



DATI DEL CAMPO		CAMPO DELLE COSTRUZIONI
IN RELAZIONE CON	<b>TERRITORIO</b>	<p style="text-align: center;"><b>INDIVIDUAZIONE DEL CAMPO</b></p> <p>Le costruzioni rappresentano un settore economico complesso e cruciale per una serie di ragioni: la dimensione, l'articolazione, il ruolo nel processo di crescita e, non ultimo, in quanto indicatore dello stato e delle tendenze del sistema economico. Si tratta, infatti, di un comparto "sensibile" alle dinamiche congiunturali esogene ed endogene e per questo rappresenta un utile indicatore delle ciclicità economiche e degli effetti prodotti da situazioni esterne e da scelte di politica economica e sociale. In questo lavoro si analizza il settore artigiano delle costruzioni.</p> <p style="text-align: center;"><b>ANALISI DEI PROCESSI</b></p> <p>Il mercato delle costruzioni sta vivendo una fase di importanti cambiamenti sul fronte dell'offerta e della domanda. Quest'ultima, in particolare, riflette le trasformazioni del territorio e dell'organizzazione urbana, del modo di vivere gli spazi antropizzati e naturali, le emergenze sociali e culturali. Tutto ciò comporta una rivisitazione delle attività edilizie e nuovi equilibri tra <i>nuovo</i> e <i>recupero</i> condizionati dalla domanda di qualità e dall'intensificarsi dell'edilizia non residenziale pubblica improntata alla creazione di strutture di respiro sociale, che vive dal 1997 una fase di nuova espansione<sup>1</sup>. Sul fronte dell'offerta si fanno sentire gli effetti dell'apertura dei mercati e l'inasprirsi della concorrenza.</p> <p>Proprio il comparto pubblico del non residenziale sta vivendo un momento di transizione caratterizzato da nuove regole, nuovi ruoli e nuovi attori e da una diversa distribuzione territoriale e settoriale delle risorse finanziarie (ruolo delle province e dei comuni, ingresso delle aziende speciali, nuova organizzazione e pianificazione degli interventi ad opera degli enti territoriali, anche attraverso forme di concertazione fra pubblico e privato) diversa distribuzione delle quote finanziarie pubbliche rivolte a nuovi segmenti che caratterizzano la società attuale (Società dell'Informazione, Ambiente, etc.).</p> <p>Tutto ciò è accompagnato da nuove regole sugli appalti, sulla certificazione e qualificazione delle imprese, sulla pianificazione delle grandi opere (trasporti, sanità, istruzione, comunicazione, idraulica, etc.) e da un nuovo rapporto fra amministrazione pubblica e sistema delle imprese (es. lo strumento del Project Financing).</p> <p style="text-align: center;"><b>Le imprese</b></p> <p>Il settore rappresenta l'attività produttiva prevalente della provincia con 1.190 imprese (anno 2001) per la quasi totalità artigiane: 1.049 imprese vale a dire il 34,9% delle imprese artigiane e il 35,6 degli addetti all'artigianato.<sup>2</sup></p> <p>Nel decennio '91-'01 registra una crescita sostenuta, ma inferiore al tasso regionale, in termini di imprese (+28,4% in provincia di Oristano e +59,4% in Sardegna) mentre l'incremento degli addetti è più contenuto (+6,6% in provincia e +40,5% nell'isola). Il differenziale di crescita tra imprese e addetti rivela il tendenziale aumento della quota di piccole imprese probabilmente anche a seguito del graduale processo di emersione di queste ultime.</p> <p>Rispetto alle dinamiche nazionali e regionali, l'incremento di imprese edili si verifica soprattutto nella seconda metà del decennio ed è proprio l'impresa artigiana a mostrare una maggiore vitalità con tassi di incremento superiori. Eppure, rispetto alle altre province sarde, Oristano vede ridursi la quota di imprese artigiane di costruzioni per via del differenziale di crescita tra province. Anche la dimensione media è inferiore alla media sarda.</p> <p>Il settore si distribuisce in tutto il territorio provinciale e sembra svincolarsi dal potere d'attrazione dei centri maggiori, sebbene vi sia una elevata concentrazione nel Sistema locale del lavoro di Oristano; nel complesso si osserva, infatti, che il settore cresce in tutti i sistemi e l'indice di specializzazione rivela che le costruzioni rappresentano l'attività prevalente nei comuni della provincia e il fil rouge che collega le piccole e grandi economie locali<sup>3</sup>.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tutto il territorio provinciale</li> </ul>	
	<b>ORGANISMI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Associazioni di categoria</li> <li>▪ Pubblica amministrazione e altri enti pubblici</li> <li>▪ Imprese</li> </ul>	
	<b>SETTORI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artigianato</li> <li>▪ Servizi alle imprese</li> <li>▪ Tecnologie dell'innovazione e comunicazione</li> <li>▪ Alta formazione e ricerca scientifica</li> <li>▪ Insediamenti</li> <li>▪ Turismo</li> <li>▪ Rifiuti</li> <li>▪ Ambiente</li> <li>▪ Insediamenti produttivi</li> </ul>		
<b>CAMPI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servizi alle imprese</li> <li>▪ Tecnologie dell'innovazione e comunicazione</li> <li>▪ Alta formazione e ricerca scientifica</li> <li>▪ Insediamenti</li> <li>▪ Turismo</li> <li>▪ Localizzazione delle imprese</li> </ul>		
<b>NORMATIVA E STATO DELLA PIANIFICAZIONE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L.443/85 "Legge quadro sull'Artigianato"</li> <li>▪ D.Lgs. 277/91 "Attuazione delle direttive CEE, in materia di protezione dei lavoratori contro i rischi derivanti da esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici durante il lavoro, a norma dell'art. 7 della L. 30 luglio 1990 n. 212"</li> <li>▪ L.12797 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo"</li> <li>▪ L.133/97 "Modifiche all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443, in materia di impresa"</li> </ul>		

<sup>1</sup> Si veda l'analisi congiunturale del CRESME

<sup>2</sup> ISTAT 8° Censimento Industria e Servizi.

<sup>3</sup> L'indice di specializzazione è calcolato su base provinciale in riferimento al n°. di addetti (dati Istat).



artigiana costituita in forma di società a responsabilità limitata con unico socio o di società in accomandita semplice"

- D.Lgs.112/98, (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59)
- L.136/99 "Norme di sostegno e di rilancio dell'edilizia residenziale pubblica"
- L. 265/99 "Disposizioni in materia di autonomia e ordinamento degli enti locali, nonché modifiche alla legge 8 giugno 1990, n. 142"
- L.57/01 "Disposizioni in materia di apertura e regolazione dei mercati"
- D.P.R.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"
- L.443/2001 "Delega al governo in materia di infrastrutture e insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive"
- L.166/02 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti"
- D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio",

#### Regionale

- L.R.45/89 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale"
- L.R.29/98, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"

L'impresa individuale è la forma giuridica prevalente (90% rispetto ad un media regionale dell'86%)<sup>4</sup> sebbene vada delineandosi la tendenza all'assunzione di altre forme, in particolare quella societaria<sup>5</sup>.

#### Le specializzazioni e il mercato

Il settore delle costruzioni si suddivide in tre comparti:

- - Edilizia residenziale
- - Edilizia non residenziale
- - Genio civile

Ulteriormente suddivisibili in :

- - Attività di nuova costruzione
- - Attività di manutenzione (ordinaria e straordinaria)

La classificazione Istat individua 5 attività che compongono il settore<sup>6</sup>, tra di esse prevale, per numero di imprese, l'edilizia e genio civile, seguita dall'attività di completamento degli edifici. Difficile rilevare la dimensione del comparto delle ristrutturazioni in quanto si disperde nelle diverse attività che compongono il settore. L'attività di recupero e manutenzione del costruito, è peraltro in crescita e la sua quota in termini di valore degli investimenti tende a crescere nel corso del tempo. Nonostante questa tendenza, in Sardegna si nota una elevata quota di investimenti in nuove costruzioni (42,2%) rispetto al Mezzogiorno e all'Italia (rispettivamente 40,8% e 37,8%)<sup>7</sup>.

Il mercato delle opere pubbliche per committente mostra in provincia di Oristano (biennio 2002-03) un aumento della quota di investimenti delle amministrazioni locali (comuni) a favore dell'edilizia abitativa e della sanità pubblica e della quota destinata alle aziende speciali (Anas)<sup>8</sup>, con una tendenza all'aumento dell'importo medio. Nel 2003 il genio civile assorbe il 76% degli investimenti (prevalentemente in opere idrauliche e strade); l'edilizia non residenziale il 23% (soprattutto in impianti sportivi e ricreativi, edilizia sanitaria e sociale e edilizia scolastica); l'edilizia residenziale rappresenta solamente lo 0,5% del totale. L'andamento nel triennio '02-'04 mostra la tendenziale crescita degli investimenti nel settore sanitario e sociale, mentre l'edilizia scolastica e amministrativa sembrano essere interessati da un processo di razionalizzazione degli investimenti che comporta una riduzione sul numero di bandi e un aumento degli importi medi.

Il mercato immobiliare mostra una tendenziale crescita nel periodo 2000-03 sia del comparto residenziale, sebbene con tassi inferiori nella provincia di Oristano (+7,5%) rispetto al dato regionale (+10,3%)<sup>9</sup>, sia del comparto commerciale, più altalenante, ma che conclude il periodo con un incremento del 22,7% al di sopra della media regionale (21,7%). Nel complesso, la dinamica degli immobili commerciali per tipologia, rivela le difficoltà e gli assestamenti dell'intero sistema economico della provincia. Si nota, inoltre, una progressiva riduzione della quota di immobili scambiati nel solo capoluogo a vantaggio di un maggiore dinamismo delle altre località della provincia, soprattutto nell'hinterland. La città perde "appeal" anche relativamente al comparto commerciale (uffici, magazzini, industrie, centri commerciali), mentre crescono gli scambi di capannoni, negozi e laboratori.

#### La filiera

Nella provincia, nel decennio 1991-01 aumentano considerevolmente alcune

<sup>4</sup> Nostre elaborazioni su dati Assoedili (su dati Movimprese) 2003 e 2004

<sup>5</sup> Soprattutto in seguito alle recenti modifiche normative (L. 133/97 e 57/01)

<sup>6</sup> Secondo la classificazione ATECO dell'Istat

<sup>7</sup> Nostre elaborazioni su dati CRESME riferiti al 2001.

<sup>8</sup> Fonte: Assoedili (elaborazioni CRESME su dati Edilbox) sulla base dei bandi di gara di lavori pubblicati.

<sup>9</sup> Nostre elaborazioni su dati Osservatorio del mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio

<sup>10</sup> Nostre elaborazioni su dati Istat – Censimento Industria e servizi

<sup>11</sup> ISTAT - Statistiche in breve "La misura dell'economia sommersa secondo le statistiche ufficiali – Anno 2000", 23 settembre 2003

<sup>12</sup> Fonte: Osservatorio del mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, rapporto tra numero immobili oggetto di transazione e stock di unità immobiliari.



<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L.R.16/94 “Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell’articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179”</li> <li>▪ L.R.14/02 “Nuove norme in materia di qualificazione delle imprese per la partecipazione agli appalti di lavori pubblici che si svolgono nell’ambito territoriale regionale”</li> <li>▪ L.R.7/03 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica e integrazioni alla legge regionale 17 ottobre 1997 n. 25 (Istituzione del servizio idrico integrato, individuazione e organizzazione degli ambiti territoriali ottimali in attuazione della Legge 5 gennaio 1994 n. 36)”</li> <li>▪ L.R.4/04 “Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326”</li> </ul>	<p>imprese manifatturiere ricollegabili al settore delle costruzioni: la fabbricazione di prodotti non metalliferi (+24,1%, che comprende le attività di lavorazione di vetro, ceramica, terracotta, pietre e altri prodotti per l’edilizia), l’estrazione di minerali non energetici (+62,5% comprendente l’estrazione di pietre, ghiaia, sabbia, argilla) e un numero elevato di imprese dedite alla fabbricazione di prodotti in metallo (comprendente la fabbricazione di elementi da costruzione e di altri oggetti). Un fermento che potrebbe essere correlato con le recenti politiche di salvaguardia e recupero dei centri storici e l’accresciuta sensibilità verso l’utilizzo di materiali locali nell’edilizia e nell’arredo.</p> <p>A tale riguardo, la lettura dei dati sulla componente artigiana delle attività di lavorazione dei materiali metalliferi e non (ferro, legno e pietra) sembra confermare la tendenza sopra ipotizzata. In questo caso è possibile presupporre una maggiore integrazione delle attività della filiera ed una tendenza alla tipizzazione del costruito e delle abitazioni, ma l’assenza di dati puntuali suggerisce prudenza in attesa di informazioni, anche di carattere qualitativo e strutturale, in merito all’organizzazione delle imprese ed alla loro capacità di innovazione e di risposta ad una domanda sempre più complessa ed esigente.</p> <p style="text-align: center;"><b>L’occupazione</b></p> <p>La dinamica occupazionale del settore artigiano segna nella provincia di Oristano una crescita del 6,6% nel decennio 91-01, più contenuta rispetto all’incremento regionale (40,5%), ma positiva sul complesso del settore delle costruzioni che segna invece un calo del 7,9%<sup>10</sup>. Il differenziale nelle dinamiche occupazionali della provincia di Oristano rispetto alla regione, conduce ad una progressiva riduzione della quota di addetti alle costruzioni, che si attesta nel 2003 al 6,3%.</p> <p>In realtà, il comparto è sottostimato rispetto alla sua reale portata occupazionale, in quanto soggetto ad occupazione irregolare e ad attività sommersa, stimata per la Sardegna attorno al 21%<sup>11</sup></p>
<p style="text-align: center;">PROGRAMMAZIONE E INTERVENTI</p>	<p style="text-align: center;"><b>PROBLEMATICHE</b></p>
<p style="text-align: center;">CASI DI RIFERIMENTO</p>	<p>Un mercato in continua evoluzione richiede alle imprese grandi capacità di adattamento e di rivisitazione della propria attività ed organizzazione, la flessibilità è, e non solo per le costruzioni, la condizione ottimale per affrontare le continue sfide che un mercato dinamico ripropone ciclicamente e per superare i momenti di crisi, affinché le mutazioni del contesto siano percepite più come opportunità da cogliere che come limiti alla crescita.</p>
<p style="text-align: center;">FONTI DOCUMENTALI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Istat</li> <li>▪ Agenzia del Territorio</li> <li>▪ Infocamere</li> <li>▪ Assoedili</li> <li>▪ CNA</li> <li>▪ Confartigianato</li> <li>▪ CRESME</li> <li>▪ ANCE.</li> </ul>	<p>Il mercato sta subendo in questi ultimi anni cambiamenti su diversi fronti, non solo si vanno aprendo nuovi mercati e la concorrenza si fa sempre più intensa, per cui diventa più frequente e necessaria l’adozione di nuove strategie a rafforzamento dell’offerta (integrazione e crescita delle competenze attraverso la costituzione di consorzi, aggregazioni temporanee e maggiore specializzazione) e a garanzia della qualità del lavoro (formazione, certificazione, organizzazione interna, sicurezza, etc.).</p> <p>Il settore subisce anche la “concorrenza” di altri settori che caratterizzano l’era attuale, destinatari anch’essi di risorse finanziarie (Ambiente, Società dell’Informazione).</p>
	<p>Il mercato immobiliare della provincia di Oristano è inferiore per numero di transazioni e valore complessivo rispetto alle altre province e non solo per motivi imputabili alla dimensione della stessa: i ritardi nell’adozione dei PUC, in particolare nel capoluogo, e la scarsa dinamicità del mercato dovuto alla rigidità dell’offerta e all’incremento del prezzo degli immobili nel capoluogo e nelle zone limitrofe sono, di fatto, un freno al suo sviluppo. Anche l’indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI)<sup>12</sup> rivela per la provincia valori inferiori al dato regionale, più elevati per il solo capoluogo, ma sempre al di sotto della media regionale dei capoluoghi.</p> <p>Dal punto di vista della filiera produttiva a monte e a valle, posto che le costruzioni siano un importante traino per diversi comparti correlati, è difficile stimare la portata delle interdipendenze settoriali. Occorre, inoltre, comprendere se e in quali termini l’edilizia attuale stia vivendo una nuova fase nella direzione di una maggiore qualificazione e specializzazione, quanto queste siano frutto di un atteggiamento orientato al mercato e quanto inglobino processi di innovazione e riscoperta di materiali e tecniche di lavorazione locali e di valorizzazione delle risorse umane.</p>



<b>ANALISI SWOT</b>	
<b>FORZA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consistenza e diffusione geografica delle imprese di costruzioni;</li> <li>▪ Vivacità del comparto artigiano di costruzioni per n° di imprese, addetti e filiera;</li> <li>▪ Iniziale processo di qualificazione e specializzazione delle imprese;</li> <li>▪ Capitale umano (know how, soprattutto sul fronte dell'edilizia tradizionale)</li> <li>▪ Crescita dei servizi alle costruzioni (progettazioni, collaudo, formazione, etc.).</li> </ul>
<b>DEBOLEZZA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Debolezza strutturale delle imprese (piccola dimensione, offerta generica, problemi finanziari e di accesso al credito, reperimento di risorse umane specializzate);</li> <li>▪ Insufficiente innovazione e capacità competitiva;</li> <li>▪ Perdurare di un sommerso rilevante;</li> <li>▪ Rigidità del mercato immobiliare;</li> <li>▪ Incertezza del mercato delle costruzioni.</li> </ul>
<b>MINACCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ritardi nell'adozione degli strumenti urbanistici (in particolare del capoluogo);</li> <li>▪ Concorrenza soprattutto delle imprese di maggiori dimensioni;</li> <li>▪ Oscillazioni del mercato delle costruzioni.</li> </ul>
<b>OPPORTUNITÀ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tendenza alla tipizzazione del costruito, trainante per la filiera artigiana e rilevante per il mantenimento dell'identità dei luoghi (che si ripercuote a sua volta sul mercato immobiliare);</li> <li>▪ Diversificazione della domanda (crescita delle manutenzioni e del recupero residenziale e non, domanda di abitazioni di qualità, investimenti in opere pubbliche di respiro sociale, etc.);</li> <li>▪ Ricerca scientifica e innovazione tecnologica.</li> </ul>
<b>LINEE GUIDA</b>	
<p><b>Obiettivi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Crescita economica del settore attraverso il rafforzamento della filiera produttiva;</li> <li>▪ Crescita qualitativa, interna ed esterna, dell'attività edilizia (tutela del paesaggio, efficienza delle opere, decoro urbano, sostenibilità ambientale, etc.).</li> </ul> <p><b>Ipotesi di intervento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rimozione degli ostacoli al corretto funzionamento dei mercati.</li> <li>▪ Promozione della conoscenza e informazione per la crescita del capitale umano.</li> <li>▪ Incentivazione dei processi di innovazione (di prodotto e di processo) nelle imprese della filiera, nonché della cooperazione verticale e orizzontale, a sostegno della capacità competitiva e dell'integrazione.</li> <li>▪ Miglioramento della qualità urbana (identità dei luoghi, progettazione degli spazi urbani, edilizia sociale, qualità del costruito, recupero degli edifici, etc) in un'ottica di lungo periodo, anche attraverso strumenti di cooperazione pubblico/privato.</li> </ul>	

