistono, a livello territoriale, delle difformità di giudizio: nel Comune Capoluogo (soprattutto nel centro) i giudizi sono di tendenziale rarefazione<sup>42</sup> (accompagnati da auspici di ristrutturazioni e riqualificazioni di ampie aree della città dove la domanda sembra essere sopita); nei restanti comuni dell'hinterland sembra invece essere avvenuto un tendenziale incremento della stessa (fig. II.3.5).

<sup>42</sup> Anche nelle zone semicentrali e periferiche, tuttavia, non sembra abbondante soprattutto per la fascia degli immobili di qualità: ad esempio, chi ristruttura un immobile, difficilmente lo rivende entro pochi anni.

Figura II.3.5

**Percezione dell'andamento dell'offerta in vendita di abitazioni nei primi mesi del 2007, rispetto all'anno precedente (valori %)**

Il basso livello dell'offerta registrato nella città, a fronte di una domanda in tendenziale crescita, implica un incremento dei prezzi e dei canoni che, secondo gli agenti immobiliari interpellati, continueranno a salire per un altro anno, seppur a ritmi meno intensi che in passato. La per-



Fonte: Nomisma.

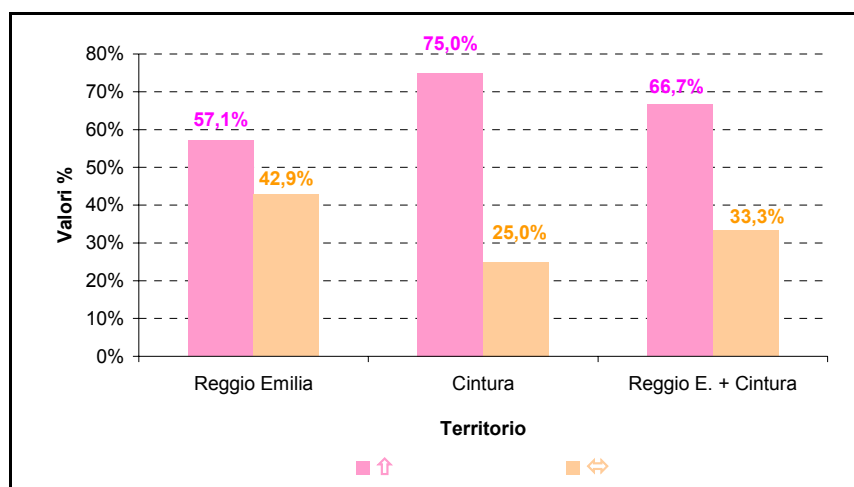
centuale di operatori che ipotizza un aumento dei prezzi risulta, infatti, pari al 57,1% a fronte di un 42,9% di giudizi di stabilità (fig. II.3.6).

Anche nei comuni della cintura, nonostante una domanda statica ed un'offerta in tendenziale aumento, i prezzi delle abitazioni, prevalentemente nuove, continuano ad essere percepiti in progressivo aumento: addirittura dal 75% degli interpellati, a causa principalmente di quattro fattori:

- più "ridotti" prezzi medi di partenza;
- qualità superiore della nuova offerta rispetto al passato;
- maggior scarsità di terreni rispetto al passato, che nonostante l'elevata offerta, potrebbe far tendere a fenomeni di rarefazione della domanda;
- incremento di regole (ad esempio nuove norme per edificare abitazioni antisismiche, certificazioni energetiche) che sembrano incidere molto sul prezzo finale;
- incremento del costo di materiali da costruzione, come metalli e cemento.

Tali fattori, evidentemente, potranno far subire, da qui a due anni ripercussioni sul livello del prezzo finale: ciò risulta vero anche per il Comune Capoluogo, ma in toni più smorzati a causa del relativo minor grado di produzione edilizia nuova rispetto agli hinterland.

Figura II.3.6  
Percezione dell'andamento dei prezzi di compravendita di  
abitazioni nei primi mesi del 2007, rispetto all'anno precedente  
(valori %)



Fonte: Nomisma.

### II.3.2 I prezzi di compravendita residenziali mediamente praticati

Ponendo in rassegna i prezzi medi di compravendita pubblicati in epoca recente da un insieme di soggetti istituzionali, associativi e da riviste del settore, è stato possibile validare le informazioni ricevute dalle interviste effettuate con gli agenti immobiliari.

Nel comune di Reggio Emilia, i prezzi più alti si registrano, ovviamente, nel centro storico, dove per un'unità immobiliare residenziale nuova si possono raggiungere anche mediamente i 3.300 euro al metro quadrato. Le altre zone dove è prevalentemente orientata la domanda (soprattutto la parte costituita dai reggiani che ricercano abitazioni di migliore qualità) e quindi dove si hanno prezzi più elevati sono: Bucu, Papagnocca, San Pellegrino.

Analizzando il livello dei prezzi dei comuni dell'hinterland, emergono alcune tendenze di fondo. A fronte di una domanda rivolta sempre più verso la zona sud, i prezzi raggiungono i livelli più alti proprio nei comuni localizzati in questa area (l'indice sintetico risulta pari a circa 1.300 Euro al metro quadrato). In particolare, ad Albinea ed a Scandiano i prezzi raggiungono, per abitazioni in buono stato localizzate in posizioni piuttosto centrali, i 2.500-3.000 euro al mq. Gli altri comuni con valori dei prezzi tendenzialmente più alti rispetto a quelli periferici del Capoluogo, sono quelli siti ad est di Reggio Emilia. In questa area, sebbene l'indice sintetico non presenti un dato elevato, ci sono i

due centri ordinatori della Provincia Reggiana (Correggio e Casalgrande) e comuni di rilevanza come Rubiera che, probabilmente, anche per la vicinanza ai distretti industriali modenesi e per la presenza di quelli reggiani, attirano parte della domanda essendo localizzati in posizioni “strategiche”. Se nel calcolo dell’indice sintetico non si considera il comune di San Martino, il valore aumenta attestandosi attorno ai 1.280 euro al metro quadrato.

Viceversa, i comuni di Bagnolo, Cadelbosco (zona nord), Cavriago, Montecchio, San Polo d’Enza e Sant’Ilario (zona ovest) sono quelli per cui è stato calcolato un valore di sintesi al metro quadrato tendenzialmente più basso.

Tavola II.3.1

**Prezzi di abitazioni nelle principali zone di Reggio e in alcuni comuni  
dell’hinterland, rilevati nel I semestre 2006  
(€/mq)**

Zone urbane	Nuove o Ristrutturate		In buono stato abitabile		Da ristrutturare	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Centro storico	2.200	3.300	1.700	2.200	1.300	1.700
Buco/Papagnocca	2.000	2.400	1.500	1.800	1.200	1.450
San Pellegrino/Ospedale	2.000	2.600	1.400	1.800	1.200	1.500
Ospizio/San Maurizio	1.800	2.000	1.300	1.550	1.000	1.250
Orologio/Regina Pacis	2.000	2.300	1.400	1.800	1.200	1.500
Gardenia/Santo Stefano	2.000	2.600	1.500	1.800	1.200	1.500
Tondo/Tribunale/S.Prospero	1.700	2.000	1.300	1.500	1.000	1.300
Pieve Modolena/Cella	1.600	1.900	1.300	1.500	1.000	1.200
Rivalta Coviolo	1.850	2.150	1.400	1.750	1.200	1.400
Sesso/Cavazzoli	1.600	1.850	1.300	1.450	1.000	1.150
San Bartolomeo/Codemondo	1.800	2.000	1.300	1.500	1.000	1.200
Canali/Albinea	2.000	2.400	1.450	1.850	1.200	1.450
Scandiano	2.000	3.000	1.600	2.400	1.000	1.600
Rubiera	1.600	2.300	1.300	1.900	800	1.300
Cavriago	1.700	1.900	1.300	1.650	900	1.200
Correggio	1.700	2.700	1.400	2.400	700	1.400
Quattro Castella	1.700	1.900	1.300	1.550	1.000	1.200

Fonte: FIAIP.

Tavola II.3.2

**Prezzi di abitazioni a Reggio Emilia  
rilevati nell'autunno 2006  
(€/mq)**

	Abitazioni nuove	Abitazioni recenti
Centro	3.300	2.400
Semicentro	2.500	1.800
Periferia	2.000	1.600

Fonte: Consulente Immobiliare.

Tavola II.3.3

**Prezzi di abitazioni in alcuni Comuni di Cintura di Reggio Emilia  
rilevati nell'autunno 2006  
(€/mq)**

	Prezzi Abitazioni Nuove o Integralmente ristrutturate			Canoni Locazione		
	Pregio	Semicentro	Periferia	Pregio	Semicentro	Periferia
Bagnolo	1.900	1.500	1.300	60	56	52
Brescello	1.500	1.200	1.100	50	48	46
Cadelbosco	1.900	1.600	1.500	n.d.	n.d.	n.d.
Cavriago	1.800	1.500	1.200	56	46	44
Correggio	2.500	2.000	1.700	76	66	56
Guastalla	1.900	1.500	1.400	60	44	42
Luzzara	1.400	1.200	1.100	46	43	42
Novellara	1.800	1.500	1.400	56	50	46
Rubiera	2.000	1.700	1.600	66	58	50
S.Polo d'Enza	1.200	1.000	1.000	46	46	43
Scandiano	3.000	2.600	2.200	76	54	50
Villa Minozzo	1.400	1.100	1.100	44	42	42

Fonte: Consulente Immobiliare.

Tavola II.3.4

**Prezzi di abitazioni nelle principali zone di Reggio ed in alcuni comuni  
dell'hinterland, rilevati nel I semestre 2005  
(€/mq)**

		Usato			Nuovo		
		Signorile	Medio	Economico	Signorile	Medio	Economico
Bagnolo in Piano	C	1.550	1.400	1.250	1.800	1.650	1.500
Bagnolo in Piano	P	n.d.	1.250	1.150	n.d.	1.450	1.380
Cadelbosco di Sopra	C	1.650	1.400	1.200	1.900	1.600	1.500
Cadelbosco di Sopra	P	n.d.	1.150	1.050	n.d.	1.400	1.280
Casalgrande	C	1.500	1.250	1.150	2.100	1.850	1.750
Casalgrande	P	1.400	1.250	1.100	1.850	1.750	1.700
Cavriago	C	1.652	1.497	1.394	1.962	1.807	1.652
Cavriago	P	1.549	1.291	1.187	1.962	1.652	1.549
Correggio	C	1.800	1.600	1.350	2.500	2.000	1.700
Correggio	P	1.500	1.300	1.100	1.750	1.600	1.500
Montecchio	C	1.450	1.350	1.200	1.750	1.650	1.450
Montecchio	P	1.450	1.300	1.100	1.700	1.550	1.450
Quattro Castella	P	1.500	1.300	n.d.	1.950	1.900	n.d.
Rio Saliceto	C	1.400	1.200	1.100	1.600	1.500	1.400
Rio Saliceto	P	1.350	1.200	1.000	1.550	1.500	1.450
Scandiano	C	2.000	1.800	1.700	2.800	2.600	2.400
Scandiano	P	1.650	1.450	1.250	2.250	2.050	1.850
Ospizio/Quinzio/San Maurizio	SC	2.000	1.550	1.500	2.400	2.200	1.800
Porta San Pietro	SC	1.600	1.400	1.200	2.400	2.200	1.800
Regina Pacis	SC	1.550	1.400	1.150	2.500	1.900	1.600

Fonte: Tecnocasa.

Tavola II.3.5

**Prezzi di abitazioni a Reggio Emilia Rilevati nel 2006  
(€/mq)**

	Signorile usa- to	Medio usato	Signorile nuovo o ristrutturato	Medio nuovo o ristruttura- to
Centro storico	2.300	1.900	3.000	2.400
Buco/Papagnocca/Rosta	2.000	1.700	2.400	2.100
San Pellegrino/ Villa Verde	2.100	1.850	2.700	2.200
Ospizio/San Maurizio/ Quinzio	1.900	1.600	2.300	2.000
Regina Pacis/ Orologio/ Roncina	1.700	1.500	2.400	1.900
Tondo/San Prospero	1.700	1.400	2.200	1.900
Pieve Modolena/ Rivalta/Baragalla/Coviolo	1.700	1.500	2.100	1.900
Rivalta/Baragalla/Coviolo	1.900	1.600	2.400	2.000
San Bartolomeo/ Codemondo	1.800	1.500	2.300	2.000
Canali/Albinea	2.100	2.000	2.600	2.300

Fonte: Casa&Case, Il Sole 24 Ore.



**Analisi che concorrono alla costruzione del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale  
Comunale di Reggio Emilia**

**Azione II – I processi evolutivi del mercato immobiliare e le nuove polarità urbane**

I rialzi medi dei prezzi medi nel Comune Capoluogo dal 2003, risultano più consistenti per le aree centrali rispetto a quelle periferiche; in posizione intermedia i valori semi-centrali a cui è stata attribuita anche la zona pedecollinare di pregio (tav. II.3.6).

Tavola II.3.6

**Prezzi minimi e massimi medi e variazioni percentuali nominali triennali dei prezzi medi di compravendita di abitazioni, per tipologia, in alcune zone del Comune Capoluogo  
(Euro al mq e valori %)**

Zone urbane	Prezzi di abitazioni nuove				Prezzi di abitazioni usate			
	Min.	Max.	Medi	Var. % triennali	Min.	Max.	Medi	Var. % triennali
Centro storico	2.200	3.300	2.750	22,2	1.650	2.640	2.145	22,6
Zona residenziale pedecollinare	2.000	2.400	2.200	15,8	1.667	2.040	1.853	15,8
Zona residenziale semicentrale ovest	1.900	2.150	2.025	15,7	1.773	1.720	1.747	16,4
Periferia Est S. Bartolomeo Codemondo	1.800	2.000	1.900	8,6	1.440	1.500	1.470	8,9
	1.550	1.950	1.750	6,1	1.240	1.625	1.433	6,1
Periferia Ovest	1.600	1.900	1.750	12,9	1.280	1.663	1.471	13,2
Gavassa Massenzatico	1.600	1.900	1.750	12,9	1.280	1.663	1.471	13,2
Zona rurale sud	1.600	1.900	1.750	12,9	1.067	1.663	1.365	13,7
Zona rurale nord	1.800	2.000	1.900	26,7	1.286	1.500	1.393	26,6
Centro Semicentro-pedecollinare	2.200	3.300	2.750	22,2	1.650	2.640	2.145	22,6
	1.950	2.275	2.113	15,8	1.720	1.880	1.800	16,1
Periferia	1.658	1.942	1.800	13,1	1.265	1.602	1.434	13,2

Fonte: Nomisma.

Suddividendo i comuni dell'hinterland di Reggio Emilia:

- zona NORD: Bagnolo in Piano, Cadelbosco di Sopra e Campegine;
- zona SUD: Albinea, Quattro Castella e Scandiano;
- zona EST: Casalgrande, Correggio, Rubiera e San Martino in Rio;
- zona OVEST: Bibbiano, Cavriago, Montecchio, Sant'Ilario e San Polo d'Enza<sup>43</sup>;

si possono calcolare, come richiamato, i valori di sintesi (tav. II.3.7).

<sup>43</sup> In realtà il comune di San Polo d'Enza non confina direttamente con Reggio Emilia, ma viene comunque considerato uno dei comuni di prima cintura. Pertanto nella tavola viene considerato il calcolo dell'indice sintetico della zona ovest, sia considerando San Polo sia non considerandolo.

Tavola II.3.7

**Prezzi e canoni sintetici di abitazioni nei Comuni dell'hinterland di Reggio Emilia ri-  
levati nel I semestre 2006**  
(€/mq ed €/mq per mese)

	Indice Sintetico Compravendita	Indice Sintetico Locazione
Nord	1.112	3,26
Sud	1.297	4,06
Est	1.217	3,87
Ovest <sup>(1)</sup>	1.280	4,44
Ovest-1 <sup>(2)</sup>	1.238	4,24
Reggio Emilia	1494	5,65

<sup>(1)</sup> Ovest: comprende i comuni di Bibbiano, Cavriago, Montecchio e Sant'Ilario.

<sup>(2)</sup> Ovest-1: comprende i comuni di Bibbiano, Cavriago, Montecchio, Sant'Ilario e S.Polo.

Fonte: Agenzia del Territorio.

Nell'area nord (Bagnolo in Piano, Cadelbosco di Sopra e Campegine) non ci sono forti differenze tra i prezzi; si passa mediamente dai 1.300 euro al mq per le abitazioni di tipo economico e civili localizzate in centro, ai 900 Euro al metro quadrato della periferia. Mentre per le ville si possono raggiungere anche i 1.600 Euro al metro quadrato nelle aree centrali e i 1.500 Euro al metro quadrato circa nelle zone periferiche, con deviazione standard di 26,95 € al metro quadrato.

A sud di Reggio Emilia, il comune che registra prezzi inferiori alla media è quello di Quattro Castella, con deviazione standard di 15,2 € al metro quadrato.

Tavola II.3.8

**Prezzi medi di abitazioni nuove a  
Reggio Emilia ed in alcuni Comuni  
dell'hinterland, rilevati nel  
I semestre 2007**  
(€/mq)

Bibbiano	1.300
Cadelbosco	1.500
Casalgrande	1.200
Cavriago	1.487
Correggio	1.825
Reggio Emilia	1.567
Scandiano	1.650

Fonte: Indagine Nomisma.

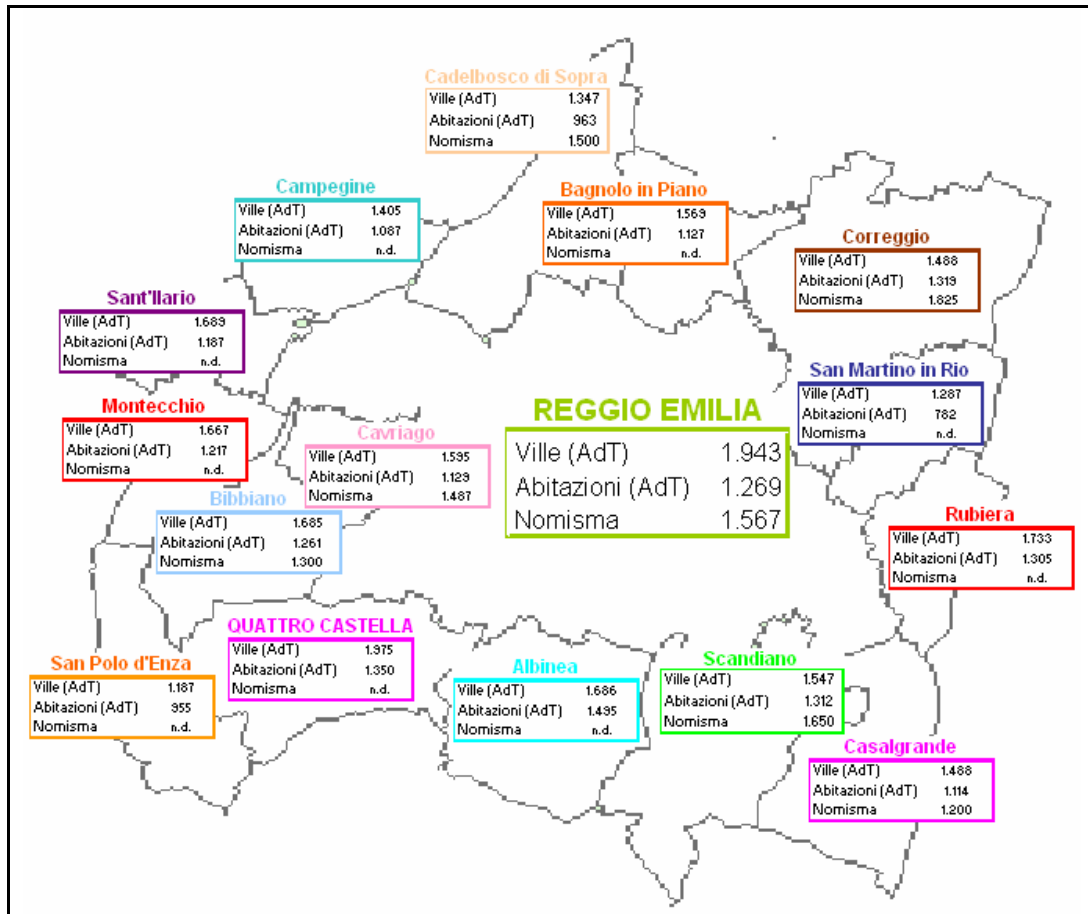
Nella zona est Correggio e Rubiera sono le aree con i valori più elevati dei prezzi che superano di gran lunga i 1.500 euro al mq nelle zone meglio ubicate. Nell'area ad est di Reggio Emilia si ha una deviazione standard di 97 € al metro quadrato.

La zona ovest comprende Sant'Ilario, Montecchio, Cavriago, Bibbiano e San Polo. In quest'area i prezzi delle abitazioni raggiungono in media i 1.200 euro al mq nelle zone centrali;

mentre i prezzi delle ville possono arrivare anche a 1.700 Euro al metro quadrato (fig. II.3.7). La deviazione standard in quest'area è di 53 € al metro quadrato.

Figura II.3.7

I prezzi a Reggio Emilia e nei comuni di cintura - 2006



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma ed Agenzia del Territorio.

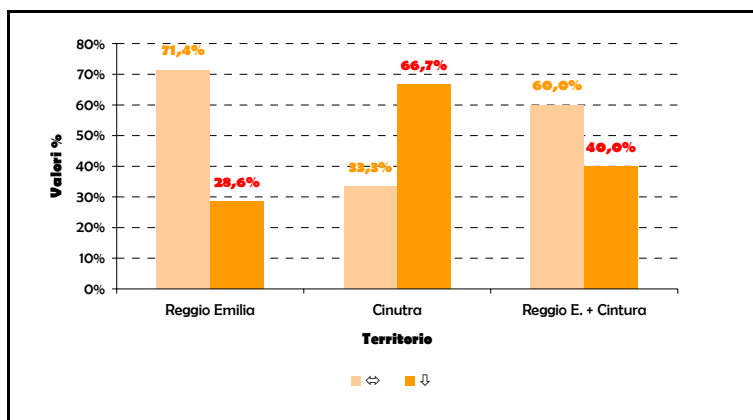
### II.3.3 La congiuntura immobiliare non residenziale recente

Il mercato degli immobili di impresa (uffici e capannoni) nel complesso, dopo anni di stagnazione, evidenzia piccoli segnali di ripresa.

Nel segmento direzionale si osserva una maggiore stabilità della domanda nel comune capoluogo rispetto alle aree di cintura dove, invece, si percepisce una tendenziale diminuzione delle richieste di mercato.

Nella città per il 66,7% degli intervistati l'offerta di spazi adibiti ad uso direzionale è percepita in crescita, mentre per il restante

Figura II.3.8  
Percezione dell'andamento della domanda per acquisto di uffici nei primi mesi del 2007, rispetto all'anno precedente (valori %)

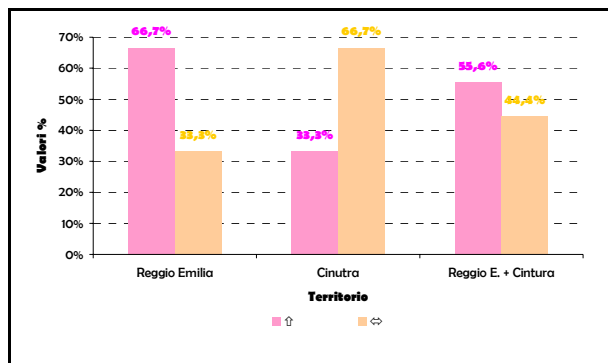


Fonte: Nomisma.

33,3% in diminuzione. Del tutto opposto il quadro che emerge dall'analisi nei comuni di cintura in cui l'offerta è in tendenziale diminuzione, a segnalare una maggior concentrazione degli uffici a Reggio.

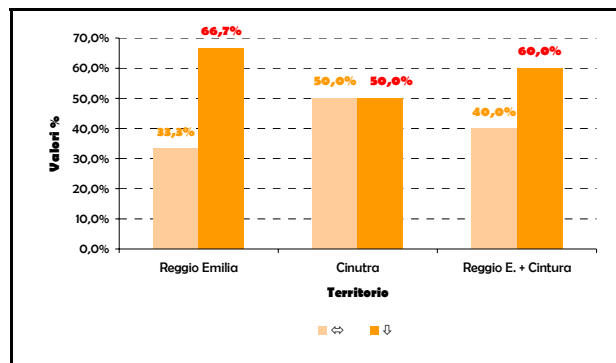
A sottolineare il recente periodo di rallentamento che ha caratterizzato questo segmento di mercato di recente si avverte una tendenziale flessione dei prezzi nel complesso percepita in maniera più forte nel comune di Reggio rispetto ai comuni di cintura.

Figura II.3.9  
Percezione dell'andamento dell'offerta di  
spazi direzionali nei primi mesi del 2007, ri-  
spetto all'anno precedente  
(valori %)



Fonte: Nomisma.

Figura II.3.10  
Percezione dell'andamento dei prezzi di uffici  
nei primi mesi del 2007, rispetto all'anno pre-  
cedente  
(valori %)

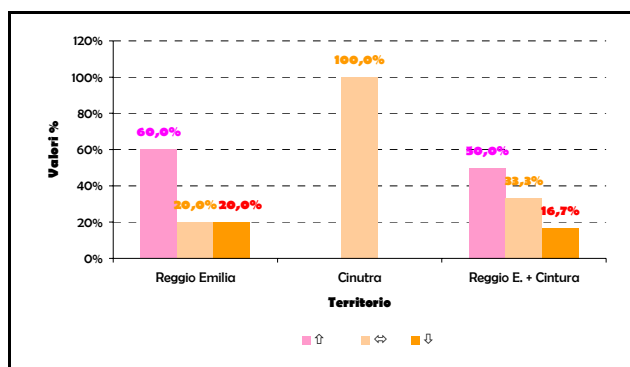


Fonte: Nomisma.

Il quadro che emerge dall'analisi del settore industriale non appare molto diverso da quanto fin qui descritto per gli uffici. La domanda nel complesso è stabile nella cintura, percepita prevalentemente in aumento in città; mentre l'offerta è percepita in crescita a Reggio comune e statica nelle aree di cintura.

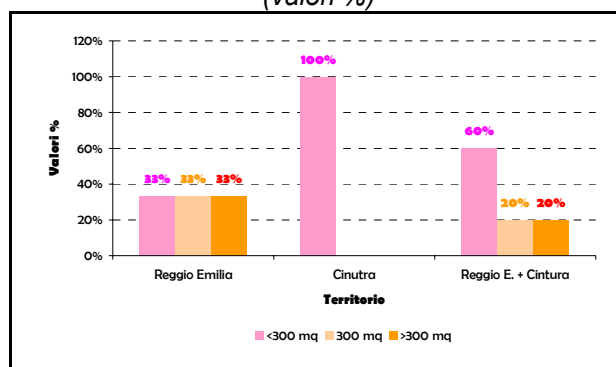
Circa le superfici maggiormente richieste, dall'analisi condotta non emergono particolari tendenze a Reggio Emilia mentre, nei comuni circostanti emerge una maggiore predisposizione verso le piccole aree (<300 mq).

Figura II.3.11  
Percezione dell'andamento della domanda per  
acquisto di capannoni nei primi mesi del 2007,  
rispetto all'anno precedente  
(valori %)



Fonte: Nomisma.

Figura II.3.12  
Percezione dell'andamento delle metrature  
maggiormente richieste nel settore industriale  
nei primi mesi del 2007, rispetto all'anno pre-  
cedente  
(valori %)



Fonte: Nomisma.

La domanda del settore commerciale, invece, sembra concentrarsi in poche importanti *location*<sup>44</sup> (sia nel Comune Capoluogo, sia nei Comuni di prima cintura) e su alcuni centri commerciali in ambito periurbano. Il mercato, così, appare a due velocità: un magma indifferenziato nelle vie meno commerciali per cui le valutazioni espresse non appaiono particolarmente positive, e le high streets con prezzi, domanda crescenti ed offerta particolarmente rarefatta.

Le variazioni percentuali triennali dei prezzi medi di compravendita risultano più ridotte rispetto a quelle calcolate per le abitazioni, tranne in alcune zone periferiche, come a nord ed a sud del Comune Capoluogo (tav. II.3.9).

Tavola II.3.9

**Prezzi minimi e massimi medi di compravendita di uffici e di capannoni industriali e variazioni percentuali triennali in alcune zone del Comune Capoluogo  
(Euro al mq e valori %)**

	Prezzi di uffici				Prezzi di capannoni industriali			
	Min	Max	Medi	Var. % triennale	Min	Max	Medi	Var. % triennale
Centro storico	1.800	2.900	2.350	17,5				
Zona residenziale pedecollinare	1.600	2.200	1.900	8,6	747	935	841	8,5
Zona residenziale semicentrale ovest	1.600	1.900	1.750	6,1	747	897	822	6,1
					800	897	849	6,1
Periferia Est	1.600	1.800	1.700	3,0	800	900	850	3,0
S. Bartolomeo Codemondo	1.300	1.700	1.500	8,3	791	896	843	8,2
Periferia Ovest	1.300	1.600	1.450	11,5	758	923	841	11,5
Gavassa Massenzatico	1.300	1.700	1.500	15,4	758	951	855	15,2
zona rurale sud	1.300	1.700	1.500	25,0	872	946	909	25,4
zona rurale nord	1.000	1.500	1.250	25,0	929	808	868	28,6

Fonte: Nomisma.

<sup>44</sup> Le cosiddette high streets o vie commerciali.

Tavola II.3.10

**Prezzi sintetici di immobili di uffici in alcune  
zone del Comune Capoluogo ed in alcuni  
Comuni dell'hinterland di Reggio Emilia,  
nel I semestre 2006  
(€/mq ed €/mq per mese)**

	Min	Max
Centro storico	1.600	2.800
Buco/Papagnocca	1.700	2.400
San Pellegrino/Ospedale	1.500	2.000
Ospizio/San Maurizio	1.500	1.950
Orologio/Regina Pacis	1.600	2.000
Gardenia/Santo Stefano	1.750	2.200
Tondo/Tribunale/S.Prospero	1.650	2.350
Pieve Modolena/Cella	1.400	1.850
Mancasale	1.500	2.000
Scandiano	1.300	2.600
Rubiera	1.300	2.300
Cavriago	1.600	1.900
Correggio	1.500	2.600
Quattro Castella	1.300	1.700

Fonte: FIAIP.

Tavola II.3.11

**Prezzi e canoni sintetici di immobili di impresa nei Comuni dell'hinterland  
di Reggio Emilia rilevati nel I semestre 2006, (€/mq ed €/mq per mese)**

	Indice Sintetico Compravendita		Indice Sintetico Locazione	
	Uffici	Capannoni	Uffici	Capannoni
Nord <sup>(1)</sup>	959	461	4,8	2,4
Sud <sup>(2)</sup>	1.399	511	6,9	2,8
Est <sup>(3)</sup>	1.238	537	6,1	2,7
Ovest <sup>(4)</sup>	1.352	416	6,8	2,2
Ovest-1 <sup>(5)</sup>	1.397	406	7,8	2,1
Reggio Emilia	1.826	637	8,5	3,3

<sup>(1)</sup> Nord: comprende i comuni di Bagnolo, Cadelbosco e Campegine.

<sup>(2)</sup> Sud: comprende i comuni di Quattro Castella, Albinea e Scandiano.

<sup>(3)</sup> Est: comprende i comuni di Casalgrande, Correggio, Rubiera e S.Martino.

<sup>(4)</sup> Ovest: comprende i comuni di Bibbiano, Cavriago, Montecchio e Sant'Ilario.

<sup>(5)</sup> Ovest-1: comprende i comuni di Bibbiano, Cavriago, Montecchio, Sant'Ilario e S.Polo.

Fonte: Agenzia del Territorio.

### II.3.4 I nuovi progetti e i punti di forza e di debolezza

Nonostante un tasso di crescita meno intenso che in passato, come si è detto, il mercato immobiliare continua a svilupparsi e, a giudizio degli operatori interpellati, in futuro tenderà sempre più verso la qualità, in parte, anche a seguito delle certificazioni energetiche che si stanno introducendo e, in generale, per la domanda di sostituzione orientata verso abitazioni più ecologiche (bioedilizia, ecc.) che, nonostante i prezzi di acquisto più elevati risultano molto richieste dalle famiglie. Non sono state ricavate opinioni di grandi interventi edilizi, immobiliari e infrastrutturali (in fase di sviluppo o da poco conclusi) in grado di segnare il mercato immobiliare da qui ai prossimi due anni (ad eccezione dell'Area Parco Ottavi, con ripercussioni sul comparto terziario e di quelle in adiacenza al casello di Caprara, con possibile influenza sul comparto<sup>45</sup> commerciale), sono invece stati segnalati interventi di edilizia residenziale da parte di privati, soprattutto nella zona sud-est della città.

Continua invece la crescita nei Comuni dell'hinterland, specie laddove i prezzi medi di compravendita risultano ancora bassi (come a Bibbiano e Cavriago), anche se il modello insediativo rimane per gli immigrati "area nord" adiacente ai posti di lavoro e per i reggiani spostamento residenza-luogo di lavoro lungo l'asse Sud/Nord.

Opinioni concordanti riguardano il centro città del Comune Capoluogo, sul quale è stata lamentata l'assenza di una strategia di incentivazione/finanziaria per il recupero degli edifici: ciò sembra possa portare a rischi di degrado urbano, visto che per i proprietari risulterebbe più conveniente affittare le abitazioni nello stato da ristrutturare. Occorre a tal fine non solo incentivare il recupero degli edifici ma agire sul marketing d'area e fare riappropriare ai reggiani del proprio centro, per esempio incentivando il commercio o favorendo serate di musica e spettacolo. Alcuni sostengono che il nuovo PSC dovrebbe consentire proprio di guardare dall'alto la realtà urbana e tracciare dei *trait-d'union* fra le varie zone della città, con particolare attenzione verso il centro storico e ricercando una generale qualità urbana attraverso l'arredo, i giardini, una viabilità meno "d'impatto". Non sembra siano necessari altri particolari servizi, dato l'alto livello di soddisfazione espresso dai testimoni privilegiati (valutati in modo particolarmente positivo nelle periferie urbane).

<sup>45</sup> Zone a Nord di Reggio Emilia nei pressi della ferrovia.



Tra i disagi, seppur temporanei, sono stati segnalati problemi legati alla mobilità derivanti dal cantiere TAV e nel fatto che negli anni scorsi c'è stato una sovrapproduzione edilizia. In ogni caso, a giudicare dalle opere cantierizzate o in previsione di esserlo, la città emiliana sembra volersi dotare di nuove importanti funzioni urbane che le permettano di incidere in modo ancora più significativo sulla competizione con le altre città vicine. In tal senso i gate di ingresso autostradali e TAV progettati da Calatrava, il nuovo campus universitario, le riqualificazione di interi quartieri, i nuovi centri leisure sono le funzioni previste per il disegno della Reggio "domani" (schema II.3.1).

Schema II.3.1

**Principali interventi in fase di realizzazione (o recentemente realizzati)  
a Reggio Emilia**

Nome intervento	Descrizione
I Petali di Reggio	Centro funzionale sviluppato da Multi Development-C Italia in adiacenza allo stadio. Multiplex 11 sale Commerciale Ristorazione Centro fitness Uffici comunali Area giochi esterna
Nuova stazione AV	Zona nord della città Progettista Calatrava
Nuovo casello autostradale e due ponti ad arco	Zona nord della città Progettista Calatrava
Campus Universitario	Ex area San Lazzaro Via Emilia Est, direzione Modena
Residenze per studenti in centro storico	Palazzo Santa Chiara (sei appartamenti) terminato Istituto San Filippo Neri (in ristrutturazione)
Ex Ospizio	Via Emilia Est, direzione Modena
Riqualificazione quartieri cittadini	Acque Chiare, Terrachini, Manenti
Riqualificazione spazi pubblici	Via Morandi-Via Paterlini Piazza della Vittoria-Piazza Martiri del 7 luglio Piazza Prampolini

### II.3.5 I problemi sociali del mercato immobiliare

Secondo i giudizi dei rappresentanti sindacali interpellati (sia dal lato della domanda – sindacati inquilini – sia da quello dell’offerta – sindacati della proprietà immobiliare) sembra che i canoni di locazione per abitazioni risultino tendenzialmente uniformi al di là delle diverse zone del Comune o dell’hinterland e, tendenzialmente, oscillino tra i 500 e i 650 € al mese per superfici tra i 70-80 mq. Nei comuni dell’hinterland si scende in media a 450-500 €/mensili. I canoni più elevati si hanno nella zona pre-collinare (sud di Reggio) e nei comuni di Montecchio, Cavriago e Rubiera. Sembra che il mercato abitativo degli affitti a Reggio abbia subito una forte trasformazione negli ultimi 2 anni: in precedenza il mercato locativo era attivo e presentava varie soluzioni, ora la situazione è più critica. Pare che il 50% di chi si rivolge a questo segmento di mercato sia costituito da immigrati italiani, il 35-40% da extracomunitari e la restante parte da separati o giovani coppie.

Ci sono alcune zone dove tende a concentrarsi la domanda di locazione per famiglie o individui a basso reddito: la stazione ferroviaria, la moschea, ma anche nella centrale via Roma (dove risulta più conveniente locare piuttosto che ristrutturare). Visti i canoni elevati, vengono privilegiate superfici di 40-50 mq, con riscaldamento centralizzato, finiture scarse e con 1-2 camere. In genere, specie i lavoratori extracomunitari tendono ad un indice di sovraffollamento per abitazione elevato, per ammortizzare le spese.

L’offerta sembra essere sempre più costituita da nuove costruzioni.

Sembra che il numero di abitazioni sfitte nel Comune Capoluogo, ricomprese quelle che stanno per essere vendute, si aggiri (e superi) le 3.000 unità (dato che conferma quello calcolato per via analitica).

I problemi per cui sembrano essere enormemente cresciuti i provvedimenti dell’autorità giudiziaria per gli sfratti, toccano famiglie con disagi sociali o problemi economici (come nel caso delle famiglie monoreddito) che secondo alcune stime potrebbero riguardare oltre la metà dei nuovi contratti di locazione stipulati.

Il centro storico sembra essere la localizzazione urbana meno ambita anche sotto il profilo dell’affitto

Per dare fiato alle famiglie o sotto o vicino alla linea di povertà, si dovrebbe intervenire in modo organizzato:

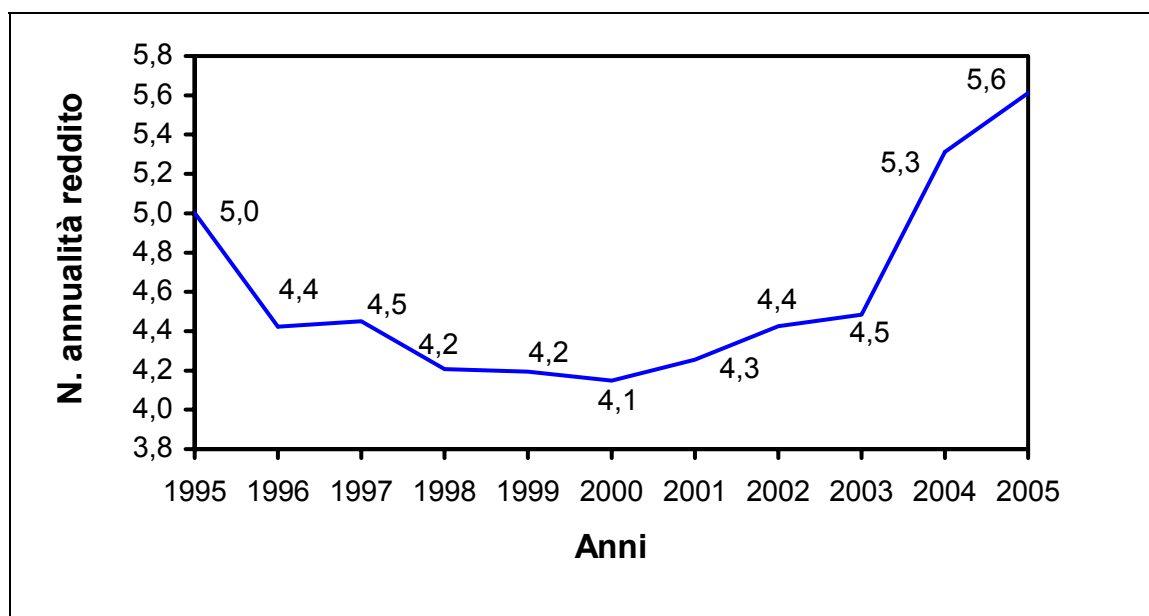
1. legislativamente;
2. reinvestendo;
3. incrementando il fondo sociale dell'affitto.

D'altra parte, la forte crescita del mercato immobiliare in termini di prezzi medi di vendita, ha favorito una tendenziale crescita del numero di mensilità di reddito familiare necessarie per acquistare un'abitazione nuova di medie dimensioni (90 metri quadrati).

A fronte dei 4,1 anni mediamente necessari nel 2000 (anno di minima nel decennio considerato), il valore è progressivamente salito fino ai 5,6 del 2005 (fig. II.3.13).

Figura II.3.13

**Reggio Emilia - Annualità di reddito necessarie per acquistare un'abitazione nuova di 90 mq fra il 1995 ed il 2005**



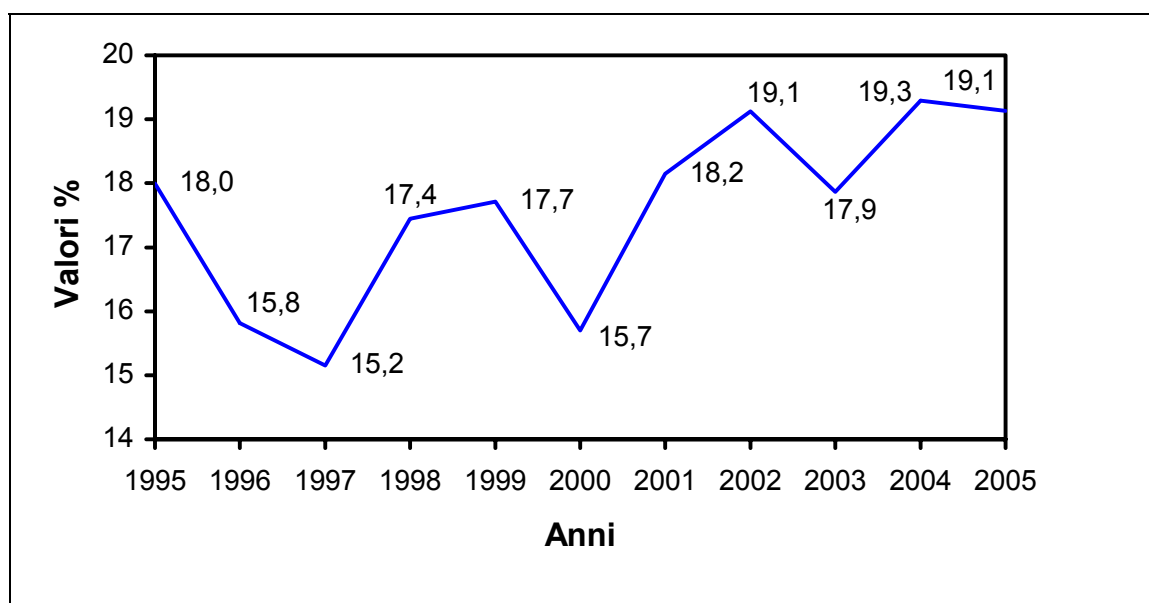
Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

Il fenomeno rispecchia la progressiva crescita dei prezzi evidenziata dal mercato immobiliare negli ultimi anni a fronte del più modesto aumento del reddito medio disponibile.

Nell'ambito dell'affitto l'entità delle variazioni fra un anno e l'altro risultano più contrastate, ma il trend di crescita della quota di reddito destinata al pagamento dell'affitto per un'abitazione nuova di 90 metri quadrati, appare orientato alla crescita (fig. II.3.14).

Figura II.3.14

Reggio Emilia - Incidenza % del canone di un'abitazione nuova di 90 mq sul reddito familiare fra il 1995 ed il 2005

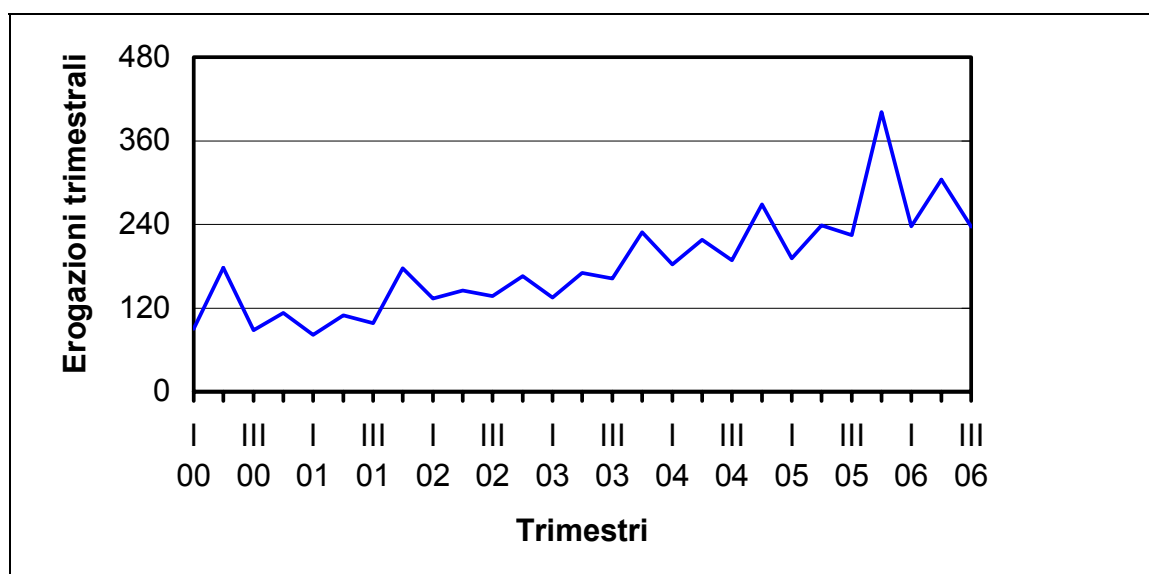


Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

L'accensione di mutui da parte dei reggiani va di pari passo con la crescita del mercato immobiliare, la dinamica delle erogazioni fra il 2000 ed il 2006 è orientata alla crescita costante, con picchi nell'ultimo trimestre dei vari anni (fig. II.3.15).

Figura II.3.15

Reggio Emilia – erogazioni di mutui per costruzione ed acquisto di abitazioni fra il marzo 2000 ed il settembre 2006  
(milioni di Euro)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Nel 2005, a fronte di un valore del mercato residenziale che si aggira sui 1.303 milioni di Euro, sono state rilevate erogazioni su base annua pari a 1.056 milioni di euro pari all'81% del valore del mercato immobiliare.

Il dato risulta superiore all'incidenza nazionale (76%) ed anche a quello delle province vicine, con Modena che si avvicina al dato reggiano con l'80,8% e Parma, invece, che si ferma al 62,6% (figg. II.3.15, II.3.16 e II.3.17).

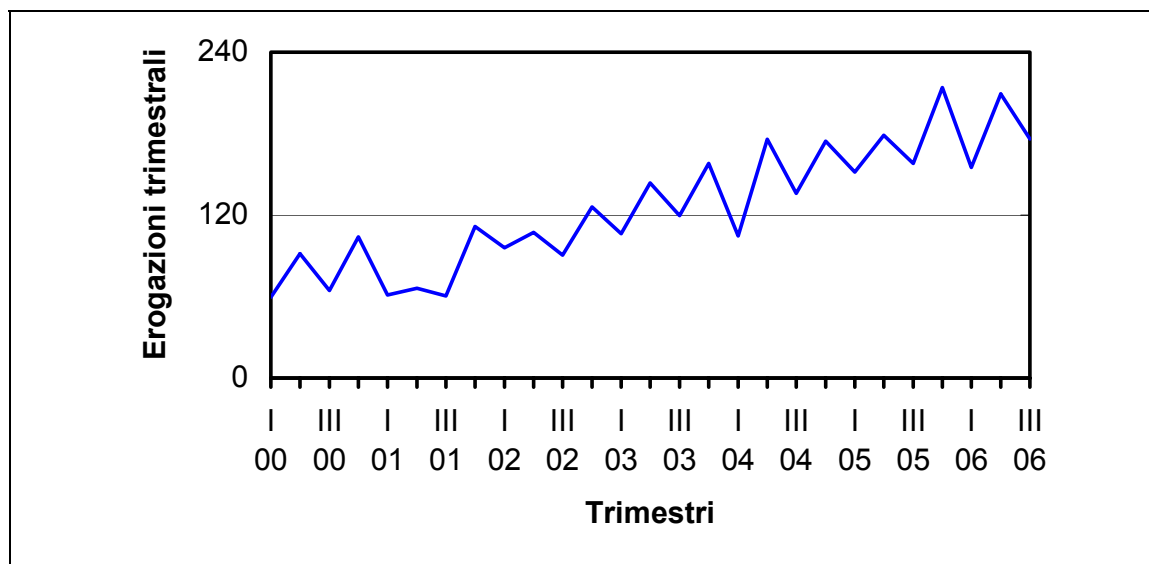
Complessivamente, a settembre 2006, l'ammontare dei mutui per l'abitazione in provincia di Reggio Emilia si attestava sui 3.413 milioni di euro, anch'esso in crescita costante fra il 2000 ed il 2006.

Le dinamiche di Reggio Emilia, sia per quanto riguarda le consistenze che le erogazioni, sono allineate perfettamente con quelle di Parma e Modena.

In termini assoluti il dato delle consistenze di Reggio risulta inferiore a quello di Modena (4.163 milioni di euro) e superiore a quello di Parma (2.478 milioni di euro; figg. II.3.18, II.3.19 e II.3.20).

Figura II.3.16

**Parma – erogazioni di mutui per costruzione ed acquisto di abitazioni fra il marzo 2000 ed il settembre 2006**  
(milioni di Euro)

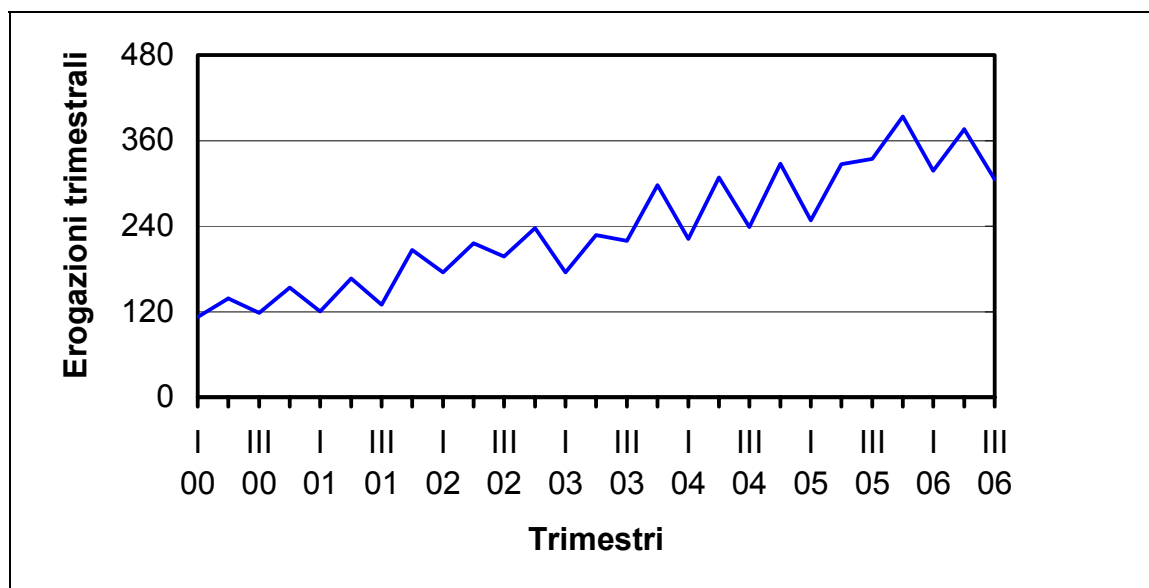


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Figura II.3.17

**Modena – erogazioni di mutui per costruzione ed acquisto di abitazioni fra il  
marzo 2000 ed il settembre 2006**

(milioni di Euro)

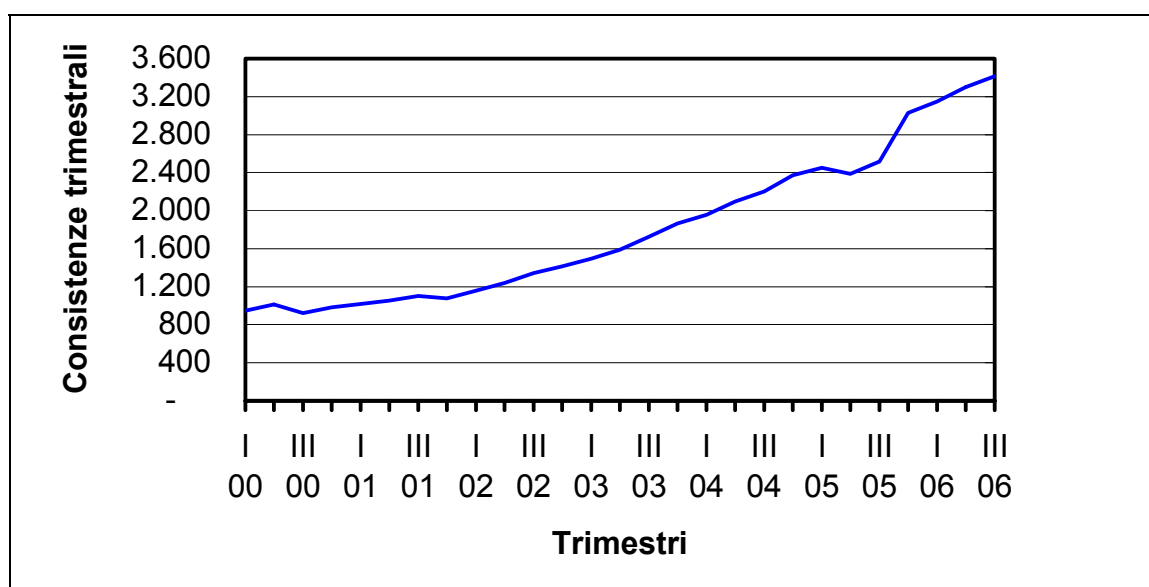


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Figura II.3.18

**Reggio Emilia – consistenze di mutui per costruzione ed acquisto di abitazioni  
fra il marzo 2000 ed il settembre 2006**

(milioni di Euro)

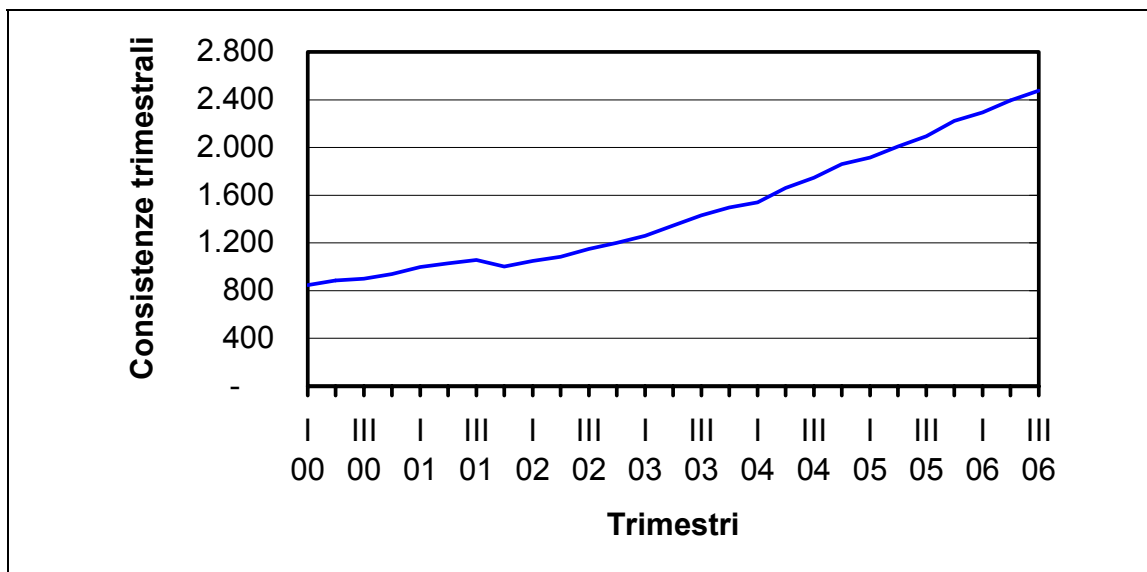


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Figura II.3.19

**Parma – consistenze di mutui per costruzione ed acquisto di abitazioni fra il  
marzo 2000 ed il settembre 2006**

(milioni di Euro)

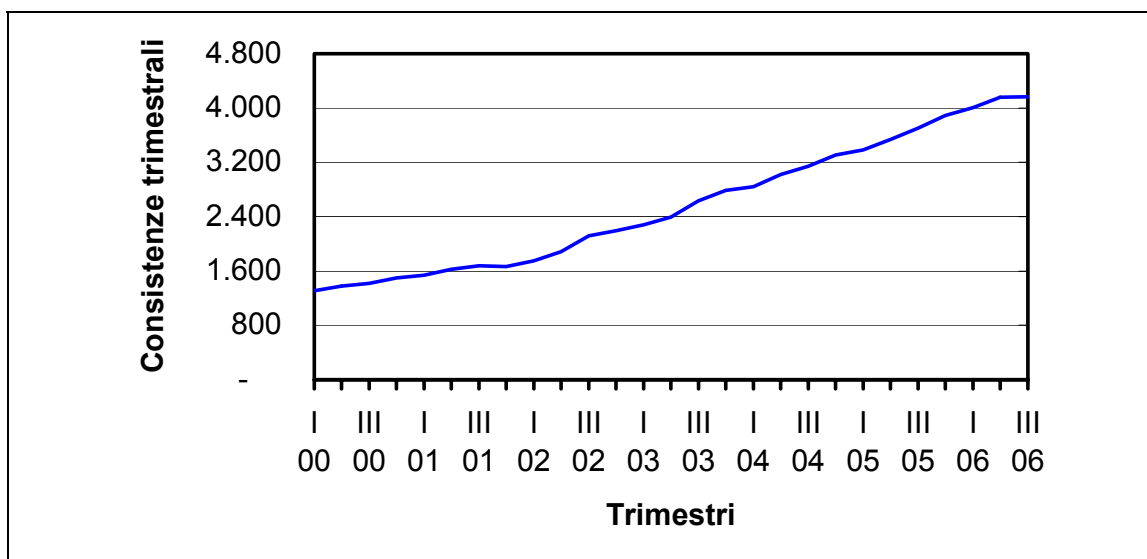


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Figura II.3.20

**Modena – consistenze di mutui per costruzione ed acquisto di abitazioni fra il  
marzo 2000 ed il settembre 2006**

(milioni di Euro)

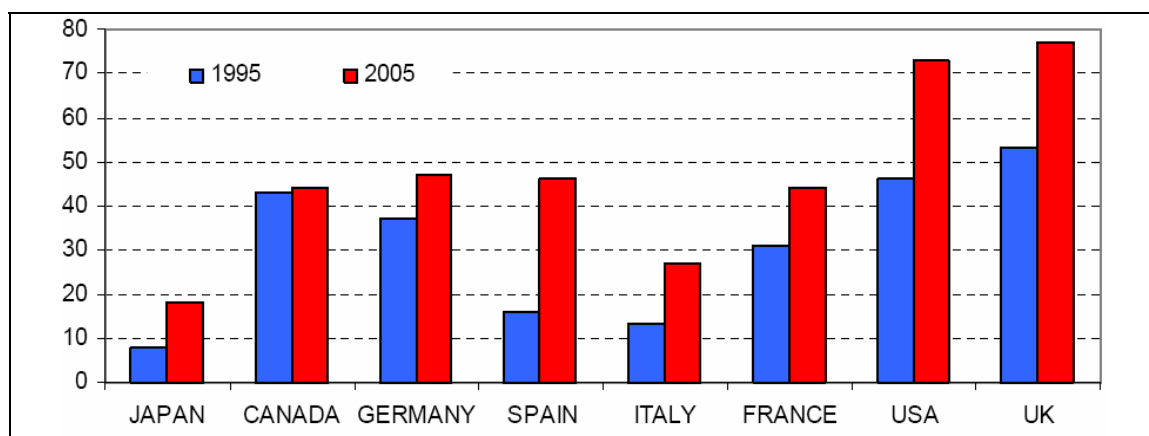


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Per quanto riguarda l'incidenza dell'indebitamento per l'abitazione sul prodotto interno lordo, tuttavia, il dato italiano risulta decisamente inferiore a quello degli altri paesi industrializzati, con l'esclusione del Giappone (fig. II.3.21).

Figura II.3.21

**Indebitamento per l'abitazione come percentuale del PIL nei principali Paesi,  
1995 e 2005**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati OECD.

Il dato reggiano, il cui prodotto interno lordo provinciale viene approssimato dal valore aggiunto, non si discosta significativamente dal dato nazionale, con un'incidenza che raggiunge il 24,6%.

Il dato reggiano risulta, invece, superiore a quello rilevabile nelle due Province confinanti: per Parma si attesta al 19,5% e per Modena al 20,6%.



## **II.4 Approfondimento e verifica degli scenari di prospettiva dell'evoluzione demografica del comune di Reggio Emilia**

---

### **Premessa**

Il territorio del capoluogo reggiano risulta in trasformazione: i documenti pianificatori comunali riguardanti molteplici aspetti socio-economici della città, alcuni ancora in corso di definizione, hanno identificato un fabbisogno di plausibili scenari demografici che da qui a 15 anni potrebbero manifestarsi nel territorio Comunale.

Ci si riferisce, in particolare, al Piano Casa ed al Progetto Urbano della Mobilità, che, per necessità operative completamente differenti, poggiano, come premessa, sulle proiezioni della popolazione residente.

Le analisi svolte per la pianificazione reggiana hanno, in definitiva, riguardato un modello disposto dal CAIRE nel 2005 per il Piano Casa<sup>46</sup>: in seguito tale elaborazione è stata trasferita per le preliminari disposizioni del Piano Urbano della Mobilità, redatto con il contributo dell'Università IUAV di Venezia.

Com'è noto, tuttavia, anche la Regione Emilia Romagna fornisce un supporto nella pianificazione dei servizi pubblici locali, redigendo previsioni per le Province della Regione. In occasione della redazione del Quadro conoscitivo del recente PTCP, la Provincia di Reggio Emilia per il distretto di Reggio, che comprende il Capoluogo ed alcuni dei Comuni dell'hinterland, ha disposto nuove proiezioni.

### **II.4.1 Le Previsioni demografiche presentate nel quadro dei bisogni e gli scenari economici e sociali di riferimento per le politiche abitative a Reggio Emilia**

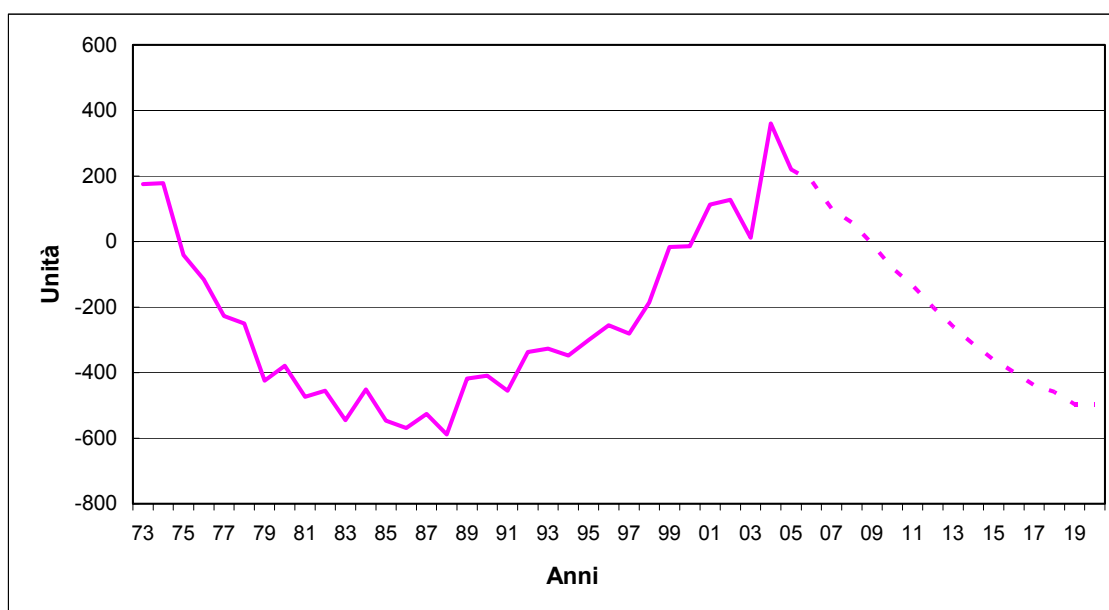
Le previsioni demografiche formulate per il Comune di Reggio Emilia nel novembre 2005 e finalizzate alla definizione del Piano Casa, sono certamente state sviluppate sulla base di un modello corretto dal punto di vista metodologico, ma che deve fare i conti con le profonde modificazioni demografiche in atto, non solo nel Comune, ma anche a livello regionale e nazionale.

**Azione II – Approfondimento e verifica degli scenari di prospettiva dell'evoluzione demografica del comune di Reggio Emilia**

È emerso, in effetti, dagli ultimi documenti sull'ammontare demografico resi disponibili dall'Amministrazione Comunale che, dal 2003 al 2005, il numero di famiglie si sia incrementato del 4,9% e la popolazione residente del 3,4%. Ma queste sono solo alcune delle valutazioni che possono essere tratte: le scomposizioni, le misure e i confronti delle tendenze demografiche del passato che alimentano la modellistica demografica, possono talvolta modificare le analisi svolte anche a ridosso di poco tempo. Se, in effetti, risulta vero che i fenomeni demografici godono di una certa stabilità o inerzia nel tempo perchè si trasformano con una lentezza ed una gradualità che non è propria di altri fenomeni sociali ed economici perchè, ad esempio, la popolazione tra qualche anno sarà, in larga maggioranza, quella che già oggi vive; è altresì vero che una repentina modifica nel tasso medio annuo di incremento dei residenti, si ponga dal 2,5% al 3%, pone in dieci anni consistenti modificazioni negli incrementi, di 5 punti percentuali rispetto a quelli ipotizzati.

Figura II.4.1

**Comune di Reggio Emilia: andamento del saldo naturale della popolazione  
fra il 1973 ed il 2020, scenario intermedio  
(unità)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati CAIRE.

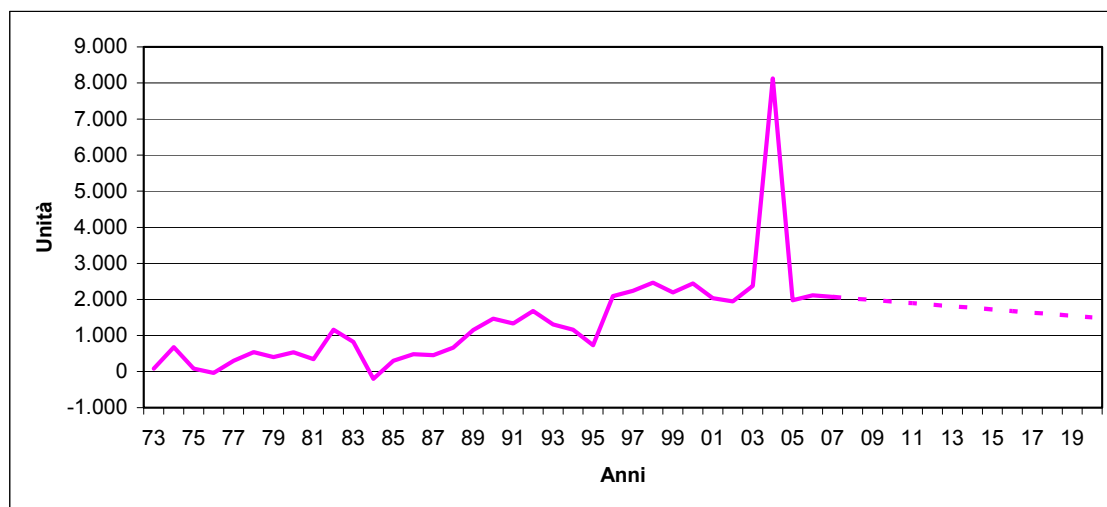
Il modello impiega dati storici fissi per parametri come i quozienti di fecondità o il saldo migratorio, che, specie per gli ultimi dati resi da poco disponibili, risultano fortemente

<sup>46</sup> *Questione Abitativa e politiche per la casa, Considerazioni sul quadro dei bisogni e gli scenari economici e sociali di riferimento per lo sviluppo delle politiche abitative a Reggio Emilia*, Dicembre 2005.

influenzati dalle dinamiche migratorie in atto: la loro tendenza a modificarsi può comportare qualche possibilità di correzione della previsione resa disponibile nel novembre 2005, non tanto o non solo nella componente di crescita, quanto in quella della composizione futura. Infatti una maggior quota di donne immigrate in età feconda può determinare come conclusione un incremento della natalità.

Figura II.4.2

**Comune di Reggio Emilia: andamento del saldo migratorio fra il 1973 ed il 2020, scenario intermedio**  
(unità)

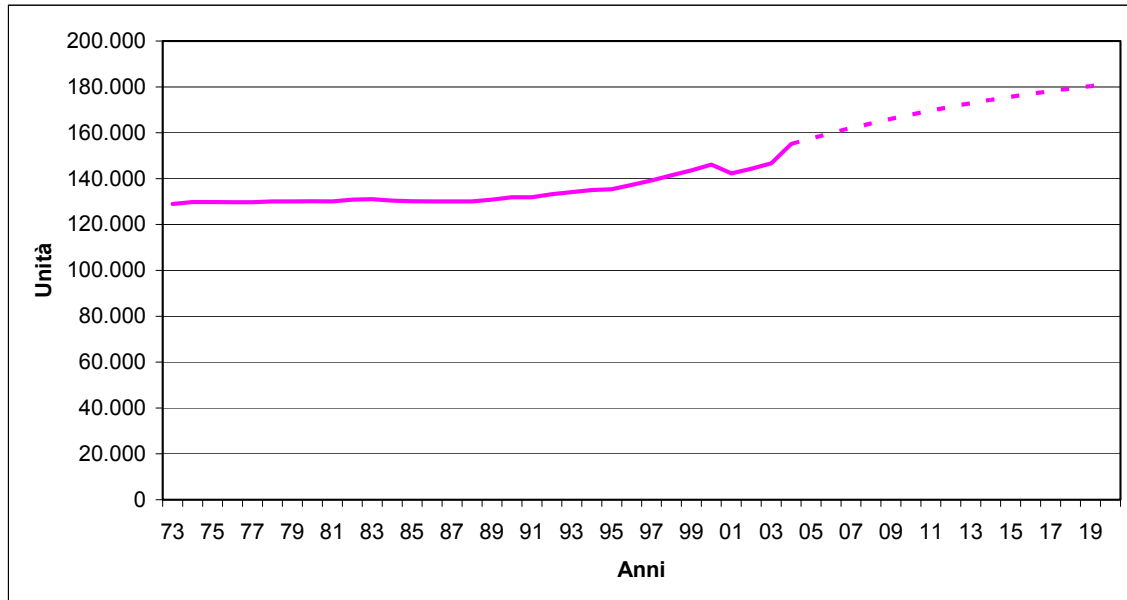


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati CAIRE.

Il confronto tra la curva di previsione del saldo naturale della popolazione di Reggio Emilia per il Piano Casa e quella disposta per la Provincia di Reggio Emilia dalla Regione evidenzia un andamento differente, con scostamenti che potrebbero produrre (seppur su aggregati statistici diversi) effetti non insignificanti nel lungo periodo (figg. II.4.1, II.4.2, II.4.3, II.4.4, II.4.5 e II.4.6).

Figura II.4.3

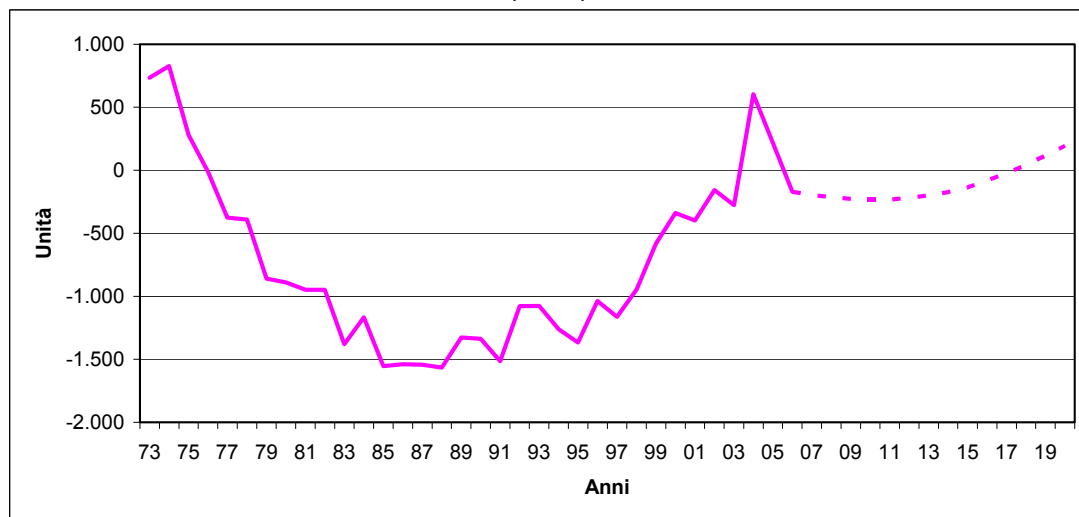
**Comune di Reggio Emilia: andamento della popolazione residente fra il 1973 ed il 2020, scenario intermedio**  
(unità)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati CAIRE.

Figura II.4.4

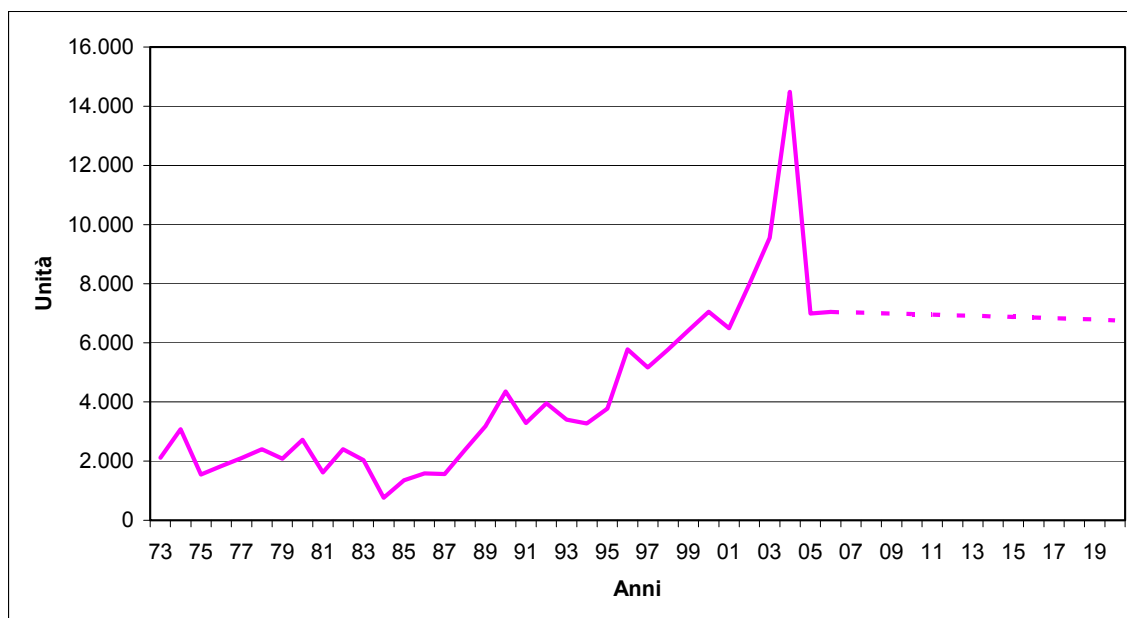
**Provincia di Reggio Emilia: andamento del saldo naturale della popolazione fra il 1973 ed il 2020, scenario intermedio**  
(unità)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Regione Emilia Romagna.

Figura II.4.5

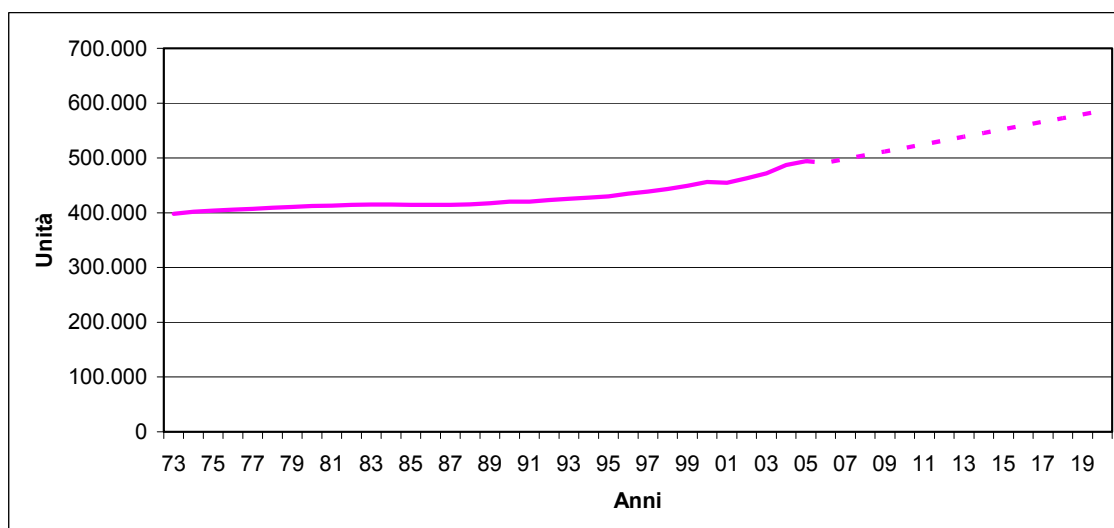
Provincia di Reggio Emilia: andamento del saldo migratorio della popolazione  
fra il 1973 ed il 2020, scenario intermedio  
(unità)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Regione Emilia Romagna.

Figura II.4.6

Provincia di Reggio Emilia: andamento della popolazione fra il 1973 ed il 2020,  
scenario intermedio  
(unità)



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Regione Emilia Romagna.

Le notevoli modificazioni in atto che in questa sede vengono solamente richiamate per l'area di Reggio Emilia<sup>47</sup>, in realtà accompagnano un trend demografico rilevato da molteplici osservatori.

Ad esempio, l'Istat in "Natalità e fecondità della popolazione residente: caratteristiche e tendenze recenti – 2004" dell'agosto 2006 rileva che in Italia:

- negli ultimi 10 anni l'età media delle madri alla nascita dei figli è aumentata di un anno, toccando nel 2004 il valore medio di 30,8 anni (con punte superiori ai 31 anni al Centro-nord);
- in termini di fecondità il numero medio di figli per donna è passato da 1,19 nel 1995 a 1,33 nel 2004;
- nel 2004 le residenti di cittadinanza italiana hanno avuto in media 1,26 figli, mentre le donne straniere residenti ne hanno avuti il doppio (2,61);
- la recente ripresa dei livelli di fecondità è dovuta per circa la metà alle nascite da madri straniere. L'altra metà, al contrario, è verosimilmente il risultato del recupero della posticipazione della maternità da parte delle generazioni di donne italiane nate tra la seconda metà degli anni '60 e i primi anni '70;
- l'aumento della fecondità della popolazione residente è il risultato di tassi più elevati nelle età superiori a 30 anni, mentre nelle donne più giovani si continua a riscontrare una diminuzione dei livelli di fecondità;
- queste dinamiche si sviluppano, in particolare, nelle regioni del Nord.

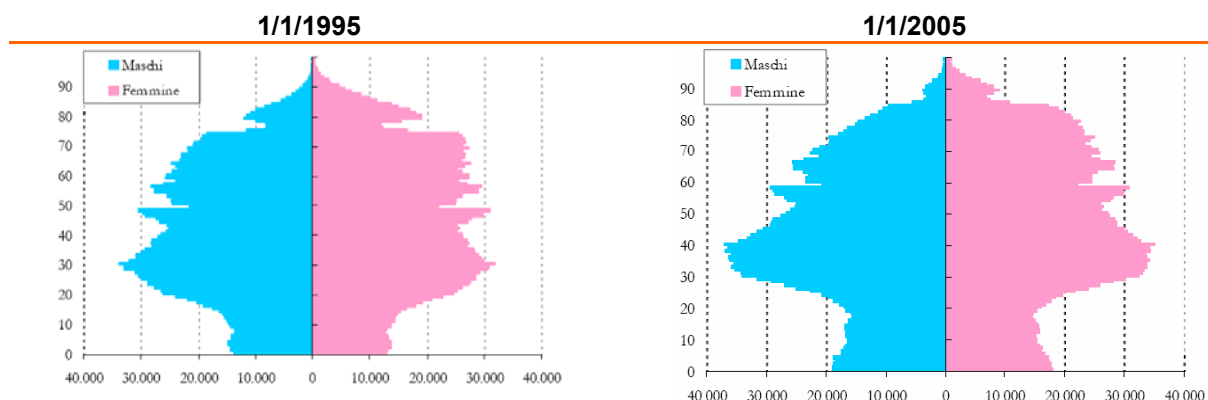
Per quanto riguarda le tendenze in atto all'interno dell'Emilia Romagna, le analisi svolte evidenziano che "l'incremento della popolazione è dovuto non solo agli effetti delle regolarizzazioni legati alle leggi di sanatoria, ma anche al flusso d'immigrazione proveniente da altre regioni italiane e dalla ripresa della fecondità. Il fenomeno rilevante che sta coinvolgendo la Regione sotto l'aspetto demografico è indubbiamente la ripresa della fecondità che si può cogliere anche indirettamente dalla struttura per età della popolazione" (fig. II.4.7).

---

<sup>47</sup> Si veda Nomisma, Report di sintesi interpretativa finale delle analisi e delle conclusioni emerse dall'elaborazione delle due azioni 1- economia reggiana e 2 - patrimonio immobiliare e il mercato, coordinato con materiali e riferimenti forniti dal servizio pianificazione.

Figura II.4.7

Piramide delle età della popolazione residente in Emilia-Romagna



Fonte: Servizio Controllo di gestione e sistemi statistici della Regione Emilia-Romagna.

“L’immigrazione dall’estero e dalle altre regioni italiane e la ripresa della fecondità evidenziano un nuovo fenomeno: il ‘ringiovanimento’ della popolazione, in termini di rapporto tra l’ammontare di anziani e giovani. L’aumento della popolazione in età giovanile riesce infatti in gran parte a compensare l’ampliamento delle classi anziane.”

Inoltre, a margine, si evidenzia come “i nuovi residenti si sono insediati prevalentemente nella provincia di Reggio Emilia [...] Provincia nella quale aumentano tutte le classi d’età ed in particolare i giovani fino a 14 anni.”

Diversi fenomeni ed eventi legati all’immigrazione potranno, dunque, influenzare il tasso di crescita della popolazione reggiana:

- il flusso di clandestini in Italia che, dopo la sanatoria che ha provocato il picco del 2004, non sembra essersi arrestato;
- la costituzione ed il consolidamento di forti comunità straniere, specie nelle città più interessate finora dal fenomeno migratorio come Reggio Emilia, che fungono da attrattore per nuovi arrivi, lo stesso fenomeno spiega in parte la ripresa dei flussi migratori da altre regioni italiane;

ed in maniera più sfumata:

- la crescente richiesta di badanti provenienti dai paesi dell’Est Europeo, per una popolazione italiana soggetta ad un maggior fenomeno di invecchiamento;
- l’ingresso nell’Unione Europea di Paesi come la Romania.

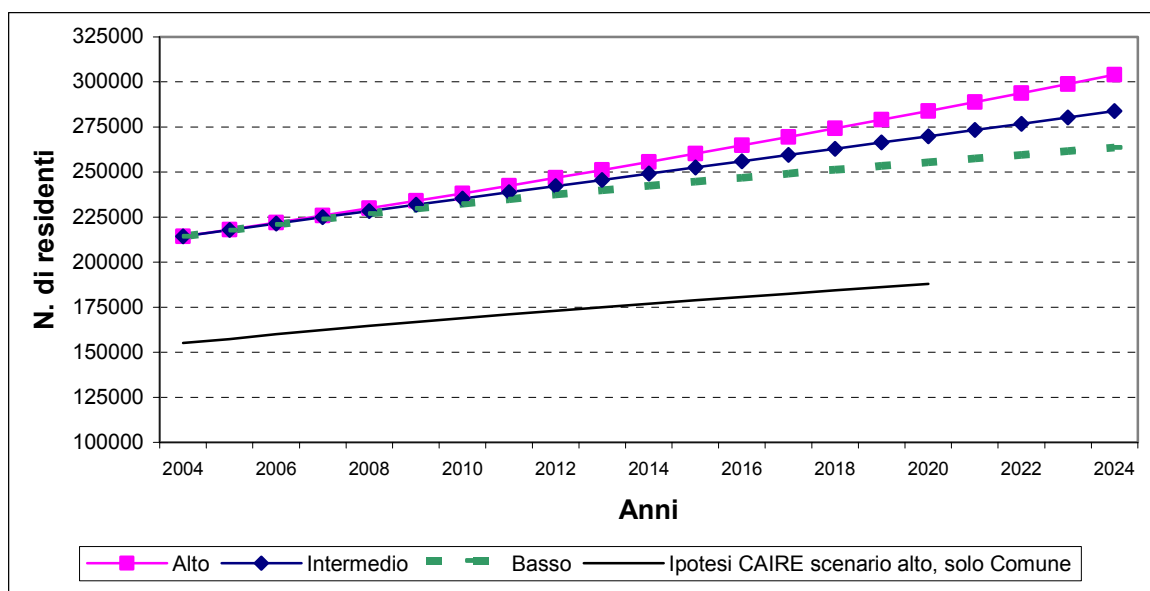
Un altro elemento che produrrà un impatto sull’evoluzione demografica è dato dai ricongiungimenti familiari degli immigrati sia in termini di aumento del saldo migratorio sia in termini di aumento della natalità.

In definitiva, le previsioni di crescita della popolazione disposte per il Comune di Reggio Emilia, anche se fondamentalmente corrette, potrebbero incrementarsi alla luce delle recenti dinamiche, e, soprattutto, portare ad una piramide della popolazione con una base giovanile più accentuata: l’ipotesi “alta” sotto tali condizioni potrebbe configurarsi come quella più verosimile.

Infatti, considerando le previsioni elaborate per conto della Provincia di Reggio Emilia dalla Regione Emilia Romagna del Distretto del Comune di Reggio Emilia, che com’è noto ricomprende oltre al Comune Capoluogo, anche alcuni Comuni dell’hinterland che, come si è avuto modo di osservare nell’azione 1, hanno dinamiche che non risultano discostarsi in maniera significativa da quelle della città, risulta evidente la stessa dinamica di crescita (fig. II.4.8).

Figura II.4.8

**Proiezioni della popolazione residente nel Distretto di Reggio Emilia, secondo  
differenti scenari**



Fonte: Regione Emilia Romagna e Caire.

Con un artificio, potrebbe allora risultare possibile pervenire in via indiretta, alla costruzione di nuove proiezioni per il comune di Reggio Emilia senza bisogno di implementare un nuovo modello di proiezione, semplicemente applicando le variazioni percentuali



**Azione II – Approfondimento e verifica degli scenari di prospettiva dell’evoluzione demografica del comune di Reggio Emilia**

annuali previste per il Distretto di Reggio Emilia ai dati reali del 2005 del Comune Capoluogo.

L’elemento di errore che la Regione Emilia Romagna evidenzia consiste nell’inapplicabilità di tale metodo in contesti demografici differenti, come, ad esempio, passando dall’intera Provincia al Comune. Ma si è già detto della tendenziale omogeneità del Distretto e pertanto, se errori si verificheranno, saranno dovuti a particolari situazioni di incremento demografico dei Comuni dell’hinterland che potrebbero smorzare di intensità (fatto, al momento, non supportabile dagli ultimi dati).

Pertanto, in base a tali informazioni, si può ritenere congrua la previsione demografica di tavola II.4.1.

Tavola II.4.1

**Proiezioni demografiche costruite applicando le variazioni percentuali annue calcolate sulle proiezioni della popolazione residente nel Distretto di Reggio Emilia, alla città**

<b>Anni</b>	<b>Scenario basso</b>	<b>Scenario intermedio</b>	<b>Scenario alto</b>
2006	159.694	159.924	160.173
2007	161.897	162.457	163.025
2008	164.021	164.980	165.922
2009	166.054	167.486	168.890
2010	167.995	169.995	171.923
2011	169.896	172.492	174.987
2012	171.727	174.973	178.113
2013	173.497	177.468	181.279
2014	175.214	179.958	184.506
2015	176.891	182.445	187.781
2016	178.495	184.936	191.111
2017	180.086	187.427	194.488
2018	181.647	189.919	197.915
2019	183.177	192.427	201.381
2020	184.684	194.931	204.879
2021	186.185	197.451	208.434
2022	187.636	199.979	212.049
2023	189.093	202.529	215.692
2024	190.527	205.099	219.399

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Regione Emilia Romagna.

In definitiva, si concorda con quanto affermato nella premessa a “Le previsioni demografiche” della Regione Emilia Romagna:

*“Se ci si limita alle sole manifestazioni di questi anni non siamo in grado di apprezzare le implicazioni di medio e lungo periodo delle nuove tendenze. Soltanto una proiezione su orizzonti temporali più o meno lontani dei nuovi andamenti può metterci in grado di comprendere la portata di ciò che sta realmente accadendo. Per la verità, imbarcarsi in un esercizio di proiezioni demografiche in un momento di così rapide trasformazioni, come quello che stiamo vivendo, significa mettersi in un’impresa più che mai rischiosa, specialmente se si vuole anche scendere a livello sub-regionale per cogliere l’impatto sul territorio delle trasformazioni in corso. [...]*

*Dobbiamo precisare che quelle che stiamo facendo, più che vere e proprie previsioni, sono proiezioni, ossia la determinazione di ciò che accadrebbe se si verificassero alcune ipotesi cui non siamo in grado di attribuire un grado particolarmente elevato di probabilità o plausibilità (per esempio, un’ulteriore crescita dell’immigrazione, il perdurare della ripresa degli indici di fecondità, ecc.).”*

## ***Appendice al capitolo II.4***

W COMUNE DI REGGIO EMILIA

Progetto Casa

PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020 W

Ipotesi bassa, TRL=1540(attaule)

Elab. Cooperativa Architetti e Ingegneri-Urbanistica - via Reverberi, 2 - Reggio Emilia - Novembre 2005

ELENCO SUB-AREE CHE DEFINISCONO L' AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO:

N.	NOME SUB-AREA	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004		
		M	F	MF
35 33	REGGIO EMILIA 2004	75647.	79544.	155191.

TAV. 1 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
DATI PER SESSO E SINGOLI ANNI DI ETA':

ANNI	M	F	MF	ANNI	M	F	MF
0	890.	810.	1700.	50	922.	980.	1902.
1	860.	814.	1674.	51	868.	904.	1772.
2	822.	831.	1653.	52	892.	887.	1779.
3	837.	740.	1577.	53	858.	941.	1799.
4	834.	756.	1590.	54	893.	995.	1888.
5	797.	745.	1542.	55	940.	1007.	1947.
6	768.	712.	1480.	56	990.	1071.	2061.
7	687.	701.	1388.	57	984.	1008.	1992.
8	658.	689.	1347.	58	965.	1081.	2046.
9	648.	697.	1345.	59	677.	725.	1402.
10	665.	649.	1314.	60	762.	767.	1529.
11	729.	634.	1363.	61	795.	825.	1620.
12	672.	638.	1310.	62	763.	868.	1631.
13	670.	634.	1304.	63	826.	891.	1717.
14	671.	598.	1269.	64	828.	918.	1746.
15	657.	615.	1272.	65	839.	941.	1780.
16	667.	603.	1270.	66	858.	854.	1712.
17	611.	581.	1192.	67	754.	824.	1578.
18	598.	561.	1159.	68	632.	747.	1379.
19	679.	589.	1268.	69	712.	808.	1520.
20	650.	631.	1281.	70	688.	836.	1524.
21	683.	632.	1315.	71	639.	772.	1411.
22	761.	694.	1455.	72	601.	755.	1356.
23	769.	750.	1519.	73	575.	730.	1305.
24	810.	802.	1612.	74	581.	814.	1395.
25	919.	829.	1748.	75	571.	819.	1390.
26	1065.	1006.	2071.	76	489.	827.	1316.
27	1140.	1094.	2234.	77	518.	767.	1285.
28	1282.	1227.	2509.	78	464.	704.	1168.
29	1334.	1285.	2619.	79	455.	811.	1266.
30	1410.	1365.	2775.	80	460.	791.	1251.
31	1539.	1355.	2894.	81	409.	743.	1152.
32	1558.	1385.	2943.	82	416.	688.	1104.
33	1512.	1361.	2873.	83	346.	675.	1021.
34	1434.	1346.	2780.	84	319.	651.	970.
35	1429.	1363.	2792.	85	176.	410.	586.
36	1482.	1352.	2834.	86	115.	271.	386.
37	1407.	1339.	2746.	87	106.	263.	369.
38	1551.	1357.	2908.	88	115.	318.	433.
39	1455.	1309.	2764.	89	115.	296.	411.
40	1416.	1319.	2735.	90	106.	256.	362.
41	1286.	1215.	2501.	91	87.	283.	370.
42	1261.	1208.	2469.	92	70.	185.	255.
43	1233.	1221.	2454.	93	52.	178.	230.
44	1227.	1120.	2347.	94	39.	97.	136.
45	1140.	1092.	2232.	95	19.	99.	118.
46	1055.	1038.	2093.	96	13.	57.	70.
47	1053.	1058.	2111.	97	12.	44.	56.
48	1048.	993.	2041.	98	5.	19.	24.
49	995.	972.	1967.	99 E PIU'	4.	28.	32.
				TOTALE	75647.	79544.	155191.

TAV. 2 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
DATI PER SESSO E CLASSI DI ETA'; INDICI DEMOGRAFICI:

ETA'	DATI ASSOLUTI			PERCENTUALI SUL TOTALE			MASCHI PER 100 FEMMINE
	M	F	MF	M	F	MF	
0- 4	4243.	3951.	8194.	2.73	2.55	5.28	107.4
5- 9	3558.	3544.	7102.	2.29	2.28	4.58	100.4
10-14	3407.	3153.	6560.	2.20	2.03	4.23	108.1
15-19	3212.	2949.	6161.	2.07	1.90	3.97	108.9
20-24	3673.	3509.	7182.	2.37	2.26	4.63	104.7
25-29	5740.	5441.	11181.	3.70	3.51	7.20	105.5
30-34	7453.	6812.	14265.	4.80	4.39	9.19	109.4
35-39	7324.	6720.	14044.	4.72	4.33	9.05	109.0
40-44	6423.	6083.	12506.	4.14	3.92	8.06	105.6
45-49	5291.	5153.	10444.	3.41	3.32	6.73	102.7
50-54	4433.	4707.	9140.	2.86	3.03	5.89	94.2
55-59	4556.	4892.	9448.	2.94	3.15	6.09	93.1
60-64	3974.	4269.	8243.	2.56	2.75	5.31	93.1
65-69	3795.	4174.	7969.	2.45	2.69	5.13	90.9
70-74	3084.	3907.	6991.	1.99	2.52	4.50	78.9
75-79	2497.	3928.	6425.	1.61	2.53	4.14	63.6
80-84	1950.	3548.	5498.	1.26	2.29	3.54	55.0
85-89	627.	1558.	2185.	.40	1.00	1.41	40.2
90-94	354.	999.	1353.	.23	.64	.87	35.4
95 E PIU'	53.	247.	300.	.03	.16	.19	21.5
TOTALE	75647.	79544.	155191.	48.74	51.26	100.00	95.1
0-14	11208.	10648.	21856.	7.22	6.86	14.08	105.3
15-64	52079.	50535.	102614.	33.56	32.56	66.12	103.1
65 E PIU'	12360.	18361.	30721.	7.96	11.83	19.80	67.3
0- 2	2572.	2455.	5027.	1.66	1.58	3.24	104.8
3- 5	2468.	2241.	4709.	1.59	1.44	3.03	110.1
6-10	3426.	3448.	6874.	2.21	2.22	4.43	99.4
11-13	2071.	1906.	3977.	1.33	1.23	2.56	108.7
14-18	3204.	2958.	6162.	2.06	1.91	3.97	108.3
19-24	4352.	4098.	8450.	2.80	2.64	5.44	106.2
			M	F	MF		
INDICI DI VECCHIAIA(a):			110.3	172.4	140.6		
INDICI DI DIPENDENZA(b):			45.3	57.4	51.2		
INDICI DI DIPENDENZA DEI GIOVANI(c):			21.5	21.1	21.3		
INDICI DI DIPENDENZA DEGLI ANZIANI(d):			23.7	36.3	29.9		
INDICI DI SOSTITUZIONE(e):			77.6	66.6	71.9		

(a): Rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella fino a 14 anni

(b): (Popolazione fino a 14 anni + popolazione di 65 anni e oltre) / popolazione in eta' 15-64

(c): Popolazione fino a 14 anni / popolazione in eta' 15-64

(d): Popolazione di 65 anni e oltre / popolazione in eta' 15-64

(e): Rapporto tra la popolazione di 10-19 anni e quella di 55-64

TAV. 3 - PIRAMIDE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base):  
(1 carattere = 50 persone):

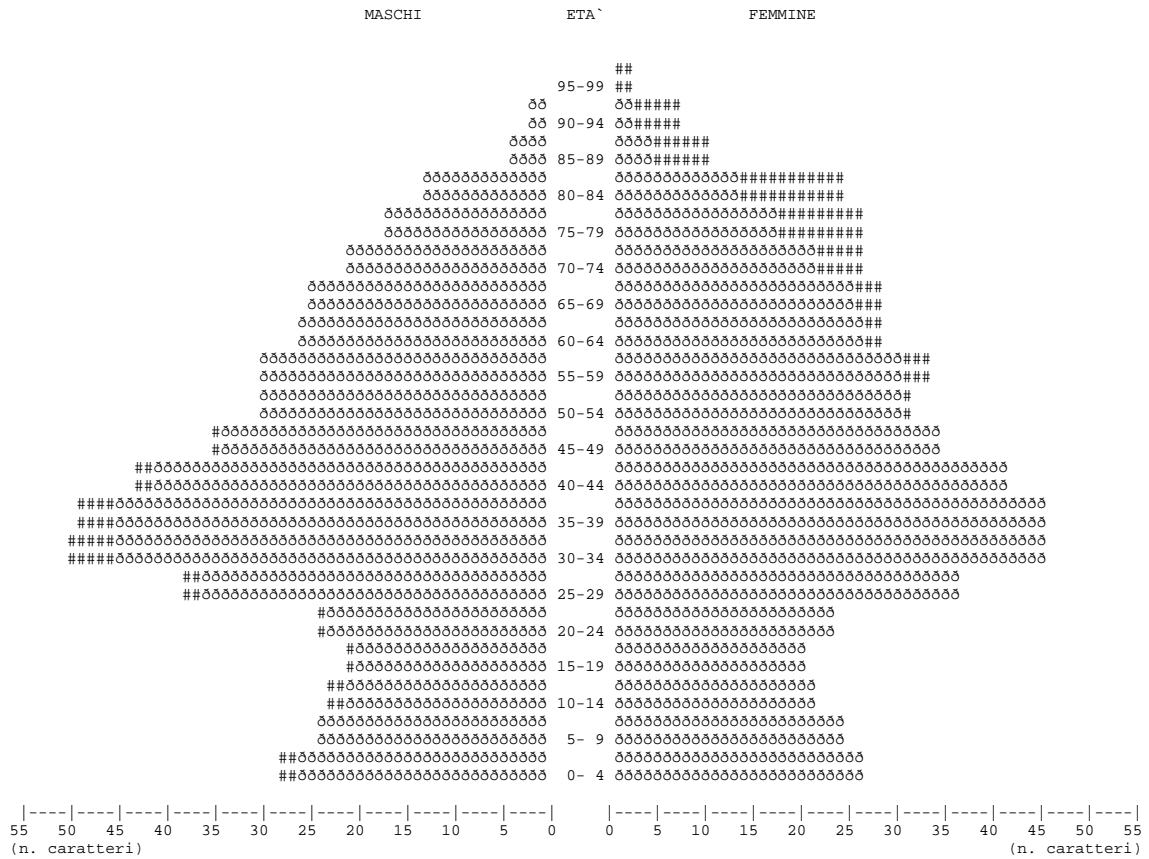
MASCHI	ETA'	FEMMINE
	99	
	97	0
	95	00
	93	000
	91	0000
	89	00000
	87	00000
	85	0000000000
	83	000000000000
	81	00000000000000
	79	0000000000000000
	77	000000000000000000
	75	000000000000000000
	73	000000000000000000
	71	000000000000000000
	69	000000000000000000
	67	000000000000000000
	65	000000000000000000
	63	000000000000000000
	61	000000000000000000
	59	00000000000000000000
	57	00000000000000000000
	55	00000000000000000000
	53	00000000000000000000
	51	00000000000000000000
	49	00000000000000000000
	47	00000000000000000000
	45	00000000000000000000
	43	00000000000000000000
	41	00000000000000000000
	39	00000000000000000000
	37	00000000000000000000
	35	00000000000000000000
	33	00000000000000000000
	31	00000000000000000000
	29	00000000000000000000
	27	00000000000000000000
	25	000000000000000000
	23	000000000000000000
	21	000000000000000000
	19	000000000000000000
	17	000000000000000000
	15	000000000000000000
	13	000000000000000000
	11	000000000000000000
	9	000000000000000000
	7	000000000000000000
	5	000000000000000000
	3	000000000000000000
	1	000000000000000000

|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|  
60 55 50 45 40 35 30 25 20 15 10 5 0  
(n. caratteri)

|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|  
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60  
(n. caratteri)



TAV. 4 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
 SQUILIBRIO FRA MASCHI E FEMMINE PER CLASSI DI ETA'  
 (1 carattere = 150 persone):



# Eccedenza dei maschi(femmine) rispetto alle femmine(maschi)

TAV. 5 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
DATI PER SESSO E SINGOLI ANNI DI ETA' :

ANNI	M	F	MF	ANNI	M	F	MF
0	699.	662.	1361.	50	1611.	1492.	3103.
1	711.	673.	1384.	51	1581.	1494.	3075.
2	727.	688.	1415.	52	1610.	1470.	3080.
3	744.	704.	1448.	53	1516.	1447.	2963.
4	765.	724.	1489.	54	1635.	1453.	3088.
5	786.	745.	1531.	55	1522.	1395.	2917.
6	809.	767.	1576.	56	1467.	1397.	2864.
7	835.	791.	1626.	57	1327.	1286.	2613.
8	863.	817.	1680.	58	1287.	1272.	2559.
9	892.	844.	1736.	59	1245.	1275.	2520.
10	921.	871.	1792.	60	1226.	1169.	2395.
11	949.	897.	1846.	61	1131.	1136.	2267.
12	974.	920.	1894.	62	1038.	1076.	2114.
13	998.	942.	1940.	63	1032.	1088.	2120.
14	1019.	962.	1981.	64	1015.	1018.	2033.
15	1036.	977.	2013.	65	953.	991.	1944.
16	1010.	919.	1929.	66	874.	985.	1859.
17	970.	915.	1885.	67	813.	906.	1719.
18	924.	925.	1849.	68	821.	881.	1702.
19	934.	829.	1763.	69	778.	923.	1701.
20	928.	843.	1771.	70	790.	962.	1752.
21	892.	833.	1725.	71	810.	962.	1772.
22	866.	805.	1671.	72	830.	1009.	1839.
23	792.	802.	1594.	73	802.	940.	1742.
24	772.	800.	1572.	74	764.	991.	1755.
25	775.	821.	1596.	75	525.	664.	1189.
26	808.	789.	1597.	76	568.	688.	1256.
27	890.	793.	1683.	77	568.	722.	1290.
28	853.	818.	1671.	78	522.	740.	1262.
29	871.	834.	1705.	79	530.	739.	1269.
30	897.	818.	1715.	80	502.	739.	1241.
31	907.	857.	1764.	81	477.	732.	1209.
32	941.	865.	1806.	82	453.	642.	1095.
33	908.	863.	1771.	83	369.	593.	962.
34	919.	861.	1780.	84	286.	512.	798.
35	1020.	904.	1924.	85	295.	519.	814.
36	1010.	958.	1968.	86	260.	500.	760.
37	1059.	967.	2026.	87	220.	426.	646.
38	1148.	1032.	2180.	88	186.	380.	566.
39	1165.	1089.	2254.	89	157.	331.	488.
40	1207.	1136.	2343.	90	137.	327.	464.
41	1310.	1153.	2463.	91	114.	288.	402.
42	1441.	1314.	2755.	92	81.	251.	332.
43	1497.	1382.	2879.	93	70.	199.	269.
44	1617.	1490.	3107.	94	50.	155.	205.
45	1646.	1526.	3172.	95	39.	147.	186.
46	1692.	1582.	3274.	96	30.	119.	149.
47	1791.	1551.	3342.	97	20.	90.	110.
48	1782.	1561.	3343.	98	16.	66.	82.
49	1714.	1521.	3235.	99 E PIU'	21.	148.	169.
				TOTALE	86658.	87875.	174533.

TAV. 6 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
DATI PER SESSO E CLASSI DI ETA'; INDICI DEMOGRAFICI:

ETA'	DATI ASSOLUTI			PERCENTUALI SUL TOTALE			MASCHI PER 100 FEMMINE
	M	F	MF	M	F	MF	
0- 4	3646.	3451.	7097.	2.09	1.98	4.07	105.7
5- 9	4185.	3964.	8149.	2.40	2.27	4.67	105.6
10-14	4861.	4592.	9453.	2.79	2.63	5.42	105.9
15-19	4874.	4565.	9439.	2.79	2.62	5.41	106.8
20-24	4250.	4083.	8333.	2.44	2.34	4.77	104.1
25-29	4197.	4055.	8252.	2.40	2.32	4.73	103.5
30-34	4572.	4264.	8836.	2.62	2.44	5.06	107.2
35-39	5402.	4950.	10352.	3.10	2.84	5.93	109.1
40-44	7072.	6475.	13547.	4.05	3.71	7.76	109.2
45-49	8625.	7741.	16366.	4.94	4.44	9.38	111.4
50-54	7953.	7356.	15309.	4.56	4.21	8.77	108.1
55-59	6848.	6625.	13473.	3.92	3.80	7.72	103.4
60-64	5442.	5487.	10929.	3.12	3.14	6.26	99.2
65-69	4239.	4686.	8925.	2.43	2.68	5.11	90.5
70-74	3996.	4864.	8860.	2.29	2.79	5.08	82.2
75-79	2713.	3553.	6266.	1.55	2.04	3.59	76.4
80-84	2087.	3218.	5305.	1.20	1.84	3.04	64.9
85-89	1118.	2156.	3274.	.64	1.24	1.88	51.9
90-94	452.	1220.	1672.	.26	.70	.96	37.0
95 E PIU'	126.	570.	696.	.07	.33	.40	22.1
TOTALE	86658.	87875.	174533.	49.65	50.35	100.00	98.6
0-14	12692.	12007.	24699.	7.27	6.88	14.15	105.7
15-64	59235.	55601.	114836.	33.94	31.86	65.80	106.5
65 E PIU'	14731.	20267.	34998.	8.44	11.61	20.05	72.7
0- 2	2137.	2023.	4160.	1.22	1.16	2.38	105.6
3- 5	2295.	2173.	4468.	1.31	1.25	2.56	105.6
6-10	4320.	4090.	8410.	2.48	2.34	4.82	105.6
11-13	2921.	2759.	5680.	1.67	1.58	3.25	105.9
14-18	4959.	4698.	9657.	2.84	2.69	5.53	105.6
19-24	5184.	4912.	10096.	2.97	2.81	5.78	105.5
			M	F	MF		
INDICI DI VECCHIAIA(a):			116.1	168.8	141.7		
INDICI DI DIPENDENZA(b):			46.3	58.0	52.0		
INDICI DI DIPENDENZA DEI GIOVANI(c):			21.4	21.6	21.5		
INDICI DI DIPENDENZA DEGLI ANZIANI(d):			24.9	36.5	30.5		
INDICI DI SOSTITUZIONE(e):			79.2	75.6	77.4		

(a): Rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella fino a 14 anni

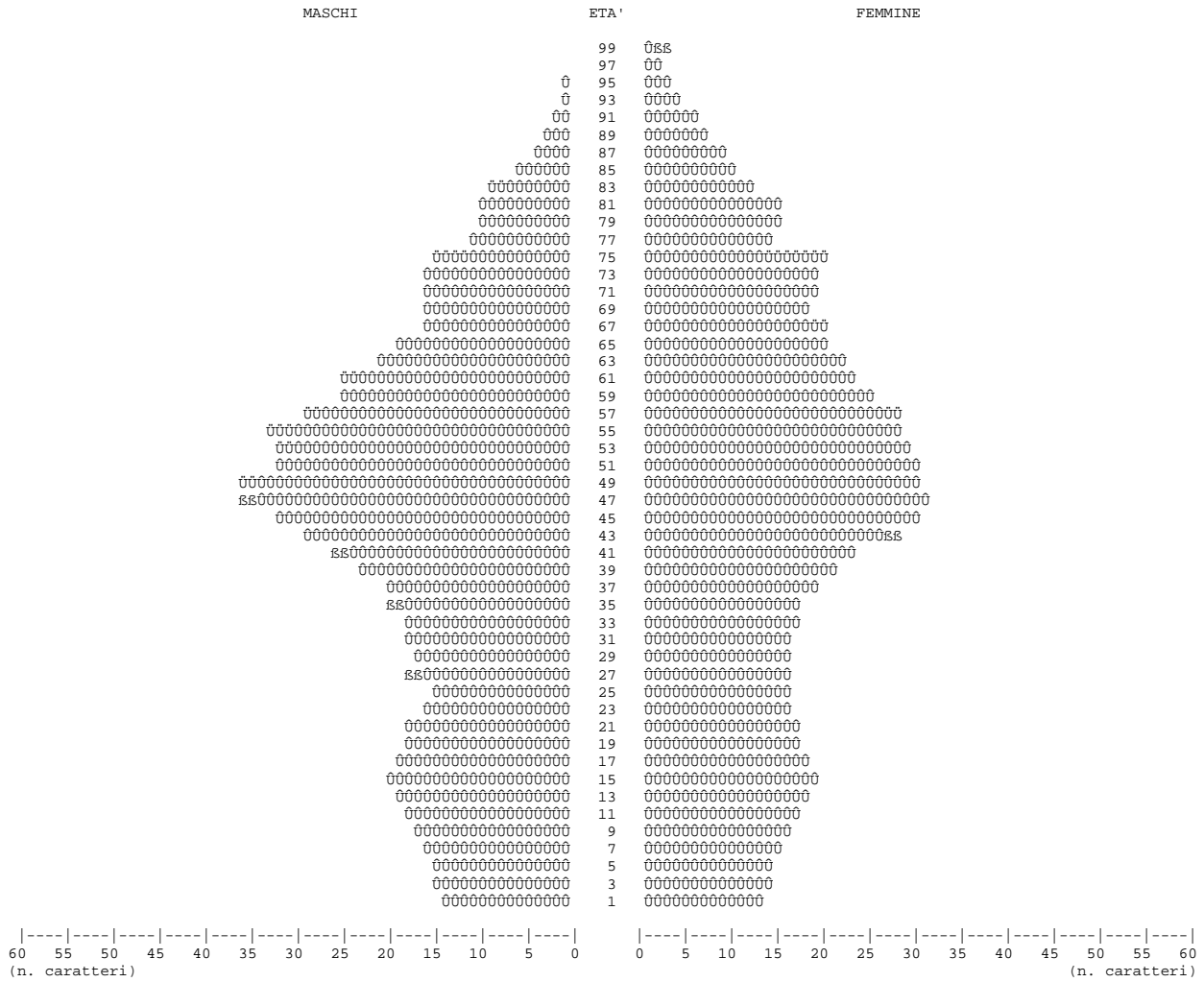
(b): (Popolazione fino a 14 anni + popolazione di 65 anni e oltre) / popolazione in eta' 15-64

(c): Popolazione fino a 14 anni / popolazione in eta' 15-64

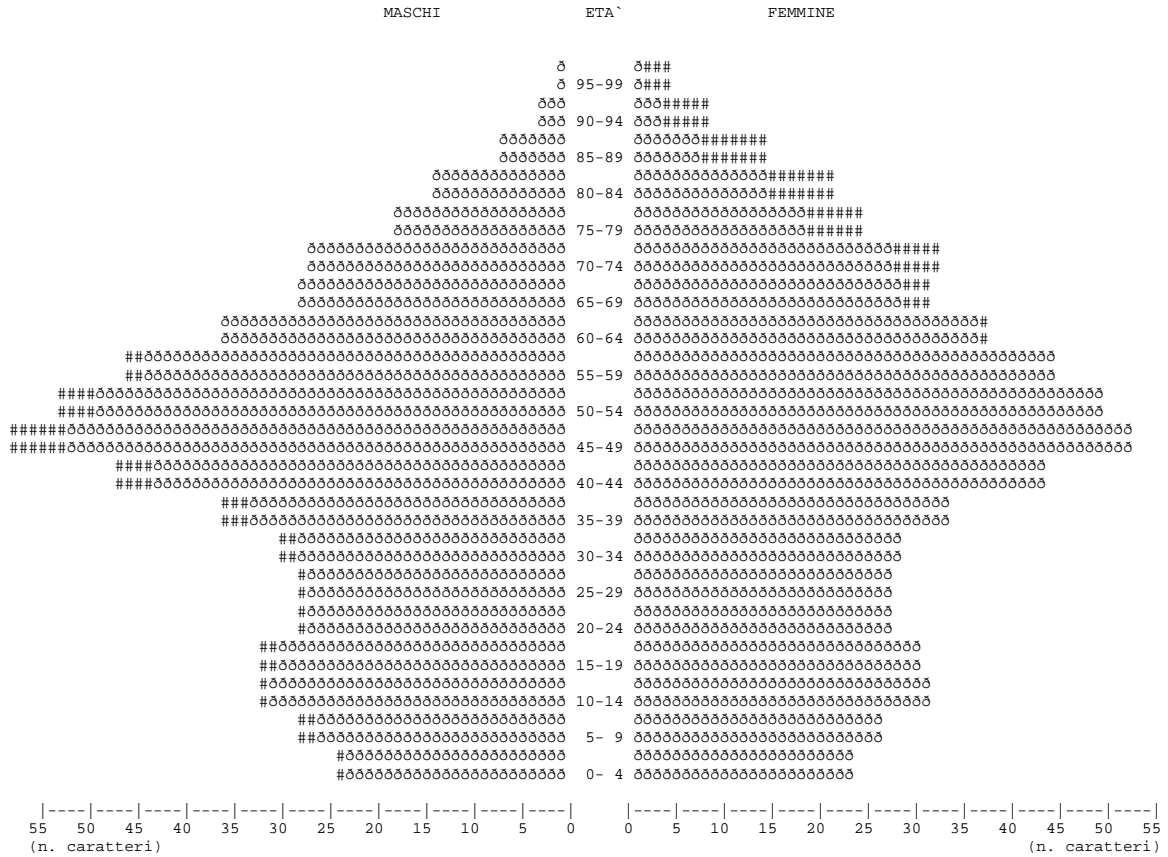
(d): Popolazione di 65 anni e oltre / popolazione in eta' 15-64

(e): Rapporto tra la popolazione di 10-19 anni e quella di 55-64

TAV. 7 - PIRAMIDE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
(1 carattere = 50 persone):

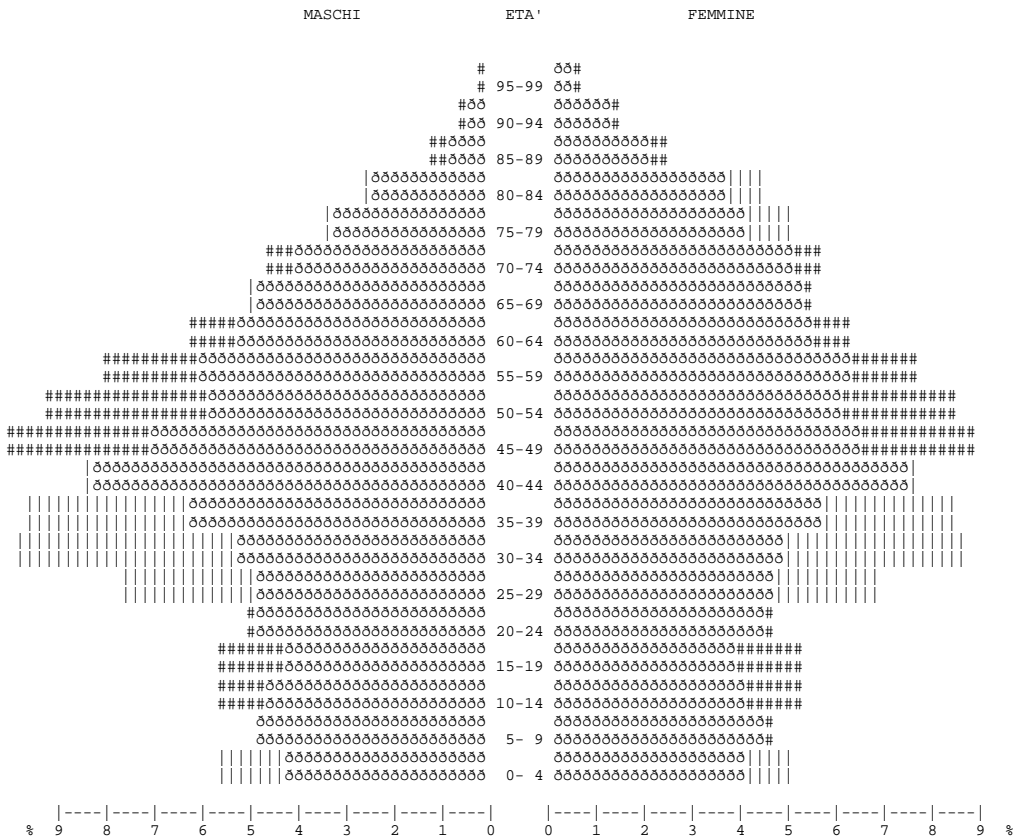


TAV. 8 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
SQUILIBRIO FRA MASCHI E FEMMINE PER CLASSI DI ETA'  
(1 carattere = 150 persone):



# Eccedenza dei maschi(femmine) rispetto alle femmine(maschi)

TAV. 9 - VARIAZIONE DELLA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEL PERIODO 2004-2020  
VALORI PERCENTUALI



# Incremento 2004-2020  
| Decremento 2004-2020

TAV. 10 - DINAMICA DEMOGRAFICA PREVISTA NEL PERIODO 2004-2020

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	SALDO MIGRATORIO	POP. RESID. A FINE ANNO	NATI x1000 RESIDENTI	MORTI x1000 RESIDENTI	SALDO MIGR. x1000 RESID.
2005	1788.	1570.	218.	2100.	157509.	11.4	10.0	13.4
2006	1774.	1598.	176.	2000.	159685.	11.2	10.1	12.6
2007	1750.	1645.	105.	1900.	161690.	10.9	10.2	11.8
2008	1721.	1685.	36.	1800.	163526.	10.6	10.4	11.1
2009	1687.	1704.	-17.	1700.	165209.	10.3	10.4	10.3
2010	1648.	1737.	-89.	1600.	166720.	9.9	10.5	9.6
2011	1607.	1774.	-167.	1500.	168053.	9.6	10.6	9.0
2012	1564.	1799.	-235.	1400.	169218.	9.3	10.7	8.3
2013	1523.	1825.	-302.	1300.	170216.	9.0	10.8	7.7
2014	1484.	1856.	-372.	1200.	171044.	8.7	10.9	7.0
2015	1450.	1874.	-424.	1100.	171720.	8.5	10.9	6.4
2016	1419.	1881.	-462.	1100.	172358.	8.2	10.9	6.4
2017	1392.	1908.	-516.	1100.	172942.	8.1	11.1	6.4
2018	1373.	1912.	-539.	1100.	173503.	7.9	11.0	6.4
2019	1360.	1939.	-579.	1100.	174024.	7.8	11.2	6.3
2020	1356.	1947.	-591.	1100.	174533.	7.8	11.2	6.3

## ELENCO QUOZIENTI UTILIZZATI (valori per 1000 residenti):

## 1) Quozienti specifici di sopravvivenza previsti per il periodo 2004-2020:

ETA'	M	F	ETA'	M	F
0	999.56	999.72	50	997.01	998.40
1	999.68	999.71	51	996.79	998.26
2	999.78	999.79	52	996.43	998.08
3	999.83	999.81	53	995.91	997.86
4	999.87	999.84	54	995.31	997.60
5	999.89	999.89	55	994.66	997.32
6	999.89	999.90	56	993.97	997.05
7	999.88	999.91	57	993.28	996.83
8	999.87	999.92	58	992.58	996.67
9	999.84	999.92	59	991.82	996.49
10	999.81	999.92	60	990.93	996.27
11	999.77	999.92	61	989.98	995.99
12	999.74	999.90	62	998.49	995.63
13	999.71	999.85	63	988.22	995.20
14	999.67	999.79	64	987.25	994.66
15	999.63	999.74	65	986.11	994.01
16	999.59	999.69	66	984.72	993.28
17	999.46	999.65	67	982.96	992.53
18	999.29	999.64	68	980.82	991.73
19	999.08	999.63	69	978.36	990.79
20	998.89	999.61	70	975.59	989.63
21	998.73	999.61	71	972.55	988.24
22	998.68	999.63	72	969.39	986.59
23	998.75	999.67	73	966.07	984.62
24	998.85	999.71	74	962.44	982.30
25	998.96	999.76	75	958.46	979.46
26	999.06	999.79	76	953.92	976.35
27	999.14	999.78	77	948.42	973.40
28	999.20	999.75	78	941.98	970.52
29	999.26	999.69	79	934.80	967.22
30	999.31	999.63	80	926.72	963.28
31	999.36	999.58	81	918.55	958.28
32	999.36	999.55	82	911.90	951.43
33	999.33	999.55	83	906.63	942.72
34	999.28	999.55	84	901.08	932.93
35	999.21	999.55	85	894.59	922.55
36	999.14	999.53	86	886.03	911.50
37	999.03	999.45	87	873.06	899.86
38	998.92	999.32	88	855.73	887.69
39	998.79	999.17	89	836.34	874.82
40	998.64	999.01	90	816.09	860.97
41	998.49	998.87	91	795.60	846.76
42	998.33	998.81	92	776.68	833.27
43	998.16	998.81	93	759.40	820.41
44	997.98	998.82	94	741.86	807.07
45	997.76	998.82	95	722.85	792.51
46	997.56	998.81	96	702.48	776.67
47	997.40	998.75	97	680.27	759.17
48	997.28	998.65	98	656.22	739.95
49	997.17	998.53	99	631.09	719.38



## ELENCO QUOZIENTI UTILIZZATI (valori per 1000 residenti):

2) Quozienti di mortalita' infantile previsti per il periodo 2004-2020:

MASCHI: 3.60 FEMMINE: 3.40

3) Quozienti specifici di fecondita' previsti per il periodo 2004-2020:

15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
7.78	50.97	92.19	98.76	49.33	9.32	.33

4) Saldi migratori previsti negli anni indicati:

ANNI	SALDI
2005	2100.
2006	2000.
2007	1900.
2008	1800.
2009	1700.
2010	1600.
2011	1500.
2012	1400.
2013	1300.
2014	1200.
2015	1100.
2016	1100.
2017	1100.
2018	1100.
2019	1100.
2020	1100.

□W□COMUNE DI REGGIO EMILIA

Progetto Casa

PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020 □W□

Ipotesi media, TRL=1540 (attaule)

Elab. Cooperativa Architetti e Ingegneri-Urbanistica - via Reverberi, 2 - Reggio Emilia - Novembre 2005

ELENCO SUB-AREE CHE DEFINISCONO L' AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO:

N.	NOME SUB-AREA	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004		
		M	F	MF
35 33	REGGIO EMILIA 2004	75647.	79544.	155191.

TAV. 1 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
DATI PER SESSO E SINGOLI ANNI DI ETA':

ANNI	M	F	MF	ANNI	M	F	MF
0	890.	810.	1700.	50	922.	980.	1902.
1	860.	814.	1674.	51	868.	904.	1772.
2	822.	831.	1653.	52	892.	887.	1779.
3	837.	740.	1577.	53	858.	941.	1799.
4	834.	756.	1590.	54	893.	995.	1888.
5	797.	745.	1542.	55	940.	1007.	1947.
6	768.	712.	1480.	56	990.	1071.	2061.
7	687.	701.	1388.	57	984.	1008.	1992.
8	658.	689.	1347.	58	965.	1081.	2046.
9	648.	697.	1345.	59	677.	725.	1402.
10	665.	649.	1314.	60	762.	767.	1529.
11	729.	634.	1363.	61	795.	825.	1620.
12	672.	638.	1310.	62	763.	868.	1631.
13	670.	634.	1304.	63	826.	891.	1717.
14	671.	598.	1269.	64	828.	918.	1746.
15	657.	615.	1272.	65	839.	941.	1780.
16	667.	603.	1270.	66	858.	854.	1712.
17	611.	581.	1192.	67	754.	824.	1578.
18	598.	561.	1159.	68	632.	747.	1379.
19	679.	589.	1268.	69	712.	808.	1520.
20	650.	631.	1281.	70	688.	836.	1524.
21	683.	632.	1315.	71	639.	772.	1411.
22	761.	694.	1455.	72	601.	755.	1356.
23	769.	750.	1519.	73	575.	730.	1305.
24	810.	802.	1612.	74	581.	814.	1395.
25	919.	829.	1748.	75	571.	819.	1390.
26	1065.	1006.	2071.	76	489.	827.	1316.
27	1140.	1094.	2234.	77	518.	767.	1285.
28	1282.	1227.	2509.	78	464.	704.	1168.
29	1334.	1285.	2619.	79	455.	811.	1266.
30	1410.	1365.	2775.	80	460.	791.	1251.
31	1539.	1355.	2894.	81	409.	743.	1152.
32	1558.	1385.	2943.	82	416.	688.	1104.
33	1512.	1361.	2873.	83	346.	675.	1021.
34	1434.	1346.	2780.	84	319.	651.	970.
35	1429.	1363.	2792.	85	176.	410.	586.
36	1482.	1352.	2834.	86	115.	271.	386.
37	1407.	1339.	2746.	87	106.	263.	369.
38	1551.	1357.	2908.	88	115.	318.	433.
39	1455.	1309.	2764.	89	115.	296.	411.
40	1416.	1319.	2735.	90	106.	256.	362.
41	1286.	1215.	2501.	91	87.	283.	370.
42	1261.	1208.	2469.	92	70.	185.	255.
43	1233.	1221.	2454.	93	52.	178.	230.
44	1227.	1120.	2347.	94	39.	97.	136.
45	1140.	1092.	2232.	95	19.	99.	118.
46	1055.	1038.	2093.	96	13.	57.	70.
47	1053.	1058.	2111.	97	12.	44.	56.
48	1048.	993.	2041.	98	5.	19.	24.
49	995.	972.	1967.	99 E PIU'	4.	28.	32.
				TOTALE	75647.	79544.	155191.

TAV. 2 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
DATI PER SESSO E CLASSI DI ETA'; INDICI DEMOGRAFICI:

ETA'	DATI ASSOLUTI			PERCENTUALI SUL TOTALE			MASCHI PER 100 FEMMINE
	M	F	MF	M	F	MF	
0- 4	4243.	3951.	8194.	2.73	2.55	5.28	107.4
5- 9	3558.	3544.	7102.	2.29	2.28	4.58	100.4
10-14	3407.	3153.	6560.	2.20	2.03	4.23	108.1
15-19	3212.	2949.	6161.	2.07	1.90	3.97	108.9
20-24	3673.	3509.	7182.	2.37	2.26	4.63	104.7
25-29	5740.	5441.	11181.	3.70	3.51	7.20	105.5
30-34	7453.	6812.	14265.	4.80	4.39	9.19	109.4
35-39	7324.	6720.	14044.	4.72	4.33	9.05	109.0
40-44	6423.	6083.	12506.	4.14	3.92	8.06	105.6
45-49	5291.	5153.	10444.	3.41	3.32	6.73	102.7
50-54	4433.	4707.	9140.	2.86	3.03	5.89	94.2
55-59	4556.	4892.	9448.	2.94	3.15	6.09	93.1
60-64	3974.	4269.	8243.	2.56	2.75	5.31	93.1
65-69	3795.	4174.	7969.	2.45	2.69	5.13	90.9
70-74	3084.	3907.	6991.	1.99	2.52	4.50	78.9
75-79	2497.	3928.	6425.	1.61	2.53	4.14	63.6
80-84	1950.	3548.	5498.	1.26	2.29	3.54	55.0
85-89	627.	1558.	2185.	.40	1.00	1.41	40.2
90-94	354.	999.	1353.	.23	.64	.87	35.4
95 E PIU'	53.	247.	300.	.03	.16	.19	21.5
TOTALE	75647.	79544.	155191.	48.74	51.26	100.00	95.1
0-14	11208.	10648.	21856.	7.22	6.86	14.08	105.3
15-64	52079.	50535.	102614.	33.56	32.56	66.12	103.1
65 E PIU'	12360.	18361.	30721.	7.96	11.83	19.80	67.3
0- 2	2572.	2455.	5027.	1.66	1.58	3.24	104.8
3- 5	2468.	2241.	4709.	1.59	1.44	3.03	110.1
6-10	3426.	3448.	6874.	2.21	2.22	4.43	99.4
11-13	2071.	1906.	3977.	1.33	1.23	2.56	108.7
14-18	3204.	2958.	6162.	2.06	1.91	3.97	108.3
19-24	4352.	4098.	8450.	2.80	2.64	5.44	106.2
			M	F	MF		
INDICI DI VECCHIAIA (a):			110.3	172.4	140.6		
INDICI DI DIPENDENZA (b):			45.3	57.4	51.2		
INDICI DI DIPENDENZA DEI GIOVANI (c):			21.5	21.1	21.3		
INDICI DI DIPENDENZA DEGLI ANZIANI (d):			23.7	36.3	29.9		
INDICI DI SOSTITUZIONE (e):			77.6	66.6	71.9		

- (a): Rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella fino a 14 anni  
(b): (Popolazione fino a 14 anni + popolazione di 65 anni e oltre) / popolazione in eta' 15-64  
(c): Popolazione fino a 14 anni / popolazione in eta' 15-64  
(d): Popolazione di 65 anni e oltre / popolazione in eta' 15-64  
(e): Rapporto tra la popolazione di 10-19 anni e quella di 55-64

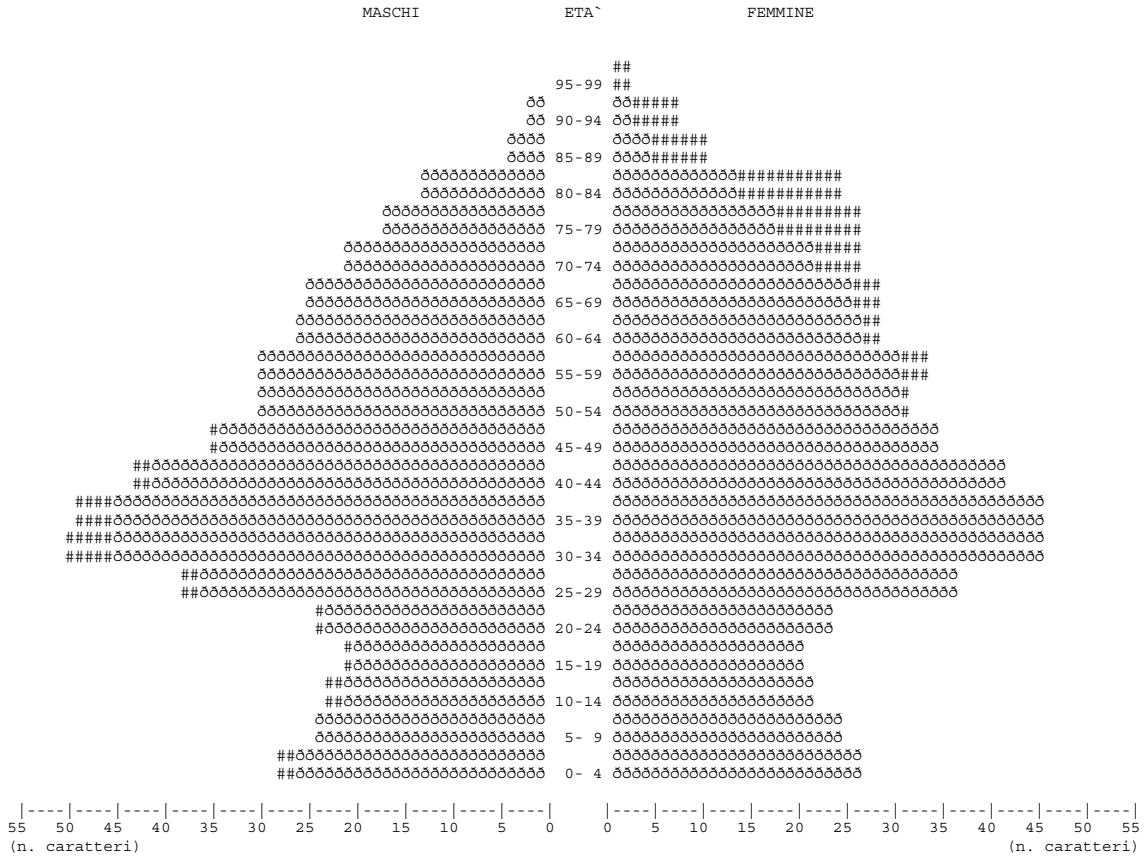
TAV. 3 - PIRAMIDE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base):  
(1 carattere = 50 persone):

MASCHI	ETA'	FEMMINE
	99	
	97	0
	95	00
	93	000
	91	0000
	89	00000
	87	00000
	85	0000000000000000
	83	0000000000000000
	81	0000000000000000
	79	0000000000000000
	77	0000000000000000
	75	0000000000000000
	73	0000000000000000
	71	0000000000000000
	69	0000000000000000
	67	0000000000000000
	65	0000000000000000
	63	0000000000000000
	61	0000000000000000
	59	0000000000000000
	57	0000000000000000
	55	0000000000000000
	53	0000000000000000
	51	0000000000000000
	49	0000000000000000
	47	0000000000000000
	45	0000000000000000
	43	0000000000000000
	41	0000000000000000
	39	0000000000000000
	37	0000000000000000
	35	0000000000000000
	33	0000000000000000
	31	0000000000000000
	29	0000000000000000
	27	0000000000000000
	25	0000000000000000
	23	0000000000000000
	21	0000000000000000
	19	0000000000000000
	17	0000000000000000
	15	0000000000000000
	13	0000000000000000
	11	0000000000000000
	9	0000000000000000
	7	0000000000000000
	5	0000000000000000
	3	0000000000000000
	1	0000000000000000

|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|  
60 55 50 45 40 35 30 25 20 15 10 5 0  
(n. caratteri)

|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|  
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60  
(n. caratteri)

TAV. 4 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
 SQUILIBRIO FRA MASCHI E FEMMINE PER CLASSI DI ETA'  
 (1 carattere = 150 persone):



# Eccedenza dei maschi (femmine) rispetto alle femmine (maschi)

TAV. 5 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
DATI PER SESSO E SINGOLI ANNI DI ETA':

ANNI	M	F	MF	ANNI	M	F	MF
0	756.	716.	1472.	50	1653.	1528.	3181.
1	769.	728.	1497.	51	1619.	1528.	3147.
2	786.	743.	1529.	52	1644.	1502.	3146.
3	803.	760.	1563.	53	1546.	1477.	3023.
4	823.	778.	1601.	54	1663.	1482.	3145.
5	842.	798.	1640.	55	1548.	1422.	2970.
6	863.	817.	1680.	56	1490.	1422.	2912.
7	886.	839.	1725.	57	1349.	1310.	2659.
8	911.	861.	1772.	58	1307.	1294.	2601.
9	936.	885.	1821.	59	1263.	1296.	2559.
10	961.	909.	1870.	60	1243.	1188.	2431.
11	987.	932.	1919.	61	1147.	1154.	2301.
12	1009.	952.	1961.	62	1053.	1093.	2146.
13	1030.	971.	2001.	63	1047.	1104.	2151.
14	1049.	988.	2037.	64	1028.	1032.	2060.
15	1063.	1001.	2064.	65	965.	1004.	1969.
16	1036.	941.	1977.	66	885.	997.	1882.
17	995.	936.	1931.	67	823.	917.	1740.
18	948.	945.	1893.	68	831.	892.	1723.
19	958.	850.	1808.	69	786.	933.	1719.
20	953.	866.	1819.	70	798.	972.	1770.
21	919.	857.	1776.	71	817.	971.	1788.
22	896.	833.	1729.	72	837.	1017.	1854.
23	825.	834.	1659.	73	808.	948.	1756.
24	809.	838.	1647.	74	770.	998.	1768.
25	819.	865.	1684.	75	531.	671.	1202.
26	860.	840.	1700.	76	572.	694.	1266.
27	949.	852.	1801.	77	572.	728.	1300.
28	921.	886.	1807.	78	525.	746.	1271.
29	948.	909.	1857.	79	534.	745.	1279.
30	983.	901.	1884.	80	505.	745.	1250.
31	1002.	946.	1948.	81	479.	738.	1217.
32	1042.	958.	2000.	82	456.	647.	1103.
33	1015.	958.	1973.	83	372.	598.	970.
34	1029.	958.	1987.	84	288.	517.	805.
35	1133.	1000.	2133.	85	296.	524.	820.
36	1123.	1053.	2176.	86	262.	504.	766.
37	1172.	1059.	2231.	87	221.	430.	651.
38	1259.	1120.	2379.	88	187.	384.	571.
39	1271.	1173.	2444.	89	158.	334.	492.
40	1309.	1214.	2523.	90	138.	330.	468.
41	1406.	1226.	2632.	91	115.	291.	406.
42	1530.	1381.	2911.	92	82.	253.	335.
43	1581.	1444.	3025.	93	70.	201.	271.
44	1694.	1547.	3241.	94	50.	156.	206.
45	1715.	1578.	3293.	95	39.	148.	187.
46	1755.	1630.	3385.	96	30.	121.	151.
47	1848.	1595.	3443.	97	20.	91.	111.
48	1834.	1602.	3436.	98	16.	67.	83.
49	1760.	1558.	3318.	99 E PIU'	22.	150.	172.
				TOTALE	90231.	91125.	181356.



TAV. 6 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
DATI PER SESSO E CLASSI DI ETA'; INDICI DEMOGRAFICI:

ETA'	DATI ASSOLUTI			PERCENTUALI SUL TOTALE			MASCHI PER 100 FEMMINE
	M	F	MF	M	F	MF	
0- 4	3937.	3725.	7662.	2.17	2.05	4.22	105.7
5- 9	4438.	4200.	8638.	2.45	2.32	4.76	105.7
10-14	5036.	4752.	9788.	2.78	2.62	5.40	106.0
15-19	5000.	4673.	9673.	2.76	2.58	5.33	107.0
20-24	4402.	4228.	8630.	2.43	2.33	4.76	104.1
25-29	4497.	4352.	8849.	2.48	2.40	4.88	103.3
30-34	5071.	4721.	9792.	2.80	2.60	5.40	107.4
35-39	5958.	5405.	11363.	3.29	2.98	6.27	110.2
40-44	7520.	6812.	14332.	4.15	3.76	7.90	110.4
45-49	8912.	7963.	16875.	4.91	4.39	9.30	111.9
50-54	8125.	7517.	15642.	4.48	4.14	8.63	108.1
55-59	6957.	6744.	13701.	3.84	3.72	7.55	103.2
60-64	5518.	5571.	11089.	3.04	3.07	6.11	99.0
65-69	4290.	4743.	9033.	2.37	2.62	4.98	90.4
70-74	4030.	4906.	8936.	2.22	2.71	4.93	82.1
75-79	2734.	3584.	6318.	1.51	1.98	3.48	76.3
80-84	2100.	3245.	5345.	1.16	1.79	2.95	64.7
85-89	1124.	2176.	3300.	.62	1.20	1.82	51.7
90-94	455.	1231.	1686.	.25	.68	.93	37.0
95 E PIU'	127.	577.	704.	.07	.32	.39	22.0
TOTALE	90231.	91125.	181356.	49.75	50.25	100.00	99.0
0-14	13411.	12677.	26088.	7.39	6.99	14.38	105.8
15-64	61960.	57986.	119946.	34.16	31.97	66.14	106.9
65 E PIU'	14860.	20462.	35322.	8.19	11.28	19.48	72.6
0- 2	2311.	2187.	4498.	1.27	1.21	2.48	105.7
3- 5	2468.	2336.	4804.	1.36	1.29	2.65	105.7
6-10	4557.	4311.	8868.	2.51	2.38	4.89	105.7
11-13	3026.	2855.	5881.	1.67	1.57	3.24	106.0
14-18	5091.	4811.	9902.	2.81	2.65	5.46	105.8
19-24	5360.	5078.	10438.	2.96	2.80	5.76	105.6
			M	F	MF		
INDICI DI VECCHIAIA (a):			110.8	161.4	135.4		
INDICI DI DIPENDENZA (b):			45.6	57.2	51.2		
INDICI DI DIPENDENZA DEI GIOVANI (c):			21.6	21.9	21.7		
INDICI DI DIPENDENZA DEGLI ANZIANI (d):			24.0	35.3	29.4		
INDICI DI SOSTITUZIONE (e):			80.4	76.5	78.5		

(a): Rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella fino a 14 anni

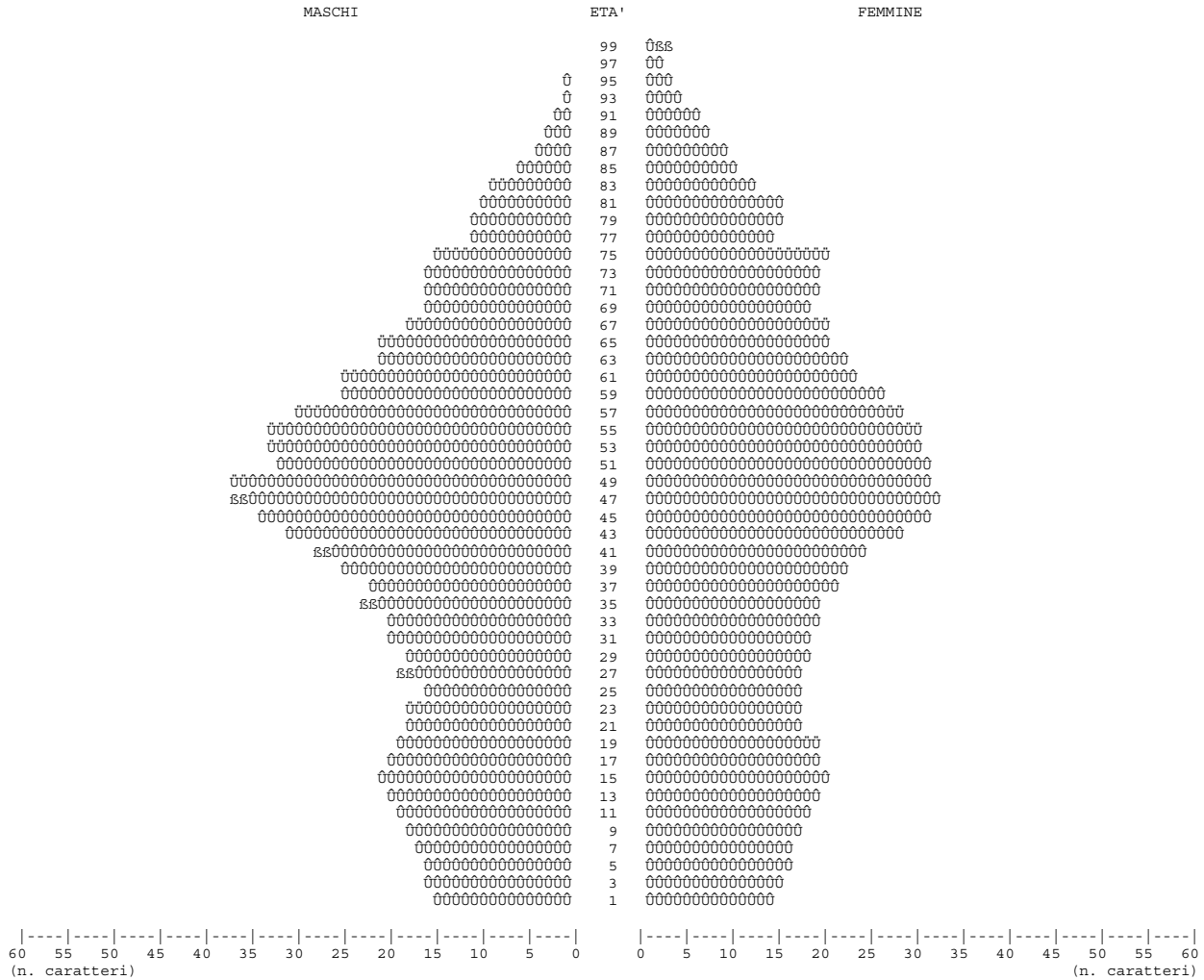
(b): (Popolazione fino a 14 anni + popolazione di 65 anni e oltre) / popolazione in eta' 15-64

(c): Popolazione fino a 14 anni / popolazione in eta' 15-64

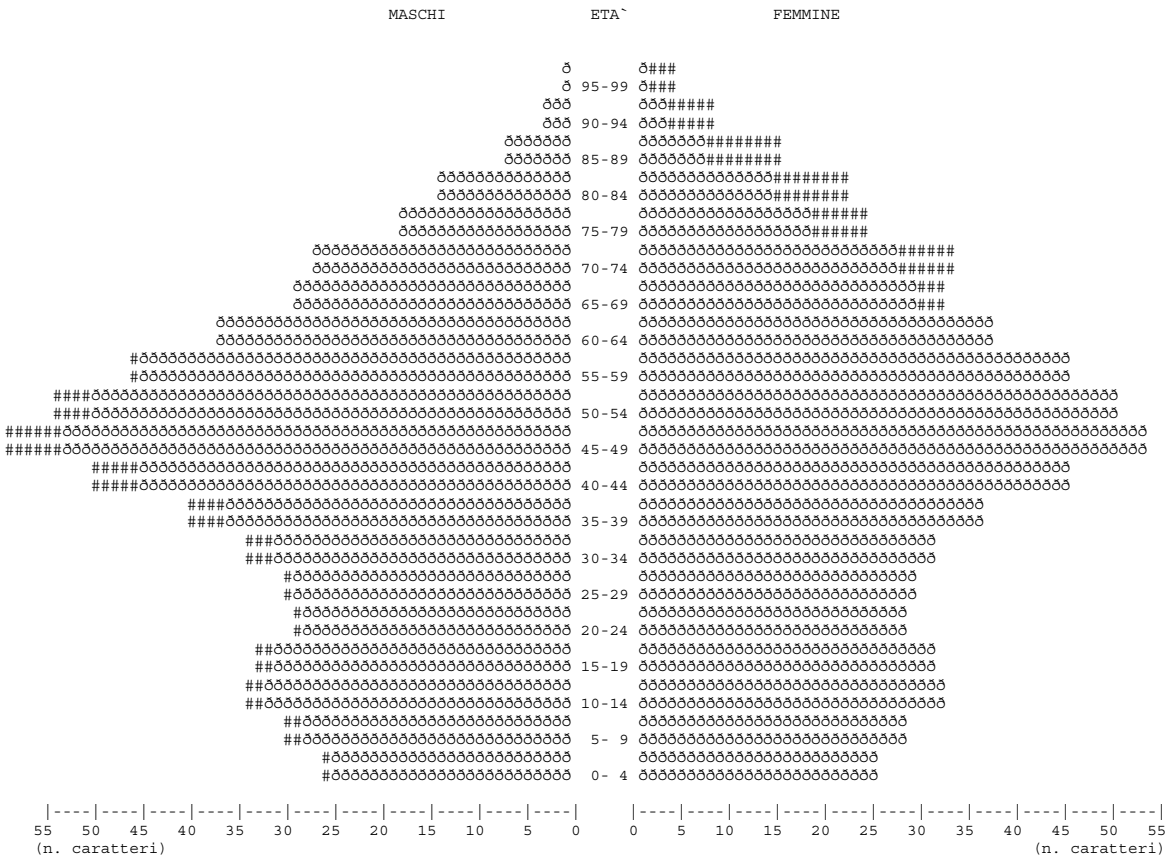
(d): Popolazione di 65 anni e oltre / popolazione in eta' 15-64

(e): Rapporto tra la popolazione di 10-19 anni e quella di 55-64

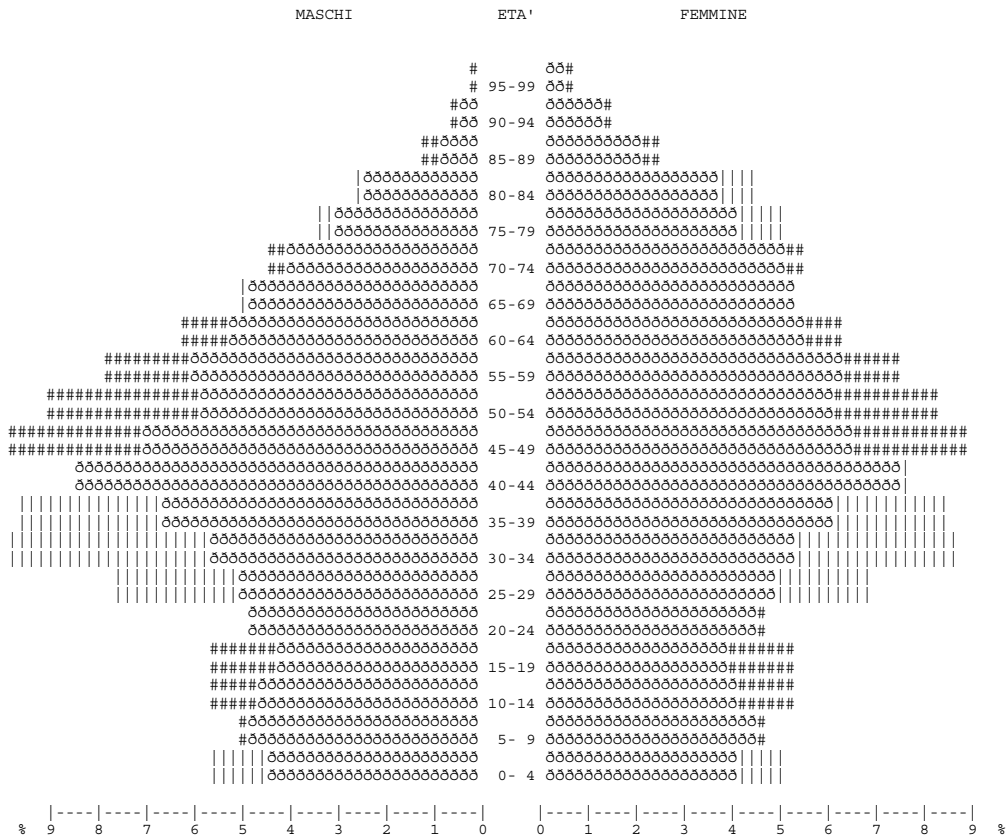
TAV. 7 - PIRAMIDE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
(1 carattere = 50 persone):



TAV. 8 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
 SQUILIBRIO FRA MASCHI E FEMMINE PER CLASSI DI ETA'  
 (1 carattere = 150 persone):



TAV. 9 - VARIAZIONE DELLA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEL PERIODO 2004-2020  
VALORI PERCENTUALI



# Incremento 2004-2020  
| Decremento 2004-2020

TAV. 10 - DINAMICA DEMOGRAFICA PREVISTA NEL PERIODO 2004-2020

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	SALDO MIGRATORIO	POP. RESID. A FINE ANNO	NATI x1000 RESIDENTI	MORTI x1000 RESIDENTI	SALDO MIGR. x1000 RESID.
2005	1789.	1572.	217.	2156.	157564.	11.4	10.1	13.8
2006	1776.	1591.	186.	2113.	159862.	11.2	10.0	13.3
2007	1755.	1655.	100.	2069.	162031.	10.9	10.3	12.9
2008	1730.	1673.	57.	2025.	164113.	10.6	10.3	12.4
2009	1702.	1708.	-6.	1981.	166088.	10.3	10.3	12.0
2010	1669.	1750.	-81.	1938.	167945.	10.0	10.5	11.6
2011	1636.	1770.	-134.	1894.	169705.	9.7	10.5	11.2
2012	1602.	1802.	-200.	1850.	171355.	9.4	10.6	10.8
2013	1570.	1830.	-260.	1806.	172901.	9.1	10.6	10.5
2014	1541.	1854.	-313.	1763.	174351.	8.9	10.7	10.2
2015	1519.	1879.	-360.	1719.	175710.	8.7	10.7	9.8
2016	1498.	1897.	-399.	1675.	176986.	8.5	10.8	9.5
2017	1481.	1920.	-439.	1631.	178178.	8.3	10.8	9.2
2018	1469.	1928.	-459.	1588.	179307.	8.2	10.8	8.9
2019	1463.	1960.	-497.	1544.	180354.	8.1	10.9	8.6
2020	1463.	1961.	-498.	1500.	181356.	8.1	10.8	8.3

ELENCO QUOZIENTI UTILIZZATI (valori per 1000 residenti):

1) Quozienti specifici di sopravvivenza previsti per il periodo 2004-2020:

ETA'	M	F	ETA'	M	F
0	999.56	999.72	50	997.01	998.40
1	999.68	999.71	51	996.79	998.26
2	999.78	999.79	52	996.43	998.08
3	999.83	999.81	53	995.91	997.86
4	999.87	999.84	54	995.31	997.60
5	999.89	999.89	55	994.66	997.32
6	999.89	999.90	56	993.97	997.05
7	999.88	999.91	57	993.28	996.83
8	999.87	999.92	58	992.58	996.67
9	999.84	999.92	59	991.82	996.49
10	999.81	999.92	60	990.93	996.27
11	999.77	999.92	61	989.98	995.99
12	999.74	999.90	62	998.49	995.63
13	999.71	999.85	63	988.22	995.20
14	999.67	999.79	64	987.25	994.66
15	999.63	999.74	65	986.11	994.01
16	999.59	999.69	66	984.72	993.28
17	999.46	999.65	67	982.96	992.53
18	999.29	999.64	68	980.82	991.73
19	999.08	999.63	69	978.36	990.79
20	998.89	999.61	70	975.59	989.63
21	998.73	999.61	71	972.55	988.24
22	998.68	999.63	72	969.39	986.59
23	998.75	999.67	73	966.07	984.62
24	998.85	999.71	74	962.44	982.30
25	998.96	999.76	75	958.46	979.46
26	999.06	999.79	76	953.92	976.35
27	999.14	999.78	77	948.42	973.40
28	999.20	999.75	78	941.98	970.52
29	999.26	999.69	79	934.80	967.22
30	999.31	999.63	80	926.72	963.28
31	999.36	999.58	81	918.55	958.28
32	999.36	999.55	82	911.90	951.43
33	999.33	999.55	83	906.63	942.72
34	999.28	999.55	84	901.08	932.93
35	999.21	999.55	85	894.59	922.55
36	999.14	999.53	86	886.03	911.50
37	999.03	999.45	87	873.06	899.86
38	998.92	999.32	88	855.73	887.69
39	998.79	999.17	89	836.34	874.82
40	998.64	999.01	90	816.09	860.97
41	998.49	998.87	91	795.60	846.76
42	998.33	998.81	92	776.68	833.27
43	998.16	998.81	93	759.40	820.41
44	997.98	998.82	94	741.86	807.07
45	997.76	998.82	95	722.85	792.51
46	997.56	998.81	96	702.48	776.67
47	997.40	998.75	97	680.27	759.17
48	997.28	998.65	98	656.22	739.95
49	997.17	998.53	99	631.09	719.38

ELENCO QUOZIENTI UTILIZZATI (valori per 1000 residenti):

2) Quozienti di mortalita' infantile previsti per il periodo 2004-2020:

MASCHI: 3.60 FEMMINE: 3.40

3) Quozienti specifici di fecondita' previsti per il periodo 2004-2020:

15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
7.78	50.97	92.19	98.76	49.33	9.32	.33

4) Saldi migratori previsti negli anni indicati:

ANNI	SALDI
2005	2156.
2006	2113.
2007	2069.
2008	2025.
2009	1981.
2010	1938.
2011	1894.
2012	1850.
2013	1806.
2014	1763.
2015	1719.
2016	1675.
2017	1631.
2018	1588.
2019	1544.
2020	1500.

□W□COMUNE DI REGGIO EMILIA

Progetto Casa

PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020 □W□

Ipotesi alta, TRL=1540 (attaule)

Elab. Cooperativa Architetti e Ingegneri-Urbanistica - via Reverberi, 2 - Reggio Emilia - Novembre 2005



ELENCO SUB-AREE CHE DEFINISCONO L' AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO:

N.	NOME SUB-AREA	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004		
		M	F	MF
35 33	REGGIO EMILIA 2004	75647.	79544.	155191.

TAV. 1 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
DATI PER SESSO E SINGOLI ANNI DI ETÀ':

ANNI	M	F	MF	ANNI	M	F	MF
0	890.	810.	1700.	50	922.	980.	1902.
1	860.	814.	1674.	51	868.	904.	1772.
2	822.	831.	1653.	52	892.	887.	1779.
3	837.	740.	1577.	53	858.	941.	1799.
4	834.	756.	1590.	54	893.	995.	1888.
5	797.	745.	1542.	55	940.	1007.	1947.
6	768.	712.	1480.	56	990.	1071.	2061.
7	687.	701.	1388.	57	984.	1008.	1992.
8	658.	689.	1347.	58	965.	1081.	2046.
9	648.	697.	1345.	59	677.	725.	1402.
10	665.	649.	1314.	60	762.	767.	1529.
11	729.	634.	1363.	61	795.	825.	1620.
12	672.	638.	1310.	62	763.	868.	1631.
13	670.	634.	1304.	63	826.	891.	1717.
14	671.	598.	1269.	64	828.	918.	1746.
15	657.	615.	1272.	65	839.	941.	1780.
16	667.	603.	1270.	66	858.	854.	1712.
17	611.	581.	1192.	67	754.	824.	1578.
18	598.	561.	1159.	68	632.	747.	1379.
19	679.	589.	1268.	69	712.	808.	1520.
20	650.	631.	1281.	70	688.	836.	1524.
21	683.	632.	1315.	71	639.	772.	1411.
22	761.	694.	1455.	72	601.	755.	1356.
23	769.	750.	1519.	73	575.	730.	1305.
24	810.	802.	1612.	74	581.	814.	1395.
25	919.	829.	1748.	75	571.	819.	1390.
26	1065.	1006.	2071.	76	489.	827.	1316.
27	1140.	1094.	2234.	77	518.	767.	1285.
28	1282.	1227.	2509.	78	464.	704.	1168.
29	1334.	1285.	2619.	79	455.	811.	1266.
30	1410.	1365.	2775.	80	460.	791.	1251.
31	1539.	1355.	2894.	81	409.	743.	1152.
32	1558.	1385.	2943.	82	416.	688.	1104.
33	1512.	1361.	2873.	83	346.	675.	1021.
34	1434.	1346.	2780.	84	319.	651.	970.
35	1429.	1363.	2792.	85	176.	410.	586.
36	1482.	1352.	2834.	86	115.	271.	386.
37	1407.	1339.	2746.	87	106.	263.	369.
38	1551.	1357.	2908.	88	115.	318.	433.
39	1455.	1309.	2764.	89	115.	296.	411.
40	1416.	1319.	2735.	90	106.	256.	362.
41	1286.	1215.	2501.	91	87.	283.	370.
42	1261.	1208.	2469.	92	70.	185.	255.
43	1233.	1221.	2454.	93	52.	178.	230.
44	1227.	1120.	2347.	94	39.	97.	136.
45	1140.	1092.	2232.	95	19.	99.	118.
46	1055.	1038.	2093.	96	13.	57.	70.
47	1053.	1058.	2111.	97	12.	44.	56.
48	1048.	993.	2041.	98	5.	19.	24.
49	995.	972.	1967.	99 E PIU'	4.	28.	32.
				TOTALE	75647.	79544.	155191.

TAV. 2 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
DATI PER SESSO E CLASSI DI ETA'; INDICI DEMOGRAFICI:

ETA'	DATI ASSOLUTI			PERCENTUALI SUL TOTALE			MASCHI PER 100 FEMMINE
	M	F	MF	M	F	MF	
0- 4	4243.	3951.	8194.	2.73	2.55	5.28	107.4
5- 9	3558.	3544.	7102.	2.29	2.28	4.58	100.4
10-14	3407.	3153.	6560.	2.20	2.03	4.23	108.1
15-19	3212.	2949.	6161.	2.07	1.90	3.97	108.9
20-24	3673.	3509.	7182.	2.37	2.26	4.63	104.7
25-29	5740.	5441.	11181.	3.70	3.51	7.20	105.5
30-34	7453.	6812.	14265.	4.80	4.39	9.19	109.4
35-39	7324.	6720.	14044.	4.72	4.33	9.05	109.0
40-44	6423.	6083.	12506.	4.14	3.92	8.06	105.6
45-49	5291.	5153.	10444.	3.41	3.32	6.73	102.7
50-54	4433.	4707.	9140.	2.86	3.03	5.89	94.2
55-59	4556.	4892.	9448.	2.94	3.15	6.09	93.1
60-64	3974.	4269.	8243.	2.56	2.75	5.31	93.1
65-69	3795.	4174.	7969.	2.45	2.69	5.13	90.9
70-74	3084.	3907.	6991.	1.99	2.52	4.50	78.9
75-79	2497.	3928.	6425.	1.61	2.53	4.14	63.6
80-84	1950.	3548.	5498.	1.26	2.29	3.54	55.0
85-89	627.	1558.	2185.	.40	1.00	1.41	40.2
90-94	354.	999.	1353.	.23	.64	.87	35.4
95 E PIU'	53.	247.	300.	.03	.16	.19	21.5
TOTALE	75647.	79544.	155191.	48.74	51.26	100.00	95.1
0-14	11208.	10648.	21856.	7.22	6.86	14.08	105.3
15-64	52079.	50535.	102614.	33.56	32.56	66.12	103.1
65 E PIU'	12360.	18361.	30721.	7.96	11.83	19.80	67.3
0- 2	2572.	2455.	5027.	1.66	1.58	3.24	104.8
3- 5	2468.	2241.	4709.	1.59	1.44	3.03	110.1
6-10	3426.	3448.	6874.	2.21	2.22	4.43	99.4
11-13	2071.	1906.	3977.	1.33	1.23	2.56	108.7
14-18	3204.	2958.	6162.	2.06	1.91	3.97	108.3
19-24	4352.	4098.	8450.	2.80	2.64	5.44	106.2
			M	F	MF		
INDICI DI VECCHIAIA (a):			110.3	172.4	140.6		
INDICI DI DIPENDENZA (b):			45.3	57.4	51.2		
INDICI DI DIPENDENZA DEI GIOVANI (c):			21.5	21.1	21.3		
INDICI DI DIPENDENZA DEGLI ANZIANI (d):			23.7	36.3	29.9		
INDICI DI SOSTITUZIONE (e):			77.6	66.6	71.9		

- (a): Rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella fino a 14 anni  
(b): (Popolazione fino a 14 anni + popolazione di 65 anni e oltre) / popolazione in eta' 15-64  
(c): Popolazione fino a 14 anni / popolazione in eta' 15-64  
(d): Popolazione di 65 anni e oltre / popolazione in eta' 15-64  
(e): Rapporto tra la popolazione di 10-19 anni e quella di 55-64

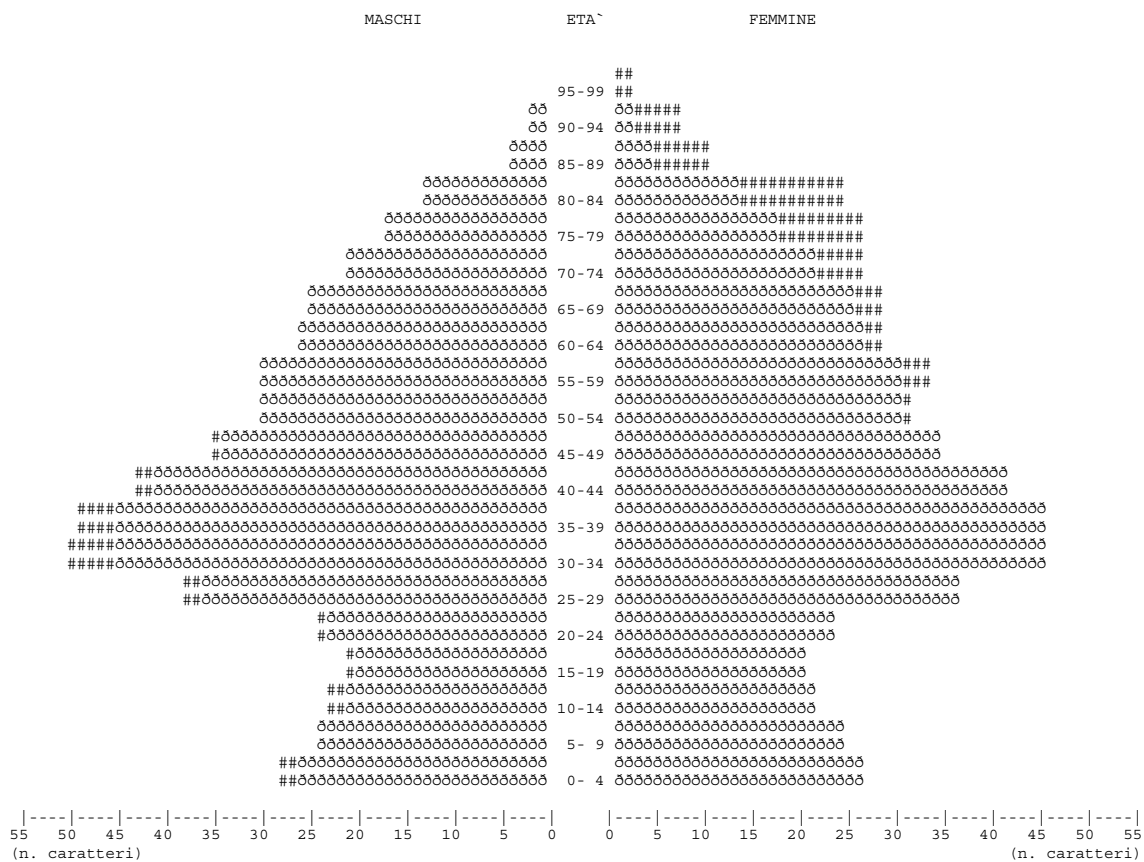
TAV. 3 - PIRAMIDE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base):  
(1 carattere = 50 persone):

MASCHI	ETA'	FEMMINE
	99	
	97	0
	95	00
	93	000
	91	0000
	89	00000
	87	00000
	85	0000000000000000
	83	0000000000000000
	81	0000000000000000
	79	0000000000000000
	77	0000000000000000
	75	0000000000000000
	73	0000000000000000
	71	0000000000000000
	69	0000000000000000
	67	0000000000000000
	65	0000000000000000
	63	0000000000000000
	61	0000000000000000
	59	0000000000000000
	57	0000000000000000
	55	0000000000000000
	53	0000000000000000
	51	0000000000000000
	49	0000000000000000
	47	0000000000000000
	45	0000000000000000
	43	0000000000000000
	41	0000000000000000
	39	0000000000000000
	37	0000000000000000
	35	0000000000000000
	33	0000000000000000
	31	0000000000000000
	29	0000000000000000
	27	0000000000000000
	25	0000000000000000
	23	0000000000000000
	21	0000000000000000
	19	0000000000000000
	17	0000000000000000
	15	0000000000000000
	13	0000000000000000
	11	0000000000000000
	9	0000000000000000
	7	0000000000000000
	5	0000000000000000
	3	0000000000000000
	1	0000000000000000

|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|  
60 55 50 45 40 35 30 25 20 15 10 5 0  
(n. caratteri)

|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|  
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60  
(n. caratteri)

TAV. 4 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2004 (anno base).  
SQUILIBRIO FRA MASCHI E FEMMINE PER CLASSI DI ETA'  
(1 carattere = 150 persone):



# Eccedenza dei maschi (femmine) rispetto alle femmine (maschi)

TAV. 5 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
DATI PER SESSO E SINGOLI ANNI DI ETA':

ANNI	M	F	MF	ANNI	M	F	MF
0	812.	769.	1581.	50	1690.	1562.	3252.
1	826.	781.	1607.	51	1652.	1560.	3212.
2	843.	796.	1639.	52	1674.	1532.	3206.
3	859.	812.	1671.	53	1573.	1505.	3078.
4	877.	829.	1706.	54	1688.	1508.	3196.
5	893.	846.	1739.	55	1571.	1447.	3018.
6	911.	863.	1774.	56	1512.	1446.	2958.
7	931.	882.	1813.	57	1368.	1332.	2700.
8	953.	901.	1854.	58	1326.	1315.	2641.
9	975.	922.	1897.	59	1280.	1315.	2595.
10	998.	943.	1941.	60	1259.	1206.	2465.
11	1021.	962.	1983.	61	1162.	1170.	2332.
12	1040.	980.	2020.	62	1067.	1108.	2175.
13	1059.	997.	2056.	63	1060.	1118.	2178.
14	1076.	1012.	2088.	64	1040.	1045.	2085.
15	1089.	1023.	2112.	65	976.	1016.	1992.
16	1060.	962.	2022.	66	895.	1009.	1904.
17	1018.	957.	1975.	67	833.	928.	1761.
18	971.	966.	1937.	68	839.	902.	1741.
19	982.	871.	1853.	69	795.	943.	1738.
20	979.	889.	1868.	70	805.	980.	1785.
21	947.	884.	1831.	71	824.	979.	1803.
22	927.	864.	1791.	72	843.	1024.	1867.
23	861.	870.	1731.	73	814.	955.	1769.
24	851.	881.	1732.	74	775.	1005.	1780.
25	868.	915.	1783.	75	535.	677.	1212.
26	918.	898.	1816.	76	577.	700.	1277.
27	1017.	918.	1935.	77	576.	733.	1309.
28	996.	960.	1956.	78	529.	751.	1280.
29	1032.	989.	2021.	79	537.	750.	1287.
30	1075.	986.	2061.	80	508.	750.	1258.
31	1101.	1035.	2136.	81	482.	743.	1225.
32	1146.	1050.	2196.	82	458.	653.	1111.
33	1121.	1051.	2172.	83	373.	603.	976.
34	1138.	1050.	2188.	84	290.	521.	811.
35	1243.	1091.	2334.	85	298.	528.	826.
36	1231.	1141.	2372.	86	263.	508.	771.
37	1277.	1143.	2420.	87	222.	433.	655.
38	1361.	1200.	2561.	88	187.	387.	574.
39	1370.	1248.	2618.	89	159.	337.	496.
40	1403.	1285.	2688.	90	138.	332.	470.
41	1493.	1291.	2784.	91	115.	293.	408.
42	1611.	1441.	3052.	92	82.	255.	337.
43	1655.	1499.	3154.	93	71.	203.	274.
44	1762.	1598.	3360.	94	51.	157.	208.
45	1777.	1625.	3402.	95	39.	150.	189.
46	1811.	1674.	3485.	96	30.	122.	152.
47	1899.	1635.	3534.	97	21.	93.	114.
48	1880.	1639.	3519.	98	16.	68.	84.
49	1802.	1593.	3395.	99 E PIU'	22.	152.	174.
				TOTALE	93646.	94226.	187872.

TAV. 6 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
DATI PER SESSO E CLASSI DI ETÀ'; INDICI DEMOGRAFICI:

ETA'	DATI ASSOLUTI			PERCENTUALI SUL TOTALE			MASCHI PER 100 FEMMINE
	M	F	MF	M	F	MF	
0- 4	4217.	3987.	8204.	2.24	2.12	4.37	105.8
5- 9	4663.	4414.	9077.	2.48	2.35	4.83	105.6
10-14	5194.	4894.	10088.	2.76	2.60	5.37	106.1
15-19	5120.	4779.	9899.	2.73	2.54	5.27	107.1
20-24	4565.	4388.	8953.	2.43	2.34	4.77	104.0
25-29	4831.	4680.	9511.	2.57	2.49	5.06	103.2
30-34	5581.	5172.	10753.	2.97	2.75	5.72	107.9
35-39	6482.	5823.	12305.	3.45	3.10	6.55	111.3
40-44	7924.	7114.	15038.	4.22	3.79	8.00	111.4
45-49	9169.	8166.	17335.	4.88	4.35	9.23	112.3
50-54	8277.	7667.	15944.	4.41	4.08	8.49	108.0
55-59	7057.	6855.	13912.	3.76	3.65	7.41	102.9
60-64	5588.	5647.	11235.	2.97	3.01	5.98	99.0
65-69	4338.	4798.	9136.	2.31	2.55	4.86	90.4
70-74	4061.	4943.	9004.	2.16	2.63	4.79	82.2
75-79	2754.	3611.	6365.	1.47	1.92	3.39	76.3
80-84	2111.	3270.	5381.	1.12	1.74	2.86	64.6
85-89	1129.	2193.	3322.	.60	1.17	1.77	51.5
90-94	457.	1240.	1697.	.24	.66	.90	36.9
95 E PIU'	128.	585.	713.	.07	.31	.38	21.9
TOTALE	93646.	94226.	187872.	49.85	50.15	100.00	99.4
0-14	14074.	13295.	27369.	7.49	7.08	14.57	105.9
15-64	64594.	60291.	124885.	34.38	32.09	66.47	107.1
65 E PIU'	14978.	20640.	35618.	7.97	10.99	18.96	72.6
0- 2	2481.	2346.	4827.	1.32	1.25	2.57	105.8
3- 5	2629.	2487.	5116.	1.40	1.32	2.72	105.7
6-10	4768.	4511.	9279.	2.54	2.40	4.94	105.7
11-13	3120.	2939.	6059.	1.66	1.56	3.23	106.2
14-18	5214.	4920.	10134.	2.78	2.62	5.39	106.0
19-24	5547.	5259.	10806.	2.95	2.80	5.75	105.5
			M	F	MF		
INDICI DI VECCHIAIA (a):			106.4	155.2	130.1		
INDICI DI DIPENDENZA (b):			45.0	56.3	50.4		
INDICI DI DIPENDENZA DEI GIOVANI (c):			21.8	22.1	21.9		
INDICI DI DIPENDENZA DEGLI ANZIANI (d):			23.2	34.2	28.5		
INDICI DI SOSTITUZIONE (e):			81.6	77.4	79.5		

(a): Rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella fino a 14 anni

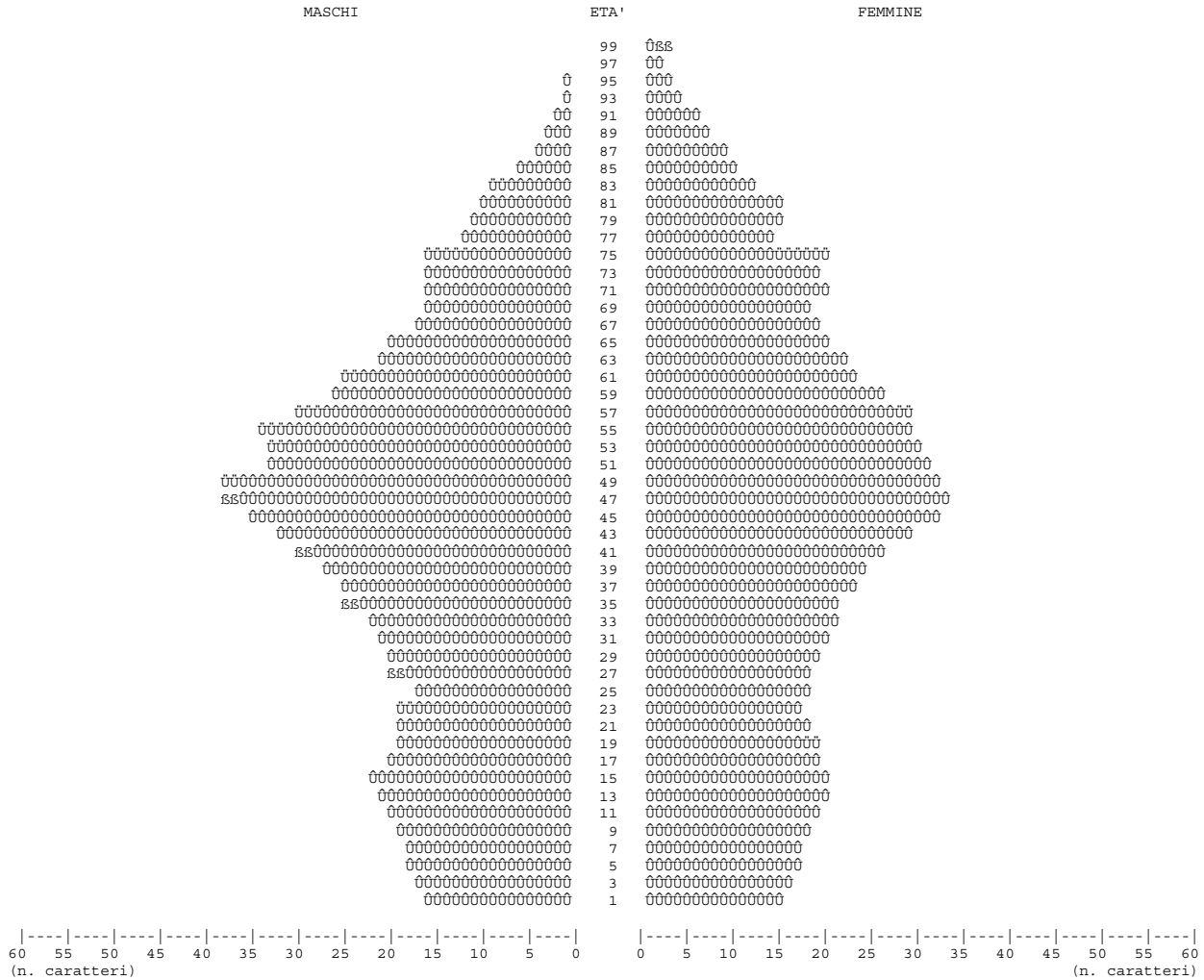
(b): (Popolazione fino a 14 anni + popolazione di 65 anni e oltre) / popolazione in eta' 15-64

(c): Popolazione fino a 14 anni / popolazione in eta' 15-64

(d): Popolazione di 65 anni e oltre / popolazione in eta' 15-64

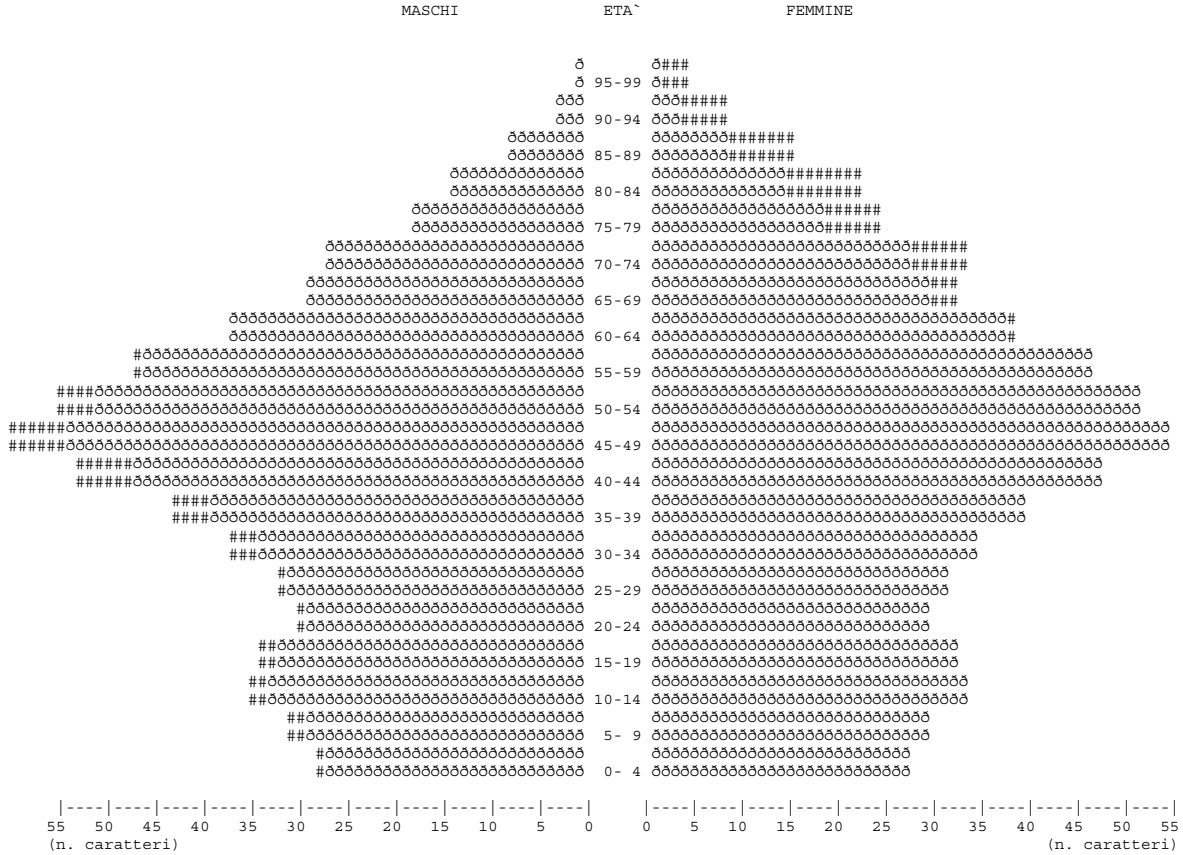
(e): Rapporto tra la popolazione di 10-19 anni e quella di 55-64

TAV. 7 - PIRAMIDE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020  
(1 carattere = 50 persone):



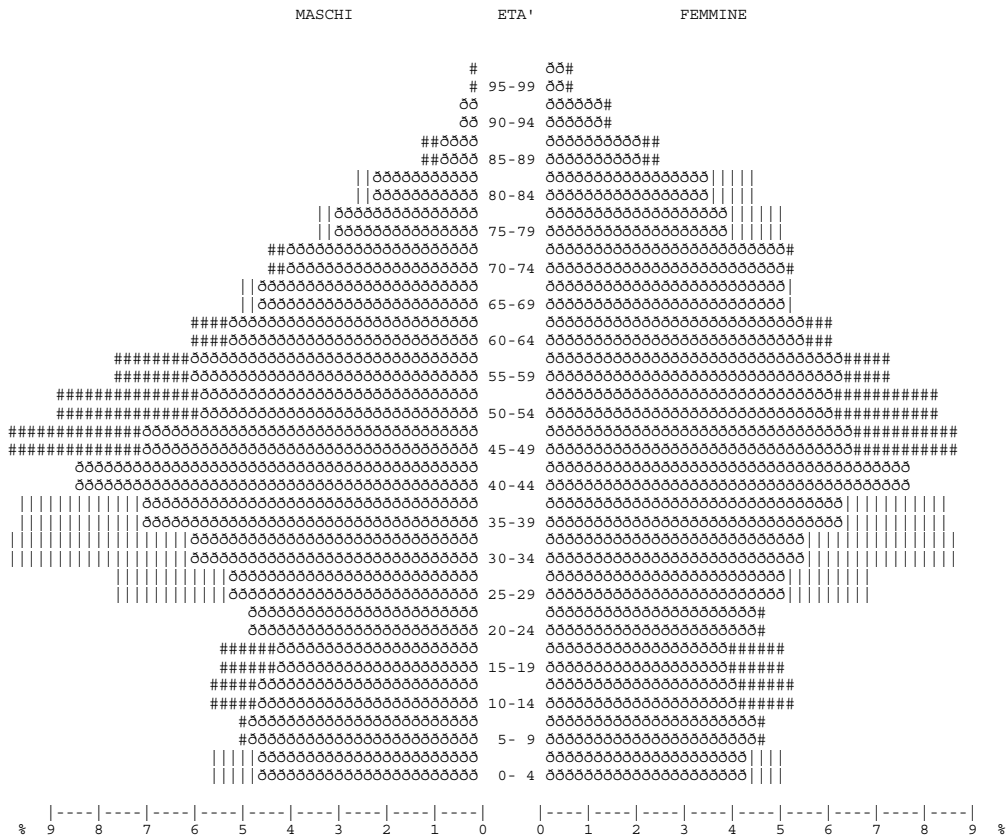


TAV. 8 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2020
SQUILIBRIO FRA MASCHI E FEMMINE PER CLASSI DI ETA'
(1 carattere = 150 persone):



# Eccedenza dei maschi(femmine) rispetto alle femmine(maschi)

TAV. 9 - VARIAZIONE DELLA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEL PERIODO 2004-2020  
VALORI PERCENTUALI



TAV. 10 - DINAMICA DEMOGRAFICA PREVISTA NEL PERIODO 2004-2020

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	SALDO MIGRATORIO	POP. RESID. A FINE ANNO	NATI x1000 RESIDENTI	MORTI x1000 RESIDENTI	SALDO MIGR. x1000 RESID.
2005	1789.	1564.	225.	2200.	157616.	11.4	10.0	14.1
2006	1778.	1601.	177.	2200.	159993.	11.2	10.1	13.9
2007	1759.	1647.	112.	2200.	162305.	10.9	10.2	13.7
2008	1738.	1682.	56.	2200.	164561.	10.6	10.3	13.5
2009	1714.	1705.	9.	2200.	166770.	10.3	10.3	13.3
2010	1686.	1743.	-57.	2200.	168913.	10.0	10.4	13.1
2011	1659.	1778.	-119.	2200.	170994.	9.8	10.5	12.9
2012	1631.	1809.	-178.	2200.	173016.	9.5	10.5	12.8
2013	1607.	1829.	-222.	2200.	174994.	9.2	10.5	12.6
2014	1586.	1861.	-275.	2200.	176919.	9.0	10.6	12.5
2015	1572.	1883.	-311.	2200.	178808.	8.8	10.6	12.4
2016	1561.	1907.	-346.	2200.	180662.	8.7	10.6	12.2
2017	1553.	1926.	-373.	2200.	182489.	8.6	10.6	12.1
2018	1552.	1942.	-390.	2200.	184299.	8.5	10.6	12.0
2019	1555.	1970.	-415.	2200.	186084.	8.4	10.6	11.9
2020	1566.	1978.	-412.	2200.	187872.	8.4	10.6	11.8

## ELENCO QUOZIENTI UTILIZZATI (valori per 1000 residenti):

## 1) Quozienti specifici di sopravvivenza previsti per il periodo 2004-2020:

ETA'	M	F	ETA'	M	F
0	999.56	999.72	50	997.01	998.40
1	999.68	999.71	51	996.79	998.26
2	999.78	999.79	52	996.43	998.08
3	999.83	999.81	53	995.91	997.86
4	999.87	999.84	54	995.31	997.60
5	999.89	999.89	55	994.66	997.32
6	999.89	999.90	56	993.97	997.05
7	999.88	999.91	57	993.28	996.83
8	999.87	999.92	58	992.58	996.67
9	999.84	999.92	59	991.82	996.49
10	999.81	999.92	60	990.93	996.27
11	999.77	999.92	61	989.98	995.99
12	999.74	999.90	62	998.49	995.63
13	999.71	999.85	63	988.22	995.20
14	999.67	999.79	64	987.25	994.66
15	999.63	999.74	65	986.11	994.01
16	999.59	999.69	66	984.72	993.28
17	999.46	999.65	67	982.96	992.53
18	999.29	999.64	68	980.82	991.73
19	999.08	999.63	69	978.36	990.79
20	998.89	999.61	70	975.59	989.63
21	998.73	999.61	71	972.55	988.24
22	998.68	999.63	72	969.39	986.59
23	998.75	999.67	73	966.07	984.62
24	998.85	999.71	74	962.44	982.30
25	998.96	999.76	75	958.46	979.46
26	999.06	999.79	76	953.92	976.35
27	999.14	999.78	77	948.42	973.40
28	999.20	999.75	78	941.98	970.52
29	999.26	999.69	79	934.80	967.22
30	999.31	999.63	80	926.72	963.28
31	999.36	999.58	81	918.55	958.28
32	999.36	999.55	82	911.90	951.43
33	999.33	999.55	83	906.63	942.72
34	999.28	999.55	84	901.08	932.93
35	999.21	999.55	85	894.59	922.55
36	999.14	999.53	86	886.03	911.50
37	999.03	999.45	87	873.06	899.86
38	998.92	999.32	88	855.73	887.69
39	998.79	999.17	89	836.34	874.82
40	998.64	999.01	90	816.09	860.97
41	998.49	998.87	91	795.60	846.76
42	998.33	998.81	92	776.68	833.27
43	998.16	998.81	93	759.40	820.41
44	997.98	998.82	94	741.86	807.07
45	997.76	998.82	95	722.85	792.51
46	997.56	998.81	96	702.48	776.67
47	997.40	998.75	97	680.27	759.17
48	997.28	998.65	98	656.22	739.95
49	997.17	998.53	99	631.09	719.38

ELENCO QUOZIENTI UTILIZZATI (valori per 1000 residenti):

2) Quozienti di mortalità infantile previsti per il periodo 2004-2020:

MASCHI: 3.60 FEMMINE: 3.40

3) Quozienti specifici di fecondità previsti per il periodo 2004-2020:

15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
7.78	50.97	92.19	98.76	49.33	9.32	.33

4) Saldo migratorio annuale previsto per il periodo 2004-2020: 2200.

## II.5 Conclusioni

### II.5.1. Edilizia e compravendite immobiliari

L'edilizia reggiana ha recentemente conosciuto dei forti incrementi, confermati anche dalle elaborazioni rese dall'Agenzia del Territorio sul numero di nuove costruzioni 2005, che evidenziano come la città si ponga al quinto posto nella graduatoria decrescente del numero di nuove costruzioni residenziali. Ciò sembra da attribuire alla fase di profonde **trasformazioni** socio-economiche che contraddistinguono la città.

Reggio Emilia, pur sviluppandosi dal punto di vista della nuova edilizia sia nel Comune Capoluogo sia nella Provincia, presenta un tendenziale **monocentrismo** per via dell'elevata quota percentuale di nuove costruzioni del Capoluogo sul totale Provinciale: tale tendenza risulta confermata tanto per abitazioni, quanto per immobili di impresa.

Rispetto al Nord Italia od al *cluster* di città tra 50 e 250mila abitanti, a Reggio nell'Emilia sembrano edificarsi **meno monocali e appartamenti medio e grandi**.

**Tra il 2000 e il 2006 gli scambi** per comparto immobiliare, a confronto in alcuni comuni della Regione Emilia Romagna (Bologna, Modena e Parma) **evidenziano una dinamica straordinariamente positiva** per Reggio, con una domanda, quindi, vivace, tanto sia nella città, quanto, seppur con toni lievemente più smorzati, nel Resto della Provincia. Fanno eccezione a tale tendenza:

1. i centri commerciali;
2. i capannoni.

### II.5.2. La congiuntura immobiliare residenziale

In base ad un'indagine sperimentale condotta a fine 2006, la **domanda** immobiliare residenziale a Reggio Emilia e nei comuni di prima cintura è stata valutata tendenzialmente **stabile, ma i tempi di vendita si stanno notevolmente allungando**. I prezzi tra il 1997 ed il 2006 sono cresciuti di meno rispetto a quanto avvenuto nelle principali aree del Paese e, tra le zone urbane, è aumentato maggiormente il valore delle periferie.

Si possono individuare tre tipologie prevalenti di richieste da parte dei residenti:

- famiglie;
- giovani coppie;
- extracomunitari.

che segmentano il mercato in fascia alta e fascia bassa. Nicchie che proseguono in-contrastate la crescita dei valori. Il prodotto medio, invece, sta incontrando le maggiori difficoltà.

Un'altra caratteristica del mercato residenziale di Reggio è forte attenzione verso il mercato della compravendita, a scapito di quello locativo percepito in brusco calo nel Comune Capoluogo. Le motivazioni sembrano da ascrivere:

- alla forte **crescita dei canoni di locazione**<sup>48</sup> che renderebbero necessaria una programmazione di miglior tutela per le categorie protette, anche con strumenti di social housing (**Social Housing come standard, Social Housing come fondo immobiliare, Social Housing come politica di incentivi fiscali**);
- al fatto che **i prezzi delle case sono cresciuti di più del reddito medio disponibile** (4,1 anni mediamente necessari per acquistare un'abitazione nuova di medie dimensioni nel 2000 ai 5,6 del 2005);
- rendimenti da locazione più bassi per i proprietari reggiani, a fronte di una maggiore volatilità, a confronto con altre aree urbane

Tale situazione sembra aver generato alcune tensioni abitative riscontrabili:

1. nello sfritto abitativo ottenuto che sembra essersi incrementato dal 2001 al 2006 del 60%;
2. nelle richieste di esecuzione di sfratto che trovano per Reggio Emilia un deciso incremento dal 1998, quando la fase ascendente del ciclo immobiliare con la crescita dei prezzi, trova proprio ripercussioni sull'incremento dei canoni medi di locazione;
3. nella diminuzione dell'ERP, per via di progressive dismissioni del patrimonio pubblico, tra il 1991 ed il 2001.

<sup>48</sup> Secondo i dati disposti dal Consulente Immobiliare, dal 1997 a fronte di un rialzo medio nominale dei canoni del 50,6% (+41,7% per le proroghe) i prezzi di compravendita di abitazioni recenti risulterebbero cresciute di meno (38,8%).

Per l'**offerta** in vendita nel Comune Capoluogo (soprattutto nel centro) i giudizi sono di tendenziale rarefazione; nei restanti comuni dell'hinterland sembra invece essere avvenuto un tendenziale incremento della stessa.

Il basso livello dell'offerta registrato nella città, a fronte di una domanda in tendenziale crescita, implica un incremento dei **prezzi e dei canoni** che, secondo gli agenti immobiliari interpellati, continuano a salire, seppur a ritmi meno intensi che in passato.

Il rapporto centro periferia è andato progressivamente erodendosi: ciò può indicare l'accorciamento dello spazio urbano di Reggio le cui periferie dalla ruralità, sono progressivamente passate alla urbanità (attraverso dapprima insediamenti artigianali ed industriali, ed in seguito, a nuovi quartieri residenziali).

Per il **futuro** gli operatori interpellati sostengono l'orientamento verso la qualità (unico mercato che continuerà a "tenere"), in parte, anche a seguito delle certificazioni energetiche che si stanno introducendo e, in generale, per la realizzazione di edilizia più ecologica (bioedilizia, ecc.) che, nonostante i prezzi di acquisto più elevati risulterà maggiormente richiesta.

### **II.5.3. La congiuntura immobiliare non residenziale ed i prezzi e canoni**

La domanda del settore **commerciale**, sembra concentrarsi in poche importanti *location*<sup>49</sup> (sia nel Comune Capoluogo, sia nei Comuni di prima cintura) e su alcuni centri commerciali in ambito periurbano. Il **mercato**, così, appare **a due velocità**: un magma indifferenziato nelle vie meno commerciali per cui le valutazioni espresse non appaiono particolarmente positive, e le *high streets* con prezzi, domanda crescenti ed offerta particolarmente rarefatta.

Il mercato degli **immobili di impresa** (uffici e capannoni) nel complesso, dopo anni di stagnazione, evidenzia piccoli segnali di ripresa.

Nel segmento **direzionale** si osserva un mercato prevalentemente in città: prevalgono i giudizi di stabilità sia sulla domanda, sia sull'offerta. Nei comuni di cintura l'offerta è in tendenziale diminuzione e si percepisce una tendenziale diminuzione delle richieste di mercato. Si avverte una tendenziale flessione dei **prezzi** nel complesso percepita in maniera più forte nel comune di Reggio rispetto ai comuni di cintura.

---

<sup>49</sup> Le cosiddette high streets o vie commerciali.



Nel settore **industriale** la **domanda** nel complesso è in aumento nella città, prevalentemente stabile nella cintura, l'**offerta** è percepita in crescita a Reggio comune e statica nelle aree di cintura.

Circa le superfici maggiormente richieste, dall'analisi condotta non emergono particolari tendenze a Reggio Emilia mentre, nei comuni circostanti emerge una maggiore predisposizione verso le piccole (<300 mq).

Gli immobili industriali periferici hanno prezzi medi aggiornati al secondo semestre 2006 intorno agli 800 Euro al metro quadrato e presentano, nel tempo la dinamica di aumento presenta un "gradino" tra il 2001 ed il 2002 (Legge Tremonti). Tra il secondo semestre 2002 ed il primo 2001, i prezzi medi risultano essersi incrementati, mediamente, dell'89,2% reale (93,7% in termini nominali).

#### **II.5.4. I nuovi progetti e i punti di forza e di debolezza**

Non sono state ricavate opinioni di grandi interventi edilizi, immobiliari e infrastrutturali in grado di segnare il mercato immobiliare da qui ai prossimi due anni, sono invece stati indicati interventi di edilizia residenziale da parte di privati, soprattutto nella zona sud-est della città.

Continua la crescita nei Comuni dell'hinterland, specie laddove i prezzi medi di compravendita risultano ancora bassi.

Opinioni concordanti riguardano il centro città del Capoluogo, sul quale sono stati espressi giudizi di potenziale degrado urbano. Occorre a tal fine non solo incentivare il recupero degli edifici ma agire sul marketing d'area e fare riappropriare ai reggiani del proprio centro, per esempio incentivando il commercio o favorendo serate di musica e spettacolo.

#### **II.5.5 Approfondimento e verifica degli scenari di prospettiva dell'evoluzione demografica del comune di Reggio Emilia**

Per tenere conto delle modificazioni sociali in atto, si ritiene che la previsione demografica al 2024 possa incrementare il numero di residenti del 2005 in relazione a tre differenti scenari (basso, intermedio ed alto) rispettivamente del 21%, del 30% e del 39%

(con un tasso medio di incremento annuo dell'1,1% 1,5% e 2%). La scelta di uno di tali scenari dipenderà:

- dall'assorbimento di personale da parte del tessuto economico reggiano che avrà ripercussioni anche sulla fecondità oltre che direttamente sull'immigrazione (non solo extracomunitaria, ma anche proveniente da altre regioni italiane);
- dal flusso di clandestini in Italia che, dopo la sanatoria che ha provocato il picco del 2004, non sembra essersi arrestato;
- dalla costituzione ed il consolidamento delle comunità straniere che fungono da attrattore per nuovi arrivi, (lo stesso fenomeno spiega in parte la ripresa dei flussi migratori da altre regioni italiane);

ed in maniera più sfumata:

- dalla crescente richiesta di badanti provenienti dai paesi dell'Est Europeo, per una popolazione italiana soggetta ad un maggior fenomeno di invecchiamento;
- dall'ingresso nell'Unione Europea di Paesi come la Romania;
- dai ricongiungimenti familiari degli immigrati sia in termini di aumento del saldo migratorio sia in termini di aumento della natalità.

## **II.5.6 Analisi Swot – Situazione del mercato immobiliare**

<b>Punti di forza</b>	<b>Punti di debolezza</b>
<p>Domanda vivace con alta intensità di scambi nel periodo 2000-2006 (tranne per industrie)</p> <p>Domanda residenziale stabile, concentrata sul mercato di fascia bassa o di fascia alta</p> <p>Orientamento verso la qualità dell'abitare</p> <p>Domanda commerciale alta nelle high street e in alcuni ambiti periferici</p> <p>Situazione demografica esplosiva che, se continuasse secondo dinamiche alte, porterebbe Reggio Emilia ad avere circa 220 mila residenti nel 2024</p> <p>Dopo anni di stagnazione primi segnali positivi per i mercati degli immobili di impresa</p>	<p>Alto numero di nuove costruzioni</p> <p>Monocentrismo</p> <p>Le nuove costruzioni residenziali risultano prevalentemente concentrate su un prodotto di dimensione "media"</p> <p>Tempi di vendita in allungamento</p> <p>Il mercato locativo rende meno rispetto ad altre aree, è volatile, canoni cresciuti molto, prezzi immobiliari cresciuti più del reddito</p> <p>Richieste di esecuzione di sfratto in forte crescita dal 1988</p> <p>Forte riduzione dell'ERP</p> <p>Alto sfritto abitativo in città, tra l'altro in forte crescita negli ultimi 5 anni (+60%)</p> <p>Offerta abitativa percepita in aumento nei Comuni di cintura</p> <p>Domanda commerciale debole al di fuori delle high street e in alcuni ambiti periferici</p> <p>Crescita del numero di scambi nel periodo 2000-2006 per industrie più ridotta che altrove</p> <p>Prezzi degli immobili di impresa ancora flettenti</p> <p>Immobili di impresa con mercato quasi esclusivamente in città</p>
<b>Opportunità</b>	<b>Minacce</b>
<p>Dopo anni di stagnazione primi segnali positivi per i mercati degli immobili di impresa</p> <p>Città in fase di profonda trasformazione socio-economica</p>	<p>Difficoltà nel mercato locativo: prevedere misure di social housing</p> <p>Mercato residenziale in fase di rallentamento: evitare ulteriori concessioni di interventi, anche per riequilibrare il monocentrismo e favorire l'assorbimento negli hinterland</p> <p>Centro storico degradato</p> <p>Difficoltà nel mercato degli immobili di impresa: individuare politiche di uscita dalla crisi e saperle comunicare al mercato</p> <p>Ridotta percezione degli operatori sui progetti edilizi, immobiliari o infrastrutturali in grado di segnare il mercato immobiliare nei prossimi anni</p>