



Settembre 2016

Gruppo di lavoro

- **Lorenzo Bellicini:** direzione e progettazione
- **Antonella Stemperini:** coordinamento
- **Enrico Campanelli**
- **Mercedes Tascetta**
- **Francesco Toso**

Cresme Ricerche s.p.a.

Piazza Mincio 2, 00198, Roma
cresme@cresme.it
tel. (+39) 06 88807100

Sommario

PARTE PRIMA: MILANO FUORI DALLA CRISI	5
PARTE PRIMA – CAPITOLO 1 - SCENARIO ECONOMICO PER LA CITTÀ METROPOLITANA	8
1.1 – PIL e valore aggiunto	8
1.2 - Il commercio estero	12
1.3 - Offerta: lavoro e imprese.....	14
1.4 - Milano in Italia.....	17
PARTE PRIMA - CAPITOLO 2– ANALISI DELLO SCENARIO DEMOGRAFICO	19
2.1 - Evoluzione demografica 1991-2014 e scenario al 2034 nella provincia di Milano	19
2.2 - La cintura milanese.....	25
PARTE PRIMA - CAPITOLO 3– ANALISI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	41
3.1 - Investimenti e valore della produzione	42
3.2 – La nuova produzione edilizia.....	51
3.3 – Il mercato immobiliare	54
3.4 – I bandi di gara per opere pubbliche	68
PARTE SECONDA – MILANO IN EUROPA	79
PARTE TERZA – RIGENERARE, CRESCERE, INNOVARE.....	89

PARTE PRIMA: MILANO FUORI DALLA CRISI

Con 3,2 milioni di abitanti (ultimo dato Istat riferito al 1 gennaio 2016), la città metropolitana di Milano¹, accoglie il 5,2% della popolazione nazionale, attestata su poco meno di 61 milioni all’inizio dell’anno. Se si considera il concetto più vasto di sistema funzionale urbano² definito dall’OCSE per permettere confronti omogenei tra le aree urbane a livello globale puntando l’attenzione sul concetto di funzioni piuttosto che sui meri confini territoriali, la popolazione residente nel territorio milanese sale a 4,2 milioni di abitanti (dati OCSE riferiti al 2014), quasi il 7% del totale nazionale.

Figura 1- Il sistema funzionale urbano



Fonte: OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016

¹ Come stabilito dalla legge n. 56 del 7 aprile 2014 il territorio della città metropolitana coincide con quello della provincia omonima. Dal 1 gennaio 2015 le città metropolitane subentrano alle province omonime

² In base all’OCSE il sistema funzionale urbano è costituito dal nucleo urbano (core) con almeno 50 mila abitanti e da una cintura (hinterland) il cui profilo è individuato dal grado e dalle direttrici di pendolarismo tra nucleo e hinterland.

A tale popolazione, che risiede su un territorio complessivo di oltre 2.600 km² per una densità abitativa di 1.577 abitanti/km², corrisponde una capacità produttiva pari a quasi il 12% del PIL totale nazionale. Un prodotto economico che assorbe poco meno dell’8% della forza lavoro totale.

Figura 2- I numeri del sistema funzionale urbano milanese

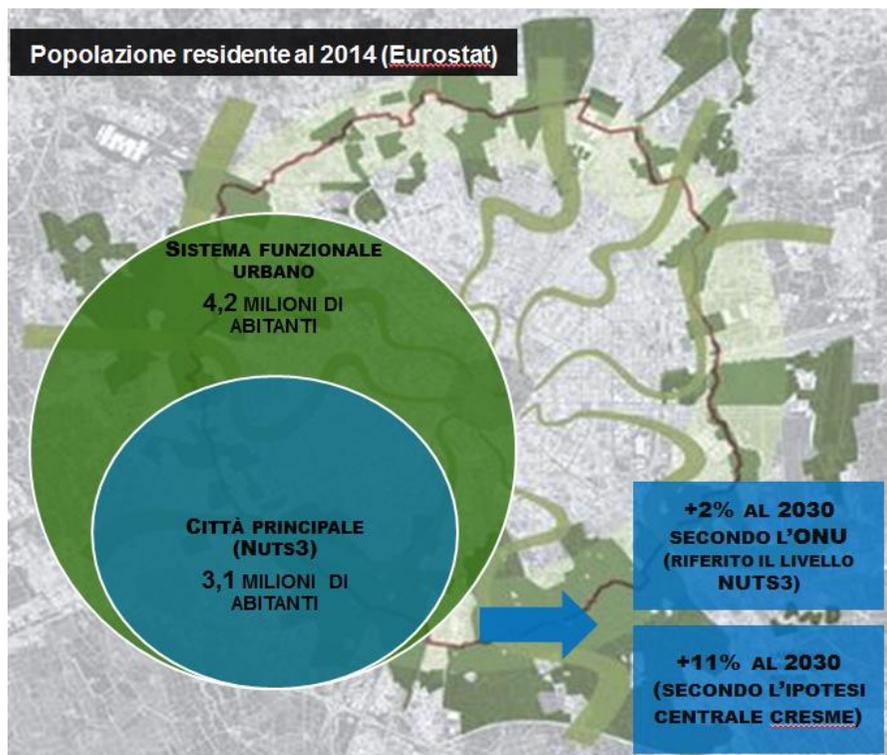
ABITANTI: **4,2 MILIONI (2013)**
 SUPERFICIE: **2.638 KM2**
 DENSITÀ INSEDIATIVA: **1.577 ABITANTI/KM2**
 PIL: **11,6% DEL TOTALE NAZIONALE (2013)**
 FORZA LAVORO: **7,9% DEL TOTALE NAZIONALE (2014)**

Fonte: elaborazione Cresme su dati OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016

Pochi numeri che evidenziano con chiarezza la capacità economica milanese e il suo ruolo strategico per l’economia nazionale. Un ruolo che sarà fortemente condizionato dalla evoluzione demografica di tutto il sistema urbano, a partire da quella del suo nucleo principale, l’ambito della città metropolitana. Come vedremo in seguito, il Cresme, sulla base del suo sistema informativo Demo/Si, ha definito lo scenario demografico al 2024 (spingendosi fino al 2034) per la città metropolitana ma anche per la corona urbana. Uno scenario che si discosta sensibilmente, anche nella sua versione prudentiale, da quello dell’ONU, in base al quale, per la città metropolitana, la crescita demografica al 2030 sarà del 2%, contro l’11% definito nell’ipotesi minima del modello Cresme Demo/Si.

Sulla effettiva crescita demografica nel prossimo decennio si gioca la sfida della solidità della ripresa del sistema economico milanese, oltre che nazionale. Le città svolgono sempre più un ruolo catalizzatore e propulsivo per tutto il sistema economico in tutti i paesi avanzati così come nelle principali economie emergenti.

Figura 3- Inquadramento territoriale e previsione demografica



Fonte: Cresme su fonti varie

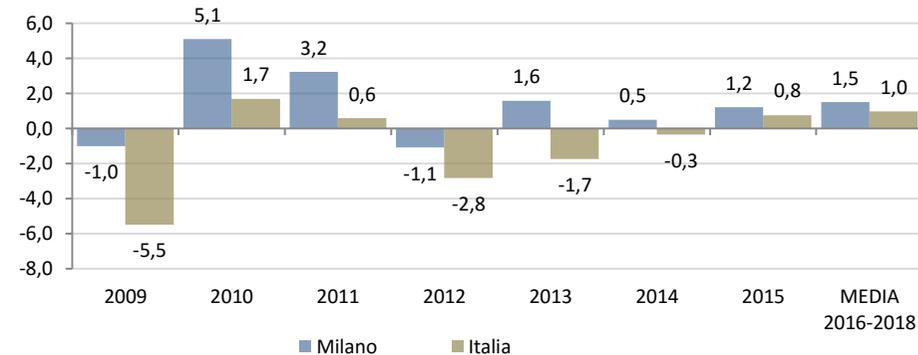
Per Milano i segnali di una ripresa economica si fanno vedere su più fronti; allo stesso tempo l'evoluzione demografica recente, che definisce e condiziona quella futura, evidenzia caratteri distintivi del sistema territoriale milanese. Aspetti che vengono analizzati nei capitoli che seguono.

PARTE PRIMA – CAPITOLO 1 - SCENARIO ECONOMICO PER LA CITTÀ METROPOLITANA

1.1 – PIL e valore aggiunto

La dinamica del valore aggiunto provinciale, come proxy del prodotto interno lordo, mette in luce in primo luogo la capacità del sistema produttivo milanese di fronteggiare e reagire alla crisi con maggiore rapidità. Già nel 2013, quando il PIL italiano si contraeva di un altro 1,7%, quello provinciale torna a crescere (+1,6%) e nel 2014 resta debolmente in territorio positivo, mentre la stagnazione nazionale procede. Il 2015, in base alle stime di Prometeia, inizia un processo di consolidamento della ripresa indebolitasi nel 2014, che dovrebbe confermarsi nel triennio 2016-2018. Uno scenario positivo, ma che tiene in considerazione numerosi elementi di incertezza che attualmente condizionano ogni ipotesi di una crescita più decisa anche nei territori e nei settori più dinamici.

Grafico 1- Tasso di crescita del PIL (valore aggiunto per il dato provinciale)

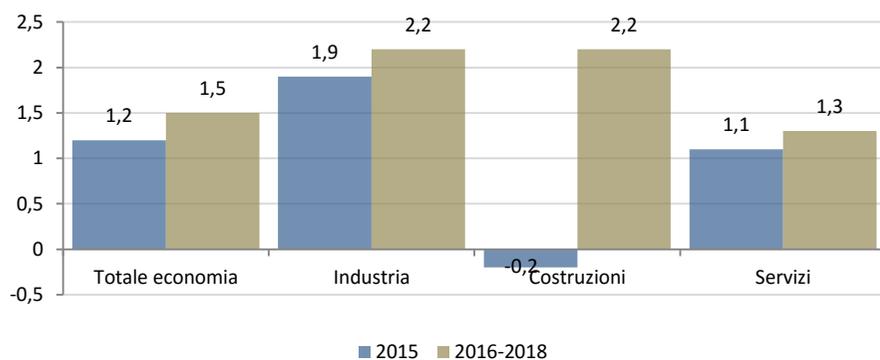


Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat per il dato provinciale 2009-2013 e nazionale 2009-2015, FMI update di luglio 2016 per il dato nazionale 2016-2018 e Camera di Commercio di Milano per gli anni 2014 -2018, su dati Prometeia.

Il settore industriale provinciale ha svolto un ruolo fondamentale nel guardare l'economia provinciale fuori dalla crisi: nel 2015 il valore aggiunto settoriale è cresciuto quasi del 2%, meglio dei servizi, e certo meglio delle costruzioni, per le quali il 2015 è stato anno di stagnazione.

Le previsioni per breve-medio termine indicano un proseguimento della buona performance dell'apparato industriale, cui si aggiunge la previsione di una espansione delle costruzioni (+2,2% in media nel triennio) e un fondamentale ruolo di crescita modesta ma costante dei servizi: +1,3%, in leggero miglioramento rispetto al 2015.

Grafico 2- Dinamica del valore aggiunto in provincia di Milano per settori economici



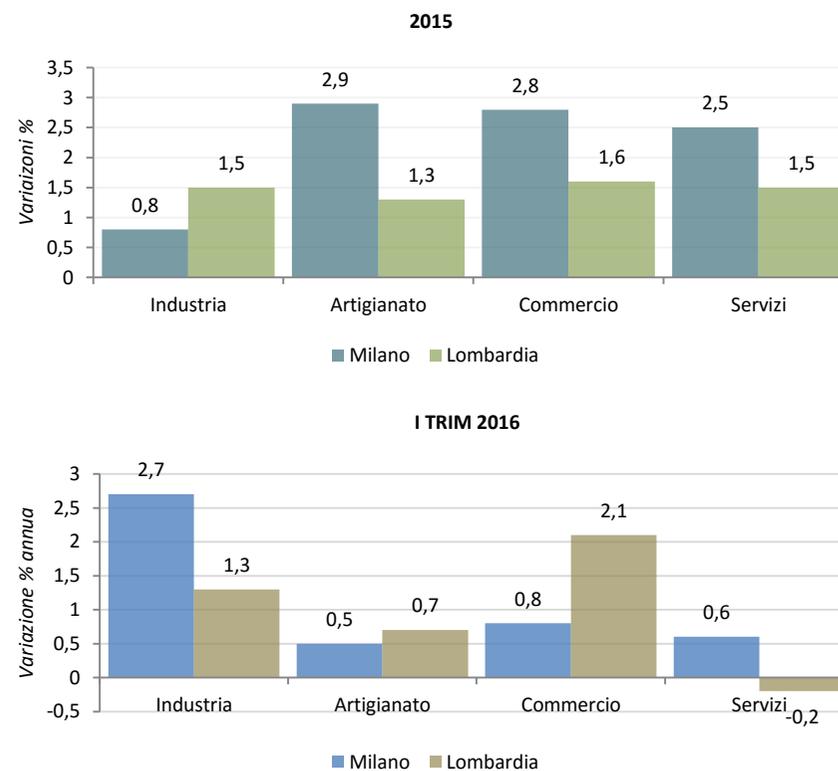
Fonte: elaborazione Cresme su dati Camera di Commercio di Milano - Milano produttiva – 26° Rapporto annuale

Il dettaglio dei settori di attività economica, così come emerso dall'indagine congiunturale sulle imprese eseguita dalla Camera di Commercio di Milano, mostra dinamiche tutte positive: la produzione dell'industria manifatturiera è cresciuta nel 2015 dello 0,8%, quella artigianale quasi del 3%, con un risultato che in provincia è assai migliore rispetto al dato regionale. Il fatturato del commercio mostra un maggiore incremento forte a Milano

(+2,8%), un risultato su cui ha esercitato un ruolo favorevole l'Expo2015, soprattutto sulle attività ricettive. Lo stesso accade per i servizi.

Nel risultato relativo al primo trimestre 2016, si osserva il particolare dinamismo della produzione manifatturiera, in crescita quasi del 3%, mentre per gli altri settori domina un atteggiamento prudentiale, con tassi espansivi che non raggiungono l'1%.

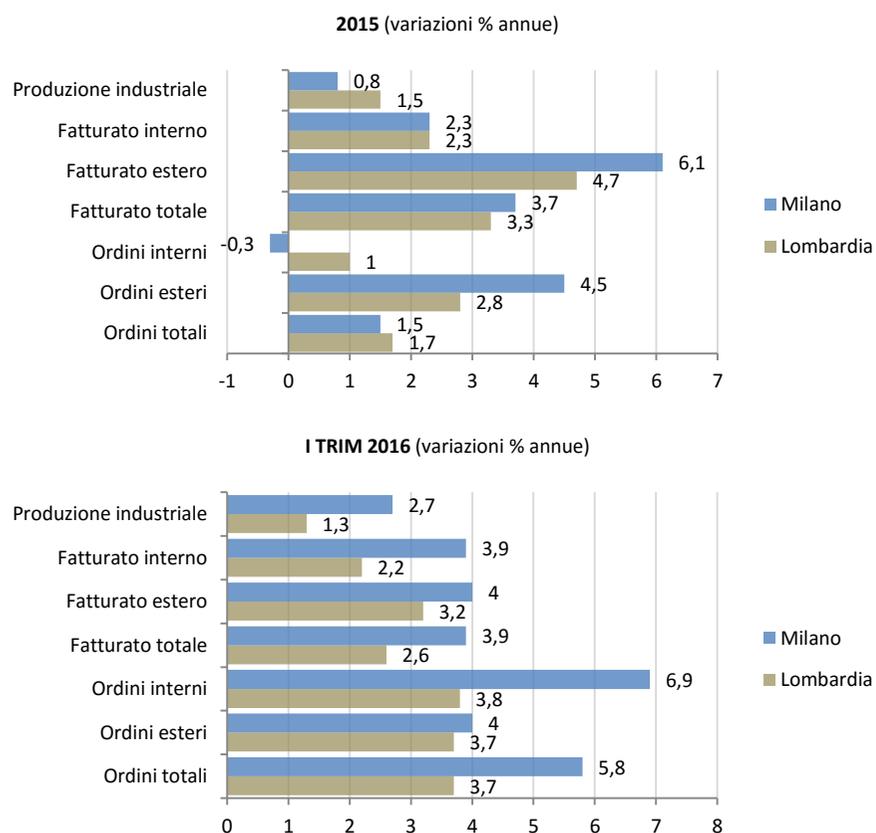
Grafico 3 - Dinamica dei settori economici in provincia di Milano (produzione industriale per manifatturiero e artigianato, volume d'affari per commercio e servizi) i



Fonte: elaborazione Cresme su dati Camera di Commercio di Milano - Indagine industria

La debole crescita della produzione industriale nel 2015 (+0,8%), sottodimensionata rispetto alla performance regionale e non ancora in grado di riportare il settore ai livelli pre-crisi, è trainata dalla domanda estera, mentre stenta ancora a recuperare in maniera decisa la domanda interna.

Grafico 4- Produzione industriale e l'importanza della domanda estera

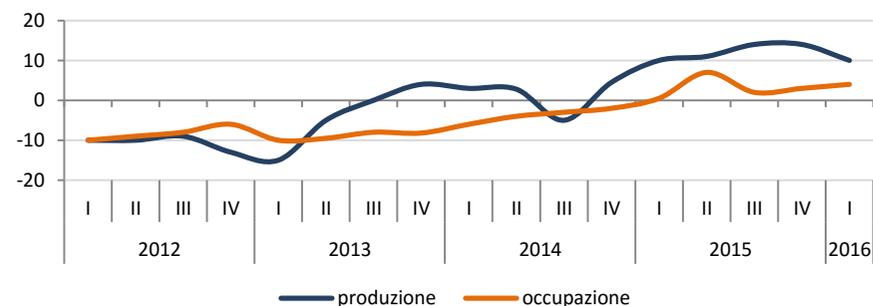


Fonte: elaborazione Cresme su dati Camera di Commercio di Milano - Indagine industria

I dati relativi al primo trimestre 2016 concorrono a delineare uno scenario improntato complessivamente alla crescita, in presenza di numerosi fattori di incertezza che inducono alla cautela. Da una lato infatti prosegue l'evoluzione del fatturato estero e si osserva un primo importante recupero anche di quello interno, con un aumento degli ordini che sfiora il 7%.

Ma facendo riferimento alle aspettative delle imprese, il relativo indicatore sintetico trimestrale rivela un rallentamento della produzione industriale attesa nel secondo trimestre dell'anno, a fronte di aspettative di miglioramento per quanto riguarda l'occupazione.

Grafico 5- Aspettative su produzione industriale e occupazione in provincia di Milano: scenario incerto



Fonte: elaborazione Cresme su dati Camera di Commercio di Milano - Indagine industria

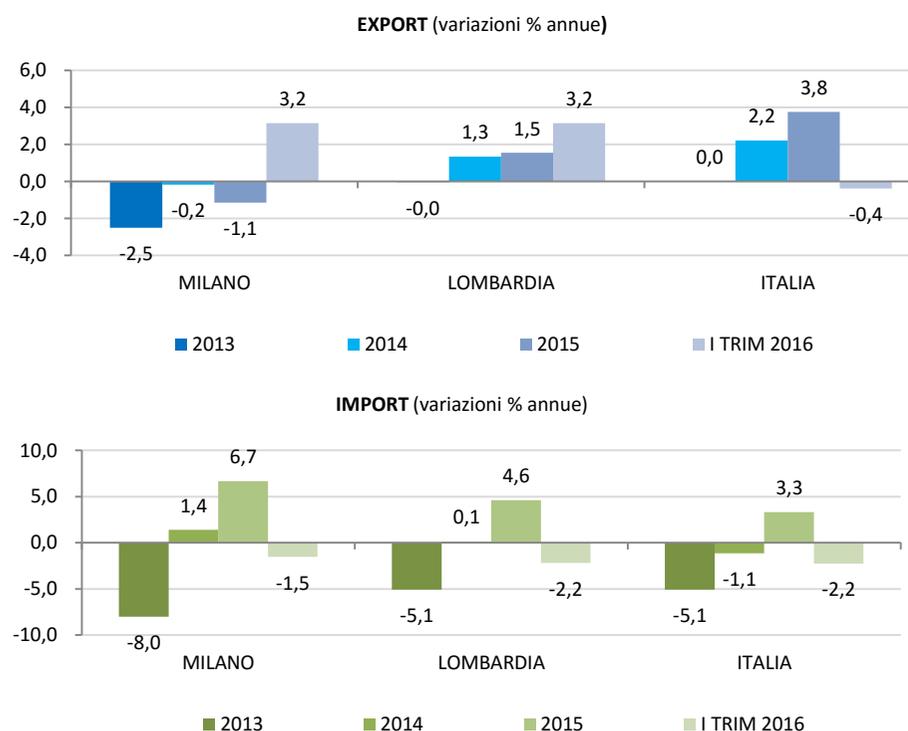
1.2 - Il commercio estero

Tra i fattori di incertezza insiti nello scenario macroeconomico provinciale, si colloca il commercio estero. E' noto che il rallentamento dei paesi emergenti stia

condizionando la domanda delle economie mature, con conseguenti revisioni in chiave prudentiale delle aspettative di crescita del PIL nazionale.

Una dinamica particolarmente influente in una economia come quella milanese che vanta un grado di apertura significativo (68% nel 2015, contro il 51% della media nazionale). Nel 2015 l'export della città metropolitana milanese, in un contesto di crescita complessiva in Lombardia e in Italia, ha registrato una riduzione dell'1,1%.

Grafico 6- Il commercio estero



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

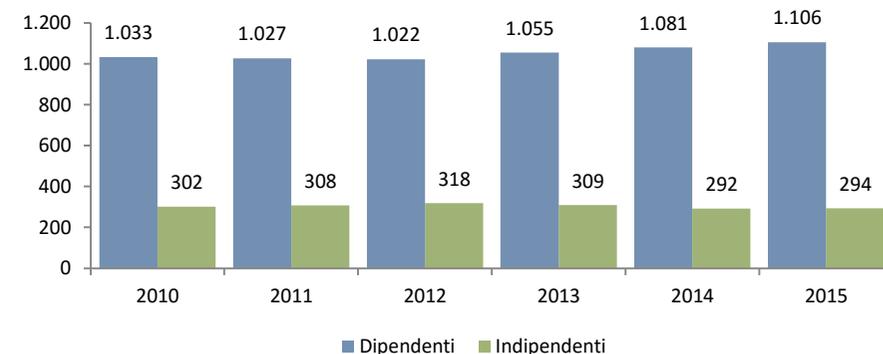
D'altro canto l'apparato produttivo ed economico milanese si conferma invece come il punto centrale di approdo per la domanda interna del sistema produttivo nazionale e locale, come indica un incremento delle importazioni del 6,7%.

Il risultato relativo al primo trimestre ribalta la situazione, a testimoniare la volatilità dello scenario economico attuale. L'export torna infatti a crescere, trainando anche tutto il dato regionale, mentre l'import mostra una battuta di arresto, così come accade in regione e nel totale nazionale.

1.3 - Offerta: lavoro e imprese

Dal mercato dell'offerta arrivano segnali che confermano la ripresa in atto. Nel 2015 aumentano gli occupati, soprattutto i dipendenti (+2,4) ma anche gli autonomi (+0,8%). Un dato che migliora sensibilmente il trend regionale e nazionale, dove la componente dipendente cresce meno che nel territorio milanese, ma soprattutto i lavoratori autonomi continuano a fuoriuscire dal mercato.

Grafico 7- Numero occupati per condizione professionale (migliaia)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

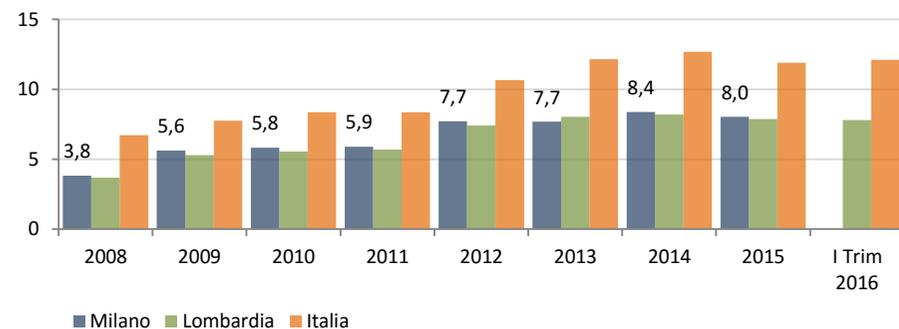
Tabella 1- Numero occupati per condizione professionale (variazione % annua)

	MILANO			LOMBARDIA			ITALIA		
	Dipendenti	Indip.	Totale	Dipendenti	Indip.	Totale	Dipendenti	Indip.	Totale
2013	3,2	-2,8	1,8	1,6	-0,7	1,0	-1,6	-2,0	-1,7
2014	2,4	-5,8	0,6	0,7	-0,7	0,4	0,6	-0,2	0,4
2015	2,4	0,8	2,1	0,8	-0,8	0,4	1,2	-0,4	0,8

Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Milano si caratterizza inoltre per un tasso di disoccupazione inferiore alla media nazionale. Dopo un progressivo incremento tra il 2008 e il 2014, nell'ultimo anno concluso si osserva un tendenziale miglioramento, che potrebbe proseguire nel 2016.

Grafico 8 - Dinamica del tasso di disoccupazione



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Quanto alle imprese, nel 2015 quelle attive in provincia sono cresciute dell'1,6%, grazie in particolare a quelle attive nelle attività commerciali e nei servizi. Negativo invece il saldo per quelle che operano nel settore manifatturiero. Nel primo trimestre 2016 prosegue il

processo di miglioramento per l'offerta. Con un saldo tra imprese iscritte e cancellate che diventa positivo, contro valori ancora negativi sia in Lombardia che in Italia.

Tabella 2- Imprese attive in provincia di Milano – dinamica dei settori produttivi

	Valori assoluti	Variazioni %	
	2015	2015/2014	2015/2009
Agricoltura	3.572	0,1	-11,2
Industria	31.193	-0,7	-8,5
Costruzioni	40.080	0,8	-1,4
Commercio	73.715	2,0	4,4
Servizi	144.262	2,4	8,0
Altro	315	-34,8	-94,4
Totale	293.137	1,6	1,6

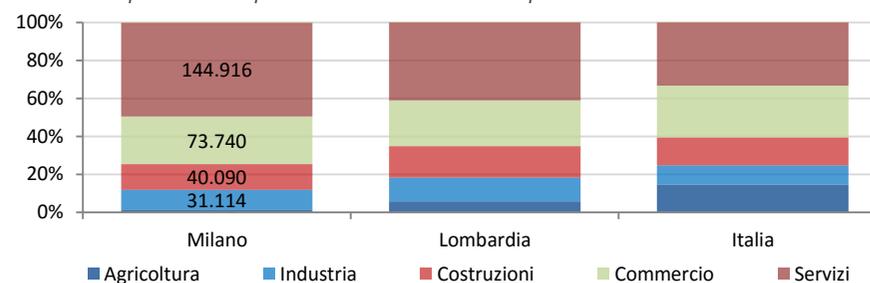
Fonte: elaborazione Cresme su dati Movimprese

Tabella 3- Imprese al primo trimestre 2016

	Imprese attive	Saldo iscritte-cessate	Peso su Italia
Milano	293.733	369	5,7
Lombardia	813.155	-803	15,9
Italia	5.125.978	-12.681	

Fonte: elaborazione Cresme su dati Movimprese

Grafico 9 - Imprese attive al primo trimestre 2016 – I settori produttivi

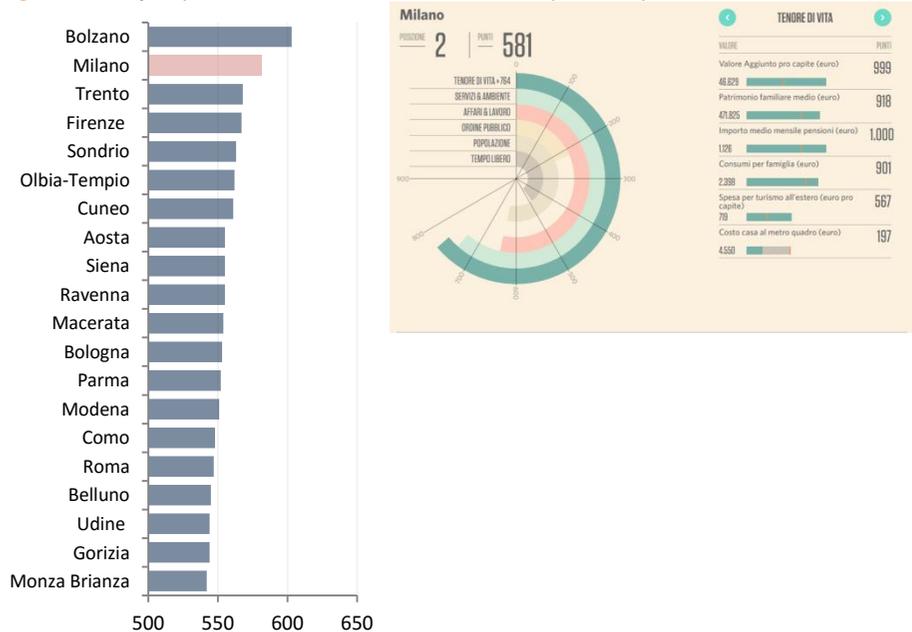


Fonte: elaborazione Cresme su dati Movimprese

1.4 - Milano in Italia

Milano non solo motore della ripresa, ma anche città metropolitana tra quelle in cui si vive meglio. Secondo la classifica 2015 redatta dal Sole 24 ore, la città metropolitana di Milano si colloca al secondo posto nella graduatoria tra tutte le province italiane. Una posizione guadagnata grazie ad un miglioramento dei vari indicatori rispetto al 2014, con un indice particolarmente elevato per quanto riguarda il tenore di vita. Meglio di Milano solo Bolzano, due realtà territoriali ed economiche assai distanti in quanto a incidenza sul dato nazionale in termini di prodotto nazionale e di peso demografico.

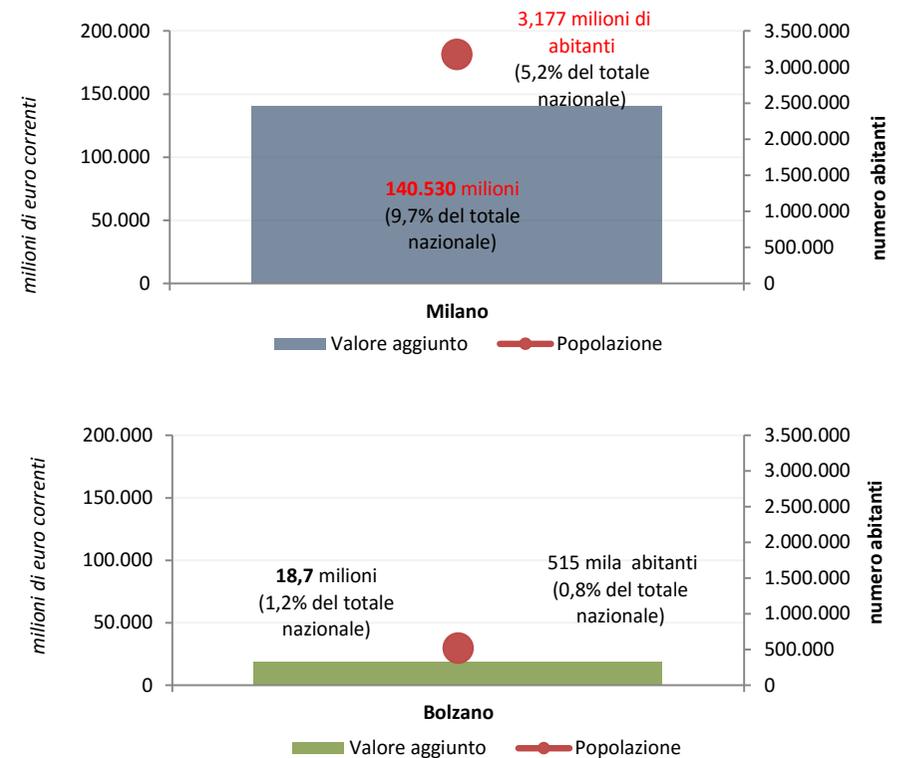
Figura 4- Classifica qualità della vita 2015 – Milano al secondo posto....dopo Bolzano



Fonte: Il Sole 24 ore

Milano con 3,2 milioni di abitanti rappresenta infatti il 5% del totale nazionale e esprime una capacità produttiva pari a quasi il 10% (140 miliardi il valore aggiunto provinciale). I 515 mila abitanti della provincia di Bolzano, ovvero meno dell'1% del totale Italia, contribuiscono a un valore aggiunto di 19 milioni, pari a poco più dell'1% del totale nazionale.

Grafico 10 - PIL e popolazione a confronto



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

PARTE PRIMA - CAPITOLO 2 – ANALISI DELLO SCENARIO DEMOGRAFICO³
2.1 - Evoluzione demografica 1991-2014 e scenario al 2034 nella provincia di Milano

Nei primi anni del Duemila la popolazione residente in provincia di Milano resta sostanzialmente stabile, passando dai 2,937 milioni del 2001 ai 2,979 del 2008. Dopo il 2008 inizia una forte crescita, che fino al 2014 fa segnare oltre 200mila abitanti in più. Dopo la crisi, infatti, la provincia di Milano svolge un ruolo trainante nella crescita demografica, che sembra connotata da una centralizzazione delle dinamiche urbane.

Tabella 5 - Popolazione residente in provincia di Milano prima e dopo la crisi economica

	2001	2008	2014
Milano	2.937.974	2.979.897	3.196.825

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Tabella 6 - Variazione della popolazione residente prima e dopo la crisi economica

	2002-2008		2009-2014	
	V. A.	V. %	V. A.	V. %
Milano	41.923	1,4%	216.928	7,3%

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Ma bisogna considerare che la verifica post-censuaria reinserisce nelle liste anagrafiche 68mila abitanti nella provincia di Milano.

Tabella 7 - Saldo per «altri motivi» tra 2002 e 2014

	2011	2012	2013	2014	Totale
Milano	-10.662	14.986	68.122	-4.377	68.069

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

³ Lo scenario demografico presentato in questo capitolo è stato redatto prima della pubblicazione del dato definitivo per il 2015

Tabella 8 - Variazione popolazione tra 2009 e 2014 secondo dati ufficiali e al netto del saldo virtuale

	Dato ufficiale		Senza movimento virtuale	
	V. A.	Val %	V. A.	Val %
Milano	216.928	7,3%	148.859	5,0%

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

La crescita demografica dell'area è assai marcata anche al netto degli effetti delle verifiche post-censuarie.

Lo scenario decennale 2015-2024 conferma una dinamica di crescita caratterizzata dalla tendenza alla centralizzazione delle dinamiche urbane, con ruolo centrale del Capoluogo. Nel decennio di previsione si definisce un incremento demografico compreso tra i 340mila residenti dell'ipotesi alta (+10,6%) ed i 148mila dell'ipotesi bassa (4,6%), con una ipotesi centrale di 241mila abitanti (7,5%).

Tabella 9 - Popolazione residente nella provincia di Milano in serie storica e nello scenario decennale (2015-2024)

	2004	2014	Scenario 2024		
			Alto	Basso	Centrale
Milano	2.969.719	3.196.825	3.536.591	3.344.516	3.437.775

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Tabella 10 - Variazione popolazione nella provincia di Milano nello scenario decennale (2015-2024)

	Alto		Basso		Centrale	
	V. A.	V. %	V. A.	V. %	V. A.	V. %
Milano	339.766	10,6%	147.691	4,6%	240.950	7,5%

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

La comparazione dello scenario rispetto alle dinamiche storiche dell'area colloca l'ipotesi centrale su un livello di crescita superiore rispetto a quello osservato nell'ultimo decennio, 7,5% contro il 5,4% della fase precedente, un tasso che risulterebbe "doppiato" nell'ipotesi alta.

Tabella 11 - Variazione percentuale della popolazione nella serie storica e nelle tre ipotesi di scenario

	2005-2014 al netto verifiche post-censuarie	Scenario 2015-2024		
		Alto	Basso	Centrale
Milano	5,4%	10,6%	4,6%	7,5%

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

- la definizione della domanda abitativa nella provincia di Milano

Dopo una fase di stabilizzazione, dall'inizio della crisi (2008) Milano ha vissuto un nuovo incremento demografico, esercitando una forte attrazione sui flussi migratori internazionali ed anche su quelli nazionali.

Tabella 12 - Famiglie / alloggio complessive e per provenienza della persona di riferimento - Quadro riassuntivo della serie storica e scenario decennale

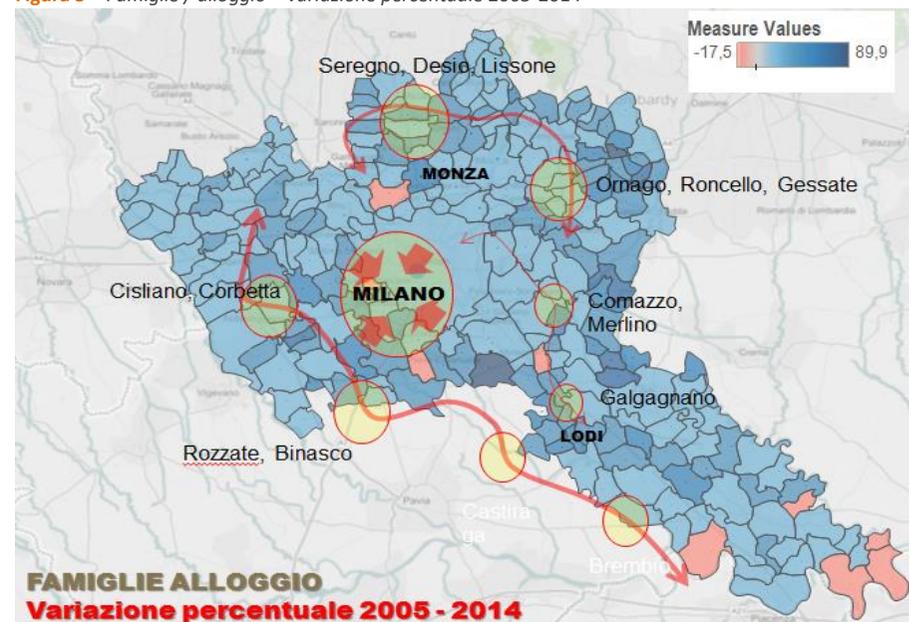
	2004	2014	Scenario 2024		
			Alto	Basso	Centrale
Totale	1.316.396	1.465.283	1.604.621	1.537.285	1.570.499
Italiani	1.265.685	1.343.876	1.373.394	1.339.913	1.356.650
Stranieri	50.711	121.407	231.227	197.372	213.849
Variazione decennale					
Totale		148.887	139.338	72.002	105.216
Italiani		78.191	29.518	-3.963	12.774
Stranieri		70.696	109.820	75.965	92.442

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Con il deterioramento della situazione occupazionale, infatti, l'area milanese ha consolidato il ruolo di principale attrattore dei flussi migratori in uscita dalle realtà economicamente meno dinamiche del Paese, flussi in prevalenza costituiti da popolazione in età lavorativa, soprattutto giovani in cerca di occupazione. In questa fase (2005-2015) le dinamiche espansive hanno interessato tutto il territorio, sia il Capoluogo, sia l'hinterland

metropolitano, sebbene abbiano privilegiato alcune direttrici di sviluppo. Ovvero l'arco a Nord di Monza, la direttrice interna verso Lodi e, soprattutto, la grande fascia di comuni tra Cisliano e Piacenza, poggiando sull'armatura infrastrutturale costituita dalla tangenziale milanese e l'autostrada A1.

Figura 5 - Famiglie / alloggio - variazione percentuale 2005-2014

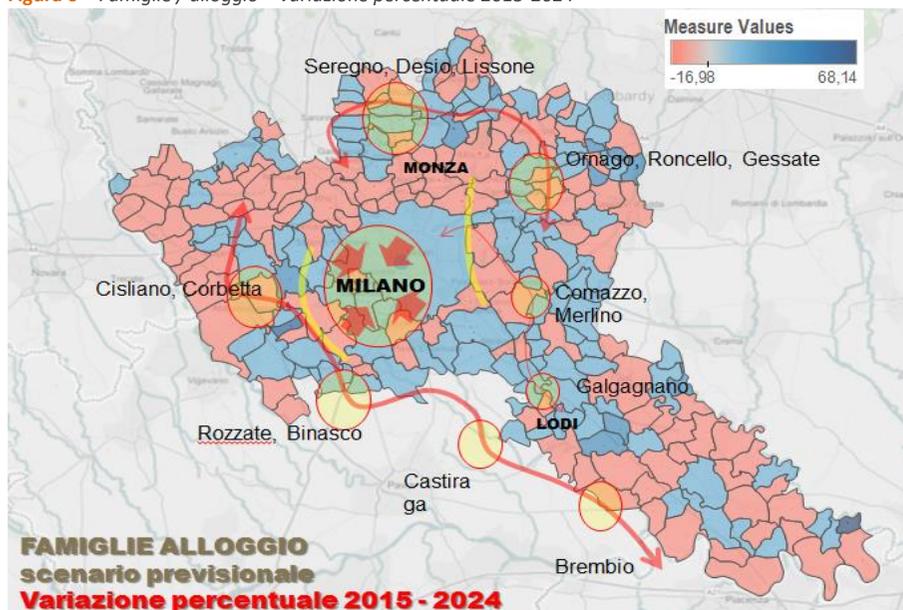


Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Lo scenario del prossimo decennio sarà caratterizzato dalla tendenza alla ri-centralizzazione della crescita, che si focalizzerà sul comune di Milano e su alcuni comuni della cintura metropolitana, soprattutto nel quadrante Sud-Ovest. L'ipotesi previsionale è definita con il sistema informativo demografico DemoSI, assumendo la permanenza delle dinamiche naturali e migratorie sui livelli attuali. Trova conferma la crescita lungo le direttrici di

sviluppo dello scorso decennio, sebbene con minore intensità. L'arco di comuni a Nord di Monza, la direttrice verso Lodi, che si rafforza con un asse interno in direzione Nord-Sud, e la fascia di comuni lungo la A1, che segna però un progressivo affievolimento verso le aree più esterne.

Figura 6 - Famiglie / alloggio - variazione percentuale 2015-2024



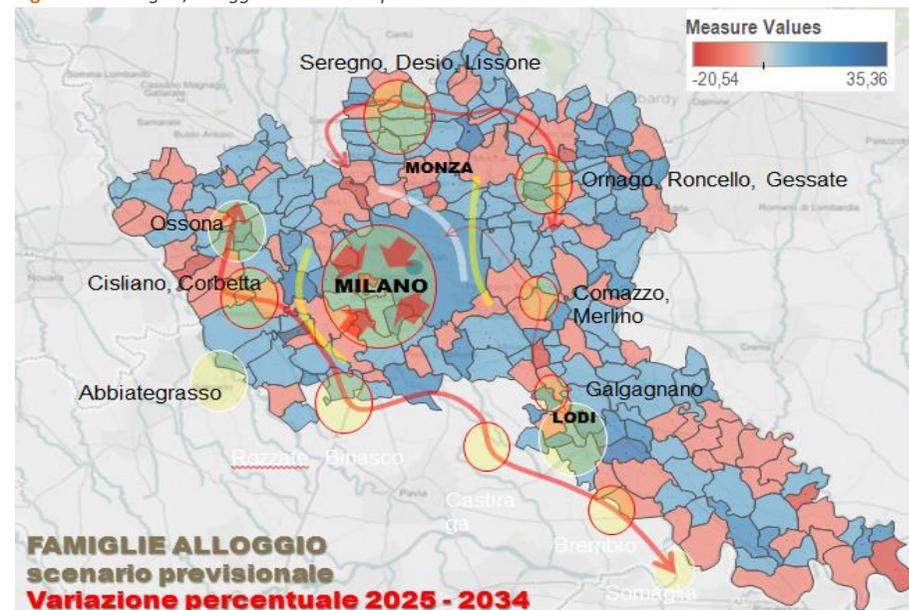
Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Ma è il comune di Milano, con l'avvio di dinamiche di rigenerazione della struttura demografica (attrazione di giovani in età da lavoro e trasferimento della popolazione anziana prossima alla pensione) che si afferma come il cardine dello sviluppo del sistema metropolitano.

Spingendosi oltre, il secondo decennio di previsione evidenzia gli effetti del superamento della fase più critica della transizione demografica. Il reflusso dell'onda dei baby-boomers ha

esaurito i suoi effetti sulla dinamica delle famiglie. Per altro verso, l'apporto di popolazione dall'esterno (italiana e straniera) in gran parte appartenente alle classi di età giovanili (20enni e 30enni), contribuirà a riequilibrare i vuoti generazionali, avviando una nuova fase di crescita, meno intensa, ma con maggiore diffusione territoriale.

Figura 7 - Famiglie / alloggio - variazione percentuale 2025-2034



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

La crescita interesserà anche i comuni del quadrante Nord-Est della cintura milanese, l'area del lodigiano, l'area a Nord di Piacenza (Brembio, Somaglia) e del polo interno del quadrante Nord-Ovest (Cislano, Corbetta, Santo Stefano Ticino, Ossona, Messero).

E' doveroso precisare che lo scenario del secondo ventennio di previsione presenta un maggior grado di incertezza, soprattutto per quel che riguarda la possibile evoluzione delle dinamiche migratorie.

2.2 - La cintura milanese

- *Dinamica 2001-2014*

La crisi economica ed occupazionale ha consolidato l'attrattività dell'area milanese quale principale polo di riferimento per le migrazioni interne e dall'estero.

Grafico 11 - Dinamica della popolazione residente nella cintura milanese tra 2001 e 2014



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

L'analisi delle dinamiche demografiche è abbastanza eloquente, dal 2001 al 2008 l'area perde popolazione, 22mila abitanti in meno in sette anni (-1%). Dal 2009 al 2014 si realizza una netta mutazione di rotta, la popolazione residente segna 175mila abitanti in più (+7,6%), un segnale forte in un quadro generale che evidenzia una consistente perdita di popolazione in gran parte delle grandi aree urbane italiane. Il **comune centrale** rappresenta il principale attrattore. Un altro segnale forte che rappresenta una soluzione di continuità rispetto al passato. La crescita non interessa più principalmente l'hinterland metropolitano, ma il comune centrale. Il motore della crescita demografica è Milano, 122mila dei 175mila

abitanti in più, il 70% della crescita complessiva, si concentra proprio a Milano, segnalando una netta inversione di rotta rispetto al periodo precedente, caratterizzato da una fuoriuscita di popolazione verso i comuni di cintura.

Grafico 12 - Dinamica della popolazione residente nel comune di Milano tra 2001 e 2014

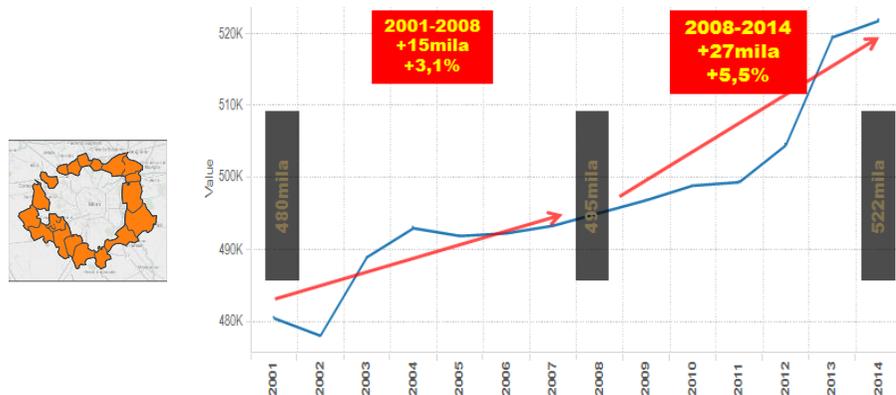


Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

I **comuni della prima cintura** segnano invece una crescita assai più contenuta: tra il 2001 ed il 2008, mentre Milano perdeva 38mila abitanti, i comuni della prima cintura segnavano 15mila residenti in più, un fenomeno che lascia supporre intensi fenomeni di spostamento di popolazione dal centro verso la periferia metropolitana. Dopo il 2008 la crescita della prima cintura aumenta di intensità, ma si ferma al 5,5%, quasi la metà della crescita registrata nel comune di Milano (+10,1%). La spinta propulsiva dal centro si estende ai **comuni della seconda cintura**. Per i comuni della seconda cintura il periodo 2001 ed il 2008 rappresenta una fase di sostanziale stagnazione, la popolazione segna un incremento di appena 357 abitanti. Dopo il 2008 la situazione muta rapidamente, in sei anni, dal 2008 al 2014, la popolazione residente segna 27mila abitanti in più, un effetto estensivo della crescita

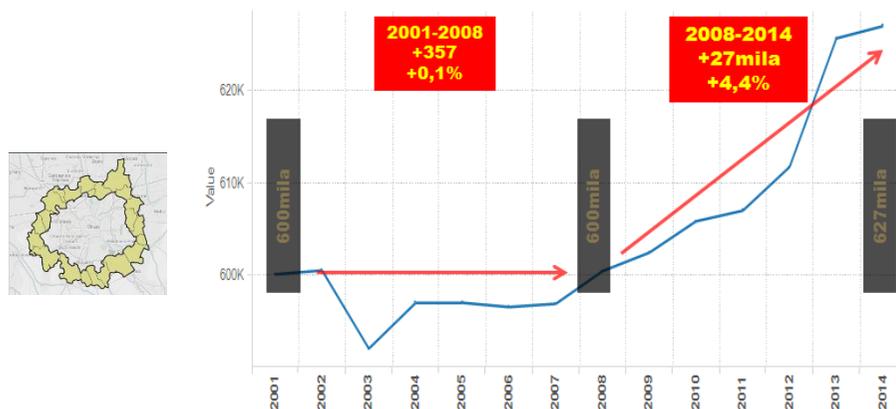
dell'area centrale, ma che in termini relativi non va oltre il 4,4%, meno della metà di quella del comune di Milano (+10,1%).

Grafico 13 - Dinamica della popolazione residente nella prima cintura milanese tra 2001 e 2014



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

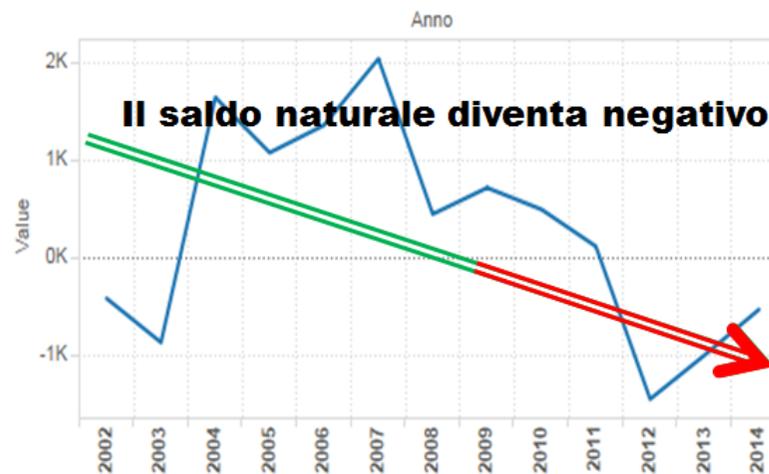
Grafico 14 - Dinamica della popolazione residente nella seconda cintura milanese tra 2001 e 2014



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Una nuova fase di crescita urbana, ma assai diversa da quelle precedenti. Il principale fattore di crescita non risiede, come in passato, nelle dinamiche naturali.

Grafico 15 - Dinamica del saldo naturale 2001-2014 nella cintura milanese



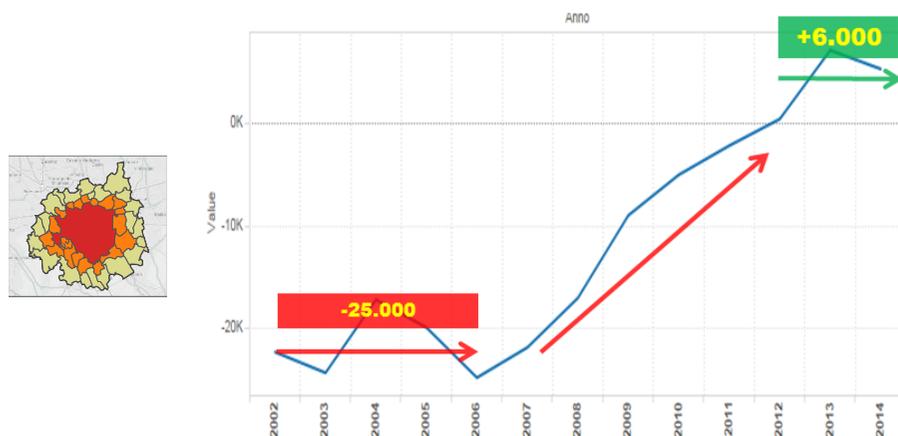
Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

L'invecchiamento della struttura demografica, con l'aumento del numero di anziani, porta un incremento dei decessi, mentre la riduzione delle donne in età fertile determina la

riduzione delle nascite, assottigliando progressivamente il bilancio naturale fino a passare in territorio negativo dal 2010 in poi.

Il principale motore della crescita urbana è costituito dalle dinamiche migratorie. Nel primo quinquennio del Duemila l'area segnava un bilancio con gli altri comuni italiani di 25mila cancellazioni in più rispetto alle iscrizioni.

Grafico 16 - Dinamica del saldo migratorio con gli altri comuni italiani tra il 2001 e il 2014

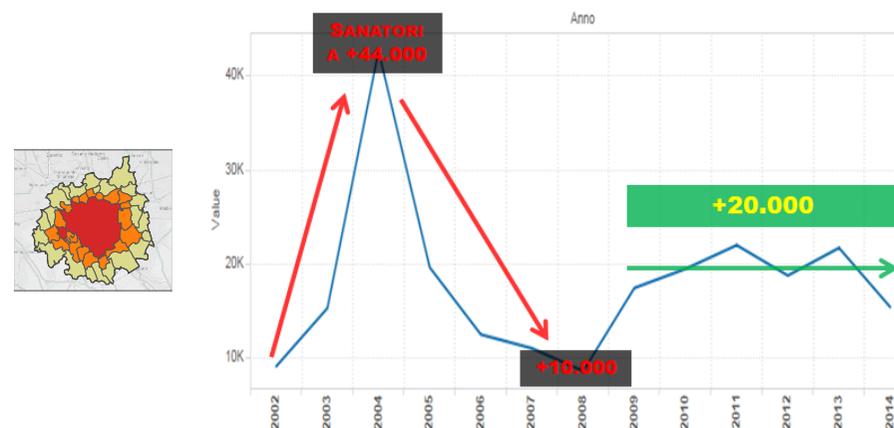


Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Dal 2007 in poi si è affermata in maniera sempre più netta la tendenza al pareggio tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche per altri comuni italiani, passando in territorio positivo tra 2013 e 2014. Attualmente il conto dei flussi migratori interni fanno segnare circa 6mila iscritti in più all'anno rispetto al numero di cancellati, consolidando il ruolo dell'area milanese quale principale polo attrattore dei flussi migratori nazionali.

L'area milanese consolida l'attrattività rispetto ai flussi migratori internazionali. Dopo il picco del 2004, effetto della sanatoria delle presenze straniere irregolari (DL 195/2002), dal 2009 in poi il valore si stabilizza su livelli alti.

Grafico 17 - Dinamica del saldo migratorio con l'estero nella cintura milanese tra il 2001 e il 2014

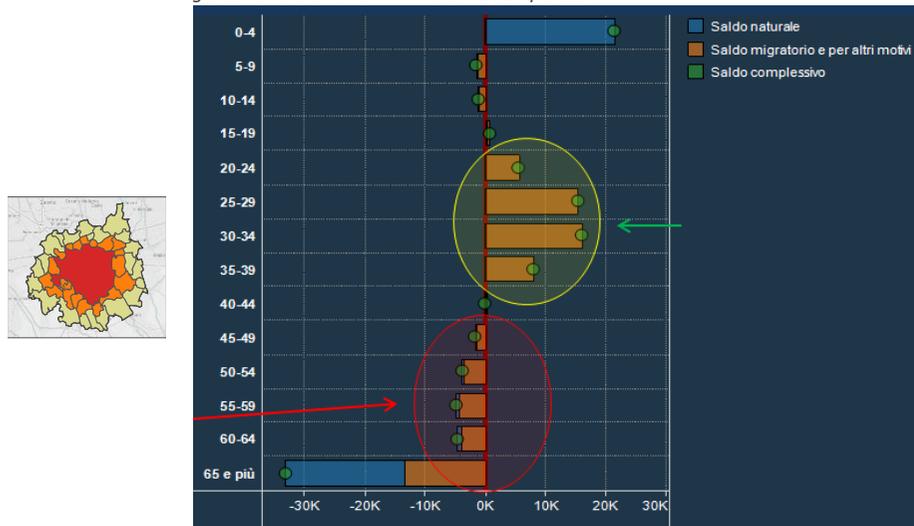


Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Il saldo migratorio con l'estero passa da un valore di circa 10mila unità nel 2002, alle oltre 44mila del 2004, quando, completato l'iter per la regolarizzazione del titolo di presenza in Italia, gli stranieri beneficiari della misura si affrettano a registrarsi in anagrafe. Negli anni successivi il valore si riduce, giungendo ad un minimo nel 2008, con un bilancio di 10mila unità. Dal 2009 però si apre una nuova fase, con un valore che si stabilizza su 20mila unità l'anno.

Le dinamiche migratorie hanno avviato un processo di rigenerazione della struttura demografica. Il bilancio migratorio è positivo per i giovani e negativo per la popolazione in età matura e anziana.

Grafico 18 - Saldo migratorio nella cintura milanese al 2014 per età



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

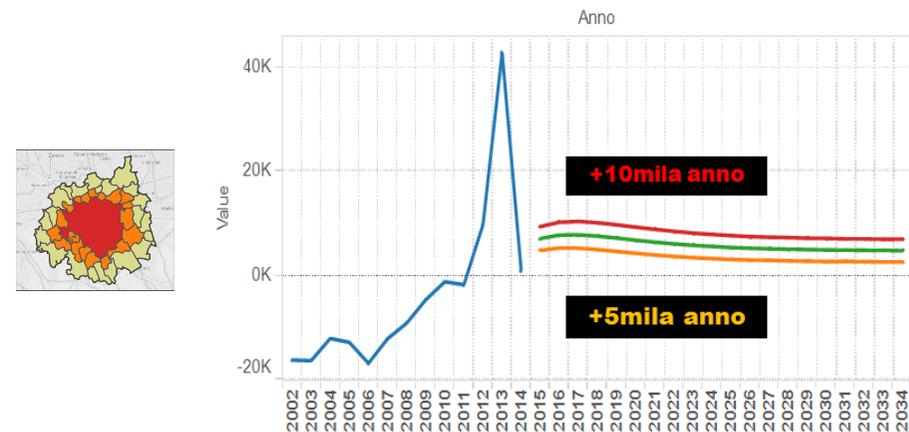
Le stime relative al 2014 per l'area in questione definiscono un saldo migratorio e per altri motivi pari a 17.453 unità in più all'anno. Il bilancio complessivo è frutto di dinamiche molto diverse tra le classi di età. La città risulta attrattiva per i giovani, con un saldo di 46.304 residenti in più nella classe 15-44 anni, con forte concentrazione tra 25 e 34 anni (68%).

Per la popolazione di 45 anni e più, invece, il bilancio è di 26.142 unità in meno nel 2014, il 51% anziani (65 anni e più) e negativo è anche il bilancio dei giovanissimi (meno di 15 anni), che segnano 2.709 unità in meno. Con l'acutizzazione della crisi l'area milanese sembra aver consolidato un ruolo di centralità economica di riferimento per le migrazioni internazionali e per i flussi nazionali in uscita dalle aree deboli verso quelle più dinamiche. Milano attrae studenti e giovani in cerca di opportunità lavorative e cede coppie con figli in cerca di sistemazione abitativa e anziani prossimi alla pensione. Questo ha avviato un processo di rigenerazione della struttura demografica.

- Scenario previsionale

Le ipotesi previsionali sui flussi migratori della **popolazione italiana** sono basate sull'analisi delle serie storiche, definendo, per genere e classe di età, una funzione di interpolazione da proiettare nel ventennio di previsione.

Grafico 19 - Serie storica e ipotesi di scenario per i flussi migratori di popolazione italiana

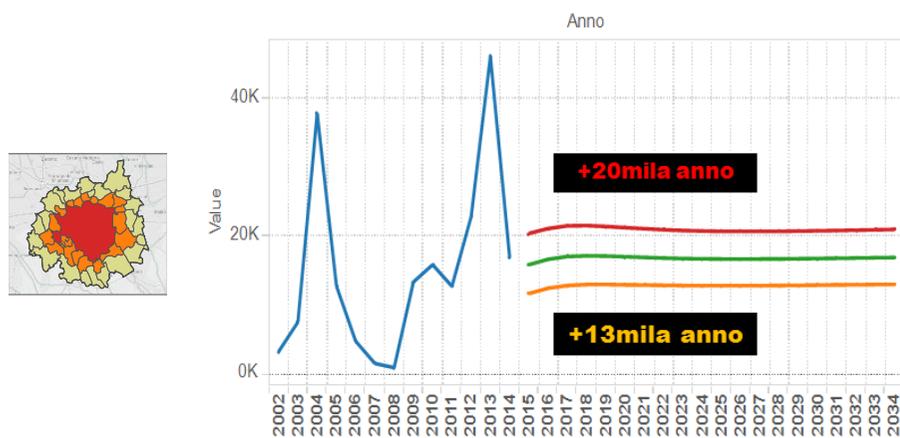


Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

L'analisi delle serie storiche elimina le anomalie riconducibili alle attività di verifica delle liste anagrafiche a seguito delle rilevazioni censuarie, definendo tre ipotesi evolutive sui flussi migratori. Per la popolazione italiana, lo scenario indica la tendenza ad una inversione di rotta delle dinamiche migratorie, con un flusso annuo che nel primo decennio è compreso tra le 10mila e le 5mila unità l'anno, passando nel secondo decennio a valori compresi tra 7mila e 2.500 unità l'anno.

Le ipotesi previsionali sui flussi migratori della **popolazione straniera** sono basate sull'analisi delle serie storiche, definendo, per genere e classe di età, una funzione di interpolazione da proiettare nel ventennio di previsione.

Grafico 20 - Serie storica e ipotesi di scenario per i flussi migratori di popolazione straniera

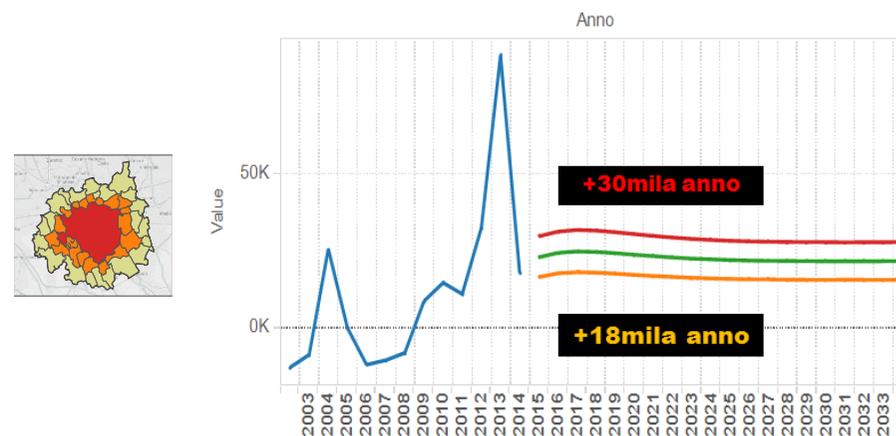


Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

In questo caso l'analisi delle serie storiche tiene conto sia delle attività delle anomalie statistiche indotte dalle verifiche post-censuarie, sia degli effetti delle sanatorie, definendo tre ipotesi evolutive. Per la popolazione straniera lo scenario indica una stabilizzazione delle dinamiche migratorie su livelli alti, con un flusso annuo compreso tra le 20mila unità l'anno dell'ipotesi alta e le 13mila unità l'anno dell'ipotesi bassa, con una ipotesi centrale di 6mila unità l'anno

Lo scenario previsionale indica un netto consolidamento dell'attrattività dell'area, sia rispetto alle migrazioni interne dalle aree deboli verso quelle economicamente più dinamiche, sia rispetto alle migrazioni internazionali.

Grafico 21 - Serie storica e ipotesi di scenario per i flussi migratori di popolazione italiana e straniera



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

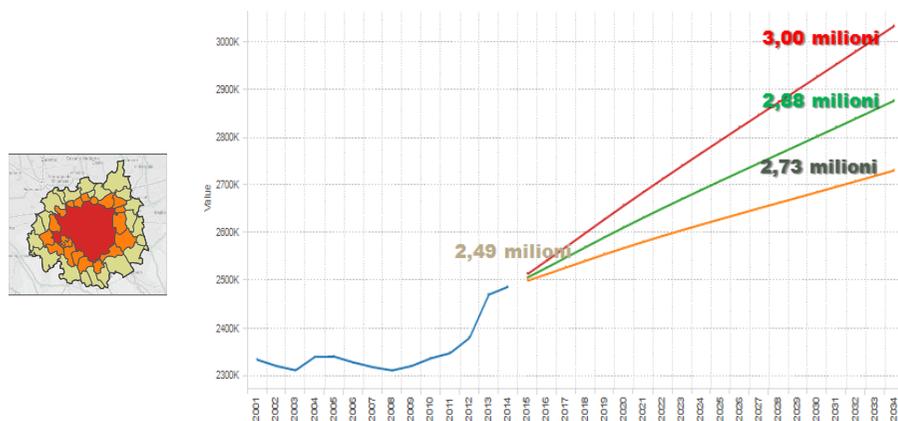
Secondo l'ipotesi alta, che definisce uno scenario di rapida accelerazione della ripresa economica, con un sensibile miglioramento della capacità occupazionale delle imprese, la stima dei flussi migratori di italiani e stranieri si posiziona su un valore di circa 30mila unità l'anno. L'ipotesi bassa, basata sulla permanenza delle dinamiche recessive, definisce invece un flusso stimabile in circa 18mila unità l'anno. L'ipotesi centrale, che definisce uno scenario moderatamente ottimista, si posiziona su un valore di circa 24mila unità l'anno.

I risultati dell'esercizio previsionale definiscono per l'area milanese uno scenario di incremento demografico assai consistente, sebbene con forti differenze nelle diverse ipotesi di stima.

Nell'orizzonte ventennale la popolazione passerebbe dagli attuali 2,49 milioni a valori compresi tra i 3 milioni dell'ipotesi alta ed i 2,73 milioni dell'ipotesi bassa, con una ipotesi

centrale di 2,88 milioni. In definitiva, nell'ipotesi alta (rafforzamento della capacità attrattiva dell'area), la popolazione aumenterebbe di quasi 547mila unità (+22%); nell'ipotesi bassa (peggiore del quadro socio-economico) l'incremento sarebbe di 244mila abitanti (9,8%); nell'ipotesi centrale (moderatamente ottimista), l'aumento demografico sarebbe di 391mila abitanti (+15,7%).

Grafico 22 - Serie storica e scenario previsionale della popolazione residente nell'area milanese tra 2001 e 2034



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Lo scenario ventennale costituisce un riferimento indicativo: la molteplicità di variabili in grado di condizionare i flussi migratori e le scelte localizzative, in un orizzonte temporale così ampio determinano un notevole livello di incertezza.

Lo scenario decennale, pertanto, è da considerare decisamente più affidabile ma anche restringendo l'orizzonte previsionale al periodo 2015-2024, le dinamiche generali restano confermate: la nuova fase di crescita demografica sembra caratterizzata da una tendenza alla centralizzazione delle dinamiche urbane.

Assecondando un processo in atto già da un decennio, l'hinterland metropolitano realizzerà un incremento demografico assai modesto, sarà il comune centrale a realizzare la crescita più consistente.

Tabella 13 - Popolazione residente nell'area milanese in serie storica e nello scenario decennale (2015-2024)

	2004	2014	Scenario 2024		
			Alto	Basso	Centrale
Milano	1.248.646	1.337.155	1.558.851	1.462.246	1.509.210
Prima Cintura	492.951	521.729	550.103	525.477	537.400
Seconda Cintura	596.937	626.949	657.529	628.616	642.584
Totale	2.338.534	2.485.833	2.766.483	2.616.339	2.689.194

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Nel decennio di previsione si definisce un incremento demografico compreso tra i 281mila residenti dell'ipotesi alta (+11,3%) ed i 130mila dell'ipotesi bassa (5,2%), con una ipotesi centrale di 203mila abitanti (8,2%).

Tabella 14 - Variazione popolazione nell'area milanese nello scenario decennale (2015-2024)

	Alto		Basso		Centrale	
	V. A.	V. %	V. A.	V. %	V. A.	V. %
Milano	221.696	16,6%	125.091	9,4%	172.055	12,9%
Prima Cintura	28.374	5,4%	3.748	0,7%	15.671	3,0%
Seconda Cintura	30.580	4,9%	1.667	0,3%	15.635	2,5%
Totale	280.650	11,3%	130.506	5,2%	203.361	8,2%

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

In tutte le ipotesi di scenario il comune centrale si qualifica come principale attrattore, ma soprattutto nell'ipotesi bassa, nella quale rappresenta il 96% della crescita complessiva (125mila abitanti su 130mila). Nell'ipotesi alta, invece, le dinamiche di crescita coinvolgono maggiormente anche l'hinterland metropolitano (+5,4% la prima cintura e +4,9% la seconda)

e la quota del comune di Milano si riduce al 79%. L'ipotesi più probabile, tuttavia, è quella centrale, e prevede una sensibile crescita dell'hinterland (+3% la prima cintura e +2,5% la seconda) con Milano che rappresenta circa l'85% della crescita complessiva.

La comparazione dello scenario rispetto alle dinamiche storiche dell'area colloca l'ipotesi centrale leggermente al di sotto dei valori di crescita dell'ultimo decennio, l'8,2% di crescita a fronte dell'8,8% del periodo 2005-2014.

Tabella 15 - Variazione percentuale della popolazione nella serie storica e nelle tre ipotesi di scenario

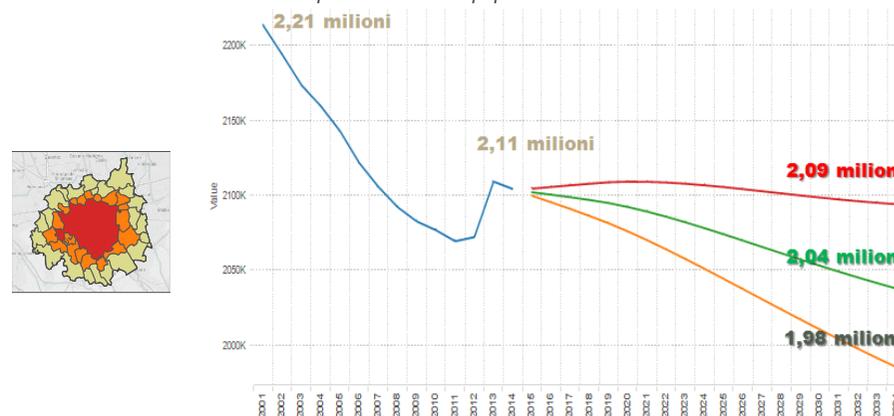
	2005-2014		Scenario 2015-2024		
	al netto verifiche post-censuarie	Alto	Basso	Centrale	
Milano	13,3%	16,6%	9,4%	12,9%	
Prima Cintura	3,5%	5,4%	0,7%	3,0%	
Seconda Cintura	3,8%	4,9%	0,3%	2,5%	
Totale	8,8%	11,3%	5,2%	8,2%	

Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Il dettaglio territoriale per il comune di Milano indica una crescita del 12,9% contro il 13,3% del periodo precedente, mentre per i comuni della prima cintura le previsioni indicano un 3% di crescita contro il 3,5% dello scorso decennio. Lo scarto aumenta per i comuni della seconda cintura, che nella previsione segnano una crescita del 2,5% contro il 3,8% della fase precedente. Le dinamiche di ricentralizzazione della crescita urbana appaiono quindi abbastanza evidenti, sottolineando il ruolo centrale di Milano nello scenario futuro.

L'andamento dei flussi migratori rappresenta il fattore centrale dello scenario demografico. L'invecchiamento strutturale, infatti, aggravando il bilancio naturale (meno nascite e più morti), definisce un netto calo della popolazione italiana.

Grafico 23 - Serie storica e scenario previsionale della popolazione Italiana tra 2001 e 2034



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

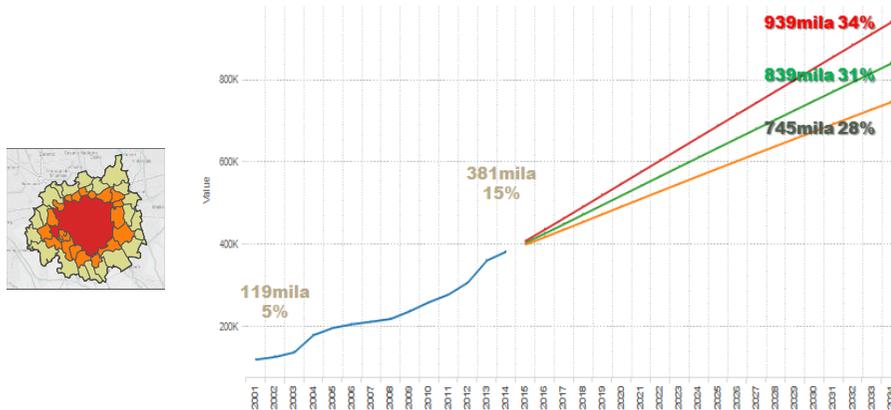
Dal 2001 ad oggi la popolazione italiana è passata da 2,21 milioni a 2,11 e nell'orizzonte ventennale è prevista una ulteriore riduzione, giungendo al 2034 a valori compresi tra i 2,09 milioni dell'ipotesi alta, gli 1,98 milioni dell'ipotesi bassa ed una ipotesi centrale di 2,04 milioni. In definitiva, nell'ipotesi alta si avrebbero 10mila unità in meno (-0,5%); nell'ipotesi bassa il calo previsto sarebbe di 119mila abitanti (-5,7%) mentre nell'ipotesi centrale (moderatamente ottimista) la riduzione si ridurrebbe a meno di 67mila abitanti (-3,2%).

L'andamento in forte crescita della popolazione straniera costituisce il fattore trainante. Ai consistenti flussi in ingresso si aggiunge una dinamica naturale positiva, data dalla netta prevalenza della componente giovanile.

Nell'orizzonte ventennale la popolazione straniera passerebbe dagli attuali 381mila residenti a valori compresi tra i 939mila dell'ipotesi alta ed i 745mila dell'ipotesi bassa, con una ipotesi centrale di 839mila. In definitiva, nell'ipotesi alta il numero di stranieri aumenterebbe di 558mila unità giungendo al 34% della popolazione complessiva.

Nell'ipotesi bassa si avrebbero 364mila stranieri in più, giungendo al 28% della popolazione complessiva. Nell'ipotesi centrale, invece l'aumento sarebbe di 458mila unità, giungendo ad una incidenza sulla popolazione totale del 31%.

Grafico 24 - Serie storica e scenario previsionale della popolazione straniera tra 2001 e 2034



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

Senza movimenti migratori l'area milanese si avvierebbe rapidamente verso uno scenario di declino demografico con un crescente peso della popolazione anziana su quella in età lavorativa.

L'afflusso di giovani italiani e stranieri in cerca di impiego e la fuoriuscita di popolazione anziana costituisce un eccezionale fattore di rigenerazione della struttura demografica. Nel comune di Milano l'incidenza della popolazione anziana, invece, è prevista addirittura in riduzione, passando dall'attuale 23,8%, ad un 2034 con valori compresi tra il 17,8% dell'ipotesi alta ed il 18,8% dell'ipotesi bassa, mentre l'età media, dai 45 anni attuali, scenderebbe a circa 43 anni.

Grafico 25 - Serie storica e scenario previsionale della popolazione straniera tra 2001 e 2034



Fonte: elaborazioni Cresme Demo/Si su dati Istat

PARTE PRIMA - CAPITOLO 3 – ANALISI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il quadro dei principali indicatori per il settore delle costruzioni mostra segnali di ripresa già a partire dal 2014, in particolare per quanto riguarda il mercato immobiliare, dimostrando dunque una tenuta della domanda, riferita soprattutto al patrimonio privato esistente. Ma anche per il mercato pubblico, con numero delle gare bandite in crescita dal 2013 e fino ai primi dati per il 2016, e una dinamica della spesa che, per quanto altalenante, si presta a sostenere le ipotesi di una crescita nel medio termine, degli investimenti settoriali.

Tabella 16 - Indicatori congiunturali sul mercato delle costruzioni

	MILANO				LOMBARDIA			
	'13/'12	'14/'13	'15/'14	'16/'15	'13/'12	'14/'13	'15/'14	'16/'15
Occupati costruzioni	-3,5	-13,9	-13,9		-8,2	-8,7	-0,2	
Imprese costruzioni attive	-0,9	-0,2	0,2	0,3	-2,9	-1,6	-1,6	-1,3
Erogazioni all'acquisto di abitazioni	-16,7	2,0	57,5	48,0	-18,2	5,8	56,6	49,6
Erogazioni all'acquisto di altri immobili	-51,6	22,7	96,8	241,8	-36,0	-1,2	60,4	129,1
Erogazioni per la costruzione di abitazioni	-18,5	-24,4	-14,3	-38,9	-20,5	-21,7	-11,2	-29,1
Erogazioni per la costruzione di fabbricati non residenziali	-7,0	7,6	45,6	-22,9	-16,2	7,5	54,3	-20,6
Compravendite abitazioni	-2,9	2,1	11,2	24,8	-8,8	3,0	9,1	
Compravendite altri immobili	-10,0	10,7	10,1	6,3	-8,3	6,5	0,1	
Numero bandi di gara OOPP	9,5	34,3	31,4	26,3	-5,5	20,1	42,9	41,8
Importo Bandi di gara OOPP	33,0	-23,2	138,1	-9,6	-16,4	-13,1	99,0	59,2

Fonte: elaborazioni Cresme su fonti varie

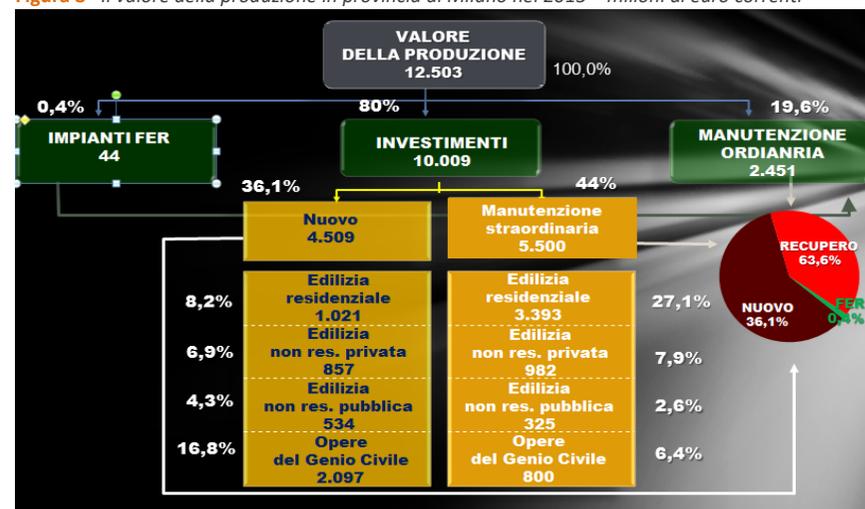
N.B. Per il 2016 dati riferiti al primo trimestre per imprese, compravendite e erogazioni, al primo semestre per i bandi di gara

Da questi primi indicatori sintetici risulta evidente la maggiore solidità del mercato milanese nel contesto regionale, e ancora più in quello nazionale. Dal mercato immobiliare in particolare arrivano indicazioni molto positive, soprattutto alla luce dei primi dati relativi

all'anno in corso: le transazioni di abitazioni e di immobili non residenziali sono aumentate del 25% e del 6% rispettivamente, consolidando il trend espansivo in atto. Un dato che vede protagonista la città di Milano, dove le compravendite di abitazioni nel primo trimestre 2016 sono cresciute del 28%.

3.1 - Investimenti e valore della produzione

La stima del valore della produzione per il settore delle costruzioni nel 2015 in provincia di Milano è pari a 12,5 miliardi di euro, di cui 10 miliardi relativi a investimenti, 2,5 miliardi destinati alla manutenzione ordinaria e 44 milioni al settore degli impianti per fonti energetiche rinnovabili. Un settore che nel 2015 vale lo 0,4% del mercato provinciale delle costruzioni, ma nel 2011, nel pieno della fase speculativa, era pari a più del 4%.

Figura 8 – Il valore della produzione in provincia di Milano nel 2015 – milioni di euro correnti


Fonte: Cresme(Si)

Quello provinciale è un mercato che negli ultimi anni mostra una spiccata vocazione infrastrutturale: nel 2015 il 30% della produzione complessiva si riferisce a investimenti nel settore dell'edilizia non residenziale pubblica e delle opere del genio civile. Una percentuale che nel 2008 era pari al 18%, e che nel dato medio nazionale si attesta oggi sul 20%.

Primo mercato di riferimento provinciale è comunque quello residenziale, attestato oggi sul 35% per effetto del processo di forte ripiegamento, dopo il ciclo espansivo che nel 2008 aveva portato l'incidenza degli investimenti residenziali a quasi il 45% del valore totale dalla produzione settoriale. Un valore indicativo della forza del boom immobiliare registrato in provincia nei primi anni duemila, se si considera che nella media nazionale non ha mai superato il 41%.

Tabella 17 – Valore della produzione in provincia di Milano per comparto produttivo - Variazioni % su prezzi costanti 2005

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 2008 ⁽²⁾
Nuovo	-17,6	-7,9	-8,7	-5,2	2,7	13,4	-3,4	-26,2
Residenziale	-21,3	-16,2	-14,9	-22,1	-5,8	-9,4	-11,1	-66,8
Non residenziale privato	-29,3	14,5	2,3	-12,8	-13,7	-1,2	5,1	-35,3
Opere pubbliche	-2,3	-8,6	-8,4	21,2	18,4	33,4	-2,8	52,2
RINNOVO	-6,3	-2,8	-1,4	-12,3	-0,7	2,9	3,9	-16,3
Residenziale	-2,4	-0,8	1,2	-14,6	1,5	2,0	2,0	-11,7
Non residenziale privato	-20,0	-12,7	-6,8	-15,1	-11,5	12,7	8,0	-40,5
Opere pubbliche	1,3	2,7	-4,0	-1,7	2,0	-1,9	6,4	4,4
TOTALE INVESTIMENTI	-11,8	-5,1	-4,6	-9,3	0,8	7,6	0,5	-21,1
Manutenzione ordinaria	-3,4	-0,2	-0,4	0,2	0,1	0,5	0,3	-2,9
VALORE PRODUZIONE	-10,4	-4,2	-3,8	-7,5	0,6	6,1	0,4	-18,1
Impianti FER ⁽¹⁾	140,7	104,1	188,3	-47,2	-62,8	-35,8	-44,4	-0,7
VALORE PRODUZIONE lordo FER	-9,4	-2,4	2,8	-11,3	-3,0	5,2	-0,2	-18,0

Fonte: Cresme(Si)

⁽¹⁾: Impianti da fonti energetiche rinnovabili

⁽²⁾: Anno a partire dal quale i dati si riferiscono alla nuova delimitazione territoriale della provincia di Milano

Terzo mercato quello non residenziale privato, che nel 2015 assorbe il 15% della produzione totale, recuperando le quote perse negli anni precedenti. Un ambito di mercato che ha ancora margini di ripresa, se si considera la capacità espressa nel 2008, in linea con il dato medio nazionale, sostanzialmente stabile intorno al 20% in tutti gli anni 2000.

Gli investimenti in costruzioni in provincia di Milano già dal 2014 tornano a crescere. Un dato peculiare del mercato provinciale, caratterizzato da una fase espansiva delle opere pubbliche che, in atto dal 2012 e destinata ad animare il mercato anche nei prossimi anni, ha assorbito la riduzione delle risorse investite negli altri settori. Così nel 2014 il valore complessivo della produzione settoriale è cresciuto del 5,2%, quando alla dinamica espansiva delle opere infrastrutturali si è sommata la prima inversione di tendenza per il segmento di edilizia privata, in particolare per gli interventi di rinnovo.

Tabella 18 – Valore della produzione in provincia di Milano per comparto produttivo - Valori assoluti in milioni di euro correnti

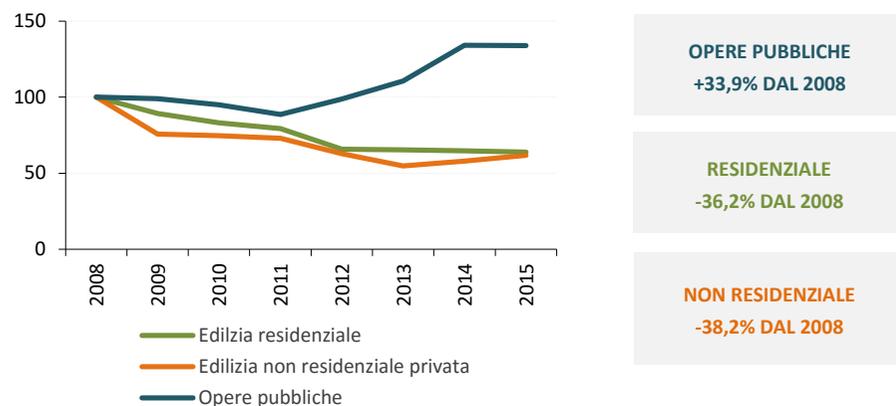
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nuovo	5.600	4.691	4.437	4.228	4.051	4.157	4.697	4.509
Residenziale	2.794	2.238	1.918	1.690	1.335	1.260	1.147	1.021
Non residenziale	1.217	875	1.032	1.108	973	837	822	857
Genio Civile	1.588	1.578	1.487	1.430	1.743	2.059	2.728	2.631
RINNOVO	5.995	5.715	5.699	5.851	5.187	5.153	5.303	5.500
Residenziale	3.487	3.461	3.510	3.679	3.185	3.240	3.321	3.393
Non residenziale	1.518	1.234	1.110	1.086	927	819	916	982
Genio Civile	990	1.020	1.079	1.086	1.075	1.094	1.066	1.125
TOTALE INVESTIMENTI	11.595	10.406	10.137	10.080	9.237	9.310	10.000	10.009
Manutenzione ordinaria	2.302	2.249	2.309	2.379	2.437	2.440	2.451	2.451
VALORE PRODUZIONE	13.897	12.655	12.446	12.459	11.674	11.750	12.451	12.460
Impianti FER	73	163	252	585	290	79	60	44
VALORE PRODUZIONE lordo FER	13.970	12.817	12.698	13.044	11.964	11.828	12.511	12.503

Fonte: Cresme(Si)

Nel 2015 il livello della produzione delle costruzioni rimane sostanzialmente stabile, con una spesa per infrastrutture che conferma quello 2014 e una produzione non residenziale privata che continua a espandersi, grazie anche alla nuova costruzione. Ancora negativo il bilancio complessivo per il segmento abitativo.

Osservando la dinamica cumulata nell'arco temporale di riferimento, è evidente la fase ancora critica per tutta l'edilizia: quella residenziale è oggi inferiore del 36% rispetto al 2008 e, come detto, rimane in territorio negativo anche nel 2015. Per quella non residenziale privata, malgrado la recente inversione di tendenza determinata prima dal rinnovo e dal 2015 anche dalla nuova produzione, i livelli produttivi sono ancora bassi (-38% rispetto al 2008).

Grafico 26 - Dinamica degli investimenti in costruzioni in provincia di Milano per segmenti di mercato
Numero indice 2008=100

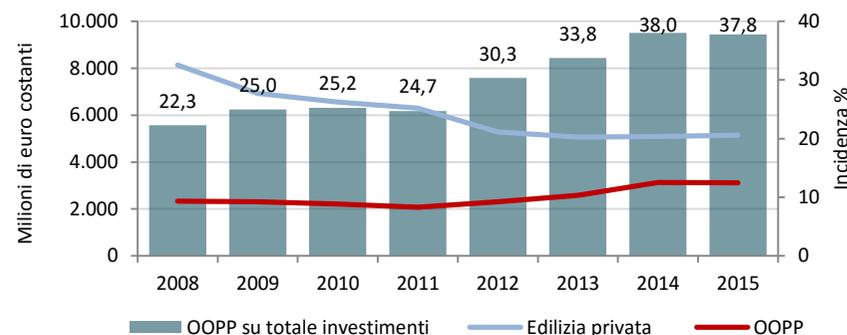


Fonte: Cresme(Si)

Il mercato provinciale è dunque diviso in due: da un lato tutta l'edilizia privata, residenziale e non, dall'altro le opere pubbliche, infrastrutturali e di natura edilizia. I livelli di questi due

mercati sono assai sbilanciati: 2,5 miliardi a prezzi costanti in media annua 2008-2015 per le opere pubbliche, contro i sei miliardi dell'edilizia privata. Un settore che nel 2008 assorbiva quasi l'80% degli investimenti provinciale e nel 2015 poco più del 60%.

Grafico 27 - Dinamica degli investimenti in costruzioni in provincia di Milano - Il ruolo delle opere pubbliche milioni di euro a prezzi costanti e incidenza %



Fonte: Cresme(Si)

Non solo opere pubbliche: un altro segmento che nel periodo più recente mostra segnali di dinamismo è quello del **rinnovo edilizio privato**. Sostenuto dagli incentivi fiscali, ha assorbito parte della crisi della nuova produzione edilizia, prima quello residenziale, che dal 2013 mantiene un ritmo espansivo costante, non distante dal 2%.

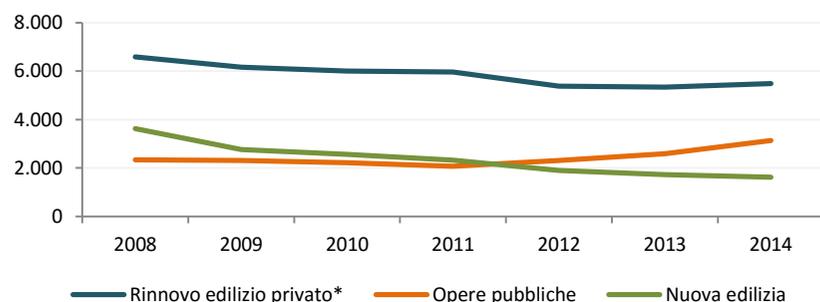
Poi quello non residenziale che a partire dal 2014 diventa una forza trainante per il mercato, con una crescita del 13% e poi dell'8%.

Attestato su livelli superiori alla media nazionale nel 2008, il rinnovo ha mostrato una progressiva riduzione del suo ruolo all'interno del settore, a motivo della peculiare fase espansiva delle opere infrastrutturali, soprattutto di nuova costruzioni.

Mentre in Italia l'affermazione del rinnovo edilizio privato (ovvero manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio residenziale e non residenziale privato, nonché tutta la manutenzione ordinaria), procede senza sosta tra il 2008 e il 2015, con una incidenza sulla

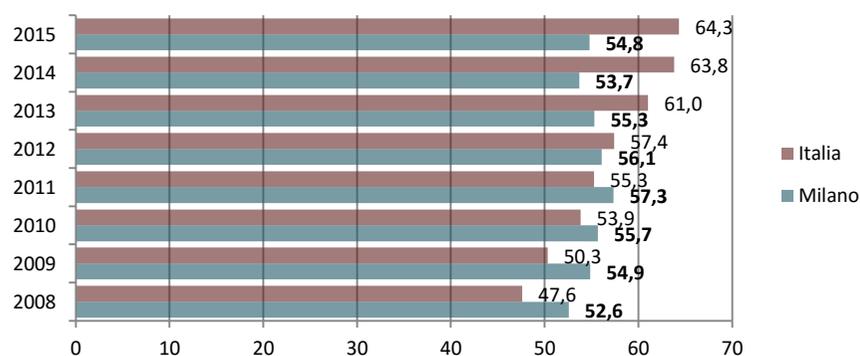
produzione complessiva che passa dal 48% al 64%, nel territorio milanese cresce fino al 2011, quando arriva al 557%, per avviare un processo di riduzione nei quattro anni successivi, fino al 2015 quando si attesta su meno del 55% della produzione settoriale complessiva.

Grafico 28 - Dinamica valore della produzione e investimenti in provincia di Milano
Milioni di euro costanti



Fonte: Cresme(Si)
*compresa tutta la manutenzione ordinaria

Grafico 29 - Incidenza % rinnovo edilizio privato su valore della produzione



Fonte: Cresme(Si)

Tabella 19 – Elenco dei grandi cantieri di importo superiore a 50 milioni avviati dal 2005, ultimati o ancora in corso di realizzazione - RETE FERROVIARIA

Provincia lavori	Opera/intervento	Costo totale	Inizio lavori	Fine lavori
Milano, Lodi, Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna	Tratta AV Milano-Bologna	6.435	2000	2008
Milano, Novara	Tratta AV/AC Novara-Milano	2.878	2005	2009
Milano, Varese	Opere necessarie all'EXPO: tratta Rho-Gallarate e Raccordo Y per la connessione diretta tra Rho-Fiera/Expo e Malpensa - 1° lotto	402		
Milano	Nodo AV/AC di Milano - Raddoppio Milano-Mortara - Raddoppio Milano S.C.-Cascina Bruciata e riqualificazione S. Cristoforo-P.ta Romana	700	2006	2019
Milano, Bergamo	Nodo AV/AC di Milano - Quadruplicamento Milano-Venezia - Tratto Lambrate-Treviglio	569	2004	2011
Milano	PRG di Milano Rogoredo, fase finale ACC, inserimento bivio Romana in Rogoredo e opere di completamento	193	2004	2011
Milano	Passante ferroviario di Milano	159	2004	2009
Milano	Fermata ferroviaria Rho Pero in corrispondenza del nuovo polo fieristico	73	2006	2009
Milano	Riqualificazione linea Novara - Vanzaghello nei Comuni di Castano Primo e Turbigo	64	2012	2014
TOTALE RETE FERROVIARIA		11.472		

Fonte: elaborazione Cresme su dati Cresme Europa Servizi

AGGIORNAMENTO SU COSTI E STATO DI AVANZAMENTO IN CORSO

Tabella 20 – Elenco dei grandi cantieri di importo superiore a 50 milioni avviati dal 2005, ultimati o ancora in corso di realizzazione - RETE METROPOLITANA

Provincia lavori	Opera/intervento	Costo totale	Inizio lavori	Fine lavori
Milano	Metropolitana di Milano linea M4	1.820	2012	2018
Milano	Nuova linea M5 di Milano - Tratta Garibaldi-San Siro	872	2010	2015
Milano	Nuova linea metropolitana M5 da Garibaldi a Monza Bettola, tratta Garibaldi-Bignami	587	2007	2014
Milano	Prolungamento della linea metropolitana M1 dall'attuale terminale di Molino Dorino al nuovo polo fieristico di Pero-Rho compresa l'acquisizione di materiale rotabile (13 treni)	264	2003	2009
Monza Brianza Milano	Metrotranvia di Milano Parco Nord-Desio-Seregno	214	2014	2016
Monza Brianza Milano	Prolungamento della linea metropolitana M1 a Monza Bettola, tratta Sesto Fs-Monza Bettola	206	2011	2015
Milano	Linea 3 della Metropolitana di Milano - Tratta Dergano-Affori FNM	67	2005	2011
Milano	Linea 3 della Metropolitana di Milano – Impianti e finiture tratta Maciachini - Comasina	55	2010	2011
Milano	Nodo ferroviario di Milano: fermata ferroviaria Forlanini	16	2014	2015
TOTALE RETE METROPOLITANA		4.025		

Fonte: elaborazione Cresme su dati Cresme Europa Servizi

AGGIORNAMENTO SU COSTI E STATO DI AVANZAMENTO IN CORSO

Tabella 21 – Elenco dei grandi cantieri di importo superiore a 50 milioni avviati dal 2005, ultimati o ancora in corso di realizzazione - EDILIZIA NON RESIDENZIALE PUBBLICA

Provincia lavori	Opera/intervento	Costo	Inizio lavori	Fine lavori	Anni lavori	Costo medio annuo
Milano	Nuovo Polo Fieristico di Milano	450	2002	2005	4	112,5
Milano	Sistema dei parcheggi per il Nuovo Polo Fieristico di Milano	57	2004	2005	2	28,5
Milano	Nuovo Ospedale di Legnano	122	2006	2010	5	24,4
Milano	Programma Grandi Stazioni- Riqualficazione Stazione Milano centrale	105	2006	2010	5	21,0
Milano	Riqualficazione dell'Ospedale Niguarda Cà Granda	236	2007	2014	8	29,5
Milano	Nuova sede della Regione Lombardia	234	2007	2010	4	58,5
Milano	Comune di Rho - Nuovo cimitero parco e ampliamento del cimitero di Corso Europa	60	2007	2008	2	30,0
Milano	Piastra EXPO 2015	272	2012	2015	4	68,0
Milano	Nuovo Ospedale di Garbagnate Milanese	126	2011	2015 (gen.)	4	31,5
TOTALE		1.662				

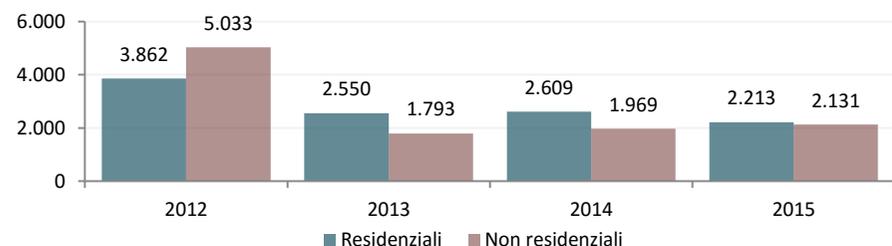
Fonte: elaborazione Cresme su dati Cresme Europa Servizi

AGGIORNAMENTO SU COSTI E STATO DI AVANZAMENTO IN CORSO

3.2 – La nuova produzione edilizia

I nuovi volumi edilizi ultimati in provincia erano quasi 8 milioni di mc nel 2012 e sono meno di 5 milioni nel 2015. Una contrazione complessiva del 51%, che è stata particolarmente sensibile per il segmento non residenziale (-55%, da 5 milioni a 2,1 milioni di mc).

Grafico 30 - Nuova produzione edilizia in provincia di Milano - migliaia di mc



Fonte: Cresme(Si)

Per il segmento residenziale ai 3,8 milioni di mc ultimati nel 2012 corrispondeva una produzione di oltre 32mila abitazioni. Nelle stime per il 2015 i livelli produttivi scendono a 2,2 milioni di mc e meno di 20mila nuove abitazioni.

Grafico 31 - Nuova produzione edilizia in provincia di Milano - migliaia di mc



Fonte: Cresme(Si)

Un dato da sottolineare è l'entità del calo stimato tra il 2012 e il 2015, più importante rispetto a quanto osservabile nella media nazionale e sostanzialmente in linea con il dato regionale.

Tabella 22 - Nuova produzione edilizia residenziale

	Valori assoluti in migliaia di mc			Variazioni % su periodo precedente			Incidenza %	
	Provincia di Milano	Lombardia	Italia	Provincia di Milano	Lombardia	Italia	Milano su Lombardia	Milano su Italia
2012	3.862	11.654	61.118				33,1	6,3
2013	2.550	10.430	56.106	-34,0	-10,5	-8,2	24,4	4,5
2014	2.609	8.999	48.139	2,3	-13,7	-14,2	29,0	5,4
2015	2.213	6.735	41.014	-15,2	-25,2	-14,8	32,9	5,4
Var. totale 2015-2012	-1.649	-4.919	-20.103	-42,7	-42,2	-32,9		

Fonte: Cresme(Si)

La produzione non residenziale segna, come accennato, una flessione anche più importante nel periodo in esame, ma se per il segmento abitativo il 2015 è ancora un anno di riduzioni, per quello non residenziale la forte crisi si chiude nel 2013.

Tabella 23 - Nuova produzione edilizia non residenziale

	Valori assoluti in migliaia di mc			Variazioni % su periodo precedente			Incidenza %	
	Provincia di Milano	Lombardia	Italia	Provincia di Milano	Lombardia	Italia	Milano su Lombardia	Milano su Italia
2012	5.033	17.465	73.930				28,8	6,8
2013	1.793	10.022	60.282	-64,4	-42,6	-18,5	17,9	3,0
2014	1.969	8.454	50.470	9,9	-15,6	-16,3	23,3	3,9
2015	2.131	8.486	49.631	8,2	0,4	-1,7	25,1	4,3
Var. totale 2015-2012	-2.902	-8.979	-24.298	-57,7	-51,4	-32,9		

Fonte: Cresme(Si)

Quell'anno il taglio alle nuove cubature è stato drammatico (-64%), ma dal 2014 si avvia una nuova fase di ritorno alla crescita.

Un dato che non si riscontra invece in altri territori, come indicano dinamiche ancora recessive sia nel 2014 che nel 2015 nella regione e nella media nazionale.

Nell'ambito della produzione non residenziale, la frenata più importante riguarda il comparto miscelanea, che comprende il settore pubblico nonché edifici con un mix di funzioni, e che ha perso quasi l'85% rispetto al 2012.

Nel 2015 risultano ultimati 323mila mc, erano più di 2,1 milioni nel 2012. In forte calo anche il comparto industriale (-49%) e quello agricolo (-48%).

Positivo invece il bilancio per la produzione di edifici destinati alle attività commerciali (+28% in quattro anni) che rappresenta circa il 26% del totale.

Tabella 24 - Nuova produzione edilizia non residenziale in provincia di Milano per settore di attività – migliaia di mc

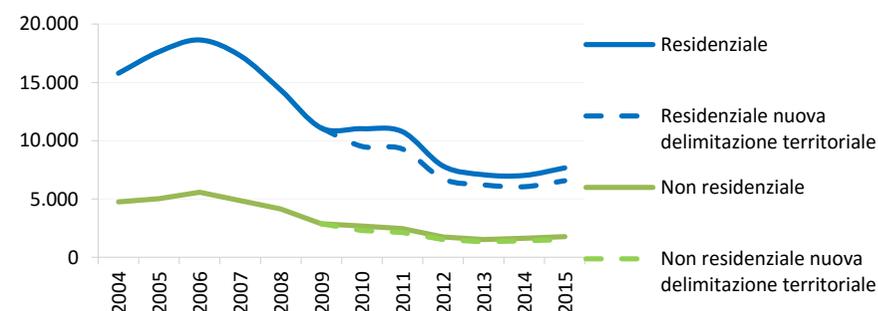
	Agricolo		Industriale		Commerciale		Altro		Totale	
	mc	Var. %	mc	Var. %	mc	Var. %	mc	Var. %	mc	Var. %
2012	109		2.371		426		2.127		5.033	
2013	79	-27,8	1.127	-52,4	293	-31,2	294	-86,2	1.793	-64,4
2014	68	-14,3	1.083	-3,9	466	59,3	352	20,0	1.969	9,9
2015	57	-15,3	1.204	11,2	546	17,0	323	-8,2	2.131	8,2
Var. 2015-2012	-52	-47,6	-1.166	-49,2	120	28,2	-1.803	-84,8	-2.902	-57,7

Fonte: Cresme(Si)

3.3 – Il mercato immobiliare

I fatturato complessivo del mercato immobiliare a livello provinciale ammonta, nel 2015, a poco più di 8 miliardi euro di cui l'81% provenienti dal settore residenziale e il 19% da transazioni relative ad immobili non residenziali.

Grafico 32 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in provincia di Milano 2004-2015 – Milioni di euro correnti



Fonte: elaborazione Cresme su fonti varie

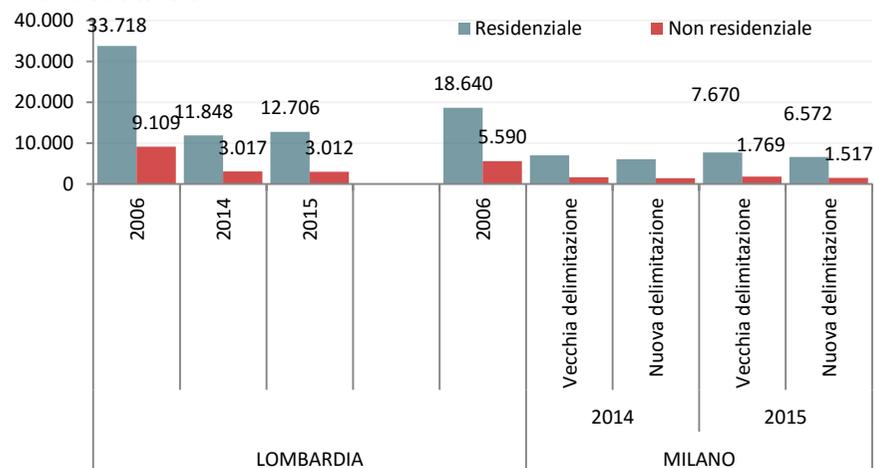
Dopo le crescite che hanno caratterizzato il mercato milanese fino al 2006, i sette anni successivi hanno registrato continue e crescenti riduzioni. Dal 2014 invece la caduta verticale si interrompe e nel 2015 il fatturato complessivo del mercato immobiliare milanese torna crescere (+9%).

Prima il settore non residenziale, con un fatturato che nel 2014 cresce del 6% e poi del 7% nel 2015. Un anno dopo per quello abitativo, ancora stagnante nel 2014 (-2,5%) a motivo di quotazioni in forte ribasso, e finalmente in ripresa dal 2015 (+8,5%).

Dinamica che caratterizza su scala più contenuta, tutto il mercato regionale: nel 2014 il fatturato immobiliare non residenziale cresce anche in regione, ma solo del 2%, a fronte di un ulteriore calo per quello residenziale, più rilevante rispetto alla stagnazione osservabile a

Milano. Il risultato è un fatturato complessivo che nel 2014 si contrate ancora dello 0,7%. Nel 2015 il mercato non residenziale si ferma, quello residenziale mostra segnali di inversione del trend (+7%), e il risultato complessivo è un incremento del 5,7% rispetto al 2014.

Grafico 32 - Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Lombardia e in provincia di Milano - Milioni di euro correnti

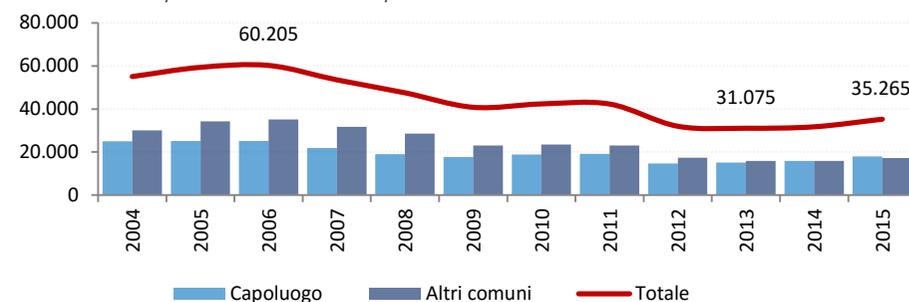


Fonte: elaborazione Cresme su fonti varie

- Mercato residenziale

Nel 2015 si consolida la ripresa del mercato immobiliare residenziale in provincia di Milano, e soprattutto i dati relativi al primo trimestre indicano che il processo procede ad un ritmo ancora più importante nell'anno in corso. Il numero di transazioni di abitazioni censite nel 2015 supera le 35mila unità, corrispondenti ad una crescita dell'11% rispetto al 2014.

Grafico 33 - Compravendite residenziali in provincia di Milano



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

In soli tre mesi nel 2016 le compravendite di abitazioni sono state più di 11mila, pari ad un tasso espansivo davvero rilevante, +25% rispetto al primo trimestre 2015. Una crescita superiore alla media nazionale, così come più brillante era stata la dinamica registrata in provincia nel 2015 rispetto al totale Italia.

Tabella 25 - Compravendite residenziali nelle grandi città – dati al primo trimestre 2016

	CAPOLUOGHI				TOTALE PROVINCE			
	N. Compravendite		variazioni %		N. Compravendite		variazioni %	
	I 2016	III 2015	IV 2015	I 2016	I 2016	III 2015	IV 2015	I 2016
Roma	6.564	4,6%	4,5%	12,5%	9.755	5,2%	5,9%	15,7%
MILANO	4.804	18,2%	23,6%	26,0%	11.332	14,3%	16,7%	24,8%
Torino	2.847	15,7%	9,6%	37,2%	5.964	14,2%	9,1%	28,1%
Genova	1.468	5,6%	14,7%	27,8%	2.120	8,2%	16,0%	27,1%
Napoli	1.584	21,2%	3,9%	22,8%	3.918	13,1%	7,9%	19,5%
Palermo	1.084	9,2%	14,8%	5,5%	1.926	10,6%	13,1%	4,3%
Bologna	1.218	6,1%	7,3%	19,3%	2.632	10,7%	8,1%	17,0%
Firenze	1.063	14,1%	10,3%	21,7%	2.303	10,4%	11,0%	22,4%
Totale grandi città	20.632	10,8%	10,8%	20,8%	39.949	10,7%	10,8%	20,7%
Totale Italia	40.102	12,2%	10,9%	22,9%	115.134	10,8%	9,4%	20,6%

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Sebbene la ripresa sia in atto, il mercato è fortemente ridotto rispetto agli anni di picco del boom immobiliare, quando le abitazioni oggetto di scambio erano più di 60mila.

Tabella 26 - Compravendite residenziali in provincia di Milano

	2006	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CAPOLUOGHI							
Milano	25.127	18.849	19.182	14.645	15.140	15.899	18.035
Lombardia	39.566	29.547	29.856	22.904	22.408	23.919	26.775
Italia	264.274	199.620	198.785	148.872	139.121	149.078	159.572
ALTRI COMUNI							
Milano	35.078	23.509	23.126	17.344	15.935	15.827	17.230
Lombardia	144.052	92.841	89.202	66.473	59.107	60.029	64.808
Italia	627.100	427.505	414.226	305.773	273.979	278.639	296.236
TOTALE							
Milano	60.205	42.358	42.308	31.989	31.075	31.727	35.265
Lombardia	183.619	122.388	119.058	89.377	81.514	83.948	91.583
Italia	891.374	627.125	613.010	454.645	413.099	427.717	455.809
	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'15/'14	'15/'06*
CAPOLUOGHI							
Milano	6,7	1,8	-23,7	3,4	5,0	13,4	-28,2
Lombardia	4,7	1,0	-23,3	-2,2	6,7	11,9	-32,3
Italia	4,9	-0,4	-25,1	-6,6	7,2	7,0	-39,6
ALTRI COMUNI							
Milano	1,7	-1,6	-25,0	-8,1	-0,7	8,9	-50,9
Lombardia	-0,6	-3,9	-25,5	-11,1	1,6	8,0	-55,0
Italia	-1,5	-3,1	-26,2	-10,4	1,7	6,3	-52,8
TOTALE							
Milano	3,9	-0,1	-24,4	-2,9	2,1	11,2	-41,4
Lombardia	0,6	-2,7	-24,9	-8,8	3,0	9,1	-50,1
Italia	0,4	-2,3	-25,8	-9,1	3,5	6,6	-48,9

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Picco del mercato provinciale

La città di Milano ha certamente svolto un ruolo trainante nel processo di superamento della crisi: in città le transazioni sono tornate a crescere già nel 2013 (+3,4%), quando gli altri

comuni capoluogo lombardi erano ancora in difficoltà, e assai più critica era la situazione fuori regione.

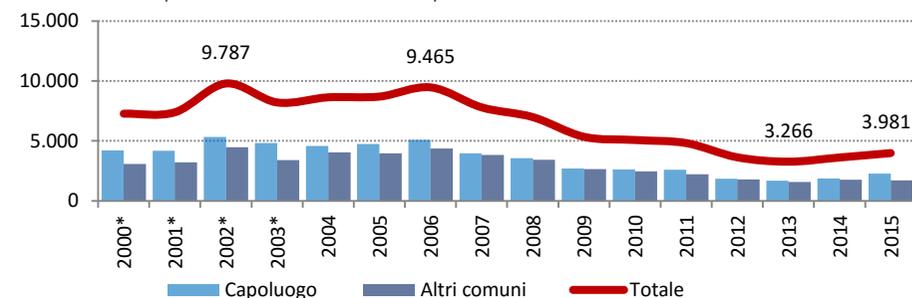
Più a rilento il mercato nei comuni minori del milanese, per i quali la ripresa arriva solo nel 2015, un anno dopo rispetto a quanto accade in regione e nella media nazionale.

Con 17 mila transazioni registrate nel 2015 il mercato immobiliare residenziale nei comuni minori è oggi pari a meno la metà rispetto ai livelli 2006

- *Mercato non residenziale*

In provincia di Milano il settore immobiliare non residenziale ha mostrato una capacità di reazione alla crisi assai più vivace: nel 2014 le compravendite di unità immobiliari con finalità commerciali, produttive e amministrative sono cresciute quasi dell'11%, nel 2015 ancora del 10% e nel primo trimestrale 2016 ancora del 6%. Il settore mostra dunque tutta la sua capacità attrattiva, che ha anche beneficiato degli effetti dell'indotto dell'esposizione universale 2015.

Grafico 35 - Compravendite non residenziali⁴ in provincia di Milano



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

* Per questi anni il dato relativo alla nuova delimitazione territoriale della provincia di Milano è stimato

⁴ Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, capannoni e industrie

Tabella 27 - Compravendite non residenziali in provincia di Milano - Dati al primo trimestre 2016 nelle principali città

	N. Compravendite				variazioni %			
	Terziario	Commercio	Produttivo	Totale	Terziario	Commercio	Produttivo	Totale
Roma	106	520	59	685	-25,4	20,9	40,5	11,6
MILANO	287	682	154	1.123	-3,7	14,2	-4,3	6,3
Torino	71	339	117	527	7,6	24,2	13,6	19,2
Genova	30	111	19	160	25,0	16,8	5,6	16,8
Napoli	63	305	31	399	18,9	10,5	6,9	11,5
Palermo	29	102	12	143	-27,5	14,6	9,1	2,1
Bologna	46	132	41	219	4,5	4,8	-58,2	-18,3
Firenze	65	155	39	259	25,0	-8,3	56,0	5,3
Tot.grandi città	697	2.346	472	3.515	-3,1	14,2	-3,1	7,8
Italia	2.024	6.774	2.118	10.916	1,4	14,5	7,0	10,3

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Il mercato lo scorso anno è quantificato in quasi 4.000 compravendite. Se il trend espansivo è evidente, i livelli produttivi sono anche in questo caso assai distanti rispetto alla domanda espressa nel 2002 (quasi 10.000 compravendite) e poi nel 2006, quando si avvicinavano a 9.500.

Come per quello abitativo, anche per il mercato immobiliare non residenziale lo stimolo alla ripresa della domanda arriva soprattutto dalla città di Milano.

Se in entrambe le aree urbane le transazioni tornano a crescere già nel 2014, con un ritmo sostanzialmente omogeneo, si osserva il consolidamento di tale vivacità a Milano nel 2015 (+23%) a fronte di una battuta di arresto registrata nei comuni minori (-3%).

Un dato che caratterizza anche i comuni minori della regione nonché il totale nazionale.

Tabella 28 - Compravendite non residenziali in provincia di Milano

	2006	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CAPOLUOGHI							
Milano	5.098	2.616	2.605	1.846	1.688	1.860	2.279
Lombardia	7.407	4.150	4.111	3.017	2.735	2.948	3.321
Italia	36.023	22.939	22.229	16.707	15.452	16.065	16.944
ALTRI COMUNI							
Milano	4.366	2.456	2.210	1.783	1.578	1.755	1.702
Lombardia	15.134	9.868	9.592	7.308	6.735	7.134	6.771
Italia	57.652	40.748	40.204	30.763	28.130	28.809	27.800
TOTALE							
Milano	9.465	5.072	4.815	3.628	3.266	3.615	3.981
Lombardia	22.540	14.018	13.703	10.325	9.471	10.082	10.092
Italia	93.675	63.686	62.433	47.470	43.583	44.873	44.744
	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'15/'14	'15/'06
CAPOLUOGHI							
Milano	-2,9	-0,4	-29,2	-8,5	10,2	22,6	-55,3
Lombardia	-6,7	-1,0	-26,6	-9,3	7,8	12,7	-55,2
Italia	-4,4	-3,1	-24,8	-7,5	4,0	5,5	-53,0
ALTRI COMUNI							
Milano	-7,2	-10,0	-19,3	-11,5	11,2	-3,1	-61,0
Lombardia	-6,7	-2,8	-23,8	-7,8	5,9	-5,1	-55,3
Italia	-4,5	-1,3	-23,5	-8,6	2,4	-3,5	-51,8
TOTALE							
Milano	-5,0	-5,1	-24,6	-10,0	10,7	10,1	-57,9
Lombardia	-6,7	-2,2	-24,6	-8,3	6,5	0,1	-55,2
Italia	-4,5	-2,0	-24,0	-8,2	3,0	-0,3	-52,2

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

A livello di singoli comparti di attività economica, la ripresa in atto dal 2014 parte dal commercio, più grande mercato provinciale con oltre 2.100 transazioni censite, in crescita del 13,5%. Dinamica anche più brillante per il comparto industriale (+18%), terzo mercato di riferimento per il settore non residenziale. Ancora stabile il terziario (+1%) che diventa invece il motore della consolidata crescita lo scorso anno: +22,7%, a fronte di tassi comunque espansivi del commercio (+5%) e dell'industria (+7,5%).

Tabella 29 - Compravendite non residenziali in provincia di Milano per settori di attività economica – Valori assoluti

	NUMERO TRANSAZIONI						
	2006	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Uffici	2.723	1.274	1.243	1.014	920	929	1.141
Negozi, laboratori e centri commerciali	5.451	3.040	2.896	2.125	1.882	2.135	2.249
Industria e capannoni	1.291	758	676	490	465	551	592
Istituti di credito	70	21	20	10	6	11	18
Alberghi	18	14	17	8	9	15	14
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	9.465	5.072	4.815	3.628	3.266	3.615	3.981
TOTALE	9.553	5.107	4.852	3.646	3.281	3.642	4.014
Magazzini	7.561	5.420	5.175	3.966	3.984	4.342	4.628

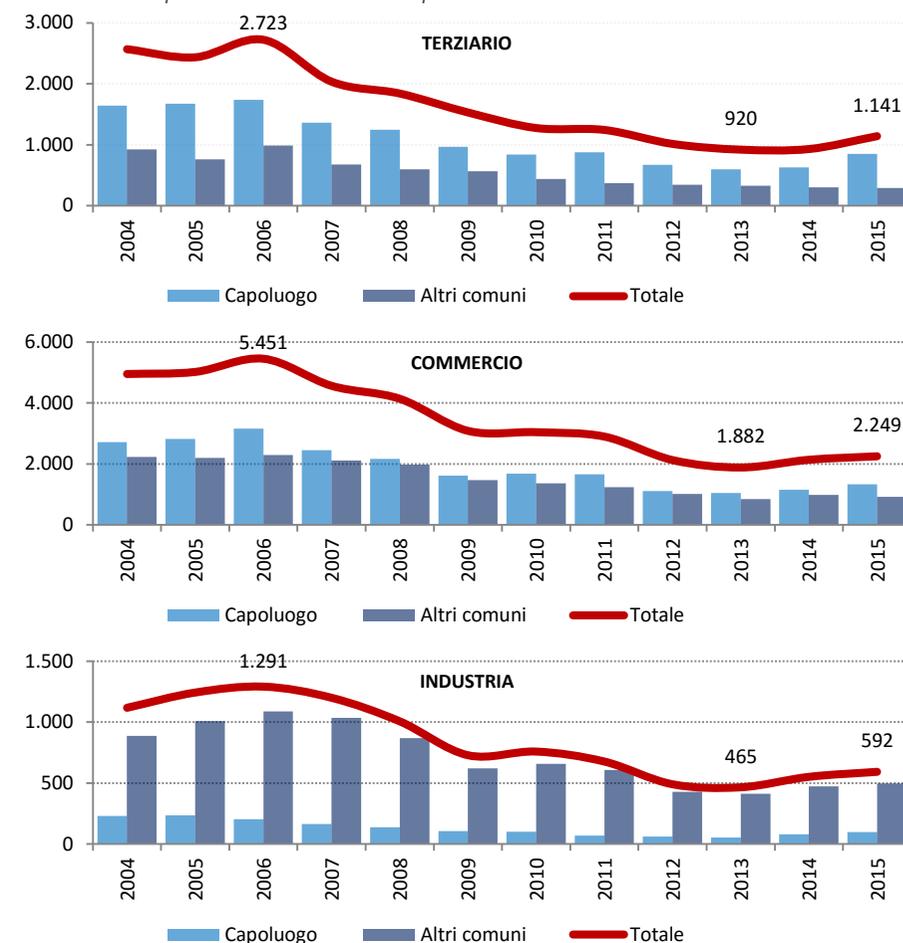
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Tabella 30 - Compravendite non residenziali in provincia di Milano per settori di attività economica – Variazioni %

	VARIAZIONI %						
	'10/'09	'11/'10	'12/'11	'13/'12	'14/'13	'15/'14	'15/'06
Uffici	-16,7	-2,4	-18,5	-9,3	1,0	22,7	-58,1
Negozi, laboratori e centri commerciali	-1,4	-4,7	-26,6	-11,4	13,5	5,3	-58,7
Industria e capannoni	4,1	-10,8	-27,6	-5,1	18,4	7,5	-54,2
Istituti di credito	28,1	-2,4	-50,0	-40,0	84,7	62,5	-74,3
Alberghi	250,0	21,4	-52,6	6,3	75,2	-5,1	-21,3
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE (esclusi istituti di credito e alberghi)	-5,0	-5,1	-24,6	-10,0	10,7	10,1	-57,9
TOTALE	-4,7	-5,0	-24,9	-10,0	11,0	10,2	-58,0
Magazzini	8,8	-4,5	-23,4	0,4	9,0	6,6	-38,8

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Grafico 36 - Compravendite non residenziali in provincia di Milano



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia delle Entrate

• Mercato del credito

La forte crisi del mercato immobiliare e poi il più recente avvio di una nuova fase espansiva trova riscontro nella dinamica delle erogazioni per l'acquisto di immobili.

Il volume complessivo delle erogazioni per l'acquisto di immobili nella provincia di Milano alla fine del 2015 è risultato pari a 5,2 miliardi di euro, di cui 4,7 miliardi destinati all'acquisto di abitazioni e 565 milioni ad altre tipologie di immobili. Livelli che indicano il consolidamento di una nuova fase di maggiore offerta di credito avviatasi nel 2014 e che prosegue a ritmo significativo anche nel corso del primo trimestre 2016.

ripresa

Grafico 37 - Credito all'acquisto - Erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine in provincia di Milano - ABITAZIONI (milioni di euro)

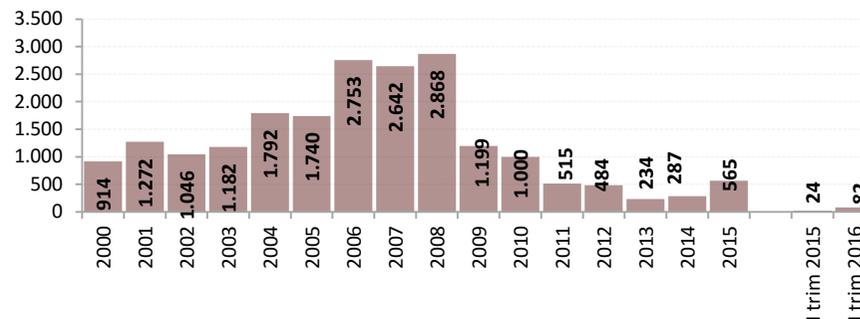


Variazioni %		
	MILANO	LOMBARDIA
2013/2012	-16,7	-18,2
2014/2013	+2,0	+5,8
2015/2014	+57,5	+56,6
I trim 2016:	+48,0	+49,6
2015/2007	-44,4	-39,5

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Valutando la serie storica più ampia, seppure con le cautele dovute alle variazioni metodologiche (dal quarto trimestre 2008 sono considerati i mutui di durata superiore a 12 mesi contro i 18 mesi della serie precedente), alla fine del 2013 le erogazioni per l'acquisto di abitazioni erano tornate ai livelli degli anni Novanta. Rispetto ai valori del 2007, che hanno rappresentato il picco storico per il comparto residenziale prima della frenata, il dato del 2013 segnava un calo del 65%. Con la ripresa in atto dal 2014 solo una parte della contrazione accumulata è stata recuperata. Ma il dato fortemente espansivo del primo trimestre 2016 (+48%) induce a prevedere un ulteriore e importante recupero alla fine dell'anno in corso.

Grafico 38 - Credito all'acquisto - Erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine in provincia di Milano - ALTRI IMMOBILI (milioni di euro)



Variazioni %		
	MILANO	LOMBARDIA
2013/2012	-51,6	-36,0
2014/2013	+22,7	-1,2
2015/2014	+96,8	+60,4
I trim 2016:	+241,8	+129,1
2015/2008	-80,3	-79,6

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Dinamica simile per le erogazioni per l'acquisto di altri immobili, che dal 2014 tornano, a crescere, per consolidare il ritmo espansivo nell'anno successivo e nel dato più recente per il 2016.

Per i finanziamenti destinati agli investimenti, dunque alla nuova produzione, segnali di ripresa sono individuabili ma solo con riferimento al segmento dei fabbricati non residenziale.

Quelli finalizzati alle nuove abitazioni infatti, pari a 1,2 miliardi nel 2015, non hanno smesso di ridursi dal 2011, e continuano a farlo nel primo scorcio del 2016.

Grafico 39 - Credito all'investimento - Erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine in provincia di Milano – ABITAZIONI (milioni di euro)

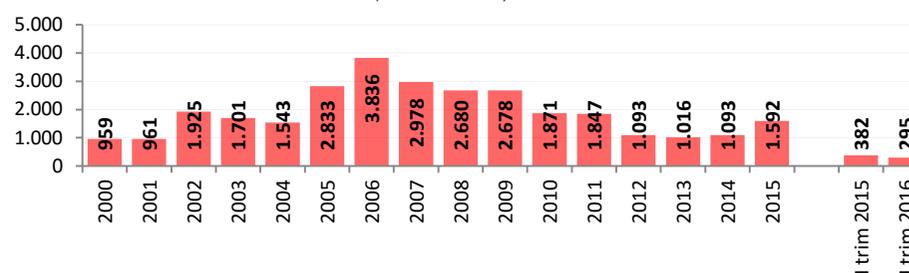


	Variazioni %	
	MILANO	LOMBARDIA
2013/2012	-18,5	-20,5
2014/2013	-24,4	-21,7
2015/2014	-14,3	-11,2
I trim 2016:	-38,9	-29,1
2015/2008	-71,6	-72,0

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Sebbene siano osservabili segnali di ripresa per i finanziamenti destinati alla costruzione di nuovi fabbricati non residenziali, lo scenario è ancora incerto, come indica una crescita delle erogazioni nel 2015 (+45,6%) cui fa seguito una nuova inversione di tendenza nel primo trimestre 2016 (22,9%). Si osservino i livelli delle erogazioni in questione: nel 2006, anno di picco espansivo, erano pari a poco meno di 3,9 miliardi, un valore eccezionale ma sempre sottodimensionato rispetto alle erogazioni per la costruzione di nuove abitazioni, che nel 2008 sfioravano i 4,3 miliardi. Nel periodo più recente il settore non residenziale si afferma, con erogazioni pari a 1,6 miliardi nel 2015, superando per la prima volta il livello dei finanziamenti di investimenti residenziali.

Grafico 40 - Credito all'investimento - Erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine in provincia di Milano – FABBRICATI NON RESIDENZIALE (milioni di euro)

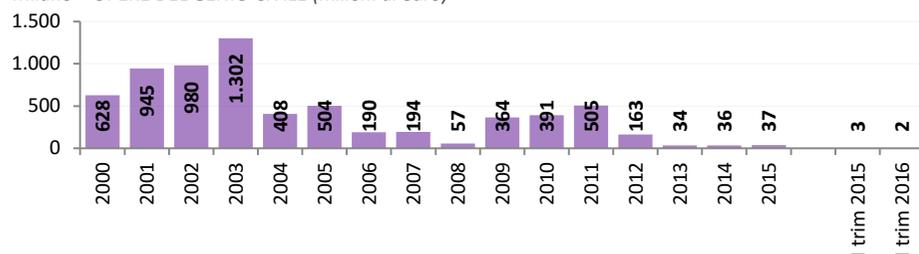


	Variazioni %	
	MILANO	LOMBARDIA
2013/2012	-7,0	-16,2
2014/2013	+7,6	7,5
2015/2014	+45,6	54,3
I trim 2016:	-22,9	-20,6
2015/2006	-58,5	-56,2

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda infine le opere del genio civile, il trend si allinea a quello dei fabbricati non residenziali, con una crescita nel 2015 e una nuova inversione di tendenza nel primo trimestre 2016.

Grafico 41 - Credito all'investimento - Erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine in provincia di Milano – OPERE DEL GENIO CIVILE (milioni di euro)



Variazioni %		
	MILANO	LOMBARDIA
2013/2012	-79,1	-76,5
2014/2013	+4,4	+0,7
2015/2014	+4,4	+6,7
I trim 2016:	-42,2	-78,7
2015/2003	-97,1	-96,8

Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

3.4 – I bandi di gara per opere pubbliche

Il settore delle opere pubbliche negli anni recenti si è distinto per un ruolo strategico nel territorio, e nell'economia provinciale. I dati relativi ai bandi di gara pubblicati mostrano un trend di crescita numerica pressoché ininterrotta dal 2013 fino al primo semestre del 2016. Dopo un sensibile ridimensionamento della domanda dall'inizio degli anni 2000 (oltre 1.600 gare promosse), fino al picco minimo di 490 nel 2012, grazie a tre anni e mezzo di crescita il mercato si riavvicina ai mille interventi l'anno: oltre 950 nel 2015 e più di 500 nei primi sei mesi 2016.

Tabella 31 - Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in provincia di Milano – importi in milioni di euro

	NUMERO TOTALE	di cui con importo segnalato		
		Numero	Importo	Importo medio
2002	1.626	1.504	2.007	1,3
2003	1.400	1.327	1.443	1,1
2004	1.421	1.283	2.146	1,7
2005	1.275	1.148	2.356	2,1
2006	996	895	3.161	3,5
2007	971	883	1.475	1,7
2008	978	904	2.795	3,1
2009	660	598	1.612	2,7
2010	641	584	4.333	7,4
2011	610	527	1.930	3,7
2012	493	421	1.155	2,7
2013	540	471	1.536	3,3
2014	725	601	1.179	2,0
2015	953	775	2.808	3,6
Gennaio-Giugno 2015	400	348	673	1,9
Gennaio-Giugno 2016	504	422	609	1,4

Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

Sul fronte della spesa il valore eccezionale del 2010, quando era stata promossa la maxi gara da 2,3 miliardi per la realizzazione delle tratte B1, B2, C e D della Pedemontana Lombarda, condiziona il trend di lungo periodo. Di tutto rilievo anche il dato per il 2015, quando la spesa supera i 2,8 miliardi, di cui 1,4 relativi alla concessione per il servizio di distribuzione del gas naturale. Nel primo semestre dell'anno in corso, la spesa si attesta su livelli "normali", con quasi 610 milioni. Un dato che, congiuntamente alla crescita del numero di interventi, in un contesto nazionale caratterizzato da una frenata della domanda (-4% le gare promosse nel primo semestre 2016) delinea un mercato con buone prospettive di espansione.

Tabella 32 - Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in provincia di Milano – Variazioni %

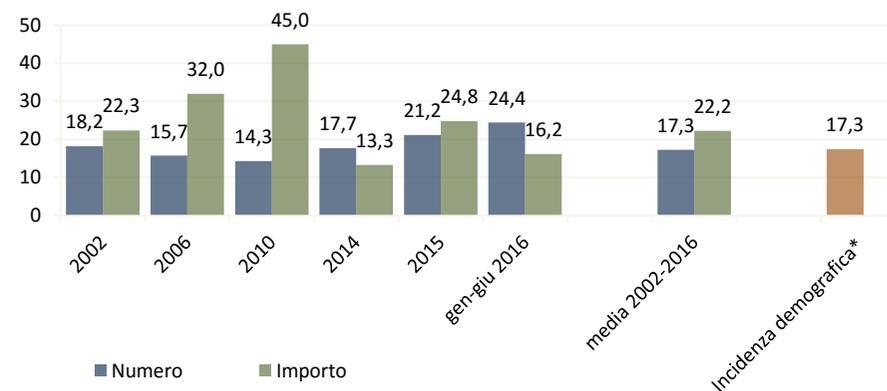
	NUMERO TOTALE	di cui con importo segnalato		
		Numero	Importo	Importo medio
2003	-13,9	-11,8	-28,1	-18,5
2004	1,5	-3,3	48,7	53,8
2005	-10,3	-10,5	9,8	22,7
2006	-21,9	-22,0	34,2	72,1
2007	-2,5	-1,3	-53,3	-52,7
2008	0,7	2,4	89,5	85,1
2009	-32,5	-33,8	-42,3	-12,8
2010	-2,9	-2,3	168,8	175,2
2011	-4,8	-9,8	-55,5	-50,6
2012	-19,2	-20,1	-40,2	-25,1
2013	9,5	11,9	33,0	18,9
2014	34,3	27,6	-23,2	-39,8
2015	31,4	29,0	138,1	84,6
Gen-Giu 2016/ Gen-Giu 2015	26,0	21,3	-9,6	-25,5

Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

Prospettive supportate dalla recente presentazione (in attesa dunque dell' approvazione definitiva) del Patto per Milano, una piano da 1,5 miliardi destinati a infrastrutture e riqualificazione, specie delle periferie

Rispetto alle 10 città metropolitane delle regioni a statuto ordinario (oltre a Milano, sono considerate Bari, Bologna, Firenze, Genova, Napoli, Reggio Calabria, Roma, Torino e Venezia) si osserva il recente consolidamento del ruolo di Milano in termini numerici: nel 2002 era pari al 18%, è sceso poi al 14% nel 2010, anno in cui raggiunge la massima incidenza sul fronte economico, per salire oltre il 21% nel 2015 e attestarsi sul 24% nel primo semestre 2016.

Grafico 42 - Bandi di gara pubblicati- Il peso di Milano sulle 10 città metropolitane**



Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

* Incidenza della popolazione residente nella città metropolitana di Milano al primo gennaio 2016 su quella totale residente nelle 10 città metropolitane

** Oltre a Milano, le altre città metropolitane nelle regioni a statuto ordinario sono: Bari, Bologna, Firenze, Genova, Napoli, Reggio Calabria, Roma, Torino e Venezia

La dinamica economica è invece condizionata dai maxi appalti promossi, presentando dunque un trend alquanto discontinuo, dal 22% del 2002 al 45% del 2010 e 13% del 2014.

Rispetto ai valori medi registrati in tutto il periodo 2002-2016, nel dato più recente il peso della città metropolitana di Milano supera la capacità media della domanda (24,4% contro 17,3%), mentre indica una capacità di spesa oggi più modesta del passato (16% contro 22%) e inferiore al peso demografico del territorio milanese.

I committenti che caratterizzano la dinamica recente del mercato provinciale delle opere pubbliche sono i Municipi, attivi nel 2015 con oltre 540 gare e più di 2 miliardi di risorse in gara. Hanno trainato tutto il mercato, di cui rappresentano quasi il 60% in termini numerici e più del 70% sul fronte economico, grazie ad una dinamica espansiva del 62% e 437%.

Tabella 33 - - Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in provincia di Milano - importi in milioni di euro

	2014		2015		Variazioni %	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
AMMINISTRAZIONI TERRITORIALI	651	904	860	2.478	32,1	174,1
Comuni	335	375	542	2.015	61,8	437,1
Provincia	17	27	16	14	-5,9	-49,4
Aziende Speciali	118	220	115	173	-2,5	-21,4
Edilizia abitativa	49	41	64	47	30,6	13,6
Sanità pubblica	29	40	43	54	48,3	34,0
Altri enti territoriali	103	201	80	176	-22,3	-12,2
GRANDI COMMITTENZE	72	270	89	323	23,6	19,7
Amministrazione centrale	18	14	10	29	-44,4	112,8
Strade	32	77	59	71	84,4	-7,0
Ferrovie	14	176	10	216	-28,6	22,7
Altre grandi committenze	8	9	9	8	12,5	-12,9
ALTRI	2	5	4	6	100,0	26,8
TOTALE	725	1.179	953	2.808	31,4	138,1

Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

Lo scorso anno anche le grandi committenze hanno contribuito al trend espansivo, con protagonisti l'Anas e società concessionarie, ma solo in termini numerici (+84%) e il gruppo

FS insieme agli altri gestori della rete ferroviaria, in questo caso solo per quanto riguarda le risorse in gara (+23%).

Nel primo semestre 2016 i Municipi continuano a vedere crescere la domanda: il numero di interventi promossi sale del 40% rispetto al 2015, sebbene la rispettiva spesa si ridimensioni del 10%. Cresce invece la spesa degli altri principali enti territoriali, ovvero Provincia, Aziende Speciali, Enti per la sanità e per l'edilizia abitativa, che mantengono sostanzialmente stabile il saldo complessivo delle risorse mandate in gara dal gruppo degli enti territoriali (-41% rispetto al primo semestre 2015).

Tabella 34 - - Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in provincia di Milano - importi in milioni di euro

	Gen.-Giu. 2015		Gen.-Giu. 2016		Variazioni %	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
AMMINISTRAZIONI TERRITORIALI	359	497	474	492	32,0	-1,0
Comuni	188	233	264	209	40,4	-10,3
Provincia	10	9	9	11	-10,0	28,5
Aziende Speciali	59	93	69	125	16,9	35,4
Edilizia abitativa	41	33	52	74	26,8	124,3
Sanità pubblica	23	29	20	42	-13,0	47,3
Altri enti territoriali	38	100	60	30	57,9	-70,5
GRANDI COMMITTENZE	39	172	28	109	-28,2	-36,9
Amministrazione centrale	6	29	7	4	16,7	-87,6
Strade	30	21	12	35	-60,0	68,2
Ferrovie	2	122	5	57	150,0	-53,1
Altre grandi committenze	3	6	5	12	66,7	117,8
ALTRI	2	4	2	8	0,0	85,3
TOTALE	400	673	504	609	26,3	-9,6

Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

Tutto negativo il bilancio per le grandi committenze, che scontano una brusca flessione del numero di interventi promossi dagli enti che gestiscono la rete stradale (-60%) e una

riduzione della capacità di spesa dell'amministrazione centrale (-88%) e degli enti per le Ferrovie (-53%).

Nella città metropolitana di Milano è evidente il processo di affermazione dei mercati complessi, sebbene nel periodo più recente sia osservabile un rallentamento. Ma il livello di significatività di tali mercati rimane elevato nel mercato provinciale. Basta osservare che nel 2002 le iniziative riconducibili ad una qualche forma di PPP o a gare che integravano attività di costruzione/manutenzione con la gestione erano poco più del 3% del totale, mentre arrivano al 35% nel 2014. Per la spesa il processo è anche più forte, con percentuali che balzano dal 24% del 2002 al 62% del 2015. Come si è detto nel periodo più recente, nel 2015 per il numero, e nel primo semestre per gli importi, l'evoluzione si arresta. Lo scorso anno infatti, quando i mercati "tradizionali" segnano una crescita numerica del 58%, quelli complessi perdono il 16% e nel primo semestre 2016 crescono del 18%, assai meno rispetto al +29% registrato dai mercati tradizionali.

Tabella 34 - - Bandi di gara per sistema di realizzazione lavori provincia di Milano - NUMERO

	2002	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
Partenariato Pubblico Privato	19	97	93	124	222	192	101
Concessioni di lavori pubblici	10	17	20	9	15	7	3
Concessioni di servizi e altre gare PPP	9	76	72	114	206	184	98
Costruzione/manutenzione e gestione	35	46	36	43	35	23	17
TOTALE MERCATI COMPLESSI	54	143	129	167	257	215	118
Progettazione e realizzazione	27	34	39	23	24	46	21
Contraente Generale	0	0	0	0	0	0	0
Sola esecuzione	1.545	433	325	350	444	692	365
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI	1.572	467	364	373	468	738	386
TOTALE OO.PP.	1.626	610	493	540	725	953	504
Incidenza mercati complessi su OOPP	3,3	23,4	26,2	30,9	35,4	22,6	23,4
Incidenza PPP su OOPP	1,2	15,9	18,9	23,0	30,6	20,1	20,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati www.infoppp.it e CRESME Europa Servizi

Meno interventi complessi, ma per progetti di importo più rilevante, come indica una spesa che cresce sia nel 2015 che nel 2016, nel primo caso migliorando il trend espansivo dei mercati tradizionali (+338% contro +37% alla spesa), nel secondo assorbendo in parte la riduzione della spesa riconducibile a contratti tradizionale (+8% contro il -15%).

Tabella 36 - - Bandi di gara per sistema di realizzazione lavori provincia di Milano – IMPORTO (milioni)

	2002	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
Partenariato Pubblico Privato	94	397	96	468	242	1.683	113
Concessioni di lavori pubblici	93	44	34	339	18	16	0
Concessioni di servizi e altre gare PPP	1	350	62	126	222	1.666	113
Costruzione/manutenzione e gestione	405	203	242	110	153	47	56
TOTALE MERCATI COMPLESSI	500	600	338	579	395	1.730	169
Progettazione e realizzazione	155	434	289	189	159	191	106
Contraente Generale	0	0	0	0	0	0	0
Sola esecuzione	1.352	896	528	768	625	887	334
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI	1.507	1.330	817	957	784	1.078	440
TOTALE OO.PP.	2.007	1.930	1.155	1.536	1.179	2.808	609
Incidenza mercati complessi su OOPP	24,9	31,1	29,3	37,7	33,5	61,6	27,8
Incidenza PPP su OOPP	4,7	20,6	8,3	30,5	20,6	59,9	18,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati www.infoppp.it e CRESME Europa Servizi

Tabella 37 - Le maxi gare promosse in provincia di Milano promosse tra il 2002 e giugno 2016

ANNO BANDO	ANNO ESITO	COMMITENTE	OGGETTO	IMPORTO (MLN)
2010	2011	AUTOSTRADA PEDEMONTANA LOMBARDA SPA DI MILANO	Progettazione esecutiva ed esecuzione lavori relativi alle tratte B1, B2, C, D e opere di compensazione del collegamento autostradale Dalmine - Como - Varese - Valico del Gaggiolo e opere connesse.	2.300
2006	2011	COMUNE DI MILANO - COMMISSARIATO PER L'EMERGENZA DEL TRAFFICO E DELLA MOBILITÀ	Concessione di costruzione e gestione della Linea 4 della Metropolitana di Milano, progettata da Lorenteggio a Linate (con previsti prolungamenti e diramazioni) limitatamente alla prima tratta funzionale (da Lorenteggio a Sforza Policlinico). Concessione progettazione definitiva ed esecutiva, della costruzione e della gestione della Tangenziale Est Esterna di Milano (infrastruttura viaria a pagamento destinata a collegare l'autostrada A4 Milano - Brescia all'altezza di Agrate Brianza, a nord, con l'autostrada A1 Milano - Bologna all'altezza di Melegnano, a sud) e delle opere connesse	1.700
2008	2009	CONCESSIONI AUTOSTRADALI LOMBARDE SPA DI MILANO	Affidamento in concessione del servizio di distribuzione del gas naturale nell'ambito territoriale di Milano 1 Città e Impianto di Milano	1.579
2015		COMUNE DI MILANO	Concessione di progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione della linea 5 della metropolitana di Milano (M5)	1.369
2005	2006	COMUNE DI MILANO - COMMISSARIATO PER L'EMERGENZA DEL TRAFFICO E DELLA MOBILITÀ	Project financing a gara unica - Affidamento del contratto di concessione di lavori pubblici avente ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni	503
2013		INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Affidamento dell'appalto concernente l'esecuzione dei lavori di realizzazione della cd. Piastra, afferente al sito per l'esposizione universale del 2015	323
2011	2012	EXPO 2015 S.P.A. DI MILANO	Concessione per la progettazione definitiva esecutiva, esecuzione dei lavori per la riqualificazione dell'Ospedale Niguarda Cà Granda.	272
2004	2005	AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE NIGUARDA CÀ GRANDA DI MILANO	Concessione delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, adeguamento e messa a norma degli impianti tecnologici installati all'interno delle gallerie della rete stradale di competenza del Compartimento Anas della viabilità della Lombardia e successiva gestione,	237
2008	2009	A.N.A.S. - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	Appalto integrato per l'affidamento della progettazione esecutiva e dei lavori di realizzazione dell'altra sede della Regione Lombardia	235
2005	2006	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Avviso pubblico per la presentazione di offerte di acquisto della partecipazione azionaria detenuta dal Comune di Milano nella società per azioni "Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A."	234
2011		COMUNE DI MILANO		170

Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

- Le aggiudicazioni

La dinamica delle aggiudicazioni, che rappresentano il mercato reale delle opere pubbliche rispetto a quello potenziale dei bandi di gara, si presenta alquanto incerta.

In generale si osserva un ridimensionamento dei livelli della domanda a partire dal 2006, quando il numero di contratti siglati si attesta su circa 650 l'anno, contro i quasi mille del periodo precedente. In termini economici, la stipula dei due maxi appalti per la Tangenziale Lombarda e per il servizio gas nel 2011 determina un livello di spesa record di quasi 6 miliardi.

Tabella 38 - Aggiudicazioni di gare per l'esecuzione di opere pubbliche in provincia di Milano

	Numero	Importo (mln euro)	Ribasso medio
2002	1.049	1.664	15,8
2003	805	2.825	16,4
2004	1.111	1.365	17,4
2005	985	2.134	17,0
2006	699	1.951	18,7
2007	673	1.352	19,6
2008	687	1.003	21,2
2009	599	2.869	23,3
2010	631	1.303	29,4
2011	750	5.825	27,2
2012	619	1.268	26,5
2013	661	1.410	28,3
2014	719	1.374	29,8
2015	645	1.133	30,3
Gennaio-Giugno 2015	314	368	31,3
Gennaio-Giugno 2016	331	510	30,1

Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

Al netto di tale valore, il volume di affari medio annuo è di poco inferiore a 1,7 miliardi, con un tendenziale livellamento negli anni più recenti su una spesa più modesta, pari a circa 1,3 miliardi.

Nei primi sei mesi del 2016 il mercato «reale» segna una nuova inversione di tendenza: il numero delle gare aggiudicate aumenta del 5% ma soprattutto la spesa passa da meno di 370 a 510 milioni, pari ad un incremento del 38% rispetto al primo semestre 2015.

Tabella 39 - Aggiudicazioni di gare per l'esecuzione di opere pubbliche in provincia di Milano – Variazioni %

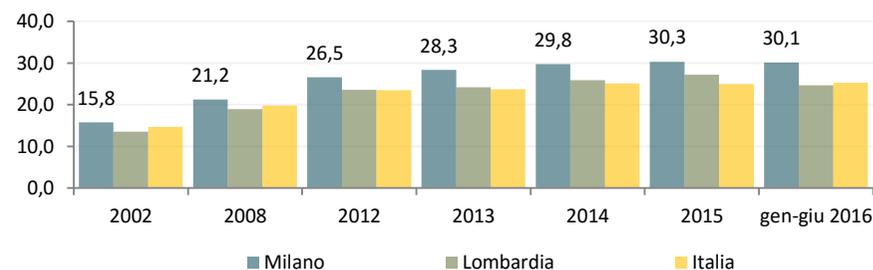
	Numero	Importo (mln euro)	Ribasso medio
2003	-23,3	69,8	3,7
2004	38,0	-51,7	6,6
2005	-11,3	56,4	-2,6
2006	-29,0	-8,6	9,9
2007	-3,7	-30,7	5,1
2008	2,1	-25,8	8,3
2009	-12,8	186,0	9,6
2010	5,3	-54,6	26,3
2011	18,9	347,2	-7,4
2012	-17,5	-78,2	-2,5
2013	6,8	11,2	6,8
2014	8,8	-2,5	5,0
2015	-10,3	-17,6	1,8
Gennaio-Giugno 2016	5,4	38,4	-4,0

Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

Per quanto riguarda il ribasso medio, si osserva una tendenziale crescita, con il superamento nel 2015 della soglia del 30%.

Uno sconto rilevante, indicativo di una forte competizione nel territorio milanese, più spinta rispetto alla media regionale e nazionale, attestata nel 2015 e nel primo semestre 2016 intorno al 25%.

Grafico 43 - Aggiudicazioni di gare per l'esecuzione di opere pubbliche - % di ribasso medio a confronto



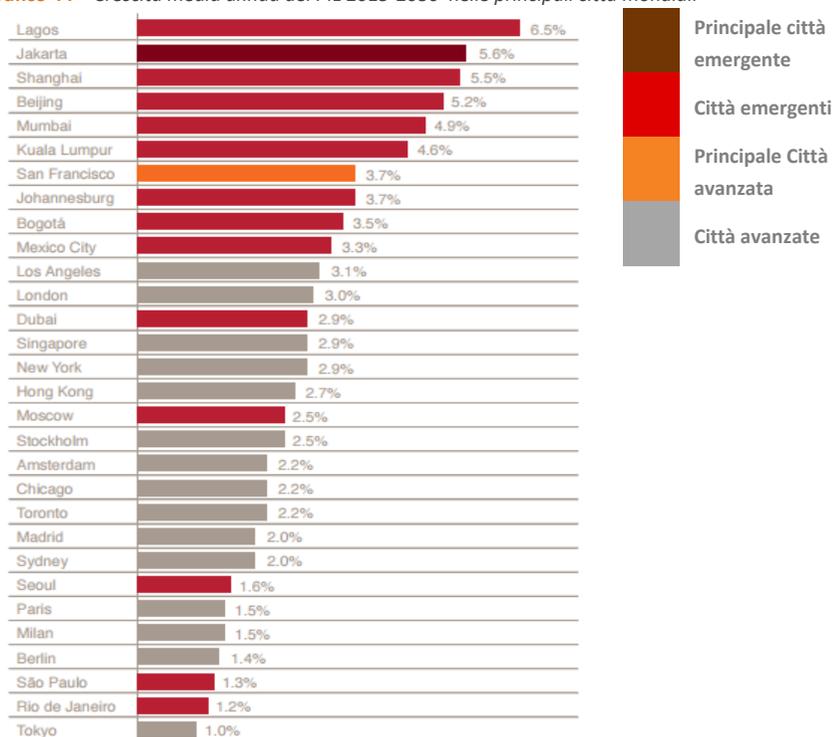
Fonte: elaborazione e dati Cresme Europa Servizi

PARTE SECONDA – MILANO IN EUROPA

PARTE SECONDA –CAPITOLO 4 – IL RUOLO DEL SISTEMA FUNZIONALE

Come visto nel primo capitolo, Milano si colloca nelle prime posizioni tra le province italiane per qualità della vita. Secondo il Sole24 ore nel 2015 è superata solo da Bolzano.

Grafico 44 - Crescita media annua del PIL 2015-2030 nelle principali città mondiali



Fonte: PWC – Cities of opportunity 2016 su dati Oxford Economics

Più di recente nella pubblicazione “Cities of opportunity 2016”, la classifica stilata da **Pwc** sullo stato di salute socioeconomico delle trenta maggiori città a livello globale, la città Milano è prima in Italia, ma stenta ancora a guadagnare le prime posizioni tra le capitali europee, e mondiali, occupate da Londra, Singapore, Toronto, Parigi e Amsterdam.

In base all’edizione 2016 dello studio, Milano si colloca al diciottesimo posto. In relazione ad alcuni indicatori mostra però di essere più competitiva, in particolare nei temi della sostenibilità e qualità dell’ambiente naturale, della salute e sicurezza, e dei trasporti e delle infrastrutture. Un tema quest’ultimo che è emerso come elemento di forza della città nello specifico, ma più in generale di tutto il territorio metropolitano.

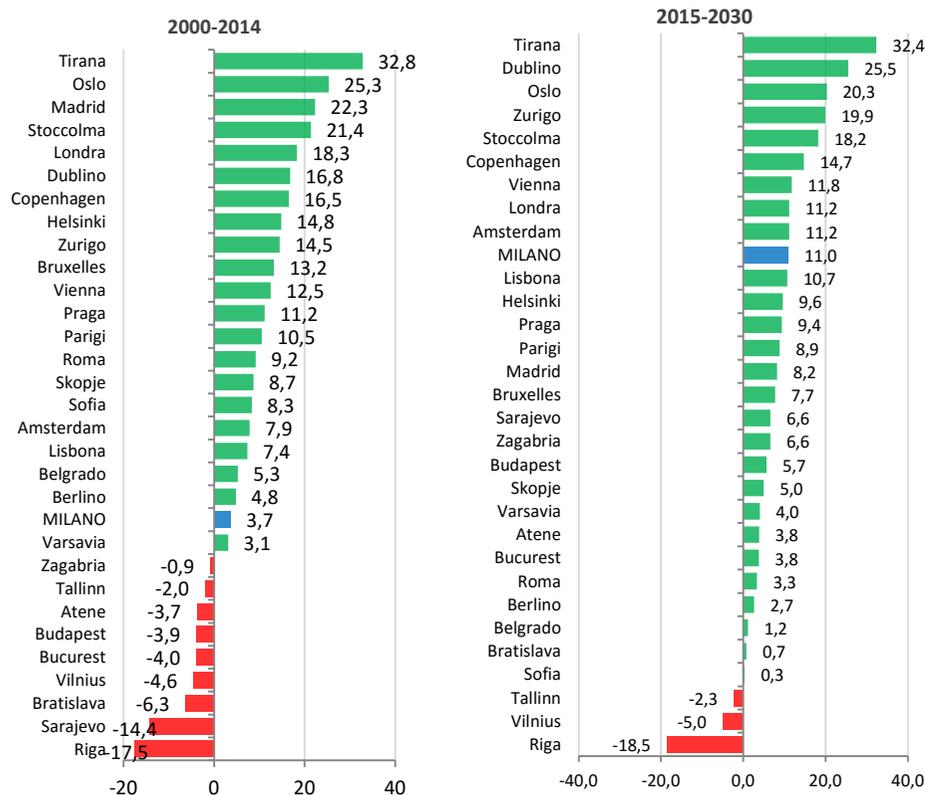
Le stime Cresme sul settore delle costruzioni hanno evidenziato il ruolo fondamentale che il settore delle opere pubbliche riveste a Milano e la recente presentazione del Patto per Milano supporta le aspettative di un rafforzamento degli investimenti settoriali nei prossimi anni. Un settore strategico e funzionale all’evoluzione demografica e alla crescita economica di un territorio, ancora più in una fase di domanda interna privata debole e di incertezza dello scenario economico globale.

Le previsioni di Oxford Economics sulla crescita economica di Milano nei prossimi 15 anni non delineano un particolare dinamismo. Ma potrebbero rivelarsi troppo caute, anche in vista di una previsione demografica che oscilla tra quella estremamente prudentiale dell’ONU, e quella assai più espansiva delineata dal sistema informativo Cresme Demo/Si.

Nella sua versione centrale infatti, secondo il Cresme l’aumento della popolazione nella città metropolitana di Milano al 2030 sarebbe dell’11%.

Milano dunque potrebbe così crescere come Londra e forse più di Parigi, consolidando il suo ruolo nello scenario europeo, oltre che nazionale.

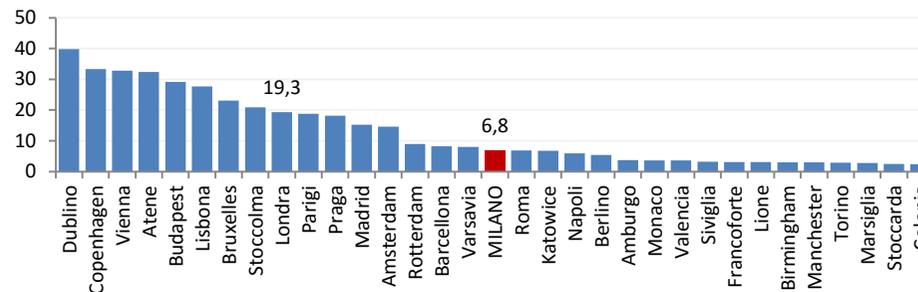
Grafico 45 - Dinamica demografica 2000-2014 e 2015-2030: Milano a confronto con le capitali europee*



Fonte: elaborazione Cresme su dati ONU per le città europee e stime Cresme Demo/Si per lo scenario previsionale per Milano
* NUTS3

In base ai dati del database delle aree metropolitane dell'OCSE, oggi l'area funzionale urbana milanese rappresenta quasi il 7% del totale nazionale. Il database consente un confronto omogeneo tra ambiti urbani a livello europeo e mondiale, grazie alla definizione del concetto di sistema funzionale urbano, costituito dal nucleo urbano (core) con almeno 50 mila abitanti e da una cintura (hinterland).

Grafico 46 - Incidenza della popolazione residente nel 2014 nell'area funzionale urbana sul totale nazionale - Selezione delle città europee con oltre 1,5 milioni di abitanti

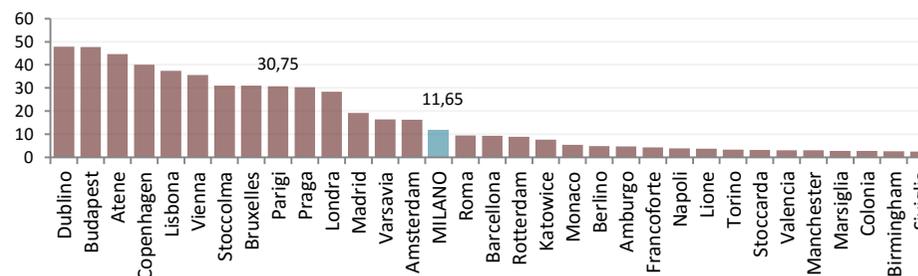


Fonte: OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016

Un valore assai distante da quello osservabile a Londra e Parigi, il cui peso demografico è di poco inferiore al 20% del valore nazionale.

In termini economici le grandi capitali pesano circa il doppio del corrispondente peso demografico. Ma anche in questo caso l'apparato economico milanese deve ancora guadagnare punti percentuali per avvicinarsi ai motori londinese e parigino, che originano circa il 30% delle produzioni nazionali.

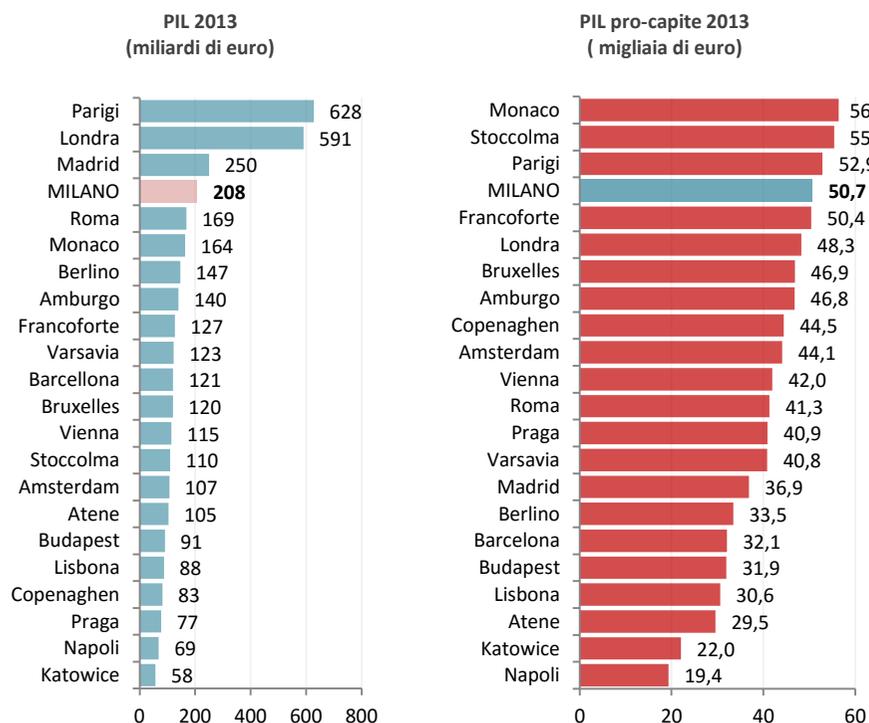
Grafico 47 - Incidenza del PIL 2013 prodotto nell'area funzionale urbana sul totale nazionale - Selezione delle città europee con oltre 1,5 milioni di abitanti



Fonte: OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016

Ma accanto a margini di miglioramento, Milano si caratterizza per alcuni importanti punti di forza. Il sistema metropolitano milanese, secondo l'OCSE, con un prodotto interno lordo nel 2013 di 208 miliardi di euro, è al quinto posto tra le principali città europee (considerando solo quelle con oltre 2 milioni di abitanti, cui si è aggiunta Copenaghen). Considerando la popolazione, il PIL pro-capite di Milano si colloca al quarto posto in Europa, dietro a Monaco, Stoccolma e Parigi, ma davanti a Francoforte, Londra e Bruxelles.

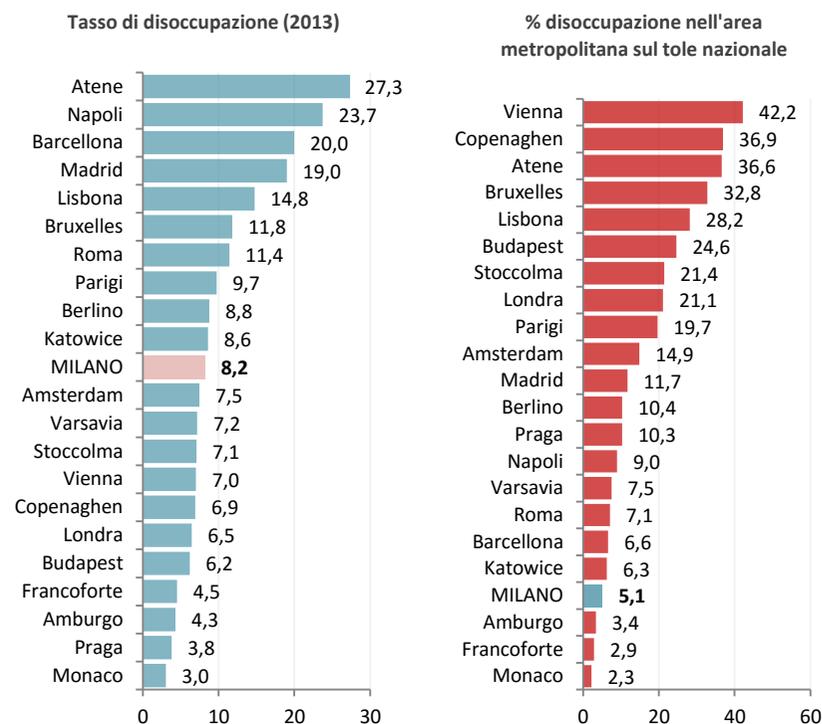
Grafico 48 - L'economia nelle aree metropolitane europee: il PIL - Selezione delle città con oltre 2 milioni di abitanti e Copenaghen):



Fonte: OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016

Nel milanese il mercato del lavoro è caratterizzato da un tasso di disoccupazione di poco superiore all'8%, inferiore a quello registrato a Parigi, oltre che a Roma. Un mercato dove si concentra solo il 5% della disoccupazione nazionale complessiva, contro tassi pari al 20% a Londra e Parigi.

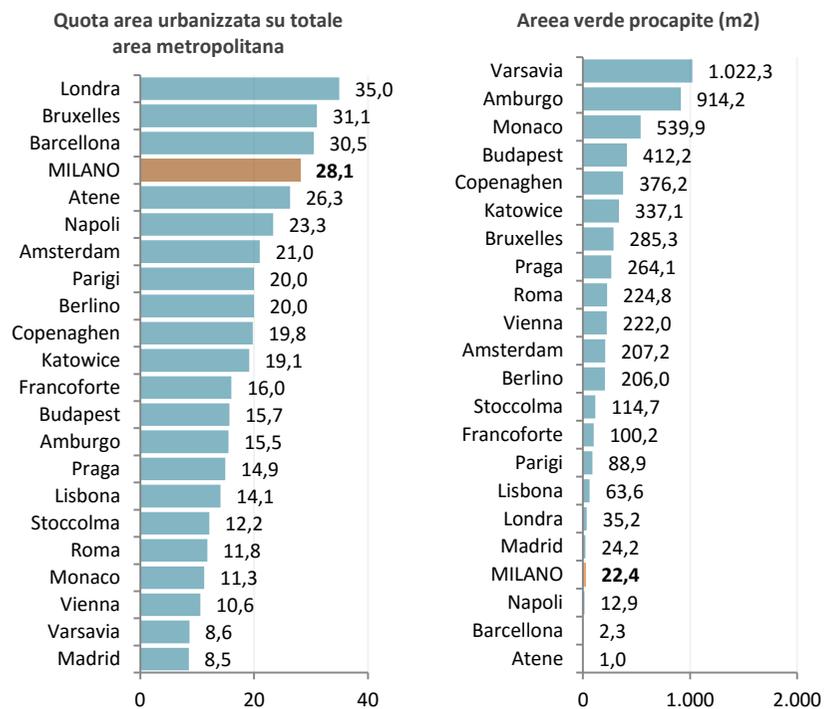
Grafico 49 - L'economia nelle aree metropolitane europee: il mercato del lavoro - Selezione delle città con oltre 2 milioni di abitanti e Copenaghen



Fonte: OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016

Analizzando altri indicatori qualitativi messi a punto dall'OCSE emerge come il livello di urbanizzazione nel sistema milanese sia assai spinto: in termini di incidenza dell'area urbanizzata sul totale dell'area metropolitana (ovvero l'area su cui insistono edifici residenziali, edifici non residenziali e infrastrutture, come strade, ferrovie o impianti sportivi), prima di Milano si collocano solo Londra, Bruxelles e Barcellona.

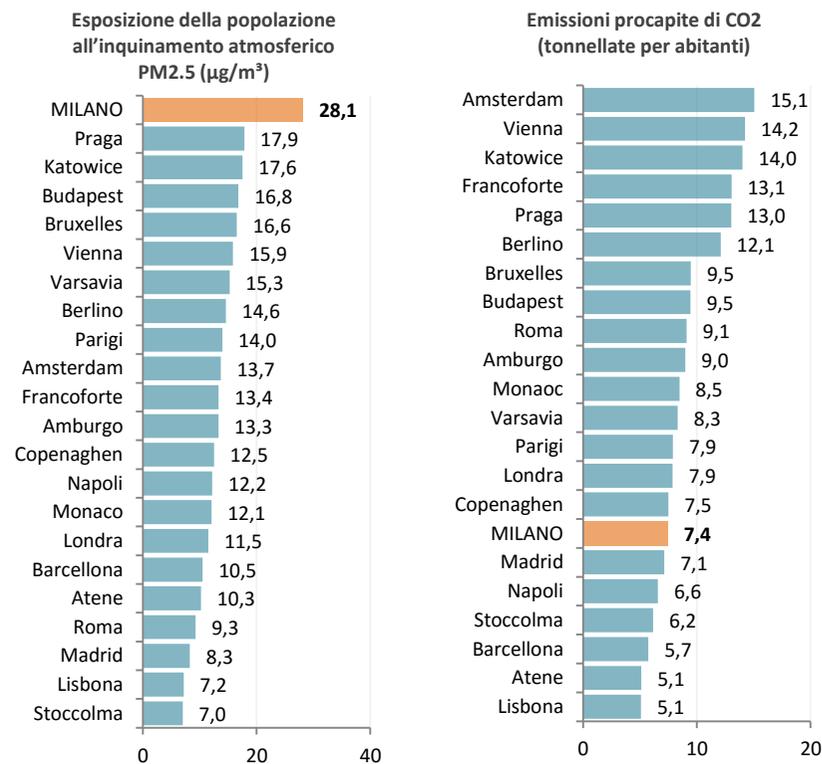
Grafico 50 - Qualità della vita nelle aree metropolitane europee - Selezione delle città con oltre 2 milioni di abitanti e Copenaghen



Fonte: OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016

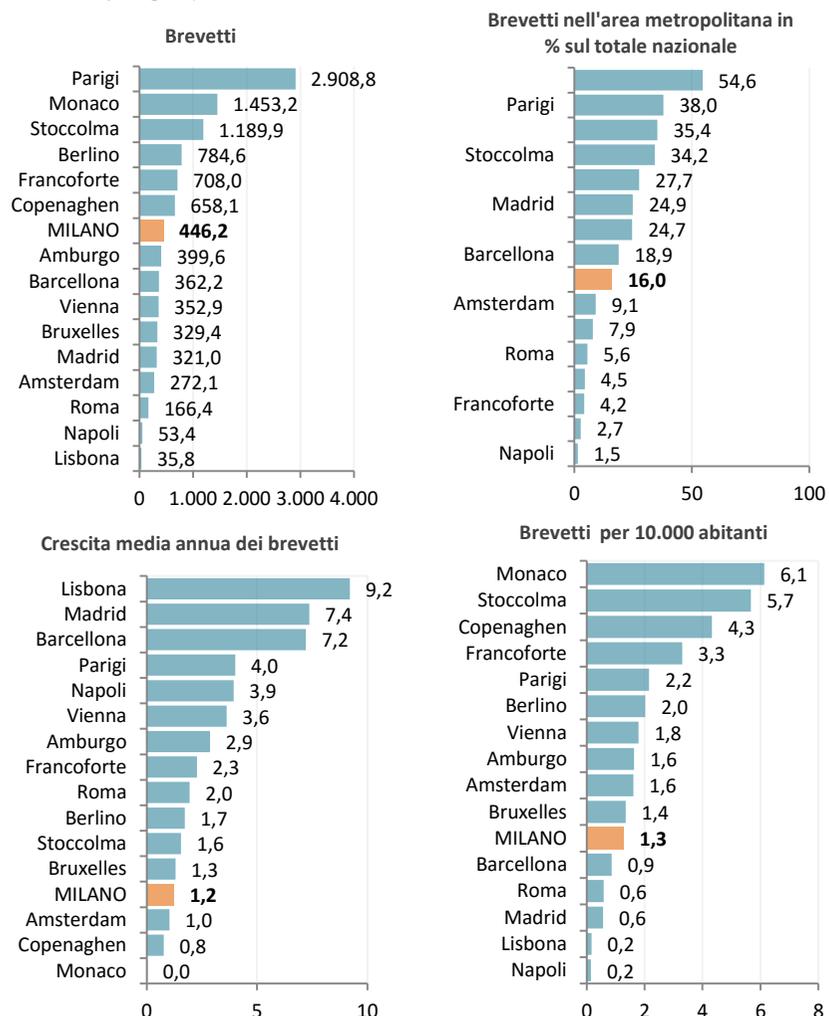
A Milano il livello di aree verde pro-capite (m2) è tra i più bassi in Europa, con livelli inferiori registrati solo a Napoli, Barcellona e Atene. Mentre il livello dell'esposizione della popolazione all'inquinamento atmosferico è il più alto tra le principali città europee.

Grafico 51 - Qualità della vita nelle aree metropolitane europee - Selezione delle città con oltre 2 milioni di abitanti e Copenaghen



Fonte: OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016

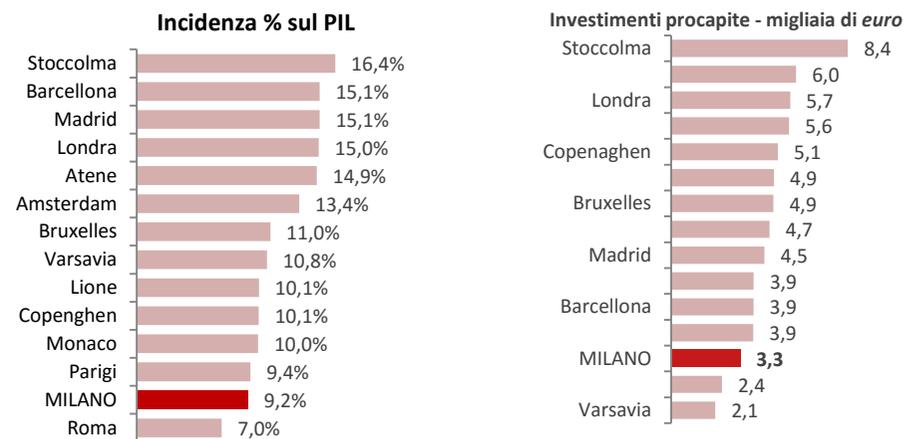
Grafico 52 - Innovazione nelle aree metropolitane europee - Selezione delle città con oltre 2 milioni di abitanti e Copenaghen)



Fonte: OCSE- Database delle aree metropolitane – luglio 2016
NB: dato non disponibile per Atene, Budapest, Katowice, Londra, Praga e Varsavia

La capacità di innovazione è un altro tema fondamentale per misurare la competitività di un sistema urbano. Milano si colloca nella parte alta della classifica, sebbene i livelli delle città che la precedano siano molto lontani, Parigi, Monaco e Stoccolma in primo luogo. In termini relativi si osserva una retrocessione di Milano verso posizioni più basse: rispetto al totale nazionale, da Milano proviene il 16% dei brevetti, mentre a Copenaghen più della metà del totale. Guardando ai valori pro-capite, la performance di Milano non risulta molto brillante. Lo stesso dicasi per la crescita media annua dei brevetti registrati, che a Milano è di poco superiore all'1%, contro tassi superiori al 5% a Barcellona, Madrid e Lisbona.

Grafico 53 - Investimenti in costruzioni (nuovo+rinnovo) nel 2010 nelle capitali europee



Fonte: elaborazione Cresme su dati Eurostat

Infine per chiudere il quadro comparativo, un esercizio di stima relativo al livello degli investimenti in costruzione mostra come a Milano gli investimenti in costruzione assorbono poco più del 9% del PIL prodotto nella città metropolitana, non distante da quanto accade a Parigi, ma inferiore ai livelli di Stoccolma, Madrid, Londra e Barcellona, ma anche Atene, dove si attesta su percentuali comprese tra il 15% e il 16,4%.

PARTE TERZA – RIGENERARE, CRESCERE, INNOVARE

PARTE TERZA –CAPITOLO 5 – I PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

La Città Metropolitana di Milano nel corso degli anni 2000 è stata protagonista di interventi di riqualificazione urbana che hanno trasformato l’assetto e la funzionalità dell’area. Si tratta di interventi che, in un ambito generale di riqualificazione generale, afferiscono alla sfera dell’edilizia non residenziale, come il Nuovo Polo Fieristico di Rho-Però o la nuova sede della Regione. Ma anche la riconversione di aree industriali, come il progetto Bovisa-Certosa o il progetto Bicocca o quello Santa Giulia. Di seguito una sintesi dei principali progetti del recente passato.

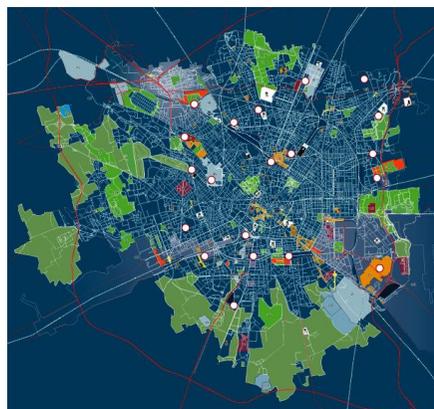


Tabella 40 – Principali interventi di riqualificazione urbana nella città metropolitana di Milano realizzati o in corso

Nuovo Polo Fiera Milano, Rho-Però (MI)	Inaugurato nel 2005	Localizzato nell’area dell’ex raffineria Agip, è costituita da una struttura di 535.000 mq slp su un’area di 2 milioni mq. Alla superficie dell’area espositiva si sommano gli spazi ricettivi (circa 400 camere) e aree verdi realizzati successivamente
Progetto Bovisa Certosa	Nel 2006 inaugurata la sede provvisoria della Triennale. Altri interventi in fase di ultimazione e in corso	Complesso intervento di trasformazione che ha interessato soprattutto ex area industriali. Si articola in tre interventi principali: <ul style="list-style-type: none"> • Politecnico Bovisa (nuovi dipartimenti, residenze, negozi) • Nuovo quartiere Euromilano Certosa (circa 1.500 nuovi appartamenti) • Triennale Bovisa (1.400 mq di spazi espositivi)

Tabella 40 – Principali interventi di riqualificazione urbana nella città metropolitana di Milano *segue*

Progetto Portello:	Ultimato nel 2007	Recupero delle aree dismesse nei quartieri attigui alla fiera
Quartiere Storico della Fiera	Ultimato nel 2015	Riqualificazione dell’area storica della fiera di Milano
Progetto Porta Nuova	Alcuni cantieri sono ancora in corso	Maxi intervento di trasformazione urbana che interessa i tre quartieri milanesi Garibaldi Repubblica, Varesine e Isola
La Nuova Sede della Regione Lombardia	Inaugurata nel 2010	
Progetto Bicocca	2005	Riqualificazione dell’area dove sorgevano gli stabilimenti Pirelli e del Gruppo Ansaldo. Il progetto incarna un modello di integrazione tra integrazione tra scienza, ricerca e cultura con funzioni residenziali e per il tempo libero
Progetto area ex Magneti Marelli BEIC - Biblioteca Europea di Informazione e Cultura	Inaugurato nel 2014	Intervento integrato di insediamento urbano
Progetto Santa Giulia	In corso	Progetto di bonifica dell’area che ospitava lo stabilimento Montedison e le Acciaierie Redaelli. Il verde è l’anima del progetto, delimitato da due zone residenziali e di servizi. Prevede anche la creazione di un centro congressi e cubature destinate a uffici
Rinnovamento nell’area dei Navigli	In corso (nel 2015 è stata inaugurata la nuova darsena) Nel 2009	Lunga “rete verde” da Famagosta alla darsena”, volto a creare una connettività destinata alla mobilità lenta e non inquinante
Cantiere del Nuovo	inaugurato l’infopoint del Cantiere del Nuovo	Progetto innovativo che raccoglie e unifica tutte le attività della Provincia
Nuove sedi uffici		<ul style="list-style-type: none"> • Sole 24ore (nel 2004) • Casa editrice Abitare-Segesta (nel 2004) • Uffici BMW (sede Via De Amicis nel 2015) • Fondazione Prada (nel 2015)
Ex area Falck, Sesto San Giovanni, Milano	Aperto il cantiere nel 2013, si dovrebbe chiudere nel 2025	Progetto di recupero che connette tutte le parti della città separate dalla ferrovia e dalle aree industriali Falck e Marelli

Fonte: varie

• Il nuovo PTCP

Le linee di riferimento per la pianificazione territoriale nell'area metropolitana di Milano sono individuabili nell'ultimo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato a dicembre 2013 e entrato in vigore a marzo 2014.

La strategia di fondo che orienta e caratterizza il nuovo PTCP è il rafforzamento del policentrismo del territorio milanese, strategia che si basa su cinque punti di forza fondamentali:

- Potenziamento del sistema urbano policentrico articolato in **una città centrale**, che comprende Milano e altri 24 comuni, e in **10 poli attrattori**
- Qualificazione ed estensione delle reti infrastrutturali, rafforzando le connessioni trasversali, prolungando verso l'esterno la rete metropolitana e i servizi ferroviari, potenziando il sistema degli interscambi
- Salvaguardia del sistema degli ambiti agricoli strategici riconoscendone il ruolo produttivo primario, la valenza multifunzionale e il ruolo di presidio dei valori paesistico-ambientali del territorio
- Qualificazione dell'ambiente e del paesaggio urbano, agricolo e naturalistico; salvaguardando gli spazi aperti tra polo e polo e tra questi e il polo centrale
- Potenziamento e riqualificazione del sistema paesistico-ambientale con la costruzione di un sistema a rete degli spazi verdi articolato in una Rete verde, nelle Grande Dorsali Territoriali (Dorsale Verde Nord, Dorsali Est e Ovest rappresentate dalle valli dell'Olon e del Lambro), nel Sistema dei Navigli

• Ultimi sviluppi

Accanto alle linee guida identificate dal PTCP, più di recente sono stati resi noti alcuni progetti, di respiro più o meno ampio, e di effettiva realizzazione ancora da verificare, ma che rientrano nell'azione di riqualificazione e rigenerazione del territorio.

Tabella 41 – Il progetto “Welfare metropolitano e rigenerazione urbana – Superare le emergenze e costruire nuovi spazi di coesione e accoglienza” della Città Metropolitana di Milano



PROGRAMMI DI INTERVENTO	COSTO PREVISTO (MILIONI)
Riqualificazione urbana e territoriale degli ambiti delle stazioni della M2 lungo l'asta della Martesana	12,34
Periferie al centro - Riqualificazione del Quartiere Satellite di Pioltello	1,99
Integration machine – Riqualificazione delle periferie dell'Alto milanese	6,2
Rigenerazione urbana del Nord-Milano	12,03
RICA/Rigenerare Comunità e abitare. Verso Human Technopole	8,63
Per una città per noi. Interventi di rigenerazione urbana e sviluppo socio-culturale nell'area Sud-Ovest	9,55
SPESA PREVISTA COMPLESSIVA	50,76

Fonte: Città Metropolitana di Milano

Il 25 agosto 2016, con il Decreto del Sindaco Metropolitano, è stato approvato il progetto di candidatura denominato “**Welfare metropolitano e rigenerazione urbana – Superare le emergenze e costruire nuovi spazi di coesione e accoglienza**”, con cui la Città Metropolitana di Milano partecipa al bando di riqualificazione delle periferie di cui al DPCM del 25 maggio 2016. Il progetto prevede 6 programmi di intervento, condivisi nelle rispettive aggregazioni territoriali.

Da ultimo, a settembre 2016 è stata siglata tra il Sindaco di Milano e il primo Ministro un’intesa istituzionale di programma, il cosiddetto **Patto per Milano**. Nel documento si annuncia un piano pluriennale di investimenti pari a circa 2,5 miliardi - ma le relative risorse sono ancora da reperire - da destinare a metropolitane, scali ferroviari, la messa in sicurezza dei fiumi, alle periferie e infine alle agenzie europee.

Investimenti da realizzare in un arco temporale di almeno cinque-sei anni per raggiungere tutti gli obiettivi previsti.

Tabella 41 – Il patto per Milano

IL PATTO PER MILANO: GLI AMBITI DI INTERVENTO	
Metropolitane	Ammodernamento della linea verde; prolungamento della linea lilla fino a Monza e della linea rossa fino a Cinisello Balsamo
Riqualificazione scali ferroviari	Riqualificazione di sette scali ferroviari, per una superficie complessiva di 1,2 milioni mq
Messa in sicurezza dei fiumi	Interventi contro le esondazioni del Seveso e messa in sicurezza del Lambro
Riqualificazione delle periferie	Progetto in parte compreso nella riqualificazione degli ex scali ferroviari e nell’investimento in infrastrutture, ma che include anche interventi su case popolari e progetti sociali
Internazionalizzazione	Milano punta ad attrarre le Agenzie del farmaco e delle banche, che potrebbero essere ospitate nell’area EXPO
INVESTIMENTI COMPLESSIVI ATTESI: 2,5 MILIARDI	

Fonte: varie