



**Piano strutturale del Comune
di Reggio Emilia**
Contributi per la costruzione del Quadro Conoscitivo
Sintesi finale

Giugno 2007

Piano strutturale del Comune di Reggio Emilia - Contributi per la costruzione del Quadro Conoscitivo – Sintesi finale

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
web site: www.nomisma.it

Team di progetto:

COSTANZA ARLOTTI

MASSIMILIANO BONDI

DANIELA PERCOCO

MAURA PERILLO

PAOLA PICCIONI

STEFANO STANZANI

Stesura definitiva - Giugno 2007

Un inquadramento dell'economia 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 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
Reggio Emilia	373,8	11,6	5.012,9	24,6	6.576,9	41,6	11.999,8	32,9
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.

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 Italia¹.

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 regionale².

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.

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 un'imprenditoria che non ha nel mercato locale il suo punto di riferimento, ma spesso opera anche in conto proprio nei mercati italiani ed esteri.

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

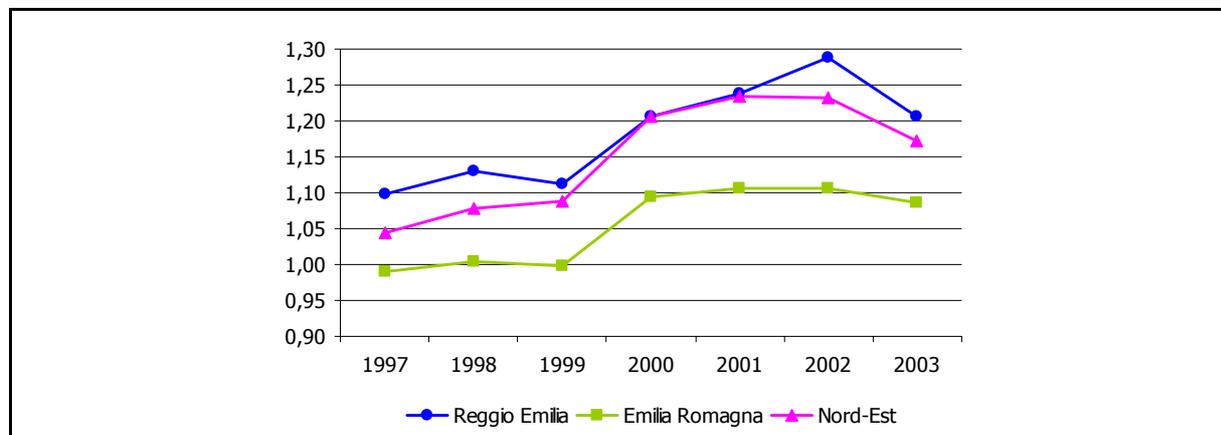
¹ L'aver più del 40% dell'occupazione concentrato nel secondario, ha fatto di Reggio uno dei primi soci del "Club dei 15", un soggetto creato in seno alla Confindustria per mettere assieme i sistemi più industrializzati del paese, oltre a Reggio Emilia rientrano nel Club: Biella, Novara, Bergamo, Brescia,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

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

Questo nonostante nel corso degli anni si sia osservato un processo di crescita poderoso 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.

Figura 1

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



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

Il quadro recente tende a confermare la crescita dell'economia reggiana³, anche se dal 2001 ad oggi si osservano consistenti modificazioni dei contributi settoriali.

In uno scenario di marcata debolezza del ciclo economico nazionale, 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 biennio 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 principalmente 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%).

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, 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 provinciale⁴.

³ 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.

⁴ 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.

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

Sintesi finale

Tavola 2

**Trend del valore aggiunto provinciale ai prezzi base biennio 2001-03
(valori percentuali)**

	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
Reggio nell'Emilia	-8,2	0,2	15,1	2,3	11,6	16,9	4,6	12,2	7,3
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.

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 produttività⁵.

Tavola 3

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

	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	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
Reggio nell'Emilia	29.203,2	48.762,3	48.470,4	48.716,1	40.568,4	113.877,4	35.944,9	54.489,5	50.607,3
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%
Reggio nell'Emilia	1,1%	-0,5%	11,6%	1,2%	10,0%	9,1%	8,2%	11,1%	6,7%
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.

⁵ 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.

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.

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 cintura⁶, 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 del 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.

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.

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. Una conferma viene anche dalla struttura dei sistemi locali del lavoro. Tutti i comuni della cintura, ad eccezione di quattro casi⁷, rientrano nel sistema del lavoro di Reggio Emilia.

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 cintura⁸ 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 vasta⁹, a favore di una crescita dai contorni incerti negli altri servizi.

Tavola 4
**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
Totale Area Vasta	64,9	68,6

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati ISTAT.

⁶ 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.

⁷ 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).

⁸ I comuni considerati sono: Bomporto, Campogalliano, Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Formigine, Nonantola, San Cesario sul Panaro, Soliera e Spilamberto.

⁹ 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
Comune di Reggio Emilia	7,8	4,5	71,5	46,5	42,6	19,5
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
Comuni della Cintura di Reggio Emilia	0,5	0,1	50,5	52,9	20,2	16,9
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.

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).
3. 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;
4. 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 crisi di impresa, e di pesanti ristrutturazioni di settore, come quella della moda. Nel dettaglio si osserva che:

1. 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%);
2. nell'alimentare la ristrutturazione del settore non si è invece tradotta in una erosione della base occupazionale;
3. le apparecchiature meccaniche ed elettriche sono 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;
4. 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 formalmente¹⁰;

¹⁰ 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).

5. 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.

La prima metà del decennio evidenzia:

- uno sviluppo del comparto alimentare, in continuità quindi rispetto 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;
- 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;
- un'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 ulteriore, 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).

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. In questa sede si assumerà come proxy della leadership la dimensione del fatturato.

L'analisi delle principali 500 aziende di Reggio e circondario denotano un trend del valore aggiunto impressionante, crescendo del 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%.

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.

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. L'aumento dell'occupazione incide negativamente sugli indici di produttività.

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

	Reggio Emilia	Modena	Parma
Profilo			
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
Indici di Redditività			
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
Indici di Produttività			
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.

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, ed 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 infatti 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).

Gli asset per il sistema produttivo: alcuni approfondimenti

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.

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. 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.

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 occorre 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.

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

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

Sintesi finale

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. 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.

Tavola 7

Il settore creditizio a Reggio Emilia

	Depositi (milioni) 2005	Impieghi (milioni) 2005	Sportelli (numero) 2005	Depositi procapite 2005	Impieghi procapite 2005	Sportelli (*1000 persone) 2005
Comune	2.873,04	7.751,36	134	18.254,50	49.250,01	0,85
Provincia	6.194,55	13.259,64	379	12.531,71	26.824,54	0,77
Cintura	1.762,52	3.157,34	123	9.664,49	17.323,50	0,72
Area vasta	4.635,56	10.908,70	257	10.201,37	19.318,91	0,78
Totale provincia = 100%						
Comune	46,4%	58,5%	35,4%	145,7%	183,6%	111,0%
Cintura	28,5%	23,8%	32,5%	77,1%	64,6%	94,1%
Area vasta	74,8%	82,3%	67,8%	81,4%	72,0%	102,2%
Var. % 2005-98						
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.

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 Reggio¹¹, dal 49,5% del 2000 al 52,4% del 2005.

Tavola 8

Gli avviamenti al lavoro

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (gen-set)
Reggio Emilia ^(*)	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
Provincia	53.372	59.431	57.076	58.255	60.988	57.923	50.110
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.

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

¹¹ Si fa riferimento al centro per l'impiego di Reggio Emilia ed ai comuni afferenti ad esso.

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.

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.

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%).

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.

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

Un ulteriore elemento di stabilizzazione, strategico soprattutto per gli anni avvenire, coinvolge 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%.

Conclusioni e 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, il 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 reggiano. 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.

Sintesi finale

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.

Evoluzione demografica

Come detto, 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).

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 periodo 1991-2005 sfiora le 24.500 unità (nel 1991 i residenti erano 133.069) con una crescita percentuale pari al 18,3%. 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

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

Sintesi finale

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).

Tavola 9

Popolazione ai censimenti 1991, 2001; dati anagrafici 2005
(valori assoluti)

Anni	RE Comune	Resto prov. RE	Tot. prov. RE	MO Comune	Resto prov. MO	Tot. prov. MO	PR Comune	Resto prov. PR	Tot. prov. 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 10

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

Periodi	RE Comune	Resto prov. RE	Tot. prov. RE	MO Comune	Resto prov. MO	Tot. prov. MO	PR Comune	Resto prov. PR	Tot. prov. 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.

Tavola 11

Numero di famiglie ai censimenti 1991, 2001; dati anagrafici 2005
(valori assoluti)

Anni	RE Comune	Resto prov. RE	Tot. prov. RE	MO Comune	Resto prov. MO	Tot. prov. MO	PR Comune	Resto prov. PR	Tot. prov. 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

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

Tavola 12

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

Periodi	RE Comune	Resto prov. RE	Tot. prov. RE	MO Comune	Resto prov. MO	Tot. prov. MO	PR Comune	Resto prov. PR	Tot. prov. 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.

La crescita demografica risulta accompagnata da un'accelerazione nel numero di famiglie, cresciute ad un ritmo più intenso del tasso di crescita demografico: 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.

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

Prospettive di evoluzione demografica

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.

Proiezioni demografiche costruite applicando le variazioni percentuali annue calcolate sulle proiezioni della popolazione residente nel Distretto di Reggio Emilia, alla città

Anni	Scenario basso	Scenario intermedio	Scenario alto
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.

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 monolocali 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:

- i centri commerciali;
- i capannoni.

La congiuntura immobiliare residenziale

In base ad un'indagine sperimentale condotta a fine 2006¹², 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, segnale di un imminente rallentamento**. 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.

Le famiglie, le giovani coppie e gli extracomunitari segmentano il mercato in fascia alta e fascia bassa. Nicchie queste che, a giudizio dei testimoni privilegiati interpellati, proseguono incontrastate la crescita dei valori. Il prodotto medio, invece, sta incontrando le maggiori difficoltà.

Un'altra caratteristica del mercato residenziale di Reggio è la 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**¹³ 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 rispetto 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

Tavola 14

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.

Tale situazione sembra aver generato alcune tensioni abitative riscontrabili:

1. nello sfritto abitativo ottenuto che sembra essersi incrementato dal 2001 al 2006 del 60%, raggiungendo secondo i dati diffusi dall'Ufficio ICI del Comune di Reggio Emilia in 5.945;
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;

¹² Quindi già sei mesi or sono, durante i quali le prospettive del mercato immobiliare nazionale si sono evolute profondamente, mostrando indiscutibili segnali di debolezza derivanti dall'ulteriore rafforzamento dei tassi di interesse che scoraggiano l'acquisto con ricorso al mutuo – perché diventato particolarmente oneroso – e individuano forme alternative di investimento (quelli finanziari) a maggiore redditività.

¹³ 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%).

3. nella diminuzione dell'ERP, per via di progressive dismissioni del patrimonio pubblico, tra il 1991 ed il 2001.

Tavola 15

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.

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.

La congiuntura immobiliare non residenziale ed i prezzi e canoni

La domanda del settore **commerciale**, sembra concentrarsi in poche importanti *location*¹⁴ (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 minimamente dinamico in città, nonostante prevalgano 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.

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).

¹⁴ Le cosiddette high streets o vie commerciali.

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.

Conclusioni

Le analisi svolte sul sistema produttivo, demografico ed immobiliare di Reggio Emilia, mettono in evidenza una molteplicità di elementi positivi che potranno confermare le performance ottenute, a patto, però, di mantenere sotto controllo una serie di variabili che possono influire negativamente sullo sviluppo economico complessivo.

La popolazione è prevista in forte crescita, e nello scenario basso considerato, al 2024 risulterà superiore a quella attuale di oltre 30 mila unità: tale valutazione risponde ad ipotesi formulate sul sistema di immigrazione (nazionale ed extracomunitario) che modificheranno verosimilmente lo stato della popolazione residente: ringiovanimento, ricongiungimenti, fecondità in ripresa. È possibile, tuttavia, interrogarsi se il sistema economico locale continuerà ad assorbire manodopera, analogamente a quanto fatto negli ultimi quindici anni. Prendendo in considerazione gli avviati al lavoro nel 2005, emerge chiaramente che senza stranieri le attività di cucito, lavori domestici, pulizia e dell'edilizia potrebbero subire contraccolpi. Mentre sulle attività di "servizio" non sono attese ripercussioni, ci si può interrogare sulla tenuta già debole del comparto tessile e, soprattutto, del settore costruzioni. Mentre il primo, nonostante gli anni novanta abbiano visto scomparire quasi una azienda su quattro (-23,2%), mostrando al contempo una capacità di produrre occupazione nelle aziende rimaste (+7,8%), ha fatto emergere tra il 2001 ed il 2005 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; mentre il settore costruzioni locale potrebbe subire un rallentamento a causa del plausibile rallentamento del settore immobiliare (messo in crisi dai continui rialzi nei tassi di interesse che generano migliori opportunità di investimento e rendono più oneroso l'accensione di mutui per l'acquisto). È evidente che le ripercussioni saranno più forti nelle imprese locali, spesso gestite da immigrati, che non hanno capacità (o possibilità) di differenziare la propria attività. Il modello di "importazione" delle risorse umane necessarie oggi mostra molti più limiti che in passato, ed anche se è improbabile una crescita dell'immigrazione come quella che abbiamo assistito negli anni novanta, le richieste di manodopera 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.

Non è semplice individuare quali problematiche emergeranno per un eventuale rallentamento del settore costruzioni, ma di certo le ripercussioni si sentiranno:

- sul mercato del lavoro: che in questi, come in altri comparti a scarsa qualificazione, potrà necessitare di interventi formativi volti ad una migliore professionalizzazione;
- sul mercato della casa: se già oggi esistono frizioni sul mercato dell'affitto è ipotizzabile che in una situazione di rallentamento di alcuni settori economici, esse diverranno pressanti e necessiteranno una risoluzione per mano pubblica con innovative politiche di social housing. D'altra parte, l'enorme serbatoio di costruito negli ultimi anni, in tal modo, potrebbe essere convenientemente tutto utilizzato, senza la necessità di concedere ulteriori concessioni e cementificare altre aree urbane.

È poi innegabile che il flusso di immigrazione necessiterà di una gestione attiva della civiltà multietnica, che spingerà per richiedere ulteriori servizi.

Sintesi finale

Sulla domanda immobiliare espressa da parte delle imprese, l'indagine effettuata ha messo in luce un mercato di negozi che vive solo su *location* primarie (vie del centro storico, anche di comuni limitrofi, o shopping centre periurbani), un mercato di spazi terziari che trova espressione unicamente nel comune capoluogo (e comunque, caratterizzato da una certa stasi nella domanda e nell'offerta) e da un mercato di capannoni industriali che mostra qualche segnale di ripresa in ragione del miglioramento del clima economico complessivo, ma che si manifesta prevalentemente, come in passato, con richieste di ampliamento dei fabbricati già esistenti. In tal modo, risulta evidente che il sistema spot delle richieste favorisca un consumo di territorio che mal si sposa con esigenze di pianificazione territoriale che vorrebbero vedere strutturare il sistema.

La casistica, che si potrebbe ragionevolmente osservare negli anni a venire si arricchisce però anche di quelle aziende leader che potrebbero fungere da traino e 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: le personalizzazioni sono dettate dall'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 l'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.

In questo, come elemento risolutivo, il PSC potrebbe conferire quella capacità di comunicare le strategie di pianificazione ad una città che sta aspettando di conoscere il suo domani, ed essa stessa, non conoscendo o riconoscendo un'identità, ricerca capisaldi di pianificazione territoriale.