

XXXIV CONFERENZA ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI

FATTORI DI SVILUPPO TERRITORIALE: UN'ANALISI A SUPPORTO DELLE STRATEGIE DI INVESTIMENTO.

AUTORI

Luisa Ingaramo¹

Francesca Bodano²

Stefania Sabatino³

SiTI – Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione

¹ SiTI - Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione , Torino, e-mail: luisa.ingaramo@polito.it.

² SiTI - Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione , Torino, e-mail: francesca.bodano@polito.it.

³ SiTI - Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione , Torino, e-mail: stefania.sabatino@polito.it

Abstract

Il contributo intende presentare i risultati emersi da un'indagine multi dimensionale svolta sul territorio nazionale, effettuata da un gruppo di lavoro multidisciplinare, nell'ottica di individuare leve e fattori di sviluppo territoriale a supporto di strategie d'investimento. La partnership di lavoro avviata nel 2009 per la produzione di analisi nell'ambito dei fondi europei Jessica (Joint European Support for Sustainable Investments in City Areas) è supportato da Fondazioni bancarie, dalla Banca Europea degli Investimenti (BEI) e della Cassa Depositi e Prestiti (CDP).

L'Italia è contraddistinta da regioni ad elevato potenziale di sviluppo, rivelando però criticità non indifferenti. In particolare il sud e le isole sono caratterizzati da regioni che dipendono più di altre dalle infrastrutture di mare e aeree, e che tuttavia mancano di adeguate reti utili a favorire la mobilità di capitali materiali e immateriali al proprio interno, così come “verso” e “da” altre regioni italiane e il mercato internazionale.

Ciò che rende l'analisi strategica è riassumibile in tre aspetti chiave: la massa dei dati (77 indicatori di competitività demografica, economica, ambientale, immobiliare, socio territoriale ed infrastrutturale), la possibilità di confrontare le performance riscontrate a diversi livelli di aggregazione territoriale (110 capoluoghi di provincia nazionali) e la possibilità di offrire una mappa della competitività territoriale ed economica (rischio sistemico) e del rischio associato a singoli progetti di sviluppo sul territorio (specifico) sia in chiave statica che prospettica (con proiezioni fino al 2030).

Grazie alla raccolta di dati su serie storica più che decennale l'analisi è in grado di cogliere come l'attuale recessione economica stia impattando sull'economia e la demografia. Gran parte delle

regioni del sud, pur manifestando svantaggi strutturali rispetto ad altre regioni italiane (mancanza di adeguate infrastrutture) presentano margini di miglioramento potenziali. Si pensi alla sostenibilità energetica degli edifici, alla possibile destagionalizzazione del turismo, allo sviluppo del settore terziario, fattori che potrebbero rendere più attrattive e dinamiche le aree urbane di costa e di entroterra generando impatti sull'occupazione, evitando la fuga delle nuove generazioni e inducendo effetti anche sul valore del patrimonio immobiliare.

E' in questa chiave di lettura che il supporto informativo costruito permette di sviluppare una conoscenza strategica dei territori e valutare l'impatto delle dinamiche demografiche, sociali, occupazionali e immobiliari, sui relativi sistemi infrastrutturali, ambientali, economici e produttivi in termini di progetti di rigenerazione territorio urbana e territoriale.

1. Contestualizzazione della ricerca

Il progetto di ricerca "RCAU- Rapporto di Competitività delle Aree Urbane italiane" ha appena inaugurato il secondo triennio di attività 2013-2015 (vedi fig. 1). Dal 2008, quando un gruppo di fondazioni bancarie iniziò a comprendere la necessità di sviluppare un sistema informativo a supporto dell'iniziativa comunitaria Jessica (Joint European Support for Sustainable Investments in City Areas), dedicata all'erogazione di fondi rotativi, sono stati molti gli obiettivi raggiunti, grazie all'attivazione di una partnership multidisciplinare costituita da 4 enti di ricerca.

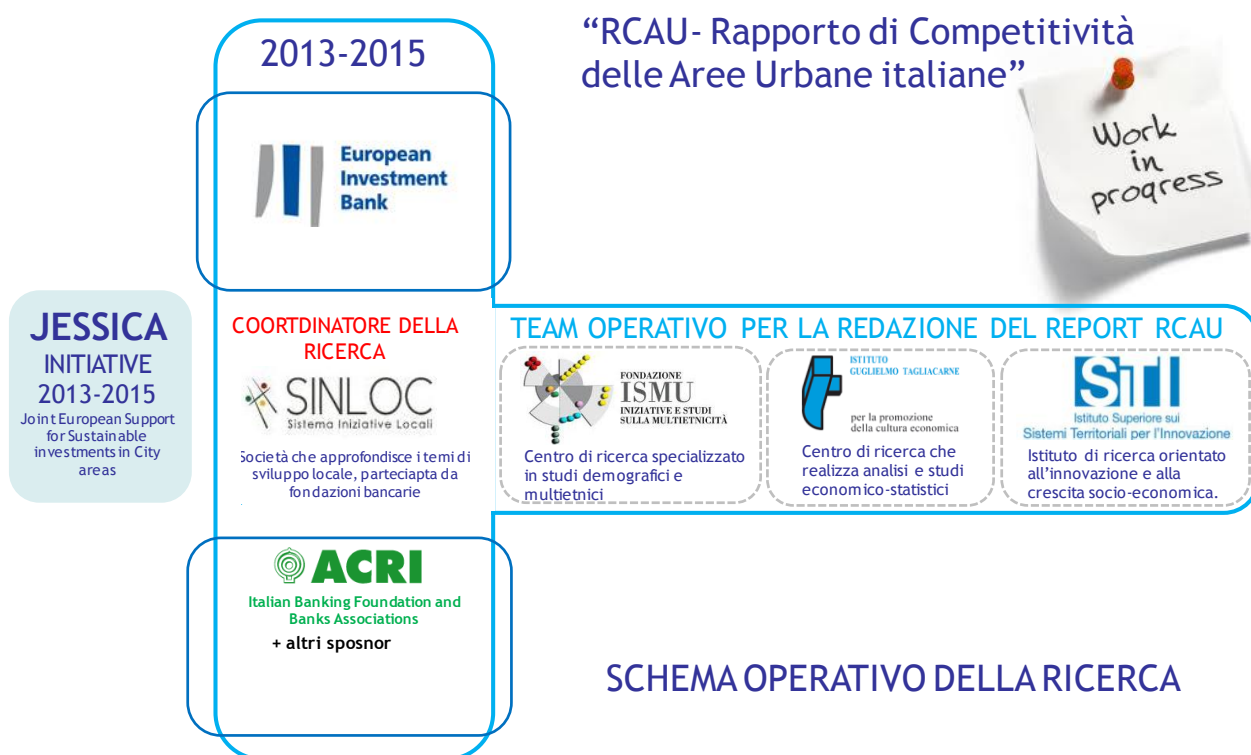


Fig. 1 – Schema operativo della ricerca

SiTI – Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione - è stato coinvolto per le analisi su 4 aree tematiche: mercato immobiliare, infrastrutture, ambiente e questioni socio-territoriali. Completano la partnership Sinloc Spa (Sistema Iniziative Locali), la Fondazione Ismu di Milano

(per le analisi demografiche) e l'Istituto Tagliacarne di Roma (subentrato nel 2012 a Prometeia Spa per le analisi socio-economiche). Il gruppo di lavoro ha messo a punto una metodologia di analisi per valutare il livello di competitività di tutto il territorio nazionale: ad oggi si dispone di un dataset di circa 80 indicatori opportunamente costruiti sulla base di indici e dati statistici pubblicati dalle maggiori fonti istituzionali nazionali e internazionali (Istat, Istituto G. Tagliacarne, Agenzia del Territorio, ESPON, Corine Land Cover, Consulente Immobiliare, SVIMEZ, ecc.). L'analisi permette di rappresentare e descrivere la competitività delle aree urbane e dei sistemi locali del lavoro in chiave sia statica che dinamica. La comunicazione dei risultati delle analisi ha rappresentato, sin dalle prime fasi, un fattore strategico che ha portato, negli anni, ad ampliare il numero di fondazioni bancarie e di enti locali sostenitori del progetto. L'impegno della partnership si è concretizzato nella redazione di rapporti annuali nazionali ed eventuali rapporti focus tematici, comprensivi di mappe georeferite e indici sintetici aggregati che consentono di rilevare i gap di competitività territoriali delle 110 province¹.



Fig. 2 - Mappa delle 110 province italiane

¹ Si rimanda alla mappa in figura 2 che rappresenta le 110 province analizzate per facilitare la lettura delle mappe tematiche inserite nel testo.

Gli indicatori elaborati permettono di “ri-leggere” il territorio nazionale secondo una grammatica ragionata, basata su relazioni di eventi e interpretazione delle conseguenze che possono influenzare l’evoluzione dei diversi contesti territoriali. Tra le variabili osservate si evidenziano l’indicatore che quantifica i mq acquistabili in media da una famiglia e l’incidenza dell’affitto sui redditi pro-capite (vedi fig. 3, in cui è evidenziata la sezione di indicatori dedicata all’analisi del mercato immobiliare). Entrambe gli indicatori, utili a rilevare l’housing affordability, sia nel mercato delle compravendite, sia in quello degli affitti, sono di particolare interesse per SiTI che approfondisce da tempo queste tematiche².

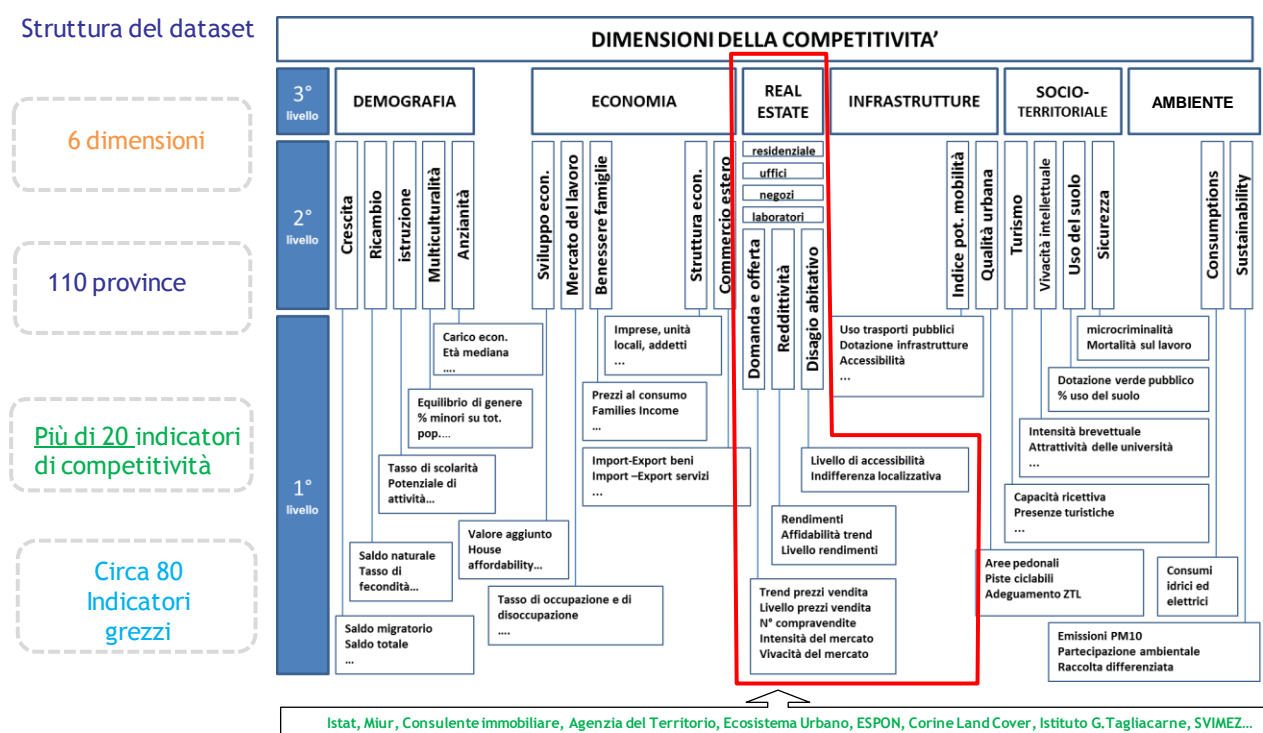


Fig. 3 – Struttura del dataset

Il paper presenta i risultati preliminari delle analisi del progetto di ricerca³, con un’attenzione particolare alle dimensioni immobiliari - economiche, per le quali il contributo maggiore è stato fornito dall’Istituto SiTI.

2. Struttura del paper, metodologia d’analisi e valore aggiunto

Malgrado la ricchezza del dataset ad oggi costruito sia notevole, nell’ottica di esaminare tematiche focus facilmente comunicabili, è doveroso effettuare delle scelte, individuando alcuni indicatori come maggiormente rappresentativi rispetto alle finalità di studio e selezionandone alcuni altri di controllo multisettoriale del fenomeno. Questo lavoro, che approfondisce strategie di investimento relative al comparto

² SiTI opera infatti insieme a Sinloc ed FHS come advisor per il Fondo Immobiliare Etico FASP- Abitare Sostenibile Piemonte.

³ A titolo di completezza si sottolinea che al momento attuale, luglio 2013, i risultati presentati sono preliminari in quanto il Rapporto 2013 verrà concluso ufficialmente entro l’anno.

immobiliare residenziale, si basa pertanto su una parte specifica del rapporto, ovvero sull'insieme di indicatori inerenti il *real estate*⁴.

Parallelamente l'analisi si avvale anche di indicatori socio-demografici ed economici, che permettono di contestualizzare gli *output* immobiliari e di mostrare l'efficacia della lettura sistemica delle *performance* di un territorio.

Da un punto di vista metodologico il paper è strutturato in due analisi principali. Da un lato si è cercato di indagare il punto di vista di potenziali investitori del territorio nazionale, dall'altro lato, si è cercato di interpretare, da un punto di vista geografico, le esigenze di una domanda frammentata espressione di un disagio abitativo sempre più diffuso. L'intersezione dei risultati delle due analisi ha quindi permesso di svolgere alcune riflessioni conclusive su evidenze territoriali che stanno o potrebbero guidare le scelte di investimento degli operatori immobiliari di questo decennio, come del resto conferma l'attuale portfolio di investimenti in *housing* sociale attivato attraverso i fondi immobiliari etici locali ai sensi del Piano Casa del 2008⁵ e del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa del 2009⁶.

Il paper, che come accennato si propone di svolgere analisi comparate tra indicatori estrapolati dall'analisi della Competitività delle Aree Urbane Italiane (Rapporto RCAU), permette di introdurre indicatori aggiornati, disponibili a livello nazionale su scala omogenea per le 110 aree urbane con riferimento ai comuni capoluogo di provincia. Il valore aggiunto del lavoro, rispetto ad analisi ordinariamente prodotte sul tema, è di poter confrontare indicatori anche innovativi, inerenti il patrimonio delle famiglie, la caratterizzazione demografica dei nuclei familiari (che incide sui costi dell'abitare) e, non ultimo, l'indicatore ad hoc costruito da SiTI, volto ad esprimere l'indifferenza alle scelte abitative.

3. *L'offerta del mercato immobiliare residenziale: quali sono le performance di riferimento dal punto di vista dell'investitore?*

L'attuale perdita di fiducia da parte di investitori e operatori immobiliari nonché l'inasprimento delle condizioni del debito, come di recente ha messo in evidenza Nomisma⁷, sono fattori di rischio per la salute di un mercato che al momento attuale presenta un "evidente eccesso di offerta" ed è caratterizzato, contestualmente, da una "domanda esigua e selettiva". Ne consegue che gli operatori immobiliari oggi devono saper interpretare le opportunità d'investimento in modo coerente alla domanda potenziale, consci di dover "riprezzare la mutata percezione di rischiosità degli *asset*"⁸. A questo si aggiunge inoltre un generale depauperamento del potere d'acquisto delle famiglie e, contestualmente la richiesta, da parte della domanda di standard abitativi più elevati (prestazioni energetiche, *location* centrali o semicentrali comunque servite). Dove e come investire, dunque? Malgrado la crisi economica internazionale e l'inversione dell'ultimo ciclo immobiliare abbiano esercitato una pressione sulla vivacità del mercato immobiliare italiano e del settore edile in generale, vi sono diversi studi e pubblicazioni internazionali che intravedono in alcune aree del nostro Paese delle *location* "prime" così come "second best", nelle quali sembrerebbe possibile ottenere discreti risultati d'investimento⁹.

Nell'ottica di identificare eventuali opportunità, anche non circoscritte alle grandi città metropolitane, storicamente favorite in questi termini, che possano comunque richiamare l'attenzione degli investitori, il

⁴ In funzione dello stato di "work in progress" dell'edizione 2013 del Rapporto di Competitività è corretto segnalare che non è stato possibile per l'edizione della conferenza A.I.S.Re 2013, predisporre un'analisi sistemica dettagliata tra le diverse dimensioni d'analisi. Si segnala pertanto che gli autori del presente lavoro, impegnati nella partnership multidimensionale sopra citata per quanto riguarda la dimensione immobiliare, hanno preferito approfondire temi inerenti la propria area di competenza.

⁵ Art. 11 del DL 112/08.

⁶ DPCM 16 luglio 2009.

⁷ Nomisma, Rapporto quadrimestrale 2012.

⁸ *Ibidem*.

⁹ Si rimanda, ad esempio, a: Emerging Trend in Real Estate – Europe, ULI-Urban Land Institute 2012,

presente lavoro si avvale di numerosi indicatori elaborati dal Rapporto di Competitività (vedi fig. 2): livello e *trend* dei prezzi, rendimento e numero di compravendite, oltre ad ulteriori indicatori costruiti ad hoc, di cui si è già accennato nel paragrafo precedente.

Il primo indicatore presentato riguarda un insieme di variabili caratteristiche del mercato immobiliare. Esso è rappresentativo di una sintesi di performance tra tendenze e livelli delle quotazioni di compravendita e di locazione, rendimenti, numero di transazioni nominali, tasso di rinnovamento dello *stock* residenziale, ecc¹⁰.

Di un certo interesse è l'immagine di competitività complessiva (mappe tematiche in figura 4) che riporta le province con maggiore dinamicità immobiliare residenziale. Si osserva infatti come tutta la costa tirrenica centrale sia caratterizzata da un insieme di performance medio-alte e omogenee.

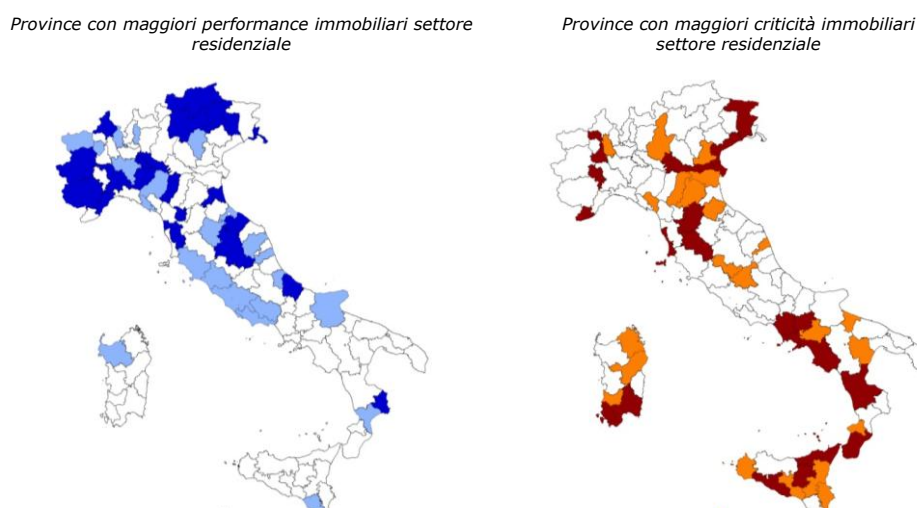


Fig. 4 - La competitività immobiliare 2012

Complessivamente, le dinamiche di domanda e offerta mostrano come sia rilevabile la polarizzazione di dinamicità nelle regioni del Nord Italia, ad eccezione di alcune puntuali situazioni quali: per il Piemonte, l'asse delle province del Verbano, Novara e Alessandria, che, come emerge dalle ultime rilevazioni ISTAT inerenti il censimento 2011, presentano criticità consistenti anche per quanto riguarda gli aspetti demografici ed economici¹¹. Abbastanza critica è anche l'immagine delle Isole, del sistema basso tirrenico, della Toscana e dell'asse costiero del nord est, dove la crisi del comparto residenziale è data dalla stasi delle compravendite e degli indicatori ad esso correlati¹². Si ricorda tuttavia che in alcune di queste aree, che presentano *trend* dei prezzi in costante aumento, è possibile cogliere opportunità di investimento grazie a valori immobiliari ancora non troppo elevati e presenza di risorse territoriali, soprattutto a favore dell'indotto turistico.

¹⁰ I dati utilizzati si riferiscono a "Il Consulente Immobiliare" (prezzi e locazioni) e all'"Agenzia del Territorio" (NTN, IMI, STOCK). Per quanto riguarda gli indicatori di tendenza sono state impiegate serie storiche di dati sugli anni 2000 – 2012, alle quali è stato applicato l'Hodrick Prescott filter al fine di produrre indicazioni sull'andamento del dato a breve termine.

¹¹ Proceedings del Rapporto di Competitività delle aree urbane in Italia, 2013.

¹² *Ibidem*.

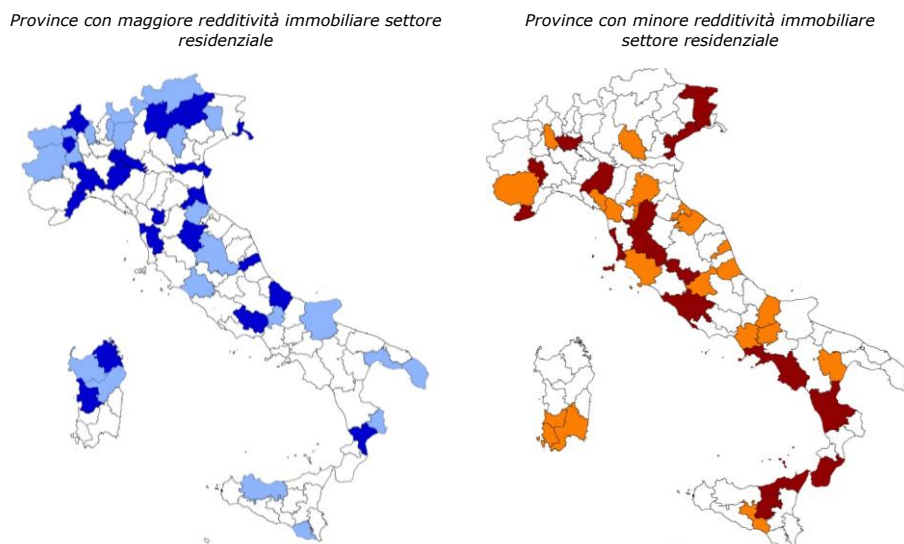


Fig. 5 La redditività immobiliare 2012

La geografia della redditività immobiliare residenziale permette di confermare quanto già discusso. Di particolare interesse sono infatti alcune aree del sud e delle isole, come il Salento, il Gargano, parte della Sicilia e, sicuramente, tutta la porzione settentrionale della Sardegna. Le Province a più elevato potenziale di redditività sono in assoluto Rovigo, Gorizia e Padova, nel nord est, anche se in generale mantengono buone performance quasi tutte le province dell'asse padano. Di interesse è poi la situazione di Venezia, Cuneo, Verona, Cagliari, Monza e alcune altre province che, pur presentando elevata dinamicità in termini di prezzi e transazioni, restano penalizzate dai livelli e andamenti di redditività.

4. *La domanda di abitazioni: In quali contesti il disagio abitativo potrebbe essere maggiormente avvertito? quali città attrarranno le famiglie di domani?*

La geografia della competitività immobiliare appare dunque complessa, frastagliata e non di facile interpretazione. In sintesi appaiono interessanti gli sviluppi immobiliari nel settore residenziale turistico al sud del Paese, mentre il nord, in particolare l'asse padano, pur presentando una certa attrattività stabile, rischia a breve un peggioramento del fenomeno del disagio abitativo, come del resto mostra la mappa in figura 6.

Tale quadro è utile per comprendere dove sia maggiormente necessario intervenire per riequilibrare il mercato delle abitazioni quella "domanda potenziale", che, come già accennato, si sta ampliando in modo esponenziale e, come vedremo, si qualifica per logiche e caratteristiche differenti.

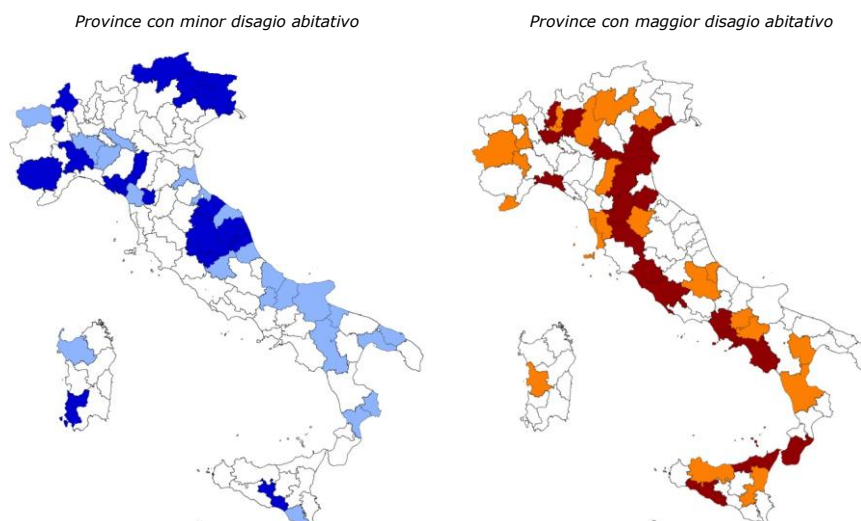


Fig. 6 Il disagio abitativo 2012

Per cogliere questo nesso ci è parso interessante analizzare i seguenti indicatori:

1. livello dei prezzi residenziali;
2. redditi delle famiglie/redditi pro capite;
3. capacità di accesso al mercato dell'affitto;
4. mq acquistabili con reddito medio disponibile;
5. patrimonio delle famiglie;
6. numero di componenti il nucleo familiare;
7. indifferenza alle scelte localizzative;
8. tasso di occupazione.

Il livello dei prezzi delle abitazioni rappresenta una variabile fondamentale, in quanto, come noto, mostra dove il mercato ha raggiunto insostenibili livelli di costo dell'abitare e contestualmente, è indicazione di una "garanzia" del "valore" prodotto dal punto di vista dell'investitore anche in un'ottica di contenimento dei prezzi del venduto a favore di una migliore solvibilità del prodotto su un mercato saturo e problematico.

L'immagine riportata nel grafico 1, mostra l'andamento dei prezzi residenziali nazionali. Essendo un'immagine di sintesi, esprime valori medi, che, tendenzialmente, sembrano aver intrapreso una battuta d'arresto a partire dal 2010. Vi sono tuttavia città che accentuano o meno il tratto discendente che caratterizza la media dei prezzi nazionale e altre città che non presentano ancora una frenata dei prezzi. Inoltre, come visibile anche nel grafico 2, sono proprio le maggiori aree metropolitane a mantenere costante o al rialzo la tendenza delle quotazioni immobiliari. Si osservi ad esempio il capoluogo sardo di Cagliari, che mostra una tendenza del 3,3%, Milano, con 1,4% o ancora Bologna e Firenze, che si mantengono sopra lo 0,5%.

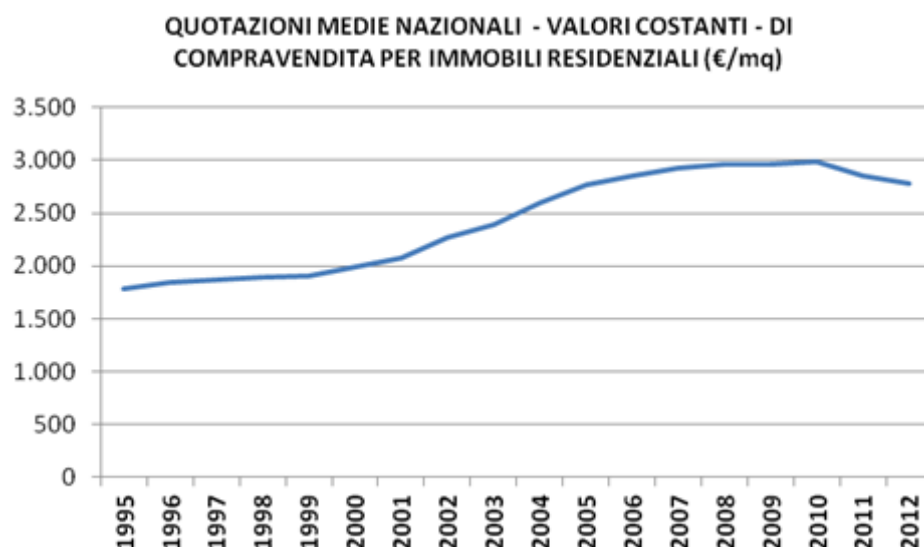


Grafico 1 - Andamento delle quotazioni medie nazionali a valori costanti¹³ (Fonte: Elaborazioni SiTI su dati Il Consulente Immobiliare e Istat 2012).

PROVINCIA	REGIONE	DINAMICHE DOMANDA - OFFERTA	REDDITIVITA' IMMOBILIARE	DISAGIO ABITATIVO
Roma	Lazio		xx	xx
Napoli	Campania		xx	xx
Milano	Lombardia		xx	xx
Torino	Piemonte			x
Bari	Puglia	x		x
Palermo	Sicilia			x
Brescia	Lombardia		x	x
Salerno	Campania		xx	xx
Bergamo	Lombardia			xx
Catania	Sicilia	x	x	x
Bologna	Emilia Romagna		x	xx
Firenze	Toscana		xx	xx
Padova	Veneto			x
Caserta	Campania	xx	xx	xx
Verona	Veneto		x	x
Treviso	Veneto		x	x
Varese	Lombardia			x
Vicenza	Veneto			x
Genova	Liguria			xx
Venezia	Veneto		xx	xx

Tabella 1 – elevate criticità (xx) e criticità (x) rilevate nelle principali aree metropolitane nazionali nel 2012 per gli indicatori di analisi immobiliare. (Fonte: Rapporto di competitività delle aree urbane italiane 2012 – elaborazioni a cura di SiTI su fonti varie).

Il quadro d'insieme pone dunque in evidenza come sia oggi opportuno verificare puntualmente quali siano le aree urbane che presentano maggiori criticità sul tema dell'accesso all'abitazione, che, ricordiamo, viene negato quando non è presente un bilancio favorevole tra costi per l'abitare e capacità reddituale dei nuclei familiari¹⁴.

¹³ Si precisa che i prezzi correnti sono stati resi costanti a mezzo dell'indice FOI – Famiglie Operai e Impiegati, distinto su base provinciale.

¹⁴ Si ricorda a proposito che l'Associazione Europea CECHODAS ha fissato nella misura del 30% la soglia limite di incidenza tra costi per l'abitare (l'affitto) sul totale del reddito percepito dalla famiglia. EUROSTAT invece ha

Come emerge dalla tabella 1 in particolare, le principali aree metropolitane nazionali presentano criticità diverse rispetto agli indicatori di “dinamica domanda/offerta” e di “redditività immobiliare”, ma rispondono in modo piuttosto uniforme alla questione del disagio abitativo, che sembra condizionare negativamente tutte le realtà esaminate.

Le misure e le politiche oggi attivate¹⁵ a contrasto del fenomeno hanno in parte permesso di coinvolgere capitali e investimenti “etici” (a rendimento contenuto) in modo diffuso per la realizzazione di abitazioni di *housing* sociale. Per l’avvio di queste operazioni sono stati svolti numerosi studi di settore specifici ma è comunque opportuno indagare e monitorare in modo continuo il fenomeno, con il duplice scopo, di verificare se esistono aree urbane ancora non coperte dagli interventi in corso e di osservare, con un obiettivo a medio-lungo termine, quali evoluzioni possiamo attenderci nei prossimi anni.

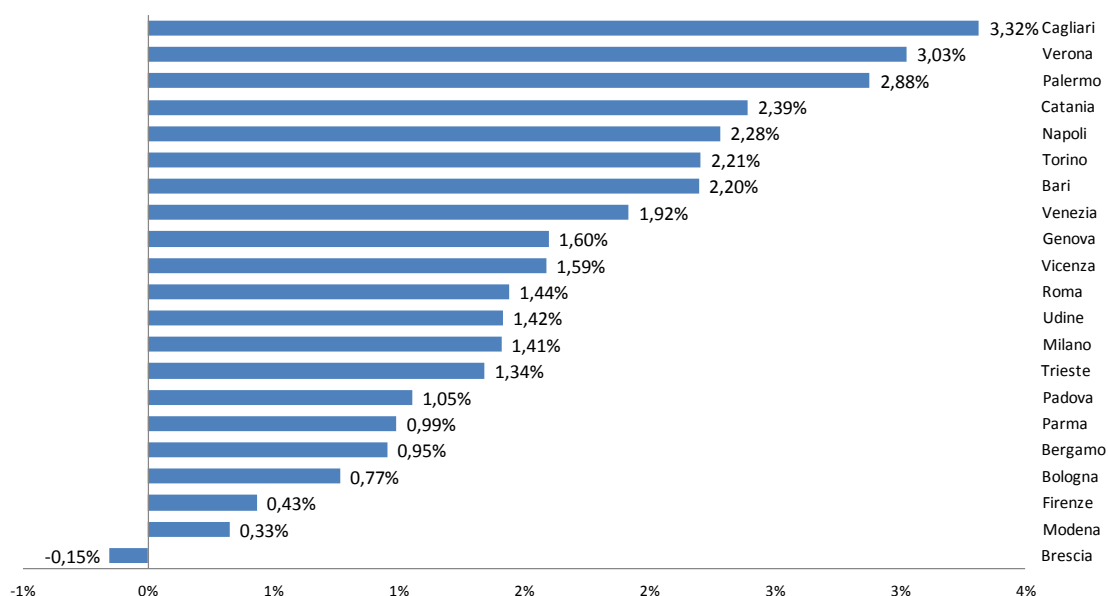


Grafico 2 – Tendenza delle quotazioni di compravendita residenziali nelle aree metropolitane italiane sulla base della serie storica delle rilevazioni di compravendita de Il Consulente Immobiliare 2000 – 2012.

Gli aspetti commentati nel paragrafo riguardano, come già accennato, l’incidenza delle spese medie di affitto rispetto ai redditi familiari, i mq acquistabili e il differenziale di prezzo esistente tra i quartieri centrali e periferici dei 110 capoluoghi di provincia italiani. In questo modo si è tentato di rappresentare quali territori e città presentano una maggiore barriera all’ingresso di classi sociali medio-basse, non solo in termini di accesso all’abitazione ma anche in termini di abitabilità in quartieri centrali o comunque ricompresi nei confini periferici comunali.

È infatti intuitivo comprendere i vantaggi che le aree centrali offrono a tipologie di abitanti che versano in condizioni di *stress* abitativo: *singles*, *city users*, nuclei monoparentali, anziani, divorziati, studenti, ecc., che richiedono servizi di mobilità, commerciali, sociali, sanitari e, non ultimo, di svago.

recentemente proposto una soglia del circa 40% considerando comprese le spese che il locatario deve sostenere per le utenze.

¹⁵ In particolare il decreto ministeriale del 22 aprile 2008 ha previsto strumenti finanziari innovativi per attivare il sistema integrato di fondi FIA, con lo scopo di allocare risorse significative a favore dell’*housing* sociale, incrementando il patrimonio immobiliare a uso abitativo con il coinvolgimento di capitali pubblico-privati. Le categorie sociali svantaggiate a cui si rivolge sono principalmente: nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie, gli anziani, gli studenti fuori sede i soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio e gli immigrati regolari.

Per i primi due indicatori si propongono le mappe e le relative tabelle in figura 7 e 8.

I dati aggregati a livello regionale, con i limiti che la rappresentazione aggregata del dato impone, mostrano che, su una media nazionale di incidenza affitto/reddito pari al 45%, il Veneto, la Campania, il Lazio, la Lombardia e la Puglia si pongono ai primi 5 posti, mentre il Piemonte, la Sardegna e il Friuli sono tra le regioni “relativamente” favorite, con percentuali poco superiori al 30%.

Si osservi tuttavia come nessuna regione presenti incidenze medie inferiori alla soglia considerata “limite” del 30%.

Passando al comparto delle compravendite si osservano lievi slittamenti di posizione tra le varie regioni. I metri quadri acquistabili differiscono in modo abbastanza articolato sull’intera penisola, senza manifestare caratterizzazioni territoriali forti ad eccezione della Campania, del Lazio, della Puglia, regioni per le quali la maggior parte delle province sembra essere interessata da scarso potere d’acquisto.

La Sardegna, il Piemonte e il Friuli rimangono in vantaggio relativo esprimendo una capacità d’acquisto annuale di circa 7-8 mq.

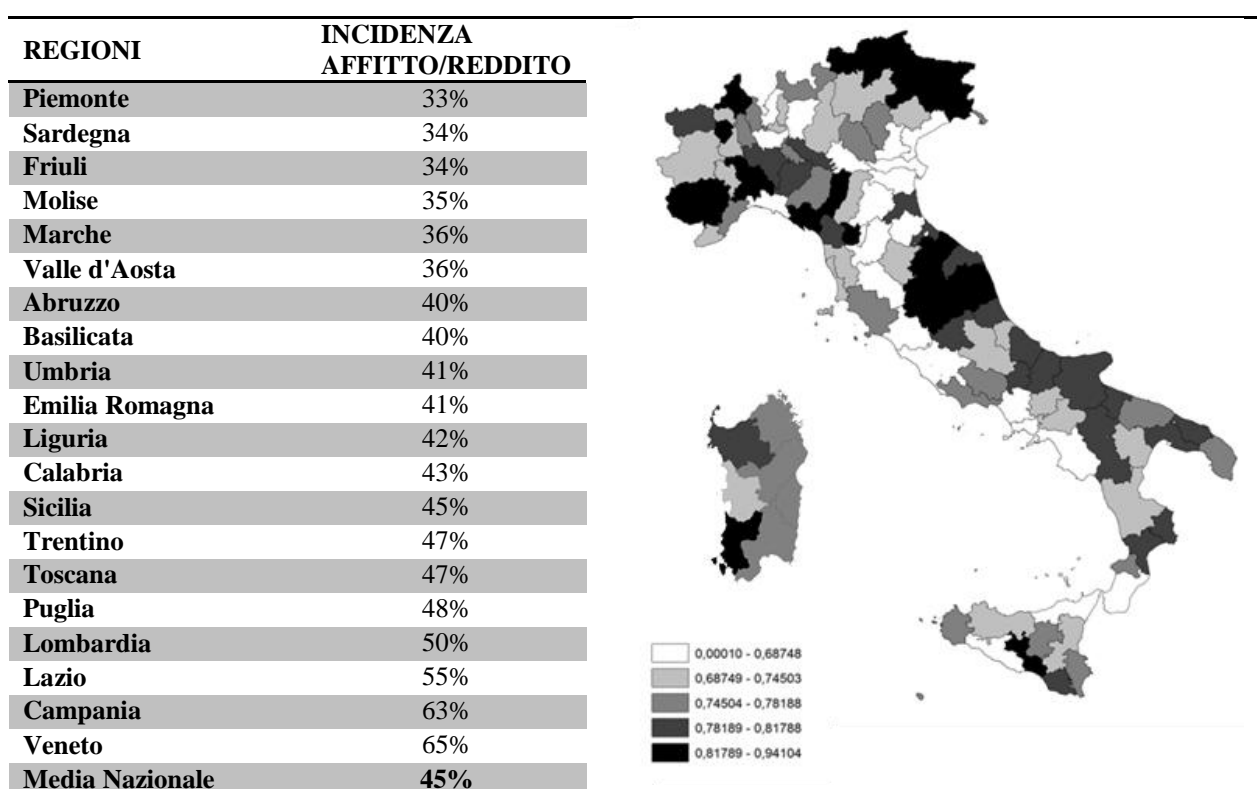
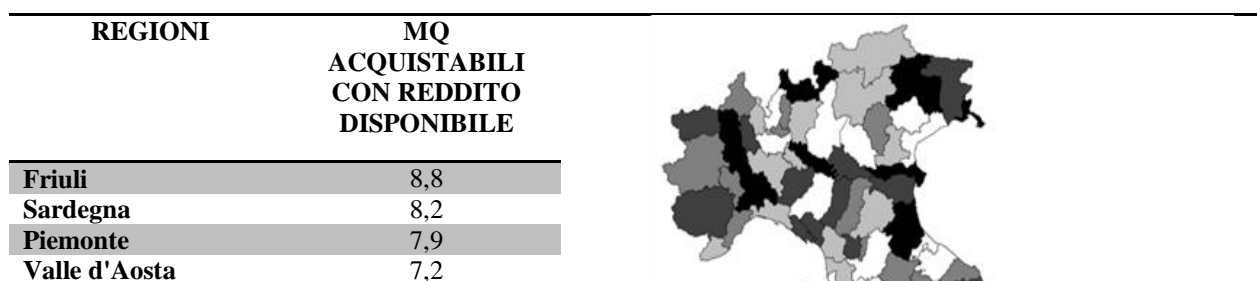


Figura 7 - Incidenza affitto/reddito (elaborazione SiTI su dati de Il Consulente Immobiliare 2012 ed elaborazione del I. Tagliacarne su dati ISTAT 2011).



Molise	7,0
Marche	6,8
Umbria	6,5
Abruzzo	6,4
Emilia Romagna	6,4
Calabria	6,2
Veneto	6,1
Basilicata	5,9
Sicilia	5,8
Lombardia	5,7
Liguria	5,6
Toscana	5,4
Puglia	5,4
Lazio	5,3
Trentino	5,2
Campania	3,9
Media Nazionale	6,2

Figura 8 - Mq acquistabili con reddito disponibile (elaborazione I. Tagliacarne su dati de Il Consulente Immobiliare 2012 ed ISTAT 2011).

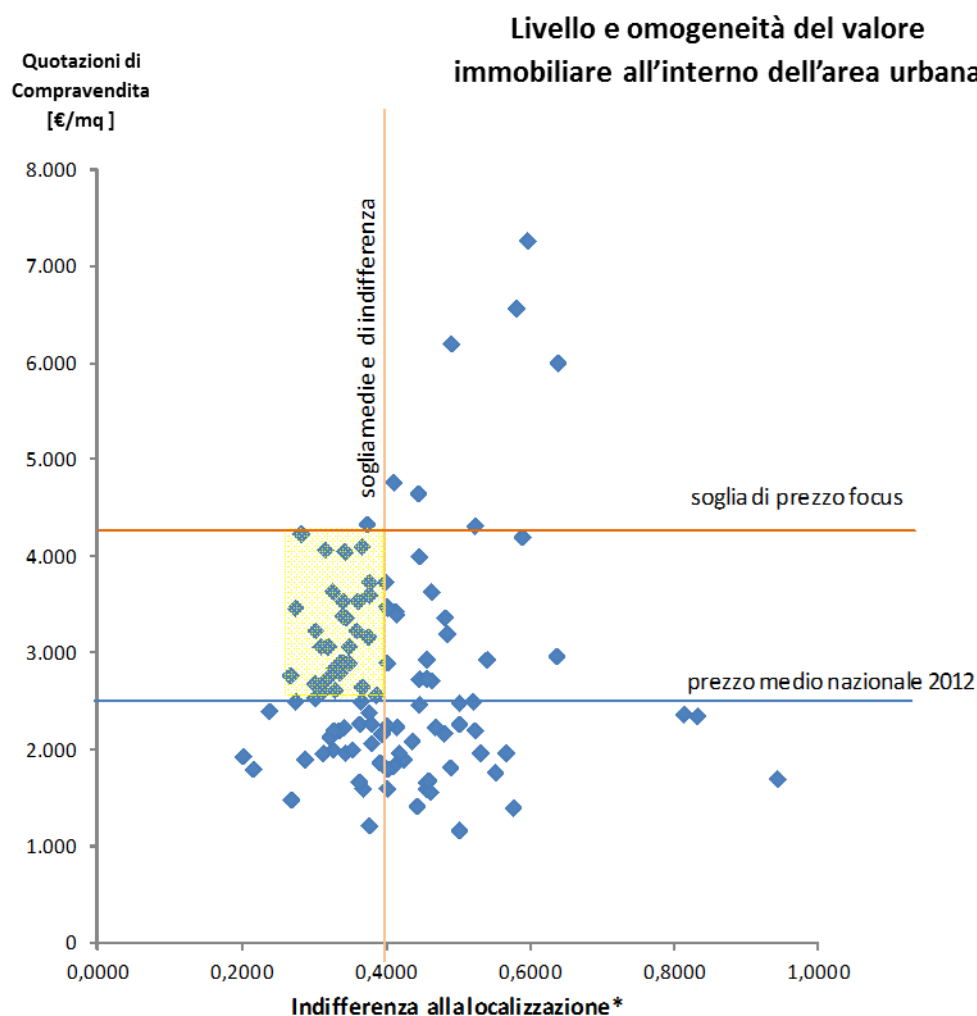
In sintesi l'analisi di questi primi due indicatori pone in evidenza come la sostenibilità dei costi abitativi tende a venire meno nelle maggiori aree metropolitane¹⁶. Sulla base di queste prime osservazioni ci è parso interessante approfondire il tema alla scala territoriale urbana (capoluoghi di provincia) ponendo a sistema i dati relativi alle quotazioni medie di compravendita delle abitazioni nuove (fonte: Il Consulente Immobiliare 2012) con l'indicatore elaborato da SiTI "indifferenza alla localizzazione"¹⁷. Si tratta di "esplorare" il tema della tensione abitativa da un punto di vista trasversale, in quanto l'indicatore mira ad individuare, nel sottoinsieme delle aree urbane con prezzi elevati, quali capoluoghi di provincia presentano costi di locazione piuttosto uniformi tra zone di centro, semicentro e periferia. Si è cercato di interpretare, di conseguenza, se esiste un tema che accomuna il cluster individuabile nel presentare una barriera all'ingresso di famiglie con redditi medio-bassi nelle rispettive aree urbane.

Lo scatter box prodotto (grafico 3) identifica nella nuvola di punti evidenziata dal riquadro in giallo, l'insieme di città che appartengono al cluster ricercato: il quadro permette di selezionare, infatti, quali aree urbane hanno prezzi medi elevati (il taglio intercetta la nuvola di punti superiore al valore di prezzo medio nazionale, pari a 2.775 €/mq) e, contestualmente, rivelano un indicatore di indifferenza basso (inferiore a 0,4, al di sotto della media nazionale).

Come precedentemente accennato le città che non sono caratterizzate da una sufficiente permeabilità neppure nelle aree periferiche tendono a respingere una domanda latente di individui che di conseguenza possono preferire di localizzarsi in altro comune limitrofo oppure accettare condizioni di abitabilità di livello inferiore.

¹⁶ Si tratta di un risultato intuitivo, che del resto trova conferma nelle scelte d'investimento ad oggi effettuate nell'ambito dei fondi immobiliari etici lanciati dalle recenti riforme legislative sul tema "casa".

¹⁷ La definizione dell'indicatore è fornita nel box del grafico 4.



*L'indice è calcolato come il numero complementare al rapporto tra l'incidenza percentuale dell'affitto sul reddito nelle aree periferiche rispetto a quello misurato nelle aree centrali. Quando l'indicatore tende a zero significa che vi è maggiore indifferenza localizzativa (sulla base dei prezzi di locazione).

Grafico 3 – Livello e omogeneità del valore immobiliare all'interno dell'area urbana (elaborazioni SiTI su dati de Il Consulente Immobiliare 2012).

Lo zoom riportato nel grafico 4 evidenzia le seguenti città: Rimini, Monza, Bolzano, Padova, Varese, Vicenza, Trieste, Bergamo, Torino, nel nord o Catania, Palermo e Cagliari.

Si segnala che queste città, come mostrato nel grafico 3 precedentemente introdotto, mostrano trend delle quotazioni immobiliari ancora in crescita (si rimanda ancora al grafico 3 per svolgere alcune comparazioni sui trend).

Queste città possono quindi rappresentare un cluster di aree urbane “a rischio”, in chiave evolutiva, per il probabile effetto di emarginazione che potrebbero produrre su numerose famiglie nei prossimi anni.

Livello e omogeneità dei prezzi residenziali

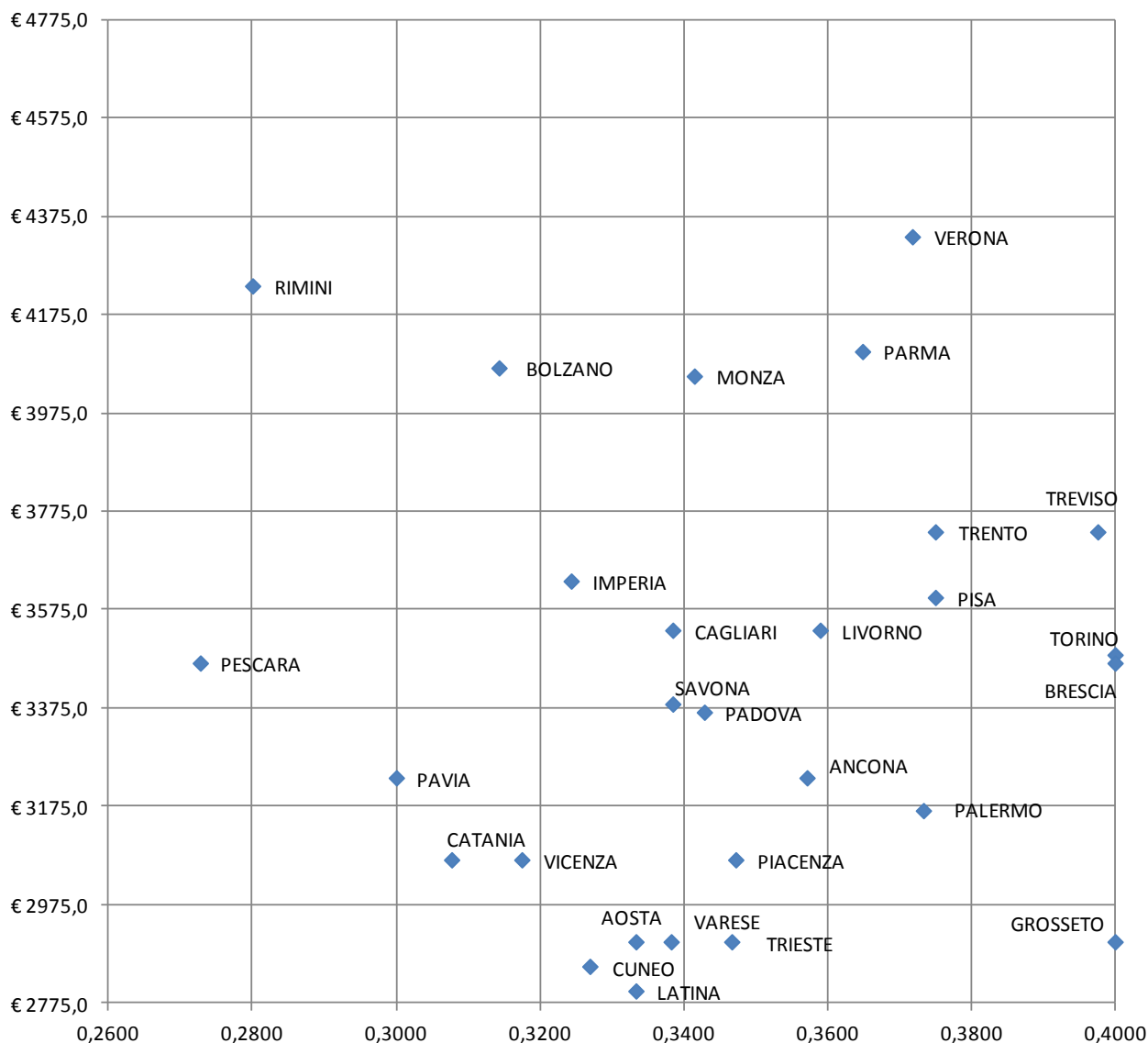


Grafico 4 – Dettaglio del grafico 4_Livello e omogeneità del valore immobiliare all'interno dell'area urbana (elaborazioni SiTI su dati de Il Consulente Immobiliare 2012).

Questo gruppo di città è di medie dimensioni (attorno ai 50.000 – 200.000 abitanti), e anche nel caso di aree metropolitane (si veda Torino, Cagliari e Palermo), non superano i 900.000 abitanti.

Esse rappresentano un interessante cluster, che è presente, per la maggior parte delle città ricomprese, nella classifica delle migliori performance di qualità della vita del Sole24Ore (vedi figura 9) e delle previsioni al 2030 secondo il Rapporto di Competitività delle Aree Urbane dell'edizione 2011¹⁸.

Supponendo che la crescente mancanza di certezze dal punto di vista della stabilità economica delle famiglie stia motivando (soprattutto) i giovani a muoversi sul territorio nazionale (e non solo), in cerca di migliori opportunità lavorative (verso le maggiori metropoli in primis, ma anche verso quelle aree che promettono migliori standard e qualità di vita), si ritiene corretto ipotizzare che nei prossimi anni vi sarà una probabile confluenza di giovani famiglie verso queste città. Si propongono pertanto la figura 10 e il grafico 5 che illustrano, rispettivamente: la mappatura della distribuzione del reddito procapite e familiare (su base

¹⁸ Si ricorda che la nuova classifica al 2030, su dati 2011-2012 sarà disponibile solamente entro fine 2013.

regionale) e il tasso di occupazione nazionale al 2012 (in cui sono classificate le 110 aree urbane dei capoluoghi di provincia nazionali) per poter svolgere alcune ulteriori riflessioni.

	Province	Punti	Pos. 2011	Diff. posti
1	Bolzano ▲	626,3	2	+1
2	Siena ▲	615,9	8	+6
3	Trento ▲	603,7	6	+3
4	Rimini ▲	589,3	11	+7
5	Trieste ▼	586,5	4	-1
6	Parma ▲	585,5	13	+7
7	Belluno ▼	583,6	3	-4
8	Ravenna ▼	581,3	5	-3
9	Aosta ▲	581,1	10	+1
10	Bologna ▼	577,5	1	-9
11	Reggio Emilia ▲	576,0	15	+4
12	Piacenza ▲	574,5	16	+4
13	Modena ▲	569,4	22	+9
14	Verona ▲	564,5	24	+10
15	Cuneo ▲	564,5	20	+5
16	Udine ▲	564,4	18	+2
17	Milano ▲	563,9	19	+2
18	Firenze ▼	562,7	7	-11
19	Arezzo ▲	561,3	28	+9
20	Sondrio ▼	560,2	9	-11
21	Roma ▲	557,3	23	+2
22	Treviso ▼	556,2	17	-5
23	Pesaro Urbino ▲	553,2	30	+7
24	Savona ▲	551,0	55	+31
25	Forlì Cesena ▼	550,0	12	-13
26	Brescia ▲	549,1	32	+6
27	Vicenza ▼	547,2	21	-6
28	Grosseto ▲	545,7	33	+5
29	Macerata ▲	544,3	38	+9
30	Livorno ▼	543,9	14	-16
31	Pisa ▲	541,9	42	+11
32	Pordenone ▼	541,1	26	-6
33	Lucca ▼	541,0	27	-6
34	Mantova ▲	540,7	37	+3
35	Prato ▲	536,2	47	+12

	Province	Punti	Pos. 2011	Diff. posti
36	Como ▲	535,6	50	+14
37	Bergamo ▼	533,9	36	-1
38	Verbano C. O. ▲	532,9	39	+1
39	Venezia ▼	531,3	35	-4
40	Padova ▲	530,6	41	+1
41	Ancona ▲	530,1	49	+8
42	Perugia ▼	529,9	31	-11
43	Torino ▲	529,1	51	+8
44	Gorizia ▼	529,1	29	-15
45	La Spezia ▲	529,0	52	+7
46	Asti ▲	526,2	53	+7
47	Genova ▼	525,6	25	-22
48	Terni ▼	524,6	46	-2
49	Ferrara ▼	517,6	44	-5
50	Ascoli Piceno ▲	516,2	72	+22
51	Cremona ▼	515,1	43	-8
52	Pistoia ▲	513,8	58	+6
53	Nuoro ▲	513,7	63	+10
54	Biella ▲	513,1	56	+2
55	Rovigo ▲	511,8	68	+13
56	Massa Carrara ▲	511,1	62	+6
57	Lecco ▼	508,1	40	-17
58	Vercelli ▲	506,7	59	+1
59	Oristano ▼	505,9	54	-5
60	Alessandria ▼	504	57	-3
61	Imperia ▼	503,6	60	-1
62	Teramo ▲	502,6	69	+7
63	Novara ▼	501,6	48	-15
64	Pavia ▲	501,3	66	+2
65	Chieti ▼	500,6	64	-1
66	Varese ▼	499,4	34	-32
67	Olbia Tempio ▼	498,5	45	-22
68	Ogliastra ▼	498,4	65	-3
69	Lodi ▼	490,9	67	-2
70	Sassari ▼	487,0	61	-9
71	Viterbo =	487,0	71	0

	Province	Punti	Pos. 2011	Diff. posti
72	Pescara ▲	482,6	73	+1
73	Cagliari ▲	480,4	74	+1
74	L'Aquila ▼	477,7	70	-4
75	Rieti =	472,8	75	0
76	Potenza =	451,1	76	0
77	Matera ▲	449,6	78	+1
78	Catanzaro ▲	447,7	83	+5
79	Crotone ▲	447,2	80	+1
80	Campobasso ▼	446,9	77	-3
81	Ragusa ▲	446,7	87	+6
82	Latina ▼	445,8	79	-3
83	Benevento ▲	445,1	97	+14
84	Medio Campidano ▲	444,7	86	+2
85	Carbonia Iglesias ▲	444,6	90	+5
86	Frosinone ▼	443,4	84	-2
87	Enna ▲	438,4	99	+12
88	Siracusa ▼	438,3	81	-7
89	Isernia ▼	438,0	82	-7
90	Catania ▲	429,2	96	+6
91	Lecce ▼	424,4	85	-6
92	Reggio Calabria ▲	423,7	94	+2
93	Avellino ▼	423,1	92	-1
94	Messina ▼	422,6	89	-5
95	Agrigento ▲	421,0	101	+6
96	Cosenza ▼	420,0	93	-3
97	Salerno ▼	418,1	95	-2
98	Caserta ▲	414,5	104	+6
99	Palermo ▲	414,0	102	+3
100	Bari ▼	412,5	98	-2
101	Foggia ▲	411,8	107	+6
102	Vibo Valentia ▼	411,5	91	-11
103	Trapani =	411,4	103	0
104	Brindisi ▼	409,9	88	-16
105	Caltanissetta ▲	404,6	106	+1
106	Napoli ▼	404,5	105	-1
107	Taranto ▼	390,7	100	-7

Figura 9 – Classifica della qualità della vita de Il Sole24 Ore – 2013.

Se osserviamo la mappatura a livello regionale stilata dall'Istat nel 2012 e inerente il reddito disponibile per abitante e per famiglia osserviamo, effettivamente, la presenza di gap di competitività che potrebbero motivare trasferimenti di residenza. Infatti, non solo esistono squilibri territoriali evidenti (si osservi il mezzogiorno, che si attesta in media con redditi pro capite inferiori del 25% rispetto alla media nazionale), ma come gli stessi incrementi siano molto diversificati (tra gli anni 2008 e 2011 si evidenzia in particolare la contrazione del reddito delle famiglie registrata al nord-ovest, pari a -0,8% e una espansione massima nel nord est pari a +1,2%).

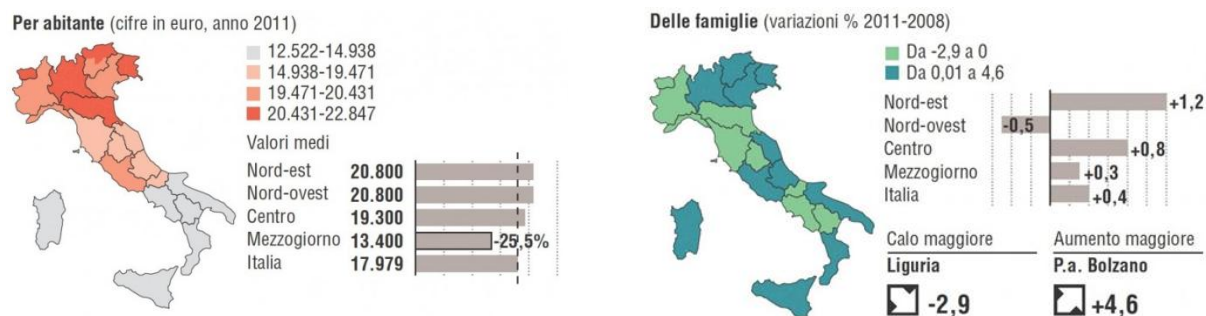


Figura 10 – Reddito disponibile per abitante e per famiglie. (fonte: Istat 2012).

Come mostra il grafico 5, le città selezionate nel cluster del grafico 4, nella classifica del Sole24Ore, sono collocate principalmente su posizioni elevate o centrali della classifica del tasso di occupazione: se ne deduce che esiste una relazione tra i vari fenomeni. Esistono però aree come Pescara, Latina, Cagliari, ma soprattutto Palermo e Catania, che si posizionano nel grafico verso tassi di occupazione più bassi. In questi casi la tensione abitativa non è probabilmente prodotta da un vantaggio chiaramente percepito dalla domanda nel posizionarsi in un ambito urbano particolarmente competitivo rispetto al panorama nazionale ma rappresenta comunque il segnale di un vantaggio che andrebbe approfondito.

Tra le aree urbane del nord del Paese, situate nelle regioni: Piemonte, Lombardia, Veneto, Liguria, Trentino e Friuli¹⁹ si può invece parlare di un vero disagio abitativo che potremmo definire “tematico”, differente tra quello espresso al Centro Italia, Mezzogiorno e Isole, legato alle migliori opportunità formative e occupazionali offerte dai contesti locali.

I dati Fiaip al 2009 (ultimi dati disponibili) relativi alla quantificazione della tipologia di abitazioni richieste in affitto e compravendita nelle maggiori aree metropolitane del Paese, soprattutto al nord, confermano che le scelte di coloro che subentrano nel mercato dell'affitto delle maggiori aree metropolitane è oggi concentrata su mono e bilocali. Ciò è un evidente segnale di contrazione dei nuclei familiari e della presenza di nuclei anche monocomponente (non ultimi i “divorziati”) che risiedono nelle grandi aree metropolitane, probabilmente per motivi di studio o lavoro²⁰.

¹⁹ Si rimanda, per approfondimenti, al paper “L. Ingaramo, C. Mussida, S. Sabatino, *Impatti della crisi sul mercato del lavoro e sul settore immobiliare, presentato alla XXXII edizione della Conferenza annuale A.I.S.Re, nel 2011 a Torino. In particolare si segnala l'analisi svolta da Prometeia sulla “dinamica dell'occupazione 2009-201” nello scenario base e nello scenario di crisi.*

²⁰ Si rimanda, per approfondimenti, al paper “L. Ingaramo, S. Sabatino, *Social housing, new demand, new tools: affordable finance for affordable housing through real estate ethical funds International Journal of Housing Markets and Analysis*, V. 4, N. 4, Emerald, 2001”.

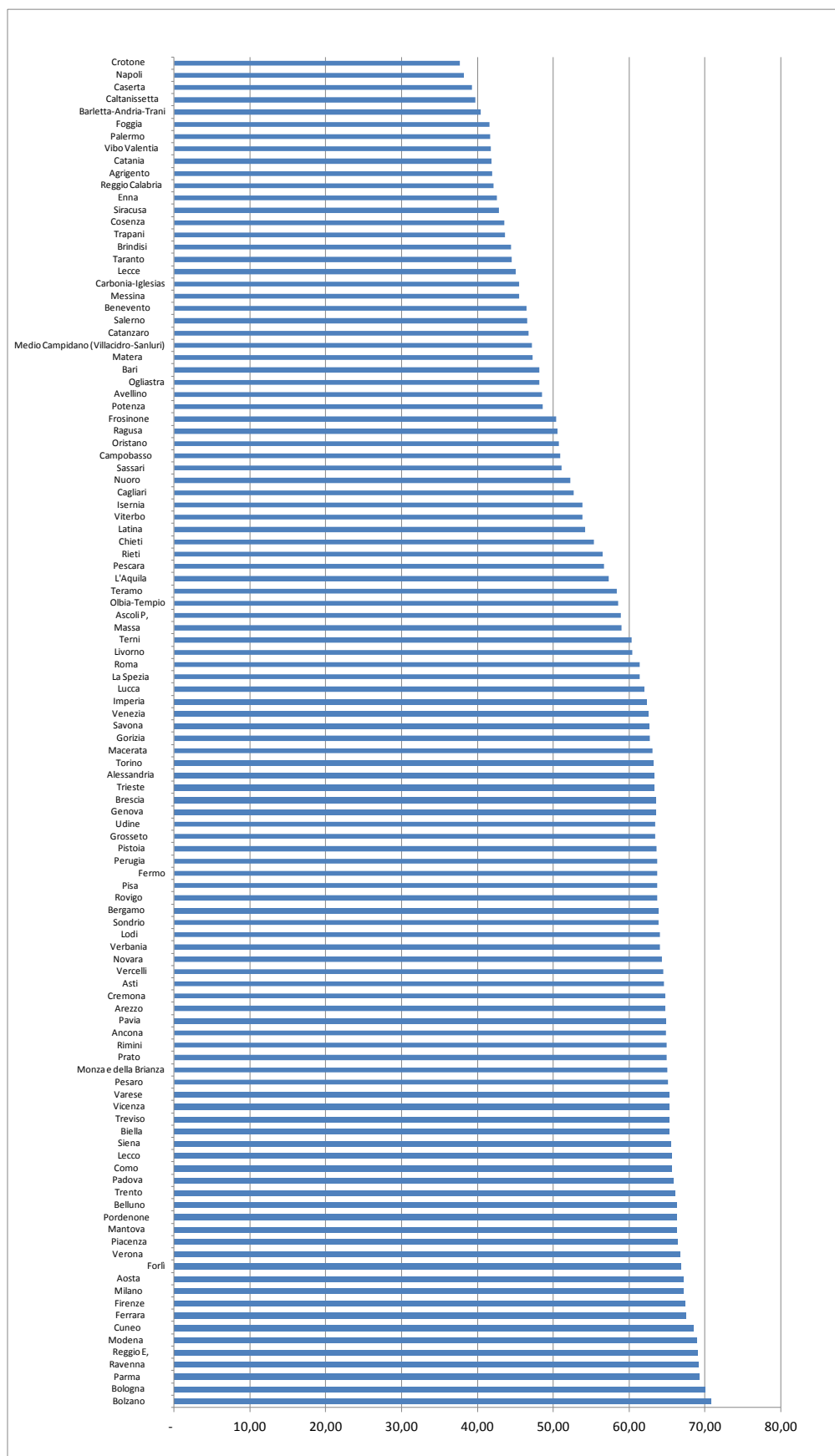


Grafico 5 – Indice di occupazione nelle 110 province nazionali al 2012 (elaborazioni SiTI su dati ISTAT 2011).

Codice	Provincia	Regione	Anno	Indicatore di competitività complessiva
20	Mantova	Lombardia	2030	0,6549
35	Reggio E.	Emilia Romagna	2030	0,6525
61	Caserta	Campania	2030	0,6390
26	Treviso	Veneto	2030	0,6360
99	Rimini	Emilia Romagna	2030	0,6248
23	Verona	Veneto	2030	0,6201
34	Parma	Emilia Romagna	2030	0,6193
24	Vicenza	Veneto	2030	0,6187
17	Brescia	Lombardia	2030	0,6149
41	Pesaro	Marche	2030	0,6111
36	Modena	Emilia Romagna	2030	0,6051
22	Trento	Trentino Alto Adige	2030	0,6004
98	Lodi	Lombardia	2030	0,6003
21	Bolzano	Trentino Alto Adige	2030	0,5961
64	Avellino	Campania	2030	0,5795
43	Macerata	Marche	2030	0,5793
42	Ancona	Marche	2030	0,5771
18	Pavia	Lombardia	2030	0,5770
16	Bergamo	Lombardia	2030	0,5747
3	Novara	Piemonte	2030	0,5744
19	Cremona	Lombardia	2030	0,5684
93	Pordenone	Friuli Venezia Giulia	2030	0,5674
62	Benevento	Campania	2030	0,5663
33	Piacenza	Emilia Romagna	2030	0,5639
39	Ravenna	Emilia Romagna	2030	0,5619
37	Bologna	Emilia Romagna	2030	0,5605
15	Milano	Lombardia	2030	0,5605
52	Siena	Toscana	2030	0,5581
40	Forlì	Emilia Romagna	2030	0,5529
58	Roma	Lazio	2030	0,5485
67	Teramo	Abruzzo	2030	0,5471
44	Ascoli P.	Marche	2030	0,5461
54	Perugia	Umbria	2030	0,5447
28	Padova	Veneto	2030	0,5443
65	Salerno	Campania	2030	0,5415
102	Vibo Valentia	Calabria	2030	0,5412
13	Como	Lombardia	2030	0,5397
68	Pescara	Abruzzo	2030	0,5392
8	Imperia	Liguria	2030	0,5366
50	Pisa	Toscana	2030	0,5361
51	Arezzo	Toscana	2030	0,5309
100	Prato	Toscana	2030	0,5304
97	Lecco	Lombardia	2030	0,5300
48	Firenze	Toscana	2030	0,5269
12	Varese	Lombardia	2030	0,5217
25	Belluno	Veneto	2030	0,5173
27	Venezia	Veneto	2030	0,5096
57	Rieti	Lazio	2030	0,5079
66	L'Aquila	Abruzzo	2030	0,5073
7	Aosta	Val d'Aosta	2030	0,5060
101	Crotone	Calabria	2030	0,5028
6	Alessandria	Piemonte	2030	0,5018
53	Grosseto	Toscana	2030	0,5007
29	Rovigo	Veneto	2030	0,4988
88	Ragusa	Sicilia	2030	0,4933
59	Latina	Lazio	2030	0,4905
47	Pistoia	Toscana	2030	0,4875
85	Caltanissetta	Sicilia	2030	0,4805
4	Cuneo	Piemonte	2030	0,4759
55	Terni	Umbria	2030	0,4692
71	Foggia	Puglia	2030	0,4661
38	Ferrara	Emilia Romagna	2030	0,4661
94	Isernia	Molise	2030	0,4660
63	Napoli	Campania	2030	0,4634
5	Asti	Piemonte	2030	0,4634
45	Massa	Toscana	2030	0,4628
80	Reggio Calabria	Calabria	2030	0,4584
46	Lucca	Toscana	2030	0,4564
91	Nuoro	Sardegna	2030	0,4542
11	La Spezia	Liguria	2030	0,4541
56	Viterbo	Lazio	2030	0,4528
1	Torino	Piemonte	2030	0,4526
14	Sondrio	Lombardia	2030	0,4486
49	Livorno	Toscana	2030	0,4456
2	Vercelli	Piemonte	2030	0,4449
31	Gorizia	Friuli Venezia Giulia	2030	0,4419
84	Agrigento	Sicilia	2030	0,4402
32	Trieste	Friuli Venezia Giulia	2030	0,4367
9	Savona	Liguria	2030	0,4308
103	Verbania-Cusio-Ossola	Piemonte	2030	0,4308
30	Udine	Friuli Venezia Giulia	2030	0,4264
70	Campobasso	Molise	2030	0,4237
69	Chieti	Abruzzo	2030	0,4231
78	Cosenza	Calabria	2030	0,4227
86	Enna	Sicilia	2030	0,4158
79	Catanzaro	Calabria	2030	0,4092
87	Catania	Sicilia	2030	0,4051
76	Potenza	Basilicata	2030	0,4022
82	Palermo	Sicilia	2030	0,3999
73	Taranto	Puglia	2030	0,3985
72	Bari	Puglia	2030	0,3943
10	Genova	Liguria	2030	0,3898
96	Biella	Piemonte	2030	0,3890
89	Siracusa	Sicilia	2030	0,3803
60	Frosinone	Lazio	2030	0,3687
77	Matera	Basilicata	2030	0,3661
90	Sassari	Sardegna	2030	0,3650
75	Lecce	Puglia	2030	0,3633
81	Trapani	Sicilia	2030	0,3578
92	Cagliari	Sardegna	2030	0,3517
74	Brindisi	Puglia	2030	0,3500
83	Messina	Sicilia	2030	0,3443
95	Oristano	Sardegna	2030	0,3037

Fig. 11 – Indice di competitività al 2030 del Rapporto di Competitività delle Aree Urbane calcolato nel 2013 (demografico e socio-territoriale).

5. Riflessioni conclusive

Per trarre alcune considerazioni di sintesi sulle strategie di investimento che gli operatori immobiliari possono oggi avviare nel frastagliato panorama nazionale si introducono le mappe e le tabelle in figura 12 e 13 relative ad alcune variabili demografiche ed economiche. La conoscenza delle caratteristiche strutturali demografiche ed economiche della popolazione è infatti fondamentale per delineare con maggiore precisione la situazione tratteggiata²¹. Sembra evidente come nel sud, in particolare, il tema della domanda abitativa sia associato ad una povertà patrimoniale delle famiglie che peraltro sono costituite da un numero maggiore di componenti (si veda ad esempio la Liguria con meno di 2 componenti a confronto della Campania che supera i 2,5). Il tema del disagio abitativo al sud sembra quindi maggiormente centrato sul tema “famiglia”.

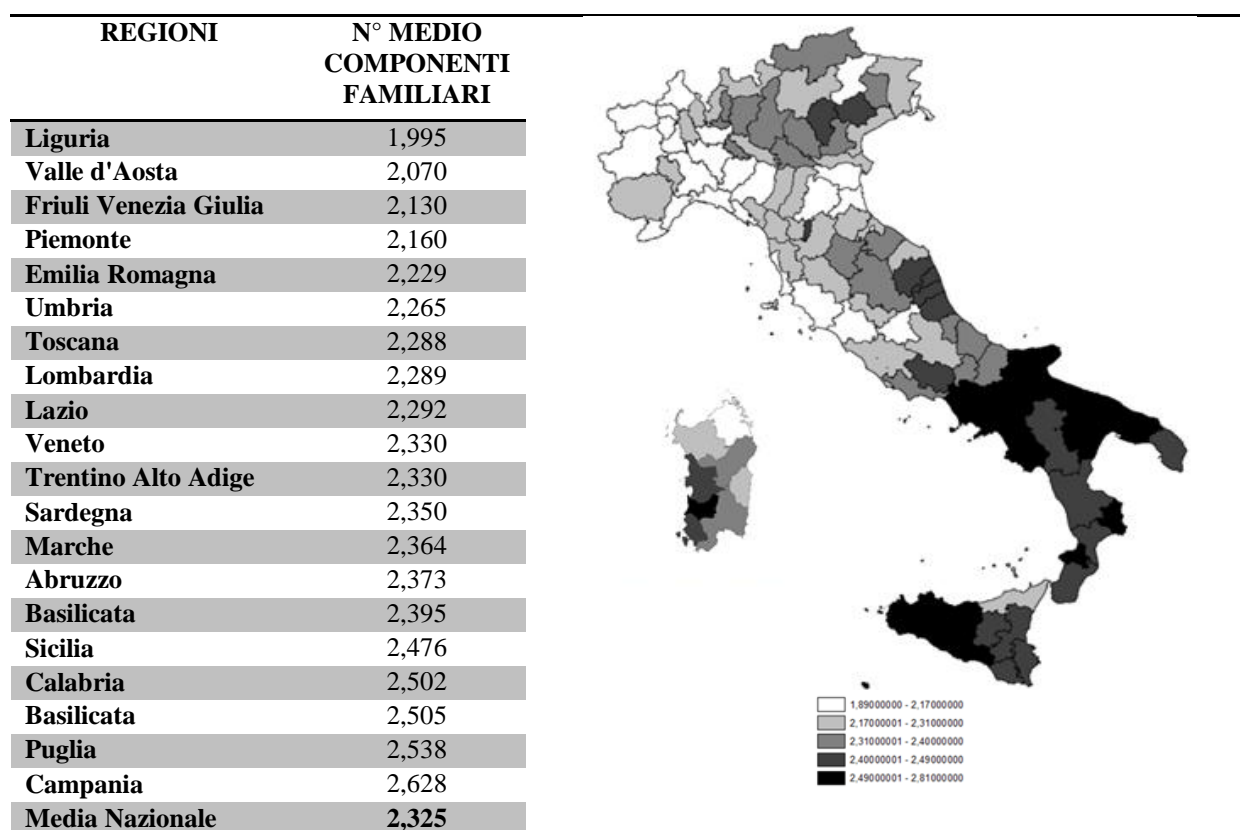


Figura 12 - N° medio componenti familiari (elaborazioni SiTI su dati ISMU e ISTAT 2011).

Nelle aree del nord è invece ipotizzabile un disagio probabilmente destinato ad ampliarsi, dato dalla domanda abitativa di giovani single e famiglie di domani verso le aree urbane di Bolzano, Trento, Trieste, Parma, Aosta, Piacenza, Modena, Verona, Cuneo, Milano, Torino, Venezia, Bologna e Genova. Molte di queste città hanno inoltre importanti sedi universitarie. Come del resto è stato rilevato anche nella terza edizione del Rapporto di Competitività delle Aree Urbane (RCAU) 2011,

²¹ Per approfondimenti metodologici sul tema si rimanda al Rapporto di Competitività delle aree urbane 2011 e alla pubblicazione “L.Calzola, *Popolazione, famiglie e forze di lavoro nel prossimo decennio*, in B. Bracalente (a cura di), *Caratteri strutturali e scenari di sviluppo regionale: l’Umbria verso il 2020*, Associazione Italiana di Scienze Regionali, n° 46, FrancoAngeli, Milano, 2010.

la presenza di poli universitari di eccellenza costituisce ulteriore elemento di attrattività e radicamento professionale-residenziale anche al termine del percorso formativo.

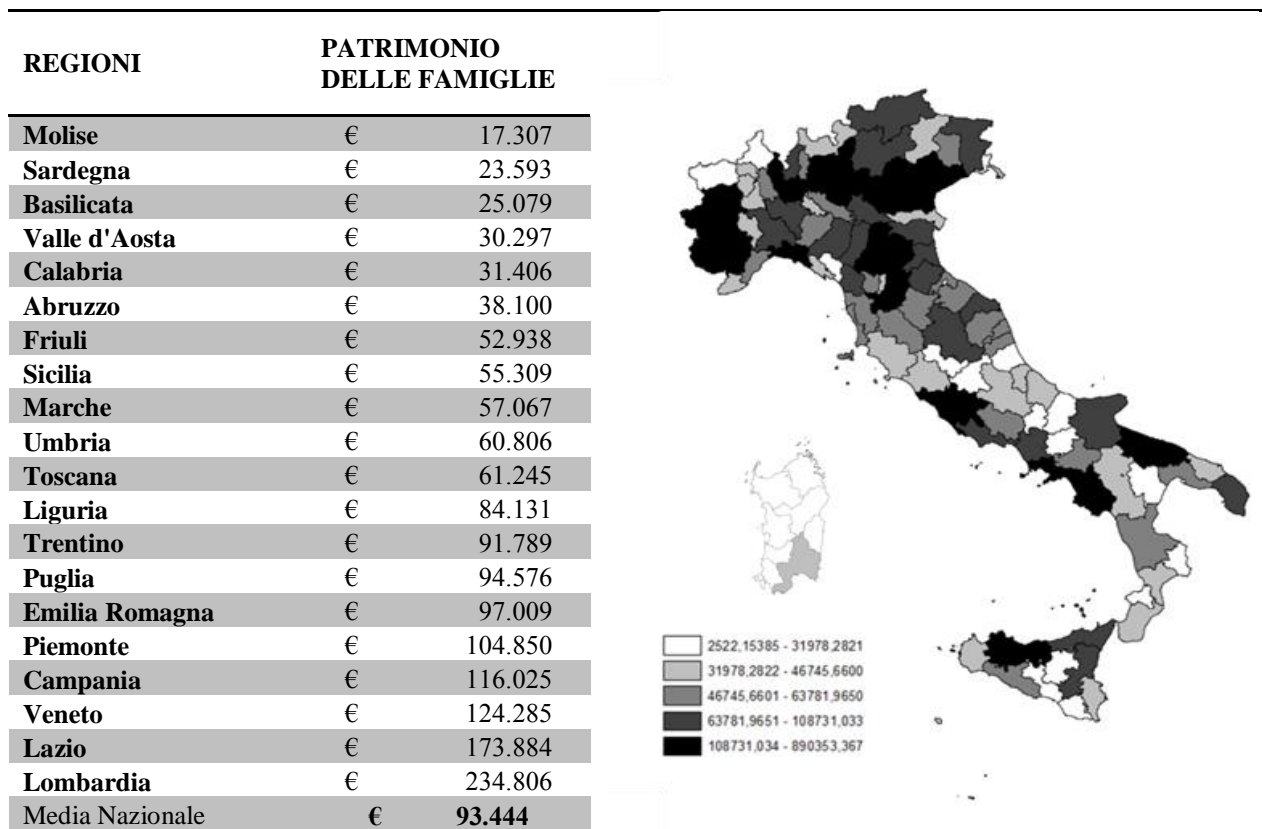


Figura 13 - Patrimonio delle famiglie (elaborazioni SiTI su dati I. Tagliacarne e ISTAT 2011).

Un ultima considerazione interessante riguarda la tabella 2 in cui sono riportate le iniziative di housing sociale ad oggi avviate in Italia attraverso i fondi immobiliari etici lanciati dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa.

Come si osserva le iniziative in corso confermano l'interesse degli investitori coinvolti di attivare interventi di residenze universitarie (si noti ad esempio il fondo Erasmo) e abitazioni proprio nelle aree identificate nel cluster del grafico 4 a cui si aggiungono le metropoli di Roma e Milano, di per sé *prime location* incontestate e in cui il disagio abitativo è elevato.

Fondi	Denominazione Fondo	N° progetti	Localizzazione interventi
1	Polaris Parma Social House	7	PARMA
2	Immobiliare di Lombardia – Comparto 1	26	MILANO
3	Veneto Casa	6	VENETO
4	HS Italia Centrale	3	ASCOLI PICENO - TERAMO
5	Piemonte C.A.S.E.	3	PIEMONTE – VALLE D'AOSTA
6	Residenze Social Housing	1	MILANO
7	Erasmo	3	TORINO + ALTRO
8	Housing Toscano	11	FIRENZE - PRATO
9	Fondo Emilia Romagna SH	6	EMILIA ROMAGNA
10	Abitare Sostenibile Piemonte	11	PIEMONTE
11	Real Quercia HS	2	N.D.
12	Focus Est	2	MARCHE ABRUZZO EMILIA LAZIO UMBRIA

13	<i>Immobiliare di Lombardia – Comparto 2</i>	2	MILANO
14	<i>Social Housing Cascina Merlata</i>	1	MILANO
15	<i>Housing Cooperativo Roma</i>	20	ROMA
16	<i>Finint Abitare Friuli Venezia Giulia</i>	8	TRENTO
17	<i>Affordable House Piemonte</i>	1	TORINO
18	<i>Scali Ferroviari Milano</i>	3	MILANO
19	<i>Housing Sociale Trentino</i>	26	TRENTINO

Tabella 2 – I fondi immobiliari etici di edilizia sociale avviati al 2012 (fonte: CDPI – Cassa Depositi e Prestiti Investimenti 2013).

Sono sicuramente più ardue le iniziative da avviare nelle regioni del centro, del sud e delle isole in parte per la mancanza di driver attrattivi per gli investitori nonché per la minore presenza di soggetti istituzionali quali ad esempio le fondazioni bancarie del centro nord ad oggi in prima linea nelle strategie d'investimento inerenti i fondi per l'abitare sociale.

Si ricorda a proposito che il progetto di ricerca RCAU sul quale si basa questo contributo è stato avviato grazie al supporto e il finanziamento di un primo gruppo di fondazioni bancarie nazionali e dalla Cassa Depositi e Prestiti. Se ne deduce l'importanza di stimolare la continuità di dialogo tra questi operatori istituzionali e gli enti territoriali locali anche attraverso il rapporto RCAU per supportare e guidare i singoli territori nell'individuazione di fattori di sviluppo specifici al fine di ampliare l'attuale portfolio di investimenti di housing sociale anche a favore delle aree urbane del centro sud.

Bibliografia

Nomisma, Rapporto quadrimestrale 2012

Emerging Trend in Real Estate – Europe, ULI-Urban Land Institute 2012

Rapporto di Competitività delle aree urbane in Italia, 2011.

Rapporto di Competitività delle aree urbane in Italia, 2013 - proceedings.

L. Ingaramo, C. Mussida, S. Sabatino, Impatti della crisi sul mercato del lavoro e sul settore immobiliare, paper A.I.S.Re, 2010.

L. Ingaramo, S. Sabatino, *Social housing, new demand, new tools: affordable finance for affordable housing through real estate ethical funds* *International Journal of Housing Markets and Analysis*, V. 4, N. 4, Emerald, 2011.

L. Calzola, *Popolazione, famiglie e forze di lavoro nel prossimo decennio*, in B. Bracalente (a cura di), *Caratteri strutturali e scenari di sviluppo regionale: l'Umbria verso il 2020*, Associazione Italiana di Scienze Regionali, n° 46, FrancoAngeli, Milano, 2010.