



pubblico_privato per la Qualità del territorio

ECONOMIE E TERRITORIO

L'area dei Comuni della Venezia Orientale:

*economie, costruzioni e opportunità di partenariato pubblico-privato
la pianificazione delle opere pubbliche*

Rapporto

2

dicembre 2006



RAPPORTO 2

L'AREA DELLA VENEZIA ORIENTALE: ECONOMIE, COSTRUZIONI E OPPORTUNITA' DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

Roma, dicembre 2006

Progetto: QUATER – “Scenari evolutivi dei mercati organizzativi di impresa e di aggregazione di imprese nel settore delle costruzioni edili del veneto”
Iniziativa realizzata con il contributo della Misura 2.3 “attività di ricerca e trasferimento tecnologico” del Docup Obiettivo 2 – Regione Veneto

Curatore della ricerca: CRESME Associazione

Autori: GAL Venezia Orientale, ANCE Venezia, CRESME Associazione

QUATER è un progetto promosso in ATS da:

		
GAL Venezia Orientale - VeGAL Borgo S.Agnese, 89 - Portogruaro www.vegal.net	ANCE Venezia S. Marco, 3870 - Venezia www.ancevenezia.it	CRESME via Fogliano, 15 - Roma www.cresme.it

Roma, dicembre 2006

Pubblicazione a distribuzione gratuita stampata in n. 500 copie

Stampa: Grafiche Marini – Villorba (Treviso)

Studio grafico: Meta Comunicatori - Treviso

Coordinamento produzione: Athena Management&Consulting - Treviso

INTRODUZIONE

Dopo la ricostruzione dell'andamento e della dinamiche del mercato delle costruzioni nella provincia di Venezia, PROGETTO QUATER ha spostato la sua attenzione al mercato locale e soprattutto al tessuto imprenditoriale delle costruzioni, attraverso l'analisi di un'ampia gamma di dati statistici ed informativi, ma anche attraverso una specifica indagine diretta presso un campione di imprese, rilevato in accordo con l'associazione dei costruttori edili della provincia, aderente all'ANCE.

Diviso in tre parti, il Rapporto è completato da una ricostruzione dettagliata delle opportunità del mercato edilizio, sia nella sua dimensione privata (promozione immobiliare) sia, e in modo più approfondito, rispetto a quella relativa ai lavori pubblici.

Ciò risponde all'obiettivo principale e potremmo dire di "rilevanza strategica" di QUATER, ovvero quello di dimensionare e mettere a fuoco le opportunità di uno sviluppo del Partenariato Pubblico Privato nell'area della Venezia Orientale, a cui collegare i livelli di interesse e di "capacità" da parte del tessuto imprenditoriale locale.

In sintesi, si può affermare che il Rapporto ripercorre l'evoluzione del mercato evidenziandone le potenzialità, per poi scandagliare la struttura dell'offerta al fine di evidenziarne le capacità di crescita e di sviluppo, così da porsi come interlocutore affidabile e potenzialmente "abilitato" ad essere partner in operazioni di Partenariato relativamente ad opere di interesse pubblico.

La prima parte del Rapporto, dedicata alla ricostruzione del mercato locale delle costruzioni, costituisce un completamento di quanto elaborato a dimensione regionale e provinciale attraverso un abbassamento del livello di scala, mettendo a fuoco le dinamiche e l'evoluzione del mercato delle costruzioni nell'area della Venezia Orientale, confrontando le due sottoaree del Portogruarese e del Sandomatese.

Un passo obbligato, che consente di ricostruire le potenzialità del mercato delle costruzioni e la sua evoluzione a partire dall'inizio degli anni Novanta fino al 2005. Lo studio evidenzia, in particolare, le dinamiche registrate tra la fine del ciclo recessivo della prima metà degli anni Novanta fino a tutto il ciclo espansivo dell'ultimo decennio.

Una specifica attenzione viene riservata alla struttura produttiva e al tessuto imprenditoriale relativo all'attività edilizia nell'area. Lo studio ricostruisce la struttura dell'offerta dal punto di vista della dimensione, della capacità di affrontare e di presidiare il mercato locale da più punti di vista.

Ne emerge un quadro quanto mai articolato e ricco di informazioni e di stimoli, ma soprattutto uno scenario dinamico ricco di potenzialità, seppure compresso da alcuni elementi che ne condizionano negativamente le possibilità di sviluppo: dalla grande frammentazione, sia della

domanda che dell'offerta, alla dimensione quanto mai ridotta delle imprese, alla tradizionale insufficiente capitalizzazione.

*Nella **seconda parte del Rapporto** si è spostato invece lo sguardo dal quantitativo al qualitativo, entrando nel merito delle strategie imprenditoriali, della struttura organizzativa e gestionale, mettendo a fuoco limiti e potenzialità sulla base di un campione di imprese, autoselezionate all'interno del nucleo imprenditoriale veneziano. Una trentina di aziende hanno risposto ad un questionario ed il loro top management è stato intervistato, facendo emergere non solo informazioni ed elementi sull'organizzazione, sulla capacità di "stare sul mercato" e sulle prospettive e le aspettative di ogni manager e di ogni azienda, ma anche cercando di evidenziare le difficoltà a svilupparsi, le resistenze o la disponibilità a cercare soluzioni innovative su più livelli: dall'aggregazione imprenditoriale più o meno stabile, al ricorso a tecnologie e a strumenti informatici per migliorare l'efficacia gestionale, alla sperimentazione di forme nuove di competizione e di relazioni con la committenza pubblica.*

L'indagine diretta ha costituito un aspetto decisivo nell'economia del progetto, consentendo di ricostruire le reali potenzialità di una crescita del mercato del PPP nell'area della Venezia Orientale e facendo emergere il reale interesse da parte di un numero limitato ma selezionato di aziende, disposto a seguire un percorso guidato di formazione e di crescita industriale, ma anche di sviluppo delle relazioni e delle tecniche di confronto con le committenze pubbliche.

*Nella **terza parte del Rapporto** si è provveduto a ricostruire le potenzialità della domanda del mercato delle costruzioni a livello locale, sia quantificando sulla base di una pluralità di fonti i possibili sbocchi del mercato privato, sia, soprattutto, evidenziando l'articolazione dei piani triennali relativi alle opere pubbliche.*

Ad integrazione dell'analisi di quanto contenuto nei programmi poliennali dei comuni si è provveduto, da un lato, a verificarne la compatibilità e la coerenza, rispetto al più generale scenario di trasformazione territoriale definito a livelli macro, regionale e nazionale; dall'altro a rilevare, attraverso incontri e interviste, gli orientamenti e le "ipotesi" progettuali in stato di definizione, destinate a trovare spazio nella nuova programmazione.

In questo modo si è giunti a delineare uno scenario complessivo puntuale e allo stesso tempo ricco di elementi utili ad individuare le possibilità per un ricorso a forme contrattuali e di affidamento rientranti nelle diverse tipologie di Partenariato (si veda glossario in appendice).

Il Rapporto, nella sua parte finale, riproduce il processo di selezione delle opere che per dimensione, per caratteristiche produttive e per la loro capacità di essere oggetto di produzione di reddito risultano di interesse per un finanziamento o per forme di partecipazione economica e gestionale da parte di operatori privati. Una serie di schede relative ad una decina di opere costituiscono la base per un confronto "operativo" tra amministrazioni pubbliche e imprese private, nella logica di favorire una progettualità condivisa e lo sviluppo di procedure, di meccanismi e di relazioni in grado di favorire il Partenariato.

*Nell'ottica degli **obiettivi generali di Progetto QUATER**, le opere individuate e le indicazioni emerse dalla ricerca costituiscono la base per quella crescita di iniziativa da parte del territorio in grado di favorire una crescita dello sviluppo locale lungo alcune direttrici di innovazione, individuate come prioritarie.*

L'attenzione, la propensione e la decisione ad entrare in un percorso imprenditoriale volto a conseguire un obiettivo di Partenariato ha, infatti, sulle imprese effetti rilevanti sul piano della crescita organizzativa e gestionale.

La disponibilità da parte delle aziende a verificare l'attuale livello tecnologico e di strumentazione comporta sicuramente un'evoluzione in termini di innovazione in questo campo, rafforzato dalla partecipazione ad attività di formazione, all'interno di un gruppo di lavoro volto all'orientamento innovativo, ad integrazione dell'attività di ricerca vera e propria.

Da un altro punto di vista la selezione delle opere e le verifiche sull'affidabilità e l'interesse delle imprese a perseguire obiettivi di Partenariato fa sì che si possa avviare un percorso di potenziamento di iniziative in quegli ambiti di mercato più innovativi, individuati nella fase di definizione del Progetto, ovvero sul piano della gestione dei servizi in termini di Facility Management e di Global Service; nonchè sul piano della competizione tra mercati e territori a favore di una maggiore incisività in termini di marketing territoriale e di valorizzazione del patrimonio fondiario esistente. Infine, la sfida a "performare" modelli di collaborazione tra committenze pubbliche e un sistema omogeneo di imprese locali, intorno a progetti di trasformazione, di produzione e di gestione immobiliare ed infrastrutturale, costituisce non solo un'opportunità di crescita a livello locale, ma un'esperienza "pilota", mutuabile ed "esportabile" a livello regionale e nazionale. La partecipazione al progetto di soggetti radicati sul territorio e allo stesso tempo facenti parte di reti nazionali rende possibile e facilita la divulgazione del progetto stesso come modello: un obiettivo che si trasforma in un valore aggiunto.

Dott. Alfredo Martini - CRESME

INDICE

INTRODUZIONE	3
PRESENTAZIONE	9
1 INDUSTRIA, SERVIZI E COSTRUZIONI: LE TENDENZE NEL MEDIO PERIODO	11
1.1. Lo scenario demografico	12
1.2. La struttura economica	15
1.3. L'importanza congiunturale delle costruzioni	24
1.3.1. Costruzioni e indotto: la trasformazione del mercato tra i due Censimenti	24
1.3.2. Il mercato degli appalti	42
1.3.3. Il partenariato pubblico privato	49
1.3.4. Il mercato immobiliare	56
1.4. Conclusioni	65
2 LA FILIERA IMPRENDITORIALE DELLE COSTRUZIONI: EVOLUZIONE, DINAMICHE E PROSPETTIVE	69
2.1. Il campione e l'universo della cassa edile: riflessione sulla base dell'elaborazione dei dati cassa edile	71
2.2. Caratteristiche societarie, dimensione, ambito territoriale e di mercato	72
2.3. Crescita dimensionale e dinamiche di mercato 2001 – 2005	76
2.4. Previsioni e aspettative	78
2.5. Fattori innovativi e strategie vecchie e nuove per affrontare il mercato nei prossimi anni	81
2.6. Lavori pubblici: un mercato da riformare	87
2.7. L'opportunità del Partenariato Pubblico Privato	88
2.8. La propensione verso il rafforzamento dei sistemi informativi	94
2.9. La propensione all'aggregazione e alla sperimentazione di nuovi mercati	96
3 LE OPPORTUNITÀ DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NELL'AREA DELLA VENEZIA ORIENTALE	97
3.1. Gli obiettivi e la metodologia utilizzata	98
3.2. Le potenzialità di investimento nel settore privato	101
3.3. Le potenzialità di investimento nel settore pubblico	104
3.4. Le grandi opere superiori ad un milione di Euro	108
3.5. Le opportunità di investimento nel partenariato pubblico privato	113
3.6. Ulteriori servizi per le PMI	124

4 IL PROGETTO QUATER : LA METODOLOGIA

	127
4.1 Il contesto di riferimento del progetto QUATER	128
4.2 Gli attori del progetto QUATER	128
4.3 Fasi del progetto QUATER	129
4.4 Lo staff del progetto QUATER	131
Allegati:	
- Schede di sintesi	133
- Questionario alle imprese	143
- Legenda e glossario	149

PRESENTAZIONE

Il 2° Rapporto Quater costituisce il completamento di un lavoro impostato già nel 2004, ed avviato l'anno successivo, che ha visto coinvolti tre partner in un'iniziativa di ampio respiro: il GAL Venezia Orientale, l'ANCE Venezia ed il Cresme.

Nel documento qui presentato si sonda in modo approfondito la realtà economica, con particolare riferimento al settore delle costruzioni, nella Venezia Orientale; si indagano la struttura del comparto e le tendenze evolutive, la filiera imprenditoriale esistente e prospettica, mentre l'ultima parte del documento è specificatamente dedicata al settore del Partenariato Pubblico e Privato (PPP).

“**Quater**” (titolo enucleato da “pubblico e privato per la **Qualità del Territorio**”) costituisce un progetto di ricerca industriale cofinanziato dalla misura 2.3 dal Docup Obiettivo 2 della Regione Veneto.

Il documento evidenzia le forti componenti evolutive del settore delle costruzioni negli ultimi anni, in un contesto socio demografico caratterizzato da interessanti dinamiche, in confronto con le aree circostanti.

Il territorio presenta infatti performance economiche di tutto rispetto; in un contesto nazionale che ha manifestato segnali abbastanza significativi di deindustrializzazione, nella Venezia Orientale numerosi indici appaiono oggi in controtendenza.

Trainante in questo ambito appare il settore delle costruzioni, che ha visto crescere progressivamente la propria importanza nell'economia dell'area, con dinamiche diverse tra i due ambiti territoriali in cui storicamente viene suddiviso: il Sandonatese ed il Portogruarese.

Dall'analisi del documento si possono del resto cogliere le evoluzioni dei singoli comparti all'interno del settore delle costruzioni, con dinamiche spesso molto differenziate; questo ci permette di ricostruire un quadro articolato dell'evoluzione in atto.

Le analisi svolte riguardo al mercato degli appalti ed alle opportunità di Partenariato Pubblico Privato nella Venezia Orientale permettono di completare la visione d'insieme, sondando le possibilità di sviluppo di un mercato di enorme rilievo sulle dinamiche del settore.

Si è voluto per questo motivo inserire nell'analisi una serie di verifiche, effettuate su un campione di aziende del settore, tramite cui sono state raccolte significative informazioni sulle percezioni dei soggetti operanti, ma anche sulle capacità di reagire alla dinamiche settoriali e di affrontare con strumenti adeguati le opportunità di partecipare ad iniziative a committenza pubblica.

Il Partenariato Pubblico Privato nella Venezia Orientale presenta, come si può dedurre dall'ultima parte del documento, enormi margini di crescita.

Sono in fase di attuazione una serie di iniziative che tendono a far incontrare il mondo pubblico con gli operatori del settore, per favorire un'evoluzione nei modelli e nelle logiche gestionali di queste iniziative e, come conseguenza, un allargamento significativo delle opportunità di collaborazione.

Il documento qui presentato si auspica abbia la capacità di far riflettere tutti, operatori pubblici e privati, sulla necessità di un rinnovamento delle logiche operative attualmente utilizzate, sviluppando una nuova strategia di intervento nel rispetto dei principi di trasparenza e garanzia per i soggetti coinvolti, più adeguata alle necessità del territorio, attuali e future.

GAL Venezia Orientale

Valter Menazza

ANCE Venezia

Lionello Barbuio

CRESME – Roma

Roberto Mostacci

1. INDUSTRIA, SERVIZI E COSTRUZIONI: LE TENDENZE NEL MEDIO PERIODO

1.1 Lo scenario demografico

La popolazione residente alla fine del 2004 nei 20 Comuni della Venezia Orientale (VO), rappresenta un quarto di quella relativa a tutta la provincia di Venezia: 205.502 residenti, su un totale provinciale di 829.418. All'interno dell'area sono stati individuati due raggruppamenti, il Portogruarese (PG) ed il Sandonatese (SD)¹, che corrispondono ad una ripartizione territoriale individuata dalla presenza dei fiumi, da un lato l'area Livenza/Tagliamento, dall'altro l'area del Piave.

Tabella 1.1 - Indicatori demografici generali al 31 dicembre 2004

	Portogruarese	Sandonatese	Totale Ven. Orientale	Provincia di Venezia
Popolazione totale 2004	93.797	111.705	205.502	829.418
Numero di famiglie	35.906	42.156	78.062	336.613
Componenti per famiglia	2,61	2,65	2,63	2,50
Densità abitativa (Pop./Km ²) 2004	149,48	261,05	194,7	337,0
Nati vivi 2004	807	1.094	1.901	7.378
Morti 2004	835	937	1.772	7.868
Saldo naturale	-28	157	129	-490
Popolazione anziana (>64 anni)	18.498	20.442	38.940	167.394
Popolazione anziana/popolazione totale	20%	16%	19%	20%

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Al 31 dicembre 2004 il Sandonatese prevale sull'altra area per popolazione residente: 111.705 contro 93.797, dunque il 54% della popolazione della Venezia Orientale risiede nei 9 comuni dell'area del Piave. Tra questi il Comune di San Donà di Piave, con una popolazione di oltre 38 mila residenti rappresenta il 34% dell'area e il 19% di tutta l'area.

Tabella 1.2 - Indicatori demografici generali al 31 dicembre 2004 - Valori percentuali

	Portogruarese su VO	Sandonatese su VO	VO su Provincia di Venezia
Popolazione totale 2004	45,6	54,4	24,8
Numero di famiglie	46,0	54,0	23,2
Nati vivi 2004	42,5	57,5	25,8
Morti 2004	47,1	52,9	22,5
Popolazione anziana	47,5	52,5	23,3

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

¹ Nel Portogruarese (o area Livenza/Tagliamento) sono compresi i comuni di Annone Veneto, Caorle, Cinto Caomaggiore, Concordia Sagittaria, Fossalta di Portogruaro, Gruaro, Portogruaro, Pramaggiore, San Michele al Tagliamento, Santo Stino di Livenza e Teglio Veneto; nel Sandonatese (o area Piave) i comuni di Ceggia, Eraclea, Fossalta di Piave, Jesolo, Meolo, Musile di Piave, Noventa di Piave, San Donà di Piave e Torre di Mosto.

Le famiglie, pari a 78.062 alla fine del 2004, sono “solo” il 23% di tutte quelle veneziane, a indicare dunque che il numero medio dei componenti nell’area della Venezia Orientale è leggermente più alto rispetto alla media provinciale: 2,6 contro 2,5, che raggiunge il valore 2,7 nell’area del Sandomatese.

Questo raggruppamento, con oltre 111 mila abitanti e più di 42 mila famiglie, costituisce l’area con maggior peso insediativo, anche se nettamente inferiore rispetto alla media provinciale: 261 abitanti per kmq contro i 337 della provincia, mentre è sostanzialmente in linea con il valore medio regionale (256 ab/kmq). San Donà di Piave e Fossalta di Piave spiccano con una densità superiore a 400 ab/kmq. Valori significativamente inferiori alle medie nel Portogruarese (149 ab/kmq), dove il comune più popoloso è Portogruaro, con una densità di 246 ab/kmq.

L’area meno densamente popolata è anche quella con una popolazione più anziana (65 anni e più), con un indice di invecchiamento del 20%, contro un tasso del 18% nel Sandomatese, grazie al quale tutta la Venezia Orientale risulta caratterizzata da un processo di invecchiamento leggermente inferiore rispetto al dato provinciale (19% contro 20%).

Tabella 1.3a - Indicatori demografici generali al 31 dicembre 2004

	Popolazione totale	Numero di famiglie	Componenti per famiglia	Densità abitativa (pop/km ²)	Indice di invecchiamento
Annone Veneto	3.733	1.377	2,71	162,30	18%
Caorle	11.801	4.713	2,50	78,15	20%
Ceggia	5.409	1.944	2,78	257,57	19%
Cinto Caomaggiore	3.226	1.193	2,70	150,19	20%
Concordia Sagittaria	10.667	3.819	2,79	162,85	19%
Eraclea	12.695	4.543	2,79	133,56	18%
Fossalta di Piave	4.227	1.603	2,64	434,43	19%
Fossalta di Portogruaro	5.962	2.218	2,69	188,73	20%
Gruaro	2.727	1.007	2,71	158,18	21%
Jesolo	23.575	9.389	2,51	247,53	19%
Meolo	6.415	2.330	2,75	240,08	17%
Musile di Piave	10.605	3.891	2,73	235,30	18%
Noventa di Piave	6.191	2.345	2,64	342,61	18%
Portogruaro	25.158	10.016	2,51	245,78	21%
Pramaggiore	4.354	1.570	2,77	179,84	15%
San Dona' di Piave	38.072	14.490	2,63	483,58	18%
San Michele al Tagliamento	11.779	4.722	2,49	104,91	22%
Santo Stino di Livenza	12.297	4.451	2,76	182,72	18%
Teglio Veneto	2.093	820	2,55	181,68	21%
Torre di Mosto	4.516	1.621	2,79	117,91	18%
Portogruarese	93.797	35.906	2,61	149,48	20%
Sandomatese	111.705	42.156	2,65	261,05	18%
Venezia Orientale	205.502	78.062	2,63	194,72	19%
Provincia di Venezia	829.418	336.613	2,50	337,00	20%
Valori medi Venezia Orientale	10.275,10	3.903,10	2,67	214,40	19%

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

L’invecchiamento strutturale della popolazione, particolarmente sensibile nel Portogruarese, trova riscontro in un saldo naturale nell’area con bilancio negativo, come risultato di un numero di morti superiore al numero delle nascite, mentre nella zona del Piave continua a mantenersi positivo anche nel 2004. In sostanza la zona del Livenza/Tagliamento si allinea al trend della provincia, mentre i comuni del Piave seguono piuttosto le dinamiche regionali, ma anche del totale nazionale.

Tabella 1.3b - Indicatori demografici generali al 31 dicembre 2004

	Nati	Morti	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Saldo Totale
Annone Veneto	43	36	7	80	87
Caorle	102	91	11	130	141
Ceggia	46	52	-6	128	122
Cinto Caomaggiore	25	24	1	8	9
Concordia Sagittaria	89	90	-1	37	36
Eraclea	138	101	37	-3	34
Fossalta di Piave	43	31	12	29	41
Fossalta di Portogruaro	59	57	2	71	73
Gruaro	31	27	4	21	25
Jesolo	212	185	27	83	110
Meolo	74	52	22	122	144
Musile di Piave	106	73	33	160	193
Noventa di Piave	62	54	8	23	31
Portogruaro	182	236	-54	310	256
Pramaggiore	50	32	18	108	126
San Dona' di Piave	364	353	11	1174	1.185
San Michele al Tagliamento	102	120	-18	14	-4
Santo Stino di Livenza	109	106	3	148	151
Teglio Veneto	15	16	-1	77	76
Torre di Mosto	49	36	13	53	66
Portogruarese	807	835	-28	1.004	976
Sandonatese	1.094	937	157	1.769	1.926
Venezia Orientale	1.901	1.772	129	2.773	2.902
Provincia di Venezia	7.378	7.868	-490	7317	6.827
Valori medi Venezia Orientale	95,05	88,60	6,45	138,65	145,10

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Il saldo naturale negativo che si registra in media nel Portogruarese, trae origine da un saldo nati/morti sensibilmente sfavorevole alle nascite nel Comune di Portogruaro, e poi in quello di San Michele al Tagliamento, dove non risulta nemmeno compensato da un saldo migratorio positivo.

1.2 La struttura economica

Struttura economica in evoluzione tra i due censimenti

I dati dell'ultimo Censimento dell'industria e dei servizi del 2001 consentono di delineare la struttura imprenditoriale del mercato nelle differenti realtà territoriali, e di cogliere le principali trasformazioni dello scenario economico intercorse nel periodo intercensuario. In base ai dati diffusi dall'Istat, nel 2001 la struttura economica complessiva della Venezia Orientale è rappresentata da 20.172 unità locali complessive, tra imprese e istituzioni, corrispondenti a 69.887 addetti. Rispetto al 1991 crescono del 18% le unità locali e del 21% i relativi addetti, con una conseguente, leggera, crescita del numero medio di addetti.

Tabella 1.4 – Quadro di sintesi – La struttura dell'offerta nella Venezia Orientale ai due Censimenti

	1991			2001			Variazione %		
	Unità Locali*	Addetti*	Addetti / Unità locale	Unità Locali*	Addetti*	Addetti / Unità locale	Unità Locali*	Addetti*	Addetti / Unità locale
Portogruarese	8.169	26.759	3,3	9.061	31.030	3,4	10,9	16,0	4,5
Sandonatese	8.976	30.941	3,4	11.111	38.857	3,5	23,8	25,6	1,5
Totale VO	17.145	57.700	3,4	20.172	69.887	3,5	17,7	21,1	2,9
Resto provincia	39.361	230.022	5,8	52.887	252.399	4,8	34,4	9,7	-18,3
Provincia di Venezia	56.506	287.722	5,1	73.059	322.286	4,4	29,3	12,0	-13,4
INCIDENZA %									
Portogruarese /VO	47,6	46,4		44,9	44,4		-5,7	-4,3	
Sandonatese/VO	52,4	53,6		55,1	55,6		5,2	3,7	
VO/Venezia	30,3	20,1		27,6	21,7		-9,0	8,1	

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

*Unità locali e addetti a imprese, istituzioni pubbliche e istituzioni no profit

Evoluzione per alcuni versi in controtendenza: le imprese, in realtà già piccole, mantengono lo stesso numero di addetti

Un primo elemento è la sostanziale stabilità del numero medio di addetti: nel 1991 il tessuto imprenditoriale dell'area era già molto frammentato (3,4 addetti per unità locale), e dieci anni dopo non presenta cambiamenti rilevanti (3,5), mentre nel resto della provincia si è passati da 5,8 a 4,8 addetti. Si tratta di un comportamento peculiare, che si inserisce in un contesto non solo provinciale, ma nazionale, che ha visto una riduzione delle dimensioni medie delle imprese dell'ordine del 10%, ma senza toccare i valori "minimi" registrati nella Venezia Orientale. Nell'area il fenomeno della polverizzazione del tessuto imprenditoriale è molto spiccato, e "in anticipo" rispetto alla media regionale e nazionale. Le due aree della Venezia Orientale presentano comportamenti simili, con una leggerissima crescita delle dimensioni medie delle già piccolissime unità locali che operano nel territorio locale.

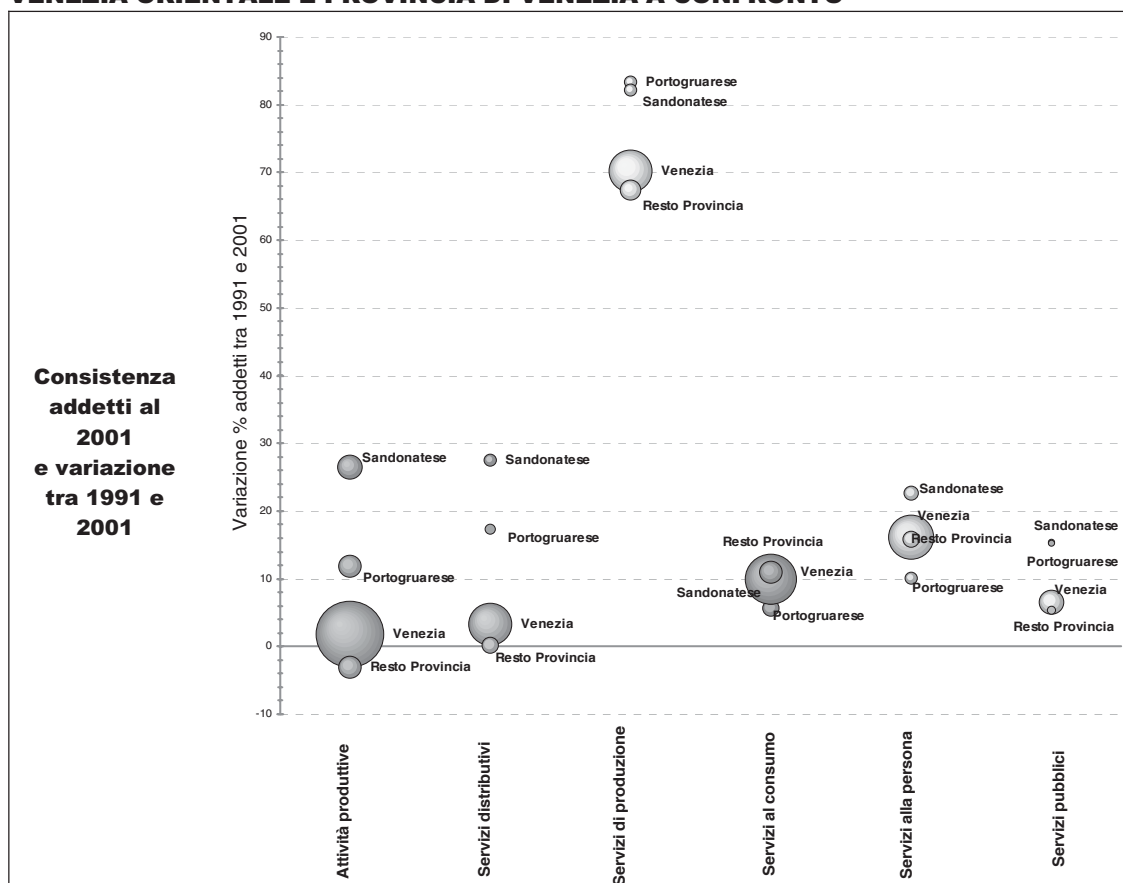
SCHEDA 1 – una economia in cambiamento

UNA ECONOMIA IN CAMBIAMENTO 1991-2001

**Venezia Orientale:
l'area più dinamica
della provincia, sotto
la spinta del
produttivo (in senso
stretto e dei relativi
servizi)**

- ☐ Gli addetti crescono di più rispetto alla media provinciale
- ☐ Più dinamici i servizi di produzione, Portogruarese meglio del Sandonatese
- ☐ Ma anche quelli distributivi ... grazie al Sandonatese
- ☐ Cresce ancora il settore produttivo, soprattutto nel Sandonatese
- ☐ Punto debole il consumo, che nella Venezia Orientale è meno dinamico che nel resto della provincia

VENEZIA ORIENTALE E PROVINCIA DI VENEZIA A CONFRONTO



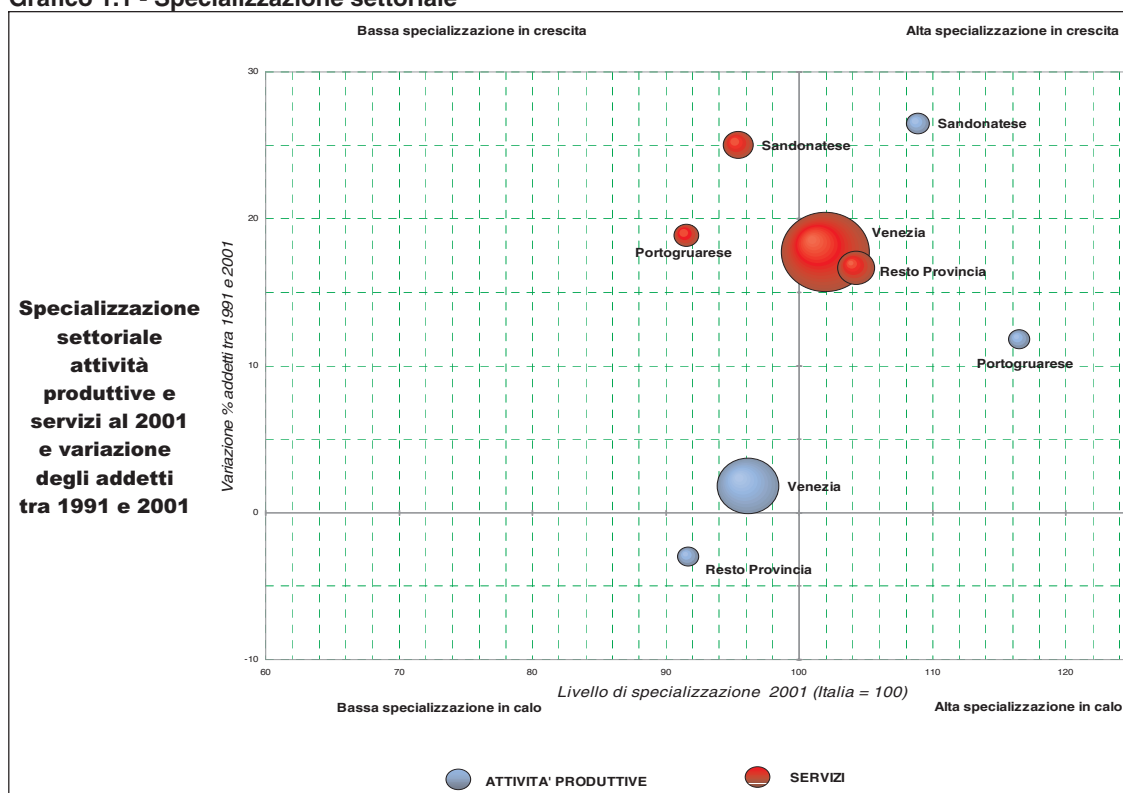
Fonte: elaborazioni e stime CRESME

*Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici

In controtendenza anche la crescita dell'occupazione nel produttivo, anche se i servizi trainano l'economia

L'analisi dell'articolazione delle imprese e istituzioni tra i diversi settori economici rappresenta un'altra chiave di lettura delle trasformazioni del tessuto imprenditoriale, non più quantitativa quanto qualitativa. Come si è detto, tra i due censimenti il numero complessivo di unità locali è cresciuto del 17,7%. Il Sandonatese è l'area che più ha contribuito alla crescita (+24% le unità locali e +26% gli addetti), contro tassi positivi più contenuti nel Portogruarese. La dinamica generale è il frutto di diversi comportamenti registrati dai principali settori di attività economica. Nel SD il maggior impulso è arrivato dai servizi, cresciuti nel complesso del 26%, ad un ritmo più veloce rispetto alle attività produttive (+17%). Lo scenario occupazione relativo ha visto un incremento più sensibile nelle attività produttive (+26,5%), così da superare la percentuale di crescita degli addetti ai servizi (+25%). Nel PG invece i servizi risultano più dinamici sia in termini di unità locali (+14% contro il +3,5% del produttivo), sia in termini di capacità occupazionale (+18,9% contro 11,8%). Seppure con le differenze tra le due aree, il dato interessante è il ruolo ancora di traino esercitato dalle attività produttive, se si osserva che nella Provincia di Venezia i relativi addetti crescono solo del 2% e in Italia si riducono di 1,7 punti percentuali.

Grafico 1.1 - Specializzazione settoriale



Fonte: elaborazioni e stime CRESME

*Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici

Boom dei servizi di produzione (+80% gli addetti, meglio che nel resto della provincia e in Italia)

All'interno dei servizi, che diventano sempre più il motore dell'economia, sono quelli di produzione a trainare il mercato con tassi di crescita delle unità locali pari al 132% nel SD e all'86% nel PG, e superiori all'80% in entrambi i sistemi territoriali per quanto riguarda il numero di addetti. L'evoluzione di questa branca di servizi è fenomeno diffuso a livello provinciale e nazionale, dove però i relativi tassi di crescita, in particolare in termini occupazionali, sono meno sensibili (+70% in provincia e +62% in Italia).

E tra tutti crescono soprattutto quelli legati ad attività immobiliari, nel Sandonatese con una velocità superiore alla media provinciale (e nazionale)

Nel PG le unità locali impegnate in attività di intermediazione immobiliare erano 169 nel 1991 e dopo dieci anni sono diventate 402; nel SD sono passate da 100 a 501. E' soprattutto questa ultima a caratterizzarsi per una crescita occupazionale del settore davvero eccezionale, con un ritmo del 316% (137% nel PG), superiore alla media veneziana (223%) e al valore medio nazionale (+182%).

Gli occupati nei servizi produttivi raggiungono e superano quelli dei servizi distributivi

Per effetto del sostenuto incremento registrato nel periodo intercensuario il numero di addetti ai servizi produttivi ha superato in entrambi i sistemi territoriali gli occupati ai servizi distributivi, fino a rappresentare il 12% dell'occupazione.

Debole il consumo rispetto al contesto veneziano, ma superiore alla media nazionale (dove non crescono più)

Un dato interessante è la dinamica del numero di addetti nei servizi destinati al consumo: nel PG in dieci anni sono cresciuti solo di 380 unità (+5,7%), nel SD di 578 (+7,6%), mentre nella provincia sono cresciuti del 10%. In realtà questo risultato di apparente debolezza del settore appare sotto una diversa luce se si considera che in Italia gli addetti ai servizi al consumo sono diminuiti del 5%. La crescita nelle due aree della Venezia Orientale è da ricondurre ai pubblici esercizi e agli alberghi, settori che in dieci anni hanno incrementato la capacità occupazione di oltre 25 punti percentuali. In linea con la tendenza generale la flessione del numero di unità locali: -11,5% nel PG e -9% nel SD. Malgrado la debole fase di crescita, il settore assorbe ancora la quota principale dell'occupazione tra le attività terziarie, quota pari al 23% nel PG e al 21% nel SD.

Forte crescita per i servizi alla persona.

In termini di valori assoluti dopo i servizi legati al consumo risultano i servizi alla persona con una percentuale sugli addetti totali che oscilla tra il 14% del PG e il 16% del SD, corrispondenti rispettivamente a 4.342 e 6.107 addetti.

Ma nella Venezia Orientale il comparto produttivo è ancora importante

Se è vero che il terziario cresce di più, è anche interessante notare il ruolo ancora importante di tutto il settore produttivo. Nel primo Rapporto era emersa la forte vocazione terziaria della provincia rispetto alla regione, ma dall'approfondimento sulla Venezia Orientale emerge come questa porzione di economia veneziana sia in realtà molto più orientata verso il produttivo: nel PG il 39,6% degli occupati lavora nel produttivo, nel SD il 37%, grazie a differenziali positivi del 12 e del 27% tra il 1991 e il 2001 (contro il modesto 2% della provincia).

....grazie alle costruzioni

Rispetto alla provincia, nella Venezia Orientale è molto meno sensibile la crescita del comparto agricoltura-caccia e pesca (+71% nella provincia contro il +22% del Portogruarese e il +13% del Sondonatese), mentre l'industria nella Venezia Orientale è molto più vivace, rispetto al totale provinciale caratterizzato da un numero di addetti fermo in dieci anni. In particolare nel SD si registra un incremento della capacità occupazione del 27%, più modesta (+11%) la dinamica nell'altra area. In entrambe il settore delle costruzioni ha registrato una significativa crescita del peso occupazionale. Nel Portogruarese gli addetti alle costruzioni erano 3.791 nel 1991 e sono diventati 4.116 dieci anni dopo, passando dal 13 al 18% dell'occupazione grazie ad una crescita del 9%. Molto più spiccato il trend positivo registrato nel Sondonatese, dove gli addetti alle costruzioni erano 3.686 nel 1991 (12% del totale) e sono diventati 5.479 nel 2001 (14%) grazie ad una crescita che sfiora il 50%.

Specializzazione nel produttivo e nei servizi legati alla produzione

In estrema sintesi, fatto pari a 100 l'indice nazionale, se si analizza la minore o maggiore incidenza in un'area delle attività economiche e l'evoluzione intercorsa tra gli ultimi due censimenti, si delinea un quadro per alcuni aspetti simile e per altri differente per le due aree della Venezia Orientale.

Per entrambe l'analisi mette in evidenza una spiccata specializzazione nel produttivo: un valore pari a 109 in termini di addetti nel SD e 116 nel PG che, oltre a superare nettamente lo standard nazionale, si presentano in crescita rispetto al 1991, quando l'indice si attestava rispettivamente sul 98% e 110%. Inoltre, come abbiamo già visto, nell'area si registra un incremento assoluto del numero di addetti, particolarmente sensibile nel SD. Tra le due sub-aree, il PG ha una

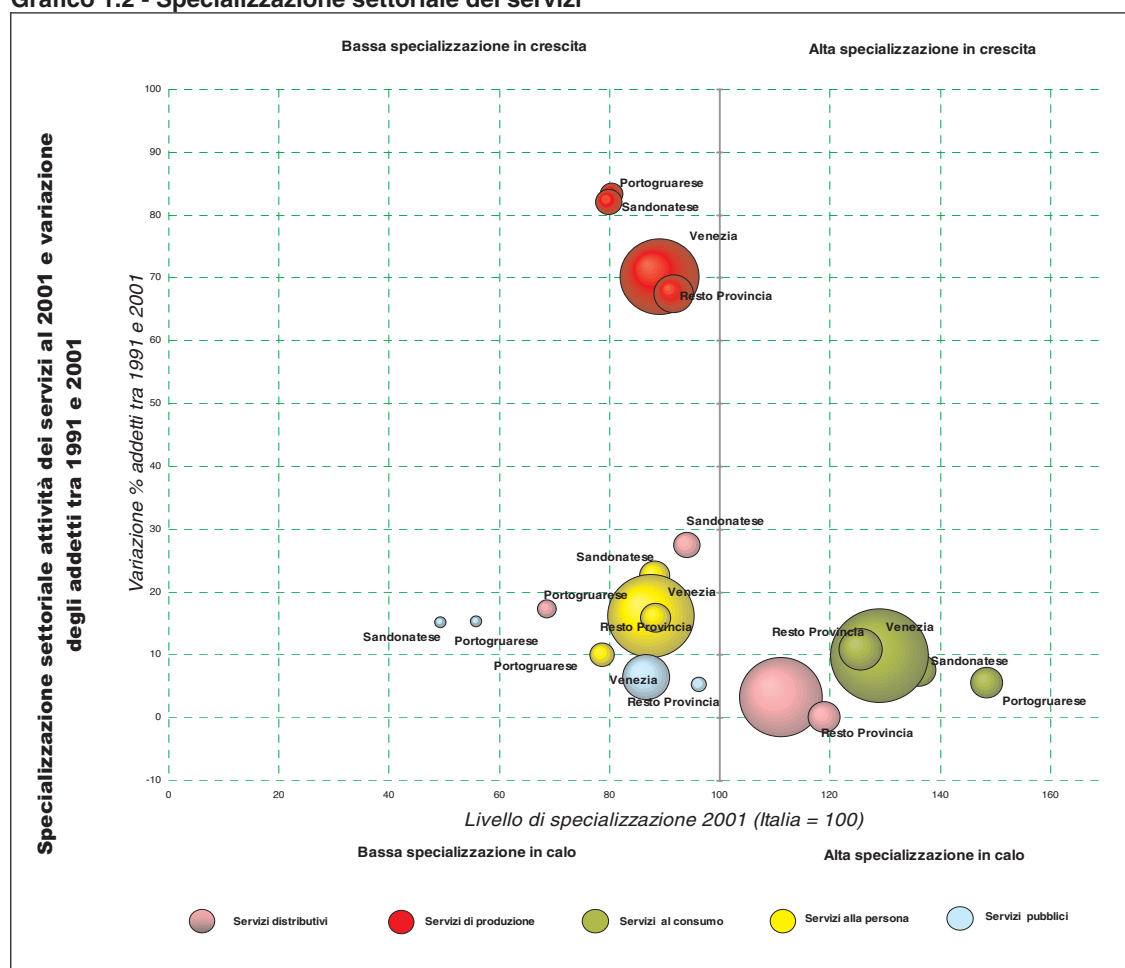
maggiore specializzazione nel produttivo, ma potrebbe perdere questo vantaggio considerato il maggiore dinamismo del SD.

Più bassa la specializzazione nei servizi

Viceversa, l'indice di specializzazione indica una minore propensione per i servizi, anche se abbiamo visto come il numero complessivo di addetti si presenti in evidente crescita.

Tale caratteristica appare anche nei confronti con il resto della provincia, malgrado le dinamiche occupazionali più brillanti.

Grafico 1.2 - Specializzazione settoriale dei servizi



Fonte: elaborazioni e stime CRESME

*Area della bolla proporzionale alla dimensione della capacità occupazionale dei settori economici

Tabella 1.5 – Portogruarese - Unità locali e addetti ai censimenti del 1991 e 2001 e indice di localizzazione dell'occupazione

Settori economici	Unità locali				Addetti				Indice di localizzazione dell'occupazione (Italia = 100)		
	1991	2001	Variazioni		1991	2001	Variazioni		1991	2001	Variaz. %
			Val. Ass.	Val. %			Val. Ass.	Val. %			
ATTIVITA'											
PRODUTTIVE	2.570	2.660	90	3,5	10.980	12.275	1.295	11,8	110	116	5,9
Agricoltura caccia e pesca	246	234	-12	-4,9	607	743	136	22,4	404	392	-2,9
Industria e artigianato	2.324	2.426	102	4,4	10.373	11.532	1.159	11,2	105	111	5,7
Attività manifatturiere	807	825	18	2,2	6.562	7.394	832	12,7	84	94	11,8
Costruzioni	1.513	1.600	87	5,8	3.791	4.116	325	8,6	191	168	-12,0
SERVIZI	5.599	6.401	802	14,3	15.779	18.755	2.976	18,9	94	92	-2,7
Servizi distributivi	741	914	173	23,3	2.288	2.684	396	17,3	67	69	1,7
Servizi di produzione	836	1.552	716	85,6	2.012	3.689	1.677	83,3	76	80	5,6
Servizi al consumo	3.091	2.734	-357	-11,5	6.724	7.104	380	5,7	144	148	3,1
Servizi personali	776	994	218	28,1	3.944	4.342	398	10,1	87	79	-9,5
Servizi pubblici	155	207	52	33,5	811	936	125	15,4	53	56	4,9
TOTALE	8.169	9.061	892	10,9	26.759	31.030	4.271	16,0			

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

*Unità locali e addetti a imprese, istituzioni pubbliche e istituzioni no profit

Tabella 1.6 – Sandonatese - Unità locali e addetti ai censimenti del 1991 e 2001 e indice di localizzazione dell'occupazione

Settori economici	Unità locali				Addetti				Indice di localizzazione dell'occupazione (Italia = 100)		
	1991	2001	Variazioni		1991	2001	Variazioni		1991	2001	Variaz. %
			Val. Ass.	Val. %			Val. Ass.	Val. %			
ATTIVITA'											
PRODUTTIVE	2.570	3.015	445	17,3	11.359	14.368	3.009	26,5	98	109	10,7
Agricoltura caccia e Pesca	135	120	-15	-11,1	269	305	36	13,4	155	129	-17,0
Industria e artigianato	2.435	2.895	460	18,9	11.090	14.063	2.973	26,8	97	109	11,3
Attività manifatturiere	994	1.061	67	6,7	7.390	8.578	1.188	16,1	82	87	6,3
Costruzioni	1.438	1.832	394	27,4	3.686	5.479	1.793	48,6	161	179	11,3
SERVIZI	6.406	8.096	1.690	26,4	19.582	24.489	4.907	25,1	101	95	-5,5
Servizi distributivi	928	1.399	471	50,8	3.609	4.603	994	27,5	92	94	2,1
Servizi di produzione	891	2.070	1.179	132,3	2.520	4.589	2.069	82,1	82	80	-3,2
Servizi al consumo	3.569	3.248	-321	-9,0	7.578	8.156	578	7,6	140	136	-3,0
Servizi personali	866	1.154	288	33,3	4.978	6.107	1.129	22,7	95	88	-6,9
Servizi pubblici	152	225	73	48,0	897	1.034	137	15,3	51	49	-3,2
TOTALE	8.976	11.111	2.135	23,8	30.941	38.857	7.916	25,6			

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

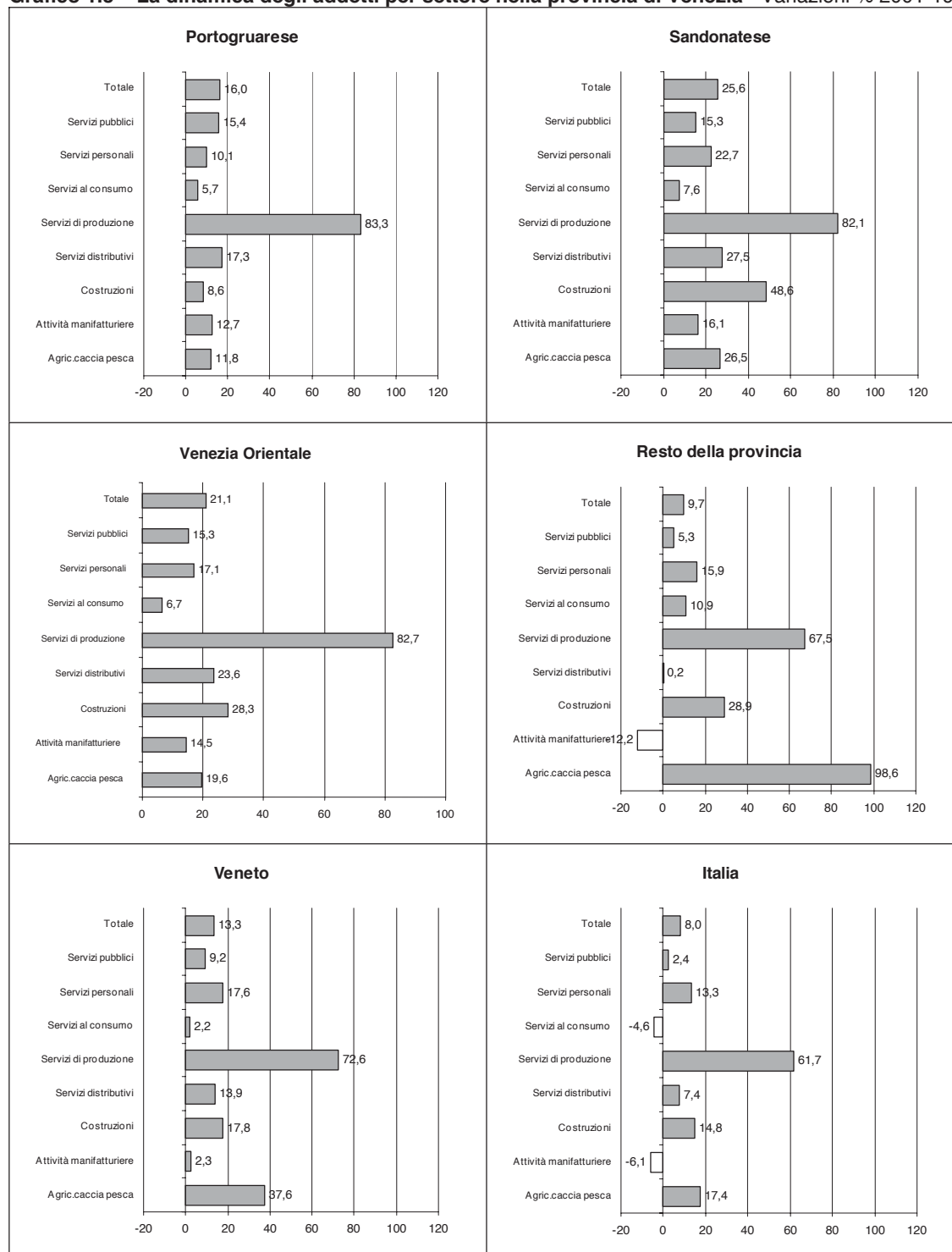
*Unità locali e addetti a imprese, istituzioni pubbliche e istituzioni no profit

Tabella 1.7 – Venezia Orientale - Unità locali e addetti ai censimenti del 1991 e 2001 e indice di localizzazione dell'occupazione

Settori economici	Unità locali				Addetti				Indice di localizzazione dell'occupazione (Italia = 100)		
	1991	2001	Variazioni		1991	2001	Variazioni		1991	2001	Variaz. %
			Val. Ass.	Val. %			Val. Ass.	Val. %			
ATTIVITA'											
PRODUTTIVE	5.140	5.675	535	10,4	22.339	26.643	4.304	19,3	104	114	9,9
Agricoltura caccia e pesca	381	354	-27	-7,1	876	1.048	172	19,6	270	249	-8,0
Industria e artigianato	4.759	5.321	562	11,8	21.463	25.595	4.132	19,3	101	112	10,2
Attività manifatturiere	1.801	1.886	85	4,7	13.952	15.972	2.020	14,5	83	96	15,0
Costruzioni	2.951	3.432	481	16,3	7.477	9.595	2.118	28,3	175	164	-6,0
SERVIZI	12.005	14.497	2.492	20,8	35.361	43.244	7.883	22,3	98	93	-5,1
Servizi distributivi	1.669	2.313	644	38,6	5.897	7.287	1.390	23,6	81	81	0,5
Servizi di produzione	1.727	3.622	1.895	109,7	4.532	8.278	3.746	82,7	80	53	-33,2
Servizi al consumo	6.660	5.982	-678	-10,2	14.302	15.260	958	6,7	142	161	13,2
Servizi personali	1.642	2.148	506	30,8	8.922	10.449	1.527	17,1	91	87	-4,7
Servizi pubblici	307	432	125	40,7	1.708	1.970	262	15,3	52	55	5,4
TOTALE	17.145	20.172	3.027	17,7	57.700	69.887	12.187	21,1			

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

*Unità locali e addetti a imprese, istituzioni pubbliche e istituzioni no profit

Grafico 1.3 – La dinamica degli addetti per settore nella provincia di Venezia - Variazioni % 2001-1991

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

1.3 L'importanza congiunturale delle costruzioni

1.3.1. Costruzioni e indotto: la trasformazione del mercato tra i due Censimenti

La filiera delle costruzioni

L'ultimo decennio ha rappresentato un periodo contrassegnato da trasformazioni intense per il mercato delle costruzioni italiano: il crollo degli investimenti nel genio civile degli anni di Tangentopoli, la forte espansione del mercato del rinnovo residenziale, la crisi e la successiva ripresa degli investimenti in nuova produzione residenziale a partire dal 1999, la stagione degli investimenti nel settore non residenziale a cavallo degli anni 2000, il boom del mercato immobiliare. Tendenze diverse si sono intrecciate delineando complessivamente un quadro di crescita del settore delle costruzioni, che negli ultimi anni della crisi internazionale ha assunto un ruolo di forte traino dell'economia italiana e dei livelli occupazionali.

Mentre nel capitolo precedente, volto a delineare l'economia complessiva, l'analisi era stata condotta su unità locali e addetti relativi a tutte le tipologie di attori presenti sul mercato (imprese, istituzioni pubbliche e istituzioni no profit), in questa sede ci si sofferma sull'attività delle sole imprese.

La trasformazione dell'offerta, di cui l'evoluzione del settore ha lasciato traccia, viene meglio colta analizzando insieme a quello che costituisce il core business del settore, il cosiddetto "ramo F" nella terminologia del Censimento (ovvero, l'insieme delle attività più "classiche" delle costruzioni: dalla sistemazione del terreno alla posa in opera di infissi e rivestimenti), anche tutte le attività in qualche modo ad esse collegate.

I numeri delle costruzioni, in crescita e con un peso molto rilevante nell'economia locale

Nel 2001 le imprese di costruzioni presenti nel Portogruarese risultano 1.573, le unità locali 1.600 e i relativi addetti 4.116; nel Sandomatese sono 1.799 le imprese, 1.832 le unità locali e 5.479 gli addetti. Le dinamiche sono tutte positive, anche se molto più brillanti nel SD, che per quanto riguarda gli addetti supera per velocità di crescita quella media provinciale (+49% contro +29%, e solo +9% nel PG).

Rilevante il peso delle costruzioni nell'economia locale: più del 20% delle imprese del PG e più del 18% di quelle del SD sono impegnate nel settore delle costruzioni, molto più quindi della media provinciale (14,4%), a sua volta già più alta del dato nazionale.

Il ruolo dell'indotto, che fa salire le costruzioni al 26-27% di tutti gli addetti

Per una descrizione più completa del mercato delle costruzioni, come si è detto, sono state inserite nell'analisi anche le attività in qualche modo collegate alle costruzioni, e i risultati che emergono sono interessanti.

Costruzioni e indotto

Le attività prese in considerazione riguardano la produzione di materiale per l'edilizia, la loro distribuzione, le attività di intermediazione immobiliare e quelle di progettazione. In questo modo i numeri del settore delle costruzioni e del suo indotto nel 2001 sono di 2.202 imprese, 2.272 unità locali e 5.893 addetti nel PG e di 2.655 imprese, 2.728 unità locali e 7.808 addetti nel SD. E le relative dinamiche diventano molto più brillanti di quelle registrate dalle costruzioni in senso stretto. Infatti tutte le attività che costituiscono l'indotto del settore nell'arco di dieci anni sono diventate molto più influenti: nel 1991 in termini di unità locali rappresentavano il 28% e il 27,4% delle costruzioni "in senso stretto", e nel 2001 arrivano al 42% nel PG e al 49% nel SD, mentre in termini di addetti passano dal 33 al 43% nel PG e dal 38 al 43% nel SD.

Tabella 1.9 – Portogruarese - Il peso occupazionale del settore costruzioni e del suo indotto ai Censimenti

	1991			2001		
	Imprese	UL	Addetti UL	Imprese	UL	Addetti UL
TOTALE ATTIVITA'	6.785	7.755	22.875	7.722	8.466	26.879
COSTRUZIONI E INDOTTO	1.754	1.937	5.046	2.202	2.272	5.893
Costruzioni	1.376	1.513	3.791	1.573	1.600	4.116
Attività collegate	378	424	1.255	629	672	1.777
Produttori di materiali	110	127	574	84	94	474
Distributori di materiali	30	36	191	44	54	276
Intermediazione immobiliare	148	169	359	380	402	851
Progettazione	90	92	131	121	122	176
Peso indotto su costruzioni	27,5	28,0	33,1	40,0	42,0	43,2
Incidenza % sul totale						
Costruzioni	20,3	19,5	16,6	20,4	18,9	15,3
Costruzioni e indotto	25,9	25,0	22,1	28,5	26,8	21,9

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.10 – Sandonatese - Il peso occupazionale del settore costruzioni e del suo indotto ai Censimenti

	1991			2001		
	Imprese	UL	Addetti UL	Imprese	UL	Addetti UL
TOTALE ATTIVITA'	7.633	8.590	26.572	9.723	10.560	33.667
COSTRUZIONI E INDOTTO	1.643	1.832	5.082	2.655	2.728	7.808
Costruzioni	1.276	1.438	3.686	1.799	1.832	5.479
Attività collegate	367	394	1.396	856	896	2.329
Produttori di materiali	125	137	789	121	130	933
Distributori di materiali	46	53	234	81	94	379
Intermediazione immobiliare	93	100	184	485	501	765
Progettazione	103	104	189	169	171	252
Peso indotto su costruzioni	28,8	27,4	37,9	47,6	48,9	42,5
Incidenza % sul totale						
Costruzioni	16,7	16,7	13,9	18,5	17,3	16,3
Costruzioni e indotto	21,5	21,3	19,1	27,3	25,8	23,2

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Costruzioni e indotto

Tabella 1.11 – VO - Il peso occupazionale del settore costruzioni e del suo indotto ai Censimenti

	1991			2001		
	Imprese	UL	Addetti UL	Imprese	UL	Addetti UL
TOTALE ATTIVITA'	14.418	16.345	49.447	17.445	19.026	60.546
COSTRUZIONI E INDOTTO	3.397	3.769	10.128	4.857	5.000	13.701
Costruzioni	2.652	2.951	7.477	3.372	3.432	9.595
Attività collegate	745	818	2.651	1.485	1.568	4.106
Produttori di materiali	235	264	1.363	205	224	1.407
Distributori di materiali	76	89	425	125	148	655
Intermediazione immobiliare	241	269	543	865	903	1.616
Progettazione	193	196	320	290	293	428
Peso indotto su costruzioni	28,1	27,7	35,5	44,0	45,7	42,8
Incidenza % sul totale						
Costruzioni	18,4	18,1	15,1	19,3	18,0	15,8
Costruzioni e indotto	23,6	23,1	20,5	27,8	26,3	22,6

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.12 - Portogruarese - Dinamica del settore costruzioni e del suo indotto ai Censimenti
(Variazione percentuale 2001/1991)

	Imprese	UL	Addetti UL
TOTALE ATTIVITA'	13,8	9,2	17,5
COSTRUZIONI E INDOTTO	25,5	17,3	16,8
Costruzioni	14,3	5,8	8,6
Attività collegate	66,4	58,5	41,6
Produttori di materiali	-23,6	-26,0	-17,4
Distributori	46,7	50,0	44,5
Intermediazione immobiliare	156,8	137,9	137,0
Progettazione	34,4	32,6	34,4

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.13 - Sandonatese - Dinamica del settore costruzioni e del suo indotto ai Censimenti
(Variazione percentuale 2001/1991)

	Imprese	UL	Addetti UL
TOTALE ATTIVITA'	27,4	22,9	26,7
COSTRUZIONI E INDOTTO	61,6	48,9	53,6
Costruzioni	41,0	27,4	48,6
Attività collegate	133,2	127,4	66,8
Produttori di materiali	-3,2	-5,1	18,3
Distributori	76,1	77,4	62,0
Intermediazione immobiliare	421,5	401,0	315,8
Progettazione	64,1	64,4	33,3

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.14 – VO - Dinamica del settore costruzioni e del suo indotto ai Censimenti (*Variazione percentuale 2001/1991*)

	Imprese	UL	Addetti UL
TOTALE ATTIVITA'	21,0	16,4	22,4
COSTRUZIONI E INDOTTO	43,0	32,7	35,3
Costruzioni	27,1	16,3	28,3
Attività collegate	99,3	91,7	54,9
Produttori di materiali	-12,8	-15,2	3,2
Distributori	64,5	66,3	54,1
Intermediazione immobiliare	258,9	235,7	197,6
Progettazione	50,3	49,5	33,8

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

L'intermediazione immobiliare l'attività più dinamica

Il senso della trasformazione del settore viene ben evidenziato dalla dinamica di dettaglio delle diverse attività collegate: infatti le attività per così dire tradizionali, in particolar modo la produzione di materiale, presentano segnali di forte rallentamento, con una perdita di imprese, unità locali e addetti (questi ultimi solo nel PG). Ancora in crescita invece le attività di distribuzione, ma quelle che fanno la differenza e segnano lo scarto sono le figure nuove, quelle legate all'intermediazione immobiliare, che nell'arco di dieci anni sono passate nel PG da 169 unità a 402 (+138%), e da 359 addetti a 851 (+137%); nel SD la crescita è stata anche più veloce, con differenziali positivi del 401% in termini di unità locali e del 316% per numero di addetti (da 184 a 765). Questo maggiore dinamismo sembra derivare da una più lenta diffusione di tale attività nell'area del SD: se si leggono infatti i dati in termini di incidenza sul numero totale di addetti nel settore, si vede come nel PG il ruolo dell'intermediazione era già significativo nel 1991 quando rappresentava il 7% degli occupati (diventati il 14% dieci anni dopo), mentre nel SD si è passati da meno del 4% a quasi il 10%, proprio per recuperare il ritardo di partenza.

Nel PG il ruolo dell'intermediazione è tale che vi risulta occupato il doppio degli addetti alla produzione di materiali.

In calo il peso della Venezia Orientale ma non in termini di addetti

Tornando al dato puntuale relativo alle sole costruzioni, emerge come tra il 1991 e il 2001 il Venezia Orientale abbia perso rappresentatività sul mercato provinciale in termini di imprese e di unità locali, con una riduzione per entrambe che oscilla tra 5 e 7 punti percentuali. In termini di numero di addetti invece l'area ha mantenuto il suo ruolo all'interno della provincia, pari al 35%, per effetto della crescita delle dimensioni medie delle imprese, in particolare del Sandonatese, a fronte di una ulteriore frammentazione del tessuto imprenditoriale nel resto della provincia.

Mercato fatto di microimprese già nel 1991

In uno scenario di frammentazione del tessuto imprenditoriale, l'area della Venezia Orientale si presenta in controtendenza, come accennato poco sopra, in quanto si passa da una dimensione media di 2,5 a 2,8 addetti. In effetti il mercato era già molto frammentato nel 1991, fatto di microimprese con 2,5 addetti, contro i 3,1 della provincia di Venezia e i 3,4 nella media nazionale. Dieci anni dopo la situazione è leggermente cambiata per effetto di una maggiore strutturazione delle imprese del Sandonatese, che si sono allineate alla media provinciale di 3 addetti. In sostanza per effetto di dinamiche opposte registrate tra il 1991 e il 2001, le imprese di costruzioni che operano nell'area della Venezia Orientale si sono trovate in linea con i valori medi regionali e nazionali.

Tabella 1.15 – Imprese, unità locali e addetti alle costruzioni ai Censimenti

	1991				2001			
	Imprese	Unità locali	Addetti UL	Num. medio addetti	Imprese	Unità locali	Addetti UL	Num. medio addetti
Portogruarese	1.376	1.513	3.791	2,5	1.573	1.600	4.116	2,6
Sandonatese	1.276	1.438	3.686	2,6	1.799	1.832	5.479	3,0
Totale VO	2.652	2.951	7.477	2,5	3.372	3.432	9.595	2,8
Resto Provincia	3.223	3.847	13.810	3,6	5.540	5.725	17.800	3,1
Venezia	5.875	6.798	21.287	3,1	8.912	9.157	27.395	3,0
Incidenza %								
PG/Venezia	23,4	22,3	17,8		17,7	17,5	15,0	
SD/Venezia	21,7	21,2	17,3		20,2	20,0	20,0	
VO/Venezia	45,1	43,4	35,1		37,8	37,5	35,0	

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.16 – Imprese, unità locali e addetti alle costruzioni ai Censimenti – (Variazione percentuale 2001/1991)

	Imprese	Unità locali	Addetti UL	Num. medio addetti
Portogruarese	14,3	5,8	8,6	2,7
Sandonatese	41,0	27,4	48,6	16,7
Totale VO	27,1	16,3	28,3	10,3
Resto Provincia	71,9	48,8	28,9	-13,4
Venezia	51,7	34,7	28,7	-4,5

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Oltre la metà delle imprese ha un solo addetto...ma le più dinamiche sono altre tipologie

Entrando nel dettaglio strutturale del settore delle costruzioni nell'area, dall'analisi dell'evoluzione del settore per classi di addetti emergono alcune differenze tra le due ripartizioni territoriali.

Nel Portogruarese l'incremento che ha trainato la crescita complessiva è quello registrato dalle imprese tra 10 e 19 addetti: nell'arco di 10 anni sono passate da 34 a 47 unità locali, segnando una crescita del 38%. Si tratta però di un numero esiguo, che rappresenta appena il 3% del

mercato, dominato invece dagli addetti alle unità locali con solo occupato. Questi infatti sono aumentati da 923 a 993, segnando uno scarto positivo di 7,6 punti percentuali.

Positivo, ma con un ritmo decisamente più contenuto, anche il bilancio delle microimprese (+2,4%), che rappresentano circa un terzo del mercato (contro più del 60% di quelle con un solo addetto). Molto limitata la presenza di quelle più strutturate, che si presentano in flessione (da 3 a 2 imprese con un numero di addetti compreso tra 50 e 99), o sono del tutto assenti (quelle con più di 99 addetti).

Nel Sandonatese emerge invece una migliore performance delle grandi imprese, passate da 2 a 4 con un conseguente incremento occupazionale da 128 a 283 addetti.

Il mercato rimane comunque dominato da imprese con un unico addetto, anche se il relativo peso sul tessuto imprenditoriale locale scende al 58%. Fatta eccezione per quelle con oltre 100 occupati, tutte le altre tipologie si presentano in crescita nel periodo intercensuario, e dopo le grandi, le più dinamiche hanno tra 10 e 19 addetti (+94% le unità locali e +109% i relativi occupati) e poi tra 20 e 49 (+64% le unità locali per un numero complessivo di occupati che sale da 273 a 543).

Tabella 1.17 - Portogruarese - Unità locali e addetti delle costruzioni per classi di addetti

		Classi di addetti						Totale
		1 addetto	2-9	10-19	20-49	50-99	oltre 100	
Unità locali (V.A.)								
	1991*	923	534	34	10	3	0	1.513
	2001	993	547	47	11	2	0	1.600
Var. % 01/91		7,6	2,4	38,2	10,0	-33,3	-	6,4
Addetti (V.A.)								
	1991	923	1.986	414	245	223	0	3.791
	2001	993	2.010	641	343	129	0	4.116
Var. % 01/91		7,6	1,2	54,8	40,0	-42,2	-	8,6
Unità locali (composizione %)								
	1991	61,4	35,5	2,3	0,7	0,2	0,0	100,0
	2001	62,1	34,2	2,9	0,7	0,1	0,0	100,0
Addetti (composizione %)								
	1991	24,3	52,4	10,9	6,5	5,9	0,0	100,0
	2001	24,1	48,8	15,6	8,3	3,1	0,0	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

*sono comprese 9 unità locali senza addetti

Costruzioni e indotto

Tabella 1.18 - Sandonatese - Unità locali e addetti delle costruzioni per classi di addetti

		Classi di addetti						
		1 addetto	2-9	10-19	20-49	50-99	oltre 100	Totale
Unità locali (V.A.)								
	1991*	843	510	50	11	2	0	1.438
	2001	1.066	647	97	18	4	0	1.832
<i>Var. % 01/91</i>		26,5	26,9	94,0	63,6	100,0	-	29,4
Addetti (V.A.)								
	1991	843	1.811	631	273	128	0	3.686
	2001	1.066	2.268	1.319	543	283	0	5.479
<i>Var. % 01/91</i>		26,5	25,2	109,0	98,9	121,1	-	48,6
Unità locali (composizione %)								
	1991	59,5	36,0	3,5	0,8	0,1	0,0	100,0
	2001	58,2	35,3	5,3	1,0	0,2	0,0	100,0
Addetti (composizione %)								
	1991	22,9	49,1	17,1	7,4	3,5	0,0	100,0
	2001	19,5	41,4	24,1	9,9	5,2	0,0	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

*sono comprese 22 unità locali senza addetti

Tabella 1.20 – Venezia Orientale - Unità locali e addetti delle costruzioni per classi di addetti

		Classi di addetti						
		1 addetto	2-9	10-19	20-49	50-99	oltre 100	Totale
Unità locali (V.A.)								
	1991*	1.766	1.044	84	21	5	0	2.951
	2001	2.059	1.194	144	29	6	0	3.432
<i>Var. % 01/91</i>		16,6	14,4	71,4	38,1	20,0	0	16,3
Addetti (V.A.)								
	1991	1.766	3.797	1.045	518	351	0	7.477
	2001	2.059	4.278	1.960	886	412	0	9.595
<i>Var. % 01/91</i>		16,6	12,7	87,6	71,0	17,4	0	28,3
Unità locali (composizione %)								
	1991	59,8	35,4	2,8	0,7	0,2	0,0	100,0
	2001	60,0	34,8	4,2	0,8	0,2	0,0	100,0
Addetti (composizione %)								
	1991	23,6	50,8	14,0	6,9	4,7	0,0	100,0
	2001	21,5	44,6	20,4	9,2	4,3	0,0	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

*sono comprese 31 unità locali senza addetti

La crisi della nuova costruzione, anche se è quella che assorbe maggiore occupazione

Analizzando il settore per i diversi comparti di attività che lo compongono emerge con peso predominante, sia nel numero di imprese che per numero di addetti, quello relativo all'attività di costruzione completa o parziale degli edifici e il genio civile, in sostanza la nuova costruzione. E nel mercato del Sandonatese, a parità di incidenza delle unità locali (39%), è molto più marcato sul fronte degli occupati (49% contro il 45% del Portogruarese e il 47% della provincia).

Anche se ancora prioritario, il ruolo della nuova costruzione si è sensibilmente ridimensionato dal 1991, quando gli addetti erano il 60% del totale costruzioni nel PG e il 55% nel SD. In entrambe le aree il numero di unità locali si è ridotto, mentre i relativi addetti sono diminuiti nel PG ma sono cresciuti nel SD, per effetto della comparsa di grandi imprese, come conferma la crescita sensibile del numero medio di addetti in questa ripartizione della Venezia Orientale: da 2,7 a 3,7, contro una sostanziale stabilità nel PG (2,8 nel 1991 e 2,9 dieci anni dopo).

L'importanza del completamento di edifici

Indicativo è il dato sugli addetti impegnati nei lavori di completamento degli edifici: nel 2001 sono il 27% del totale nel PG e il 24% nel SD, e si tratta di una quota in crescita dal 1991 e nettamente superiore alla media nazionale, attestata al 17%. Questa tipologia di imprese si configura per essere quella con un minore numero medio di addetti (tra 1,8 e 1,9).

Sono installatori più di un quarto degli addetti

Molto influente è il ruolo degli installatori di servizi nei fabbricati che in dieci anni sono aumentati del 48% nel PG e del 78% nel SD in termini di addetti complessivi, guadagnando anche quote di mercato fino ad assorbire più del 25% degli addetti alle costruzioni.

Nel Sandomatese i lavori di installazione, insieme alla costruzione di nuovi edifici o opere del genio civile, richiedono strutture più grandi (3,7 addetti), mentre nel Portogruarese tale primato spetta ai lavori di preparazione del cantiere (4,3 addetti).

Tabella 1.21 – Portogruarese - Unità locali e addetti alle costruzioni per settore ai Censimenti

	1991					2001				
	Unità locali		Addetti		Num. medio addetti	Unità locali		Addetti		Num. medio addetti
	V.a.	composizione %	V.a.	composizione %		V.a.	composizione %	V.a.	composizione %	
Costruzioni	1.513	100,0	3.791	100,0	2,5	1.600	100,0	4.116	100,0	2,6
Preparazione del cantiere edile	21	1,4	41	1,1	2,0	25	1,6	107	2,6	4,3
Costruzione completa o parziale di edifici; genio civile	805	53,2	2.277	60,1	2,8	633	39,6	1.840	44,7	2,9
Installazione servizi in fabbricati	238	15,7	703	18,5	3,0	302	18,9	1.042	25,3	3,5
Lavori di completamento edifici	447	29,5	768	20,3	1,7	638	39,9	1.120	27,2	1,8
Noleggio macchine e attrez. per costruz. o demoliz., con manovratore	2	0,1	2	0,1	1,0	2	0,1	7	0,2	3,5

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Costruzioni e indotto

Tabella 1.22 – Sandonatese - Unità locali e addetti alle costruzioni per settore ai Censimenti

	1991					2001				
	Unità locali		Addetti		Num. medio addetti	Unità locali		Addetti		Num. medio addetti
	V.a.	composizione %	V.a.	composizione %		V.a.	composizione %	V.a.	composizione %	
Costruzioni	1.438	100,0	3.686	100,0	2,6	1.832	100,0	5.479	100,0	3,0
Preparazione del cantiere edile	23	1,6	81	2,2	3,5	24	1,3	80	1,5	3,3
Costruzione completa o parziale di edifici; genio civile	749	52,1	2.010	54,5	2,7	720	39,3	2.662	48,6	3,7
Installazione servizi in fabbricati	224	15,6	792	21,5	3,5	387	21,1	1.413	25,8	3,7
Lavori di completamento edifici	441	30,7	802	21,8	1,8	700	38,2	1.323	24,1	1,9
Noleggio macchine e attrezz. per costruz. o demoliz., con manovratore	1	0,1	1	0,0	1,0	1	0,1	1	0,0	1,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.23 – VO - Unità locali e addetti alle costruzioni per settore ai Censimenti

	1991					2001				
	Unità locali		Addetti		Num. medio addetti	Unità locali		Addetti		Num. medio addetti
	V.a.	composizione %	V.a.	composizione %		V.a.	composizione %	V.a.	composizione %	
Costruzioni	2.951	100,0	7.477	100,0	2,5	3.432	100,0	9.595	100,0	2,8
Preparazione del cantiere edile	44	1,5	122	1,6	2,8	49	1,4	187	1,9	3,8
Costruzione completa o parziale di edifici; genio civile	1.554	52,7	4.287	57,3	2,8	1.353	39,4	4.502	46,9	3,3
Installazione servizi in fabbricati	462	15,7	1.495	20,0	3,2	689	20,1	2.455	25,6	3,6
Lavori di completamento edifici	888	30,1	1.570	21,0	1,8	1.338	39,0	2.443	25,5	1,8
Noleggio macchine e attrezz. per costruz. o demoliz., con manovratore	3	0,1	3	0,0	1,0	3	0,1	8	0,1	2,7

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Scendendo in ulteriore dettaglio è possibile ottenere una serie di elementi interessanti

Un dato salta subito all'occhio: in entrambe le aree della Venezia Orientale il 39% degli addetti afferisce alle imprese attive nel comparto dei lavori generali di costruzioni di edifici e lavori di ingegneria civile. Se a tali cifre si sommano le attività non specializzate dei lavori edili si raggiunge una quota pari al 44% degli addetti totali: quasi la metà del settore, dunque, non ha una specializzazione particolare nell'ambito delle costruzioni. Le due attività, tuttavia, pur accomunate dall'assenza di una spiccata specializzazione, si differenziano in quanto i lavori

generali di costruzione di edifici sono da mettere in relazione prevalentemente ai segmenti della nuova produzione edilizia e del genio civile, e si caratterizzano per una maggiore incidenza di imprese strutturate, mentre le attività non specializzate dei lavori edili sono contraddistinte dalla presenza di piccole e piccolissime imprese, che tipicamente operano nel mercato del microrecupero e della manutenzione.

Installazione di impianti elettrici e idraulico-sanitari

Il secondo elemento che emerge è rappresentato dalla consistente presenza di imprese specializzate in alcune attività: l'installazione di impianti elettrici (499 addetti nel PG e 703 nel SD) e quella di impianti idraulico-sanitari (489 e 542 nelle due aree), e poi a seguire come peso occupazionale le attività di rivestimento e tinteggiatura (722 nel SD e 575 nel PG).

Queste quattro attività insieme assommano il 38% degli addetti nel PG e il 36% nel SD e sono ascrivibili soprattutto al mercato del rinnovo. La parte restante della struttura dell'offerta è coperta per lo più da imprese specializzate che operano in attività di nicchia e con livelli occupazionali più contenuti.

Tabella 1.24 – Portogruarese - Unità locali e addetti alle costruzioni per settore ai Censimenti

	1991			2001		
	UL	Addetti	Num. medio addetti	UL	Addetti	Num. medio addetti
Demolizione di edifici e sistemazione del terreno	18	31	1,7	24	102	4,3
Trivellazioni e perforazioni	3	10	3,3	1	5	5,0
Lavori generali di costruzione di edifici e lavori di ingegneria civile	763	2.013	2,6	601	1.606	2,7
Posa in opera di coperture e costruzione di ossature di tetti di edifici	6	8	1,3	8	18	2,3
Costruzione di autostrade, strade, campi di aviazione e impianti sportivi	13	197	15,2	11	150	13,6
Costruzione di opere idrauliche	17	47	2,8	1	13	13,0
Altri lavori speciali di costruzione	6	12	2,0	12	53	4,4
Installazione di impianti elettrici	104	365	3,5	144	499	3,5
Lavori di isolamento	9	32	3,6	6	8	1,3
Installazione di imp. idraulico-sanitari	115	288	2,5	136	489	3,6
Altri lavori di installazione	10	18	1,8	16	46	2,9
Intonacatura	96	188	2,0	110	233	2,1
Posa in opera di infissi in legno o in metallo	21	39	1,9	37	40	1,1
Rivestimento di pavimenti e di muri	158	240	1,5	184	289	1,6
Tinteggiatura e posa in opera di vetrate	106	205	1,9	143	286	2,0
Attività non specializzate di lavori edili	52	64	1,2	113	185	1,6
Altri lavori di completamento di edifici	14	32	2,3	51	87	1,7
Noleggio macchine e attrez. per costruz. o demolizione, con manovratore	2	2	1,0	2	7	3,5
Totale Costruzioni	1.513	3.791	2,5	1.600	4.116	2,6

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.25 – Sandonatese - Unità locali e addetti alle costruzioni per settore ai Censimenti

	1991			2001		
	UL	Addetti	Num. medio addetti	UL	Addetti	Num. medio addetti
Demolizione di edifici e sistemazione del terreno	20	45	2,3	23	75	3,3
Trivellazioni e perforazioni	3	36	12,0	1	5	5,0
Lavori generali di costruzione di edifici e lavori di ingegneria civile	663	1.628	2,5	626	2.172	3,5
Posa in opera di coperture e costruzione di ossature di tetti di edifici	23	54	2,3	35	95	2,7
Costruzione di autostrade, strade, campi di aviazione e impianti sportivi	12	185	15,4	16	195	12,2
Costruzione di opere idrauliche	7	43	6,1	5	86	17,2
Altri lavori speciali di costruzione	44	100	2,3	38	114	3,0
Installazione di impianti elettrici	86	311	3,6	146	703	4,8
Lavori di isolamento	10	49	4,9	8	18	2,3
Installazione di imp. idraulico-sanitari	116	371	3,2	166	542	3,3
Altri lavori di installazione	12	61	5,1	67	150	2,2
Intonacatura	30	81	2,7	37	62	1,7
Posa in opera di infissi in legno o in metallo	50	95	1,9	74	139	1,9
Rivestimento di pavimenti e di muri	158	228	1,4	192	316	1,6
Tinteggiatura e posa in opera di vetrate	149	307	2,1	210	406	1,9
Attività non specializzate di lavori edili	36	51	1,4	126	244	1,9
Altri lavori di completamento di edifici	18	40	2,2	61	156	2,6
Noleggio macchine e attrez. per costruz. o demolizione, con manovratore	1	1	1,0	1	1	1,0
Totale Costruzioni	1.438	3.686	2,6	1.832	5.479	3,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.26 – VO - Unità locali e addetti alle costruzioni per settore ai Censimenti

	1991			2001		
	UL	Addetti	Num. medio addetti	UL	Addetti	Num. medio addetti
Demolizione di edifici e sistemazione del terreno	38	76	2,0	47	177	3,8
Trivellazioni e perforazioni	6	46	7,7	2	10	5,0
Lavori generali di costruzione di edifici e lavori di ingegneria civile	1.426	3.641	2,6	1.227	3.778	3,1
Posa in opera di coperture e costruzione di ossature di tetti di edifici	29	62	2,1	43	113	2,6
Costruzione di autostrade, strade, campi di aviazione e impianti sportivi	25	382	15,3	27	345	12,8
Costruzione di opere idrauliche	24	90	3,8	6	99	16,5
Altri lavori speciali di costruzione	50	112	2,2	50	167	3,3
Installazione di impianti elettrici	190	676	3,6	290	1.202	4,1
Lavori di isolamento	19	81	4,3	14	26	1,9
Installazione di imp. idraulico-sanitari	231	659	2,9	302	1.031	3,4
Altri lavori di installazione	22	79	3,6	83	196	2,4
Intonacatura	126	269	2,1	147	295	2,0
Posa in opera di infissi in legno o in metallo	71	134	1,9	111	179	1,6
Rivestimento di pavimenti e di muri	316	468	1,5	376	605	1,6
Tinteggiatura e posa in opera di vetrate	255	512	2,0	353	692	2,0
Attività non specializzate di lavori edili	88	115	1,3	239	429	1,8
Altri lavori di completamento di edifici	32	72	2,3	112	243	2,2
Noleggio macchine e attrezz. per costruz. o demolizione, con manovratore	3	3	1,0	3	8	2,7
Totale Costruzioni	2.951	7.477	2,5	3.432	9.595	2,8

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Attività con occupazione in crescita nel Portogruarese

Nell'area Livenza/Tagliamento crescono gli addetti alla demolizione (+229%), ai lavori speciali di costruzione non specificati (+342%), alle attività non specializzate di lavori edili (+189%), ad altri lavori di completamento non specificati. Tassi molto sostenuti ma relativi ad attività con un peso abbastanza limitato nel panorama industriale locale. Molto più incisivo il ruolo e quindi la tendenza degli occupati all'installazione di impianti idraulico-sanitari (+70%) e elettrici (+37%) o quelli che eseguono attività di tinteggiatura (+39,5%).

Attività con occupazione in calo nel Portogruarese

Riduzione degli addetti ai lavori generali di costruzione (-20%); trattandosi dell'ambito occupazione con il maggior peso è evidente l'effetto di contenimento sulla crescita complessiva. Si riducono del 24% gli addetti alla costruzione di strade e autostrade, e le opere idrauliche, con solo 13 addetti ed una unità locale.

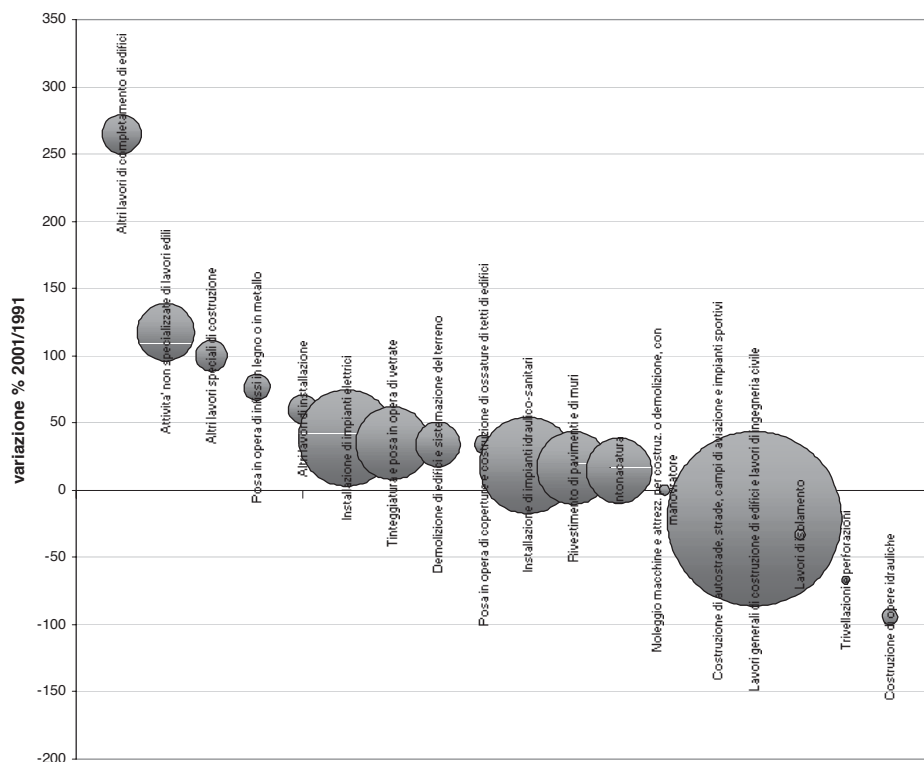
Attività con occupazione in crescita nel Sandomatese

Nell'area del Piave crescono sensibilmente gli addetti ad attività rilevanti nell'economia locale: +378% quelli che svolgono attività non specializzate di lavori edili, +146% gli altri lavori di installazione, ma soprattutto +126% gli addetti all'installazione di impianti elettrici. Queste dinamiche, assieme al +46% degli installatori di impianti idraulico-sanitari e alla crescita degli operatori nel settore della tinteggiatura e rivestimento, contribuiscono all'ottimo differenziale positivo registrato dall'occupazione complessiva nei dieci anni (+49%).

Attività con occupazione in calo nel Sandomatese

In flessione gli addetti a tre sole tipologie di attività e precisamente, in ordine decrescente per rilevanza occupazionale: l'intonacatura (-24%), i lavori di isolamento (-63%) e le trivellazioni e perforazioni (-86%).

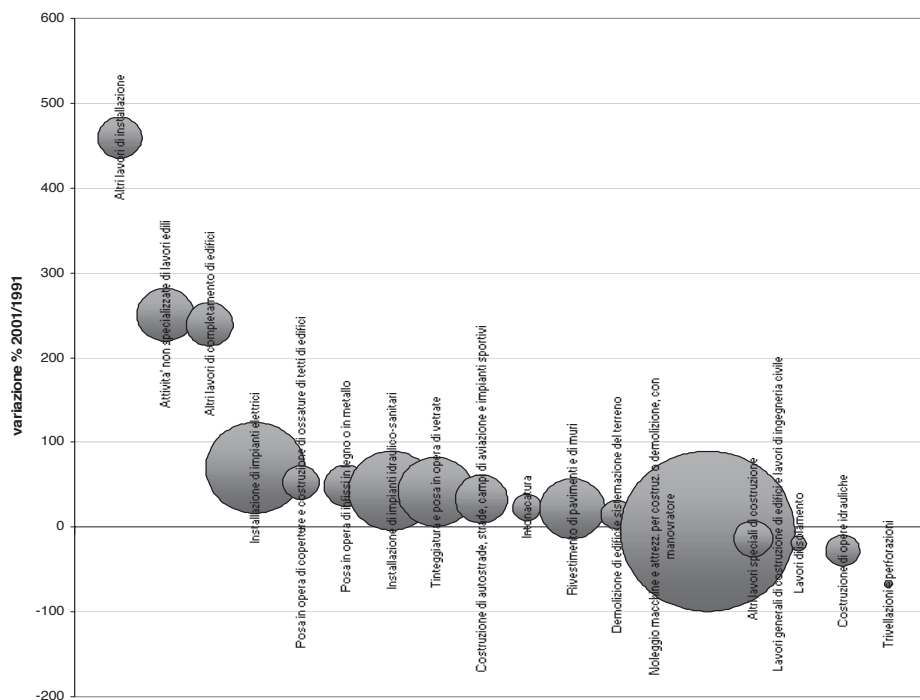
Grafico 1.4 – Dinamica e dimensione delle unità locali per categorie di attività del settore costruzioni nel Portogruarese



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

*La dimensione della bolla indica il numero totale di addetti alle unità locali

Grafico 1.5 – Dinamica e dimensione delle unità locali per categorie di attività del settore costruzioni nel Sandonatese



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

*La dimensione della bolla indica il numero totale di addetti alle unità locali

Numero di addetti in crescita, ma con profonde variabilità interne

Come si è detto una peculiarità dell'assetto imprenditoriale della Venezia Orientale è la crescita del numero medio di addetti, piuttosto sensibile nel Sandonatese, mentre nel Portogruarese si può più propriamente parlare di stabilità.

All'interno delle diverse categorie di attività però la situazione è molto variabile.

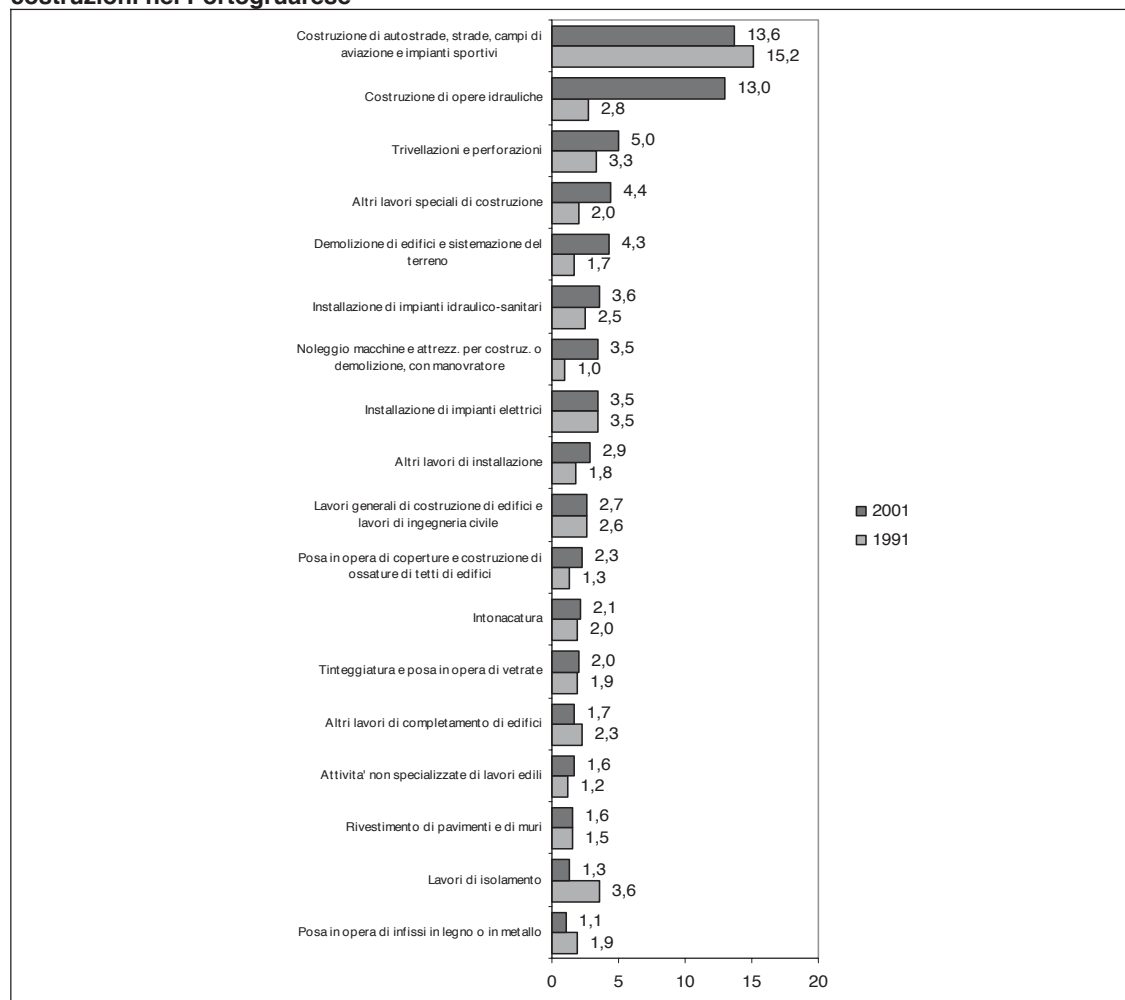
In particolare nel Sandonatese spicca l'elevato numero di addetti nel settore della costruzione di opere idrauliche, che ha perso due unità locali in dieci anni, divenute però più strutturate (17 addetti contro 6). A seguire per dimensioni medie le imprese di costruzione di strade, autostrade, campi d'aviazione ecc, per le quali si segnala invece una crescita delle unità locali molto più sensibile rispetto al corrispondente incremento occupazionale, per cui il numero medio scende da 15,4 a 12.

Il ridimensionamento di questa tipologia di imprese riguarda anche l'area del Portogruarese, dove però continuano ad essere insediate le unità locali più strutturate (13,6 addetti, ma 15,2 nel 1991). Poco più piccole quelle operanti nel settore delle opere idrauliche (13 addetti), come risultato però di un forte fenomeno di concentrazione: delle 17 unità locali attive nel settore dieci anni prima nel 2001 se ne registra una sola.

Si scende poi a piccole imprese: nel SD 5 addetti per l'unica unità locale impegnata nelle trivellazioni; 4,8 per le 146 che installano impianti elettrici; 3,3 addetti in media per installare impianti idraulico-sanitari e per demolire edifici. Non raggiungono i due addetti le imprese che eseguono lavori di finitura degli edifici (intonacatura, rivestimento, posa di infissi).

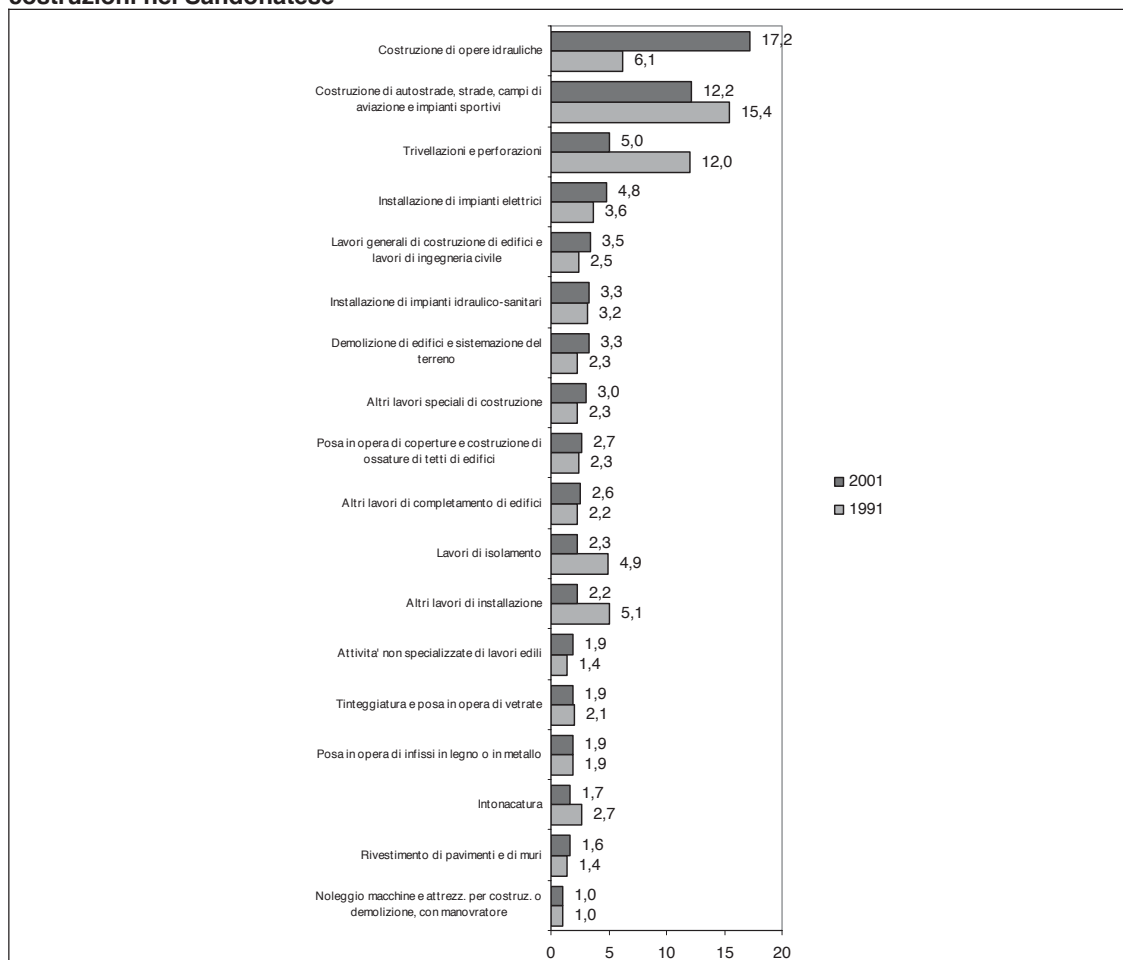
Anche nel PG, 5 addetti per l'unica impresa che esegue trivellazioni, 4,4 per le 12 unità locali impegnate in lavori speciali di costruzione, e 4,3 per quelle di demolizione. Simile struttura per gli installatori di impianti elettrici e idraulico-sanitari (3,5 e 3,6 addetti), poi si scende a meno di due addetti per il rivestimento di pavimenti e muri, le attività non specializzate di lavori edili, i lavori di isolamento e la posa in opera di infissi in legno o metallo, che detiene il primato con 1,1 addetti in media per le 37 unità locali presenti.

Grafico 1.6 – Dinamica e dimensione delle unità locali per categorie di attività del settore costruzioni nel Portogruarese



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Grafico 1.7 – Dinamica e dimensione delle unità locali per categorie di attività del settore costruzioni nel Sandonatese



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tabella 1.27 – Numero medio addetti alle unità locali per categorie di attività del settore costruzioni nella VO

	1991	2001
Noleggio macchine e attrez. per costruz. o demolizione, con manovratore	2,0	3,8
Rivestimento di pavimenti e di muri	7,7	5,0
Intonacatura	2,6	3,1
Posa in opera di infissi in legno o in metallo	2,1	2,6
Tinteggiatura e posa in opera di vetrate	15,3	12,8
Attività non specializzate di lavori edili	3,8	16,5
Altri lavori di installazione	2,2	3,3
Lavori di isolamento	3,6	4,1
Altri lavori di completamento di edifici	4,3	1,9
Posa in opera di coperture e costruzione di ossature di tetti di edifici	2,9	3,4
Altri lavori speciali di costruzione	3,6	2,4
Demolizione di edifici e sistemazione del terreno	2,1	2,0
Installazione di impianti idraulico-sanitari	1,9	1,6
Lavori generali di costruzione di edifici e lavori di ingegneria civile	1,5	1,6
Installazione di impianti elettrici	2,0	2,0
Trivellazioni e perforazioni	1,3	1,8
Costruzione di autostrade, strade, campi di aviazione e impianti sportivi	2,3	2,2
Costruzione di opere idrauliche	1,0	2,7

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

In sintesi, il confronto fra 1991 e 2001 ha evidenziato come il settore nel suo complesso cresca nella Venezia Orientale sia come numero di unità locali (+16%) che come numero di addetti (+28%); a conferma della crescita fatta registrare nel decennio, la struttura produttiva si amplia e, rispetto ad altre attività, mostra una buona capacità di creazione di nuovi posti di lavoro.

All'interno del settore le dinamiche appaiono fortemente differenziate, sia per quanto riguarda la tipologia di attività svolta sia la classe dimensionale. In particolare, crescono con tassi notevoli e superiori alla media del settore tutte le attività di completamento di edifici (+51% le unità locali e +56% gli addetti) e tutti i lavori di installazione (+49% le unità locali e +64% gli occupati).

In flessione invece le unità locali impegnate nella nuova costruzione (-13%) che riescono però a mantenere ancora positivo il bilancio dei relativi addetti (+5%).

Siamo di fronte a un'impronta lasciata nella struttura dell'offerta dal protagonismo del settore del recupero nella seconda parte del decennio.

Sotto il profilo dimensionale si evidenzia l'incremento degli addetti nelle unità locali medio-piccole (+71% le imprese con un numero di addetti compreso tra 10 e 19 e +88% i relativi occupati), anche se il mercato locale continua a essere dominato da quelle con un solo addetto, che nel 2001 rappresentano il 60% di tutte le unità locali attive nell'area. La dimensione media delle unità locali, di per sé molto contenuta, si presenta in crescita tra i due censimenti (da 2,5 a 2,8 addetti), per effetto di una strutturazione o meglio di una concentrazione nel settore delle opere idrauliche, e di un rafforzamento nella demolizione (da 2 a 3,8 addetti) e nell'installazione di impianti elettrici e idraulico-sanitari, che superano la soglia dei 3 addetti.

Mentre a livello Italia il dato più eclatante è l'ulteriore frammentazione dell'offerta, tale fenomeno nell'area della Venezia Orientale si riscontra solo a livello di singole attività (è il caso delle trivellazioni, della costruzione di strade e autostrade, dei lavori di isolamento), anche perché la struttura era già estremamente polverizzata negli anni '90.

Nel 1991 infatti la prima classe di imprese rappresentava già il 60% del totale, contro percentuali molto più basse in regione (52%) e in Italia (48%).

Nel corso del decennio la quota è rimasta stabile, mentre Veneto e Italia si sono avvicinate alla caratteristica della Venezia Orientale: nel 2001 le imprese con un solo addetto sono arrivate a rappresentare il 59% di tutte le unità locali in Veneto e il 58% in Italia.

Nell'area dunque si è verificata solo una leggera redistribuzione verso altre tipologie, che non ha modificato l'assetto di un mercato estremamente polverizzato, ma ne ha solo attenuato i caratteri più acuti.

In ogni caso questo processo in atto rappresenta, per alcuni versi, un esito della crescita talvolta tumultuosa di alcuni segmenti di mercato, in particolare quello del recupero e della manutenzione residenziale, che si è tradotto nella nascita di tantissime microimprese, spesso

legate alla logica del “mettersi in proprio” da parte di dipendenti di altre imprese, ma anche a fenomeni quali la comparsa di tipologie nuove di impresa, come quelle sempre più diffuse gestite da imprenditori extracomunitari.

Quello che non è avvenuto nell’area è invece il ridimensionamento delle imprese più grandi, che sono invece aumentate di una unità, e di quelle mediamente grandi (che non superano cioè i 100 addetti).

Malgrado questa crescita il loro ruolo sul mercato è ancora molto limitato, e sicuramente molto meno influente di quanto accade nella media nazionale. Si tratta di un universo che ha subito l’andamento più incerto e altalenante di alcuni comparti, quali la nuova produzione residenziale e non residenziale e le opere del genio civile. Molte grandi imprese per restare competitive hanno dovuto effettuare una “cura dimagrante”, ricollocandosi nelle classi dimensionali intermedie.

Elementi sui quali appare utile riflettere sono quindi, da un lato, i motivi che rendono difficile la presenza o lo sviluppo nel mercato provinciale di imprese di costruzioni più strutturate, anche in un contesto caratterizzato da dinamiche complessivamente buone. L’elevata incidenza di PMI rappresenta un fattore strutturale che riguarda tanto il settore delle costruzioni, quanto quello dell’industria di trasformazione e dei servizi. Dall’altro, occorre comprendere in che modo far sì che una filiera delle costruzioni così segmentata fra tanti soggetti imprenditoriali di piccola dimensione possa sviluppare strategie di aggregazione che vadano incontro ad alcune recenti tendenze del mercato, quali il facility management, le trasformazioni nel settore delle multiutilities e la riconfigurazione della gestione dei patrimoni immobiliari sia pubblici che privati, nel senso dell’integrazione fra attività diverse.

1.3.2. Il mercato degli appalti

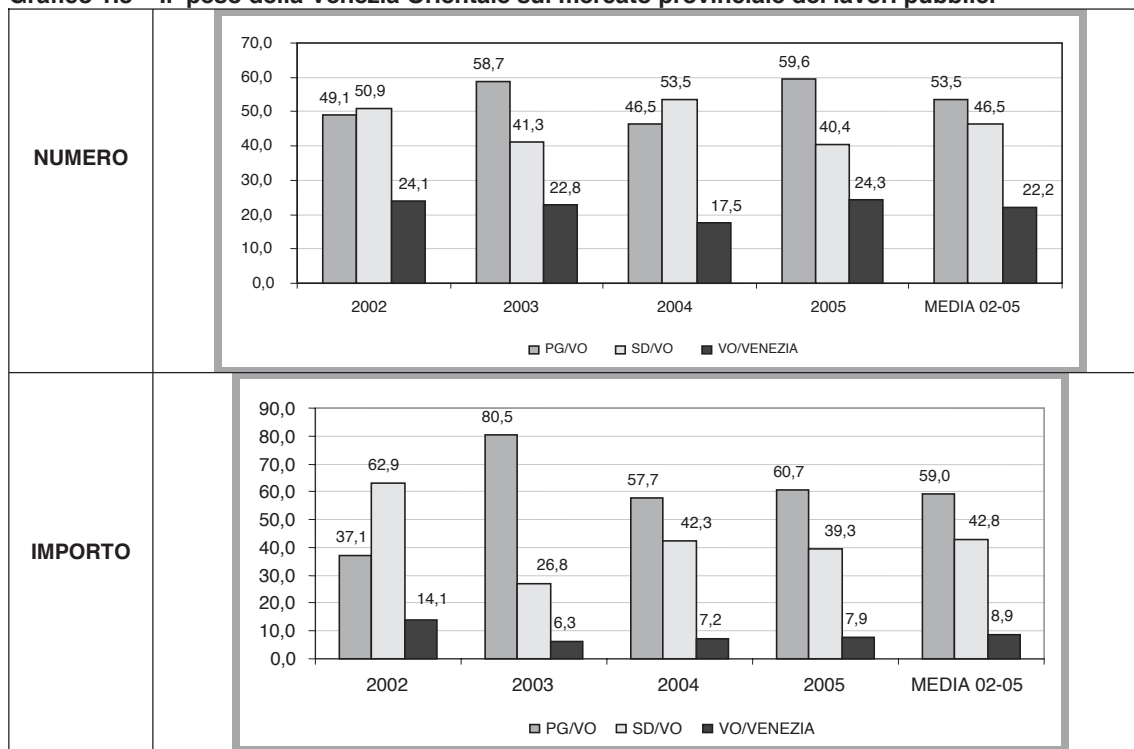
I dati sui bandi di gara pubblicati per la realizzazione di lavori pubblici rappresentano un utile indicatore circa lo stato di salute dell'economia locale, con particolare riferimento a quelle tipologie di opere che rientrano nella accezione della pubblica utilità o di pubblico interesse.

Un settore, come evidenziato nel primo Rapporto, che si sta trasformando in tutto il paese, e che è spesso una cartina di tornasole per verificare l'efficacia di manovre di politica economica, nonché gli effetti di un clima economico sfavorevole. I dati relativi alla Venezia Orientale sono disponibili solo a partire dal 2002, pertanto non è possibile effettuare un'analisi di lungo periodo come è stato fatto per la provincia di Venezia. In ogni caso l'osservazione delle dinamiche degli ultimi quattro anni consente di individuare alcuni elementi caratteristici.

Il peso della Venezia Orientale

In primo luogo è utile collocare l'area della Venezia Orientale all'interno della provincia: mediamente del quadriennio 2002-2005 il 22% degli interventi da realizzare nella provincia di Venezia riguarda il territorio dei 20 Comuni dell'area, mentre la concentrazione della spesa è molto più contenuta, pari in media al 9% del totale provinciale. All'interno la situazione è leggermente sbilanciata a favore del Portogruarese, dove si concentra mediamente il 54% del numero e il 57% del valore complessivo appaltato nell'area.

Grafico 1.8 – Il peso della Venezia Orientale sul mercato provinciale dei lavori pubblici

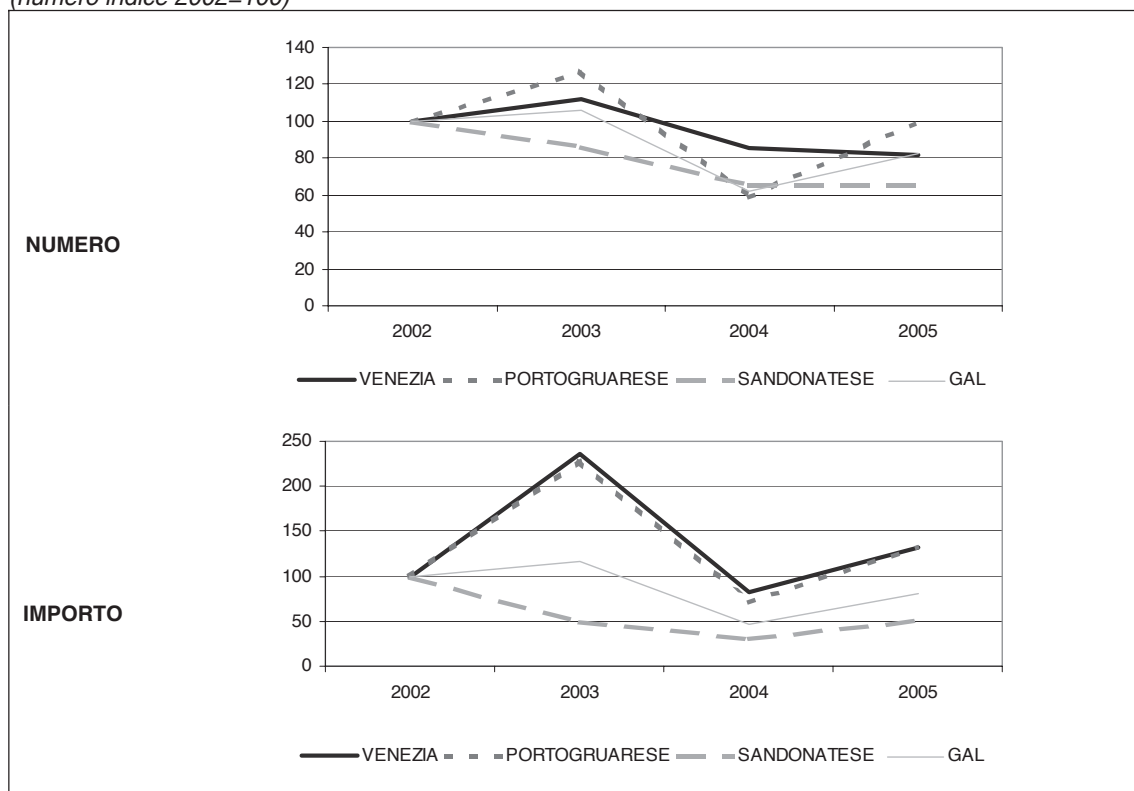


Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

Le dinamiche di breve periodo

Tra il 2002 e il 2005 il mercato degli appalti pubblici nella Venezia Orientale è stato fortemente altalenante, con crescite e riprese alternate, ma la tendenza generale è il ridimensionamento numerico, come riscontrato anche con riferimento a tutta la provincia di Venezia. A differenza di questa però nell'area non si registra un progressivo incremento delle quantità investite: negli ultimi due anni infatti i livelli di spesa sono inferiori rispetto al biennio 2002-2003, mentre a Venezia, e in tutto il Veneto, le quantità del 2005 sono superate solo da quelle record del 2003, in occasione della pubblicazione del maxi bando per l'affidamento al contraente generale della progettazione e realizzazione del passante di Mestre, che ha condizionato tutte le statistiche con un valore (597 milioni) da solo pari a più del 20% di tutto il mercato regionale e più del 43% di quello veneziano.

Grafico 1.9 –Andamento dei bandi di gara per opere pubbliche nella provincia di Venezia
(numero indice 2002=100)



Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

L'anno più negativo è stato il 2004, quando il mercato della Venezia Orientale ha perso il 41% in termini di numero e il 60% in termini di volume d'affari, seguendo comunque lo stesso trend della provincia e della regione. A differenza di queste però il contenimento è complessivamente più sensibile e solo parzialmente può essere giustificato dalla performance positiva del 2003.

L'ultimo anno si è concluso con un bilancio positivo (+32% il numero e +76% il valore), mentre la provincia e la regione hanno proseguito la fase di ridimensionamento numerico, pur allineate invece nella ripresa del valore mandato in gara.

Nel Portogruarese più vivace l'attività appaltistica

Queste le dinamiche complessive che trovano origine da comportamenti a volte differenti tra le due ripartizioni della Venezia Orientale. Infatti la crescita registrata nel 2003 è tutta da ricondurre al Portogruarese che, con differenziali positivi del 27% per il numero e del 129% per valore, viaggia su ritmi più veloci della provincia e della regione. In perdita invece il Sandomatese. La crisi generale del 2004 non ha comunque risparmiato nemmeno il Portogruarese, che continua però ad essere l'area più vivace, come dimostra la più sensibile crescita registrata nel 2005: +70% come numero contro una crescita zero del Sandomatese, e +85% in termini di spesa contro il +63% dell'altra ripartizione.

Tabella 1.28 - Numero e importo dei bandi pubblicati per area territoriale di riferimento - Valori assoluti

	2002		2003		2004		2005	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Portogruarese	56	27.918.464	71	63.840.553	33	20.077.494	56	37.122.882
Sandomatese	58	47.292.485	50	23.376.396	38	14.746.302	38	24.079.009
VO	114	75.210.949	121	87.216.950	71	34.823.796	94	61.201.890
Venezia	474	585.904.183	531	1.381.812.647	405	483.411.552	388	773.521.498
Totale Veneto	2.477	1.925.882.102	2.803	2.827.102.948	1.820	1.540.259.244	1.673	2.032.135.534

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

Tabella 1.29 - Numero e importo dei bandi pubblicati per area territoriale di riferimento - Variazioni %

	2003/2002		2004/2003		2005/2004	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Portogruarese	26,8	128,7	-53,5	-68,6	69,7	84,9
Sandomatese	-13,8	-50,6	-24,0	-36,9	0,0	63,3
VO	6,1	16,0	-41,3	-60,1	32,4	75,7
Venezia	12,0	135,8	-23,7	-65,0	-4,2	60,0
Totale Veneto	13,2	46,8	-35,1	-45,5	-8,1	31,9

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

Le tipologie dimensionali

L'analisi delle differenti classi dimensionali meglio delinea il processo in atto. Anche nel breve arco temporale disponibile si evince in primo luogo come la flessione riguardi soprattutto i micro interventi (sotto i 155 mila Euro): si tratta di una tendenza ormai nota, così come è noto che nel Veneto risulta accentuata dall'entrata in vigore della nuova legge regionale, che consente il ricorso alla trattativa privata per le opere di importo inferiore a 300 mila Euro, rispetto ai 100 mila

nazionali. Da un'analisi sui bandi di gara pubblicati rimane quindi fuori una quota maggiore del mercato, quella delle procedure di affidamento diretto sulle quali viene condotta una pubblicità più limitata.

Tabella 1.30 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per classe di importo nella Venezia Orientale - Valori assoluti – importi in migliaia di euro

Classe di imp. in milioni di €	2002			2003			2004			2005		
	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio
Non segnalato	4	-	-	3	-	-	3	-	-	12	-	-
Fino a 0,155	47	4.277	91	38	3.372	89	18	1.678	93	19	1.557	82
0,155 - 0,258	11	2.231	203	17	3.366	198	13	2.710	208	5	1.038	208
0,258 - 0,517	19	6.558	345	40	15.302	383	20	7.530	377	27	10.622	393
0,517 - 1,033	18	13.300	739	14	10.040	717	8	5.444	680	15	10.523	702
1,033 - 2,582	6	9.174	1.529	6	11.429	1.905	8	10.961	1.370	14	19.887	1.421
2,582 - 5,165	7	26.199	3.743	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oltre 5,165	2	13.472	6.736	3	43.708	14.569	1	6.500	6.500	2	17.575	8.787
TOTALE	114	75.211	684	121	87.217	739	71	34.824	512	94	61.202	746

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

Tabella 1.31 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per classe di importo nella Venezia Orientale - Composizione %

Classe di imp. in milioni di €	2002		2003		2004		2005	
	Num. *	importo	Num. *	importo	Num. *	importo	Num. *	importo
Non segnalato	3,5	0,0	2,5	0,0	4,2	0,0	12,8	0,0
Fino a 0,155	41,2	5,7	31,4	3,9	25,4	4,8	20,2	2,5
0,155 - 0,258	9,6	3,0	14,0	3,9	18,3	7,8	5,3	1,7
0,258 - 0,517	16,7	8,7	33,1	17,5	28,2	21,6	28,7	17,4
0,517 - 1,033	15,8	17,7	11,6	11,5	11,3	15,6	16,0	17,2
1,033 - 2,582	5,3	12,2	5,0	13,1	11,3	31,5	14,9	32,5
2,582 - 5,165	6,1	34,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oltre 5,165	1,8	17,9	2,5	50,1	1,4	18,7	2,1	28,7
TOTALE	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

Tabella 1.32 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per classe di importo nella Venezia Orientale - Variazione %

Classe di imp. in milioni di €	2003-2002			2004-2003			2005-2004		
	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio
Non segnalato	-25,0	-	-	0,0	-	-	300,0	-	-
Fino a 0,155	-19,1	-21,2	-2,5	-52,6	-50,2	5,1	5,6	-7,2	-12,1
0,155 - 0,258	54,5	50,9	-2,4	-23,5	-19,5	5,3	-61,5	-61,7	-0,5
0,258 - 0,517	110,5	133,3	10,8	-50,0	-50,8	-1,6	35,0	41,1	4,5
0,517 - 1,033	-22,2	-24,5	-2,9	-42,9	-45,8	-5,1	87,5	93,3	3,1
1,033 - 2,582	0,0	24,6	24,6	33,3	-4,1	-28,1	75,0	81,4	3,7
2,582 - 5,165	-100,0	-100,0	-100,0	-	-	-	-	-	-
Oltre 5,165	50,0	224,4	116,3	-66,7	-85,1	-55,4	100,0	170,4	35,2
TOTALE	6,1	16,0	8,1	-41,3	-60,1	-30,7	32,4	75,7	45,7

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

Se nel 2002 la fascia di bandi di importo inferiore a 155 mila Euro rappresentava il 41% di tutti i bandi, tre anni dopo la presenza dei microappalti sul mercato è scesa al 20%, secondo una progressione negativa ininterrotta.

E nell'area, a compensare la flessione dei microinterventi, non è intervenuto un maggiore dinamismo delle opere più grandi. Quelle tra 2,6 e 5,2 milioni sono scomparse dal 2003, dopo il buon risultato del 2002 quando ne erano state appaltate 7 per 26 milioni complessivi; quelle sopra la soglia dei 5,2 milioni non hanno mai superato le 3 unità, valore raggiunto solo nel 2003 (l'anno record per gli appalti nell'area), e da quell'anno sono diventate più piccole.

In questo scenario di debolezza, la tipologia dimensionale che ha consolidato il proprio peso sul mercato è stata quella dei tagli medio-piccoli: le opere tra 258 mila Euro e un milione erano nel 2002 poco più del 30% del numero complessivo di appalti promossi e nel 2005 sono arrivate al 45%, così come la loro quota sulla spesa totale è salita dal 26% al 35%.

Tabella 1.33 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per classe di importo nel Portogruarese
Valori assoluti – importi in migliaia di euro

Classe di imp. in milioni di €	2002			2003			2004			2005		
	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio
Non segnalato	3	-	-	0	-	-	2	-	-	11	-	-
Fino a 0,155	23	2.166	94	22	1.979	90	8	822	103	11	1.004	91
0,155 - 0,258	6	1.198	200	13	2.651	204	4	844	211	4	825	206
0,258 - 0,517	12	4.226	352	23	8.260	359	9	3.218	358	12	4.554	380
0,517 - 1,033	7	5.563	795	7	5.193	742	5	3.554	711	8	5.973	747
1,033 - 2,582	2	3.379	1.689	4	7.682	1.920	4	5.139	1.285	9	12.854	1.428
2,582 - 5,165	3	11.387	3.796	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oltre 5,165	-	-	0	2	38.075	19.038	1	6.500	6.500	1	11.913	11.913
TOTALE	56	27.918	527	71	63.841	899	33	20.077	648	56	37.123	825

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

Tabella 1.34 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per classe di importo nel Sandonatese
Valori assoluti – importi in migliaia di euro

Classe di imp. in milioni di €	2002			2003			2004			2005		
	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio	Num.	Importo	Importo medio
Non segnalato	1	0	0	3	0	0	1	0	0	1	0	0
Fino a 0,155	24	2.111	88	16	1.393	87	10	856	86	8	553	69
0,155 - 0,258	5	1.034	207	4	715	179	9	1.866	207	1	213	213
0,258 - 0,517	7	2.332	333	17	7.042	414	11	4.312	392	15	6.068	405
0,517 - 1,033	11	7.736	703	7	4.846	692	3	1.889	630	7	4.549	650
1,033 - 2,582	4	5.796	1.449	2	3.747	1.874	4	5.822	1.456	5	7.033	1.407
2,582 - 5,165	4	14.812	3.703	-	0	0	-	0	0	-	0	0
Oltre 5,165	2	13.472	6.736	1	5.633	5.633	-	0	0	1	5.662	5.662
TOTALE	58	47.292	830	50	23.376	497	38	14.746	399	38	24.079	651

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

I protagonisti del mercato locale

Oltre il 90% del mercato risulta di stretta competenza degli enti territoriali. Si tratta di una caratteristica molto accentuata se confrontata con la media provinciale dove la quota di riferimento degli enti territoriali è pari a poco più del 70%.

Così come elevata è la presenza dei Comuni, che mediamente promuovono il 70% degli interventi nell'area e il 37% in termini di valore economico.

Generalmente contenuto il ruolo delle imprese, con un numero di appalti che non supera le 7 unità, mentre in termini di valore si fanno sentire alcune grandi opere promosse nel settore stradale nel 2003 e nel 2005, che hanno fatto salire al 51% e al 32% la quota delle imprese su tutta la spesa appaltata. In particolare risalgono al 2003 due gare, da 20 e 18 milioni rispettivamente, promosse dall'Anas e relative a due lotti della variante di Portogruaro, mentre è del 2005 il pubblico incanto promosso da Veneto Strade Spa di Venezia per il collegamento tra la SP 59 e il casello autostradale di San Stino di Livenza (12 milioni).

Tabella 1.35 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per committenti nella Venezia Orientale
Valori assoluti

	2002		2003		2004		2005	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Amministrazioni Centrali	2	-	-	-	2	-	2	-
Amministrazioni territoriali	108	70.735.274	114	42.455.111	65	31.231.186	85	41.577.927
<i>di cui</i>								
Aziende Speciali	9	15.498.146	6	3.103.111	4	3.451.453	3	2.038.594
Comuni	74	20.581.603	90	25.596.876	46	14.074.170	67	30.273.112
Enti per l'edilizia abitativa	4	6.599.455	5	3.560.000	4	2.933.706	3	2.284.270
Province	12	18.152.040	4	2.740.090	1	409.054	-	-
Enti di Previdenza	1	49.865	-	-	-	-	2	303.950
Imprese a capitale pubblico	3	4.425.809	7	44.761.839	4	3.592.611	5	19.320.014
Strade	1	3.737.614	4	43.895.565	3	2.502.594	3	13.359.839
Altri enti	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	114	75.210.949	121	87.216.950	71	34.823.796	94	61.201.890

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

Tabella 1.36 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per committenti nella Venezia Orientale - Composizione %

	2002		2003		2004		2005	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Amministrazioni Centrali	1,8	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	2,1	0,0
Amministrazioni territoriali	94,7	94,0	94,2	48,7	91,5	89,7	90,4	67,9
<i>di cui</i>								
Aziende Speciali	7,9	20,6	5,0	3,6	5,6	9,9	3,2	3,3
Comuni	64,9	27,4	74,4	29,3	64,8	40,4	71,3	49,5
Enti per l'edilizia abitativa	3,5	8,8	4,1	4,1	5,6	8,4	3,2	3,7
Province	10,5	24,1	3,3	3,1	1,4	1,2	0,0	0,0
Enti di Previdenza	0,9	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	0,5
Imprese a capitale pubblico	2,6	5,9	5,8	51,3	5,6	10,3	5,3	31,6
Strade	0,9	5,0	3,3	50,3	4,2	7,2	3,2	21,8
Altri enti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

Mercato degli appalti

Tabella 1.37- Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per committenti nella Venezia Orientale - Variazioni %

	2003/2002		2004/2003		2005/2004	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Amministrazioni Centrali	-100,0	-	-	-	-	-
Amministrazioni territoriali	5,6	-40,0	-43,0	-26,4	30,8	33,1
<i>di cui</i>						
Aziende Speciali	-33,3	-80,0	-33,3	11,2	-25,0	-40,9
Comuni	21,6	24,4	-48,9	-45,0	45,7	115,1
Enti per l'edilizia abitativa	25,0	-46,1	-20,0	-17,6	-25,0	-22,1
Province	-66,7	-84,9	-75,0	-85,1	-100,0	-100,0
Enti di Previdenza	-100,0	-100,0	-	-	-	-
Imprese a capitale pubblico	133,3	911,4	-42,9	-92,0	25,0	437,8
<i>di cui</i>						
Strade	300,0	1.074,4	-25,0	-94,3	0,0	433,8
Altri enti	-	-	-	-	-	-
TOTALE	6,1	16,0	-41,3	-60,1	32,4	75,7

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

Tabella 1.38 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per committenti nel Portogruarese

Valori assoluti

	2002		2003		2004		2005	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Amministrazioni Centrali	2	-	-	-	2	-	2	-
Amministrazioni territoriali	52	24.122.654	67	25.278.348	27	16.484.883	50	23.464.819
<i>di cui</i>								
Aziende Speciali	6	3.308.993	4	987.609	-	-	-	-
Comuni	36	8.019.630	51	15.455.984	20	7.034.675	43	18.949.615
Enti per l'edilizia abitativa	2	4.722.482	3	1.980.721	2	1.156.676	1	497.500
Province	6	6.658.511	1	1.550.000	-	-	-	-
Enti di Previdenza	-	-	-	-	-	-	-	-
Imprese a capitale pubblico	2	3.795.809	4	38.562.205	4	3.592.611	4	13.658.063
<i>di cui</i>								
Strade	1	3.737.614	3	38.262.705	3	2.502.594	3	13.359.839
Altri enti	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	56	27.918.464	71	63.840.553	33	20.077.494	56	37.122.882

Fonte: dati ed elaborazioni CRESME Europa Servizi

* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

Tabella 1.40 - Numero e importo dei bandi di gara pubblicati per committenti nel Sandomatese

Valori assoluti

	2002		2003		2004		2005	
	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo	Numero*	Importo
Amministrazioni Centrali	-	-	-	-	-	-	-	-
Amministrazioni territoriali	56	46.612.620	47	17.176.763	38	14.746.302	35	18.113.108
<i>di cui</i>								
Aziende Speciali	3	12.189.153	2	2.115.502	4	3.451.453	3	2.038.594
Comuni	38	12.561.973	39	10.140.893	26	7.039.494	24	11.323.497
Enti per l'edilizia abitativa	2	1.876.973	2	1.579.279	2	1.777.030	2	1.786.770
Province	6	11.493.529	3	1.190.090	1	409.054	0	0
Enti di Previdenza	1	49.865	-	-	-	-	2	303.950
Imprese a capitale pubblico	1	630.000	3	6.199.634	-	-	1	5.661.951
<i>di cui</i>								
Strade	-	-	1	5.632.859	-	-	-	-
Altri enti	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	58	47.292.485	50	23.376.396	38	14.746.302	38	24.079.009

Fonte: dati ed elaborazione CRESME Europa Servizi

* Sono compresi i bandi con importo non segnalato

1.3.3. Il partenariato pubblico privato nei Comuni della Venezia Orientale

Il fenomeno del partenariato pubblico privato pare stia iniziando ora a diffondersi nel territorio. Da un lato la necessità è forte, in quanto in particolare gli Enti Locali si trovano a vivere una fase di difficoltà nel reperimento delle risorse finanziarie necessarie per lo svolgimento dei propri compiti istituzionali, e quindi il contributo dei privati diventa quasi imprescindibile, anche per venire incontro a esigenze di ottimizzazione dei processi di gestione delle opere pubbliche. Dall'altro è anche vero che mancano ancora, soprattutto a livello di piccole amministrazioni comunali, le competenze specifiche (amministrative, giuridiche, economiche-finanziarie e di comunicazione-promozione) necessarie per attrarre investitori privati.

Questa situazione duale si rispecchia nell'interesse ormai diffuso rivolto allo strumento del partenariato, ma allo stesso tempo le relative poche iniziative avviate e quelle, ancora minori, concluse con successo.

Per questo, nella realtà dei 20 Comuni della Venezia Orientale, piuttosto che illustrare numeri e quantità, si è preferito procedere con una analisi descrittiva di alcuni tra i pochi **(13) casi di partenariato censiti in tale area dal 2002 a maggio 2006**, così come emerso dai dati dell'Osservatorio Nazionale sul Project Financing.

Dei 20 Comuni della Venezia Orientale, **8** sono stati interessati da iniziative di finanziamento pubblico-privato tra il 2002 e maggio 2006:

- ❑ il Comune di **Fossalta di Portogruaro** con due iniziative: una ferma alla fase di selezione di proposte e un'altra approdata alla gara su proposta del promotore;
- ❑ il Comune di **San Michele al Tagliamento** con due iniziative: un avviso di selezione di proposte e una gara di concessione ex art. 19;
- ❑ il Comune di **San Donà di Piave** con un avviso di selezione di proposte;
- ❑ il Comune di **Ceggia** con una gara ex art. 19;
- ❑ il Comune di **Musile di Piave** con due gare per la concessione di servizi pubblici;
- ❑ il Comune di **Jesolo** con tre gare per la concessione del servizio pubblicità;
- ❑ il Comune di **Eraclea** con una gara per la concessione di servizi pubblici;
- ❑ il Comune di **Portogruaro** con un avviso pubblico di sponsorizzazione.

Tabella 1.41 – I Comuni della Venezia Orientale interessati al partenariato

Soggetti	Numero iniziative	Procedure
Comune di Fossalta di Portogruaro	2	Pf. ex art.37 L. 109/94
Comune di San Donà di Piave	1	Pf. ex art.37 L. 109/94
Comune di San Michele al Tagliamento	2	Pf. ex art.37 L. 109/94 e concessione. ex art.19
Comune di Ceggia	1	Concessione ex art.19
Comune di Eraclea	1	Altre concessioni
Comune di Jesolo	3	Altre concessioni
Comune di Musile di Piave	2	Altre concessioni
Comune di Portogruaro	1	Altre forme di partenariato
Totale	13	

Fonte: elaborazioni CRESME su dati dell'Osservatorio Nazionale Project Financing - (www.infopieffe.it)

Di seguito si descrivono alcune delle iniziative di finanziamento pubblico-privato in questione, in particolare quelle indette ai sensi degli articoli 19 o 37 della legge 109/94.

Il Comune di **Fossalta di Portogruaro** ha pubblicato, nel maggio del 2003, un avviso di selezione di proposte per i lavori di **realizzazione dell'impianto di depurazione per le acque reflue fognarie nella frazione di Villanova Santa Margherita e l'adeguamento dell'impianto di depurazione del capoluogo**. L'intervento, oggetto di una delibera della Giunta (Ottobre 2004) che approva la variante parziale all'Ambito Ve1 – “Veneto Orientale” del Piano Regionale di Risanamento delle Acque, prevede il trattamento dei reflui di tutto il territorio comunale presso l'impianto ubicato in frazione Villanova S. Margherita, con scarico nel rio Bisson. L'Amministrazione, dopo aver valutato la fattibilità delle proposte pervenute, sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale ed aver esaminato la qualità progettuale, la funzionalità, il rendimento e il costo di gestione, con un iter abbastanza rapido, nell'ottobre del 2003, pubblica la licitazione privata per l'affidamento in concessione dell'impianto ai sensi dell'art. 37 quater. L'importo globale dell'investimento a base di gara è di **822.300 Euro** dei quali 686.340 sono per i lavori. L'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di progetto che subentrerà nel rapporto di concessione senza la necessità di approvazione o autorizzazione. Il corrispettivo per il concessionario, la ditta CST di Pordenone, è costituito dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico dei lavori realizzati, ed è costituito dal canone annuo che il concedente corrisponderà al concessionario, per l'intera durata della concessione per un importo annuo massimo, a inizio concessione, di 140.185 Euro, salvo successivi adeguamenti.

Il concedente assicura al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione mediante un prezzo pari ad un massimo di

150.000 Euro, che viene corrisposto per stato di avanzamento lavori secondo le seguenti percentuali:

- una quota pari al 50% del totale all'apertura dei cantieri;
- una quota pari al 40% del totale all'utilizzo dei 2/3 della quota precedentemente erogata;
- una quota residua pari al 10% entro 30 giorni dal rilascio del certificato di collaudo.

A dicembre 2006 i lavori di adeguamento del depuratore già esistente risultano terminati, mentre sono ancora aperti i cantieri per la costruzione del nuovo impianto.

Nel mese di Maggio 2003 il Comune di Fossalta di Portogruaro ha avviato una seconda iniziativa ai sensi dell'art. 37 bis, che riguarda i **lavori di ampliamento del cimitero comunale** di Vado; l'iniziativa ad oggi non ha ancora avuto seguito, essendo andata deserta la fase di selezione di proposte.

Anche il Comune di **San Donà di Piave** utilizza lo strumento del project financing, in questo caso per l'**ampliamento della discarica**, per un importo indicativo di **5.232.356 Euro**. L'avviso di selezione di proposte, inserito nel programma triennale 2005/2007, elenco annuale 2005 approvato con deliberazione del C.C. n. 45 del 23/3/2005, prevede la costruzione in ampliamento di un impianto di smaltimento per rifiuti non pericolosi, per un volume di circa 150.000 mc, da realizzare in due stralci da 75.000 mc l'uno, e la realizzazione di un impianto di selezione/separazione meccanica dei rifiuti. L'importo per la realizzazione dei lavori è interamente a carico dei privati.

L'area in cui è prevista la realizzazione dell'ampliamento è sita nel comune di Noventa di Piave, in continuazione della discarica esistente che è in fase di esaurimento.

Allo stato attuale (dicembre 2006), è stato individuato il promotore, Ladurner Spa, in Ati con Ecoprogetto Venezia Spa, e si è in attesa dell'approvazione della Provincia, prevista per i primi mesi del prossimo anno. Solo allora potrà essere indetta la gara tramite licitazione privata.

Il Comune di **San Michele al Tagliamento** riqualifica la frazione di Bibione, in termini di arredo urbano e di impianti sportivi. Nel programma triennale 2006/2008 è inserito un avviso ai sensi dell'art. 37 bis per la **realizzazione di una nuova piazza fronte spiaggia su un'area di circa 10.000 mq antistante piazzale Zenith**. L'intervento ha un costo indicativo di **2.000.000 di Euro**. La controprestazione, totalmente a carico dei privati, consisterà nel diritto di realizzare e di sfruttare economicamente dei parcheggi che potranno essere realizzati nel sottosuolo o in prossimità della piazza stessa. La proposta economica potrà essere integrata con ogni altra

opera - che il promotore ritenga opportuno realizzare – comprese nel programma triennale 2006-2008 ovvero del Piano Particolareggiato dell'Arenile nel tratto di spiaggia antistante alla nuova piazza. Ai promotori era richiesto di presentare, quale parte integrante della proposta, uno studio di inquadramento territoriale ed ambientale, uno studio di fattibilità, un progetto preliminare, una bozza di convenzione, un piano economico finanziario e una specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, al fine di valutare l'offerta economicamente più vantaggiosa e le garanzie offerte dal promotore all'amministrazione aggiudicatrice. In realtà l'avviso è andato deserto a giugno, ma alcune imprese interessate hanno evidenziato come il progetto fosse troppo vago in merito agli eventuali interventi aggiuntivi che il promotore avrebbe potuto realizzare. Di conseguenza l'ente ha revocato la procedura, e palesato l'intenzione di commissionare uno studio di prefattibilità sugli interventi da realizzare, e probabilmente alla fine dell'anno in corso o con il prossimo bilancio pubblicherà un nuovo avviso di selezione di proposte più dettagliato.

Per quanto riguarda invece gli impianti sportivi, il Comune ha affidato in concessione l'uso e la gestione in forma autonoma del **centro tennistico comunale di Bibione**, previa realizzazione di opere di trasformazione dell'attuale immobile in un centro sportivo polifunzionale. L'aggiudicatario, individuato nell'impresa Bibione Spiaggia Srl, deve garantire la massima diffusione del gioco del tennis e l'incentivazione di altre attività sportive quali il calcio, il basket, o la pallavolo, in modo da ottenere la massima fruizione del centro da parte dei turisti durante la stagione estiva. I lavori di trasformazione del centro saranno interamente curati e finanziati dall'aggiudicatario che, a dicembre 2006, ha già realizzato tutti gli interventi che non necessitavano di progettazione, mentre sta provvedendo alla progettazione degli altri. La durata del contratto è di 5 anni durante i quali il gestore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria ed alla custodia del centro sportivo.

L'aggiudicazione è avvenuta in base al criterio dell'offerta economica più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale, valutata in base ai seguenti elementi :

- offerta economica relativa al corrispettivo annuo per l'utilizzo della struttura (fino a 15 punti);
- offerta quali-quantitativa per la realizzazione delle nuove opere (fino a 50 punti);
- tempi di realizzazione delle nuove opere (fino a 15 punti);
- programma di gestione e manutenzione (fino a 20 punti).

L'offerta economica si componeva: nel corrispettivo annuale per l'utilizzo della struttura pari a 12.000 Euro annui, sul quale ogni ditta concorrente poteva praticare la propria offerta esclusivamente in aumento, e nella realizzazione di opere tali da trasformare l'attuale centro

tennistico in un centro sportivo polifunzionale secondo il progetto preliminare presentato in sede di gara ed il cui valore minimo era pari ad almeno 25.000 Euro.

Anche il Comune di **Ceggia** utilizza lo strumento della concessione per la **costruzione e gestione di un impianto sportivo polifunzionale**. La gara, pubblicata nel maggio del 2004, riguarda l'assegnazione in diritto di superficie di un'area di proprietà comunale sita in Via Pola (ex area campo di calcio di viale Duca d'Aosta). Il centro sportivo dovrà essere volto allo sviluppo della pratica di alcuni sport di base come il tennis ed il calcetto, e creare un punto di aggregazione in modo particolare per i giovani. In particolare dovranno essere realizzati:

- 4 campi per lo sport, almeno uno predisposto per copertura fissa in lamellare o acciaio
- 1 campo polifunzionale all'interno dell'area parco pubblico
- 1 edificio adibito a spogliatoi e locali di servizio

L'area sarà concessa in diritto di superficie al soggetto che abbia ottenuto il punteggio più elevato. La durata della concessione non potrà essere inferiore a 30 anni e non superiore a 50. La gestione delle strutture realizzate potrà essere ceduta a terzi previa autorizzazione della Giunta Comunale.

La gara, tenutasi a giugno 2004, è stata aggiudicata all'impresa Carrer Claude, ma i lavori sono attualmente fermi in quanto l'amministrazione sta rivalutando tutto il progetto.

Partenariato pubblico privato

ELENCO INIZIATIVE DI PARTENARIATO CENSITE NELLA VENEZIA ORIENTALE DAL 2002 A MAGGIO 2006

Settore	Procedura	Anno bando	Identificativo	Committente	Oggetto	Importo	Stato gara	Aggiudicatario
Igiene urbana	PF art. 37 bis	2005	194278	Comune di San Dona' di Piave	Selezione di proposte ai sensi dell'art. 37 bis della L. 109/974 per l'ampliamento della discarica per 150.000 mc, da realizzarsi con stralci da 75.000 mc.	5.232.356	Individuato promotore	Ladurner Spa, Ecoprogetto Venezia Srl, di Lana (Bz)
Arredo urbano e verde pubblico	PF art. 37 bis	2006	236085	Comune di San Michele al Tagliamento	Selezione di proposte ai sensi dell'art.37/bis della L.109/94 per la ristrutturazione urbanistica area Piazzale Zenith Bibione - Realizzazione di una nuova Piazza fronte spiaggia nella località turistica - balneare di Bibione.	2.000.000		
Acqua gas energia telecomunicazioni	PF art. 37 quater	2003	125121	Comune di Fossalta di Portogruaro	Gara ai sensi dell'art.37/quater della L. 109/94 per l'affidamento in concessione della progettazione e costruzione dell'impianto di depurazione per le acque reflue fognarie nella frazione Villanova Santa Margherita e l'adeguamento dell'impianto di depurazione del capoluogo con relativi impianti di sollevamento, con il sistema del project financing.	822.300	Aggiudicata	CST di Pordenone
Arredo urbano e verde pubblico	Altre concessioni	2006	234896	Comune di Jesolo	Gara suddivisa in n. 3 lotti per l'affidamento del servizio di realizzazione, installazione, manutenzione e gestione di impianti pubblicitari su aree di proprietà del Comune di Jesolo - Lotto n.2: transenne parapetonali e porta biciclette.	787.500		
Arredo urbano e verde pubblico	Altre concessioni	2006	234899	Comune di Jesolo	Gara suddivisa in n. 3 lotti per l'affidamento del servizio di realizzazione, installazione, manutenzione e gestione di impianti pubblicitari su aree di proprietà del Comune di Jesolo - Lotto n.3: frecce - orologi - bacheche - impianti turistici o di info	567.000		
Impianti sportivi	Concessione art. 19 c. 2	2004	153869	Comune di Ceggia	Concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale per la costruzione e gestione di un impianto sportivo polifunzionale (tennis e calcetto).	540.000	Aggiudicata	Carter Claude (impresa Friend Srl)
Arredo urbano e verde pubblico	Altre concessioni	2006	234895	Comune di Jesolo	Gara suddivisa in n. 3 lotti per l'affidamento del servizio di realizzazione, installazione, manutenzione e gestione di impianti pubblicitari su aree di proprietà del Comune di Jesolo - Lotto n.1: grandi impianti - poster.	504.000		
Arredo urbano e verde pubblico	Altre concessioni	2003	130717	Comune di Musile di Piave	Affidamento del servizio di liquidazione, accertamento e riscossione dell'imposta sulla pubblicità e dei diritti sulle pubbliche affissioni, con svolgimento del relativo servizio. Periodo 01.012004-31.12.2008	84.000	Aggiudicata	AIPA Spa di Milano

Fonte: elaborazioni CRESME su dati dell'Osservatorio Nazionale Project Financing - (www.infopieffe.it)

(segue)

Partenariato pubblico privato

(segue) **ELENCO DELLE INIZIATIVE DI PARTENARIATO CENSITE NEL VENEZIA ORIENTALE DAL 2002 A MAGGIO 2006**

Settore	Procedura	Anno bando	Identificativo	Committente	Oggetto	Importo	Stato gara	
Impianti sportivi	Concessione art. 19 c. 2	2005	225778	Comune di San Michele al Tagliamento	Concessione in uso del centro tennistico comunale della frazione di Bibione previa trasformazione dell'attuale immobile in un centro sportivo polifunzionale.	60.000	Aggiudicata	Bibione Spiaggia srl
Cimiteri	Altre concessioni	2003	132047	Comune di Musile di Piave	Servizio in concessione di illuminazione votiva nel cimitero del capoluogo e nel cimitero di Croce. Periodo 01.01.2004-31.12.2015	15.304		
Impianti sportivi	Altre concessioni	2004	148027	Comune di Eraclea	Assentimento concessione comunale a area verde ricreativa-sportiva e relativo chiosco.	3.000		
Arredo urbano e verde pubblico	Altre procedure con capitale privato	2005	180457	Comune di Portogruaro	Affidamento a privati, attraverso contratti della Sponsorizzazione, manutenzione e/o riqualificazione di aree verdi del Comune - Rotatoria Area commerciale di S. Nicolò -Area n.1 - mq 960.	0		
Cimiteri	PF art. 37 bis	2003	106943	Comune di Fossalta di Portogruaro	Selezione di proposte ai sensi dell'art.37/bis della L. 109/94 per i lavori di ampliamento del cimitero di Vado	0		

Fonte: elaborazioni CRESME su dati dell'Osservatorio Nazionale Project Financing - (www.infopieffe.it)

1.3.4. Il mercato immobiliare

Le compravendite di abitazioni

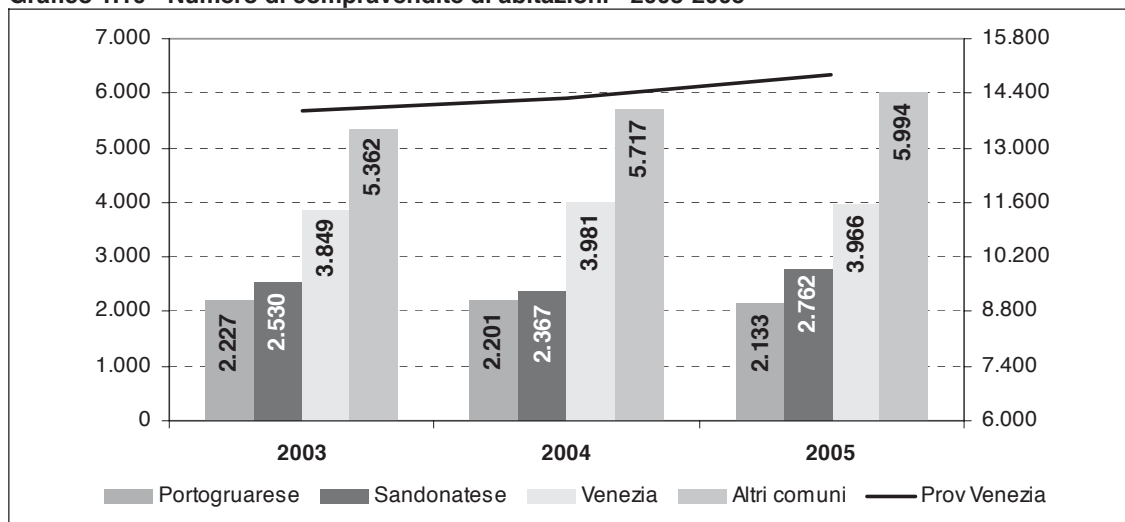
Negli ultimi tre anni le compravendite in provincia di Venezia sono aumentate costantemente (+2,1% nel 2004, +4,1% nel 2005 e +6,4% tra il 2003 e il 2005) ma con dinamiche molto differenziate sul territorio. Nei comuni più orientali (Portogruarese), unico gruppo dei quattro considerati, si registra un calo delle transazioni pari al -4,2% complessivo, composto dal -1,2% del 2004 e dal -3,1% del 2005. I comuni orientali al confine con Venezia (Sandonatese) sono risultati in crescita complessivamente del 9,2% con un calo nel 2004 (-6,4%) e un forte incremento nel 2005 (+16,7%).

Nel comune di Venezia si osserva una crescita moderata nel 2004 (+3,4%) e un lieve calo (-0,4%) nel 2005 mentre, negli altri comuni della provincia si rileva una maggiore vitalità del mercato con un incremento complessivo dell'11,8% (+6,6% nel 2004 e +4,8% nel 2005).

Tabella 1.42 - Numero di compravendite di abitazioni e variazioni percentuali - 2003-2005

	2003	2004	2005	2004/2003	2005/2004	2005/2003
Portogruarese	2.227	2.201	2.133	-1,2%	-3,1%	-4,2%
Sandonatese	2.530	2.367	2.762	-6,4%	16,7%	9,2%
Venezia	3.849	3.981	3.966	3,4%	-0,4%	3,1%
Altri comuni	5.362	5.717	5.994	6,6%	4,8%	11,8%
Provincia di Venezia	13.967	14.266	14.855	2,1%	4,1%	6,4%

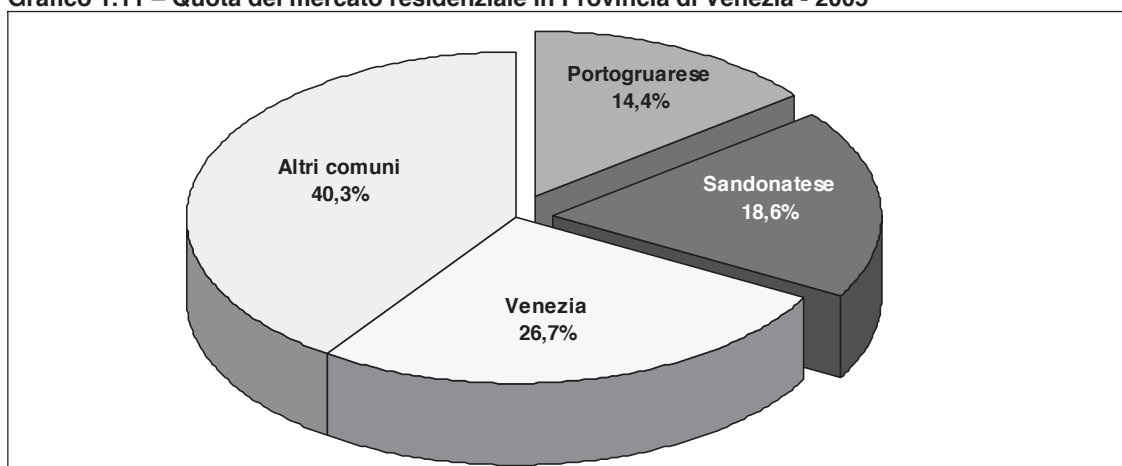
Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

Grafico 1.10 - Numero di compravendite di abitazioni - 2003-2005

Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

In funzione delle diverse dinamiche, calo nel Portogruarese, sostanziale stabilità a Venezia, crescita nel Sandonatese e forte crescita negli altri comuni, la composizione del mercato nella provincia di Venezia si è modificata tra il 2003 e il 2005. Il comune di Venezia assorbe il 26,7% delle compravendite provinciali (era il 27,6% nel 2003), gli altri comuni occidentali della provincia aumentano il proprio peso dal 38,4% al 40,3% e i comuni della Venezia Orientale scendono dal 34,0% del 2003 (18,1% del Sandonatese e 15,9% del Portogruarese) al 33,0% con un lieve incremento della quota relativa al Sandonatese (18,6% il Sandonatese e 14,4% il Portogruarese). All'interno dei comuni orientali della provincia di Venezia si osserva una quantità di compravendite maggiore nell'area Sandonatese (56,4% nel 2005) rispetto all'area Portogruarese (43,6%). Negli ultimi tre anni considerati tale rapporto si è sempre mantenuto a vantaggio dell'area Sandonatese.

Grafico 1.11 – Quota del mercato residenziale in Provincia di Venezia - 2005



Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

Comuni costieri ed entroterra

Modificando le aggregazioni tra comuni della Venezia Orientale e ponendo l'attenzione sulla litoraneità si rileva che la quota maggiore di transazioni immobiliari residenziali nel 2005 avviene nei comuni costieri (che includono Cavallino Treporti) con il 57,1%, mentre nei restanti comuni si concentra solo il 42,9% del mercato.

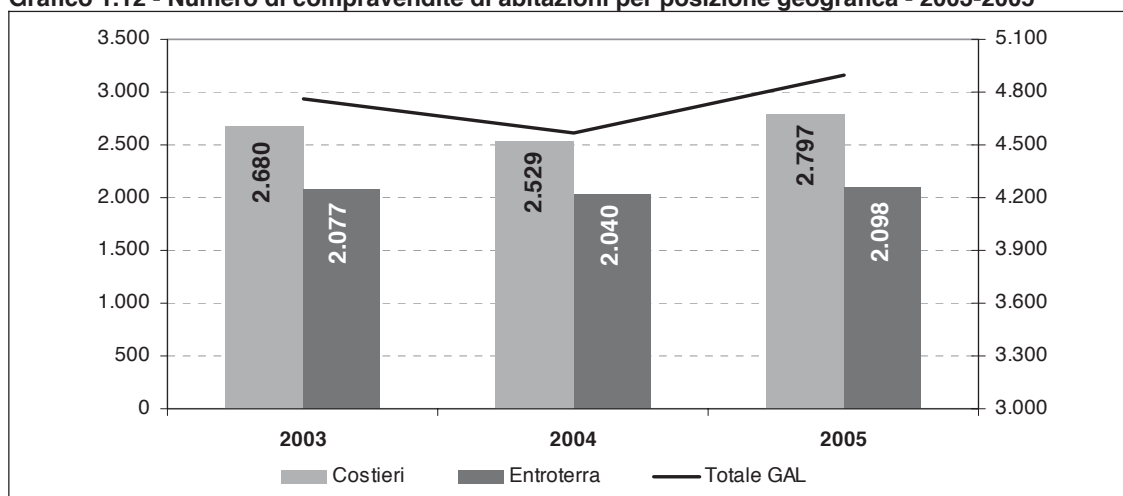
Nel 2004 i comuni orientali della provincia di Venezia hanno sperimentato un calo del mercato residenziale pari al -4,0% (-1,8% il Sandonatese e -5,6% il Portogruarese) mentre nel 2005 la crescita è stata del 7,1% (+2,9% il Sandonatese e +10,6% il Portogruarese). La variazione complessiva nei tre anni considerati è, dunque, pari al +2,9% (+1,0% per il Sandonatese e +4,4% per l'area Portogruarese).

Tabella 1.43 - Numero di compravendite di abitazioni e variazioni percentuali per posizione geografica - 2003-2005

	2003	2004	2005	2004/2003	2005/2004	2005/2003
Comuni costieri	2.680	2.529	2.797	-5,6%	10,6%	4,4%
Comuni entroterra	2.077	2.040	2.098	-1,8%	2,9%	1,0%
Totale VO	4.757	4.568	4.895	-4,0%	7,1%	2,9%

Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

Grafico 1.12 - Numero di compravendite di abitazioni per posizione geografica - 2003-2005



Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

Le compravendite di immobili non residenziali sul territorio

Le compravendite di immobili non residenziali in provincia di Venezia ammontano, nel 2005, a 1.746 immobili strumentali più 951 tra magazzini, cantine e soffitte. Questi ultimi, sebbene facciano parte degli immobili non residenziali, spesso sono di pertinenza di abitazioni; si è, pertanto, scelto di presentare i dati mantenendo separata tale tipologia immobiliare dagli immobili che hanno un collegamento più stretto con le attività produttive.

Nei comuni orientali della provincia di Venezia sono stati scambiati, nel 2005, 569 immobili non residenziali (300 nell'area Portogruarese, +9,4% sul 2004 e 269 in quella Sandomatese, invariato rispetto al 2004) con un incremento del 4,7% rispetto al 2004.

Tabella 1.44 - Numero di compravendite di immobili non residenziali per tipologia immobiliare

Tabella 1-4 - Numero di compravendite di immobili non residenziali per tipologia immobiliare						
	2003	2004	2005	2004/2003	2005/2004	2005/2003
	Valori assoluti			Variazioni %		
Uffici						
Portogruarese	30	30	34	0,6%	12,9%	13,6%
Sandonatese	40	66	57	64,5%	-12,8%	43,5%
Venezia	184	196	198	6,3%	1,2%	7,5%
Altri comuni	93	114	118	22,7%	4,0%	27,5%
Provincia di Venezia	346	405	407	16,9%	0,6%	17,6%
Negozi e laboratori						
Portogruarese	151	159	151	5,5%	-5,0%	0,2%
Sandonatese	77	140	128	80,9%	-8,4%	65,8%
Venezia	327	311	285	-5,2%	-8,2%	-12,9%
Altri comuni	288	341	293	18,5%	-14,1%	1,9%
Provincia di Venezia	843	951	858	12,7%	-9,8%	1,7%
Centri commerciali						
Portogruarese	27	29	28	6,8%	-2,9%	3,7%
Sandonatese	11	10	16	-9,1%	63,3%	48,5%
Venezia	22	34	26	52,3%	-21,2%	20,0%
Altri comuni	36	36	35	0,7%	-2,8%	-2,1%
Provincia di Venezia	96	108	106	13,1%	-2,4%	10,4%
Industrie e capannoni						
Portogruarese	48	57	88	18,8%	53,5%	82,3%
Sandonatese	21	53	67	154,3%	26,1%	220,6%
Venezia	43	83	52	92,8%	-37,8%	20,0%
Altri comuni	142	165	168	16,0%	2,1%	18,5%
Provincia di Venezia	254	359	375	41,0%	4,6%	47,5%
TOTALE (esclusi magazzini)						
Portogruarese	256	275	300	7,5%	9,3%	17,6%
Sandonatese	149	269	269	80,2%	0,0%	80,3%
Venezia	577	623	561	8,0%	-9,9%	-2,7%
Altri comuni	558	656	615	17,4%	-6,2%	10,1%
Provincia di Venezia	1.540	1.823	1.746	18,4%	-4,2%	13,4%

Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

Il comparto con il numero maggiore di compravendite risulta quello commerciale (negozi e laboratori) con 858 compravendite complessive ma che mostra un calo del 9,8% rispetto all'anno

precedente. Nei comuni della Venezia Orientale sono stati scambiati 279 tra negozi e laboratori (-6,6% rispetto al 2004) di cui 151 nell'area Portogruarese (-5,0% sul 2004) e 128 nell'area Sandomatese (-8,4% sul 2004). I comuni della Venezia Orientale assorbono complessivamente il 32,6% del mercato dell'intera provincia e all'interno del raggruppamento la quota maggiore è scambiata nell'area Portogruarese (54,1%).

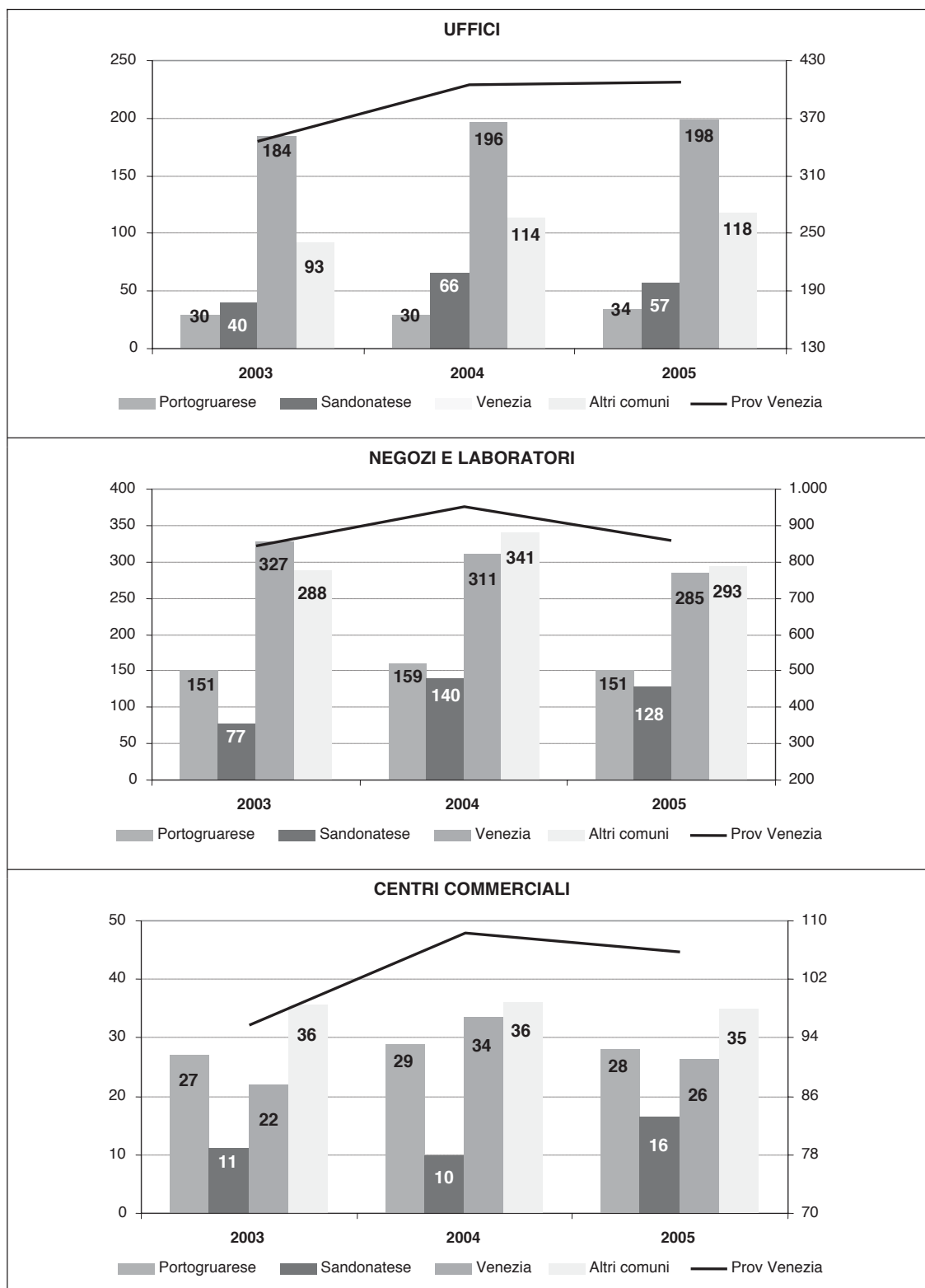
Il secondo settore non residenziale per numero di compravendite è quello degli **uffici** con 407 compravendite complessive nel 2005, in lieve crescita (+0,6%) rispetto all'anno precedente. Nei comuni della Venezia Orientale sono stati scambiati 91 uffici (-4,8% rispetto al 2004) di cui 34 nell'area Portogruarese (+12,9% sul 2004) e 57 nell'area Sandomatese (-12,8% sul 2004). I comuni del territorio assorbono complessivamente il 22,3% del mercato dell'intera provincia e all'interno del raggruppamento la quota maggiore è scambiata nell'area Sandomatese (63,1%).

In provincia di Venezia, nel **settore produttivo (industrie e capannoni)** sono stati scambiati complessivamente 375 immobili durante il 2005, in crescita (+4,6%) rispetto all'anno precedente dopo il netto incremento del 2004 (+41,0%). Nei comuni della Venezia Orientale sono stati scambiati 155 immobili produttivi (+40,2% rispetto al 2004) di cui 88 nell'area Portogruarese (+53,5% sul 2004; era +18,8% nel 2004 sul 2003) e 67 nell'area Sandomatese (+26,1% sul 2004; era +154,3% nel 2004 sul 2003). I comuni in questione assorbono complessivamente il 41,3% del mercato dell'intera provincia con un sensibile incremento rispetto agli anni precedenti (era il 30,8% nel 2004 e il 27,1% nel 2003). All'interno del raggruppamento la quota maggiore è scambiata nell'area Portogruarese (56,5%).

Il **settore dei centri commerciali**, complementare a quello di negozi e laboratori, ha movimentato 106 immobili durante il 2005, in lieve calo (-2,4%) rispetto all'anno precedente che aveva visto un incremento del 13,1% sul 2003. Nei comuni della Venezia Orientale sono stati scambiati 44 centri commerciali (+14,2% rispetto al 2004) di cui 28 nell'area Portogruarese (-2,9% sul 2004) e 16 nell'area Sandomatese (+63,3% sul 2004 dopo il calo del 9,3% nel 2004 sul 2003).

I comuni della Venezia Orientale assorbono complessivamente il 41,5% del mercato provinciale e all'interno del raggruppamento la quota maggiore è scambiata nell'area Portogruarese (63,2%) anche se l'area Sandomatese sembra stia ampliando la propria quota di mercato passata dal 25,8% del 2004 al 36,8% del 2005.

Grafico 1.13 - Numero di compravendite di immobili non residenziali - 2003-2005



Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

Grafico 1.14 - Numero di compravendite di immobili non residenziali - 2003-2005



Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

I **magazzini** compravenduti durante il 2005 risultano 951, il 12,7% in più rispetto all'anno precedente che era risultato in netto calo nel 2004 (-37,8% sul 2003). Nei comuni della Venezia Orientale sono stati scambiati 299 magazzini (+31,0% rispetto al 2004) di cui 159 nell'area Portogruarese (+5,5% sul 2004) e 140 nell'area Sandomatese (+80,93% sul 2004, dopo il calo del 70,9% nel 2004 sul 2003). L'area orientale assorbe complessivamente il 31,5% del mercato provinciale e all'interno del raggruppamento la quota maggiore è scambiata nell'area Portogruarese (53,2%).

Comuni costieri e entroterra

A differenza di quanto accade nel settore residenziale, per gli **immobili non residenziali** si rileva un mercato più concentrato sui comuni dell'entroterra, che risultano rivolti alle attività direzionali e produttive, mentre si ripresenta la prevalenza dei comuni costieri nel **settore commerciale**.

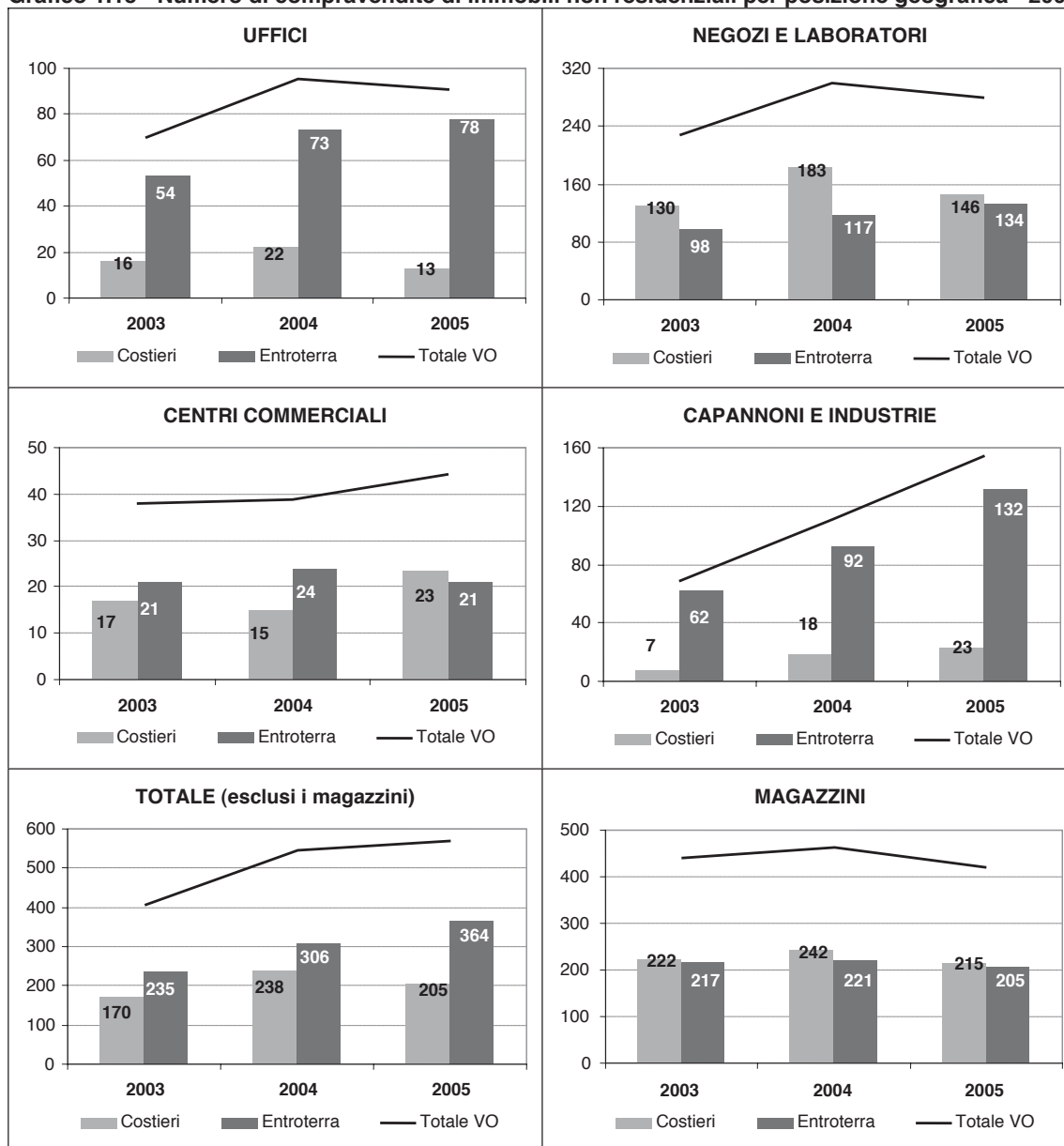
Nel complesso, il mercato degli immobili non residenziali della Venezia Orientale risulta in forte crescita nei comuni dell'entroterra (+55,3% tra il 2003 e il 2005) ed in crescita meno intensa nei comuni costieri (+20,6% tra il 2003 e il 2005). In particolare si osserva un andamento più omogeneo nei comuni dell'entroterra (+30,6% nel 2004 e +18,9% nel 2005) mentre, nei comuni costieri, all'incremento del 2004 (+39,5%) ha fatto seguito una contrazione nel 2005 (-13,6%).

Il **settore direzionale** mette in evidenza i comuni dell'entroterra che assorbono l'85,7% del mercato nel 2005 con 78 compravendite su 91 complessive dell'area della Venezia Orientale. Inoltre i comuni dell'entroterra risultano in costante crescita (+37,3% nel 2004 e +6,0% nel 2005) mentre i comuni costieri, dopo la crescita del 2004 (+37,5%) sono scesi a livelli inferiori a quelli del 2003 (-40,9%).

Per il **settore commerciale tradizionale** si rileva, nel 2005, una lieve prevalenza dei comuni costieri (52,1% del mercato della Venezia Orientale) ma si osserva la diversa dinamica che caratterizza i due raggruppamenti di comuni: forte crescita nel 2004 (+40,1%) per i comuni costieri e successivo calo nel 2005 (-20,9%); crescita costante per i comuni dell'entroterra (+19,0% nel 2004 e +14,7% nel 2005).

Il mercato dei **centri commerciali** nel 2005 è risultato in crescita per l'incremento registrato nei comuni costieri in cui si sono registrate 23 compravendite (+55,5%). Nel 2003 e nel 2004 erano i comuni dell'entroterra ad avere la quota di mercato maggiore (55,3% nel 2003 e 61,4% nel 2004) mentre nel 2005 il 52,6% delle compravendite è stato effettuato nei comuni costieri.

Grafico 1.15 - Numero di compravendite di immobili non residenziali per posizione geografica - 2003-2005



Fonte: elaborazioni CRESME/SI su dati Agenzia del Territorio

1.4. Conclusioni

Dall'analisi condotta emergono alcune indicazioni utili per inquadrare le caratteristiche dell'area della Venezia Orientale e il suo peculiare sviluppo rispetto al territorio della provincia di Venezia. In primo luogo sul **piano demografico**: con poco più di 205 mila residenti e 78 mila famiglie, si delinea un'area dove le famiglie sono leggermente più numerose che nel resto della provincia (2,6 componenti contro 2,5), e risiedono in un territorio con una bassa densità abitativa, soprattutto se confrontata con il dato provinciale: 195 abitanti al km² nella Venezia Orientale, contro i 337 della provincia. In particolare, l'area del Portogruarese con i suoi 11 comuni presenta una densità abitativa di appena 149 abitanti al km², inferiore anche alla media nazionale (194). Un dato indicativo di un territorio che non cresce più, confermato da un saldo naturale negativo, e da una incidenza della popolazione anziana pari al 20% (16% nel Sandonatese). Basso densità abitativa, saldo naturale negativo e famiglie mediamente più piccole nel Portogruarese, a compensare una situazione inversa nell'altra ripartizione territoriale, più distante per tali caratteristiche dal dato provinciale. Da un lato dunque il Portogruarese, più omogeneo alla dinamica della provincia di Venezia, dall'altro il Sandonatese, che mostra maggiore dinamismo.

Per quanto riguarda la **struttura economica**, si rilevano tassi di crescita del numero di imprese tra il 1991 e il 2001 molto più contenuti che nel resto della provincia, soprattutto nel Portogruarese (+11%, contro il +24% dell'altra area). D'altro canto gli addetti complessivi crescono molto più che altrove, ad indicare un fenomeno di frammentazione del tessuto imprenditoriale molto più marcato e anticipato (3,4 addetti per unità locale nel Portogruarese e 3,5 nel Sandonatese, valori sostanzialmente stabili rispetto al 1991), in particolare quelli relativi ai servizi distributivi che nelle due aree sono cresciuti di oltre 80 punti percentuali. Indicativa la tenuta dell'industria nell'area, con un numero di addetti che guadagna quasi il 30% nel Sandonatese e più del 10% nel Portogruarese, percentuali che bilanciano la dinamica recessiva del comparto nel resto della provincia. E' in questo contesto che il settore delle costruzioni svolge un ruolo chiave, in particolare nell'area del Sandonatese dove in dieci anni il numero di addetti alle costruzioni è aumentato quasi del 50%, facendo segnare un +28% rispetto al 1991 al dato relativo alla Venezia Orientale (in linea con la media provinciale). Nell'area il settore svolge un ruolo rilevante, in grado di attrarre il 20% delle realtà imprenditoriali presenti, contro una media provinciale inferiore al 15% (e un dato nazionale pari al 13%).

Per quanto riguarda la struttura produttiva siamo di fronte a un **settore delle costruzioni** caratterizzato da una forte frammentazione: oltre la metà delle imprese di costruzione ha un solo addetto, e la dimensione media al Censimento 2001 è di 2,6 addetti nel Portogruarese e di 3 nel Sandonatese. Le due aree si caratterizzano per una flessione generale dell'attività di nuova costruzione nel periodo intercensuario, anche se è quella che assorbe il maggior numero di addetti (49% nel Sandonatese e 45% nel Portogruarese). Altro elemento comune alle due aree è la decisiva influenza degli installatori di servizi nei fabbricati, che in dieci anni sono aumentati del 48% nel Portogruarese e del 78% nel Sandonatese, guadagnando anche quote di mercato fino ad assorbire più di un quarto degli addetti alle costruzioni. Mentre alcuni elementi distintivi riguardano le attività caratterizzate nel periodo intercensuario da crescita occupazionale: demolizione, lavori speciali di costruzione e lavori di completamento generici nel Portogruarese; addetti in attività non specializzate e all'installazione di impianti elettrici nel Sandonatese.

Dall'indicatore delle **risorse pubbliche** messe in gioco per intervenire sul territorio, ovvero dal mercato dei bandi di gara per opere pubbliche, è emersa la tendenza al ridimensionamento generale dell'attività appaltistica, con livelli numerici e di importo inferiori a quelli del 2002; in particolare nel Sandonatese nel 2005 il numero di interventi flette di quasi il 40% dai livelli 2002 ed il relativo valore si ferma al 50%. La generale flessione riguarda soprattutto i microinterventi, anche se a parziale giustificazione di questo risultato si devono considerare gli effetti dell'entrata in vigore della nuova legge regionale, che consente il ricorso alla trattativa privata per le opere di importo fino a 300 mila euro, rispetto al limite dei 100 mila applicato a livello nazionale. La combinazione di effetti normativi e congiuntura recessiva generale del mercato è evidente, se si pensa che nel 2002 la fascia dei microappalti rappresentava il 41% del mercato, e nel 2005 appena il 20%. Si tratta di un mercato dominato dalla committenza territoriale (oltre il 90%), in particolare dalle Amministrazioni Comunali che promuovono in media il 70% degli interventi e il 37% della cifra d'affari.

Soggetti su cui maggiormente si fanno sentire gli effetti della generale carenza di risorse pubbliche, e che ancora marginalmente vi stanno facendo fronte attraverso il ricorso a forme alternative di finanziamento. L'analisi puntuale di alcuni tentativi di **partnership pubblico-privato** per realizzare opere pubbliche nell'area ha messo in evidenza da un lato l'interesse rivolto ai vari meccanismi, insieme ad una certa difficoltà per una concreta realizzazione e applicazione di tali strumenti.

Infine, i dati sul **mercato immobiliare** evidenziano una situazione assai differenziata: il Portogruarese sembra aver perso vivacità, con un numero di compravendite di abitazioni in flessione negli ultimi due anni e una perdita complessiva tra il 2003 e il 2005 del 4%. Diversamente siamo di fronte ad una situazione ancora brillante nei comuni del Sandonatese, che nel 2005 hanno registrato un sensibile +17% delle transazioni, compensando la brusca frenata del 2004, con un bilancio complessivo nell'ultimo biennio pari a +9%.

Il Sandonatese, oltre ad essere l'area più dinamica, è anche quella ad attrarre il maggior numero di compravendite, pari al 56% del totale della Venezia Orientale; la relativa migliore performance del Sandonatese si rileva anche nel mercato non residenziale: se è vero che in entrambi le aree il saldo 2005-2003 è positivo, il delta è superiore all'80%, contro il 18% del Portogruarese, per effetto di tassi espansivi a tre cifre delle transazioni di industrie e capannoni e superiori al 65% nel settore commerciale. In generale tutto il settore non residenziale nei comuni della Venezia Orientale è assai più vivace rispetto al comune di Venezia (dove si presenta in calo del 3%) e agli altri comuni della provincia (solo +10%), per effetto di un arretramento di negozi e laboratori a Venezia (-13%) e di centri commerciali negli altri comuni (-3%).

2. LA FILIERA IMPRENDITORIALE DELLE COSTRUZIONI: EVOLUZIONE, DINAMICHE E PROSPETTIVE

In linea con le finalità della ricerca di mettere a fuoco le potenzialità del sistema imprenditoriale locale e di verificarne la propensione verso uno sviluppo di mercati innovativi che vedano il potenziamento di procedure e di iniziative di partenariato pubblico privato, si è provveduto a integrare l'analisi dello scenario e del contesto, così come emerge dai dati quantitativi, con un'indagine diretta presso le imprese.

L'indagine ha preso come universo di riferimento le imprese industriali (non artigiane) iscritte alla Cassa edile della Provincia di Venezia con sede sociale nell'area della Venezia Orientale. Si tratta di circa 1.770 aziende, di cui circa 600 con sede nell'area di interesse della ricerca. A ciascuna azienda dell'area è stato inviato un questionario volto ad acquisire alcune informazioni rispetto alla dimensione aziendale, al relativo mercato, nonché rispetto alle aspettative e alle prospettive nel breve periodo.

L'indagine è stata svolta in collaborazione con ANCE Venezia, utilizzando la base dati della Cassa edile provinciale e selezionando un centinaio di aziende tra quelle di maggiori dimensioni, di più antica tradizione o che si caratterizzavano per un particolare dinamismo nell'ultimo triennio.

La struttura del questionario (riportato in facsimile in appendice) prevedeva la raccolta di una serie di dati relativi alla struttura aziendale e all'attività svolta, pesandone la dimensione territoriale e la capacità di penetrazione nei diversi mercati, dall'edilizia residenziale privata alle opere pubbliche.

Una seconda parte del questionario è stata predisposta al fine di sondare le aspettative e le prospettive del mercato nel breve periodo, evidenziando i fattori di maggiore competitività e facendo emergere le strategie aziendali cui si è fatto ricorso negli anni passati e su quali si intende puntare nell'immediato futuro.

Tra le domande inserite nel questionario una sezione è stata dedicata a rilevare la conoscenza e l'attenzione verso il PPP, così come a verificare l'attuale livello di informatizzazione e di utilizzo delle tecnologie informative e della comunicazione, ma anche la propensione a crescere sul piano dell'efficienza gestionale e organizzativa.

Al questionario hanno risposto 28 aziende (circa il 30% del campione).

I questionari, oltre ai fini di elaborazione dei dati in essi contenuti, hanno costituito la base per interviste qualitative ai titolari delle aziende o a loro delegati.

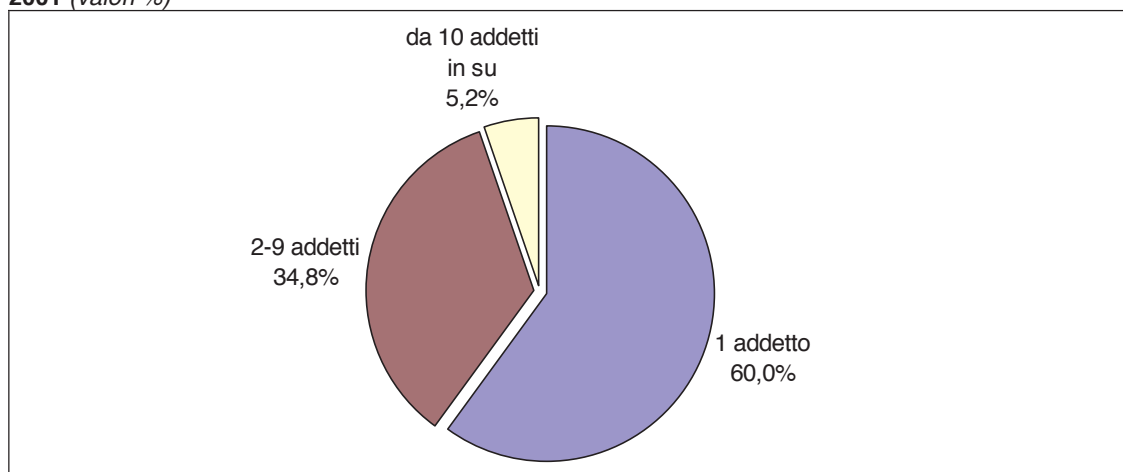
Questo duplice livello di indagine ha permesso di disporre di informazioni, ma soprattutto di riflessioni sull'attuale fase del mercato, sulle relative aspettative e soprattutto sul livello di attenzione e di interesse delle imprese rispetto al Partenariato Pubblico Privato. Ne emerge un quadro assai complesso e articolato, dove accanto a resistenze culturali e di mentalità, a perplessità sulla praticabilità delle attuali procedure e ad altre criticità, emerge un'ampia disponibilità a verificare, attraverso un percorso sperimentale, la fattibilità e l'esistenza di condizioni e potenzialità compatibili con la dimensione e le capacità imprenditoriali delle singole aziende, ma anche come sistema locale integrato di filiera.

2.1 Il campione e l'universo della cassa edile: riflessione sulla base dell'elaborazione dei dati cassa edile

L'insieme delle aziende rispondenti e su cui si basa l'elaborazione costituisce un campione significativo soprattutto rispetto al totale delle aziende con oltre 10 addetti, in quanto il numero dei questionari e delle interviste realizzate risulta superiore al 10% (per la precisione, 10,6%) del totale delle aziende censite di questa fascia dimensionale: 19 su 179.

Tante infatti risultano essere le aziende con più di 10 addetti in base all'ultimo censimento relativamente all'area oggetto della ricerca, pari al 5% del totale delle aziende censite e al 12,7%, se si escludono le imprese con un solo addetto.

Grafico 2.1. - Imprese di costruzioni per numero di addetti nella Venezia Orientale – censimento 2001 (valori %)



Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

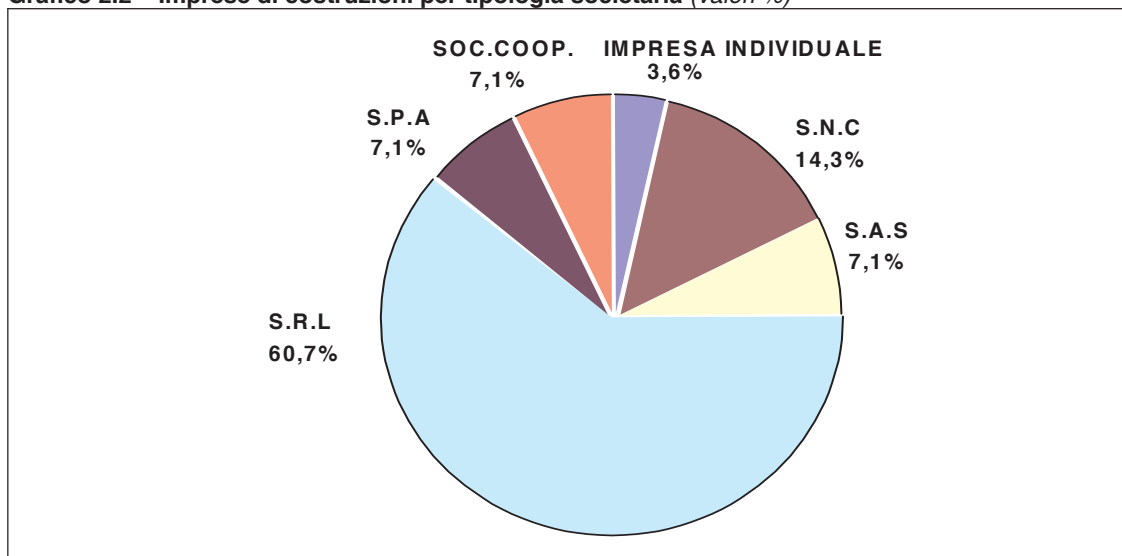
Del resto – come stanno a dimostrare i dati dell'Osservatorio nazionale sul Project Financing – il ricorso al Partenariato Pubblico Privato riguarda opere e interventi di dimensione ben superiore alla media dei lavori dati in appalto ed interessa imprese che necessitano di una struttura organizzativa e gestionale di un certo livello, richiedente una competenza tecnico – amministrativa rilevabile solo in aziende che, nella stragrande maggioranza dei casi, rientra in questa fascia dimensionale.

2.2 Caratteristiche societarie, dimensione, ambito territoriale e di mercato

Prima di analizzare i risultati dell'indagine risulta utile mettere a fuoco meglio le caratteristiche delle aziende che hanno risposto al questionario.

Dal punto di vista della tipologia societaria il 68% delle aziende che hanno fornito dati è una Srl o una Spa, a cui si aggiunge un 7% di cooperative e un 21% di aziende registrate come Snc e Sas. Due sono le imprese individuali, entrambe in fase di trasformazione verso forme societarie più evolute.

Grafico 2.2 – Imprese di costruzioni per tipologia societaria (valori %)

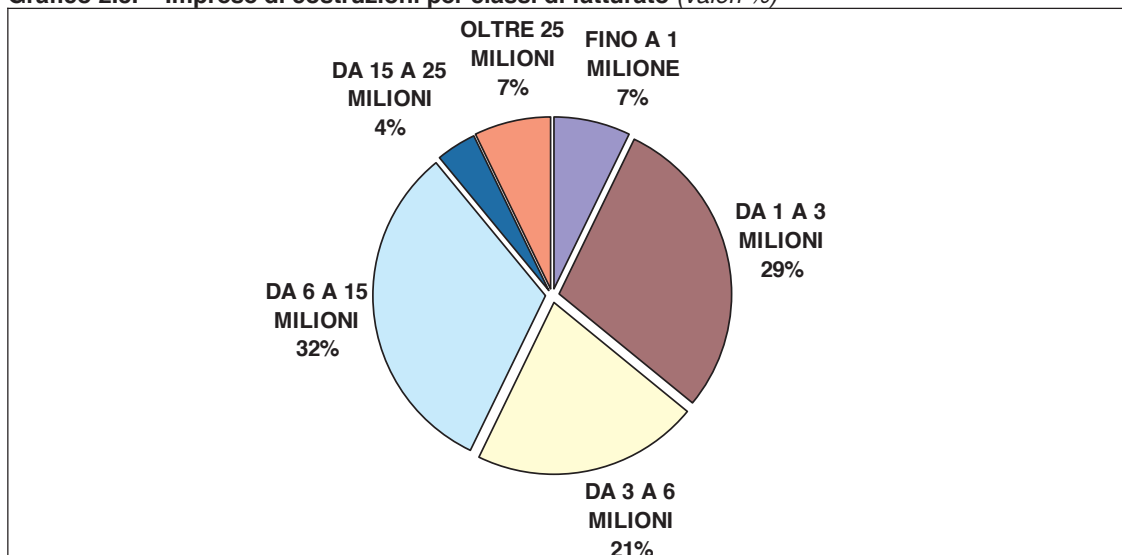


Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

In termini di fatturato, considerando il dato relativo al 2005, la percentuale relativa più consistente – pari al 36% - riguarda aziende che denunciano un valore dell'attività al di sotto dei 3 milioni di Euro. Se a ciò aggiungiamo il 21% di aziende con un fatturato tra i 3 e i 6 milioni la maggioranza del campione (57%) rientra in queste fasce. Risalendo la scala dimensionale va

segnalato come circa un terzo delle aziende considerate (32%) si collochi su una fascia tra i 6 e i 15 milioni, a cui si aggiunge un 11% di aziende con attività di valore ancora superiore.

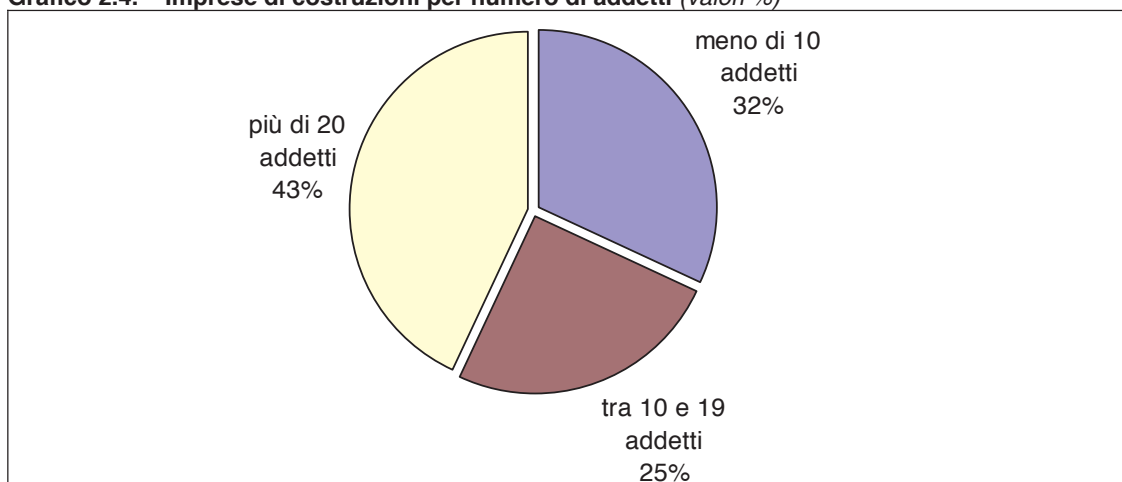
Grafico 2.3. – Imprese di costruzioni per classi di fatturato (valori %)



Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Il 43% delle aziende del campione registra un numero di dipendenti oltre le 20 unità. All'interno di questa percentuale un quarto delle aziende ha più di 50 dipendenti (10% del totale del campione). Un 32% delle aziende ha meno di 10 dipendenti e un quarto (25%) oscilla tra i 10 e i 19 dipendenti. Siamo di fronte ad un campione che risulta fortemente propendente verso una dimensione di impresa che possiamo considerare medio – grande rispetto al tessuto imprenditoriale locale e provinciale.

Grafico 2.4. – Imprese di costruzioni per numero di addetti (valori %)



Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Sul piano dell'attività gestionale e dell'organizzazione funzionale e del personale, pur tenendo presente l'esistenza di situazioni particolari, l'impresa di costruzione che opera nell'area presenta caratteristiche simili, sviluppando la propria struttura organizzativa interna intorno ad un nucleo operativo che ha nel controllo, con la gestione amministrativa di base, e nell'ufficio tecnico in grado di sviluppare le offerte, i due poli di base, a cui si aggiunge la mano d'opera vera e propria.

Internamente le aziende più grandi si dotano anche di un sistema di qualità e di un'attività specifica di controllo gestionale. Del resto nell'ultimo triennio proprio la certificazione di qualità ha costituito uno dei percorsi obbligati di molte imprese di costruzione, sia per poter partecipare alle gare di appalto delle amministrazioni pubbliche, sia come fattore di competizione sul mercato privato.

Per quanto riguarda la crescita sul piano degli strumenti di gestione e sull'informatizzazione delle procedure, lo scenario appare in evoluzione; in particolare va sottolineata l'esistenza di esperienze diverse.

Le imprese con maggiore tradizione e che hanno nei lavori pubblici il mercato di riferimento, o che comunque assume rispetto al budget complessivo una quota importante, si sono dotate di software in grado di rendere trasparente e integrata la gestione amministrativa con quella dei diversi cantieri. Spesso, del resto, una modernizzazione dei sistemi di gestione si è accompagnata alla scelta di dotarsi di un sistema di qualificazione.

Più frammentata e "debole" da questo punto di vista appare la situazione delle imprese più piccole, così come emerge una domanda precisa di conoscenza e di sperimentazione da parte delle aziende che sono cresciute sulla scia del ciclo economico favorevole; per questo molti servizi gestionali, legati alle attività di pianificazione e controllo o alle stime di costi, sembrano necessitare di iniziative che ne incentivino un utilizzo evoluto.

Un altro aspetto importante riguarda la divisione delle attività gestionali tra "interne" all'azienda e in outsourcing.

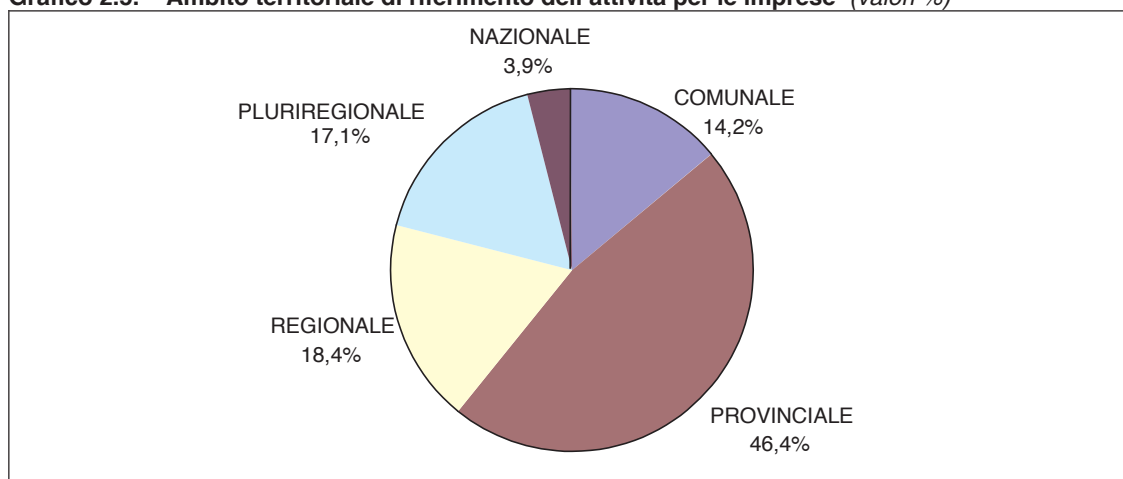
Prevalentemente all'esterno si ricorre per una serie di servizi quali il calcolo delle buste paga per il personale dipendente, l'attività di progettazione, la gestione fiscale e contabile legata alla predisposizione del bilancio, nonché l'eventuale assistenza legale.

Tabella 2.1. – Imprese di costruzione: attività interne ed esterne

ATTIVITA' INTERNA	ATTIVITA' ESTERNA
Amministrazione	Buste Paga
Preventivazione	Progettazione
Controllo di gestione	Gestione fiscale e del bilancio
Controllo di qualità	Assistenza legale

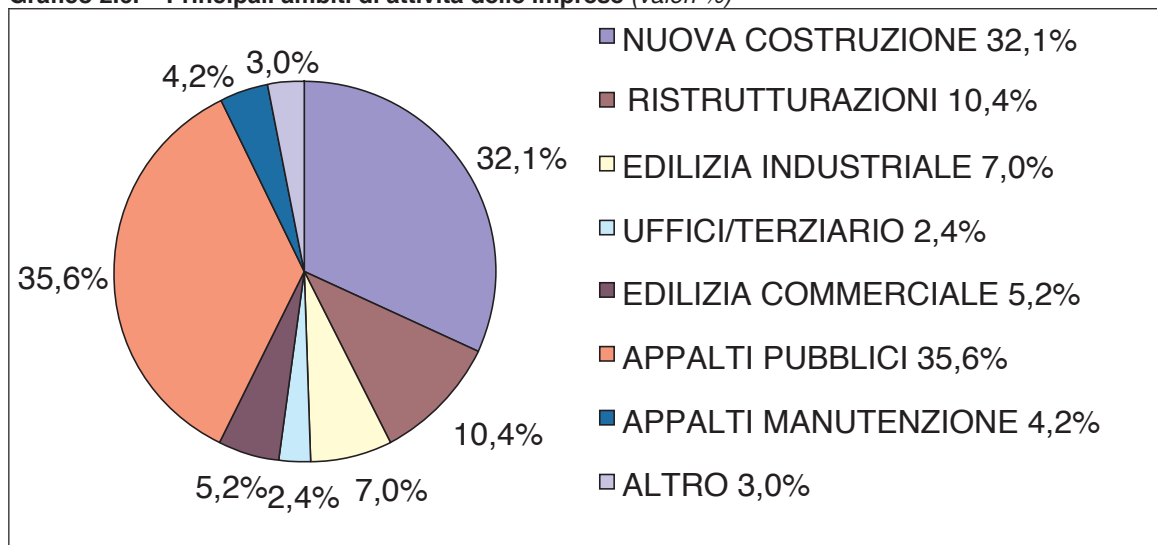
Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

La maggior parte delle imprese considerate **non opera al di fuori dei confini provinciali** (61% del totale). Di queste aziende il 14% del totale restringe ulteriormente i propri orizzonti di mercato ad un territorio che definisce comunale o intercomunale. Un 18% di aziende ha come riferimento territoriale l'ambito regionale. Oltre un quinto allarga la propria attività in altre regioni fino a candidarsi ad un ruolo nazionale (4%).

Grafico 2.5. – Ambito territoriale di riferimento dell'attività per le imprese (valori %)

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Guardando alle quote di fatturato che ciascuna azienda ricava dai diversi segmenti di mercato in cui opera emerge una **prevalenza di attività sul mercato dei lavori pubblici**. Oltre la metà delle aziende (53,6%) dichiara di avere questo mercato come principale ambito di attività. Distribuendo le quote di fatturato rispetto al totale del valore del mercato delle aziende considerate si conferma come l'attività di appalto rappresenti il 40% del totale del fatturato complessivo, contro il 32% della nuova edilizia residenziale, un 14% proveniente dal mercato dell'edilizia non residenziale (industriale, commerciale e civile) e un 10% di opere di ristrutturazione e di recupero.

Grafico 2.6. – Principali ambiti di attività delle imprese (valori %)

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

2.3 Crescita dimensionale e dinamiche di mercato 2001 – 2005

Nei cinque anni intercorsi dall'indagine censuaria i processi rilevati nell'industria delle costruzioni si sono andati in parte consolidando, in parte hanno assunto caratteristiche nuove. Nell'ambito del lungo ciclo espansivo che ha caratterizzato le costruzioni in Italia e che ha riguardato anche l'area della Venezia Orientale il tessuto imprenditoriale locale ha vissuto una fase che potrebbe essere definita di **bipolarizzazione**, che proprio nell'ultimo quinquennio ha assunto caratteristiche più evidenti e che risultano pienamente confermate anche dai risultati dell'indagine diretta.

Da un lato si è avuta una **proliferazione di microaziende**, come risultato della forte tendenza all'alleggerimento in termini di mano d'opera, potremmo dire di imprenditorializzazione di tipo artigiano, sotto la spinta della forte domanda di ristrutturazione e di interventi di recupero e manutenzione che ha caratterizzato il mercato nella seconda metà degli anni Novanta. Un processo che ha continuato a riguardare soprattutto la piccola impresa che - di fronte alla contrazione della domanda a partire dagli anni Duemila - si è spostata sulla nuova costruzione, che è via via diventato il mercato pressoché esclusivo delle costruzioni nell'ultimo triennio.

Il confronto tra la distribuzione dei fatturati - relativamente agli anni 2003 e 2005 - delle aziende che hanno partecipato all'indagine diretta consente di cogliere l'importanza dei cambiamenti sul piano del mercato, evidenziando proprio questo processo dal recupero al nuovo, la crescita degli investimenti negli appalti pubblici (meno gare ma più grandi e con importi medi più elevati) e una sostanziale crisi dell'edilizia privata non residenziale.

Tabella 2.2. - Principali mercati di riferimento delle imprese nel 2003 e nel 2005
(percentuale media di fatturati)

	2003	2005
<i>Nuova costruzione residenziale</i>	29%	32%
Ristrutturazioni residenziali	14%	10%
Edilizia industriale/residenziale	6%	7%
Uffici/terziario	2%	2%
Edilizia commerciale	5%	5%
Appalti pubblici	33%	36%
Appalti di manutenzione	6%	4%
Altro	4%	3%
Totale	100%	100%

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

L'espansione della domanda e la crescita dei valori immobiliari hanno favorito l'accesso di nuove imprese e acuito una concorrenza fatta di gestione del subappalto e di velocità di costruzione.

Parallelamente si è assistito ad un fatto nuovo: la sempre maggiore segmentazione della domanda abitativa, ovvero un mercato "per tutte le tasche" e "per tutte le esigenze", con una crescita ampia di domanda di qualità.

Questa articolazione tipologica della domanda ha determinato un processo simile sul piano dell'offerta, producendo effetti sulla stessa struttura organizzativa e sulle strategie delle diverse tipologie di impresa.

Dall'indagine diretta emerge, infatti, come tra il 2001 e il 2005 le imprese con meno di 10 addetti abbiano progressivamente spostato il proprio baricentro verso **la nuova costruzione residenziale**, **riducendo progressivamente il proprio personale dipendente**, diventando così sempre più piccole e flessibili, a **fronte di un incremento costante dei propri fatturati**.

E' tra queste imprese che si registrano dei veri e propri balzi in avanti soprattutto tra il 2003 e il 2004 in termini di portafoglio e di fatturato.

Un processo diverso ha caratterizzato **le imprese più strutturate**. La fascia di aziende con un numero di operai propri da 10 a 20 ha gestito la maggiore domanda in modo sostanzialmente diverso, puntando su un consolidamento della propria posizione di mercato, subendo maggiormente i contraccolpi legati alla crisi del comparto non residenziale e recuperando i livelli di attività e di fatturato dei primi anni Duemila a partire dal 2004.

L'elemento più significativo per questa fascia di aziende è stato un potenziamento della struttura tecnica.

Si è trattato di un processo di adeguamento legato da un lato all'aumento dell'attività, che hanno richiesto un numero maggiore di capi cantiere; dall'altro, molte aziende hanno dovuto affrontare una maggiore differenziazione delle tipologie di opere, sia pubbliche che private, in cui hanno prestato la propria opera, che ha richiesto un ampliamento delle competenze tecniche.

La crescita è stata quindi sia quantitativa che qualitativa.

Per le **imprese con oltre 20 dipendenti** l'ultimo quinquennio ha visto nella maggior parte dei casi **un aumento costante dei fatturati** a partire dal 2003.

Una differenza significativa si registra tra le aziende che operano prevalentemente nei lavori pubblici e quelle che hanno nell'edilizia privata il loro mercato di riferimento.

Se sul piano della mano d'opera si è assistito generalmente ad un potenziamento della struttura, le differenze riguardano le dinamiche di fatturato, con una crescita più costante e più significativa per le aziende che operano prevalentemente nel privato, rispetto a quelle tradizionalmente vocate ai lavori pubblici.

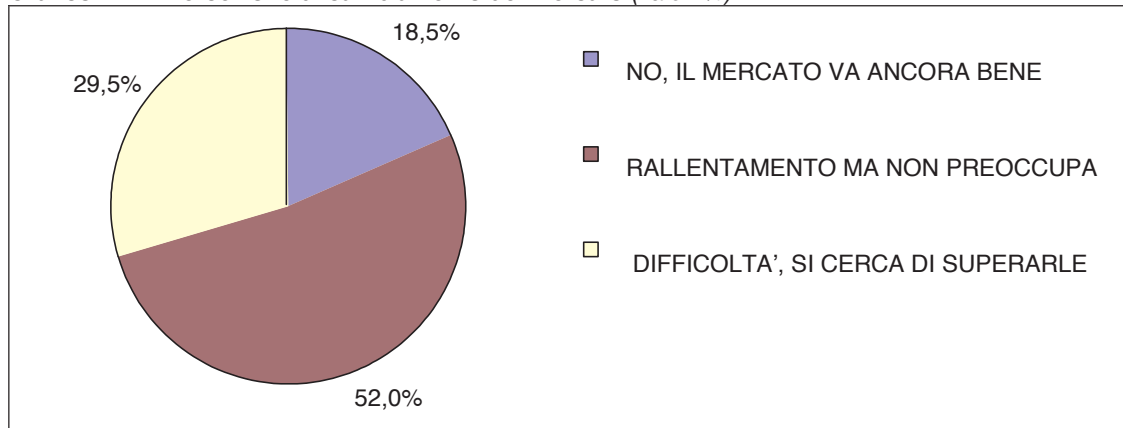
Nel complesso comunque i risultati per il 2005 confermano un buon andamento e registrano per la grande maggioranza delle aziende un posizionamento migliore rispetto all'inizio del quinquennio.

2.4 Previsioni e aspettative

Il buon andamento del mercato nel suo complesso e soprattutto sul piano della domanda di nuova edilizia residenziale ha raggiunto nell'ultimo biennio caratteristiche straordinarie. Anche nel 2006 la situazione resta sicuramente positiva. Soprattutto le aziende che svolgono attività di promozione immobiliare continuano a registrare un sostanziale ottimismo. Meno entusiasmo si registra tra gli imprenditori che operano sul mercato dei lavori pubblici e soprattutto tra coloro che continuano ad avere interessi significativi sul fronte dell'edilizia non residenziale soprattutto privata, la cui ripresa dipende sostanzialmente da un rilancio della produzione e della domanda di beni industriali o di investimenti nel terziario. La maggioranza delle aziende che hanno risposto al questionario (52%) dichiara di aver avvertito dei segnali di rallentamento ma non li considera preoccupanti. Ma vi è anche poco meno di un terzo delle aziende (29,5%) che registra qualche difficoltà, che comunque ritiene di poter superare. Nessuna azienda dichiara di vivere una fase critica.

Gli ottimisti, essenzialmente concentrati sul **mercato della promozione immobiliare residenziale**, per i quali il mercato va ancora bene, sono il 18,5%.

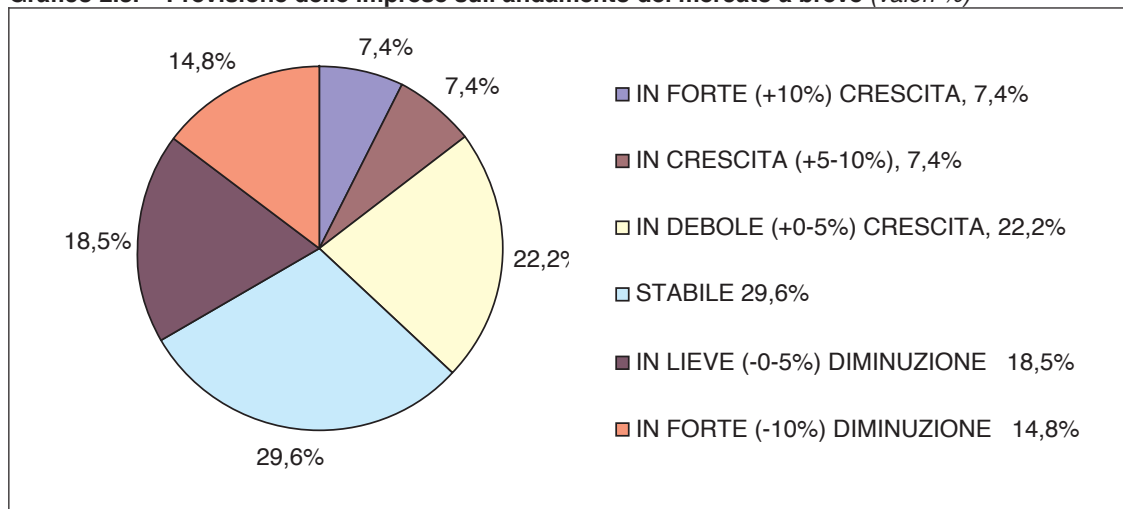
Grafico 2.7. – Percezione di cambiamento del mercato (valori %)



Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Questa situazione si trasforma sul piano previsionale in una lieve **prevalenza di ottimismo**. Le previsioni delle aziende del nostro campione, per quanto riguarda l'andamento del mercato delle costruzioni nell'area della Venezia Orientale riferite al 2006 e in prospettiva nel breve periodo, vedono prevalere le valutazioni positive: un 36% delle aziende ritiene che comunque il mercato resti in espansione anche se una netta maggioranza (il 22%) ritiene che si tratti di percentuali modeste. La percentuale dei pessimisti è di poco inferiore a quella degli ottimisti e raggiunge il 34%, di cui un 19% prevede un leggero calo, e un 15% di aziende - decisamente più preoccupate - che ritengono probabile una contrazione più sensibile dell'attività. E' per una sostanziale stabilità del mercato il 30% di chi ha partecipato all'indagine.

Grafico 2.8. – Previsione delle imprese sull'andamento del mercato a breve (valori %)



Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Queste valutazioni risultano mediate dal diverso andamento e dalle differenti dinamiche che stanno caratterizzando – come si è visto – i singoli comparti produttivi delle costruzioni. L'articolazione previsionale sulla base della segmentazione dei principali mercati di riferimento evidenzia il prevalere di un cauto ottimismo per quanto riguarda **sia la nuova produzione di edilizia residenziale che le ristrutturazioni edilizie**. Nel primo caso il 61% ritiene che nel 2006 – 2007 la situazione resterà sostanzialmente stabile, a fronte di un 28% di ottimisti e a un 11% di pessimisti. Il mercato del recupero non sembra destinato a risvegliarsi in modo significativo per il 58% delle aziende, mentre un quarto di esse, che considerano questo segmento di mercato importante, ritiene che il prossimo biennio registrerà un maggiore dinamismo. Percentuali simili si registrano anche per quanto riguarda gli appalti di manutenzione. Qui a fronte di una maggioranza di opinione che ritiene che il 2006 ripercorrerà l'andamento del 2005, un 27% punta sulla crescita.

Un diffuso e sensibile pessimismo prevale tra le aziende che operano nel comparto **dell'edilizia non residenziale**. Il 45% di questi operatori continua a percepire un andamento negativo del mercato, contro un 36% di coloro che vedono una sostanziale stabilità e un 18% di ottimisti.

Pochi cambiamenti vengono previsti anche nel **settore degli appalti pubblici** con una tendenza verso una previsione pessimistica. A fronte di un 47% che ritiene il mercato non subirà variazioni significative, poco meno di un terzo si dichiara pessimista, contro un 24% che invece stima un mercato più vivace nel 2006 rispetto al 2005.

Tabella 2.3. – Previsione sull'andamento dei principali mercati di riferimento dell'impresa nei prossimi due anni (valori %)

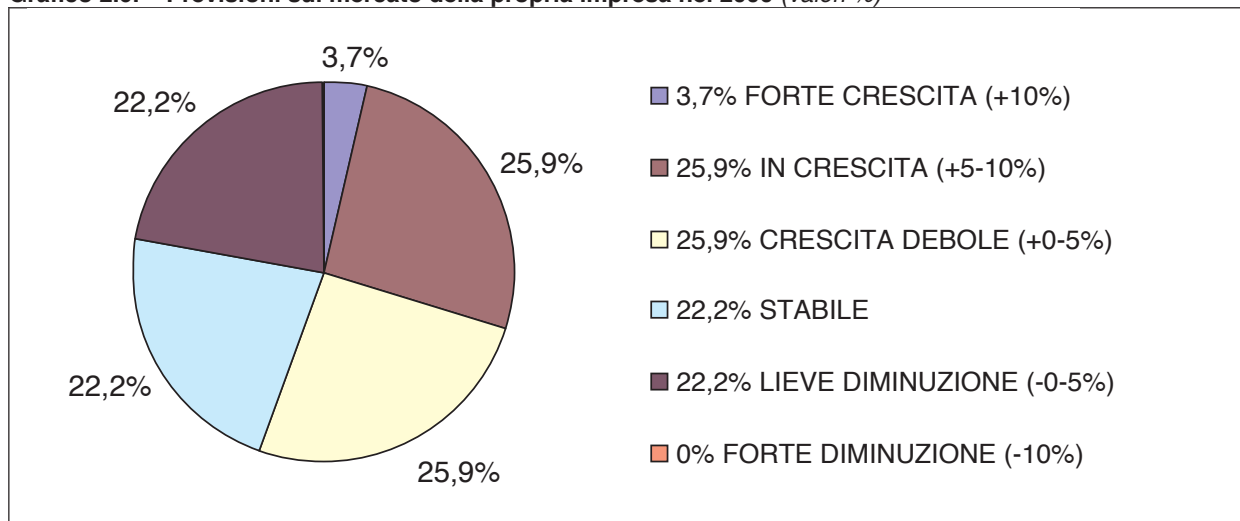
	IN AUMENTO	COSTANTE	IN CALO	TOTALE
Nuova costruzione residenziale	28%	61%	11%	100%
Ristrutturazioni residenziali	25%	58%	17%	100%
Edilizia industriale/residenziale	18%	36%	45%	100%
Uffici/terziario	13%	50%	38%	100%
Edilizia commerciale	14%	29%	57%	100%
Appalti pubblici	24%	47%	29%	100%
Appalti di manutenzione	27%	55%	18%	100%
Altro	0%	50%	50%	100%

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Se queste sono le valutazioni relative al mercato da un punto di vista dell'andamento generale e per singoli segmenti, leggermente diverse e decisamente più ottimistiche risultano le prospettive per quanto riguarda il futuro della propria impresa.

Il 56% stima un 2006 ancora in crescita di fatturato contro un 22% di imprenditori che prevede una sostanziale stazionarietà di risultati. Circa un quinto delle aziende invece considera probabile una “leggera” contrazione del proprio mercato.

Grafico 2.9. – Previsioni sul mercato della propria impresa nel 2006 (valori %)



Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

2.5 Fattori innovativi e strategie vecchie e nuove per affrontare il mercato dei prossimi anni

La riflessione sul futuro del mercato ha riguardato, oltre alla percezione di quale sia il suo andamento in generale e per i diversi comparti, anche le strategie attuate dalle aziende in un mercato in crescita come quello vissuto in questi anni e quali saranno i fattori di cui tenere maggiormente conto nei nuovi scenari che si andranno ad aprire in questa fase finale del lungo ciclo espansivo, iniziato a metà degli anni Novanta.

Le aziende del nostro campione hanno costruito le loro strategie imprenditoriali in questa congiuntura favorevole – che ha coinciso per molte di loro con una crescita di attività e di fatturato, puntando soprattutto sulla **certificazione di qualità** intesa come un elemento imprescindibile sia per consolidare la propria posizione sul mercato dei lavori pubblici, sia per competere al meglio su quello dell’edilizia privata.

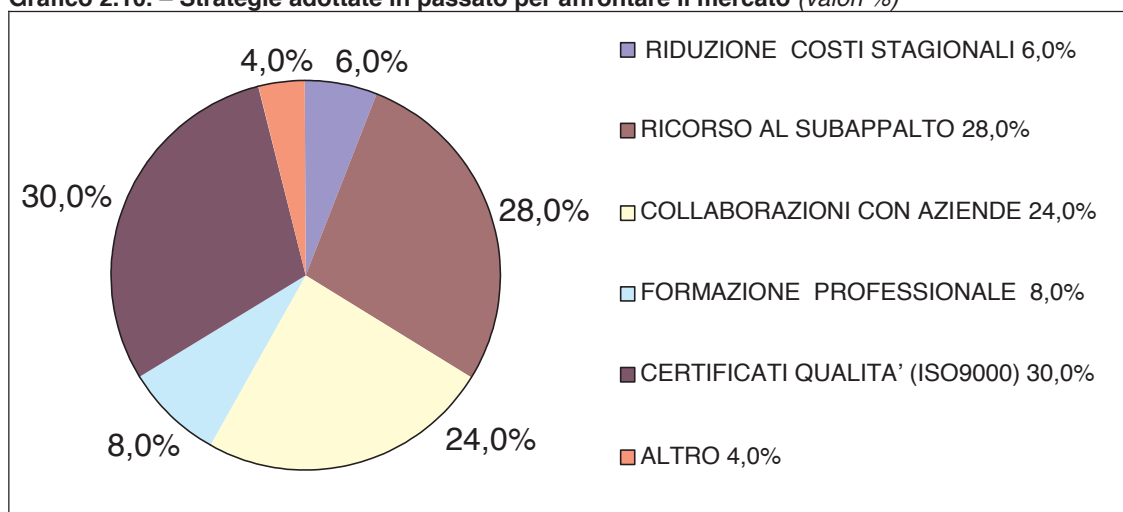
Va, infatti, tenuto presente che si tratta di imprese prevalentemente strutturate che guardano a segmenti di mercato medio alto, dove le garanzie costituiscono un reale fattore di competitività.

Il secondo elemento su cui le imprese hanno puntato in questi anni è un ampio **ricorso al subappalto** come strumento essenziale per rispondere alla crescente domanda in corso. Si sono riconosciute in questo fattore strategico il 28% delle aziende.

Ciò ha riguardato soprattutto il mercato privato e, se ha visto ricorrervi le imprese di tutte le classi dimensionali, ha interessato soprattutto la piccola impresa, che si è alleggerita progressivamente di costi e competenze proprie, puntando al ricorso a mano d'opera esterna. La forte domanda di costruzione e una crescita, soprattutto nel settore dei lavori pubblici, delle opere più complesse e di dimensioni più rilevanti rispetto al passato ha favorito **l'aggregazione temporanea tra le imprese**, tanto che il 24% delle aziende lo ha individuato come l'elemento principale che ha caratterizzato le strategie di mercato degli ultimi anni.

Residuali sono risultate le indicazioni per fattori come la **formazione** o il **contenimento dei costi stagionali**. In tempo di domanda espansiva la formazione assume per la maggior parte delle imprese un fattore di secondo piano se non legata a mercati particolarmente specializzati. Egualmente, una minore rilevanza ha assunto la questione dei costi a fronte di un mercato immobiliare in forte espansione con prezzi progressivamente crescenti.

Grafico 2.10. – Strategie adottate in passato per affrontare il mercato (valori %)



Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Le imprese della Venezia orientale si caratterizzano rispetto all'insieme delle aziende della regione per una maggiore propensione all'aggregazione e per una minore attenzione alla formazione.

In un'indagine realizzata dal CRESME per le associazioni dei costruttori edili aderenti ad ANCE delle province di Padova, Treviso, Venezia, Verona e Vicenza, relativamente all'anno 2005, su

un campione di oltre 200 imprese di costruzione, le risposte sulle strategie adottate nella fase espansiva del ciclo degli investimenti delle costruzioni aveva evidenziato la prevalenza di risposte a favore del ricorso al subappalto (30%), seguita dalla certificazione di qualità (29,7%). Valori simili a quelli registrati per la Venezia Orientale anche se invertiti a favore della certificazione.

La diversità di valutazione emerge invece a proposito della formazione che nella media regionale raggiunge il 16,7%, contro l'8% nell'area di nostro interesse, e della collaborazione fra imprese con meno del 12%, contro il 24% della Venezia Orientale.

Di fronte ad un cambiamento del ciclo economico delle costruzioni, qual è quello che, come si è visto, viene percepito come alle porte, le soluzioni per restare competitivi possono essere diverse e le scelte verso cui ogni azienda tende ad orientarsi risultano indicative sia dell'approccio che ognuna di esse intende tenere, sia su cosa si ritiene maggiormente utile investire nei prossimi anni.

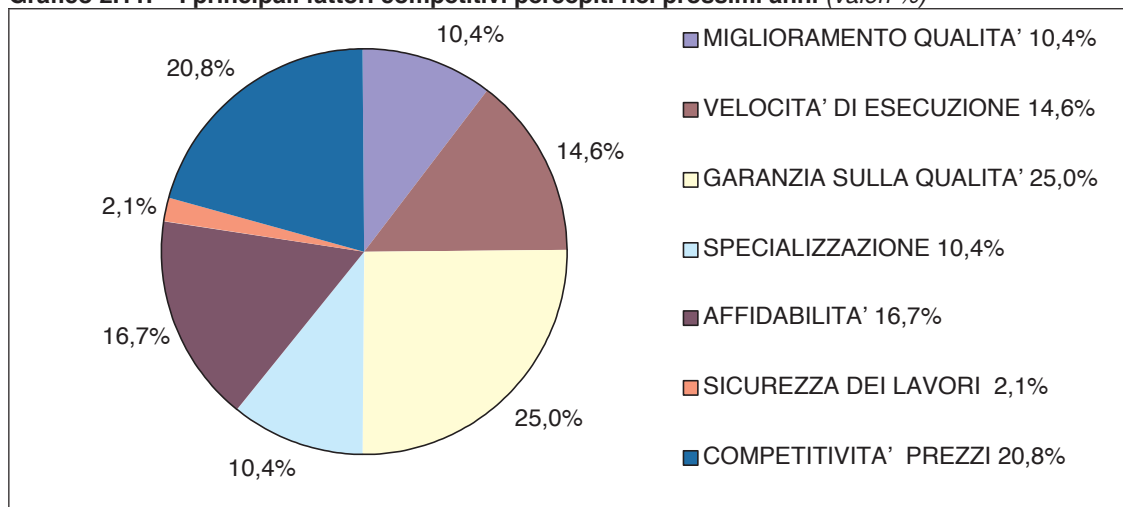
La griglia delle possibilità offerta dal questionario puntava a rilevare tre possibili priorità, con una pluralità di indicatori per ciascuna:

- la centralità di una crescita qualitativa del prodotto e del processo di costruzione;
- puntare tutto sul prezzo e sulla velocità dei tempi di esecuzione;
- la convenienza a specializzarsi.

L'orientamento verso una o l'altra opzione risulta fortemente condizionata dall'ambito prevalente di mercato di riferimento delle aziende e costituisce una spia molto interessante rispetto alle strategie di medio – lungo periodo.

Ebbene un 35% delle imprese ritiene che sarà il fattore qualità a condizionare maggiormente il mercato delle costruzioni nei prossimi anni. A ciò si aggiunge un 17% secondo le quali il fattore decisivo sarà il livello di affidabilità delle imprese, un elemento che attiene al rapporto tra efficienza e garanzie e che è strettamente collegato al processo di qualificazione dell'offerta.

Poco più di un quinto delle imprese resta convinto che sarà ancora la capacità di saper contenere i prezzi il fattore principale in grado di garantire una maggiore competitività sul mercato edilizio. Un 15%, inoltre, individua il fattore critico di successo nell'esecuzione veloce dei lavori. Punta sulla specializzazione infine un 10% delle aziende.

Grafico 2.11. – I principali fattori competitivi percepiti nei prossimi anni (valori %)

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

La riflessione sui fattori che maggiormente incideranno sulla competizione a breve porta ad un cambiamento delle strategie di fronte ad un mercato destinato ad evolvere e a presentarsi con caratteristiche di contenimento delle attività e di una maggiore competizione tra le aziende.

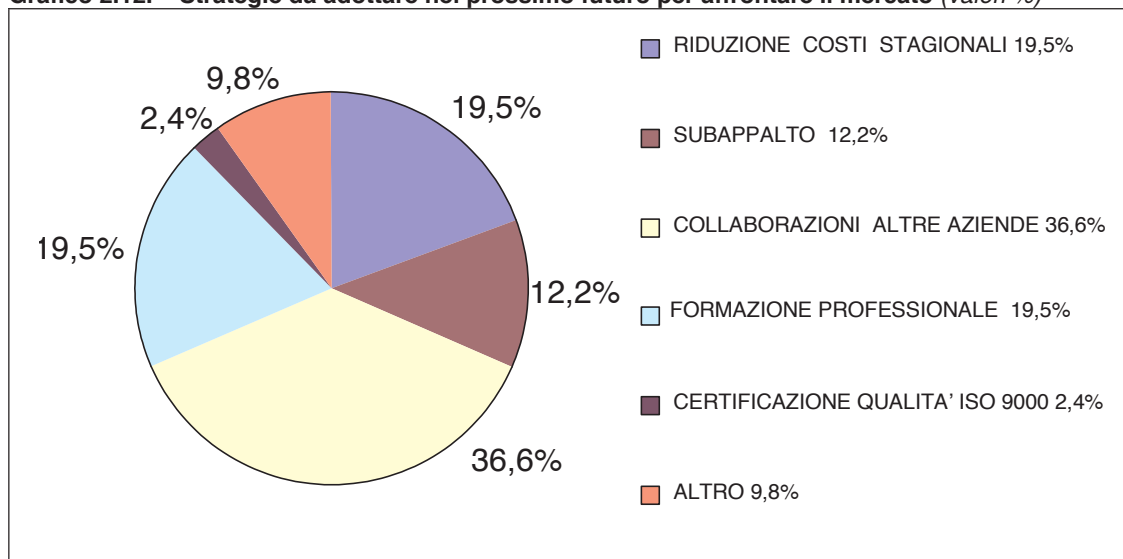
Così cresce d'importanza la collaborazione con le altre aziende, che viene indicata come un elemento irrinunciabile dal 37% delle risposte.

La certificazione di qualità viene data ormai come un elemento acquisito e che non costituirà un fattore di competizione in quanto caratterizza tutti i competitors.

Di fronte alla prospettiva di una maggiore competizione e di una riduzione della domanda perde di importanza anche il ricorso al subappalto (12% delle risposte), mentre ritorna ad essere rilevante una maggiore attenzione alla formazione professionale. Un quinto delle aziende ritiene comunque importante contenere i costi stagionali per affrontare al meglio la nuova congiuntura.

Si percepisce tra le imprese la netta consapevolezza che lo scenario di riferimento e il contesto in cui ci si troverà a breve ad operare deve determinare un **cambiamento profondo di strategia sul piano imprenditoriale**.

Soprattutto una domanda più contenuta, la riduzione di risorse disponibili, la necessità di puntare su iniziative più complesse, la ripresa di mercati in questi anni in difficoltà richiedono decisi mutamenti nello stesso approccio al mercato, puntando su strategie che sappiano intrecciare una maggiore apertura verso segmenti nuovi di mercato, un consolidamento delle capacità professionali disponibili, una più attenta politica dei costi.

Grafico 2.12. – Strategie da adottare nel prossimo futuro per affrontare il mercato (valori %)

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

L'indagine precedentemente richiamata rilevava come mediamente il fattore strategico su cui puntare per il futuro restava il **ricorso al subappalto** con poco meno del 26% contro un 23% che indicava la collaborazione tra imprese. Come si è visto circa un terzo delle risposte in meno rispetto a quelle rilevate presso le imprese della nostra area.

Di fronte ad una contrazione delle opportunità di mercato le aziende intendono proseguire sulla strada della **qualificazione** e della **specializzazione** (26% delle risposte), così come ritengono essenziale ampliare la propria offerta guardando anche ad ambiti fino ad oggi trascurati, tra i quali, come vedremo più avanti, anche il Project Financing.

Le imprese della Venezia Orientale confermano e rafforzano la loro maggiore propensione **all'aggregazione tra imprese** nei confronti del resto delle aziende regionali.

Appare particolarmente importante il fatto che la maggioranza relativa delle imprese che hanno partecipato all'indagine diretta indichi nell'aggregazione il fattore principale su cui puntare per accrescere la propria efficacia competitiva. Essa non viene considerata una priorità di fronte a difficoltà di mercato, ma come una necessità legata proprio all'ampliamento del mercato.

In una congiuntura di riduzione del mercato e di difficoltà le imprese ritengono abbia molta importanza prestare la massima attenzione alla **gestione, alla capacità di contenere i costi**. E' importante "restare leggere", soprattutto sul piano del costo del lavoro. Così il 20% delle risposte ritiene importante aumentare il **ricorso al lavoro temporaneo**.

La riduzione del mercato comporta pertanto **una duplice strategia, verso la propria organizzazione aziendale**, attraverso una maggiore attenzione alla **struttura dei costi**, e **verso il mercato** alla ricerca di **nuove opportunità** puntando a consolidare la propria posizione di impresa di qualità, allargando l'offerta sul piano delle specializzazioni e sviluppando le alleanze di filiera e con altre imprese.

Tabella 2.4. - Strategie che adottano e adotteranno le imprese in caso di riduzione del mercato (valori %)

	%
Specializzarsi e qualificarsi	26%
Ampliare la propria offerta sul mercato	21%
Utilizzare lavoro temporaneo	20%
Ridurre i costi gestione	11%
Creare reti di imprese	7%
Ridurre il personale	7%
Subappaltare i lavori	5%
Aggregarsi temporaneamente	2%
Consortziarsi stabilmente	2%
Altro	0%
Totale	100%

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

La specializzazione costituisce un vantaggio. E' una strada da percorrere nei momenti di calo della domanda e di difficoltà del mercato. Specializzarsi consente di sviluppare strategie di nicchia, così da poter reggere meglio una congiuntura poco favorevole. Una consapevolezza che si riscontra sia tra le imprese della Venezia Orientale sia nelle altre realtà territoriali.

Il confronto con i risultati dell'indagine a livello regionale rafforza ulteriormente – rispetto al dato della nostra area – questa tendenza. Il 28,6% delle aziende ritiene la specializzazione la strategia più efficace per affrontare un mercato in calo. Ma a differenza delle nostre imprese la media regionale punta poco sul lavoro temporaneo (solo lo 0,4% contro il 20% della Venezia Orientale) e molto sulla riduzione dei costi (21,4% contro l'11%).

Diversamente le imprese del Portogruarese e del Sandomatese registrano una maggiore propensione a puntare su un allargamento del mercato: 21% contro il 18,3%.

Il confronto con il mondo imprenditoriale regionale evidenzia da parte delle nostre imprese una **maggiore disponibilità al rischio**, a perseguire strade nuove puntando sulla collaborazione tra imprese e guardando con maggiore interesse a segmenti di mercato non tradizionalmente praticati. Due fattori che sembrano favorire il coinvolgimento di queste aziende nel progetto di sperimentare un percorso di partenariato nel campo dei lavori con il settore pubblico.

2.6 Lavori pubblici: un mercato da riformare

L'attenzione verso un mercato nuovo come quello rappresentato dalla Finanza di Progetto nasce anche da una diffusa insoddisfazione nei confronti **dell'attuale meccanismo di affidamento dei lavori pubblici**.

Dalle interviste emerge, infatti, una critica generalizzata all'attuale normativa e ad un sistema che non sembra soddisfare nessuno, che tende a selezionare il mercato al contrario, attraverso aggiudicazioni che premiano la casualità o, in molti casi, aziende non in grado di realizzare adeguatamente le opere aggiudicate.

L'84% delle aziende ritiene che l'attuale sistema di affidamento degli appalti pubblici non selezioni qualitativamente le imprese.

Dalle interviste emergono esperienze rivelatrici dell'inadeguatezza degli attuali meccanismi di selezione e soprattutto un contesto che sembra continuamente non privilegiare un buon risultato, ma la necessità di sottostare ad un sistema burocratico dove i tempi e le regole determinano una bassa qualità delle opere e una cattiva selezione degli attori, a cui si aggiunge un approccio con scarsa assunzione di responsabilità, ad iniziare proprio dalle pubbliche amministrazioni.

Progetti inadeguati, risorse insufficienti sono all'origine di molte opere sospese.

Il risultato è crescita del contenzioso, spreco di risorse private e pubbliche, allungamento dei tempi di realizzazione, bassa incidenza in termini di risultati sociali e per la collettività.

Sono queste le considerazioni che prevalgono e che portano verso una tendenza a considerare con grande attenzione le diverse opportunità del mercato dei lavori pubblici; si tende a selezionare molto e, per quanto riguarda le imprese di maggiori dimensioni, ad operare in aggregazioni temporanee di impresa privilegiando lavori di maggiori dimensioni, dove la concorrenza è più bassa e la selezione più rispondente alle caratteristiche delle imprese che partecipano alle gare.

A ciò si aggiunge nell'ultimo anno una sensibile riduzione delle risorse destinate alle infrastrutture e la permanenza di criticità rilevanti sul piano della progettazione, un ambito per molti aspetti strategico, intorno al quale si giocano molte delle inefficienze e delle contraddizioni dell'attuale sistema degli appalti pubblici.

Le richieste da parte delle imprese nei confronti della politica per un migliore funzionamento dei rapporti tra operatori privati e amministrazioni pubbliche riguardano soprattutto un deciso snellimento delle procedure e una maggiore efficienza degli apparati tecnici.

L'auspicio per una politica industriale di settore e il ricorso alla leva fiscale sono altri due elementi emersi dai questionari.

Tabella 2.5. - Le richieste delle imprese alla pubblica amministrazione

	1°	2°	3°	4°	5°	6°
Snellimento delle procedure	13	5	3	0	2	1
Dotarsi di una pianificazione urbanistica più rigorosa	6	4	0	4	5	9
Ridurre i vincoli urbanistici	1	2	4	1	5	8
Maggiore efficienza della p.a.	2	7	5	5	1	2
Una politica industriale per il settore	4	2	8	5	4	0
Maggiori incentivi fiscali	7	4	1	6	3	0

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

2.7 L'opportunità del Partenariato Pubblico Privato

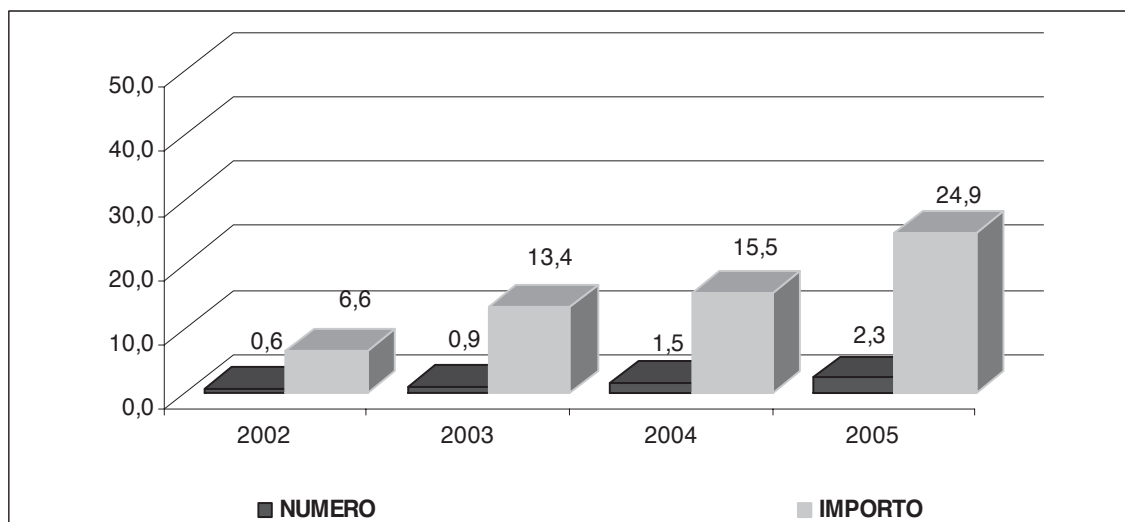
Secondo l'Osservatorio nazionale sul Project Financing, che fa capo ad Unioncamere e alla Camera di Commercio di Roma, il numero di opere pubbliche che prevedono procedure di Partenariato Pubblico Privato (PPP) sono state, nel periodo dal 2002 al 2005, 2.787, di cui in 1.579 casi si conosce l'importo di gara, per un valore di mercato (sottostimato) pari a 22 miliardi di euro.

Se applicassimo il valore medio delle opere emerso anche alla generalità delle iniziative il mercato del PPP negli ultimi quattro anni crescerebbe di molto, attestandosi a 32,3 miliardi di euro. A queste gare vanno aggiunti gli oltre 1.500 avvisi, per un valore di 17,5 miliardi di euro, attraverso i quali gli enti appaltanti hanno cercato partner privati con i quali condividere i rischi dell'investimento.

Rispetto al valore complessivo delle opere pubbliche appaltate la quota del PPP è andata progressivamente crescendo, passando dal 6,6% del 2002, al 13,4% del 2003, al 15,5% del 2004, fino al 24,9% del 2005.

Secondo il CRESME, qualora si applicasse il valore medio delle opere, così da comprendere anche quelle prive di importo noto, il risultato per quanto riguarda il 2005 si attesterebbe a 15,7 miliardi di euro per le gare e a 6,8 miliardi di euro per la 'ricerca di promotore' in un solo anno. Rispetto al mercato complessivo delle opere pubbliche, salito a 44,4 miliardi, il peso del PPP diventerebbe pari al 35,4%, oltre un terzo del totale nazionale.

Grafico 1.1 - Percentuale del PPP sulle Opere pubbliche 2002- 2005 (*Importi in milioni di euro*)



Fonte: Osservatorio Nazionale Project Financing - elaborazione CRESME per AeT - Ambiente e Territorio, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Roma - (www.infopieffe.it).

I dati relativi ai primi 10 mesi del 2006 confermano il trend di crescita di questo mercato in termini di valore. Da Gennaio a d Ottobre di quest'anno a fronte di 1.121 gare di PPP (con un calo del 14,8%) il valore delle opere in PPP ammonta a oltre 17 miliardi con una crescita molto significativa rispetto allo stesso periodo del 2005, pari all' 85,5%.

Il Project Financing, inteso come concessione di costruzione e gestione regolata dall'art.37 della Legge "Merloni", merita un approfondimento, perché è la procedura più innovativa, dato il riconoscimento al privato del ruolo di promotore, ovvero di una capacità propositiva che si trasforma nella possibilità di presentare un progetto da condividere con l'amministrazione pubblica. In questo ambito si trova conferma di un ciclo in crescita, che, tuttavia, proprio nel 2005 registra un rallentamento che assume il significato di un assestamento, dopo la grande "onda" del triennio 2002-2004, soprattutto in termini di proposte. Ma nel 2006 si registra una nuova ripresa delle proposte passate da 21 a 31 per un valore di 116 milioni e mezzo contro i 79 milioni dello stesso periodo del 2005.

L'esperienza di questi anni sta facendo emergere una maggiore facilità ad avviare operazioni di PPP in alcuni ambiti specifici, mentre per altre tipologie di opere il partenariato resta di difficile applicazione, mancando le condizioni per una reale redditività.

Se guardiamo a quanto è successo a livello nazionale negli ultimi anni ci rendiamo conto di alcune dinamiche ben precise di cui tenere conto. Innanzitutto va sottolineato come all'interno del così detto Partenariato Pubblico Privato (PPP) rientrino un'ampia varietà di procedure e di modalità.

Accanto al **Project Financing** di ispirazione anglosassone, mutuato nel nostro ordinamento con alcune correzioni che lo hanno adattato alla realtà nazionale e regolamentato dall'articolo 37 della Legge 109 (Legge Merloni) con alcune integrazioni successive necessarie ad un adeguamento alla normativa Europea, rientrano nella fattispecie del PPP anche la **concessione di costruzione e gestione** ex articolo 19, la **concessione di servizi** e una serie di altre procedure, come **sponsorizzazioni** o **contratti di quartiere** ed altre tipologie di iniziative, che prevedano una partecipazione finanziaria da parte di un privato in un intervento di interesse pubblico. Di fronte a questa varietà di meccanismi l'interesse della pubblica amministrazione può individuare la soluzione più opportuna.

Concentrandosi sulla concessione di costruzione e gestione, che costituisce lo strumento adatto per promuovere e realizzare opere di una certa consistenza, la scelta della pubblica amministrazione può essere così sintetizzata:

- qualora l'amministrazione abbia le risorse per provvedere in proprio alla progettazione e individui la possibilità di delegare la gestione di un'attività connessa alla costruzione di un immobile ad un soggetto privato, che intenda farsi carico anche della costruzione dell'opera, allora tendenzialmente si privilegia la strada della concessione e gestione ex art.19;
- qualora invece intenda realizzare un'opera delegando la progettazione ad un soggetto privato in funzione di promotore – che può anche essere attivatore della proposta, allora l'amministrazione trova nel Project Financing la procedura normalmente più adeguata.

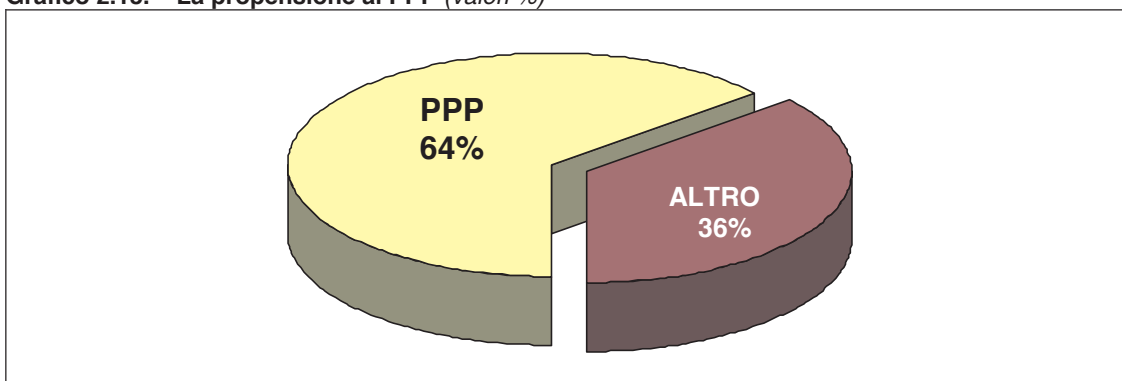
Tenendo presente questa duplice possibilità, per una stessa tipologia di opera si può scegliere una o l'altra soluzione, e avendo come riferimento l'andamento del mercato nazionale, è possibile delineare le opportunità offerte dalla normativa rispetto alle diverse categorie di opere da realizzare.

In questo scenario che per quanto riguarda la provincia di Venezia e ancor più l'area di interesse della ricerca risulta caratterizzato da esperienze iniziali e da un andamento in lenta ma costante crescita, i risultati dell'indagine presso le imprese evidenzia comunque un interesse per questo nuovo mercato.

All'origine dell'interesse sembra esservi da un lato l'insoddisfazione delle imprese per le difficoltà crescenti ad essere competitive sul mercato tradizionale degli appalti pubblici, per le incongruenze e criticità sopra rilevate; dall'altro la consapevolezza che accedere ad altre tipologie di mercato come quelle rientranti nel Partenariato possa essere uno stimolo a crescere tecnicamente e dimensionalmente.

Resta il fatto che dall'indagine diretta emerge come il 64% delle aziende ritenga che il ricorso a procedure di partenariato pubblico privato – e il Project Financing in particolare – possano costituire nel breve periodo un'opportunità interessante di mercato.

Grafico 2.13. – La propensione al PPP (valori %)



Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

L'altra faccia della medaglia è rappresentata dalla diffidenza e dalla scarsa fiducia che le imprese manifestano nei confronti della maggior parte delle pubbliche amministrazioni; un elemento cruciale perché il Partenariato Pubblico Privato possa trovare sbocchi concreti è il superamento di questa situazione. Le maggiori perplessità riguardano la capacità tecnica delle pubbliche amministrazioni, in particolare sul piano della valutazione dei progetti, ma anche rispetto alla gestione vera e propria di opere e procedure complesse come quelle che caratterizzano un Project Financing.

Preoccupa le imprese la farraginosità e una scarsa chiarezza procedurale, che accanto a tempi indefiniti rendono difficile, se non impossibile, una previsione sul piano del ritorno degli investimenti. Al pubblico si imputa, inoltre, una scarsa responsabilizzazione e un eccesso di rischio "politico": fattori fortemente disincentivanti nell'avviare un confronto su programmi e progetti che richiedono milioni di Euro di investimento.

I risultati dell'indagine diretta evidenziano tutte queste criticità, accanto ad altre connesse alla struttura delle imprese e alle loro capacità di affrontare un mercato "diverso" da quello tradizionale.

Tabella 2.6. - Fattori che non facilitano l'adesione a PPP da parte dell'impresa

	V.A.	%
Imprese troppo piccole per operazioni così complesse	10	26%
Mancanza di certezza sui tempi	9	24%
Le pubbliche amministrazioni non sono affidabili	6	16%
Necessità capacità progettuale che non abbiamo	5	13%
Non ci sono le condizioni finanziarie	4	11%
Altro	3	8%
Sarebbero necessarie capacità manageriali che non abbiamo	1	3%
Totale	38	100%

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Così al primo posto tra i fattori che rendono difficile l'approccio al PPP troviamo la preoccupazione di essere troppo piccoli per operazioni complesse come quelle per le quali, allo stato attuale, generalmente si tende a ricorrere ad una partecipazione di finanziamento privato. Vi sono problemi di competenza tecnica, di management, di visione vera e propria rispetto a iniziative dove l'impresa è chiamata a responsabilità tecniche e finanziarie di tipo nuovo.

Dalle interviste emergono rafforzate queste preoccupazioni sia rispetto alla propria impresa che nei confronti delle condizioni offerte dalla pubblica amministrazione, malgrado alcune esperienze e tentativi siano stati fatti per coinvolgere le pubbliche amministrazioni in operazioni di interesse pubblico, su proposta di un promotore privato.

I limiti riscontrati fino ad oggi riguardano soprattutto:

- una progettazione eccessivamente vincolante;
- la bassa disponibilità a discutere il progetto con i soggetti privati;
- l'inadeguatezza del piano economico – finanziario;
- la mancanza spesso di condizioni di redditività;
- l'incertezza dei tempi e la mancanza di garanzie sulle procedure da adottare.

Volendo sintetizzare si potrebbe affermare che l'interesse per il PPP rischia di restare meramente teorico e sul piano delle buone intenzioni senza una verifica concreta, sia rispetto alle capacità delle imprese di affrontare un progetto complesso, dimensionalmente rilevante e che richiede competenze innovative, sia sul piano delle garanzie offerte da ogni singola pubblica amministrazione, ed infine a livello delle condizioni economico – finanziarie, attraverso la messa a punto di business plan e di piani finanziari ben definiti.

Rispetto alla questione del finanziamento del progetto, dall'indagine emerge come prevalga un soddisfacente rapporto di fiducia tra il sistema delle imprese e il sistema bancario presente sul

territorio. Un elemento non secondario che va sviluppato sul piano della disponibilità al rischio da parte degli istituti finanziari e quindi sulla valutazione delle garanzie e parallelamente su quello della capacità tecnica di analisi dei progetti.

L'esperienza maturata da alcune imprese che hanno partecipato all'indagine può costituire un buon punto di partenza per evidenziare le criticità sul piano concreto e viceversa mettere a punto un percorso virtuoso, in grado di sviluppare quel dialogo competitivo, verso il quale si sta orientando anche la normativa dell'Unione Europea.

I cardini per un percorso di successo emergono con forza dalle prime esperienze in corso – descritte e commentate nelle interviste raccolte nel corso dell'indagine:

- innanzitutto il progetto va condiviso fin dalla sua fase di impostazione;
- in secondo luogo, devono essere chiare e ben definite le disponibilità finanziarie pubbliche e l'interesse delle pubbliche amministrazioni;
- condizione imprescindibile è l'esistenza di una convenienza economica per l'operatore privato, che va riconosciuta e esplicitata;
- accanto al progetto deve essere condiviso il piano di fattibilità;
- va assicurata la trasparenza degli attori ed in particolare la composizione della partecipazione privata, individuando le responsabilità sul piano della costruzione e della gestione.

Dall'indagine diretta e dalle interviste realizzate emerge l'esistenza di un gruppo di imprese, tra loro differenziate per dimensione e ambito di mercato (anche se con forte prevalenza di aziende tradizionalmente impegnate nei lavori pubblici) con crescente interesse verso l'allargamento del proprio mercato, che guardano al Project Financing come ad un possibile sbocco; l'interesse è sia nei confronti delle opere di edilizia sociale che delle infrastrutture.

Le perplessità e le resistenze psicologiche sono state esplicitate, ma dalle interviste emerge anche la determinazione a superarle di fronte ad una concreta sperimentazione.

E' altresì emersa la disponibilità a perseguire percorsi di consolidamento sul piano dell'organizzazione imprenditoriale e della gestione, così come una forte disponibilità a verificare le capacità professionali e tecniche presenti all'interno delle singole aziende, insieme ad una propensione all'aggregazione temporanea, da molte già perseguita in questi anni, allargandole a forme più stabili come i consorzi.

Un aspetto determinante per il successo dei progetti di Partenariato riguarda il coinvolgimento ed il sostegno da parte degli istituti di credito. Come si è visto dall'indagine diretta il giudizio sui rapporti con le banche risulta sostanzialmente positivo; restano tuttavia vive le preoccupazioni

rispetto ad iniziative che vanno oltre il finanziamento “tradizionale” legato a iniziative immobiliari o “garantite” dal patrimonio e dall’attività aziendale.

Sostenere un progetto risulta decisamente diverso e richiede un approccio innovativo, che non tutti gli istituti di credito sembrano ad oggi avere. Va altresì detto che nell’ultimo biennio si sta assistendo ad un cambiamento rilevante, anche da questo punto di vista; una diversa mentalità sembra affermarsi nel nostro Paese, dovuti certamente ai profondi processi di aggregazione e razionalizzazione che stanno caratterizzando il sistema finanziario e creditizio.

Alcuni gruppi bancari si stanno dotando di uffici e sezioni interamente dedicati al finanziamento di opere pubbliche, con un approccio di grande attenzione proprio nei confronti del Partenariato Pubblico Privato; l’attenzione a questo nuovo mercato ha portato anche alla creazione di società apposite. Ai vertici del processo si collocano sicuramente i maggiori gruppi bancari nazionali come Unicredit e San Paolo – Intesa.

2.8 La propensione verso un rafforzamento dei sistemi informativi

Nell’ambito del questionario si è provveduto a sondare anche l’attuale livello di attenzione verso le nuove tecnologie e la disponibilità a sviluppare percorsi di formazione sul piano della gestione di impresa.

Il campione di imprese risulta in gran parte dotato di strumenti di gestione innovativa.

Da un’indagine specifica sulla dotazione informatica e sull’utilizzo di software gestionali è emerso come le imprese interessate a partecipare ad iniziative di Partenariato presentino tutte sistemi di rete con software gestionali, prevalentemente marcati STR.

Scarsa invece risulta l’interconnessione tra attività amministrativa e di programmazione e l’attività specifica di cantiere, dove prevalentemente non si ricorre alla presenza di computer (sporadico il ricorso a portatili).

Sul piano della comunicazione tutte le aziende ricorrono ormai alla posta elettronica e nell’80% dei casi la navigazione via Internet costituisce una pratica quotidiana. Il 60% delle aziende si è dotata di un servizio di informazione on line sugli appalti pubblici; un 15% acquista on line.

Tabella 2.7. – Servizi web utilizzati abitualmente (valori %)

	%
Navigazione web	85,7%
Posta elettronica	96,4%
Aggiornamenti su tecniche e materiali	50,0%
Appalti on line	57,1%
Informazioni	53,6%
Acquisti on line	10,7%

Fonte: indagine diretta CRESME/SI presso le imprese di costruzioni

Il 74% delle aziende ritiene utile rafforzare il proprio livello tecnologico nella gestione delle informazioni sia provenienti dall'esterno che di quelle interne all'impresa. Il 71% delle aziende ritiene che sia determinante procedere verso questo rafforzamento. La propensione a maggiori investimenti a breve, da destinare all'innovazione e alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, riguarda il 60% delle imprese.

L'utilizzo del web e lo sviluppo di sistemi di gestione informatizzati costituiscono sicuramente due ambiti dove le imprese intendono applicare programmi di sviluppo e pertanto risultano particolarmente sensibili a iniziative di promozione e formazione.

2.9 La propensione all'aggregazione e alla sperimentazione di nuovi mercati

Da un lato migliorare la propria capacità gestionale, dall'altro una maggiore apertura nei confronti delle altre imprese, superando la tradizionale mentalità all'individualismo imprenditoriale che caratterizza l'industria delle costruzioni: è intorno a questi due fattori che molto si gioca in termini di possibilità del tessuto imprenditoriale locale della Venezia Orientale di sviluppare una nuova area di mercato, basata sul Partenariato Pubblico Privato.

Dall'indagine emerge chiara la consapevolezza che solo attraverso la disponibilità a sviluppare una strategia di aggregazione, via via più stabile, sia possibile competere sui nuovi mercati del PPP o del Global Service.

L'aggregazione costituisce lo strumento in grado di mettere a valore una serie di vantaggi legati alla collocazione sul territorio, ad un sapere che nasce dallo "stare sul posto", che è fatto di conoscenze e di relazioni, di una maggiore facilità di acquisizione di risorse e di competenze, di una maggiore competitività sul piano dei costi.

La propensione all'aggregazione riguarda il 60% delle aziende che hanno partecipato all'indagine.

Dalle interviste questa propensione appare convinta, ma allo stesso tempo attenta al ruolo che l'associazione territoriale di categoria può svolgere come catalizzatore delle imprese intorno a progetti specifici, come produttore di strategie intorno a cui promuovere iniziative, e come "notaio", ovvero garante di regole condivise e certe intorno alle quali costruire le forme di aggregazione.

L'ipotesi di una sperimentazione promossa dall'ANCE, da realizzare in collaborazione con il GAL della Venezia Orientale e con il Cresme, costituisce un primo importante banco di prova di un'esperienza assolutamente originale, che risulta in qualche modo attesa e vista con grande favore dal 67% delle aziende coinvolte.

**3. LE OPPORTUNITÀ DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
NELL'AREA DELLA VENEZIA ORIENTALE**

3.1 Gli obiettivi e la metodologia utilizzata

L'area della Venezia Orientale costituisce come si è visto un microcosmo assai dinamico, con peculiarità proprie che ne caratterizzano l'attuale congiuntura economica, dove il mercato delle costruzioni assume un ruolo particolarmente vivace.

Crescita delle nuove costruzioni, ma anche le opere pubbliche costituiscono anche in quest'area i comparti dove si concentra la maggiore attività. Una domanda, quella delle opere pubbliche, destinata a restringersi in assenza di soluzioni finanziarie innovative.

Per valutare al meglio il ruolo che la Finanza di Progetto e il Partenariato Pubblico Privato possono avere nell'area e nei diversi Comuni, si è provveduto a ricostruire nel dettaglio il quadro delle potenzialità di investimento nelle costruzioni, per quanto riguarda l'edilizia residenziale, l'edilizia a fini produttivi e non residenziali e le opere pubbliche.

Una ricostruzione puntuale dei programmi e delle disponibilità relativamente ad ogni Comune dell'area studiata ha consentito di:

- definire il contesto attuale e, in prospettiva, il mercato potenziale delle costruzioni nell'area, per quanto riguarda le opportunità dei privati soprattutto nel settore residenziale;
- quantificare gli impegni di spesa "presunti" da parte delle amministrazioni comunali e i programmi per le opere pubbliche, sia quelli inseriti nei Piani triennali che quelli in fase di individuazione;
- valutare i progetti e le iniziative alla luce della loro "compatibilità" con il coinvolgimento finanziario da parte di soggetti privati, in corrispondenza dell'attuale normativa in materia di Finanza di Progetto.

Tutto ciò con l'obiettivo di sottoporre alle amministrazioni e al sistema imprenditoriale locale una **lista di possibili opere dove fosse possibile avviare un percorso di verifica di fattibilità** su cui innestare un processo virtuoso di collaborazione in grado di applicare l'attuale normativa e di avviare esperienze concrete di successo di Partenariato.

Per ricostruire il quadro delle opportunità e delle potenzialità di investimento a livello locale e di area si è provveduto ad analizzare innanzitutto i dati ricavabili soprattutto da due fonti a livello comunale:

- *la strumentazione urbanistica vigente e/o il Piano Regolatore vigente;*
- *il Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il periodo 2006 – 2008.*

Del *Piano regolatore generale* o della sua ultima Variante di aggiornamento è stato analizzato in modo particolare l'elaborato del dimensionamento, la cosiddetta Tav.14 di cui alla Grafia e Simbologia unificata attuativa della legge urbanistica veneta n.61/85.

Da questo documento è possibile avere un quadro della potenzialità edificatorie per destinazione d'uso e per tipologia di intervento.

I dati sono stati forniti dai Comuni grazie alla collaborazione della Conferenza dei Sindaci della Venezia Orientale, istituita dalla LR n° 16/93; in tale sede nel marzo 2006 è stato presentato il progetto e in data 12/07/2006 sono stati illustrati i risultati dell'analisi condotta.

I dati di base sono stati raggruppati per destinazione d'uso: Aree per la Residenza e Aree per il Produttivo.

Le Aree per la Residenza a loro volta sono state suddivise in:

- edilizia in aree di espansione, soggette a piano attuativo (progetti norma, schede norma, schede progetto, ecc.)
- edilizia in aree di completamento, cioè soggette a intervento diretto (permesso di costruire)

Per le aree produttive si è tenuto conto esclusivamente delle zone sottoposte a piano attuativo; non si sono cioè presi in considerazione i “capannoni sparsi in zona impropria”, in quanto difficilmente quantificabili dagli elaborati di Prg. Si tratta comunque, in questo caso, di edifici produttivi già esistenti, che producono investimenti in caso di ampliamento. Da una stima di massima si può affermare che questi siano mediamente una decina per comune.

Per entrambe le tipologie sono state anche riportate le aree dei cosiddetti “standard” (parcheggi, verde, strade, di cui al DM1444/68 e successiva legge urbanistica regionale); qualora il dato non fosse stato inserito si è proceduto ad una stima applicando le quantità minime richieste dalla legge urbanistica veneta (n.61/85). La legge parametrizza il verde ed i parcheggi agli abitanti insediabili teorici, applicando lo standard di 150 mc/abitante. Per le zone industriali/artigianali gli standard sono invece parametrati alla superficie territoriale: nelle zone di espansione questi devono essere pari al 20% della stessa.

Nella stima si è tenuto conto inoltre del grado di saturazione del piano che dipende dalla sua vetustà: la data di approvazione ed entrata in vigore.

La maggior parte dei comuni è dotato di un piano di recente approvazione con un dimensionamento aggiornato. La stima degli investimenti attivabili è stata fatta applicando i prezzi medi per tipo di intervento, scelti da una valutazione di mercato e con l'apporto

dell'Associazione costruttori: 250 Euro/mc per la residenza, 300 Euro/mq per l'edilizia produttiva (capannoni), 100 Euro/mq per la realizzazione di strade e parcheggi, 50 Euro/mq per l'inserimento del "verde" attrezzato erborato e piantumato. Le opere pubbliche sono state monitorate attraverso la lettura dei *Programmi Triennali 2006-2008*. Queste sono suddivise per categorie e tipologie codificate, per importo e per tipo di finanziamento: interamente pubblico, con l'apporto dei privati, con la vendita del patrimonio immobiliare pubblico.

Gli interventi sono anche brevemente descritti, per cui ne risulta facilitata la loro comparazione in quanto non sempre la "categoria" è codificata esattamente.

Gli interventi sono stati raggruppati in **otto tipologie**:

- **manutenzione ordinaria** della città, che comprende tutti i lavori di sistemazione esterna, di manutenzione della viabilità, dei parcheggi, dei giardini, della illuminazione pubblica, ecc.
- **edilizia pubblica**, comprendente la realizzazione di nuovi edifici comunali o la loro manutenzione ordinaria e straordinaria,
- **edilizia scolastica**, comprendente la realizzazione di nuove scuole o la manutenzione delle esistenti,
- **edilizia sportiva**, comprendente gli impianti dedicati allo sport,
- **edilizia cimiteriale**, comprendente l'ampliamento dei cimiteri esistenti o la costruzione di nuovi,
- **opere cosiddette "a rete"**, che comprende quasi esclusivamente le opere fognarie.

A parte (nella voce "**altro**") sono stati inseriti gli interventi che non potevano rientrare nelle categorie precedenti. Si tratta, nella maggior parte dei casi di interventi di grosse dimensioni, specifici e settoriali.

Gli interventi sono stati anche raggruppati per "**classe di importo lavori**" secondo la suddivisione seguente, al fine di avere uno spaccato per "importanza economica" degli stessi, sia per le imprese sia per la PA che deve ricorrere alle gare di appalto:

- opere fino a 300.000 Euro;
- opere comprese tra 300.000 Euro e 1.000.000 di Euro;
- opere superiori ad 1.000.000 Euro.

3.2. Le potenzialità di investimento nel settore privato

Complessivamente il volume edificabile da parte dei privati nel prossimo decennio, sulla base dei Piani regolatori comunali (edilizia residenziale e produttiva) è stato stimato in circa **22 milioni** di mc per un investimento medio annuo di 623,5 milioni di Euro.

Di questi, circa 555 milioni di Euro riguardano il residenziale e poco meno di 69 milioni il settore della produzione.

Per quanto riguarda il settore residenziale si è provveduto a ricostruire lo scenario suddividendolo anche per zone di completamento e zone di espansione.

Il volume edificabile nelle **zone di completamento** si aggira attorno ai **10,8 milioni di mc**; il volume edificabile nelle **zone di espansione** è pari a **10,9 milioni di mc**, con una sostanziale parità tra i due settori.

Il 50 % degli interventi riguarda solitamente tipologie a bassa densità (casa uni-bifamiliare, casa a schiera, piccolo blocco a due piani con un vano scala), il resto è assoggettato a piano attuativo di tipo privato, essenzialmente il piano di lottizzazione. In questo caso l'intervento deve prevedere anche la realizzazione delle strade, dei parcheggi e di una quota di verde-giardino (standard primari).

Gli investimenti per residenza sono stimati in **5.5 miliardi di Euro**.

La media annuale è pari a **555 milioni di Euro** per la realizzazione di **2,2 milioni di mc**.

Complessivamente i Comuni dove si registrano le maggiori potenzialità di investimento privato residenziale sono Jesolo e Portogruaro, il primo con quasi 7 milioni di mc, il secondo con oltre 5 milioni. Più distanziati San Donà di Piave con 2 milioni e 600 mila e Concordia Sagittaria con poco più di un milione. Tutti gli altri restano sotto questa soglia.

Da segnalare il valore particolarmente alto delle potenzialità offerte nel comune di Meolo per quanto riguarda le zone di completamento: oltre 400 mila mc permettono di superare i 100 milioni di Euro di investimento. In valore Jesolo genera un investimento medio annuo di oltre 172 milioni, Portogruaro circa 132 milioni di Euro.

Per quanto riguarda **l'edilizia non residenziale privata**, la superficie edificabile nelle zone di espansione è pari a **2,3 milioni di mq**.

Gli investimenti per la non-residenza sono stimati in 668 milioni di Euro, pari ad una media annuale pari a 66,8 milioni di Euro utili alla realizzazione di 229.000 mq di superficie coperta per capannoni. Il segmento produttivo è quindi poco più di un decimo di quello residenziale.

Alle prospettive di mercato residenziali e produttive vanno aggiunte **le opere di urbanizzazione**.

Il quadro relativo agli "standard" riguardano la realizzazione di:

- verde, spazi aperti, piazze ecc. per 3,3 milioni mq;
- parcheggi, viabilità, spazi asfaltati, ecc. per 3,9 milioni mq

Gli investimenti sono pari a 547 milioni di Euro per una spesa media annuale di 54,7 milioni di Euro.

Si noti che per tutte le tabelle successive si sono menzionate per ciascun Comune le aree di appartenenza, siglate con "S" per il sandonatese e "P" per il portogruarese.

Tabella 3.1.a – Comuni della Venezia Orientale - Investimenti 2006-2016 per RESIDENZA - Graduatoria decrescente

zona	Comune	volume edificabile residenziale MC	Investimenti	volume edificabile residenziale MC	Investimenti
		zone di completamento	Euro	zone di espansione	Euro
S	Jesolo	4.936.810	1.234.202.500	1.954.775	488.693.750
P	Portogruaro	4.082.250	1.020.562.500	1.187.149	296.787.250
S	S. Donà di Piave	422.900	105.725.000	2.176.000	544.000.000
P	Concordia Sagittaria	133.700	33.425.000	1.028.000	257.000.000
S	Torre di Mosto	74.360	18.590.000	662.460	165.615.000
P	S. Michele Tagliamento	16.000	4.000.000	486.564	156.636.000
P	San Stino di Livenza	187.035	46.758.750	255.000	109.056.250
S	Meolo	406.865	101.716.250	188.270	47.067.500
P	Fossalta di Portogruaro			505.746	139.009.452
P	Caorle			537.499	134.374.800
S	Noventa di Piave	143.900	35.975.000	266.600	88.256.050
S	Eraclea	31.600	7.900.000	450.000	112.500.000
P	Gruaro	140.000	35.000.000	228.700	57.175.000
P	Annone Veneto	54.690	9.477.975	290.636	72.658.950
S	Musile di Piave	5.000	1.250.000	318.000	79.500.000
S	Ceggia	49.049	12.262.250	171.361	46.192.500
S	Fossalta di Piave	47.800	11.950.000	149.230	37.307.500
P	Pramaggiore	89.679	22.419.850	45.454	11.363.500
P	Teglio Veneto	1.110	277.500	12.528	3.132.000
P	Cinto Caomaggiore	nd			
TOTALE		10.822.748	2.701.492.575	10.913.972	2.846.325.502
%			48,69		51,31

Fonte: elaborazione CRESME su dati comunali

Tabella 3.1.b – Comuni della Venezia Orientale - Investimenti 2006-2016 per RESIDENZA - Graduatoria decrescente

zona	Comune	Totale	Volume Edificabile	Investimenti
		Investimenti Residenza	Media anno	Media anno
		EURO	MC	Euro
S	Jesolo	1.722.896.250	689.159	172.289.625
P	Portogruaro	1.317.349.750	526.940	131.734.975
S	S. Donà di Piave	649.725.000	259.890	64.972.500
P	Concordia Sagittaria	290.425.000	116.170	29.042.500
S	Torre di Mosto	184.205.000	73.682	18.420.500
P	S. Michele Tagliamento	160.636.000	50.256	16.063.600
P	San Stino di Livenza	155.815.000	44.204	15.581.500
S	Meolo	148.783.750	59.514	14.878.375
P	Fossalta di Portogruaro	139.009.452	50.575	13.900.945
P	Caorle	134.374.800	53.750	13.437.480
S	Noventa di Piave	124.231.050	41.050	12.423.105
S	Eraclea	120.400.000	48.160	12.040.000
P	Gruaro	92.175.000	36.870	9.217.500
P	Annone Veneto	82.136.925	34.533	8.213.693
S	Musile di Piave	80.750.000	32.300	8.075.000
S	Ceggia	58.454.750	22.041	5.845.475
S	Fossalta di Piave	49.257.500	19.703	4.925.750
P	Pramaggiore	33.783.350	13.513	3.378.335
P	Teglio Veneto	3.409.500	1.364	340.950
P	Cinto Caomaggiore	Nd	0	0
TOTALE		5.547.818.077	2.173.672	554.781.808
%		100,00		

Fonte: elaborazione CRESME su dati comunali

Tabella 3.2 – Comuni della Venezia Orientale - Investimenti 2006-2016 per NON RESIDENZA

zona	Comune	superficie edificabile non	Investimenti	Superficie	Investimenti media anno
		residenziale MQ		edificabile media anno	
		zone di espansione	Euro	Mq	Euro
P	Portogruaro	582.500	174.840.000	58.250	17.484.000
S	San Donà di Piave	361.000	108.300.000	36.100	10.830.000
S	Noventa di Piave	271.700	81.510.000	27.170	8.151.000
P	Fossalta di Portogruaro	271.560	81.468.000	27.156	8.146.800
P	Pramaggiore	271.352	81.405.450	27.135	8.140.545
P	Concordia Sagittaria	191.000	57.300.000	19.100	5.730.000
P	S. Michele Tagliamento	134.300	40.290.000	13.430	4.029.000
S	Musile di Piave	80.000	24.000.000	8.000	2.400.000
S	Jesolo	45.974	13.792.050	4.597	1.379.205
S	Meolo	29.616	8.884.800	2.962	888.480
P	Annone Veneto	17.353	5.205.900	1.735	520.590
P	San Stino di Livenza	16.880	5.064.000	1.688	506.400
P	Caorle	14.540	4.362.000	1.454	436.200
S	Fossalta di Piave	5.400	1.620.000	540	162.000
S	Ceggia	0		0	0
P	Cinto Caomaggiore	0		0	0
S	Eraclea	0		0	0
P	Gruaro	0		0	0
P	Teglio Veneto	0		0	0
S	Torre di Mosto	0		0	0
TOTALE		2.293.175	688.042.200	229.318	68.804.220

Fonte: elaborazione CRESME su dati comunali

Tabella 3.3 – Comuni della Venezia Orientale - Investimenti 2006-2016 per STANDARD di cui nelle zone di espansione per residenza e non-residenza (valori assoluti in Euro)

zona	Comune	verde/spazi pubblici	parcheggi/ viabilità	Investimenti	Investimenti Media anno
		Mq	mq	Euro	Euro
S	San Donà di Piave	1.306.900	708.300	136.175.000	13.617.500
P	Concordia Sagittaria	362.200	522.900	70.400.000	7.040.000
S	Jesolo	93.516	568.911	52.215.200	5.221.520
P	S.Michele Tagliamento	332.760	126.420	41.710.000	4.171.000
S	Noventa di Piave	319.891	253.615	41.356.050	4.135.605
P	Portogruaro	231.625	414.589	39.333.175	3.933.318
P	Fossalta di Portogruaro	110.750	296.040	35.225.582	3.522.558
P	Caorle	134.600	321.990	34.404.998	3.440.500
S	Eraclea	192.000	216.500	31.250.000	3.125.000
P	Pramaggiore	99.542	204.523	25.429.365	2.542.937
S	Torre di Mosto	26.498	95.273	10.852.170	1.085.217
S	Musile di Piave	71.720	85.250	10.331.000	1.033.100
P	San Stino di Livenza	19.907	54.311	6.426.400	642.640
S	Meolo	18.403	47.985	5.668.590	566.859
S	Ceggia	7.391	25.704	2.939.955	293.996
P	Gruaro	19.600	5.400	1.520.000	152.000
S	Fossalta di Piave	5.969	6.964	994.867	99.487
P	Annone Veneto	1.516	3.791	454.943	45.494
P	Teglio Veneto	5.137	19.261	449.465	44.947
P	Cinto Caomaggiore	nd			0
TOTALE		3.359.925	3.977.727	547.136.760	54.713.676

Fonte: elaborazione CRESME su dati comunali

3.3 Le potenzialità di investimento nel settore pubblico

Gli interventi pubblici programmati per il 2006-2008 creano potenziali investimenti pari a 253,4 milioni di Euro, di cui Euro 197 milioni nelle categorie principali e 56,7 milioni di Euro nella voce "altro". Al primo posto figura Portogruaro con oltre 50 milioni di investimenti previsti, seguito da San Michele al Tagliamento con oltre 28,5 milioni e Caorle con 21,5 milioni.

San Donà di Piave resta sotto i 20 milioni di Euro, seguita da Jesolo (17,6 milioni), Pramaggiore (16 milioni), da Meolo ed Eraclea con circa 14 milioni ciascuno. Sopra i dieci milioni di Euro troviamo anche San Stino di Livenza e Torre di Mosto.

Analizzando gli investimenti potenziali per categorie si ricava per la:

- manutenzione ordinaria della città: Euro 113,8 milioni, pari al 57.9% del totale;
- edilizia pubblica: Euro 28,2 milioni, 14,3%;
- edilizia scolastica: Euro 20,0 milioni, 10,2%;
- edilizia sportiva: Euro 9,4 milioni, 4,8%;
- edilizia cimiteriale: Euro 9.9 milioni, 5.8%;
- opere a rete/fognature: Euro 15,2 milioni. 7,7%.

La voce più consistente riguarda i lavori di **manutenzione delle città** che si attesta attorno al 60% del totale (se si esclude la voce residuale "altro"). In questo ambito al primo posto troviamo Caorle con 17,6 milioni di Euro. Nei primi cinque Comuni per impegno potenziale troviamo i tre maggiori, Portogruaro (un po' sotto i 15 milioni), Jesolo (più di 13 milioni) e San Donà di Piave (circa 11 milioni), insieme a San Michele al Tagliamento (9 milioni e mezzo).

L'edilizia pubblica e l'edilizia scolastica attivano insieme investimenti per 48 milioni/Euro, circa il 25% del totale; Portogruaro stima investimenti per oltre 6 milioni e San Donà per 5,6 milioni. Forte impegno nei due settori vengono prestati anche dai Comuni di Eraclea, Torre di Mosto, San Stino di Livenza e Caorle.

Edilizia sportiva ed edilizia cimiteriale si attestano attorno ai 9,5 milioni/Euro, pari al 5%. Si tratta di due aree di investimento con interessante potenziale di coinvolgimento privati. Qui i Comuni dove si prevedono iniziative più consistenti (oltre un milione di Euro complessivi) sono per gli impianti sportivi San Michele al Tagliamento, Portogruaro, San Donà di Piave e Concordia Sagittaria ; per l'edilizia cimiteriale Jesolo, Eraclea e Noventa di Piave, ma – come vedremo – altri Comuni stanno sviluppando ipotesi di ampliamento e di nuove opere, che potrebbero prevedere il ricorso al Project Financing. Le **opere ambientali** (in prevalenza fognature) riguardano un altro 7,7% e attivano investimenti per 15 milioni/Euro. Ai primi posti per valore degli investimenti Portogruaro, Eraclea e San Donà di Piave.

Tabella 3.4.a – Comuni della Venezia Orientale - Investimenti 2006-2008 per tipologia di lavori (valori in Euro)

zona	Comune	Tipologia di opere (Euro)					
		Manutenzione città	Edilizia pubblica	Edilizia scolastica	Edilizia / Impianti sportivi	Edilizia cimiteriale	Opere a rete / Fognature
P	Annone Veneto	1.229.000	0	0	320.000	230.000	320.000
P	Caorle	17.650.000	2.281.750	700.000	300.000	0	0
S	Ceggia	1.435.000	0	1.157.100	0	0	0
P	Cinto Caomaggiore	2.904.000	326.500	615.000	370.000	0	0
P	Concordia Sagittaria	3.288.615	830.000	546.000	1.075.000	750.000	0
S	Eraclea	3.448.000	1.550.000	3.075.000	700.000	1.050.000	3.093.000
S	Fossalta di Piave	5.888.000	3.441.500	0	0	0	0
P	Fossalta di Portogruaro	1.852.500	1.600.000	0	300.000	0	50.000
P	Gruaro	2.491.000	1.032.915	217.000	0	0	0
S	Jesolo	13.112.645	2.284.559	0	450.000	1.760.000	0
S	Meolo	2.662.100	1.220.000	615.000	0	200.000	0
S	Musile di Piave	1.780.000	1.335.000	1.500.000	746.000	960.000	956.000
S	Noventa di Piave	2.606.000	551.000	400.000	0	1.043.000	211.000
P	Portogruaro	14.814.709	4.594.203	1.740.798	1.163.000	800.000	8.654.660
P	Pramaggiore	2.058.250	1.560.000	241.000	360.000	404.670	0
S	San Donà di Piave	10.801.263	1.600.000	3.950.000	1.075.000	750.000	1.300.000
P	S.Michele Tagliamento	9.473.049	300.000	1.500.000	1.280.000	743.000	0
P	San Stino di Livenza	7.716.000	3.050.000	0	400.000	900.000	620.000
P	Teglio Veneto	2.875.000	0	0	0	250.000	0
S	Torre di Mosto	5.798.850	600.000	3.794.300	850.000	150.000	0
	TOTALE	113.883.981	28.157.427	20.051.198	9.389.000	9.990.670	15.204.660

Fonte: elaborazione CRESME su dati comunali

Tabella 3.4.b – Comuni della Venezia Orientale - Investimenti 2006-2008 per tipologia di lavori
(valori in Euro)

Zona	Comune	Tipologia di opere (Euro)		
		TOTALE	Altro	Totale generale
P	Annone Veneto	2.099.000	0	2.099.000
P	Caorle	20.931.750	520.000	21.451.750
S	Ceggia	2.592.100	150.000	2.742.100
P	Cinto Caomaggiore	4.215.500	0	4.215.500
P	Concordia Sagittaria	6.489.615	0	6.489.615
S	Eraclea	12.916.000	1.000.000	13.916.000
S	Fossalta di Piave	9.329.500	0	9.329.500
P	Fossalta di Portogruaro	3.802.500	70.000	3.872.500
P	Gruaro	3.740.915	0	3.740.915
S	Jesolo	17.607.204	0	17.607.204
S	Meolo	4.697.100	9.260.000	13.957.100
S	Musile di Piave	7.277.000	0	7.277.000
S	Noventa di Piave	4.811.000	0	4.811.000
P	Portogruaro	31.767.370	18.840.781	50.608.151
P	Pramaggiore	4.623.920	11.685.535	16.309.455
S	San Donà di Piave	19.476.263	0	19.476.263
P	S.Michele Tagliamento	13.296.049	15.245.000	28.541.049
P	San Stino di Livenza	12.686.000	0	12.686.000
P	Teglio Veneto	3.125.000	0	3.125.000
S	Torre di Mosto	11.193.150	0	11.193.150
	TOTALE	196.676.936	56.771.316	253.448.252

Fonte: elaborazione CRESME su dati comunali

Confrontando per ogni Comune la distribuzione degli investimenti programmati per tipologia di opera si evidenzia come ben 15 Comuni su 20 prevedano oltre il 50% degli investimenti nella manutenzione urbana.

La percentuale sfiora il 92% a Teglio, supera l'84% a Caorle, il 70% a Jesolo e a San Michele al Tagliamento e sfiora questa percentuale a Cinto Caomaggiore. In controtendenza, con una percentuale inferiore al 30% Musile di Piave e Eraclea.

In questi ultimi percentuali elevate rispetto alla media si riscontrano relativamente all'edilizia scolastica e a quella cimiteriale. Impegni elevati ad Eraclea nel settore scolastico ed in quello fognario, area d'intervento significativa anche per Portogruaro ed Annone Veneto.

Tabella 3.5 - Comuni della Venezia Orientale - Investimenti 2006-2008 per tipologia di lavori
(valori %)

zona	Comune	Tipologia di opere (Euro)						TOTALE
		Manutenzione città	Edilizia pubblica	Edilizia scolastica	Edilizia / Impianti sportivi	Edilizia cimiteriale	Opere a rete / Fognature	
P	Annone Veneto	58,55	0,00	0,00	15,25	10,96	15,25	100,00
P	Caorle	84,32	10,90	3,34	1,43	0,00	0,00	100,00
S	Ceggia	55,36	0,00	44,64	0,00	0,00	0,00	100,00
P	Cinto Caomaggiore	68,89	7,75	14,59	8,78	0,00	0,00	100,00
P	Concordia Sagittaria	50,68	12,79	8,41	16,56	11,56	0,00	100,00
S	Eraclea	26,70	12,00	23,81	5,42	8,13	23,95	100,00
S	Fossalta di Piave	63,11	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
P	Fossalta di Portogruaro	48,72	42,08	0,00	7,89	0,00	1,31	100,00
P	Gruaro	66,59	27,61	5,80	0,00	0,00	0,00	100,00
S	Jesolo	74,47	12,98	0,00	2,56	10,00	0,00	100,00
S	Meolo	56,68	25,97	13,09	0,00	4,26	0,00	100,00
S	Musile di Piave	24,46	18,35	20,61	10,25	13,19	13,14	100,00
S	Noventa di Piave	54,17	11,45	8,31	0,00	21,68	4,39	100,00
P	Portogruaro	46,63	14,46	5,48	3,66	2,52	27,24	100,00
P	Pramaggiore	44,51	33,74	5,21	7,79	8,75	0,00	100,00
S	San Donà di Piave	55,46	8,22	20,28	5,52	3,85	6,67	100,00
P	S.Michele Tagliamento	71,25	2,26	11,28	9,63	5,59	0,00	100,00
P	San Stino di Livenza	60,82	24,04	0,00	3,15	7,09	4,89	100,00
P	Teglio Veneto	92,00	0,00	0,00	0,00	8,00	0,00	100,00
S	Torre di Mosto	51,81	5,36	33,90	7,59	1,34	0,00	100,00
	TOTALE	57,90	14,32	10,19	4,77	5,08	7,73	100,00

Fonte: elaborazione CRESME su dati comunali

La suddivisione degli interventi per classe di importo presenta i seguenti risultati:

- fino a 300.000 Euro: 296 interventi pari a 45,5 milioni/Euro;
- da 300.000 a 1.000.000 Euro: 171 interventi, 82,3 milioni/Euro;
- oltre 1.000.000 Euro: 60 interventi, 130 milioni/Euro.

Il Comune con maggior numero di interventi programmati è Portogruaro (112), segue San Donà di Piave con 53 e San Michele al Tagliamento con 39.

Portogruaro ha inoltre la maggior concentrazione di interventi programmati per tutte e tre le classi di importo. Sopra il 1.000.000 Euro seguono San Michele al Tagliamento con 8 interventi per complessivi 19,3 milioni e Jesolo con 23 interventi per 28,5 milioni di Euro.

Sei Comuni non hanno investimenti superiori al milione di Euro (Fossalta di Portogruaro, Noventa di Piave, Cinto Caomaggiore, Ceggia, Annone Veneto e Concordia Sagittaria).

Tabella 3.6 - Comuni della Venezia Orientale - Investimenti 2006-2008 per CLASSE DI IMPORTO LAVORI (valori assoluti in Euro)

Zona	Comune	TOTALE	
		n.interventi	Euro totale
P	Caorle	20	21.451.750
P	Portogruaro	112	50.757.150
S	Jesolo	23	17.607.204
S	San Donà di Piave	53	19.188.263
P	S.Michele Tagliamento	39	28.541.050
P	San Stino di Livenza	30	12.786.000
S	Fossalta di Piave	15	9.329.500
S	Torre di Mosto	32	11.193.120
S	Eraclea	21	13.916.190
P	Concordia Sagittaria	23	6.490.500
P	Cinto Caomaggiore	13	3.600.500
P	Teglio Veneto	8	3.125.000
S	Meolo	21	13.957.100
S	Noventa di Piave	17	4.811.000
P	Gruaro	10	6.448.914
P	Pramaggiore	16	16.789.470
P	Fossalta di Portogruaro	32	3.872.500
S	Musile di Piave	20	7.235.500
S	Ceggia	10	2.742.450
P	Annone Veneto	12	2.099.000
TOTALE		527	255.942.161
%		100,00	

Fonte: elaborazione CRESME su dati comunali

3.4 Le grandi opere con importo superiori ad un milione di Euro

Si è ritenuto utile approfondire sempre all'interno dei Piani triennali e della programmazione delle opere pubbliche quali iniziative avessero una dimensione particolarmente rilevante, individuando nel milione di Euro la scala minima di un'opera che potrebbe avere un valore "strategico" per il comune, per un ambito sovracomunale o per l'intero compartimento territoriale.

Questa dimensione viene anche ritenuta compatibile per il coinvolgimento di un finanziatore privato, anche se non sono da escludere interventi in ambiti meno rilevanti dal punto di vista economico.

Elenco delle opere superiori ad Euro 1.000.000

Le opere superiori ad 1.000.000 di Euro sono 60

Queste riguardano:

- *Lavori di sistemazione urbana* (accessi al mare, viabilità, piste ciclabili, ristrutturazione urbanistica, ecc.): Caorle, Jesolo, Fossalta di Piave, Portogruaro, S.Michele al Tagliamento/Bibione, San Donà di Piave, Teglio Veneto, San Stino di Livenza, Eraclea
- *Edilizia scolastica* (nuovi plessi, ampliamenti degli esistenti): S.Michele al Tagliamento, Portogruaro, San Donà di Piave, Torre di Mosto, Eraclea
- *Edilizia ed impianti sportivi* (palestre, coperture, tribune): Jesolo, Fossalta di Piave, S.Michele al Tagliamento
- *Edifici per la cultura*: Museo di Archeologia del Mare (Caorle), Nuovo Teatro di Portogruaro, Centro culturale nella ex scuola Sicher a Musile
- *Edifici pubblici*: ristrutturazione ex Guardia di Finanza a Jesolo, ristrutturazione Villa dei Buoi a S.Michele al Tagliamento, nuova sede uffici comunali e recupero Palazzina Liberty a Portogruaro, recupero Molino di Boldara a Gruaro
- *Edilizia cimiteriale*: Jesolo, Eraclea
- *Opere a rete / Fognature*: vasca di illuminazione a Bibione, opere idrauliche e nuove fognature a Portogruaro, Eraclea
- *RSA, case per anziani*: Meolo, Eraclea
- *Lavori ferroviari*: sottopasso via Ronchi a Portogruaro, soppressione passaggio a livello a Pramaggiore

Tabella 3.7 - Comuni della Venezia Orientale - Lavori programmati 2006-2008 con investimento superiore a 1.000.000 Euro

Intervento	Stima costi del programma			Totale	Apporto capitale privato
	1 anno	2 anno	3 anno	importo lavori	Importo
CAORLE					
Intervento Via Luigi Dal Moro	0	500.000	1.000.000	1.500.000	500.000
Secondo accesso capoluogo	2.000.000	0	0	2.000.000	0
Secondo accesso capoluogo	2.000.000	0	0	2.000.000	0
Museo Nazionale di Archeologia del Mare	166.750	1.915.000	0	2.081.750	0
Sistemazione Viale Santa Margherita	0	2.000.000	2.000.000	4.000.000	0
Sistemazione lungomare Trieste	500.000	3.000.000	2.000.000	5.500.000	0
MUSILE DI PIAVE					
Ristrutturazione ed ampliamento ex scuola Sicher per realizzazione nuovo centro della cultura	1.500.000	0	0	1.500.000	0
CONCORDIA SAGITTARIA					
Nessun lavoro superiore a Euro 1.000.000					
JESOLO					
Ristrutturazione ex caserma Guardia di Finanza a Cortellazzo con realizzazione di un centro civico	0	1.000.000	0	1.000.000	0
Realizzazione nuova palestra presso la scuola "Rodari"	0	1.084.559	0	1.084.559	0
Ristrutturazione del ponte Spano sul canale Cavetta	1.450.000	0	0	1.450.000	0
Costruzione blocco loculi	0	1.500.000	0	1.500.000	0
Realizzazione del sottopasso di Via Buonarroti-Via Roma					
Destra-Via Grassetto	0	2.286.204	0	2.286.204	0
Ristrutturazione Ponte della Vittoria	0	0	2.500.000	2.500.000	0
Ristrutturazione di Piazza Milano	3.222.794	0	0	3.222.794	0
FOSSALTA DI PIAVE					
Realizzazione pista ciclabile e marciapiedi in Via 23 Giugno, formazione aree a parcheggi, completamento sottoservizi e impianto di illuminazione pubblica	0	0	1.350.000	1.350.000	0
Realizzazione pista ciclopeditonale in Via Roma, acquisizione aree, completamento e integrazione sottoservizi, ricavo parcheggi	0	0	1.650.000	1.650.000	0
Costruzione nuova palestra polifunzionale presso la scuola media, con demolizione della palestra esistente	2.120.000	0	0	2.120.000	0
MEOLO					
R.S.A.	0	8.760.000	0	8.760.000	4.550.000
CINTO CAOMAGGIORE					
Nessun intervento superiore a Euro 1.000.000					
CEGGIA					
Nessun intervento superiore a Euro 1.000.000					
SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO					
Ristrutturazione urbanistica-Bibione Pineda 2°stralcio	0	1.000.000	0	1.000.000	0
Copertura tribune stadio di Bibione	0	1.000.000	0	1.000.000	0
Ristrutturazione urbanistica area Viale delle Costellazioni-Bibione	1.027.049	0	0	1.027.049	0
Accorpamento scuola primaria e secondaria di Cesarolo					
1 fase costruzione nuova scuola primaria	0	1.330.000	0	1.330.000	0
Ampliamento casa di riposo 2°stralcio	0	1.500.000	0	1.500.000	0
Ristrutturazione urbanistica area Piazzale Zenith-Bibione	0	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
Ristrutturazione Villa dei Buoi	0	2.000.000	0	2.000.000	0
Costruzione vasca di laminazione acque meteoriche in località Bibione	0	0	9.500.000	9.500.000	0

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati comunali

SEGUE

SEGUE Tabella 3.7 - Comuni della Venezia Orientale - Lavori programmati 2006-2008 con investimento superiore a 1.000.000 Euro

Intervento	Stima costi del programma			Totale importo lavori	Apporto Capitale privato
	1 anno	2 anno	3 anno		1 anno
PORTOGRUARO					
Realizzazione nuova sede per gli uffici comunali 1°stralcio	1.000.000	0	0	1.000.000	1.000.000
Realizzazione nuova sede per gli uffici comunali 2°stralcio	0	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000
Ristrutturazione palazzina liberty ex perfosfati	1.006.000	0	0	1.006.000	0
Realizzazione polo tecnologico 1°stralcio	0	1.151.040	0	1.151.040	1.080.000
Scuola materna di Lugagnana- realizzazione nuovo edificio	0	1.165.798	0	1.165.798	0
Sistemazione viabilità e parcheggi aree esterne alla stazione ferroviaria 1°stralcio	1.250.000	0	0	1.250.000	
Pista ciclabile lungo fiume Reghena:realizzazione collegamento tra zona stadio e Summaga	0	0	1.300.000	1.300.000	
Sottopasso ferroviario di Via Noiari sulla linea Treviso-Portogruaro	0	1.900.000	0	1.900.000	
Costruzione sottopasso ciclopeditonale di Via Villastorta	0	0	1.900.000	1.900.000	
Lavori di completamento della nuova rete di fognatura nel centro storico e zone adiacenti stralcio c	0	0	1.910.000	1.910.000	
PIP Noiari:opere di urbanizzazione primaria 3°stralcio 2°lotto	2.000.000	0	0	2.000.000	
Nuovo teatro cittadino: interventi di completamento, sistemazione aree esterne e della Piazza Marconi	0	2.000.000	0	2.000.000	0
Nuovo teatro cittadino:interventi funzionali di ristrutturazione e messa a norma	2.200.000	0	0	2.200.000	123.558
Completamento bonifica area ex perfosfati 3°stralcio	2.500.000	0	0	2.500.000	
Costruzione sottopasso ferroviario di via ronchi sulla linea Trieste-Venezia	2.700.000	0	0	2.700.000	
PIP Noiari:opere di urbanizzazione primaria 4° stralcio	0	0	3.098.741	3.098.741	
Adeguamento funzionale delle opere idrauliche a servizio delle aree urbane dei bacini Ronchi e Busatte e sistemazione nodo di Viale Trieste/Viale Isonzo al fine di migliorare l'accesso al centro storico	3.748.610	0	0	3.748.610	729.165
SAN DONA' DI PIAVE					
Costruzione scuola materna in località Passarella	1.300.000	0	0	1.300.000	0
Costruzione marciapiedi in Via Vizzotto	0	1.500.000	0	1.500.000	0
Realizzazione nuova scuola elementare	0	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
FOSSALTA DI PORTOGRUARO					
Nessun intervento superiore a Euro 1.000.000					
PRAMAGGIORE					
Linea Treviso Portogruaro sottovia per soppressione del P.L. km 42+662 e km 45+259 iVia Boa-Via Lison	0	4.905.000	0	4.905.000	0
Linea Treviso Portogruaro sottovia per soppressione del P.L. km 42+986 in località Belfiore	0	0	5.461.886	5.461.886	0
TORRE DI MOSTO					
Scuola elementare capoluogo: nuova struttura	0	1.000.000	1.610.270	2.610.270	0

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati comunali

SEGUE

SEGUE Tabella 3.7 - Comuni della Venezia Orientale - Lavori programmati 2006-2008 con investimento superiore a 1.000.000 Euro

Intervento	Stima costi del programma			Totale importo lavori	Apporto Capitale privato
	1 anno	2 anno	3 anno		1 anno
TEGLIO VENETO					
Ciclabile Via Nievo	0	0	1.000.000	1.000.000	
SAN STINO DI LIVENZA					
Piste ciclabili 2006- 2007 - 2008	1.385.000	585.000	585.000	2.555.000	0
Adeguamento ed ampliamento edifici pubblici 2007 – 2008	0	950.000	950.000	1.900.000	0
Arredo urbano 2007 – 2008	0	1.185.000	1.185.000	2.370.000	0
ERACLEA					
Costruzione nuovo plesso scolastico a Stretti per scuola elementare	0	1.000.000	0	1.000.000	
Realizzazione residence socio-riabilitative per anziani	0	0	1.000.000	1.000.000	
Sistemazione urbanistica ed architettonica di Piazza Garibaldi 2° stralcio	0	0	1.000.000	1.000.000	
Ampliamento cimitero del capoluogo	1.050.000	0	0	1.050.000	
Riassetto fognatura comunale	0	3.000.000	0	3.000.000	
ANNONE VENETO					
Nessun intervento superiore a 1.000.000 Euro					
NOVENTA DI PIAVE					
Nessun intervento superiore a 1.000.000 Euro					
GRUARO					
Recupero statico del Molino di Boldara	0	0	1.032.914	1.032.914	

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati comunali

3.5 Le opportunità di investimento nel partenariato pubblico privato

Oltre i piani triennali

Accanto alla pianificazione regolamentata dalla Legge Merloni e dalla normativa vigente, rilevata direttamente presso le amministrazioni comunali, si è provveduto attraverso una serie di interviste agli amministratori ai Sindaci e agli assessori competenti, effettuate nel periodo intercorrente dal 16 Ottobre al 17 Novembre 2006, a far emergere le iniziative non ancora inserite nei Piani, ma di particolare interesse, che si intende perseguire nel breve – medio periodo (verosimilmente destinate ad essere inserite nei Piani dei prossimi anni).

L'acquisizione di queste informazioni e la loro verifica "politica" a livello locale consente di integrare il quadro costruito tramite la documentazione "ufficiale". Inoltre, le opere in questo modo rilevate assumono una rilevanza particolare: sono vissute come priorità, non di rado si tratta di opere con impatto sovracomunale ed assunte come "strategiche", perchè in grado di incidere profondamente sull'attività economica e sulla vita sociale di diversi territori e amministrazioni.

Il quadro che ne emerge e che viene sintetizzato nella tabella successiva offre uno spaccato quanto mai interessante.

Tabella 3.9 - Comuni della Venezia Orientale - Interventi segnalati (prima ipotesi)

Comune	Tipo di intervento	Importo	In prog		Note
			In PRG triennale		
ANNONE VENETO					
CAORLE	Museo Nazionale Archeologia del Mare	2.081.750		SI	
FOSSALTA di PORTOGRUARO	Recupero ex Cinema Italia	650.000	SI		
PRAMAGGIORE					
TORRE DI MOSTO	Museo Civiltà Contadina	250.000			già in atto con apporto privati
	Palazzetto dello Sport		SI	NO	Realizzato in cambio edificazione privata
	Casa di Riposo		NO	NO	
GRUARO	Recupero Molino Boldara	1.033.000	SI	SI	
TEGLIO VENETO	Recupero patrimonio urbano	1.000.000		SI	due tranches da 500.000
NOVENTA DI PIAVE	Raddoppio discarica	5.200.000	SI	NO	avviato PPP poi bloccato
MUSILE DI PIAVE	Percorso del Caligo con recupero ex scuola	nd	SI	NO	
SAN STINO DI LIVENZA	Nessuno				
ERACLEA	Centro riabilitazione anziani	1.000.000	SI	SI	
CONCORDIA SAGITTARIA	Nuovo porticciolo	nd	SI	NO	attesa autorizzazione regionale
	Area Archeologica	nd	SI	NO	
CEGGIA	Ristrutturazione ex Zuccherificio	nd	SI	NO	a carico di privati, cercano partner
CINTO CAOMAGGIORE	Nessuno				
S.MICHELE AL TAGLIAMENTO	Ampliamento casa di riposo	1.500.000	SI	SI	Secondo stralcio
	Ristrutturazione Villa dei Buoi				
PORTOGRUARO	Area Perfosfati (Bonifiche, Recupero Palazzina, Nuova volumetria privata)	3.700.000	SI	SI	Studio di fattibilità
	Cittadella della Sicurezza (caserme, commissariato, ecc.)	12.000.000	SI	NO	Con apporto altri Enti
SAN DONA' DI PIAVE	Terzo ponte sul Piave	nd	NO	NO	Con apporto altri Enti
MEOLO	RSA	4.550.000	SI	SI	con apporto privati
	Centro Didattico della Venezia Orientale	670.000	SI	SI	
JESOLO	Ampliamento Depuratore	nd	SI	NO	a carico di ATO
	Porto Turistico Cortellazzo	nd	SI	NO	
FOSSALTA DI PIAVE	Nessuno				

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati comunali

Si tratta da un lato di progetti di forte impatto sovracomunale, che i sindaci ritengono possano incidere sulla mobilità territoriale e costituire fattori di attrazione di nuovi flussi turistici.

Si tratta di:

- un nuovo ponte (il “terzo”) sul Piave all’altezza di Musile di Piave;
- una rete ciclabile lungo il “percorso del Caligo” da Cavallino – Quarto d’Altino;
- un percorso fluviale lungo il Piave ed il Livenza.

Tre progetti che richiedono un impegno forte e diretto da parte delle amministrazioni pubbliche, con un ruolo dei privati secondario, ma che può arricchire e migliorare il progetto attraverso la fornitura di servizi, a cui poter eventualmente collegare delle iniziative compensative in alcuni tratti.

I percorsi ciclabili e fluviali costituiscono una vera e propria sfida sul piano della collaborazione tra Comuni, e che potrebbe coinvolgere anche la rete imprenditoriale attivata da Ance Venezia, per verificare la possibilità di costruire una proposta, un modello progettuale che possa collegare l’offerta costruttiva (soprattutto per quanto riguarda le piste ciclabili) alla progettazione di infrastrutture commerciali e di servizi da collocare lungo il percorso, valorizzando le aree limitrofe.

Introno a questi tre progetti strategici emergono una serie di ipotesi e di proposte realizzabili con un coinvolgimento di operatori privati.

Accorpendo le ipotesi per tipologia di opere, emerge la prevalenza di opere cimiteriali che interessano i comuni di Annone Veneto , Pramaggiore, Musile di Piave e San Donà di Piave.

Impianti sportivi interessano Musile di Piave, Torre di Mosto, Portogruaro ed Eraclea.

Piscine, centri sportivi e cimiteri costituiscono ambiti di applicazione per il Project Financing, così come la costruzione di case per anziani, che interessa i comuni di Meolo, San Michele al Tagliamento, Torre di Mosto ed Eraclea, oppure la realizzazione di porticcioli turistici sia marini che fluviali ipotizzati dai comuni di Jesolo e Concordia Sagittaria. Esperienze si vanno sviluppando in molte regioni italiane e riguardano singole strutture e rapporti “one to one” tra le imprese e le singole amministrazioni. Si tratta di sviluppare un progetto condiviso che risulti economicamente efficace.

Il recupero di edifici storici o degradati per l’avvio di iniziative culturali (musei, teatri, centri policulturali) entrano a far parte di una domanda prioritaria da parte dei comuni di Caorle (Museo del mare), Fossalta di Portogruaro (l’ex cinema Italia), Torre di Mosto (Museo civiltà contadina), Gruaro (Recupero del molino Boldara), Ceggia (ex Zuccherificio), San Michele (Ristrutturazione Villa dei Buoi).

Tante ipotesi progettuali quindi, che potrebbero riscontrare qualche difficoltà nella creazione di partnership con soggetti privati, più facilmente coinvolgibili se alcuni di questi interventi si integrassero in progetti unitari più ampi, ed economicamente più significativi.

Gli ambiti da privilegiare per il ricorso al Project Financing

L'esperienza di questi anni sta facendo emergere una maggiore facilità ad avviare progetti di successo in alcuni ambiti specifici, mentre per altre tipologie di opere il partenariato resta di difficile applicazione, mancando le condizioni per una reale redditività.

Se guardiamo a quanto è successo a livello nazionale negli ultimi quattro anni ci rendiamo conto di alcune dinamiche ben precise di cui tenere conto. Innanzitutto va sottolineato come all'interno del così detto Partenariato Pubblico Privato (PPP) rientrino un'ampia varietà di procedure e di modalità, come precedentemente menzionato.

I dati dell'Osservatorio nazionale sul Project Financing - promosso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze da Unioncamere e dalla Camera di Commercio Roma e realizzato da AeT - Ambiente e Territorio, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Roma, in collaborazione con CRESME e Tecnocons – evidenziano come tra le iniziative avviate e concluse abbiano un ruolo significativo tre tipologie di opere: **parcheggi**, **cimiteri** ed **impianti sportivi**.

E' soprattutto intorno a queste opere (a parte le utilities e l'arredo urbano) che si è sviluppato il Partenariato nel nostro Paese negli ultimi cinque anni e che continuano ancora a trainare questo particolare mercato dei lavori pubblici.

Tabella 3.10 - PPP – Numero, importo e importo medio delle gare censite per settori di attività
Importo in milioni di Euro

	2004				2005				Variazioni %			
	TOT	di cui con importo segnalato			TOT	di cui con importo segnalato			TOT	di cui con importo segnalato		
		N.	Importo	Importo medio		N.	Importo	Importo medio		N.	Importo	Importo medio
Acqua, gas, energia, telecomunicazioni	104	62	3.376	54,448	136	85	5.492	64,617	30,8	37,1	62,7	18,7
Approdi turistici	11	3	42	14,081	18	8	103	12,898	63,6	166,7	144,3	-8,4
Arredo urbano e verde pubblico	222	65	33	0,506	415	212	99	0,467	86,9	226,2	200,7	-7,8
Beni culturali	-	-	-	0,000	9	4	6	1,595	-	-	-	-
Centri polivalenti	8	8	36	4,542	8	6	47	7,891	0,0	-25,0	30,3	73,7
Cimiteri	70	57	151	2,651	81	67	210	3,134	15,7	17,5	39,0	18,2
Commercio e artigianato	32	20	170	8,512	45	32	55	1,713	40,6	60,0	-67,8	-79,9
Direzionale	3	2	4	2,040	6	6	140	23,415	100,0	200,0	3.343,0	1.047,7
Igiene urbana	18	10	42	4,160	12	7	84	12,029	-33,3	-30,0	102,4	189,1
Impianti sportivi	88	61	160	2,623	111	73	157	2,149	26,1	19,7	-2,0	-18,1
Parcheggi	122	52	337	6,482	67	49	501	10,228	-45,1	-5,8	48,7	57,8
Riassetto di comparti urbani	71	16	77	4,832	46	24	502	20,931	-35,2	50,0	549,8	333,2
Sanità	34	29	1.534	52,887	28	21	372	17,721	-17,6	-27,6	-75,7	-66,5
Scolastico e sociale	7	5	18	3,655	10	9	81	8,967	42,9	80,0	341,7	145,4
Tempo libero (teatri, cinema)	6	3	6	1,959	8	7	28	3,931	33,3	133,3	368,3	100,7
Trasporti	9	6	216	36,005	6	4	1.512	378,110	-33,3	-33,3	600,1	950,2
Turismo	16	9	25	2,824	31	18	47	2,591	93,8	100,0	83,5	-8,3
Varie	42	13	144	11,103	26	12	74	6,138	-38,1	-7,7	-49,0	-44,7
TOTALE	863	421	6.372	15,136	1.063	644	9.511	14,769	23,2	53,0	49,3	-2,4

Fonte: Osservatorio Nazionale Project Financing - elaborazione CRESME per AeT - Ambiente e Territorio, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Roma - (www.infopieffe.it)

Guardando alla domanda che sta emergendo nella Venezia Orientale, alla luce dell'evoluzione del mercato a livello nazionale, appare possibile costruire un tavolo di confronto e di verifica tra le amministrazioni e il sistema delle imprese locali. Le prime valorizzando la funzione propria delle Amministrazioni ed Enti che coordinano la progettualità della Venezia Orientale, le secondo attraverso le Associazioni di categoria.

Lo scenario della domanda, infatti, appare quanto mai interessante e presenta più di una possibilità di percorso.

Sul piano delle iniziative di interesse comunale (ma che potrebbero anche trovare delle soluzioni in grado di allargare la domanda attraverso accordi tra più comuni) appare possibile verificare l'interesse dei privati ad entrare nella gestione sia dei servizi cimiteriali che nel settore degli impianti sportivi.

Nell'ambito dei **progetti cimiteriali** esistono esperienze già realizzate che possono costituire modelli cui attingere per verificare la fattibilità della partecipazione dei privati e la relativa convenienza, individuando gli elementi strutturali della concessione.

In questo ambito il Veneto risulta in ritardo rispetto ad altre Regioni, al contrario di quanto riguarda gli **impianti sportivi e natatori**, dove invece esistono alcune iniziative di successo.

Nel Veneto si sono andate, infatti, strutturando alcune aziende che partendo dalla gestione di piscine hanno sviluppato anche una propria attività di costruzione, dimostrando concretamente sia la fattibilità della procedura che l'efficacia del modello.

Lo scenario a livello nazionale conferma le difficoltà di un coinvolgimento privato nel campo delle **infrastrutture di trasporto**, dove è nettamente prevalente l'interesse (ed il finanziamento) pubblico. Inoltre si tratta soprattutto di grandi opere, che coinvolgono nella fase di realizzazione grandi gruppi imprenditoriali.

Al centro di una possibile partecipazione privata nel settore dei trasporti vi è la questione della tariffazione e dei tempi della concessione. E' intorno a questi due parametri che si gioca la convenienza reciproca della parti.

Nel caso dell'area della Venezia Orientale la domanda di infrastrutture di trasporto è rilevante, ma richiede la volontà politica di procedere alla realizzazione di opere a pedaggio, punto di partenza per un percorso di verifica delle convenienze e della definizione dei parametri sopra richiamati.

A titolo di esempio, la realizzazione di un terzo ponte stradale sul Piave e altre opere riguardanti la viabilità appaiono di grande rilevanza strategica ma, allo stesso tempo, i criteri di PPP paiono di difficile applicabilità.

Vi sono invece due ambiti dove il ricorso al Project Financing potrebbe avere successo. Il primo caso riguarda la realizzazione di **porti e porticcioli sia marini che fluviali**. Si tratta di un segmento di mercato in forte crescita nell'ultimo biennio, che sta dando ottimi risultati. Questo tipo di opere appare particolarmente adatto a collaborazioni e concessioni in cui privati realizzano l'opera su un terreno pubblico e gestiscono l'attività portuale per un certo numero di anni, similmente a quanto avviene per le piscine (30 anni).

Il secondo ambito riguarda **la costruzione o l'ampliamento di infrastrutture sociali**, in primo luogo **le case per anziani**. La partecipazione di privati nella progettazione e nella gestione consente alle amministrazioni pubbliche di alleggerire i propri impegni finanziari, limitando la propria funzione pubblica al controllo e alla supervisione del rispetto degli accordi e della qualità dei servizi definiti a monte della concessione. In questo caso si tratterà di definire l'impegno finanziario del Comune nei confronti degli anziani indigenti, prevedendo ovviamente il ricorso a ospiti a pagamento.

Si tratta di un segmento di mercato ancora in evoluzione che proprio in un'area come quella qui analizzata potrebbe sviluppare esperienze di successo, in presenza di una domanda e di condizioni di mercato particolarmente interessanti per un equilibrio economico di gestione. Anche in questo caso quote di solidarietà sociale e tempi della concessione risulteranno determinanti in termini di fattibilità.

Come si è visto una quota assai rilevante degli investimenti programmati dalle amministrazioni locali riguarda **la manutenzione e la qualificazione dei centri urbani**. Si tratta di un ambito tradizionalmente gestito attraverso gara di appalto. Tuttavia va segnalato come stia crescendo la partecipazione dei privati con due modalità diverse.

La prima è **la sponsorizzazione di micro interventi**, soprattutto di arredo urbano. Il sostegno finanziario dei privati viene dato in cambio di un attestato che costituisce uno strumento di marketing o come un'operazione nell'ambito di una strategia aziendale volta a rafforzare la propria immagine sul mercato di riferimento. Un'incentivazione in questa direzione proviene dall'ampliamento dei bilanci a sostenibilità sociale.

Significativo è il caso dell'Associazione "Imprenditori per Musile" che, attraverso il coinvolgimento diretto delle imprese presenti nel territorio comunale, ha realizzato alcuni interventi di arredo urbano in accordo e compartecipazione con l'Amministrazione Comunale. Elemento caratterizzante risulta essere l'uso del logo dell'Associazione, che esplicitamente richiama l'immagine del territorio comunale, nelle diverse iniziative promosse, in alternativa a quelli propri delle singole aziende.

La seconda modalità, che riguarda operazioni più ampie e finanziariamente più significative, prevede **forme di compensazione**, di scambi di aree e di servizi che coinvolgono direttamente imprese di promozione immobiliare, oltre che di costruzione.

Qui il PPP assume forme molto variegate e costituisce un'evoluzione di rapporti e procedure più o meno "spontanee" che negli ultimi anni hanno trovato una sempre maggiore corrispondenza di fronte alla scarsità di risorse pubbliche, per affrontare attività di manutenzione e di potenziamento edilizio. Il sistema costituisce in qualche modo un allargamento di accordi tradizionalmente legati a dare una risposta all'emergenza abitativa.

Resta infine la possibilità di **una partecipazione dei privati al recupero e alla riqualificazione di edifici storici** o comunque **di un patrimonio immobiliare** che potrebbe essere riconvertito in contenitori culturali (musei, centri didattici, teatri, ecc.). La difficoltà in questo ambito a trovare un equilibrio economico e gli elevati costi per il recupero richiedono strategie nuove.

Da un lato sarebbe interessante passare da una logica che considera un solo contenitore alla "messa in rete" di più edifici. In secondo luogo potrebbe risultare interessante applicare qui la modalità della compensazione e dello scambio di aree ed edifici: questo per quanto riguarda le Amministrazioni.

Sul fronte imprenditoriale, invece, va sviluppata una strategia che deve necessariamente coinvolgere soggetti economicamente "forti" ed in grado di mettere in campo società di gestione di servizi culturali, non solo italiane. Si pensi all'esperienza della Fondazione Cassa Marca a Treviso nel settore teatrale e della Fondazione S.Stefano/Cassa di Risparmio di Venezia a Portogruaro.

Le opere superiori a un milione di Euro

Dalla riflessione generale è possibile allora passare all'individuazione delle opere che presentano le caratteristiche per rientrare in operazioni di PPP.

Prendendo come riferimento da un lato i Piani triennali e dall'altro le indicazioni emerse dalle interviste dirette presso gli amministratori locali è possibile dividere lo scenario della domanda in 2 segmenti.

Il primo segue un criterio tipologico e consente di individuare una domanda di:

- **opere cimiteriali** a cui collegare una concessione per la gestione dei relativi servizi nei comuni di Annone Veneto, Jesolo, Pramaggiore, Musile di Piave, Noventa di Piave e San Donà di Piave;

- **impianti sportivi**, di differente dimensione e impegno finanziario, come gli impianti natatori di Musile di Piave ed Eraclea (a cui si aggiunge un centro termale), il palazzetto dello Sport a Torre di Mosto ed un polo sportivo a Portogruaro;
- **porti turistici** a Jesolo e a Concordia Sagittaria;
- **case per anziani** a Eraclea, Meolo, San Michele al Tagliamento, Torre di Mosto;
- ristrutturazione e riqualificazione edifici storici con finalità di centri culturali e museali a Caorle, Fossalta di Portogruaro, Torre di Mosto, Gruaro, Ceggia, San Michele al Tagliamento, Portogruaro, San Donà di Piave.

Il secondo approccio si basa sulla **dimensione delle opere**. Prendendo in considerazione tutti i progetti inseriti nei piani triennali che prevedano una spesa superiore al milione di Euro si è provveduto ad analizzarne il livello di compatibilità e la probabilità di interesse per un investitore privato. Dall'elenco riportato nella tabella successiva si evince **l'esistenza di dieci progetti che hanno già prevista una partecipazione privata**. Si tratta di alcuni interventi di arredo urbano e di qualificazione a Caorle, Jesolo, San Michele al Tagliamento e a Portogruaro; altre forme di sponsorizzazione di interventi di recupero immobiliare sempre a Portogruaro; la realizzazione di una casa per anziani a Meolo (già in precedenza richiamata, potrebbe costituire un primo banco di prova anche per questo progetto di ricerca); la costruzione di una scuola elementare a San Donà di Piave.

Le opere sono state suddivise secondo una prima "possibilità" di apporto di capitale privato, in relazione alla stima del potenziale ritorno economico che il privato può ottenere dalla realizzazione e dalla eventuale gestione dell'opera.

Tabella 3.11 - Comuni della Venezia Orientale - lavori programmati 2006-2008 con investimento superiore a 1.000.000 Euro - fattibilità apporto capitale privato

Intervento	Totale importo lavori	Apporto capitale privato già previsto	Possibilità di apporto di capitale privato		
		Importo	buono	medio	basso
CAORLE					
Intervento Via Luigi Dal Moro	1.500.000	500.000			
Secondo accesso capoluogo	2.000.000			X	
Secondo accesso capoluogo	2.000.000			X	
Museo Nazionale di Archeologia del Mare	2.081.750			X	
Sistemazione Viale Santa Margherita	4.000.000			X	
Sistemazione lungomare Trieste	5.500.000			X	
MUSILE DI PIAVE					
Ristrutturazione ed ampliamento ex scuola Sicher per realizzazione nuovo centro della cultura	1.500.000		X		
CONCORDIA SAGITTARIA					
Nessun lavoro superiore a Euro 1.000.000					
JESOLO					
Ristrutturazione ex caserma Guardia di Finanza a Cortellazzo con realizzazione di un centro civico	1.000.000				X
Realizzazione nuova palestra presso la scuola "Rodari"	1.084.559				X
Ristrutturazione del ponte Spano sul canale Cavetta	1.450.000				X
Costruzione blocco loculi	1.500.000		X		
Realizzazione del sottopasso di Via Buonarroti-Via Roma Destra-Via Grassetto	2.286.204				X
Ristrutturazione Ponte della Vittoria	2.500.000				X
Ristrutturazione di Piazza Milano	3.222.794	3.222.794			
FOSSALTA DI PIAVE					
Realizzazione pista ciclabile e marciapiedi in Via 23 Giugno, formazione aree a parcheggi, completamento sottoservizi e impianto di illuminazione pubblica	1.350.000				X
Realizzazione pista ciclopeditone in Via Roma, acquisizione aree, completamento e integrazione sottoservizi, ricavo parcheggi	1.650.000				X
Costruzione nuova palestra polifunzionale presso la scuola media, con demolizione della palestra esistente	2.120.000				X
MEOLO					
R.S.A.	8.760.000	4.550.000			
CINTO CAOMAGGIORE					
Nessun intervento superiore a Euro 1.000.000					
CEGGIA					
Nessun intervento superiore a Euro 1.000.000					

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati comunali
SEGUE

Tabella 3.11 - Comuni della Venezia Orientale - lavori programmati 2006-2008 con investimento superiore a 1.000.000 Euro - fattibilità apporto capitale privato

Intervento	Totale importo lavori	Apporto capitale privato già previsto	Possibilità di apporto di capitale privato		
		Importo	buono	medio	nullo
SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO					
Ristrutturazione urbanistica-Bibione Pineda 2°stralcio	1.000.000				X
Copertura tribune stadio di Bibione	1.000.000				X
Ristrutturazione urbanistica area Viale delle Costellazioni-Bibione	1.027.049				X
Accorpamento scuola primaria e secondaria di Cesarolo 1 fase costruzione nuova scuola primaria	1.330.000				X
Ampliamento casa di riposo 2°stralcio	1.500.000			X	
Ristrutturazione urbanistica area Piazzale Zenith-Bibione	2.000.000	2.000.000			
Ristrutturazione Villa dei Buoi	2.000.000			X	
Costruzione vasca di laminazione acque meteoriche in località Bibione	9.500.000				X
PORTOGRUARO					
Realizzazione nuova sede per gli uffici comunali 1°stralcio	1.000.000	1.000.000			
Realizzazione nuova sede per gli uffici comunali 2°stralcio	1.000.000	1.000.000			
Ristrutturazione palazzina liberty ex perfosfati	1.006.000				
Realizzazione polo tecnologico 1°stralcio	1.151.040	1.080.000			
Scuola materna di Lugagnana-realizzazione nuovo edificio	1.165.798				X
Sistemazione viabilità e parcheggi aree esterne alla stazione ferroviaria 1°stralcio	1.250.000				X
Pista ciclabile lungo fiume Reghena:realizzazione collegamento tra zona stadio e Summaga	1.300.000				X
Sottopasso ferroviario di Via Noiari sulla linea Treviso-Portogruaro	1.900.000				X
Costruzione sottopasso ciclopedonale di Via Villastorta	1.900.000				X
Lavori di completamento della nuova rete di fognatura nel centro storico e zone adiacenti stralcio c	1.910.000				X
PIP Noiari:opere di urbanizzazione primaria 3°stralcio 2°lotto	2.000.000				X
Nuovo teatro cittadino: interventi di completamento, sistemazione aree esterne e della Piazza Marconi	2.000.000				X
Nuovo teatro cittadino:interventi funzionali di ristrutturazione e messa a norma	2.200.000	123.558			
Completamento bonifica area ex perfosfati 3°stralcio	2.500.000				X
Costruzione sottopasso ferroviario di via ronchi sulla linea Trieste-Venezia	2.700.000				X
PIP Noiari:opere di urbanizzazione primaria 4° stralcio	3.098.741				X
Adeguamento funzionale delle opere idrauliche a servizio delle aree urbane dei bacini Ronchi e Busatte e sistemazione nodo di Viale Trieste/Viale Isonzo al fine di migliorare l'accesso al centro storico	3.748.610	729.165			
SAN DONA' DI PIAVE					
Costruzione scuola materna in località Passarella	1.300.000				X
Costruzione marciapiedi in Via Vizzotto	1.500.000				X
Realizzazione nuova scuola elementare	2.000.000	2.000.000			
FOSSALTA DI PORTOGRUARO					
Nessun intervento superiore a Euro 1.000.000					
PRAMAGGIORE					
Linea Treviso Portogruaro sottovia per soppressione del P.L. km 42+662 e km 45+259 iVia Boa-Via Lison	4.905.000				X
Linea Treviso Portogruaro sottovia per soppressione del P.L. km 42+986 in località Belfiore	5.461.886				
TORRE DI MOSTO					
Scuola elementare capoluogo: nuova struttura	2.610.270				X
TEGLIO VENETO					
Ciclabile Via Nievo	1.000.000				X
SAN STINO DI LIVENZA					
Piste ciclabili 2006- 2007 - 2008	2.555.000				X
Adeguamento ed ampliamento edifici pubblici 2007 - 2008	1.900.000				X
Arredo urbano 2007 - 2008	2.370.000				X

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati comunali

SEGUE

SEGUE Tabella 3.11 - Comuni della Venezia Orientale - lavori programmati 2006-2008 con investimento superiore a 1.000.000 Euro - fattibilità apporto capitale privato

Investimento superiore a 1.000.000 Euro		Tattissima Apporto capitale privato		Possibilità di apporto di capitale privato		
Intervento	Totale importo lavori	Apporto capitale privato già previsto				
		Importo	buono	medio	nullo	
ERACLEA						
Costruzione nuovo plesso scolastico a Stretti per scuola elementare	1.000.000					X
Realizzazione residence socio-riabilitative per anziani	1.000.000		X			
Sistemazione urbanistica ed architettonica di Piazza Garibaldi 2° stralcio	1.000.000			X		
Ampliamento cimitero del capoluogo	1.050.000		X			
Riassetto fognatura comunale	3.000.000					X
ANNONE VENETO						
Nessun intervento superiore a 1.000.000 Euro						
NOVENTA DI PIAVE						
Nessun intervento superiore a 1.000.000 Euro						
GRUARO						
Recupero statico del Molino di Boldara	1.032.914		X			

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati comunali

Tra gli altri progetti, dove non è prevista una partecipazione privata appaiono di un certo interesse:

- la ristrutturazione della ex scuola Sicher a Musile di Piave, da trasformare in un centro comunale per la cultura (1.500.000€);
- la costruzione di un nuovo blocco cimiteriale a Jesolo (1.500.000€);
- l'ampliamento della casa di riposo (1.500.000€) e la ristrutturazione di Villa dei Buoi (2.000.000€) a San Michele al Tagliamento;
- la realizzazione di residence per anziani (1.000.000€) e l'ampliamento del cimitero (1.050.000€) ad Eraclea;
- il recupero del Mulino di Boldara (1.032.914€) a Gruaro.

Le opere strategiche

La ricerca e la relativa analisi dei risultati evidenzia una domanda assai articolata che individua, in varie tipologie, potenzialità di sicuro interesse per verificare la fattibilità di un percorso in Project Financing.

Nella maggioranza dei casi si tratta di interventi a dimensione comunale. Come si è già accennato, avrebbe un significativo impatto sulle potenzialità (e probabilmente faciliterebbe il coinvolgimento di partner privati) la scelta dei Comuni di elevare il livello della progettazione, soprattutto per quanto riguarda la riqualificazione di contenitori da destinare a utilizzo di tipo culturale, visto il potenziale impatto a livello di marketing territoriale e di crescita della domanda turistica.

Un discorso diverso va fatto per le infrastrutture di trasporto, opere che faciliterebbero la mobilità di merci e persone aumentando la capacità competitiva dell'intera area e agevolando i flussi turistici, da nord e lungo l'asse est – ovest; da questo punto di vista l'indagine ha fatto emergere alcune priorità.

In primo luogo appare determinante la costruzione del cosiddetto "terzo" ponte sul Piave, che avrebbe effetti benefici sull'intero territorio.

Un secondo progetto riguarda il completamento della rete ciclabile, creando punti di snodo ed ampliando l'"offerta" (come ad esempio il "percorso del Caligo" da Cavallino a Quarto d'Altino, sul perimetro lagunare), cui collegare il recupero di una serie di "contenitori" da destinare a servizi (ristoranti, alberghi, altri usi). Si tratta di un progetto destinato ad incrementare l'offerta turistica in un segmento dove si registra una rilevante crescita della domanda ed, inoltre, ad avere effetti indotti sull'intero territorio della Venezia Orientale.

Eguale ampia richiesta si è registrata per un progetto di valorizzazione del sistema fluviale che innerva gran parte del territorio e che potrebbe da un lato aumentare ulteriormente l'offerta turistica diversificandola rispetto alla tradizionale proposta costiera, dall'altro offrire un'integrazione dell'attuale rete stradale per il trasporto delle merci.

Siamo di fronte a tre progetti, impegnativi sia sul piano delle risorse necessarie per la realizzazione sia, soprattutto gli ultimi due, su quello della progettazione. Diventa importante verificare la possibilità di individuare possibili soluzioni che possano coinvolgere l'interesse privato, utilizzando tutte le possibili modalità oggi esistenti sul piano normativo.

3.6 Ulteriori servizi per le PMI

Il partenariato che ha promosso il progetto QUATER ha consentito di mettere a fuoco un'ulteriore gamma di esempi di possibili servizi erogabili dalle PMI e di potenziale applicazione nell'area d'intervento del progetto.

Si tratta di servizi d'interesse per l'area e che necessitano di un tessuto imprenditoriale capace e strutturato nello sperimentarli e metterli a disposizione del territorio, consentendo così anche di superare la cronica assenza di progettualità strategica, tipica delle aree in "ritardo di sviluppo" così come risultano essere quelle ricadenti nell'attuale obiettivo 2 e, precedentemente, nel periodo 1994-99, negli obiettivi 2 e 5b. Nella tabella si elencano alcuni di questi ambiti d'intervento.

Tabella 3.12 – Proposte di nuove servizi per le PMI

SERVIZIO PROPOSTO	COLLEGAMENTO CON INIZIATIVE IN CORSO	PROPOSTE DI NUOVI SERVIZI
Concertazione pubblico-privato	Nell'area della Venezia Orientale con l'Intesa Programmatica d'Area è stata innovata la precedente esperienza del Patto territoriale. Nell'area sono inoltre state sperimentate altre formule di concertazione, come quelle dei Piani LEADER e del PRUSST.	▪ Raccordo tra le esigenze imprenditoriali private e le esigenze di progettazione strategica degli EE.PP.; ▪ sopperire alla cronica carenza di progettualità strategica dell'area
Promozione turistica, segnaletica turistica e commerciale	La Venezia Orientale è un'area a forte vocazione turistica. Nel 2006 VeGAL, su incarico rispettivamente della Strada dei Vini DOC Lison-Pramaggiore e della Conferenza dei Sindaci del Veneto Orientale, ha progettato ed installato la segnaletica di comunicazione turistica delle principali emergenze storico-culturali.	▪ Realizzazione di percorsi ed anelli di eccellenza; ▪ recupero di manufatti di pregio storico-architettonico; ▪ gestione di spazi e contenitori per manifestazioni ed eventi; ▪ integrazione e standardizzazione della cartellonista pubblicitaria.
Promozione del settore primario	L'area della Venezia Orientale, ambito di sperimentazione di un "Parco Alimentare", ha promosso numerose iniziative di valorizzazione delle produzioni agricole, proponendo un modello di fruizione agrituristica.	▪ Realizzazione di percorsi ciclopedonali interni ad aziende agricoli limitrofe; ▪ realizzazione e gestione di punti vendita e promozione; ▪ recupero di edifici rurali e di manufatti della bonifica dimessi.
Percorsi archeologici	Intorno ai poli archeologici di Altino, Concordia Sagittaria e lungo il sistema della Via Annia, sono stati sviluppati numerosi progetti di valorizzazione turistica e culturale.	▪ Realizzazione di percorsi visitazionali archeologici sul modello dei "parchi archeologici"; ▪ scavi e recuperi archeologici.
Valorizzazione delle aree a parco	La Venezia Orientale è un'area a forte vocazione ambientale. A fianco del Parco Naturale Regionale del fiume Sile, sono in corso percorsi di progetto di parchi nella Laguna nord di Venezia, nella Laguna di Caorle-Bibione e nel contesto dei fiumi Lemene-Regghena e cave di Cinto.	▪ Interventi e percorsi visitazionali in aree private (valli e cave); ▪ Predisposizione di indicatori e modelli per valutare il ritorno in termini di sviluppo di un'area ambientalmente protetta; ▪ Sviluppo di servizi tipo in aree parco in accordo con il Piano ambientale; ▪ proposte di azionariato pubblico-privato per l'acquisizione e gestione di aree verdi.
Recupero di centri storici e del patrimonio edilizio	Nell'area, grazie al forte intervento dei fondi UE, sono stati avviati impegnativi interventi di riqualificazione dei centri storici e di integrazione con il settore del commercio. E' inoltre presente un grande patrimonio storico culturale disseminato in numerosi manufatti di edilizia agricolo-rurale tipica.	▪ Recupero integrati di quartieri, vie e piazze in accordo con il settore commerciale ▪ riqualificazione centri storici e borghi rurali; ▪ piani del colore e recuperi integrati di facciate dei palazzi nei centri storici; ▪ recupero di beni, come ad es. il sistema dei forti militari dismessi e dell'archeologia agroindustriale (mulini, zuccherifici, fornaci, ecc.) e gestione museale.
Energie rinnovabili e risparmio energetico	Nell'area della Venezia Orientale nel 2006 la Conferenza dei Sindaci ha promosso un piano per la promozione dell'utilizzo di energie rinnovabili e del risparmio energetico a partire dagli immobili di proprietà pubblica.	▪ Progetti di introduzione delle energie rinnovabili; ▪ realizzazione di impianti per la produzione di energia; ▪ promozione della biomassa; ▪ promozione del risparmio energetico.
Vie navigabili	La Venezia Orientale è attraversata da una fitta rete di canali e fiumi navigabili, intercettati dalla Litoranea Veneta.	▪ Realizzazione e gestione dei manufatti di presidio e governo dell'acqua; ▪ sistemi di telepass lungo le vie d'acqua e realizzazione di darsene.
Tecnologie telematiche	L'area è solo parzialmente dotata delle infrastrutture di accesso telematico.	▪ Realizzazione e gestione di infrastrutture telematiche; ▪ servizi telematici per la fruizione turistica.
Forestazione	Nell'area della Venezia Orientale nel 2006 l'Associazione forestale ed in particolare i comuni dell'area, hanno promosso il recupero del patrimonio boschivo di pianura.	▪ Realizzazione degli impianti boschivi; ▪ quantificazione e vendita dei diritti di assorbimento del carbonio; ▪ gestione della biomassa, anche a fini energetici e di teleriscaldamento.

Elaborazione: VeGAL

4. IL PROGETTO QUATER: LA METODOLOGIA

4.1 Il contesto di riferimento del progetto QUATER

Il progetto QUATER “*Scenari evolutivi dei mercati organizzativi di impresa e di aggregazione di imprese nel settore delle costruzioni edili del veneto*” è un progetto di ricerca industriale che si inserisce nelle attività cofinanziate dalla misura 2.3 “attività di ricerca e trasferimento di tecnologia” del DOCUP obiettivo 2 (2000/2006) della Regione Veneto, così come previste nel relativo bando per la presentazione delle domande di ammissione alle agevolazioni previste (DGR n. 603 del 5.3.2004 - BURV n. 34 del 26.3.2004).

La misura 2.3 del DOCUP obiettivo 2 prevede l'individuazione di progetti di ricerca miranti ad agevolare i processi di riconversione nei settori maturi, nonché a sostenere l'incremento di efficienza e competitività nei settori avanzati delle PMI, favorendo la messa a punto o il miglioramento di nuovi prodotti, processi produttivi o servizi.

Il progetto QUATER, approvato con decreto della Direzione Industria della Regione Veneto n. 570 del 22.12.2004, ha avuto una durata complessiva di 14 mesi, da dicembre 2005 a gennaio 2007.

4.2 Gli attori del progetto QUATER

Per l'attuazione del progetto QUATER è stato costituito un partenariato di ricerca completo, radicato ed innovativo, formato da tre istituzioni a strutturato in un'Associazione Temporanea di Scopo:

- il GAL Venezia Orientale (capofila dell'ATS che ha realizzato il presente progetto) che raggruppa i principali enti pubblici e privati dell'area;
- un'Associazione di categoria come l'ANCE, fortemente rappresentativa del tessuto imprenditoriale e motivata a sviluppare servizi innovativi per le proprie imprese oltre che al dialogo con il settore pubblico;
- un Ente di ricerca di livello nazionale nel settore delle costruzioni come il CRESME.

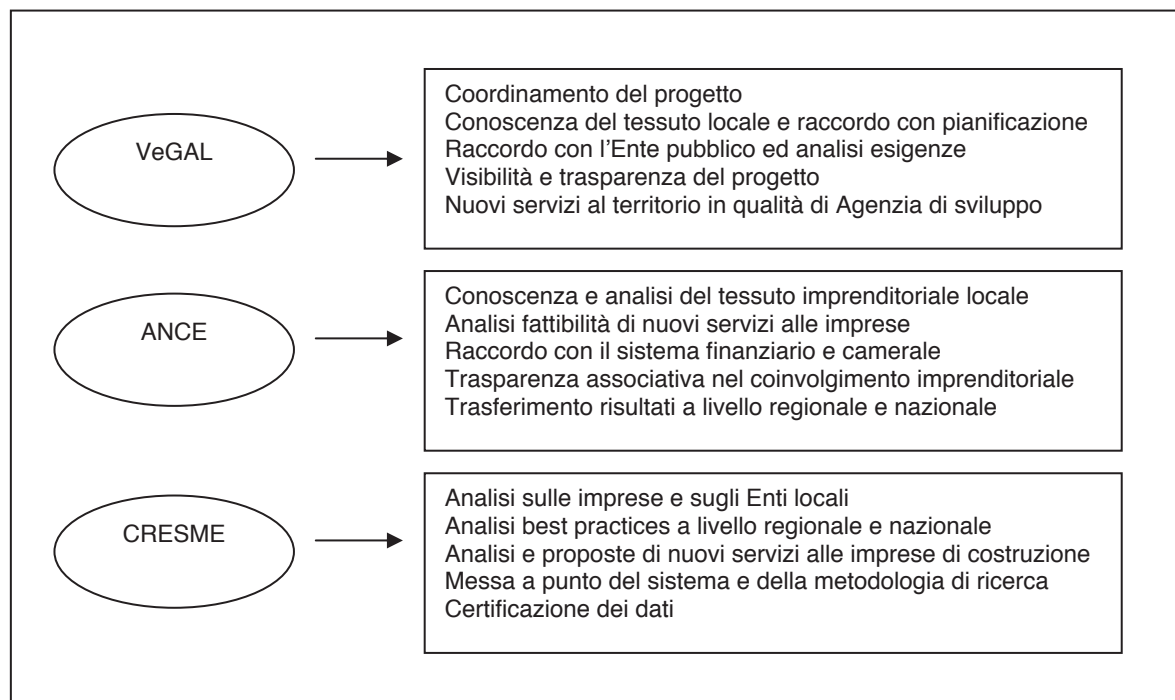
Tabella 4.1. – Il partenariato di ricerca

PARTNER	RIFERIMENTI	DESCRIZIONE
GAL Venezia Orientale	Borgo S.Agnese, 89 - Portogruaro www.vegal.net	Agenzia di sviluppo dell'area a composizione mista pubblico – privata
ANCE Venezia	San Marco, 3879 - Venezia www.anceveneziam.it	Associazione di categoria del settore delle costruzioni edili di Venezia
CRESME	via Fogliano, 15 - Roma www.cresme.it	Istituto di ricerca nel settore delle costruzioni

Fonte: VeGAL

Il raggiungimento degli obiettivi del progetto sta anche nella strutturazione di questa innovativa partnership, permettendo lo svolgimento di un set integrato di attività, riassunte nello schema riportato nel grafico 4.1

Grafico 4.1. – Ruolo del partenariato nel progetto Quater



Elaborazione VeGAL

4.3 Fasi del progetto QUATER

Il progetto QUATER è stato attuato mediante quattro tipologie diverse di azioni integrate alla ricerca industriale vera e propria. La descrizione generale dell'attività svolta ed il partner che ha guidato le attività sono descritte nella tabella 4.2. di seguito riportata.

Tabella 4.2. – Azioni del progetto Quater

AZIONE	PARTNER LEADER	DESCRIZIONE
Ricerca	CRESME	Studio del mercato, delle imprese, dei servizi. Analisi di best practices. Analisi dei programmi triennali OOPP degli EE.PP dell'area
Concertazione	VeGAL	Confronto tra i partner del progetto, coinvolgimento della Conferenza dei Sindaci del Veneto Orientale, inserimento della Regione Veneto nel CTS del progetto
Comunicazione	VeGAL, ANCE, CRESME	Realizzazione di incontri con le imprese, i Comuni, con i Sindaci dell'area. Realizzazione di due report, di un cd rom audiovideo, di pagine web, di un convegno
Sperimentazione	ANCE	Predisposizione di modelli tipo di nuovi servizi. Analisi di prefattibilità con imprese ed EE.PP. Organizzazione di incontri di matching pubblico-privato.

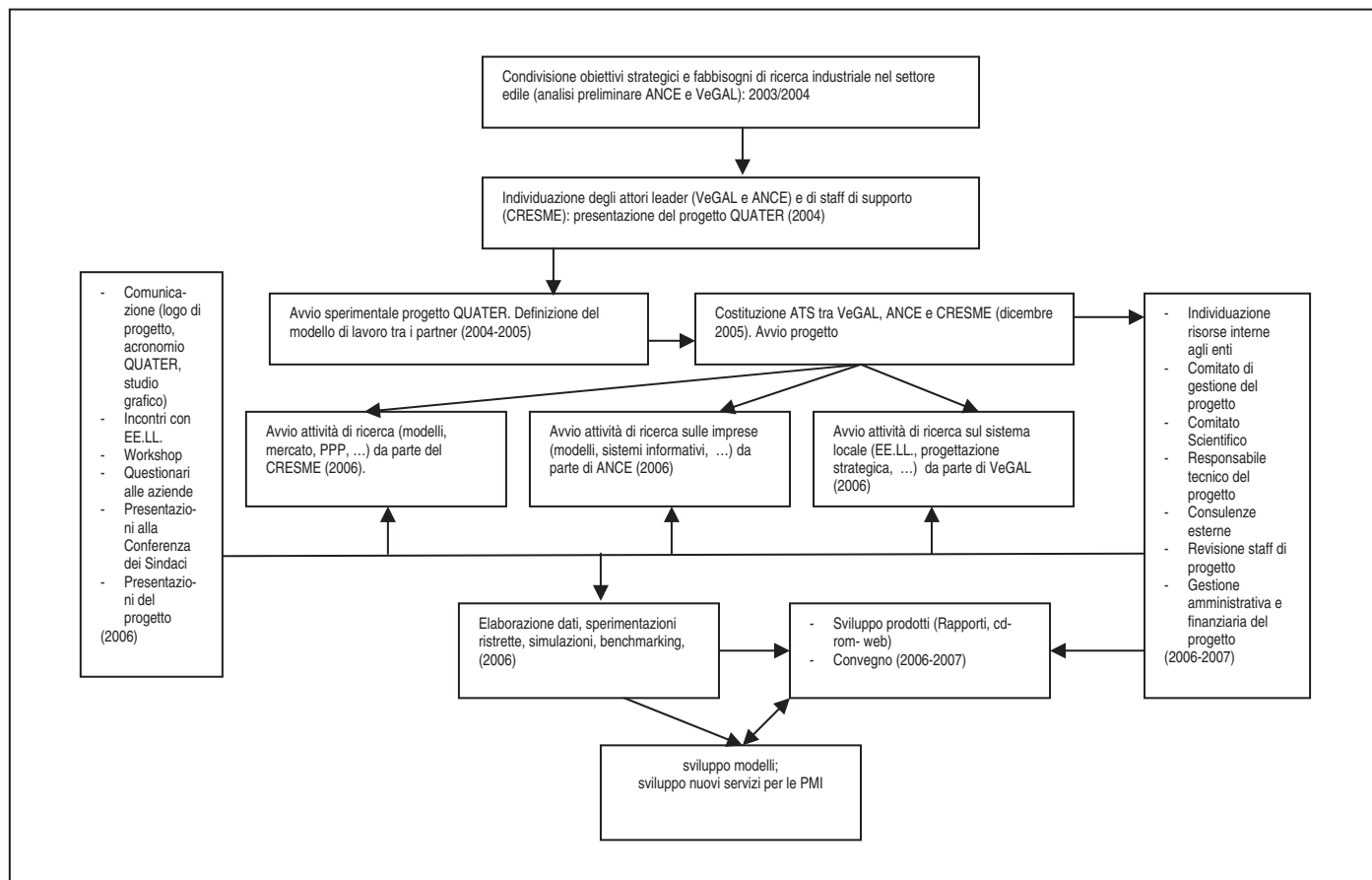
Elaborazione VeGAL

Nel dettaglio tali attività sono state strutturate in sei fasi o Workpackages (WP):

1. studio dell'evoluzione del mercato delle imprese edili venete e dei modelli organizzativi di successo;
2. analisi dello stato attuale del modello di impresa veneta e delle propensioni evolutive in termini di servizi offerti e di organizzazione di impresa;
3. modelli organizzativi e studio delle opportunità/vincoli offerti da principali strumenti informativi gestionali d'impresa;
4. modelli organizzativi di riferimento e loro caratteristiche: processi, persone, sistemi informativi;
5. verifica percorribilità dei modelli organizzativi individuati;
6. divulgazione, informazione e pubblicità.

L'approccio metodologico adottato ha portato alla sperimentazione di una “**programmazione integrata**”, costituita da un mix di global service, marketing territoriale, project financing e project management. Nel grafico 4.2 viene riportato in sintesi l'approccio adottato.

Grafico 4.2. – Il modello metodologico adottato nel progetto QUATER



Il risultato di questo progetto di ricerca industriale sta quindi nell'aver sviluppato una metodologia d'intervento per creare un meccanismo di sostegno ad un'economia locale delle costruzioni in un'area inserita nell'obiettivo 2. Oltre a quanto sopra evidenziato, tra gli elementi che hanno reso possibile questa iniziativa si segnalano inoltre:

- la presenza di un'**area coesa ed omogenea**, estesa su quasi metà della provincia di Venezia, tutta inserita nel periodo di programmazione 2000-2006 in area obiettivo 2 (9 comuni del portogruarese), oppure in area phasing out (essenzialmente il sandonatese). Un'area già predisposta alla concertazione pubblico-privata grazie alla presenza dell'Agenzia di Sviluppo GAL Venezia Orientale, della Conferenza dei Sindaci del Veneto Orientale e dell'istituenda Intesa Programmatica d'Area che innova il precedente attivo Patto Territoriale;
- la presenza di un **nucleo di imprese motivato**, strutturato e disponibile al dialogo con l'Ente pubblico, incrociando la propria spinta al business con le aspettative sociali dell'area. Un nucleo d'imprese che si inserisce in un più ampio "distretto" delle costruzioni, realtà oggetto di continuo stimolo e supporto da parte dell'Amministrazione regionale.

La sfida consiste ora nella gestione della continuità dei risultati di questo progetto di ricerca industriale, trasformando la metodologia indagata in prototipi e realizzazioni industriali vere e proprie. Ciò richiederà un forte impegno della componente industriale e la disponibilità di quella pubblica, nel reciproco convincimento dell'importanza del comune obiettivo prefissato.

4.4 Lo staff del progetto QUATER

L'attuazione del progetto QUATER ha richiesto la costruzione di uno staff multidisciplinare coordinato dalle strutture appositamente attivate per la realizzazione del progetto da parte del partenariato formato da VeGAL, ANCE e CRESME.

Nella tabella 4.3 di seguito riportata vengono riportate le funzioni di progetto, la loro composizione e le principali attività svolte.

Tabella 4.3. – Le strutture del progetto Quater

STRUTTURA	COMPOSIZIONE	DESCRIZIONE ATTIVITA'
Comitato di gestione	geom. Lionello Barbuio (ANCE), dott. Alfredo Martini (CRESME) e sig. Valter Menazza (VeGAL).	Coordinamento generale e predisposizione del Programma operativo di attuazione del progetto; definizione dei criteri di scelta degli esperti
Responsabile tecnico	ing. Giancarlo Pegoraro	Coordinamento delle attività previste dal Programma operativo del progetto, segretariato del Comitato di gestione e coordinamento del Comitato Scientifico, gestione dei rapporti con i partner
Comitato Scientifico	ing. Mariano Carraro (Presidente del Comitato), prof. Carlo Bagnoli, dott.ssa Maria Grazia Bortolin, prof. ing. Federico dalla Pupa, ing. Giancarlo Pegoraro, avv. Paolo Pettinelli, prof. ing. Francesco Sponza	Fornire un supporto scientifico e una valutazione periodica sul raggiungimento degli obiettivi generali del progetto
Staff di ricerca	dott. Alfredo Martini (coordinatore), dott. Enrico Campanelli, dott. Paolo Melilli, dott. urb. Daniele Rallo, dott.ssa Mercedes Tascedda, dott. Francesco Toso, dott.ssa Antonella Stemperini	Realizzazione dell'attività di ricerca
Staff di progetto	dott. Antonio Boni, dott.ssa Raffaella Boscolo, dott.ssa Simonetta Calasso, Rag. Fabiola Fregonese, dott. Cinzia Gozzo, Simonetta Melloni, Sandro Montagner, ing. Susanna Padovani, dott. Antonio Vespignani	Assistenza al coordinamento del progetto, raccolta dati, attività di comunicazione e divulgazione, gestione amministrativa

Fonte: VeGAL

ALLEGATI

SCHEDE DI SINTESI
QUESTIONARIO ALLE IMPRESE
LEGENDA E GLOSSARIO

Possibili progetti di PATERNARIATO PUBBLICO PRIVATO

Fonte

Analisi avvenuta tra aprile e giugno scorso attraverso la lettura della strumentazione urbanistica, la lettura dei bilanci triennali e una serie di interviste ai testimoni privilegiati (politici e tecnici comunali). Interviste ai Sindaci dei Comuni avvenute il 16-17 ottobre 2006

Introduzione

Di seguito si elencano i progetti che possono essere interessanti per un'ipotesi di parternariato pubblico/privato, con il grado di informazione sinora assunto e con le considerazioni conseguenti. Gli stessi devono essere valutati con la committenza (sindaci e associazione imprenditoriale edile) per verificare lo sviluppo ulteriore delle modalità di intervento.

Denominazione progetto: Darsena Piazza d'Acqua - CONCORDIA SAGITTARIA
<i>Descrizione:</i> realizzazione di una darsena (400 posti barca) con annesse attrezzature per il diporto e contestuale realizzazione di una volumetria a destinazione residenziale, commerciale, per servizi, turistico-ricettiva ecc. (40mila mc. circa) in località Sindacale lungo il canale Sindacale che affluisce al canale Niccesolo <i>Ente promotore</i> Comune di Concordia Sagittaria <i>Stima investimento</i> da stimare (min. 15milioni Euro) <i>Stato del progetto</i> approvata la variante urbanistica <i>Possibile ruolo del partner privato</i> realizzazione dell'intervento, gestione della darsena e delle opere annesse. <i>Punti di forza</i> la proprietà dei terreni è tutta comunale <i>Punti di debolezza</i> l'uscita a mare avviene dopo un percorso di oltre 10 km

Denominazione progetto: Impianto sportivo natatorio - MUSILE DI PIAVE
<i>Descrizione:</i> Piscina da realizzare nell'ambito della zona sportiva di Musile <i>Ente promotore</i> Comune di Musile di Piave <i>Stima investimento</i> da stimare <i>Stato del progetto</i> da progettare <i>Possibile ruolo del partner privato</i> realizzazione e gestione convenzionata per un periodo da definire <i>Punti di forza</i> il Comune è già proprietario dell'area <i>Punti di debolezza</i> non vi è una progettazione, né studio di fattibilità; forse per poterla rendere più fattibile dovrebbe essere collegata ad una serie di altri servizi da mettere a reddito (palestre, attività di ristorazione, attività commerciali, ecc.)

Denominazione progetto: Progetto Terme –ERACLEA
<i>Descrizione:</i> sfruttamento della risorsa termale per attività economica legata alla ricettività
<i>Ente promotore</i> Comune di Eraclea
<i>Stima investimento</i> da stimare
<i>Stato del progetto</i> non vi è alcuna progettazione né sdf. Il Comune ha ricevuto dalla Regione l'autorizzazione per avviare la ricerca di acqua termale per una zona di circa 80.000 mq.
<i>Possibile ruolo del partner privato</i> realizzazione e gestione della struttura e della ricettività
<i>Punti di forza</i> domanda in crescita per il turismo termale legato anche ai beauty-center; possibilità di realizzare sinergie con il centro del turismo estivo
<i>Punti di debolezza</i> mancanza del progetto

Denominazione progetto: Recupero ex zuccherificio - CEGGIA
<i>Descrizione:</i> recupero dell'ex stabilimento dello zuccherificio per l'inserimento di funzioni pregiate di servizio pubblico e/o di attività private <i>Ente promotore</i> Comune di Ceggia e Privato proprietario dell'area <i>Stima investimento</i> da stimare <i>Stato del progetto</i> in fase di approvazione urbanistica da parte della Regione <i>Possibile ruolo del partner privato</i> il privato cerca un altro soggetto privato per poter condividere il progetto; il Comune cerca partner privati con cui realizzare un progetto per la quota parte di proprietà che verrà ceduta secondo convenzione <i>Punti di forza</i> è un contenitore di pregio architettonico che si presta a funzioni di eccellenza <i>Punti di debolezza</i> pur trovandosi in una buona posizione logistica (ad un paio di km dal casello autostradale) ed equidistante dai due grossi centri della Venezia Orientale è in una condizione periferica proprio per alcune funzioni di eccellenza (show-room della moda, contenitore per grandi mostre, centro di alta tecnologia, laboratori universitari, ecc.)

Denominazione progetto: Area archeologica - CONCORDIA SAGITTARIA
<i>Descrizione:</i> valorizzazione dell'area archeologica di Concordia, portare alla luce il Sepolcreto, che si sviluppa su un'area di 6 ettari forse ampliabili a 18 <i>Ente promotore</i> Comune di Concordia, Ministero Beni Culturali <i>Stima investimento</i> 6 milioni di Euro prima tranche <i>Stato del progetto</i> approvata la variante urbanistica <i>Possibile ruolo del partner privato</i> il privato potrebbe gestire i percorsi museali all'aperto dopo la campagna di scavi. Il progetto dovrebbe in questo caso essere più complessivo e poter contare sull'inserimento di altre attività da mettere a reddito (ristorazione, attività ricettiva, shop-center, ecc.). Il privato potrebbe convenzionare anche gli altri centri mussali di Concordia <i>Punti di forza</i> realizzare sinergia con il turismo balneare <i>Punti di debolezza</i> la proprietà è ancora privata; i fondi stanziati non sono sufficienti; giacimento cultura poco conosciuto

Denominazione progetto: Edilizia cimiteriale - COMUNI VARI
<i>Descrizione:</i> realizzazione e gestione della edilizia cimiteriale, realizzazione e vendita loculi, spazi per tombe singole, apparato per la cremazione (attualmente l'unico in funzione in provincia si trova a Venezia-Marghera) <i>Ente promotore</i> singolo comune o somma di comuni (Pramaggiore, Musile, Noventa, San Donà) <i>Stima investimento</i> da stimare <i>Stato del progetto</i> approvata la variante urbanistica <i>Possibile ruolo del partner privato</i> realizzazione del nuovo cimitero o dell'ampliamento, vendita dei loculi, gestione del cimitero e dei servizi <i>Punti di forza</i> mercato facilmente quantificabile <i>Punti di debolezza</i> potrebbe essere conveniente solo per strutture oltre una certa soglia

Denominazione progetto: Edilizia residenziale pubblica - COMUNI VARI
<i>Descrizione:</i> gestione della ERP, gestione inquilinato, gestione manutenzioni ordinarie e straordinarie <i>Ente promotore</i> comune singolo o comuni associati <i>Stima investimento</i> da stimare <i>Stato del progetto</i> da studiare <i>Possibile ruolo del partner privato</i> l'impresa dovrebbe garantire la manutenzione degli alloggi e degli edifici secondo un programma di manutenzione ordinata ed il pronto intervento per le piccole manutenzioni <i>Punti di forza</i> mercato facilmente quantificabile <i>Punti di debolezza</i> diventa conveniente solo oltre una certa soglia (numero alloggi / numero edifici)

Denominazione progetto: Polo Sportivo San Nicolò - PORTOGRUARO
<i>Descrizione:</i> Realizzazione di impianti sportivi vari al servizio del bacino del portogruarese (Palazzetto dello Sport, Piscina, Bowling, Campo da rugby, Pattinodromo, ecc.) <i>Ente promotore</i> Comune di Portogruaro <i>Stima investimento</i> da stimare <i>Stato del progetto</i> da studiare. È in fase di realizzazione il nuovo campo da calcio (480mila Euro) <i>Possibile ruolo del partner privato</i> realizzazione e gestione degli impianti <i>Punti di forza</i> concentrazione degli impianti in un'unica area (ex polveriera) da acquisire <i>Punti di debolezza</i> mancanza progetto complessivo

Denominazione progetto: Polo tecnologico / incubatore di impresa - PORTOGRUARO
<i>Descrizione:</i> realizzazione di edifici per l'inserimento di uffici, laboratori, centri ricerca, servizi all'impresa, ecc. <i>Ente promotore</i> Comune di Portogruaro <i>Stima investimento</i> da stimare, vi sono a disposizione 2,0 milioni di Euro ceduti secondo convenzione dal proprietario delle aree in cui sorgerà la nuova area produttiva (un milione di mq) <i>Stato del progetto</i> da studiare. È in fase di realizzazione il nuovo campo da calcio (480mila Euro) <i>Possibile ruolo del partner privato</i> realizzazione e gestione <i>Punti di forza</i> sinergia con la zona produttiva <i>Punti di debolezza</i> non vi è una progettazione né uno SDF / Il progetto pensato per l'area ex ENI potrebbe essere invece spostato in altra località (zona PIP Noiari)

Denominazione progetto: RSA – MEOLO
<i>Descrizione:</i> realizzazione e gestione di una struttura per il ricovero degli anziani per 120 posti letto, più una sala polivalente per 300 posti a sedere <i>Ente promotore</i> Comune di Meolo <i>Stima investimento</i> 9,2 milioni di Euro, di cui 3,8 milioni di Euro sono stati finanziati con fondi della Regione <i>Stato del progetto</i> è in fase di stesura il bando per procedere ad un PF con i privati <i>Possibile ruolo del partner privato</i> realizzazione e gestione <i>Punti di forza</i> progetto già in parte finanziato dalla Regione <i>Punti di debolezza</i> l'impresa che realizza deve trovare un partner adeguato per la gestione



Indagine CRESME presso le imprese di costruzione del Veneto Orientale

Anno 2006

1. Indicare la ragione sociale:

2. Tipologia societaria

- | | | |
|------------------------|---------------|------------------------------|
| 1. Impresa individuale | 4. S.r.l. | 7. Consorzio |
| 2. S.n.c. | 5. S.p.a. | 8. Altro (specificare) |
| 3. S.a.s. | 6. Soc. Coop. | |

PARTE PRIMA: L'IMPRESA

3. Le dimensioni dell'impresa: FATTURATO

- | | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|--|------|------|------|------|------|
| • Indicare il fatturato in migliaia di euro per i diversi anni | | | | | |

- Indicare il fatturato con un numero (da 1 a 6) secondo gli scaglioni sotto indicati

Esempio: Se nel 2004 il fatturato è stato di 2.000.000 euro nella casella 2004 indicare il numero 2.

- | | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1. Fino a 1 milione di euro | | | | | |
| 2. Da 1 a 3 milioni di euro | | | | | |
| 3. Da 3 a 6 milioni di euro | | | | | |
| 4. Da 6 a 15 milioni di euro | | | | | |
| 5. Da 15 a 25 milioni di euro | | | | | |
| 6. Oltre 25 milioni di euro | | | | | |

GLI ADDETTI – Indicarne il numero (*media degli addetti nel corso di ciascun anno*)

- | | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| 1. Operai | | | | | |
| 2. Impiegati | | | | | |
| 3. Soci/Collaboratori | | | | | |

4. Qual è l'ambito territoriale di riferimento per la vostra attività? (*Indicare una stima in percentuale del fatturato realizzato nelle diverse aree*)

- | | | |
|-------------------|--------------|----------|
| 1. Comunale | _____ | % |
| 2. Provinciale | _____ | % |
| 3. Regionale | _____ | % |
| 4. Pluriregionale | _____ | % |
| 5. Nazionale | _____ | % |
| 6. Internazionale | _____ | % |
| TOTALE | 100,0 | % |

5. Qual è la vostra attività? (Indicare una stima in percentuale del fatturato realizzato nei diversi settori di attività)

1. Edilizia	_____	%	
2. Restauro	_____	%	
3. Movimento terra	_____	%	
4. Pavimentazione	_____	%	
5. Pitturazione	_____	%	
6. Intonaci	_____	%	
7. Segnaletica stradale	_____	%	
8. Asfalti	_____	%	
9. Impermeabilizzazioni	_____	%	
10. Altro	_____	%	Specificare: _____
TOTALE	100,0	%	

6. Quali sono i vostri principali mercati di riferimento? (Indicare una stima in percentuale del fatturato suddiviso per categorie di lavori)

	Fatturato 2003	Fatturato 2005
1. Nuova costruzione residenziale	_____ %	_____ %
2. Ristrutturazioni residenziali	_____ %	_____ %
3. Edilizia Industriale/Artigianale	_____ %	_____ %
4. Uffici/Terziario	_____ %	_____ %
5. Edilizia Commerciale	_____ %	_____ %
6. Appalti Pubblici	_____ %	_____ %
TOTALE	100,0 %	100,0 %

PARTE SECONDA: IL MERCATO

7. Secondo il vostro parere quale sarà la situazione del mercato delle costruzioni e della vostra impresa nel 2006? (barrare la casella corrispondente)

Andamento mercato 2006	Fatturato vostra impresa 2006
1. In crescita forte (+10%)	1. In crescita forte (+10%)
2. In crescita (5-10%)	2. In crescita (5-10%)
3. In crescita debole (0-5%)	3. In crescita debole (0-5%)
4. Stabile	4. Stabile
5. In diminuzione lieve (0-5%)	5. In diminuzione lieve (0-5%)
6. In diminuzione forte (-10%)	6. In diminuzione forte (-10%)

8. Gli analisti prevedono un rallentamento della dinamica del mercato delle costruzioni al punto che alcuni parlano già di "prepararsi alla crisi".

Nella vostra attività avete avuto qualche segnale di rallentamento e, se sì, avete adottato qualche misura? (barrare la casella corrispondente)

- | |
|--|
| 1. Non ce n'è bisogno, il mercato da noi va ancora bene |
| 2. Abbiamo cominciato a sentire un certo rallentamento, ma non è ancora preoccupante |
| 3. Stiamo avendo qualche difficoltà e stiamo cercando di superarla |
| 4. Abbiamo molti problemi e stiamo attraversando un momento di vera crisi |

9. Quali sono, secondo il vostro parere, le attese e le richieste del mercato nel vostro settore?
(barrare al massimo due caselle)

1. Miglioramento qualitativo
2. Velocità di esecuzione dei lavori
3. Garanzia sulla qualità dei lavori
4. Specializzazione
5. Affidabilità delle imprese
6. Sicurezza sui lavori
7. Competitività sui prezzi

10. Quali sono le principali strategie che avete messo in atto negli anni passati per affrontare il mercato? *(barrare al massimo due caselle)*****

1. Contenimento dei costi stagionali
2. Ricorso al subappalto
3. Collaborazione con altre aziende
4. Formazione e aggiornamento professionale
5. Certificazione di qualità (ISO 9000)
6. Altro

Specificare: _____

11. Quali sono le principali strategie che avete intenzione di mettere in atto nel futuro per affrontare il mercato? *(barrare al massimo due caselle)*****

1. Contenimento dei costi stagionali
2. Ricorso al subappalto
3. Collaborazione con altre aziende
4. Formazione e aggiornamento professionale
5. Certificazione di qualità (ISO 9000)
6. Altro

Specificare: _____

12. In una situazione di riduzione del mercato, quali sono le strategie che adatterete o quali quelle che state adottando per restare competitivi? *(barrare al massimo due caselle)*****

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Specializzarsi e qualificarsi | 6. Ridurre il personale |
| 2. Creare reti di imprese | 7. Utilizzare lavoro temporaneo (in affitto) |
| 3. Aggregarsi temporaneamente | 8. Ridurre i costi di gestione (costi fissi) |
| 4. Consorziarsi stabilmente | 9. Ampliare la propria offerta sul mercato |
| 5. Subappaltare i lavori | 10. Altro <i>(specificare)</i> |
- _____

PARTI TERZA: LAVORI PUBBLICI E PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

13. Secondo voi l'attuale normativa sui lavori pubblici è funzionale a facilitare la selezione qualitativa delle imprese?

- | | |
|-------|-------|
| 1. Si | 2. No |
|-------|-------|

14. Qual è il suo giudizio sulla nuova legge regionale sui Lavori Pubblici?

- | | |
|-------------|-----------------|
| 1. Ottimo | 2. Positivo |
| 3. Negativo | 4. indifferente |

	Priorità
1. Snellimento delle procedure	
2. Dotarsi di una pianificazione urbanistica più rigorosa	
3. Ridurre i vincoli urbanistici	
4. Maggiore efficienza della pubblica amministrazione	
5. Una politica industriale per il settore	
6. Maggiori incentivi fiscali	

16. Ritenete che le formule di partenariato pubblico privato possano costituire nel breve periodo un'opportunità per la vostra impresa ? (*barrare la casella corrispondente*)

1. Si 2. No

17. Quali sono secondo voi i fattori che non facilitano l'adesione a progetti di finanza di progetto da parte di un'impresa come la vostra? (*barrare al massimo due caselle*)

1. Siamo troppo piccoli per operazioni così complesse
 2. Non c'è certezza dei tempi
 3. Le pubbliche amministrazioni non sono affidabili
 4. Sarebbe necessario dotarsi di capacità manageriali che non abbiamo
 5. E' necessario una capacità progettuale che le nostre imprese non hanno
 6. Non ci sono le condizioni finanziarie
 7. Altro

Specificare: _____

18. Sareste disponibili a sperimentare forme di aggregazione stabile con altre imprese finalizzate ad attività di promozione nel Project Financing? (*barrare la casella corrispondente*)

1. Si 2. No

19. Sareste disposti a partecipare ad un'esperienza pilota di finanza di progetto?

1. Si 2. No

20. La vostra impresa utilizza internet? *(barrare la casella corrispondente)*

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Sì, solo navigazione e posta elettronica | 6. Ci stiamo attrezzando |
| 2. Sì, siamo presenti con un nostro sito | 7. Non abbiamo ancora deciso |
| 3. Sì, siamo ospitati in un portale del settore | 8. Non ci interessa |

1. Navigazione web	6. Appalti on line
2. Posta elettronica	7. Informazioni / news
3. Aggiornamenti su tecniche e materiali	8. Acquisti on line

1. Si 2. No

1. Si 2. No

1. Si 2. No

1. Un ruolo determinante
2. Un ruolo non significativo
3. La tendenza è verso un ridimensionamento

LEGENDA

ANCE: Associazione Nazionale Costruttori Edili

ATS: Associazione Temporanea di Scopo

CRESME: Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia

DOCUP: Documento unico di programmazione

GAL: Gruppo d'azione locale

LEADER: Liaison Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale

PF: Project Financing

PG: Portogrese

PIRUEA: Piano integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale

PMI: Piccole Medie Imprese

PPP: Partenariato Pubblico Privato

QUATER: titolo del progetto, enucleato da "pubblico e privato per la Qualità del Territorio"

SD: Sandomatese

VA: Valore assoluto

VO: Venezia Orientale

GLOSSARIO

Distretti: secondo la legge regionale del 4 aprile 2003, il distretto produttivo è caratterizzato da un'elevata concentrazione di imprese fra loro integrate in un sistema produttivo rilevante e da un insieme di attori istituzionali aventi competenze ed operanti nel sostegno all'attività locale. Il distretto produttivo è espressione della capacità del sistema di imprese ed istituzioni di sviluppare una progettualità strategica che si esprime in un patto di sviluppo coordinato.

Docup Obiettivo 2: tra il 2000 ed il 2006, 214 Comuni del Veneto sono stati ambito di applicazione del Documento Unico di Programmazione (DOCUP) dell'obiettivo 2, e altri 142 Comuni ammessi a beneficiare di un sostegno transitorio (phasing out) in sintonia con il regolamento (CE) 1260/99. Tale programma (al 30.9.2006) conta un importo programmato di circa 693 milioni di euro rivolti a 6.653 progetti finanziati sui 4 assi del DOCUP: imprese, infrastrutture, turismo ed ambiente.

Global service: tipologia di contratto di appalto la cui caratteristica risiede nell'obbligo contrattuale del risultato, definito dal committente pubblico attraverso capitolati prestazionali, affidando al gestore la valutazione del rischio e la responsabilità degli interventi. Il gestore sarà quindi incaricato dell'attività ingegneristica, di monitoraggio e manutenzione.

Gruppo di azione locale (GAL). Strutture misto pubblico private create dalla Commissione Europea per lo sviluppo delle aree rurali. Dopo tre fasi di sperimentazione (Iniziativa Comunitarie LEADER, LEADER II e LEADER+) dal 2007 i GAL sono inseriti nella programmazione strutturale per il supporto allo sviluppo rurale. Attualmente sono 893 in Europa, 132 in Italia e 8 in Veneto. Nell'area d'intervento del progetto opera il GAL Venezia Orientale (VeGAL).

Intesa Programmatica d'Area (IPA): nuovo strumento di concertazione locale introdotto dalla Regione Veneto con la LR n. 35/2001 che sostituisce ed innova il precedente istituto dei "Patti Territoriali". Per l'avvio, un Tavolo di concertazione locale qualificato, rappresentativo ed a composizione misto pubblico-privata, seleziona le opere strategiche per lo sviluppo dell'area.

Marketing territoriale: strumento di promozione e di valorizzazione delle risorse peculiari in un determinato ambito geografico e socio-culturale, con l'obiettivo di aumentare la capacità di attrazione del territorio verso fasce sempre più ampie e consistenti del mercato.

PIRUEA: strumento di pianificazione urbanistica regolato dalla legge regionale 23/99.

PMI: la nuova definizione europea, attiva dal 1° Gennaio 2005, definisce le Piccole Medie Imprese attraverso tre criteri, di cui almeno due devono essere propri dell'azienda: il numero di dipendenti inferiore alle 250 unità; fatturato inferiore a 50 mln di Euro; valore attivo patrimoniale inferiore a 43 milioni di Euro.

Programma Leader: progetti sperimentali della Comunità Europea per individuare soluzioni efficaci, innovative e trasferibili per lo sviluppo delle aree rurali della Comunità insufficientemente sviluppate o in declino.

Project financing: traducibile con "autofinanziamento di un progetto". Operazione di finanziamento di un progetto di costruzione, le cui garanzie sono fondate non tanto sulle capacità patrimoniali dei promotori, quanto sulla validità tecnico-economica del progetto stesso, ovvero delle prospettive reddituali e di cassa.

Project management: pianificazione di un progetto in termini di tempo, costi e qualità, utilizzando metodologie di ottimizzazione integrata. Terminata la fase di pianificazione, il progetto sarà controllato e gestito alla luce dei risultati intermedi, utilizzando le stime a finire di tempi e costi, dati indispensabili all'attività decisionale manageriale.

Ricerca industriale e trasferimento tecnologico: progetti miranti ad acquisire nuove conoscenze utili alla messa a punto di nuovi prodotti, processi produttivi o servizi, o all'introduzione di sostanziali miglioramenti qualitativi, e a trasferire conoscenze e innovazioni tecnologiche dal sistema della ricerca al sistema produttivo.



GAL Venezia Orientale

Borgo S. Agnese 89
PORTOGRUARO 30026 VENEZIA
TEL 0421 394202
FAX 0421 390728
vegal@vegal.net



ANCE Venezia

Palazzo Sandi
S. MARCO 3870 VENEZIA
TEL 041 5208988
FAX 041 5208389
ancevenezia@tin.it - www.ancevenezia.it



CRESME RICERCHE SPA

CRESME RICERCHE

Via Fogliano 15
00199 ROMA
TEL 06 8543623 / 06 8547879
FAX 06 8415795
cresme@cresme.it

*Scenari evolutivi di mercato, organizzativi d'impresa e di aggregazione d'impresе,
nel settore delle costruzioni edili del Veneto*



UNIONE EUROPEA



Progetto co-finanziato dall'Unione Europea mediante il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale - DOCUP
Obiettivo 2 (2000-2006) misura 2.3 attività di Ricerca e trasferimento tecnologie