

Vittorio Emiliani Paesaggio

L'Italia sta vivendo una contraddizione stridente. Una delle tante, e però questa colpisce ad un tempo l'integrità già così intaccata del paesaggio italiano e la qualità già mediocre della condizione abitativa dei redditi più bassi. Registriamo infatti ad un tempo un consumo di suolo libero (e quindi di paesaggio) letteralmente dissennato e una vera e propria emergenza-alloggi per i ceti medi, mediobassi e bassi. Segno evidente che la frenetica attività edilizia che si è andata dispiegando negli ultimi anni riguarda costruzioni destinate quasi unicamente al mercato, per lo più alla speculazione, sovente nelle zone turistiche costiere e montane, con una risalita, ora, dal mare verso l'interno, cioè verso zone di grande pregio e bellezza come ad esempio, le valli toscane, marchigiane e umbre.

Basta guardare la cartina – tratta da un Annuario dell'ISTAT – che vi abbiamo offerto, la quale fissa la situazione dell'Italia a pochi anni or sono. In essa vedete come il colore marrone scuro identifichi le zone più edificate e il colore verde quelle più libere o libere dal cemento: ebbene fra Venezia e Milano il verde è già sparito e domina il marrone. Ma è solo un esempio fra i tanti possibili. Le cifre che riporto in allegato sul consumo di suolo libero in Italia sono infatti le più drammatiche che il Belpaese abbia mai allineato in materia di aggressione al paesaggio e alla straordinaria bellezza italiana. Sono le più drammatiche di tutta Europa, senza confronto. Riguardano l'ultimo quindicennio lungo il quale il ritmo di cementificazione e di asfaltatura dei suoli ancora liberi da infrastrutture e da costruzioni ha marciato al ritmo di oltre 244.000 ettari l'anno. Come non mai. In quindici anni abbiamo così consumato altri 3 milioni 663 mila ettari, cioè una regione grande più del Lazio e dell'Abruzzo messi assieme. Dal 1950 una regione più grande dell'intera Italia Settentrionale. Con i ritmi più recenti si può prevedere che in capo a pochi decenni, intere regioni – comprese la Toscana e il Lazio – saranno in

pratica un deserto di asfalto&cemento. Ciò non avverrà in questi termini e però l'erosione di un patrimonio immenso e irriproducibile (se non a costi enormi) è sin da ora garantita. Un'autentica pazzia. Che peserà inesorabilmente sui nostri figli, nipoti e pronipoti. In termini di imbruttimento, di involgarimento, di peggioramento dell'ambiente della vita, individuale e collettiva, di dissipazione di un patrimonio nazionale per secoli ammirato, la più formidabile, fra l'altro, attrattiva turistico-culturale da noi posseduta.

Non per caso siamo al primo posto, con la Spagna nella produzione e nel consumo di cemento, quindi con un'altra pesantissima ricaduta paesaggistica causata da cave legali e abusive per ogni dove. Nel Veneto si salvano a stento i Colli Euganei, protetti da un Parco regionale, ma altrove è un massacro, con cifre da primato. Dopo Spagna e Italia viene la Germania ma a grande distanza. Per non parlare della Francia.

Questo consumo di paesaggio – a base di cemento, asfalto e cave – non ha riscontri in Europa tranne, ripeto, che in Spagna (dove la “febbre” edilizia si sta raffreddando con pesanti contraccolpi sull'economia in generale). Esso infatti è reso impossibile da leggi illuminate nel Regno Unito (addirittura dagli anni '30), in Germania o in Francia. E' uscito in proposito nel luglio 2006 dall'editore Alinea un eccellente libro a cura di Maria Cristina Gibelli e di Edoardo Salzano “NO SPRAWL” che, in vari saggi, dà conto della situazione europea e nordamericana e della nostra arretratezza sul piano del dibattito e quindi delle misure da adottare. Possiamo dire che, a livello nazionale, soltanto nel programma dell'Unione c'è un accenno ad una legislazione che consenta di combattere, assieme allo sprawl, cioè al disordine urbano, il dissennato consumo di suolo. Nel citato volume Maria Cristina Gibelli espone i dati di una ricerca statunitense svolta fra Contee sprawl e no sprawl da un eminente specialista, Richard Burchell, in base alla quale una “crescita controllata” fa

risparmiare un 25 per cento dei suoli (senza che l'attività edilizia ne risenta), 12,6 miliardi di dollari di risorse e allacciamenti idrici, fognature, ecc. (con la Villettopoli italiana tali l'acqua viene invece dissipata), un 11,8 per cento nelle infrastrutture stradali, un 7 per cento nei costi dei servizi locali e un 6 per cento nei costi di sviluppo immobiliare. In Germania, come testimonia nello stesso libro, Georg Josef Frisch, "la necessità di invertire la tendenza di sottrazione di suolo al territorio aperto e rurale è stata riconosciuta per la prima volta dal governo tedesco nel 1985 nell'ambito dei principi di tutela del suolo", ma nel 1998 l'allora ministro per l'Ambiente, Angela Merkel, oggi Cancelliere, ha posto l'obiettivo di una riduzione quantitativa dell'occupazione di suolo libero a fini urbani fissando la soglia a 30 ettari al giorno, cioè ad un quarto dei consumi in atto. Obiettivo ripreso dal successivo governo rossoverde. E in Germania il consumo di suolo, si badi bene, viaggiava allora al ritmo di 120 ettari al giorno, cioè di 43-44.000 ettari all'anno, un sesto appena dei nostri consumi più recenti. Certo, il modello inglese di risparmio del suolo è il più antico e collaudato essendo il Regno Unito, del resto, il Paese nel quale è stata più forte e precoce la diffusione urbana. Ma l'allarme per l'erosione dei suoli liberi e/o agricoli venne fatto suonare oltre Manica già negli anni '30 del '900 e si concretizzò nel 1946 col New Towns Act e l'anno seguente col Town and Countries Planning Act. Restrizione della crescita fisica potenziata – nota sempre Frisch – dalla individuazione delle "green belts", cioè delle cinture verdi. Per cui dalla punta di 25.000 ettari consumati in dodici mesi negli anni '30 (un'inezia paragonata alle nostre cifre) Inghilterra e Galles sono scesi ad appena 8.000 ettari annui nel decennio 1985-96. Meno della metà di quanto da noi consuma in un anno la sola Toscana, tanto amata, e abitata, dagli inglesi. In una intervista che comparirà sul numero in distribuzione del trimestrale d'arte e cultura il "Terzo Occhio",

da me diretto, e redatta da Violante Pallavicino, sir Richard Rogers, celebre architetto, con origini italiane, gran consulente di Tony Blair, fa rimarcare: “Ci tengo a dire che a Londra abbiamo avuto un incremento di popolazione di 1 milione di persone in 10 anni e non abbiamo toccato un solo metro quadrato di *green field*, la campagna intorno alla città. Abbiamo costruito su *brown field*, le ex aree industriali. Dal 2001 è legge nazionale: il 70 per cento di ciò che si decide di costruire, laddove esiste, deve essere su *brown field*, e a Londra il sindaco Livingstone sta arrivando al 100 per cento”. Un sogno per noi italiani proiettati in tutt'altra direzione. Sciaguratamente.

La classifica delle nostre regioni in cui questa devastazione ha corso più dissennatamente lascia trasecolati. Al primo posto infatti c'è la Liguria per la quale, già negli '60, Giorgio Bocca coniò le espressioni “Lambrate sul Tigullio” e “rapallizzazione”. Ebbene, nel quindicennio 1990-2005, la già disastrosamente cementificata Liguria è riuscita nell'impresa di “mangiarsi” quasi la metà delle superfici ancora libere. Seguita dalla Calabria che l'edilizia aveva già massacrato, specie lungo le coste, e che ha fatto fuori un quarto abbondante del territorio ancora libero. Si badi bene: le statistiche ufficiali non possono tener conto di quanto, in Calabria e nel Sud, si è divorato il cemento abusivo...Lo stesso in Campania, dove temo che si sia perduto ben più del 15,5 per cento (140mila ettari comunque) dei suoli liberi. Una ricerca pubblicata nel già citato volume “NO SPRAWL” (Antonio De Gennaro e Francesco P.Innamorato) parla di un aumento della superficie urbanizzata in quella regione pari al 321 per cento contro il 21,6 per cento di incremento della popolazione nel periodo 1960-98. In Sicilia ci si è “mangiati” oltre un quinto di territorio non ancora occupato, per cui l'isola risulta quarta in questa nera classifica, preceduta dall'Emilia-Romagna dove negli ultimi anni le gru sono fitte come una foresta, anche in zone collinari pregiate

(come Bertinoro). Questa era stata una delle poche regioni a varare il piano paesaggistico voluto dalla illuminata legge Galasso del 1985. Cos'è successo da allora ad oggi? Quale mutazione genetica? Non scherzano nemmeno la Sardegna (nella quale l'attuale giunta Soru sta correndo, caso raro, ai ripari), il Lazio dove l'Agro Romano appare sempre sotto tiro, il Piemonte, la deregolata Lombardia, Abruzzo e Molise, la stessa Toscana. Ovunque vengono erosi terreni agricoli importanti, spesso i più fertili in pianura e nella prima collina per cui in tutta Italia le aree a coltivo o a prato o a bosco non costruite appaiono come terreni in attesa di reddito edilizio e non altro. La campagna diventa così periferia urbana. Fra i censimenti agricoli del 1990 e del 2000 la superficie totale, cioè libera da costruzioni e infrastrutture, è diminuita di 3,1 milioni di ettari nell'ambito dei quali 1,8 milioni erano SAU, cioè superfici agricole utilizzate.

Questa situazione di grande allarme viene puntualmente confermata dalle statistiche – peraltro ferme al 2003 purtroppo – sui permessi di costruzione, quindi sull'edilizia legale, i quali per le sole residenze ammontano in quell'annata a più di 800.000 stanze, contro le 695.000 di due anni avanti. Il *trend* dell'industria delle costruzioni è risultato in continua ascesa nell'ultimo periodo: dal 2001 ad oggi il suo indice destagionalizzato è balzato da 106,37 a quasi 129 con un incremento superiore al 21 per cento. Ed è stato tale da influire sul PIL in misura decisiva. Senza questo “boom” diffuso di gru edilizie per ogni dove, non ci sarebbe stata infatti alcuna crescita del Prodotto Interno Lordo o, nel 2003 e nel 2005, il segno sarebbe stato addirittura negativo.

E' cresciuto enormemente il volume degli investimenti nell'edilizia residenziale (da 58 ad oltre 71 miliardi di euro nel periodo 1999-2005) e lo stock di seconde e terze case è arrivato a rappresentare 1/5 di tutte le abitazioni esistenti: quasi 6 milioni su di un totale di 28,7 milioni di abitazioni. Fenomeno

incoraggiato – ne parlerà poi più diffusamente Paolo Berdini – dal favore col quale i Comuni hanno guardato a questa “febbre” edilizia. Favore causato dai pingui introiti che, almeno provvisoriamente (alla lunga si vedrà), le nuove costruzioni residenziali e non hanno loro consentito e che una sciagurata Finanziaria del 2001 (fissiamo bene questa data) ha loro permesso di impiegare come spesa corrente e non più soltanto come spesa per investimenti. Come prima era previsto, saggiamente dalla legge Bucalossi, e come si dovrebbe tornare a fare. Ma come per ora non si fa. Gioco pericolosissimo soprattutto in quelle regioni, come la Toscana, dove i Comuni sono stati sub-delegati alla tutela del paesaggio, loro che – soprattutto col taglio di risorse prima affluenti dal centro – hanno tutto l’interesse ad usare l’acceleratore per le nuove costruzioni e a lasciare inutilizzato il freno della tutela del paesaggio. Un conflitto schiacciante di interessi nel quale finisce in mezzo, stritolato, il bene comune del paesaggio.

Tutto ciò avviene con una popolazione italiana che cresce pochissimo e che reclama, semmai (giovani coppie, immigrati, ecc.), alloggi economici. Ecco insorgere la nuova emergenza-casa. Gli 11 milioni di italiani che vivono in case d’affitto – e i molti altri che vorrebbero viverci - sono infatti vittime di una politica che ha praticamente abbandonato da anni a se stessi i ceti più deboli senza più investire nell’edilizia sociale, economica o comunque convenzionata (soltanto ora il governo Prodi vara un piano-casa da 550 milioni di euro, ma per il solito acquisto affannoso di alloggi nuovi già costruiti da destinare, in primo luogo, alle migliaia di famiglie sfrattate). Siamo lontani, ancora una volta, dall’Europa più civile e avanzata. Se avrete la pazienza di scorrere l’allegato statistico, vedrete come l’Italia sia ad uno degli ultimi posti come disponibilità di alloggi in locazione: terz’ultima col 19 per cento sul totale contro il 31 per cento del Regno Unito, il 38 della Francia, il 39 di Austria e Svezia, il 45 dell’Olanda e

addirittura il 55 per cento della Germania. Discorso del tutto simile per gli alloggi sociali che da noi rappresentano appena il 4 per cento dello stock di alloggi contro il 18 della Francia, il 21 di Svezia e Regno Unito e il 35 dell'Olanda. E anche sul complesso delle locazioni, ovviamente, la nostra quota di alloggi sociali è fra le più modeste.

Del resto, i promotori delle nuove iniziative immobiliari sono oggi soprattutto le imprese stesse, seguite dai privati singoli, con le cooperative la cui presenza risulta però dimezzata rispetto a qualche anno addietro, mentre l'intervento pubblico precipitato nel 2004 ad un vergognoso 1 per cento. Sembrano remoti gli anni '70, quelli della "casa vertenza di massa" e della legge sulla casa, per l'appunto.

Parallelamente galoppiano gli sfratti. Governo e Comuni tamponano le ferite sociali coi "bonus" (che vanno in tasca ai proprietari di case). L'indebitamento bancario degli italiani e degli immigrati è salito a passi da gigante per l'acquisto forzoso di alloggi: dai 41 miliardi di euro del '97 agli 80 miliardi del 2000 per balzare a 160 miliardi di euro nel 2004. Con molte sofferenze nel versamento delle rate (circa il 20 per cento) e non poche ripercussioni per la crisi ora in atto. Non come in Spagna e però con scricchiolii preoccupanti. Una massa enorme di risparmi convogliata forzosamente sull'edilizia di mercato o speculativa per mancanza di valide alternative praticabili nel settore degli affitti e dell'edilizia economica e popolare. Un risparmio che in altri Paesi più avanzati e moderni è stato canalizzato verso impieghi ben più produttivi: per l'economia in generale e per i risparmiatori. Qui costretti per una vita a pagare la casa di proprietà. Coi contraccolpi che sappiamo sul paesaggio, anche su quello più conservato.

Come rimediare? Anzitutto prendendo coscienza di questa folle corsa all'autodistruzione del Belpaese, e poi varando leggi severe per il consumo di suolo, agevolando grandemente il

restauro e il recupero dell'edilizia già esistente, redigendo, e soprattutto applicando, piani paesaggistici dettagliati e prescrittivi (altro che i piani di indirizzo della Regione Toscana), togliendo ai Comuni la delega alla tutela del paesaggio accordata loro, improvvidamente, da alcune Regioni (che si vantano così di essere molto "democratiche"), cancellando la possibilità, per gli stessi Comuni, di usare gli introiti da concessione edilizia, da spese di urbanizzazione, ecc. per finanziare la loro spesa corrente, tornando cioè alla legge Bucalossi la quale ne consentiva l'impiego soltanto per investimenti. Diversamente, coi ritmi e coi meccanismi perversi attuali, nel giro di mezzo secolo, avremo coperto tutta l'Italia di cemento e di asfalto. Bella prospettiva davvero, per tutti. E anche un bell'affare per quanti vivono di turismo culturale e ambientale, di agriturismo, di prodotti agricoli tipici "spinti" indubitalmente sui mercati esteri anche dai bei paesaggi in cui sono collocati. Un bell'affare per milioni di persone, per tutti. Tranne che per gli speculatori immobiliari. Una corsa dissennata che la semplice conoscenza della letteratura "no sprawl" ormai divulgata anche da noi, al di qua di Chiasso (ricordate la famosa gita di Arbasino a Chiasso per sprovvincializzarsi un po'?), dovrebbe portare a ridurre puntando sul recupero e sul riuso abitativo corretto dei centri storici a volte semivuoti o riempiti di residenze precarie e speculative, di locali e localetti, sull'utilizzo attento delle ex aree industriali dismesse o comunque del già costruito, e così via. E' vero che siamo ormai "un Paese spaesato" – come noi del Comitato per la Bellezza chiamammo l'Italia nel Libro Bianco del 2001 pubblicato col Touring Club Italiano, quando ancora era seriamente impegnato su questi temi – ma c'è un limite anche allo spaesamento e all'autodistruzione. C'è un limite alla follia e alla speculazione, alla cancellazione della storia.



## **SUPERFICIE TOTALE LIBERA (in ettari)**

	1990	2005	Var. in ettari	Var. in perc.
<b>ITALIA</b>	<b>21.466.040</b>	<b>17.803.010</b>	<b>- 3.663.030</b>	<b>- 17,06</b>
Piemonte	1.679.630	1.370.760	- 308.870	- 18,39
Valle d'Aosta	164.880	149.350	- 15.350	- 9,31
Liguria	249.000	135.570	- 113.430	- 45,55
Lombardia	1.508.601	1.233.580	- 275.021	- 18,23
Prov. Bolzano	564.160	548.030	- 16.130	- 2,86
Prov. Trento	440.600	452.250	11.650	2,64
Veneto	1.248.070	1.094.350	- 153.720	- 12,32
Friuli-V.Giulia	441.630	377.960	- 63.670	- 14,42
Emilia-Romagna	1.676.320	1.306.010	- 370.310	- 22,09
Toscana	1.690.320	1.424.670	- 265.650	- 15,71
Umbria	661.150	593.710	- 67.440	- 10,20
Marche	773.620	682.500	- 91.120	- 11,78
Lazio	1.193.220	967.280	- 225.940	- 18,93
Abruzzo	783.290	644.520	- 138.770	- 17,72
Molise	333.620	275.040	- 58.580	- 17,56
Campania	929.890	789.890	- 140.000	- 15,05
Puglia	1.570.320	1.312.620	- 257.700	- 16,41
Basilicata	794.960	755.070	- 38.890	- 4,89
Calabria	1.031.700	762.140	- 269.560	- 26,13
Sicilia	1.798.070	1.402.720	- 395.350	- 22,00
Sardegna	1.935.240	1.525.010	- 410.230	- 21,20

Fonte, Istituto Centrale di Statistica

## **SEMPRE MENO CAMPI COLTIVATI FRA 1990 E 2000**

Dal censimento agrario del 1990 a quello del 2000

la superficie libera da costruzioni e infrastrutture

si è ridotta di 3,1 milioni di ettari

dei quali 1,8 milioni di ettari di superficie agraria

**PERMESSI DI COSTRUZIONE IN FABBRICATI RESIDENZIALI NELL'ANNO 2003**

<b>Regioni</b>	<b>Abitazioni</b>	<b>Stanze</b>	<b>Accessori</b>
Piemonte	14.204 (5)	52.036	41.391
Valle d'Aosta	447	1.463	1.290
Lombardia	47.699 (1)	160.969	143.226
Trentino-Alto Adige	5.043	17.892	17.921
Veneto	32.374 (2)	106.907	108.840
Friuli-Venezia Giulia	7.125	25.468	23.691
Liguria	2.163	7.524	5.949
Emilia-Romagna	26.981 (3)	87.171	76.920
Toscana	12.181 (6)	43.936	36.462
Umbria	3.181	12.068	9.580
Marche	7.915 (10)	28.194	22.543
Lazio	15.193 (4)	48.188	39.325
Abruzzo	6.662	25.347	21.360
Molise	1.224	4.753	3.800
Campania	8.750 (9)	35.648	26.212
Puglia	11.863 (7)	46.583	37.709
Basilicata	1.316	5.693	4.021
Calabria	6.077	24.620	19.934
Sicilia	11.217 (8)	45.931	36.302
Sardegna	7.911 (10)	28.442	22.816
<b>TOTALE ITALIA 2003</b>	<b>229.526</b>	<b>808.823</b>	<b>699.292</b>
Nord	136.036	459.430	419.228
Centro	38.470	132.386	107.910
Mezzogiorno	55.020	217.007	172.154
<b>TOTALE ITALIA 2001</b>	<b>189.025</b>	<b>695.388</b>	<b>602.706</b>
<b>TOTALE ITALIA 2002</b>	<b>209.228</b>	<b>755.873</b>	<b>648.829</b>

Fonte: Annuario ISTAT 2006

## **SUOLI LIBERI CONSUMATI FRA 1990 E 2005**

(in percentuale sulla superficie regionale)

Liguria	45,55
Calabria	26,13
Emilia-R	22,09
Sicilia	22,00
Sardegna	21,20
Lazio	18,93
Piemonte	18,39
Lombardia	18,23
Abruzzo	17,72
Molise	17,56
<u>ITALIA</u>	<u>17,06</u>
Puglia	16,41
Toscana	15,71
Campania	15,05
Friuli-V.G.	14,42
Veneto	12,32
Marche	11,78
Umbria	10,20
V. d'Aosta	9,31
Basilicata	4,89
Prov.Bolzano	2,86
Prov.Trento	- -

## **ITALIA 1950-2005**

Da 30.000.000 a 17.803.010 ettari ( - 12.196.000 ettari\*, - 40,65 per cento)

\* L'intera Italia del Nord misura 11.991.000 ettari.

**Consumo medio/annuo: 221.745 ettari**

## **ITALIA 1950-1990**

da 30.000.000 A 21.446.040 ettari ( - 8.533.960 ettari)

**Consumo medio/anno: 213.349 ettari**

## **ITALIA 1990-2005**

da 21.466.040 a 17.803.010 ettari ( - 3.663.030 ettari)

**Consumo medio/anno: 244.202 ettari**



## **LA MAPPA DELLE RESIDENZE IN ITALIA**

Italiani che abitano in un alloggio di proprietà:  
**42,7 milioni (72,9 per cento del totale)**

Italiani che vivono in un alloggio in affitto:  
**10,7 milioni (18,3 per cento)**

Italiani che abitano in un alloggio ad altro titolo (usufrutto, comodato, ecc.):  
**5,2 milioni (8,8 per cento)**

*Fonte: elaborazione Assoedilizia su dati Istat e Catasto (Sole 24 Ore, 3.9.2007).*

## **PRIME E SECONDE CASE IN ITALIA**

Totale abitazioni in Italia : 28.700

Abitazioni a disposizione come prima casa: 22.900

Abitazioni a disposizione come seconde o terze case turistiche: 5.800 ( 20,2 per cento dell'intero patrimonio abitativo)

## **INVESTIMENTI NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE IN ITALIA**

1999: 58 miliardi di euro

2005: oltre 71 miliardi di euro

Incremento: + 23 per cento

## **QUANTITA' E VALORE DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN ITALIA**

Valore del patrimonio residenziale : 3.522 miliardi di euro

Valore del mercato delle compravendite 2004 : 137,2miliardi di euro

*Fonte: analisi e valutazioni ANCI-CRESME 2005*

## **POPOLAZIONE, ABITAZIONI E STANZE ESISTENTI IN ITALIA**

<b>Anni</b>	<b>Popolazione</b>	<b>Abitazioni</b>	<b>Stanze</b>
1951	47.516.000 residenti	11.000.000	36.300.000
1991	56.778.000 “	25.000.000	105.000.000
2005	58.500.000 “	28.300.000	130.000.000
Var. % 1951-2005	+ 23,1	+ 157,3	+ 247

*NB: allo stock delle abitazioni e delle stanze legali occorre aggiungere la quota decisamente elevata, soprattutto nell'area fra Roma e il Sud, di abitazioni e stanze del tutto abusive. I dati sono ricavati dagli Annuari dell'ISTAT.*

*Da rilevare che fra il 1991 e il 2005 la popolazione italiana è cresciuta soltanto di 1.722.000 abitanti (+ 3 per cento), mentre il numero delle abitazioni è salito del 13,2 per cento e quello delle stanze (senza contare l'abusivismo non sanato) del 23,8 per cento(+25milioni/stanze).*

## **CANONE MEDIO DI AFFITTO NELLE CITTA' ITALIANE**

( in euro all'anno per 80 mq.)

Firenze	11.952
Milano	11.760
Roma	11.040
Bologna	10.584
Bari	6.024

*Fonte: Indagine campionaria sindacati inquilini Sunia, Sicet, Uilat, settembre 2007*

## **ABITAZIONI COSTRUITE IN ITALIA CON SOVVENZIONI PUBBLICHE**

1984 :	36.000
1988 :	22.000
1993 :	6.000
2001 :	5.800
2004 :	1.800

*Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT*

## **PROMOTORI DI NUOVE INIZIATIVE IMMOBILIARI**

(in percentuale in Italia)

	<u>1984</u>	<u>2004</u>
Privati	45	42
Imprese	32	50
Cooperative	15	7
Pubblico	8	1

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

## **INDEBITAMENTO DEGLI ITALIANI PER ACQUISTO DI ALLOGGI**

(in milioni di euro)

Marzo 1997 : 41.000    Settembre 2000 : 80.000    Ottobre 2004 : **160.000**

## **INDICI DELLA PRODUZIONE INDUSTRIALE ED EDILIZIA**

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>var.% 2001/2005</u>
Indice produzione industriale	- 0,9	1,7	0,5	- 0,5	- 0,9	- 4,5
Indice produzione edilizia	5,5	5,1	1,9	2,6	1,4	17,4
PIL al netto di costruzioni e consumi finali Pubbl.Amm.	2,4	0,6	- 0,2	0,5	- 0,5	Media 2001-05 0,6

Fonte: Arnaldo Sciamarelli su *Eguaglianza&Libertà* 17 nov. 2006

## **INDICI DELLA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI\***

2002 : 111,2

2003 : 114,4

2004 ; 116,8

2005 : 117,5

2006 : 122,3    I trim: 112,1    II trim. 130,6    III trim. 112,7    IV trim. 133,9

2007:    I trim. 123,4    II trim. 135,8

\*Dati corretti per giorni lavorativi. Fonte ISTAT 2007

## **INDICI DESTAGIONALIZZATI PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI**

Media 2001 : 106,37

Media 2002 : 111,97

Media 2003 : 114,65

Media 2004 : 117,35

Media 2005 : 118,20

Media 2006 : 122,92

Media 2007 : 128,9 (I e II Trimestre, stime provvisorie)

Variazione % 2001-2007: + 21,18

*Fonte ISTAT, Indice trimestrale produzione nelle costruzioni, 6 settembre 2007*

## ***RAFFRONTI STATISTICI INTERNAZIONALI***

### **Abitazioni in affitto al 2003**

(in percentuale)

Spagna 11

Irlanda 18

Italia 19

Grecia 20

Regno Unito e Belgio 31

Francia 38

Austria e Svezia 39

Olanda 45

Germania 55

*Fonte: elaborazione CRESME*

### **Incidenze percentuali delle abitazioni sociali al 2005**

	<u>Sulle locazioni</u>	<u>Sul patrimonio abitativo</u>
Spagna	12	1
Italia	21	4
Germania	13	7
Irlanda	45	8
Austria	35	14
Francia	46	18
Regno Unito	68	21
Svezia	45	21
Olanda	77	35

*Fonte: elaborazione CRESME*

## **PREZZI DI ACQUISTO DEGLI APPARTAMENTI IN ZONE CENTRALI**

(in euro al mq.)

	<u>Min.</u>	<u>Max.</u>
New York	10.000	16.500
Londra	10.500	16.000
Parigi	8.200	11.000
Zurigo	5.600	9.250
Monaco	5.800	8.500
<b>Roma</b>	<b>6.100</b>	<b>8.400</b>
<b>Milano</b>	<b>5.300</b>	<b>7.200</b>
Ginevra	4.500	7.050
Francoforte	4.400	5.750
Vienna	4.000	7.000
Stoccolma	3.600	5.550
Madrid	3.800	5.200
Berlino	3.500	4.350
Amsterdam	2.600	3.850
Bruxelles	2.550	2.900
Helsinki	1.800	2.500
Copenhagen	1.700	2.450

*Fonte: elaborazione de "Il Sole 24 Ore", ottobre 2007*

## **PRODUZIONE DI CEMENTO IN EUROPA 2004**

(in milioni di tonnellate)

Spagna	46,60
Italia	46,05 (di cui 47,8 % al Nord)
Scandinavia	35,77
Germania	33,40
Francia	21,54
Regno Unito	12,01
Benelux	11,03
Austria	4,03
Altri UE	10,16
Turchia	41,26

*Fonte: Associazione Europea del Cemento*