



**CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE**

CORSO GARIBALDI N. 42 42121 REGGIO EMILIA

WWW.EMILIACENTRALE.IT - PROTOCOLLO@PEC.EMILIACENTRALE.IT

TEL. 0522443211 FAX 0522443254

CF 91149320359

# Piano di Classifica per il riparto degli oneri consortili

approvato dal Consiglio di Amministrazione con  
deliberazione n. 115/2015/cda di data 12 marzo 2015

ALLEGATI:	
Allegato n°	Titolo
2.1	Caratteri dell'economia immobiliare del Comprensorio
Tavola n°	Oggetto
Scala	

UNI EN ISO 9001:2008

UNI EN ISO 14001:2004

OHSAS 18001:2007



# I CARATTERI DELL'ECONOMIA IMMOBILIARE

del comprensorio del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale

ottobre 2014



## 0. Obiettivi e contenuti del rapporto

Obiettivo essenziale del presente lavoro è quello di ricostruire e proporre alla attenzione di una vasta platea di decisori pubblici e di attori sociali **una stima affidabile del valore economico del patrimonio immobiliare** presente nel territorio interessato dalla azione del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale<sup>1</sup>.

Si è per questo ritenuto opportuno aprire la riflessione su un tema non troppo frequentato, come è quello della economia immobiliare, proponendo innanzitutto un quadro introduttivo di carattere nazionale (si veda il §.1).

L'intento è quello di fornire un quadro generale che quantifichi le dimensioni del problema, sottolineando peraltro il rilievo che le attività immobiliari assumono nella composizione della ricchezza delle famiglie italiane in misura del tutto peculiare rispetto a quanto accade in altri grandi paesi caratterizzati da analoghi livelli di sviluppo economico.

Portandoci all'analisi specificamente condotta con riferimento al territorio di diretta operatività del Consorzio, la valutazione della consistenza e del valore del patrimonio immobiliare ha riguardato due principali categorie di beni: i terreni e i fabbricati. Per entrambi si è operato per ricostruire tanto il dato relativo alla consistenza che quello relativo ai valori.

Partiamo dalla consistenza del capitale fondiario che è rappresentato dai terreni coltivati (si veda il §.2). Le fonti utilizzate riguardano sia il censimento dell'agricoltura che la base informativa costituita dal Catasto, che propone un inventario di consistenza pienamente inserito nel circuito "gestionale" della attività del Consorzio, costituendo la base per l'anagrafe della contribuenza.

Le due fonti (censuaria e catastale) presentano valori tra loro congruenti con una superficie agraria "lorda" del catasto di circa 188mila ettari rispetto ad una SAU netta di 162mila e ad una superficie aziendale (comprensiva di boschi e incolti) di 206mila ha.

In termini di valore, il capitale fondiario del Consorzio di Bonifica (si veda il §.3) è stimabile utilizzando i valori medi forniti dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'INEA nel valore di 4,8 miliardi di euro, rappresentando il 36% circa del reddito disponibile della popolazione che lo abita, un valore quasi

doppio della media nazionale (che si colloca attorno al 20% del reddito disponibile).

Sul fronte dei fabbricati (residenziali e non residenziali) la valutazione della consistenza del fenomeno (vedi §.4) ha portato a incrociare i dati di fonte censuaria (disponibili per le sole abitazioni) con quelli di fonte catastale che consentono un più ampio apprezzamento della articolazione del patrimonio immobiliare.

Limitandoci al solo settore residenziale si può stimare che la consistenza del patrimonio immobiliare presente nel territorio consortile ammonti in complesso a quasi 50 milioni di mq.

La valorizzazione di questi dati (vedi §.5), è stata operata attraverso l'incrocio dei valori catastali con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) realizzato dalla Agenzia delle Entrate.

La stima condotta porta a valutare il patrimonio immobiliare del territorio consortile - per la sua sola destinazione residenziale - nell'ordine di circa 55 miliardi di euro, valore che rappresenta poco meno dell'1% dell'analogo valore nazionale.

Di qualche interesse è la considerazione di una incidenza decisamente più contenuta della ricchezza immobiliare (residenziale) presente nel territorio consortile rispetto ai valori del reddito disponibile (e del valore aggiunto prodotto), ricchezza che vale per il territorio del Consorzio 3,8 volte il reddito disponibile contro le 4,2 volte del dato nazionale.

Questa considerazione può però essere corretta prendendo in conto anche le unità immobiliari di natura diversa da quella residenziale, tra i quali gli immobili a destinazione produttiva rappresentano di gran lunga la componente più rilevante.

In questa prospettiva più estesa il valore complessivo dei fabbricati presenti nel territorio dell'intero Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale può essere valutato - mantenendo ancora un profilo prudenziale - in circa 106 miliardi di euro.

106 miliardi di euro che, sommati al valore dei terreni cui si è fatto più sopra cenno, portano l'ammontare della ricchezza immobiliare complessiva presente in questo territorio a superare la ragguardevole soglia di 110 miliardi di euro.

Di questa ampia consistenza della ricchezza immobiliare del territorio consortile la ricerca fornisce anche una inedita immagine geografica che viene sintetizzata nei suoi valori complessivi dalla TAV. 0 riportata di seguito.

Le concentrazioni di valore disegnano con tutta evidenza la geografia degli insediamenti urbani, nella sua gerarchia che, restando entro i confini del territorio consortile, ha ai suoi vertici la città capoluogo di Reggio Emilia seguita da presso dalle città di Carpi e Sassuolo.

La geografia della ricchezza immobiliare mostra anche lo sviluppo di evidenti direttrici territoriali lungo le quali sono riconoscibili importanti raffittimenti dei valori, in particolare in corrispondenza della Via Emilia (da Enza a Secchia, da Sant'Ilario a Rubiera) e lungo la direttrice pedemontana, con uno straordinario inspessimento nel comprensorio delle ceramiche.

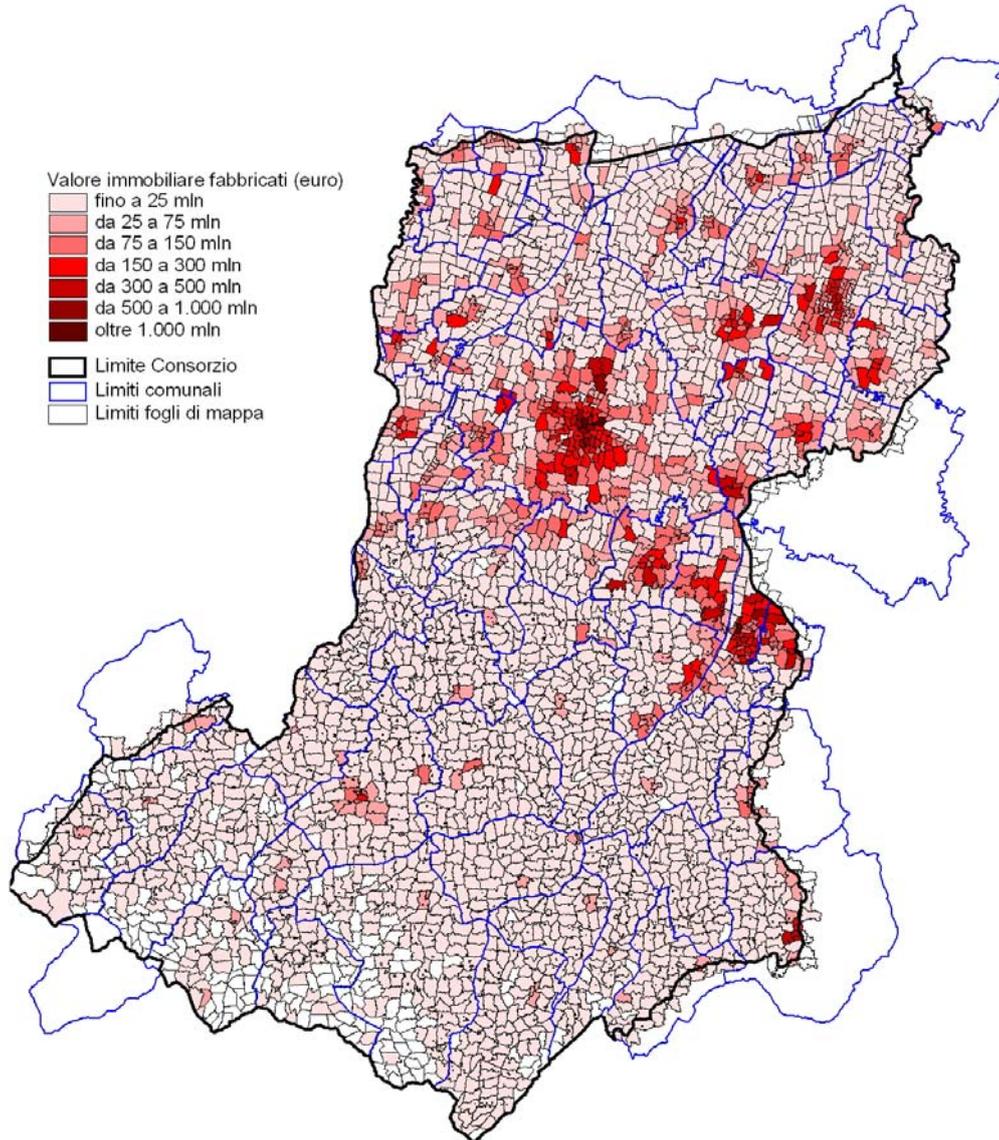
Da ultimo (vedi §.6) una considerazione, per sua necessità stringata e prevalentemente di carattere qualitativo, interessa anche il tema delle reti infrastrutturali presenti nel territorio consortile offrendone un pur approssimato panorama.

Le valutazioni condotte nello sviluppo della presente ricerca, del tutto inconsuete nel panorama delle analisi delle economie locali, forniscono dunque un quadro di un certo interesse nel disegnare i caratteri immobiliari della geografia economica regionale per l'area centrale emiliana.

Ma soprattutto consentono di mettere in una più diretta (e misurata) relazione i costi sostenuti per l'esercizio dei servizi di bonifica (considerata nelle sue diverse finalità: irrigazione, scolo e difesa idraulica in pianura; contributo alla difesa idrogeologica in collina e montagna) con i valori economici – reddituali e patrimoniali - espressi delle attività che di questi servizi di bonifica si avvalgono.

La possibilità che la ricerca condotta offre, forse per la prima volta, di riconoscere e comparare la consistenza e il peso relativo delle diverse economie, agricole e immobiliari, di pianura e di montagna che usufruiscono dei servizi della bonifica, potrà suggerire importanti e appropriate considerazioni in ordine alle diverse modalità con cui queste economie, che rappresentano anche le diverse platee di contribuenza, sono chiamate a concorrere alla "economia della bonifica".

**Tav. 0 – Valore complessivo delle unità immobiliari per fogli di mappa catastali - valori medi OMI (stime)**



## 1. Un quadro di riferimento nazionale

Questo rapporto sul tema dell'economia immobiliare del comprensorio interessato dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale affronta un tema che è di norma scarsamente frequentato dalle riflessioni e dagli studi sulle economie locali, nonostante l'indissolubile legame al territorio che gli immobili – per loro natura – esprimono.

Convorrà quindi proporre uno sguardo introduttivo che consenta intanto di apprezzare le dimensioni della ricchezza immobiliare la cui conservazione e sicurezza è affidata alla azione di regolazione esercitata dal Consorzio partendo dal livello nazionale e utilizzando per questo i risultati dell'indagine<sup>2</sup> realizzata da qualche anno con frequenza annuale dal Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e dall'Agenzia del Territorio.

La base di riferimento delle valutazioni condotte è costituito dalle informazioni catastali che, opportunamente, lo studio integra (come sarà anche per noi necessario fare nel corso del presente lavoro, operando ad una scala decisamente più locale) con le risultanze di altre fonti, in particolare quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano<sup>3</sup> gestito dalla Agenzia delle Entrate per correggere le cospicue distorsioni che il nostro sistema di accertamento fiscale del valore degli immobili propone rispetto alla evoluzione dei mercati.

Ma partiamo dalle consistenze fisiche fornite dalle evidenze catastali. Le unità immobiliari sono censite al catasto in diverse categorie. L'ammontare totale di quelle censite nelle categorie A (unità residenziali), B (servizi pubblici), C (edifici commerciali), D (immobili produttivi) ed E (infrastrutture) è pari a 60.217.470.

Questo totale registra una variazione di circa 1,1 milioni di unità in più rispetto all'anno precedente. La variazione registrata è influenzata, oltre che da ordinari fenomeni di frazionamento (o, all'opposto) unificazione delle unità immobiliari esistenti e di accatastamento delle nuove costruzioni, anche dall'azione di regolarizzazione catastale degli immobili mai prima dichiarati in catasto (i cosiddetti "immobili fantasma").

La rendita catastale complessivamente attribuita al complesso di queste unità immobiliari è pari a circa 34,4 miliardi di euro (circa 1 miliardo di euro più del 2009).

Il 55,6% delle unità immobiliari censite sono abitazioni e un ulteriore 36,5% è costituito da unità immobiliari riferibili in larga parte come pertinenze alle residenze (cantine e locali di deposito, box e posti auto).

Solo il 7,9% delle unità immobiliari non appartiene al settore residenziale. Se si valuta però il peso di queste unità non residenziali in termini di rendita catastale, risulta che a questo 7,9% è attribuito il 48,2% della rendita complessiva.

**Tabella 1 Numero unità immobiliari e rendita catastale per utilizzo e categoria**

	N° Unità Immobiliari	Rendita Catastale
Abitazioni (gruppo A escluso A10)	33.497.728	€ 15.897.309.183
Pertinenze	21.976.867	€ 2.099.374.221
Negozi e Botteghe	1.941.458	€ 3.239.319.766
Uffici e studi Privati	636.471	€ 1.441.619.696
Uso produttivo	1.178.276	€ 9.627.963.359
Altro Uso	986.670	€ 2.142.748.935
<b>TOTALE</b>	<b>60.217.470</b>	<b>€ 34.448.335.160</b>

Il valore del patrimonio abitativo di proprietà, con le sue pertinenze, ammonta a 6.461,6 mld di euro, dei quali 6.124,5 sono costituiti dalle abitazioni, 337,1 dalle pertinenze<sup>4</sup>.

L'ammontare del patrimonio in mano alle persone fisiche ammonta a 5.852,7 mld, (cioè oltre il 90% del totale) quello sotto il controllo di persone giuridiche ammonta a 608,9 mld.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale della ricchezza immobiliare, le regioni a maggior ricchezza in termini assoluti sono Lombardia e Lazio, rispettivamente con 974 e 875 miliardi di euro.

Seguono da presso la Toscana e la Campania, mentre l'Emilia Romagna è la quinta regione con 535 miliardi di euro di valore totale che corrispondono ad una dotazione pro capite di circa 120mila euro.

**Tabella 2 Valore del patrimonio immobiliare per regione al 2010**

	valore abitazioni	% sul totale	valore pertinenze	% sul totale
Piemonte	434,6	7,1%	28,0	8,3%
Valle d'Aosta	27,7	0,5%	2,3	0,7%

Lombardia	904,4	14,8%	69,5	20,6%
Trentino	171,4	2,8%	18,0	5,3%
Veneto	478,5	7,8%	34,0	10,1%
Friuli	107,3	1,8%	6,0	1,8%
Liguria	304,5	5,0%	15,4	4,6%
Emilia-Romagna	498,1	8,1%	37,5	11,1%
Toscana	548	8,9%	25,7	7,6%
Umbria	73,9	1,2%	4,7	1,4%
Marche	151,1	2,5%	8,6	2,6%
Lazio	837	13,7%	38,5	11,4%
Abruzzo	108,2	1,8%	5,3	1,6%
Molise	19,4	0,3%	1,0	0,3%
Campania	537,6	8,8%	13,9	4,1%
Puglia	288,5	4,7%	11,6	3,4%
Basilicata	30,6	0,5%	1,3	0,4%
Calabria	107,3	1,8%	2,1	0,6%
Sicilia	343,7	5,6%	9,9	2,9%
Sardegna	152,5	2,5%	3,9	1,2%
<b>TOTALE</b>	<b>6124,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>337,2</b>	<b>100,0%</b>

Secondo l'Indagine della Banca d'Italia sulla ricchezza delle famiglie italiane la ricchezza in abitazioni detenuta dalle famiglie italiane ammontava alla fine del 2012 a oltre 4.800 miliardi di euro, mentre quella in fabbricati non residenziali ammontava a 346 miliardi.

E' la stessa Banca d'Italia a puntualizzare come l'indagine campionarie tenda mediamente a sottostimare del 25% il valore della ricchezza detenuta in immobili, e questo farebbe tornare i conti con i dati Agenzia delle Entrate.

Sempre secondo l'indagine della Banca d'Italia, il valore della ricchezza in abitazioni detenuta dalle famiglie è diminuita tra la fine del 2011 e la fine del 2012 del 3,9 per cento (194 miliardi di euro), pari al 6% in termini reali.

Sempre secondo la stessa valutazione della Banca d'Italia il patrimonio immobiliare italiano rappresenta il 56,7% della ricchezza complessiva delle famiglie, con valori del patrimonio abitativo rispetto al reddito disponibile frequentemente norma assai più elevati dei valori di riferimento degli altri paesi sviluppati<sup>5</sup>.

Secondo l'OCSE<sup>6</sup> alla fine del 2011 la ricchezza netta era pari a 7,9 volte il reddito disponibile lordo delle famiglie italiane, un rapporto in linea con quello del Regno Unito (8,3 nel 2010), della Francia (8,1) e del Giappone (7,7) e

significativamente superiore a quelli del Canada (5,8), degli Stati Uniti (5,3) e della Germania (6,3).

Per l'Italia il rapporto fra attività reali e reddito disponibile lordo era nel 2011 comparabile con quello di Francia e Regno Unito e sensibilmente superiore a quello di Germania, Giappone, Canada e Stati Uniti, confermando la particolare rilevanza degli investimenti immobiliari nel nostro paese.

Per quanto riguarda il valore dei terreni l'unica fonte disponibile è quella della Banca d'Italia che stima il valore dei terreni di proprietà delle famiglie in 247,1 miliardi di euro che corrispondono al 4,1% del totale delle attività reali detenute dalle famiglie stesse e "valgono" quindi il 20% circa del reddito disponibile nazionale<sup>7</sup>.

## 2. La consistenza del Patrimonio immobiliare: I Terreni

Un utile punto di partenza per la valutazione è costituito dai dati del Censimento dell'Agricoltura 2010<sup>8</sup>.

**Tabella 3 Superficie agricola totale e superficie agricola utilizzata per comune al 2010**

COMUNE	SAT	SAU	%	COMUNE	SAT	SAU	%
Moglia	2.561,5	2.356,1	92,0%	Ramiseto	4.037,0	1.582,3	39,2%
Monchio delle Corti	1.025,4	685,1	66,8%	Reggiolo	3.248,0	2.988,7	92,0%
Palanzano	1.683,4	1.109,1	65,9%	Reggio nell'Emilia	16.879,6	15.656,2	92,8%
Tizzano Val Parma	3.539,3	2.562,2	72,4%	Rio Saliceto	1.709,9	1.555,8	91,0%
Albinea	2.966,6	2.121,6	71,5%	Rolo	944,9	861,8	91,2%
Bagnolo in Piano	1.970,4	1.830,3	92,9%	Rubiera	1.575,1	1.426,3	90,5%
Baiso	3.836,6	2.447,9	63,8%	San Martino in Rio	1.866,5	1.645,2	88,1%
Bibbiano	2.072,2	1.925,8	92,9%	San Polo d'Enza	1.677,1	1.239,4	73,9%
Boretto	911,2	840,9	92,3%	Sant'Ilario d'Enza	1.335,8	1.167,2	87,4%
Brescello	1.529,8	1.303,6	85,2%	Scandiano	3.234,2	2.740,1	84,7%
Buana	834,9	245,5	29,4%	Toano	3.842,8	3.052,0	79,4%
Cadelbosco di Sopra	3.093,6	2.850,3	92,1%	Vetto	1.923,2	1.160,6	60,3%
Campagnola Emilia	1.949,4	1.774,1	91,0%	Vezzano sul Crostolo	2.012,4	1.216,1	60,4%
Campegine	1.512,3	1.410,7	93,3%	Viano	2.797,7	1.729,9	61,8%
Carpitetti	4.354,4	2.698,1	62,0%	Villa Minozzo	4.325,8	2.164,8	50,0%
Casalgrande	2.019,2	1.637,5	81,1%	Campogalliano	2.461,8	2.247,2	91,3%
Casina	3.285,6	2.000,7	60,9%	Carpi	9.226,3	8.243,5	89,3%
Castellarano	2.244,3	1.383,2	61,6%	Concordia sulla Secchia	3.343,9	3.083,9	92,2%
Castelnovo di Sotto	2.595,1	2.438,3	94,0%	Fiorano Modenese	1.257,1	1.029,2	81,9%
Castelnovo ne' Monti	4.737,9	3.352,8	70,8%	Formigine	3.149,9	2.895,2	91,9%
Cavriago	937,7	856,3	91,3%	Frassinoro	1.624,7	1.038,2	63,9%
Canossa	2.128,7	1.461,5	68,7%	Lama Mocogno	2.797,7	1.716,0	61,3%
Collagna	2.326,0	427,5	18,4%	Modena	10.107,5	9.084,2	89,9%
Correggio	5.889,9	5.225,9	88,7%	Montefiorino	1.226,8	797,7	65,0%
Fabbrico	1.791,6	1.647,7	92,0%	Novi di Modena	4.062,2	3.718,9	91,5%
Gattatico	3.623,7	3.429,1	94,6%	Palagano	1.876,8	1.237,1	65,9%
Gualtieri	2.406,8	2.160,5	89,8%	Pavullo nel Frignano	8.553,7	5.819,1	68,0%
Guastalla	3.476,9	3.147,1	90,5%	Polinago	2.813,3	1.946,8	69,2%
Ligonchio	2.034,9	464,2	22,8%	Prignano sulla Secchia	4.020,3	2.708,5	67,4%
Montecchio Emilia	1.809,4	1.518,5	83,9%	Sassuolo	1.522,1	1.344,4	88,3%
Novellara	4.759,5	4.395,6	92,4%	Serramazzone	5.443,6	3.780,0	69,4%
Poviglio	3.460,8	3.267,0	94,4%	Soliera	4.025,8	3.566,9	88,6%
Quattro Castella	2.887,6	2.383,3	82,5%	Comano	473,9	195,0	41,1%
				<b>TOTALE</b>	<b>205.653,6</b>	<b>161.995,7</b>	<b>78,8%</b>

Il Censimento dell'Agricoltura, che utilizzeremo nella versione dei dati riferita alla effettiva localizzazione dei terreni<sup>9</sup>, suddivisi per comuni e regioni agrarie, fornisce informazioni sulla consistenza della superficie agricola totale ed utilizzata. I dati qui riportati si riferiscono all'intera estensione dei Comuni interessati dal Consorzio anche quando solo una parte dell'estensione del Comune è ricompresa. Naturalmente le valutazioni sul valore economico (dei terreni e soprattutto dei fabbricati) riportate nelle sezioni seguenti terranno conto della sola parziale inclusione dei comuni stessi nel consorzio e proporzioneranno i valori a questa effettiva estensione.

Nei comuni del consorzio la Superficie Aziendale Totale (SAT) al 2010 è di 205.653 ha, mentre la Superficie Agricola Utilizzata (SAU, da cui sono esclusi boschi aziendali, incolti e sterili) è di 161.995 ha, per un quoziente tra le due grandezze pari al 78%, quoziente che è una prima (anche se approssimativa) indicazione dell'elevato livello di produttività del patrimonio territoriale.

Rispetto a questo valore soglia del 78%, si nota come i comuni montani presentino sistematicamente quozienti inferiori, sino a scendere sotto il 20% per il comune di Collagna, per la maggiore incidenza di boschi e di sterili, mentre quelli di pianura si trovano altrettanto sistematicamente su valori decisamente superiori, di norma attorno al 90% (Vedi anche TAV. 1).

Nella sua articolazione interna (vedi anche la geografia disegnata dalla TAV. 2), il dato riferito al complesso dei comuni del Consorzio mostra che sui quasi 162 mila ha di SAU, il 72% sono coltivati a seminativi, il 17% a prati e pascoli, ed il 10% sono interessati dalla presenza di coltivazioni legnose agrarie (vigneti e frutteti).

Generalmente i comuni con la maggiore consistenza dei seminativi sono quelli di pianura: Reggiolo, Guastalla, Gualtieri, ma ci sono anche delle eccezioni "montane" come Toano e Casina. La distribuzione del seminativo ha comunque una varianza elevata, dato che nei comuni prima richiamati si arriva al 98% della SAU utilizzata per queste colture, mentre in alcuni comuni montani (Monchio delle Corti, Frassinoro, Collagna, Comano) la quota di seminativi non supera il 20%. Questi ultimi comuni appenninici primeggiano invece per la presenza nella SAU di importanti quote di superficie destinate a colture foreggere permanenti, prati e pascoli, che arrivano anche oltre il 75%.

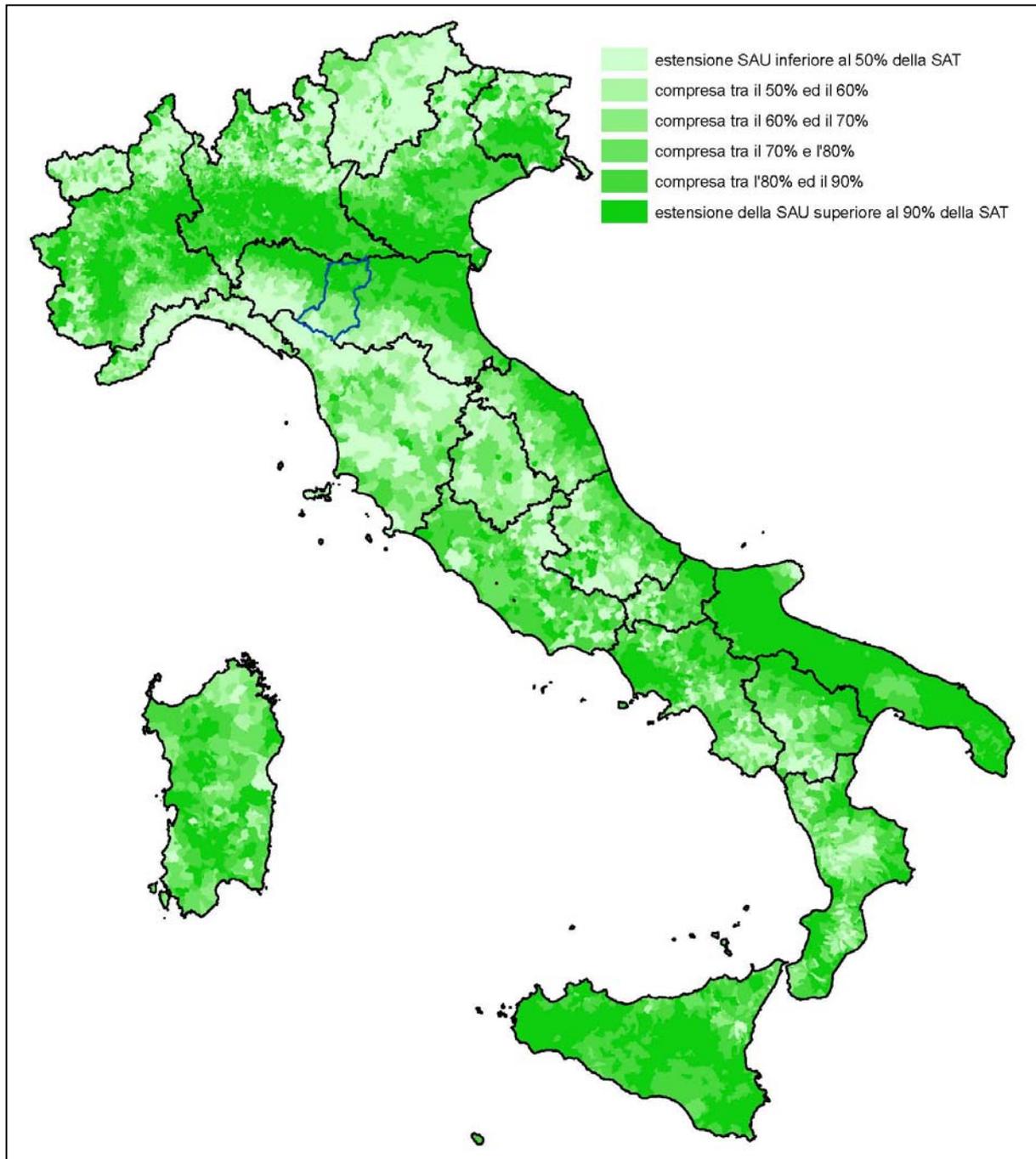
Per trovare i comuni con le quote più elevate di legnose agrarie bisogna tornare in pianura: Correggio col 36% è il comune con la quota più elevata

destinata alle legnose agrarie, e su valori attorno al 30% troviamo anche Rio Saliceto, Soliera, San Martino in Rio. L'unico "intruso" in questo campo è Comano, comune montano della provincia di Massa Carrara, che si segnala però per la peculiare presenza dei castagneti, colture che peraltro presentano un ben diverso valore agronomico e fondiario.

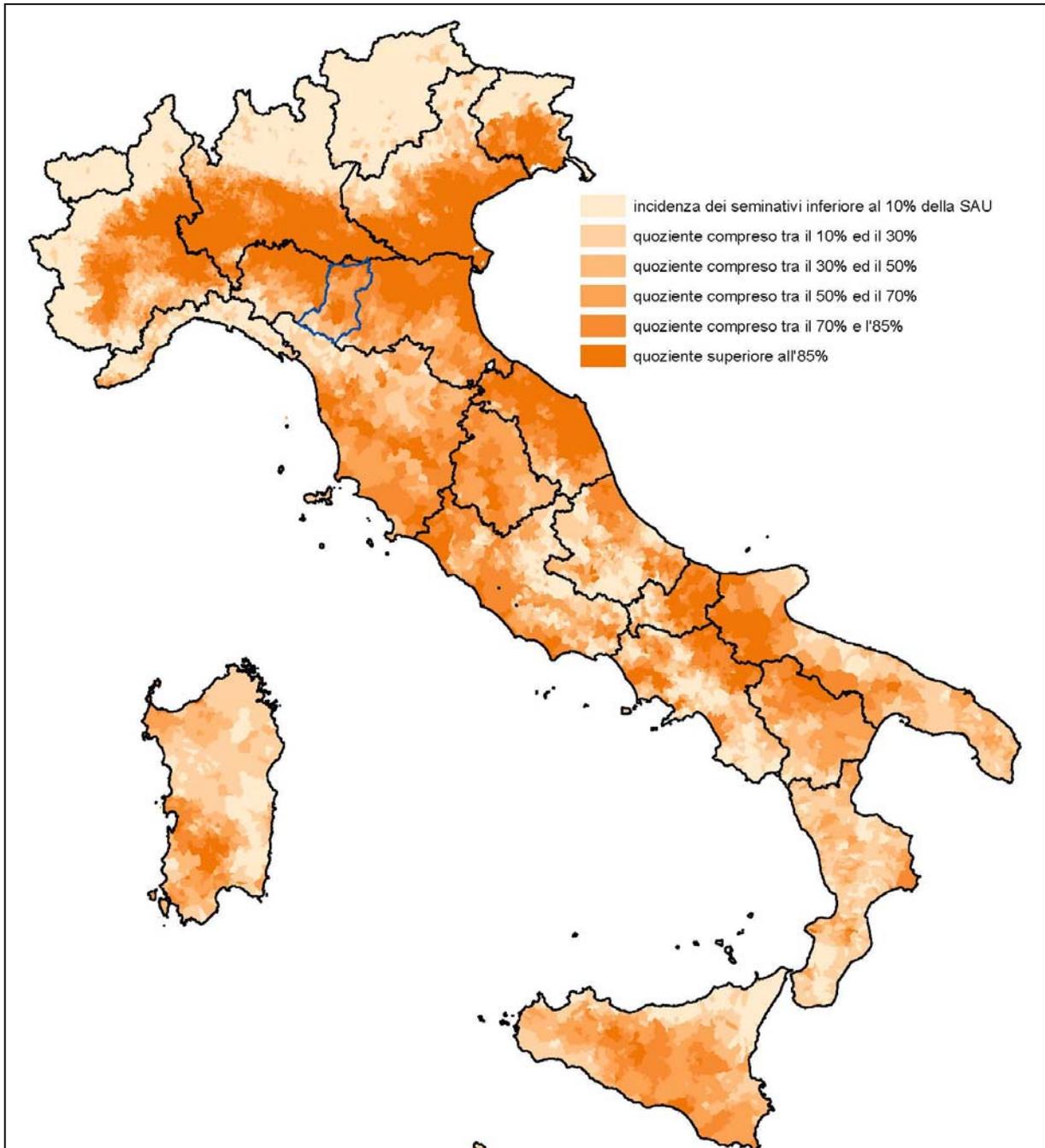
**Tabella 4 Ripartizione della SAU per comune al 2010**

COMUNE	SAU	SEMINATIVI	PRATI e PASCOLI	LEGNOSE AGRARIE	COMUNE	SAU	SEMINATIVI	PRATI e PASCOLI	LEGNOSE AGRARIE
Moglia	2.356,1	2.223,9	21,3	110,9	Ramiseto	1.582,3	324,4	1.228,2	29,7
Monchio delle Corti	685,1	111,9	566,7	6,5	Reggilo	2.988,7	2.955,8	2,8	30,1
Palanzano	1.109,1	330,6	778,4	0,1	Reggio nell'Emilia	15.656,2	10.811,2	2.920,6	1.924,5
Tizzano Val Parma	2.562,2	580,6	1.978,3	3,3	Rio Saliceto	1.555,8	1.055,2	0,5	500,1
Albinea	2.121,6	1.788,1	128,1	205,4	Rolo	861,8	704,6	0,4	156,8
Bagnolo in Piano	1.830,3	1.665,0	39,1	126,2	Rubiera	1.426,3	1.105,2	12,0	309,0
Baiso	2.447,9	2.161,0	226,6	60,4	San Martino in Rio	1.645,2	1.085,8	37,0	522,5
Bibbiano	1.925,8	903,7	873,8	148,3	San Polo d'Enza	1.239,4	693,3	490,7	55,4
Boretto	840,9	798,2	9,1	33,6	Sant'Ilario d'Enza	1.167,2	652,6	415,9	98,7
Brescello	1.303,6	1.237,5	32,7	33,4	Scandiano	2.740,1	1.852,8	475,7	411,6
Buana	245,5	80,6	157,6	7,3	Toano	3.052,0	2.940,4	94,8	16,8
Cadelbosco di Sopra	2.850,3	2.538,8	143,3	168,1	Vetto	1.160,6	459,9	688,2	12,6
Campagnola Emilia	1.774,1	1.429,1	3,7	341,3	Vezzano sul Crostoso	1.216,1	960,2	181,2	74,7
Campegine	1.410,7	648,6	723,6	38,5	Viano	1.729,9	1.529,3	172,9	27,7
Carpiteti	2.698,1	2.445,8	192,3	60,0	Villa Minozzo	2.164,8	939,5	1.206,8	18,5
Casalgrande	1.637,5	1.087,0	299,7	250,7	Campogalliano	2.247,2	1.663,8	4,3	579,1
Casina	2.000,7	1.819,8	158,9	22,0	Carpi	8.243,5	6.286,6	47,1	1.909,8
Castellarano	1.383,2	1.053,6	278,8	50,8	Concordia sulla Secch	3.083,9	2.874,2	21,4	188,2
Castelnuovo di Sotto	2.438,3	1.841,6	547,9	48,8	Fiorano Modenese	1.029,2	739,2	223,7	66,4
Castelnuovo ne' Monti	3.352,8	2.425,4	909,2	18,3	Formigine	2.895,2	2.289,1	31,7	574,5
Cavriago	856,3	335,9	477,6	42,7	Frassinoro	1.038,2	167,2	846,0	25,1
Canossa	1.461,5	698,3	723,0	40,2	Lama Mocogno	1.716,0	545,7	1.141,0	29,3
Collagna	427,5	28,2	382,3	17,0	Modena	9.084,2	7.478,3	176,2	1.429,7
Correggio	5.225,9	3.297,2	17,9	1.910,8	Montefiorino	797,7	323,3	457,2	17,2
Fabbrico	1.647,7	1.366,8	0,9	280,0	Novi di Modena	3.718,9	3.260,9	8,0	450,0
Gattatico	3.429,1	2.544,8	833,8	50,4	Palavano	1.237,1	793,5	429,8	13,8
Gualtieri	2.160,5	2.065,2	13,0	82,3	Pavullo nel Frignano	5.819,1	4.468,8	1.158,6	191,7
Guastalla	3.147,1	3.106,5	9,2	31,4	Polinago	1.946,8	1.079,0	846,8	21,0
Ligonchio	464,2	203,4	249,7	11,1	Prignano sulla Secchi	2.708,5	2.190,0	474,0	44,5
Montecchio Emilia	1.518,5	557,5	840,3	120,7	Sassuolo	1.344,4	1.104,6	125,2	114,7
Novellara	4.395,6	3.899,3	31,3	465,1	Serramazzoni	3.780,0	1.964,9	1.719,9	95,2
Poviglio	3.267,0	3.093,9	124,8	48,2	Soliera	3.566,9	2.417,1	11,6	1.138,3
Quattro Castella	2.383,3	1.714,2	428,1	241,0	Comano	195,0	7,3	124,7	63,0
					<b>TOTALE</b>	<b>161.995,7</b>	<b>117.805,1</b>	<b>27.975,8</b>	<b>16.214,7</b>

**Tav. 1 Incidenza della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) sulla Superficie Aziendale Totale (SAT)**



Tav. 2 Incidenza dei seminativi sulla Superficie Agricola utilizzata (SAU)



### 3. Il valore del patrimonio immobiliare: i terreni

La fonte più attendibile per costruire una quantificazione credibile e confrontabile del valore dei terreni nel mercato fondiario è l'Osservatorio del Mercato Fondiario curato dall'INEA<sup>10</sup>, che stabilisce i valori per zone altimetriche di ciascuna provincia individuando 5 tipologie di colture (seminativi, prati e pascoli, frutteti, oliveti, vigneti, e SAU), sintesi di 11 categorie considerate nella rilevazione<sup>11</sup>.

Prima di osservare i dati nel dettaglio è opportuno puntualizzare che INEA diversifica per zone altimetriche, e non per regioni agrarie ancorché queste ultime siano comunque sempre riconducibili alle zone altimetriche; uno sguardo d'assieme della articolazione dei valori è fornito dalla TAV. 3.

**Tabella 5 Valori fondiari medi delle colture per provincia e zona altimetrica al 2012 (in migliaia di euro)**

Provincia	Zona	Seminativi e orticole	Prati permanenti e pascoli	Frutteti e agrumeti	Oliveti	Vigneti	SAU
Mantova	Pianura	45,4	45,4	51,6	41,3	43,4	45,5
Parma	Montagna	8,0	5,8	11,0	-	21,7	6,5
Reggio E.	Montagna	4,9	3,3	8,3	10,8	15,5	4,4
Reggio E.	Collina	27,0	26,3	43,9	44,4	53,4	28,8
Reggio E.	Pianura	49,5	41,8	52,0	-	63,4	50,0
Modena	Montagna	7,7	3,9	15,6	-	19,6	5,8
Modena	Collina	24,9	11,5	37,4	32,5	58,5	25,6
Modena	Pianura	32,6	19,1	43,0	39,2	63,1	35,7
Carrara	Montagna	26,0	4,1	22,0	16,0	12,0	7,6
ITALIA	Montagna	10,7	6,9	108,2	13,7	85,2	11,3
ITALIA	Collina	13,3	5,8	25,1	15,8	49,6	15,2
ITALIA	Pianura	35,2	18,7	40,6	14,0	34,3	32,8

Le zone altimetriche di interesse per il territorio del Consorzio che presentano i valori fondiari più elevati sono quelle di pianura delle province di Mantova e di Reggio Emilia, dove un ettaro di SAU di qualsiasi coltura ha sempre un valore superiore ai 40 mila € (50.000 in media nella pianura di Reggio Emilia), valori largamente superiori rispetto al dato medio nazionale per zone pianeggianti che è di 32.800 € e che supera i 40.000 € solo per i frutteti-agrumeti.

In entrambi i casi osservati i valori fondiari più elevati si ottengono per le aree utilizzate con frutteti.

Anche le zone collinari hanno valori elevati rispetto alle medie nazionali: la collina reggiana vale 28.800 € per ettaro di SAU, quella modenese 25.600, nettamente superiore rispetto al 15.200 del dato nazionale.

In tutte le tipologie di coltivazione ci sono differenze rilevanti rispetto alle medie nazionali.

I valori fondiari dei terreni appenninici sono "l'anello debole": la SAU nelle aree appenniniche varia dai 4.400 € di Reggio ai 7.600 € di Carrara, ma è comunque sempre inferiore rispetto al dato nazionale di 11.300 €.

Le differenze maggiori per la montagna emiliana si riscontrano nei valori fondiari di frutteti e vigneti che, peraltro, non rappresentano mai colture caratteristiche e specializzate della nostra montagna (a differenza di quanto accade in altre aree alpine di marcata specializzazione dal Trentino Alto Adige alla Valtellina); anche per questo le relative superfici destinate a queste tipologie di coltivazioni non sono qui molto estese.

L'applicazione dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Fondiario INEA alle consistenze catastali censite per il territorio del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale portano a stimare il valore dei terreni in circa 4,8 Miliardi di euro (vedi tab. 6).

**Tabella 6 Valori dei terreni per comune**

Comune	Valore terreni		Incidenza % dei			
	Totale	per Ha	Seminativi	Prati permanenti e pascoli	Frutteti	Vigneti
	migliaia euro	euro				
ALBINEA	74,478	28,365	85.7	4.2	0.5	9.6
BAGNOLO IN PIANO	103,145	49,189	85.1	9.7	0.0	5.3
BAISO	119,519	27,056	88.1	10.9	0.0	1.0
BIBBIANO	99,405	48,038	66.2	25.9	0.0	7.9
BORETTO	47,016	49,637	92.8	3.2	0.2	3.9
BRESCELLO	58,827	49,375	93.0	3.9	1.3	1.9
BUSANA	6,186	4,329	72.8	27.2	0.0	0.0
CADELBOSCO DI SOPRA	154,516	49,124	85.3	9.8	0.2	4.7
CAMPAGNOLA EMILIA	76,857	51,058	84.0	1.0	0.3	14.7
CAMPEGINE	78,545	46,591	61.3	36.2	0.8	1.7

CAMPOGALLIANO	64,873	36,686	68.8	0.9	12.1	18.2
CARPI	29,100	36,617	72.3	1.0	5.2	21.5
CARPINETI	22,668	4,821	95.7	3.9	0.1	0.4
CASALGRANDE	59,033	28,978	74.9	10.2	2.2	12.6
CASINA	103,281	27,035	93.8	5.6	0.0	0.5
CASTELLARANO	85,846	27,579	94.8	0.9	0.0	4.3
CASTELNOVO DI SOTTO	142,729	47,783	74.9	22.5	0.1	2.5
CASTELNOVO NEI MONTI	28,347	4,846	96.1	3.2	0.0	0.7
CAVRIAGO	65,259	46,516	54.6	40.6	0.0	4.8
CIANO D`ENZA	85,787	26,913	87.8	12.2	0.0	0.0
COLLAGNA	8,643	3,834	42.7	57.3	0.0	0.0
CONCORDIA SULLA SECCHIA	19,722	32,886	88.5	3.1	4.4	4.1
CORREGGIO	201,852	52,447	65.6	3.9	2.2	28.4
FABBRICO	73,499	50,414	88.0	1.4	1.6	9.1
FIORANO MODENESE	36,067	26,458	89.2	0.0	1.3	9.5
FRASSINORO	26,517	6,332	76.2	22.8	0.0	1.0
GATTATICO	152,133	48,612	86.5	11.8	0.1	1.6
GUALTIERI	86,736	49,542	92.3	4.0	0.0	3.7
GUASTALLA	51,140	49,136	95.2	4.4	0.0	0.3
LAMA MOCOGNO	15,805	7,041	89.9	9.8	0.0	0.3
LIGONCHIO	9,647	3,829	42.3	57.7	0.0	0.0
MODENA	53,068	37,110	63.2	0.5	20.8	15.5
MOGLIA	25,429	45,403	92.1	5.2	0.8	1.9
MONCHIO DELLE CORTI	15,847	6,695	48.6	51.4	0.0	0.0
SERRAMAZZONI	59,546	24,899	99.5	0.2	0.0	0.3
MONTECCHIO EMILIA	84,031	47,307	57.2	34.8	0.0	8.1
MONTEFIORINO	17,303	7,453	92.1	5.1	0.2	2.6
NOVELLARA	212,614	50,343	88.1	2.3	0.0	9.6
NOVI DI MODENA	107,116	34,669	82.1	1.4	4.1	12.4
PALAGANO	21,447	7,063	90.2	9.5	0.0	0.4
PALANZANO	22,385	7,446	79.5	20.2	0.0	0.3
PAVULLO NEL FRIGNANO	19,274	7,595	97.8	1.7	0.1	0.4
RAMISETO	17,651	4,105	60.1	39.9	0.0	0.0
POLINAGO	25,952	7,597	97.9	1.7	0.3	0.2
POVIGLIO	180,767	49,230	91.7	5.7	0.3	2.3
PRIGNANO SULLA SECCHIA	119,803	24,850	98.4	0.6	0.1	0.9
QUATTRO CASTELLA	86,946	28,291	82.9	7.5	0.3	9.4
REGGIO NELL`EMILIA	777,960	49,128	71.7	17.0	0.5	10.7

REGGIOLO	16,473	48,753	89.8	9.3	0.0	0.8
RIO SALICETO	66,880	51,808	76.0	1.8	0.4	21.8
ROLO	38,384	50,342	83.0	2.3	6.7	8.1
RUBIERA	65,523	51,050	76.1	4.4	2.5	17.0
SAN MARTINO IN RIO	55,165	52,040	65.0	4.7	5.3	25.0
SAN POLO D`ENZA	56,608	27,311	68.4	27.8	0.1	3.7
SANT`ILARIO D`ENZA	59,121	47,853	66.0	26.9	0.3	6.9
SASSUOLO	67,007	26,426	85.6	0.9	4.1	9.4
SCANDIANO	73,209	29,841	67.9	12.1	0.4	19.6
SOLIERA	108,562	38,040	64.2	0.9	8.3	26.7
TIZZANO VAL PARMA	4,935	7,604	85.5	14.2	0.0	0.3
TOANO	23,115	4,940	95.0	2.3	0.0	2.8
VETTO D ENZA	11,838	4,840	95.8	3.5	0.0	0.7
VEZZANO SUL CROSTOLO	57,246	27,185	98.6	0.0	0.0	1.4
VIANO	67,747	27,060	99.5	0.1	0.0	0.5
VILLA MINOZZO	32,600	4,310	67.9	30.5	0.0	1.6
Totale	4,838,730	28,360	79.5	9.7	1.5	9.3

Rapportato al reddito disponibile delle famiglie che può essere stimato per il medesimo territorio in 13,35 miliardi di euro<sup>12</sup>, il valore dei terreni rappresenta oltre il 35% del reddito disponibile, un valore che è quasi il doppio (+75%) di quello medio nazionale, segnalando l'importanza che ancora oggi il capitale fondiario esprime per l'economia locale.

Il valore fondiario presenta la sua massima concentrazione nel Comune di Reggio Emilia (vedi TAV 4), comune che, anche sotto questo profilo, si conferma quindi come il comune di maggiore rilievo agricolo tra tutti quelli presenti nella sua provincia (e nell'intero territorio del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale) con 778 milioni di euro (oltre il 16% del valore totale); il valore del capitale fondiario diminuisce via via sino a registrare il valore minimo (tra i comuni interamente ricompresi) in corrispondenza del Comune di Busana il cui capitale fondiario vale 6,1 milioni di euro, appena l'1,3 per mille del valore totale.

Rapportata alla estensione territoriale dei comuni (vedi TAV. 5) la distribuzione dei valori fondiari trova i suoi massimi nel settore di confine tra pianura reggiana e modenese: qui i comuni di Rubiera, San Martino in Rio,

Correggio, Rio Saliceto, Campagnola, Fabbrico e Rolo superano tutti i 50mila euro per ettaro,

Valori di poco inferiori (40-50.000 euro per ha.) sono riscontrabili nella restante pianura reggiana, mentre la contigua fascia di pianura modenese registra valori appena poco più contenuti tra i 30 e i 40mila euro).

Valori che si riducono significativamente nelle aree collinari e, ancor più in quelle montane, in particolare nella porzione centrale in provincia di Reggio Emilia dove si registra il valore unitario più contenuto in corrispondenza del comune di Ligonchio con poco più di 3mila euro ad ettaro.

Questa geografia è frutto della distribuzione delle colture specializzate, e in particolare dei vigneti che qui presentano la massima incidenza sul valore totale. (cfr. TAV. 6)

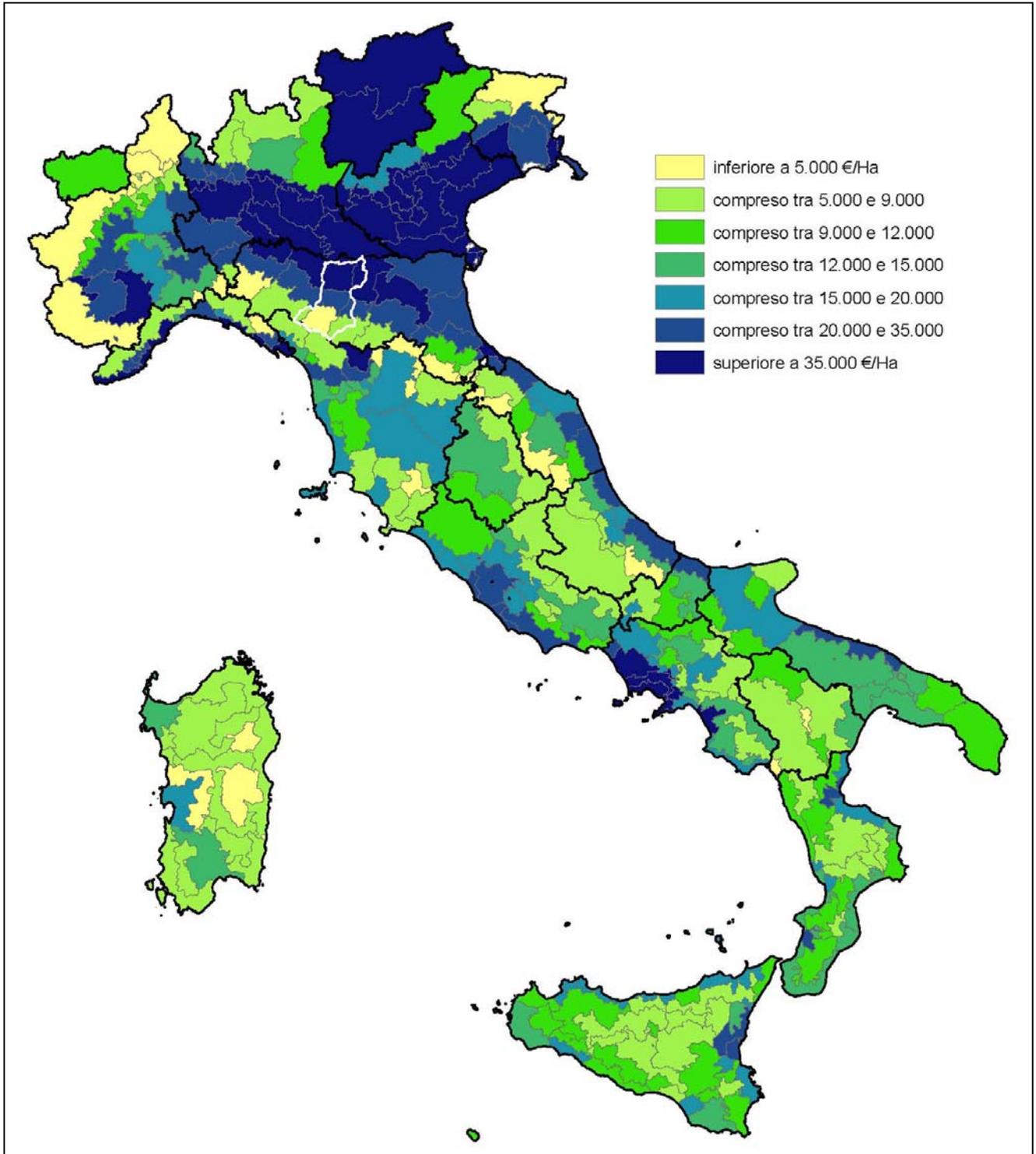
Per i seminativi le concentrazioni massime sono invece presenti nell'orizzonte medio montano, sull'asse Vetto, Castelnuovo né Monti e Casina, e nelle valli modenesi degli affluenti di Secchia. (vedi TAV. 7)

Prati permanenti e pascoli con i loro valori unitari decisamente più ridotti contraddistinguono le economie fondiarie dell'alto crinale, da Tizzano Val Parma a Ligonchio, ma segnalano anche un apporto significativo (qui però caratterizzato da valori unitari decisamente più elevati) nell'area della Val d'Enza dove la punta massima di incidenza – pari al 40,5% del valore totale dei terreni – è presente nel Comune di Cavriago. (vedi TAV. 8)

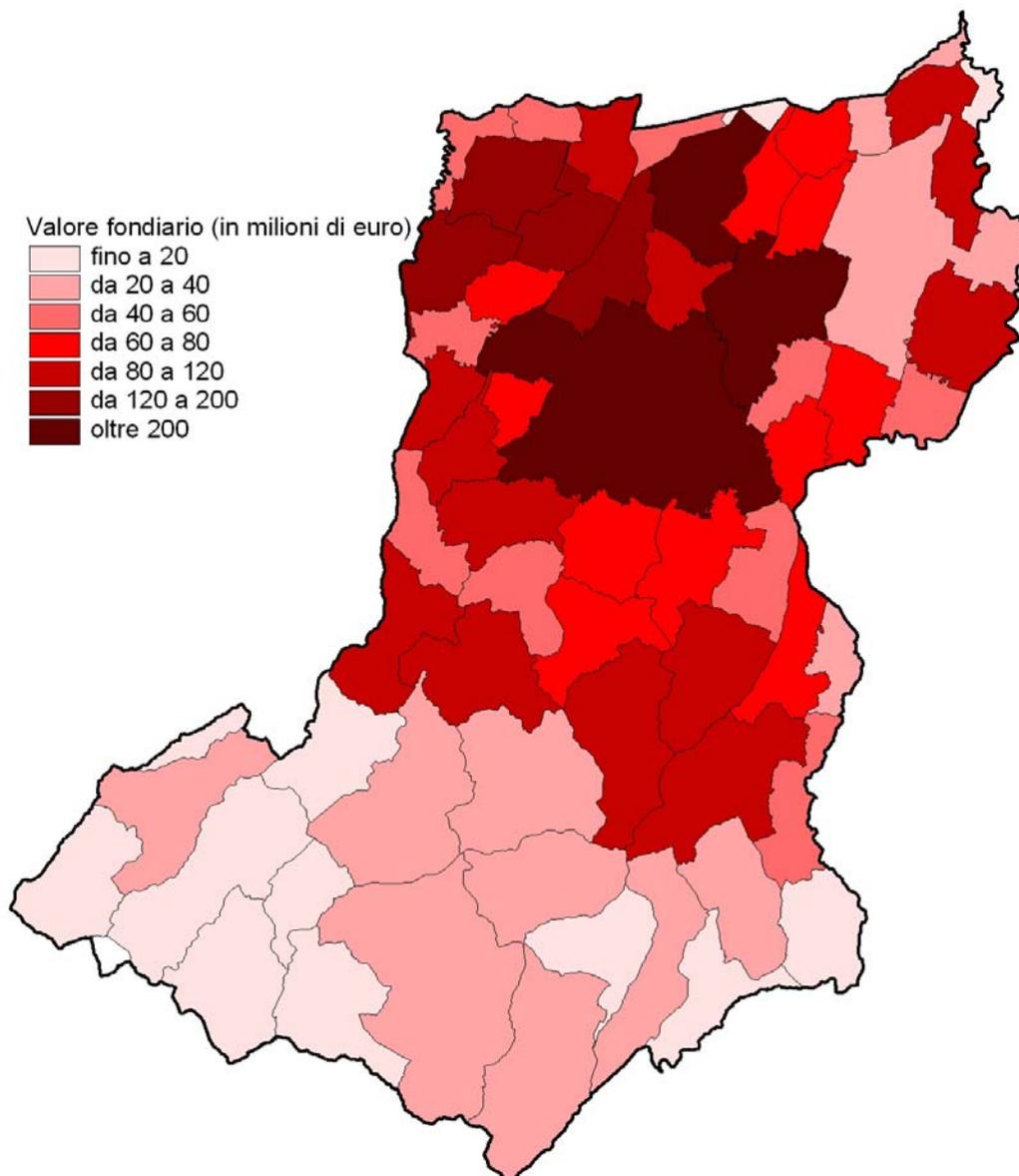
Decisamente marginale l'apporto al capitale fondiario totale da parte dei frutteti; apporto che solo nella pianura carpigiana registra valori di una qualche consistenza con un picco del 20% nella porzione del comune di Modena ricompresa entro i limiti del Consorzio. (vedi TAV. 9)

Del tutto trascurabile invece in tutto il territorio del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale è la presenza di oliveti.

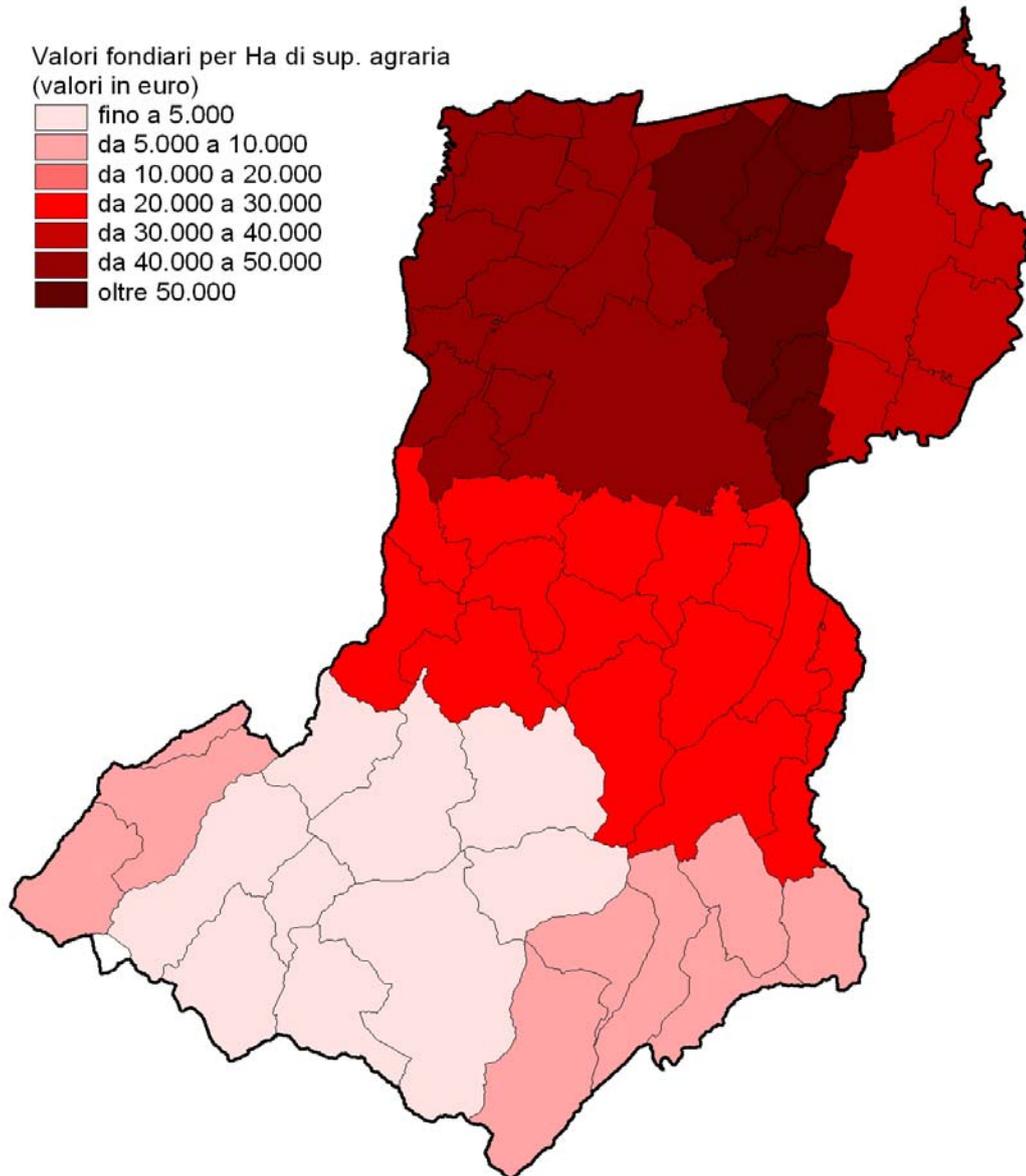
Tav. 3 Valori fondiari medi per ettaro di SAU (per provincia e zona altimetrica)



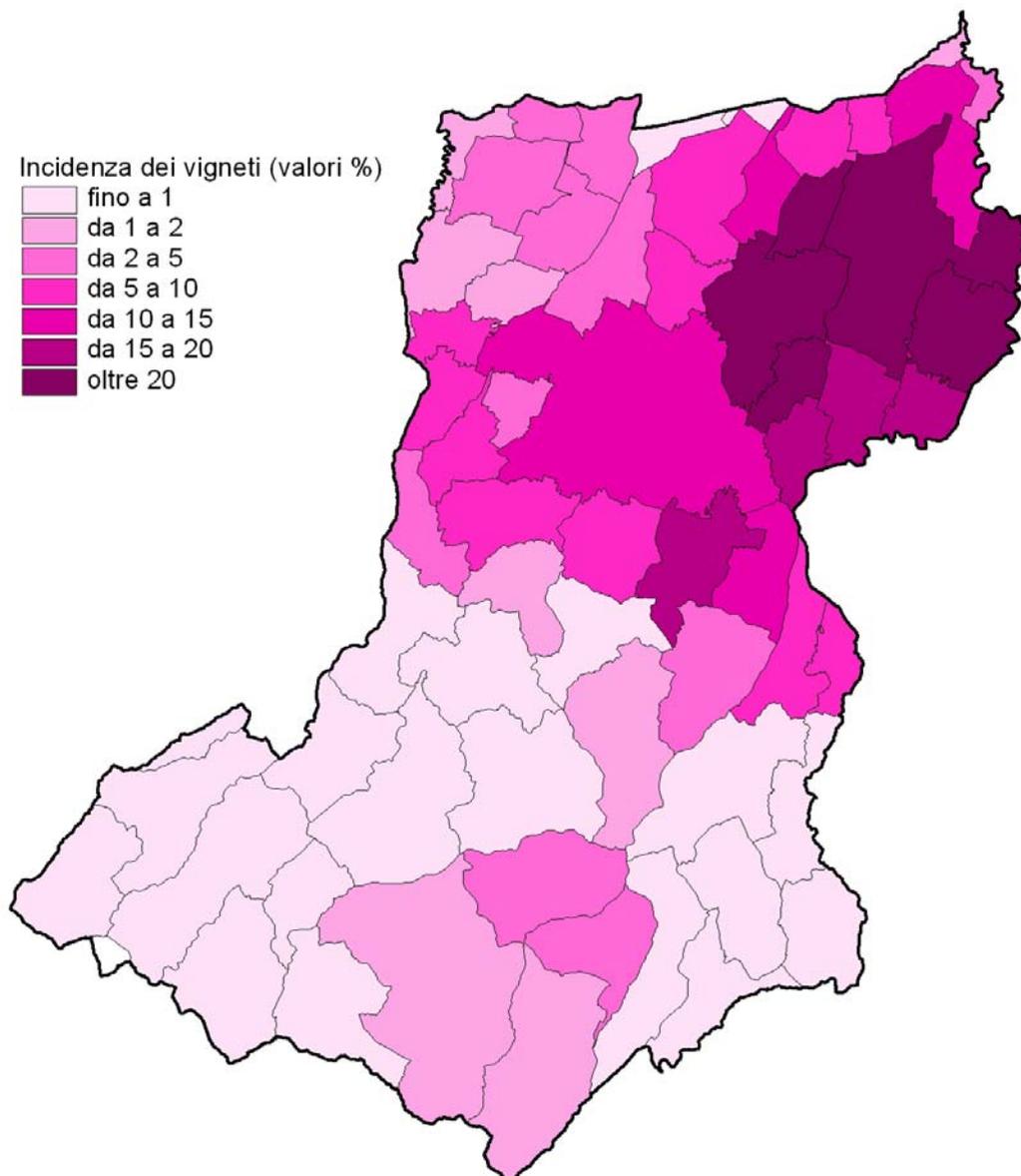
**Tav. 4 Consistenza dei valori fondiari totali**



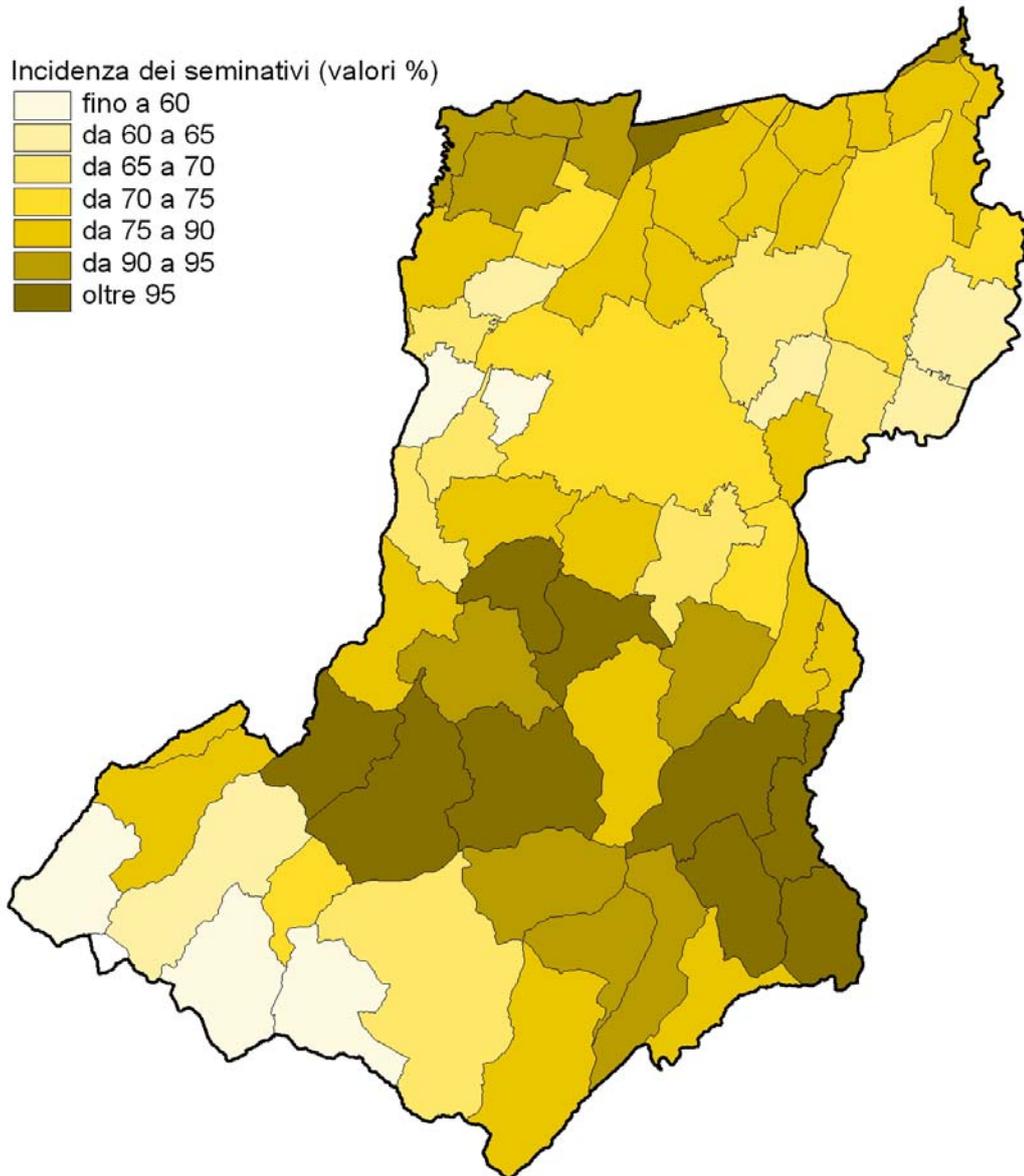
**Tav. 5 Consistenza dei valori fondiari per ettaro di superficie agraria**



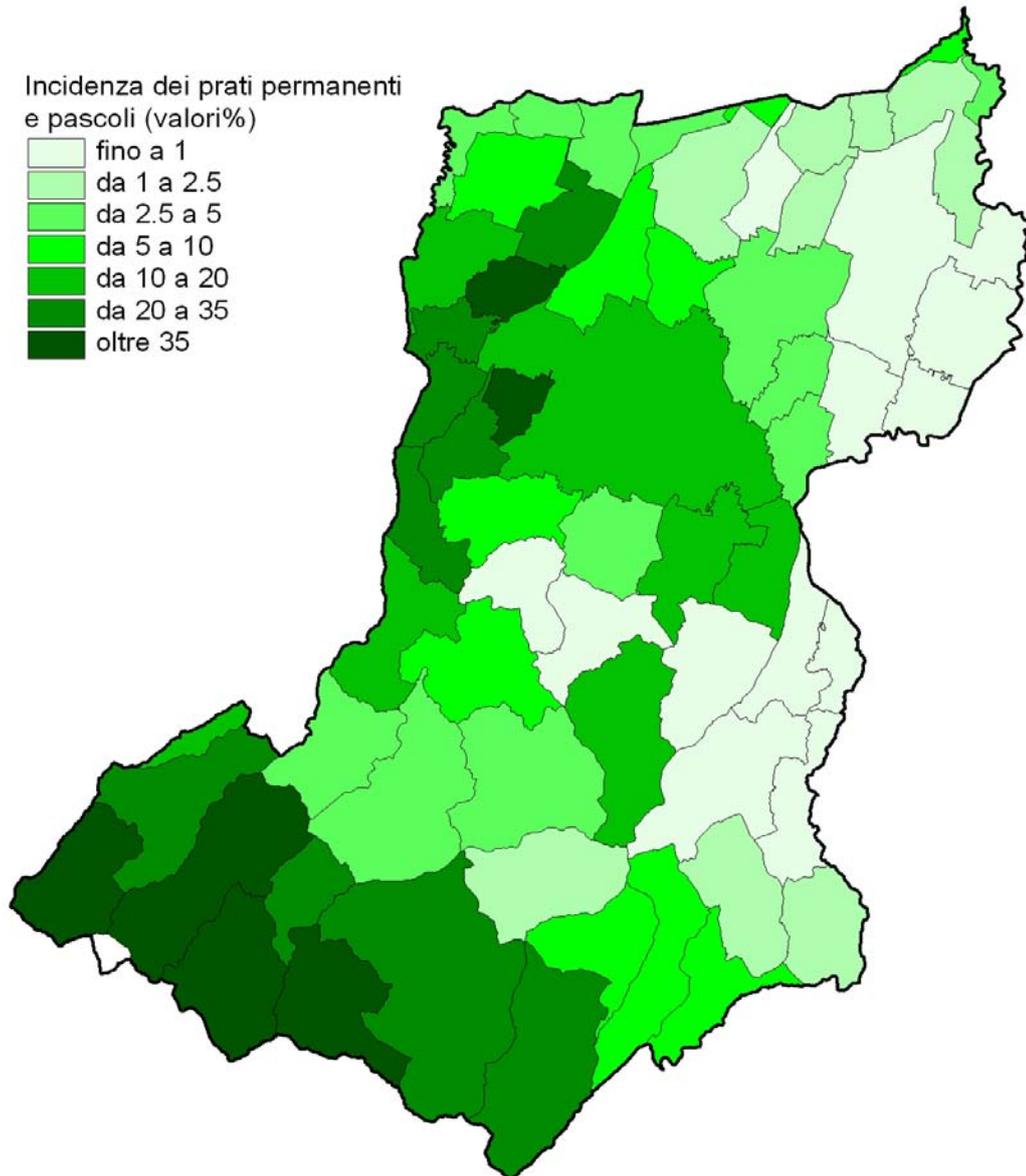
**Tav. 6 Incidenza dei vigneti nella consistenza del capitale fondiario totale**



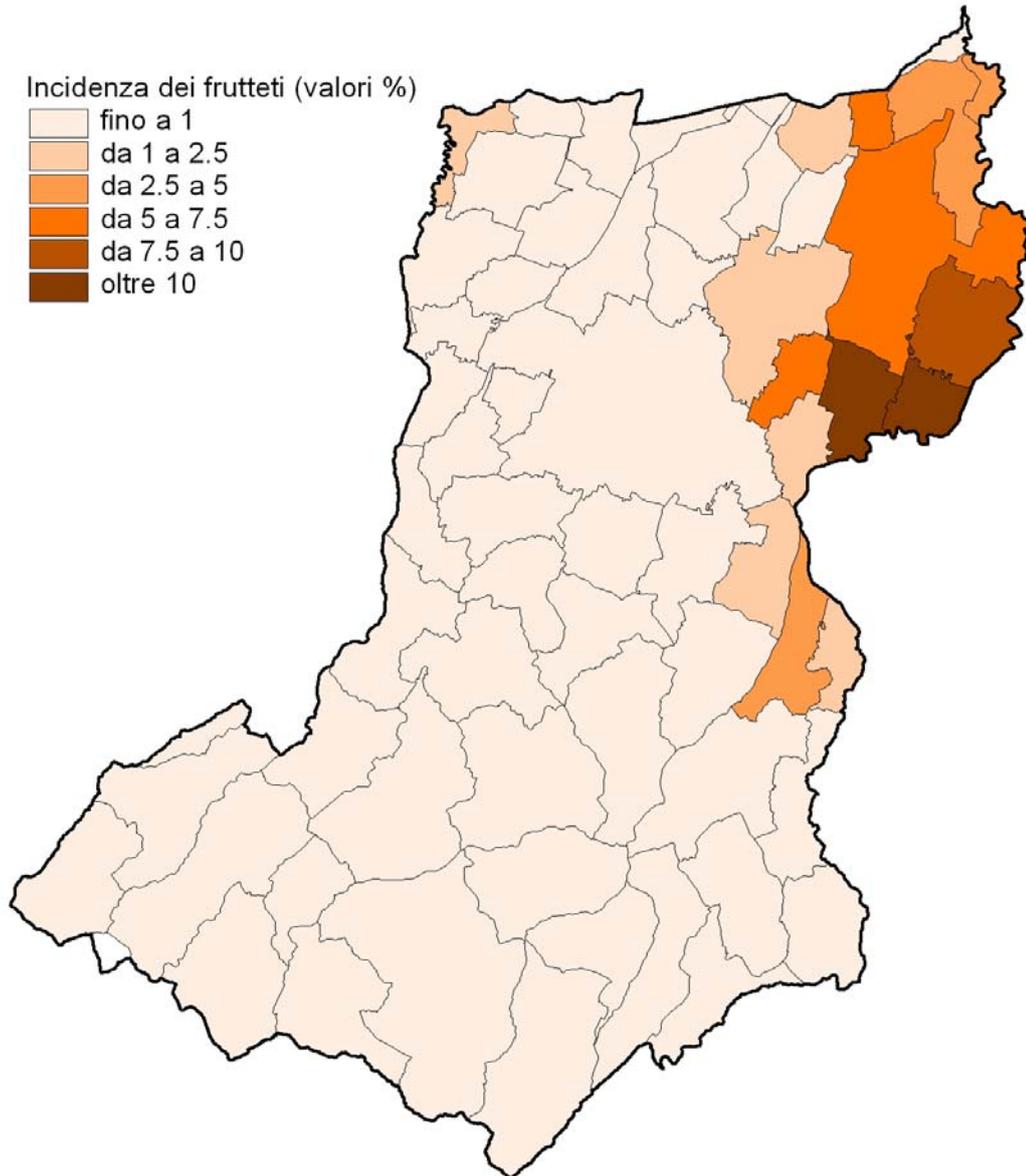
**Tav. 7 Incidenza dei seminativi nella consistenza del capitale fondiario totale**



**Tav. 8 Incidenza dei prati permanenti e pascoli nella consistenza del capitale fondiario totale**



**Tav. 9 Incidenza dei frutteti nella consistenza del capitale fondiario totale**



#### 4. La consistenza del patrimonio immobiliare: i fabbricati

Per quantificare la consistenza dei fabbricati nei comuni del Consorzio possiamo innanzitutto partire dalle consistenze del patrimonio residenziale utilizzando i dati censuari del 2011<sup>13</sup> riportati di seguito nella tabella 7.

**Tabella 7 Superficie delle abitazioni occupate al censimento 2011**

Territorio	MQ tot abitazioni	MQ per occupante		MQ tot abitazioni	MQ per occupante
Moglia	285.929	48,71	Ramiseto	59.842	46,89
Monchio delle Corti	58.869	60,25	Reggiolo	418.009	45,57
Palanzano	65.480	56,93	Reggio nell'Emilia	6.544.637	40,77
Tizzano Val Parma	106.899	50,93	Rio Saliceto	275.232	45,45
Albinea	415.485	47,57	Rolo	179.192	44,42
Bagnolo in Piano	394.092	42,24	Rubiera	596.740	41,45
Baiso	152.446	45,02	San Martino in Rio	336.237	43,71
Bibbiano	419.815	42,78	San Polo d'Enza	263.963	44,84
Boretto	255.912	48,82	Sant'Ilario d'Enza	450.080	41,24
Brescello	259.620	46,96	Scandiano	1.063.096	43,1
Buana	61.020	47,56	Toano	194.208	43,6
Cadelbosco di Sopra	414.272	40,25	Vetto	98.269	50,54
Campagnola Emilia	244.883	44,78	Vezzano sul Crostolo	191.580	45,82
Campegine	216.169	42,61	Viano	156.339	46,4
Carpiteti	195.212	46,93	Villa Minozzo	183.751	47,21
Casalgrande	716.980	38,57	Campogalliano	360.335	42,46
Casina	211.381	46,82	Carpi	3.033.980	45,43
Castellarano	584.925	39,53	Concordia sulla Secchia	419.150	47,46
Castelnovo di Sotto	379.800	44,56	Fiorano Modenese	625.296	37,09
Castelnovo ne' Monti	459.529	43,99	Formigine	1.411.964	42,17
Cavriago	413.719	43,03	Frassinoro	101.755	52,56
Canossa	171.934	45,46	Lama Mocogno	141.103	49,82
Collagna	45.220	47,06	Modena	7.822.297	44,2
Correggio	1.118.162	45,54	Montefiorino	113.022	51,22
Fabbrico	288.607	43,14	Novi di Modena	502.892	46,21
Gattatico	255.701	43,45	Palagano	106.530	45,64
Gualtieri	317.383	48,21	Pavullo nel Frignano	724.594	42,71
Guastalla	709.863	48,35	Polinago	83.575	48,22
Ligonchio	44.351	51,63	Prignano sulla Secchia	169.729	45,06
Montecchio Emilia	442.202	43,81	Sassuolo	1.609.982	40,68
Novellara	591.808	44,35	Serramazzone	363.501	45,59
Poviglio	339.733	48,54	Soliera	651.526	43,53
Quattro Castella	580.432	45,25	Comano	36.809	50,35
			<b>Totale</b>	<b>40.507.048</b>	<b>43,46</b>

I dati censuari, allo stato attuale della diffusione dei risultati, ci mostrano il totale della superficie in mq. nelle sole abitazioni occupate dai residenti, in attesa che vengano resi noti anche i dati sul numero di stanze e, sperabilmente, anche quelli sul patrimonio non occupato.

Nei comuni del consorzio i mq delle abitazioni occupate da residenti sono oltre 40 milioni, con una superficie media disponibile (elevata) di 43,4 mq per occupante.

I comuni con le abitazioni che presentano in media una dotazione di superficie per occupante più elevata sono quelli montani: Monchio delle Corti con 60 mq è in cima alla graduatoria, seguito da Palanzano, Frassinoro, Ligonchio e Montefiorino.

In fondo alla graduatoria troviamo invece i comuni con la densità abitativa più elevata, come era ovvio attendersi: il minimo è a Fiorano Modenese con 37 mq per occupante, per poi salire di poco a Casalgrande, Castellarano, sino a superare appena la soglia di 40 mq/abitante a Cadelbosco Sopra, Sassuolo e Reggio Emilia.

Volendo proporre una stima - pur largamente grossolana - della consistenza "censuaria" del patrimonio residenziale del comprensorio possiamo estrapolare il rapporto abitazioni occupate da residenti/abitazioni totali disponibile come massima disaggregazione solo al livello provinciale tra i primi risultati censuari<sup>14</sup>; questa stima porterebbe a considerare la consistenza dell'intero patrimonio residenziale nell'ordine di 48,5 milioni di mq.

Il dato catastale sulla consistenza delle abitazioni è (in attesa della imminente riforma) ancora contabilizzato in vani anche se la stessa Agenzia delle Entrate, attraverso l'osservatorio OMI, fornisce valori medi di conversione dei vani catastali in mq; valori che sono stati qui utilizzati per prospettare un confronto con la valutazione di fonte censuaria<sup>15</sup>.

La tabella 8 propone la stima della consistenza del patrimonio residenziale secondo la rilevazione catastale.

In complesso le 389.020 unità immobiliari con i loro 2.331.417 vani catastali si estenderebbero per 48.753.460 Mq.

**Tabella 8 - Superficie delle unità immobiliari a destinazione residenziale secondo le risultanze catastali**

Comune	n. unità	n. vani	superficie (mq)
ALBINEA	5,220	35,508.0	769,214
BAGNOLO IN PIANO	4,351	28,099.5	585,024
BAISO	2,375	14,938.0	316,183
BIBBIANO	5,082	32,666.5	690,696
BORETTO	2,825	19,237.0	404,826
BRESCELLO	3,008	19,793.5	414,692
BUSANA	2,012	10,322.0	218,798
CADELBOSCO DI SOPRA	5,210	32,371.0	680,309
CAMPAGNOLA EMILIA	2,582	17,764.5	374,795
CAMPEGINE	2,684	17,347.0	363,694
CAMPOGALLIANO	4,220	25,354.5	527,271
CARPI	35,139	204,350.0	4,222,543
CARPINETI	4,206	25,505.5	542,631
CASALGRANDE	8,995	52,732.5	1,104,539
CASINA	4,051	24,421.0	518,834
CASTELLARANO	7,297	42,869.0	894,988
CASTELNOVO DI SOTTO	4,341	28,775.5	599,461
CASTELNOVO NEI MONTI	7,828	45,868.5	965,659
CAVRIAGO	5,105	31,506.5	659,916
CIANO D'ENZA	3,004	18,541.0	393,888
COLLAGNA	2,493	10,575.0	225,442
CONCORDIA SULLA SECCHIA	1,617	9,977.5	207,946
CORREGGIO	12,081	77,986.5	1,645,976
FABBRICO	3,372	20,908.5	438,270
FIORANO MODENESE	6,168	34,225.0	707,891
FRASSINORO	3,178	17,033.0	354,242
GATTATICO	3,058	20,281.0	430,349
GUALTIERI	3,443	23,279.0	487,717
GUASTALLA	560	4,054.0	85,668
LAMA MOCOGNO	3,601	19,207.8	402,796
LIGONCHIO	1,731	8,971.0	190,869
MODENA	2,082	14,002.5	296,895
MOGLIA	420	3,184.0	74,157
MONCHIO DELLE CORTI	1,937	10,054.0	212,173
MONTECCHIO EMILIA	5,274	33,077.5	695,297
MONTEFIORINO	2,510	14,422.0	302,590
NOVELLARA	6,454	42,620.5	892,058
NOVI DI MODENA	5,347	33,943.0	715,786
PALAGANO	2,584	14,770.5	306,679
PALANZANO	1,760	10,454.5	218,460

PAVULLO NEL FRIGNANO	5,785	32,171.0	656,793
POLINAGO	2,162	12,297.0	255,120
POVIGLIO	3,667	24,982.0	524,977
PRIGNANO SULLA SECCHIA	2,810	16,840.0	351,743
QUATTRO CASTELLA	6,680	44,043.5	948,685
RAMISETO	2,206	11,371.5	242,671
REGGIO NELL'EMILIA	90,013	520,290.5	10,811,609
REGGIOLO	25	186.5	3,868
RIO SALICETO	2,805	17,201.0	360,312
ROLO	2,044	13,269.5	277,475
RUBIERA	7,126	41,732.5	874,029
SAN MARTINO IN RIO	3,805	23,779.5	498,631
SAN POLO D'ENZA	3,502	22,599.0	480,788
SANT'ILARIO D'ENZA	5,351	32,345.0	673,807
SASSUOLO	20,298	119,074.0	2,441,286
SCANDIANO	12,654	80,152.0	1,668,553
SERRAMAZZONI	4,025	21,957.5	458,869
SOLIERA	7,507	44,424.0	924,622
TIZZANO VAL PARMA	832	4,509.5	93,473
TOANO	3,535	20,760.0	438,257
VETTO D ENZA	2,276	13,536.0	289,043
VEZZANO SUL CROSTOLO	2,701	16,940.0	362,579
VIANO	2,469	15,428.5	327,549
VILLA MINOZZO	5,537	30,529.5	649,499
<b>TOTALE</b>	<b>389,020</b>	<b>2,331,417.3</b>	<b>48,753,460</b>

## 5. Il valore del patrimonio immobiliare: i fabbricati

La stima del valore del patrimonio residenziale sulla base delle rendite censite dal catasto come base per l'imposizione fiscale immobiliare forniscono valori ritenuti largamente inattendibili dalla generalità degli osservatori<sup>16</sup>.

Per questo, presa la base catastale come riferimento per determinare la consistenza del patrimonio immobiliare nelle sue diverse componenti, per determinarne il valore si è invece fatto riferimento alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che propone per ciascuna zona una articolata serie di valori, per le diverse destinazioni d'uso e le diverse tipologie, definiti sempre con riferimento ad un valore massimo e ad un valore minimo.

Per alcune classi catastali per le quali il catasto non fornisce indicazioni di consistenza "fisica" ma solo i valori delle rendite (si tratta in particolare delle categorie del gruppo B relative ai servizi pubblici e a quelle del gruppo D relative ai fabbricati produttivi) la procedura di stima è intervenuta direttamente sui valori delle rendite registrate in catasto attraverso opportuni coefficienti correttivi<sup>17</sup>.

Un primo esame della geografia proposta dalla articolazione territoriale delle diverse zone OMI secondo una disaggregazione tipologica che fa riferimento alla natura di zona "centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e rurale", viene evidenziata più oltre in questo documento alla TAV. 10, e mette in luce l'esistenza di ampie disomogeneità nella individuazione delle zone – tra provincia e provincia, ma anche tra comuni della stessa provincia.

Dobbiamo tuttavia considerare come la presenza anche di più zone della stessa tipologia all'interno di un singolo comune e l'esplicitazione per ciascuna di essi uno specifico *set* di valori, del tutto indipendente dalla tipologia stessa ed allineato invece ai valori di mercato rilevati, consenta di utilizzare questi valori per produrre una stima aggregata ma anche una geografia della loro distribuzione, del tutto attendibile.

L'incrocio tra la banca dati catastale sulle consistenze e quella OMI sui valori è stata comunque operata con riferimento alla più articolata geografia dei fogli di mappa catastali (vedi TAV. 11) costituita all'interno del territorio del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale da 3.185 unità, per ciascuna delle

quali sono stati contabilizzati i valori di stima del patrimonio immobiliare delle diverse tipologie.

I valori, aggregati per ambito comunale sono di seguito riportati dalla tabella 9 che ne evidenzia la consistenza per le diverse categorie.

**Tabella 9 Valori immobiliari delle diverse componenti del patrimonio immobiliare**

Comune	Abitazioni	Pertinenze	Negozi e Botteghe	Uffici e studi privati	Uso produttivo	Altro Uso	Totale
ALBINEA	898.267.072	61.380.932	15.425.798	6.904.819	266.475.474	31.636.172	1.280.090.267
BAGNOLO IN PIANO	519.696.663	53.852.290	13.052.305	9.668.325	279.316.193	34.392.635	909.978.411
BAISO	199.323.312	17.872.262	6.030.160	1.496.770	45.186.237	22.997.946	292.906.687
BIBBIANO	593.365.687	54.296.680	16.809.680	10.017.949	309.245.810	61.544.090	1.045.279.896
BORETTO	294.920.918	18.229.200	9.105.202	2.929.203	198.100.538	27.937.879	551.222.940
BRESCELLO	315.017.861	29.946.011	7.643.798	3.386.428	333.430.795	37.900.698	727.325.591
BUSANA	101.244.535	6.013.954	2.567.700	840.158	20.889.406	15.902.489	147.458.242
CADELBOSCO DI SOPRA	610.673.232	50.966.613	14.025.558	0	493.080.801	12.788.413	1.181.534.617
CAMPAGNOLA EMILIA	295.509.173	25.416.499	6.309.220	3.691.464	191.879.038	31.356.250	554.161.644
CAMPEGINE	270.375.170	29.096.045	7.428.100	9.494.460	247.387.148	33.475.743	597.256.666
CAMPOGALLIANO	595.595.413	55.628.685	21.577.625	25.614.237	733.701.982	43.212.464	1.475.330.406
CARPI	5.471.885.620	471.509.150	329.461.342	222.148.958	2.248.408.680	497.600.024	9.241.013.774
CARPINETI	236.028.916	19.308.314	8.417.091	1.667.827	118.251.252	23.304.542	406.977.942
CASALGRANDE	1.177.639.156	122.318.125	39.651.467	22.023.583	1.323.716.791	81.950.580	2.767.299.702
CASINA	288.763.783	20.453.708	8.975.450	2.245.284	56.687.044	16.780.939	393.906.208
CASTELLARANO	935.216.024	118.130.849	31.779.764	15.684.398	750.032.185	65.151.506	1.915.994.726
CASTELNOVO DI SOTTO	461.003.734	44.307.927	15.903.520	11.651.404	407.999.955	59.163.583	1.000.030.123
CASTELNOVO NEI MONTI	889.625.994	77.200.530	73.908.250	21.005.110	178.236.828	122.194.387	1.362.171.099
CAVRIAGO	792.194.826	55.476.893	14.827.364	9.511.300	505.001.777	59.398.865	1.436.411.025
CIANO D'ENZA	265.960.582	25.136.828	10.084.280	1.625.771	184.790.394	18.924.737	506.522.592
COLLAGNA	107.760.339	5.912.176	3.270.630	398.886	18.190.043	6.613.382	142.145.456
CONCORDIA SULLA SECCHIA	165.484.117	13.783.770	9.688.920	4.611.781	71.468.019	18.354.116	283.390.723
CORREGGIO	1.813.073.619	131.835.550	74.981.256	65.389.350	1.559.981.411	274.082.825	3.919.344.011
FABBRICO	344.770.470	34.297.391	8.700.550	3.310.554	275.279.434	29.410.034	695.768.433
FIORANO MODENESE	914.196.468	95.772.886	41.900.625	18.604.071	1.945.272.374	56.741.732	3.072.488.156
FRASSINORO	239.511.026	18.933.845	8.038.070	445.544	53.962.352	24.923.236	345.814.073
GATTATICO	365.551.062	38.705.247	7.756.373	5.041.218	391.563.249	49.018.361	857.635.510
GUALTIERI	330.613.186	23.195.675	10.065.715	4.340.569	313.798.426	45.167.984	727.181.555
GUASTALLA	59.576.184	3.985.339	1.458.681	267.248	18.287.641	9.324.369	92.899.462
LAMA MOCOGNO	336.327.616	31.352.500	13.721.733	1.610.617	44.289.735	24.101.823	451.404.024
LIGONCHIO	82.499.162	4.928.289	1.831.850	0	16.805.739	6.774.525	112.839.565
MODENA	393.200.909	36.895.650	10.670.958	2.365.103	108.333.715	39.298.614	590.764.949
MOGLIA	22.791.409	0	678.550	302.068	67.967.825	7.798	91.747.650

MONCHIO DELLE CORTI	152.723.538	7.092.630	2.044.620	527.800	26.723.833	1.706.582	190.819.003
MONTECCHIO EMILIA	729.861.102	65.377.795	32.353.169	17.747.255	412.539.816	197.956.918	1.455.836.055
MONTEFIORINO	221.145.886	19.764.500	5.153.725	1.388.747	43.890.292	27.051.879	318.395.029
NOVELLARA	881.845.332	72.699.102	34.239.350	16.645.713	367.149.004	92.536.511	1.465.115.012
NOVI DI MODENA	618.115.709	53.493.440	23.514.930	11.123.739	380.597.172	28.040.615	1.114.885.605
PALAGANO	211.614.584	19.303.928	6.266.874	1.009.332	56.585.120	6.197.008	300.976.846
PALANZANO	148.876.028	10.038.310	2.952.315	356.163	53.651.669	3.642.422	219.516.907
PAVULLO NEL FRIGNANO	753.259.317	84.245.003	58.530.574	31.748.854	247.427.396	95.109.791	1.270.320.935
POLINAGO	185.364.386	19.999.325	4.783.350	680.202	43.425.117	18.459.082	272.711.462
POVIGLIO	386.170.376	35.040.903	12.064.445	5.218.510	458.807.957	46.912.323	944.214.514
PRIGNANO SULLA SECCHIA	259.518.983	27.901.300	5.871.000	904.191	90.090.165	38.098.448	422.384.087
QUATTRO CASTELLA	1.045.519.749	104.881.556	29.487.875	11.361.573	276.525.745	60.610.828	1.528.387.326
RAMISETO	104.186.047	7.649.760	2.784.780	640.212	13.902.976	10.121.116	139.284.891
REGGIO NELL'EMILIA	14.298.814.601	864.966.333	878.066.218	1.089.628.616	14.954.623.247	3.376.172.373	35.462.271.388
REGGIOLO	2.127.711	129.133	84.035	0	5.850.890	1.025.322	9.217.091
RIO SALICETO	279.684.979	25.257.259	8.269.740	3.570.046	189.988.193	33.862.905	540.633.122
ROLO	242.232.556	18.127.201	6.526.150	4.065.120	270.201.944	22.164.180	563.317.151
RUBIERA	957.322.234	112.133.102	51.379.500	38.155.327	755.718.089	65.844.174	1.980.552.426
SAN MARTINO IN RIO	414.811.409	39.333.225	10.368.670	9.034.233	449.788.699	53.306.590	976.642.826
SAN POLO D'ENZA	351.612.688	40.048.385	11.934.260	7.840.351	141.336.390	33.759.156	586.531.230
SANT'ILARIO D'ENZA	661.845.857	71.201.948	29.657.115	24.760.408	541.547.649	60.966.167	1.389.979.144
SASSUOLO	3.487.858.286	371.933.956	315.689.400	178.612.144	3.557.808.092	331.483.474	8.243.385.352
SCANDIANO	1.976.805.933	179.517.491	86.861.660	51.926.496	999.024.316	162.770.762	3.456.906.658
SERRAMAZZONI	429.674.737	43.294.666	12.671.200	5.056.106	115.962.256	39.403.008	646.061.973
SOLIERA	1.064.600.129	107.804.480	31.981.740	19.155.365	757.884.934	92.694.236	2.074.120.884
TIZZANO VAL PARMA	65.216.742	4.090.620	2.173.650	317.076	67.863.264	6.610.259	146.271.611
TOANO	232.975.219	20.433.887	8.785.345	2.204.660	66.015.966	3.633.926	334.049.003
VETTO D ENZA	137.389.816	8.243.916	5.180.128	494.950	54.482.658	14.193.675	219.985.143
VEZZANO SUL CROSTOLO	232.954.637	17.474.577	6.361.210	2.503.913	81.617.632	20.439.438	361.351.407
VIANO	255.437.781	20.250.256	11.226.211	2.257.927	109.379.107	25.597.056	424.148.338
VILLA MINOZZO	282.375.598	13.698.548	6.362.920	1.638.531	36.937.975	8.562.120	349.575.692
<b>Totale</b>	<b>51.459.605.188</b>	<b>4.281.566.348</b>	<b>2.549.373.744</b>	<b>2.028.868.017</b>	<b>39.404.365.854</b>	<b>6.860.365.085</b>	<b>106.584.144.236</b>

Per il solo settore residenziale (quello per il quale la stima è sicuramente più accurata) la valorizzazione di questi dati porta a stimare il valore del patrimonio immobiliare presente nel territorio del Consorzio nell'ordine di circa 56 miliardi di euro<sup>18</sup> che corrisponderebbe a poco meno dell'1% del valore dell'intero aggregato nazionale<sup>19</sup>.

Di qualche interesse la considerazione che segnala una incidenza decisamente più contenuta della ricchezza immobiliare (residenziale) detenuta dalle famiglie<sup>20</sup> rispetto ai valori del reddito disponibile delle stesse famiglie presente nel territorio consortile rispetto alle medie nazionali: per il territorio del Consorzio la ricchezza immobiliare residenziale delle famiglie vale infatti 3,8 volte il reddito disponibile contro le 4,2 volte della media nazionale.

Questa differenza è riconducibile per un verso alla considerazione abbastanza intuitiva che all'interno del territorio del consorzio è presente un livello del reddito disponibile più elevato della media nazionale, accompagnato da valori immobiliari non particolarmente elevati (relativamente appunto alla ricchezza disponibile).

Ma c'è forse da considerare anche una composizione della ricchezza immobiliare locale che nel territorio del Consorzio è rivolta verso gli immobili a carattere produttivo in modo decisamente più accentuato di quanto non accada per il resto del paese.

Per il territorio di competenza del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale il valore degli immobili a destinazione non residenziale può infatti essere valutato nell'ordine di 50,8 miliardi di euro, corrispondenti al 48% circa del valore immobiliare totale. A livello nazionale l'incidenza del valore dei fabbricati non residenziali può invece essere stimato nell'ordine del 32% del valore totale dei fabbricati<sup>21</sup>.

Per questo territorio siamo quindi in presenza di un valore immobiliare totale che, restando ancora all'interno di una valutazione prudentiale, supera i 110 miliardi di Euro, tenendo conto tanto della più modesta componente relativa ai terreni agricoli (4,8 miliardi) che a quella assai più incisiva relativa ai fabbricati (106,6 miliardi).

Tornando alla sola componente relativa ai fabbricati, la distribuzione territoriale del patrimonio immobiliare, riferita come si è detto, alla geografia dei fogli di mappa propone immagini molto significative per interpretare i caratteri e i valori delle economie urbane presenti nel territorio consortile e

“garantite” nella loro funzionalità e sicurezza dalla sua azione di regimazione delle acque e di manutenzione territoriale.

Le TAVV. 12 e 13 rappresentano i valori complessivi dei fabbricati residenziali per foglio di mappa, rispettivamente ai minimi e ai massimi dei valori OMI; la sostanziale omogeneità dei fogli di mappa nella loro estensione (di norma più contenuta nelle aree urbane e più estesa in quelle rurali restando tuttavia entro un *range* contenuto) consente di apprezzare immediatamente la “densità” del fenomeno, che disegna i suoi poli principali innanzitutto nella città di Reggio Emilia e più in generale nel sistema della Via Emilia.

Le altre emergenze del sistema immobiliare si ritrovano nel sistema pedemontano delle ceramiche che si snoda da Sassuolo a Scandiano, praticamente senza soluzione di continuità e, in pianura, in corrispondenza della città di Carpi (e in misura minore di Correggio).

In queste realtà urbane sono frequentemente presenti valori che per foglio di mappa superano la soglia di 200 milioni di euro e con densità che spesso superano gli 800-900 milioni di euro/kmq.

Non altrettanto evidente, in questa lettura, il sistema insediativo lineare dei comuni rivieraschi di Po nella bassa pianura che presentano assai più ampi varchi nella propria continuità.

La geografia descritta dalle consistenze immobiliari relative alle destinazioni non residenziali, non è molto dissimile nelle sue concentrazioni, come si evince dalla TAV. 14. Si evidenzia tuttavia una maggiore concentrazione dei valori nelle aree esterne al nucleo centrale delle città caratterizzate dalla maggiore presenza delle localizzazioni produttive.

Se si restringe, in particolare, la rappresentazione alle sole unità immobiliari di carattere produttivo (vedi TAV. 15) emerge con tutta evidenza il disegno dei principali poli produttivi che hanno caratterizzato con la loro presenza la lunga fase di sviluppo delle attività manifatturiere in ambito regionale.

I poli produttivi di Corte Tegge e Mancasale a Reggio Emilia, le concentrazioni di Calerno e Rubiera lungo la Via Emilia, l'area industriale ad ovest di Correggio e quella ad est di Carpi, le aree industriali di Sassuolo e di Casalgrande-Villalunga, i poli “modenesi” di Campogalliano e Soliera, emergono con tutta evidenza nella geografia industriale del territorio, letto anche nella sua connotazione immobiliare.

Di particolare interesse è anche il confronto diacronico tra i valori unitari registrati nel tempo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

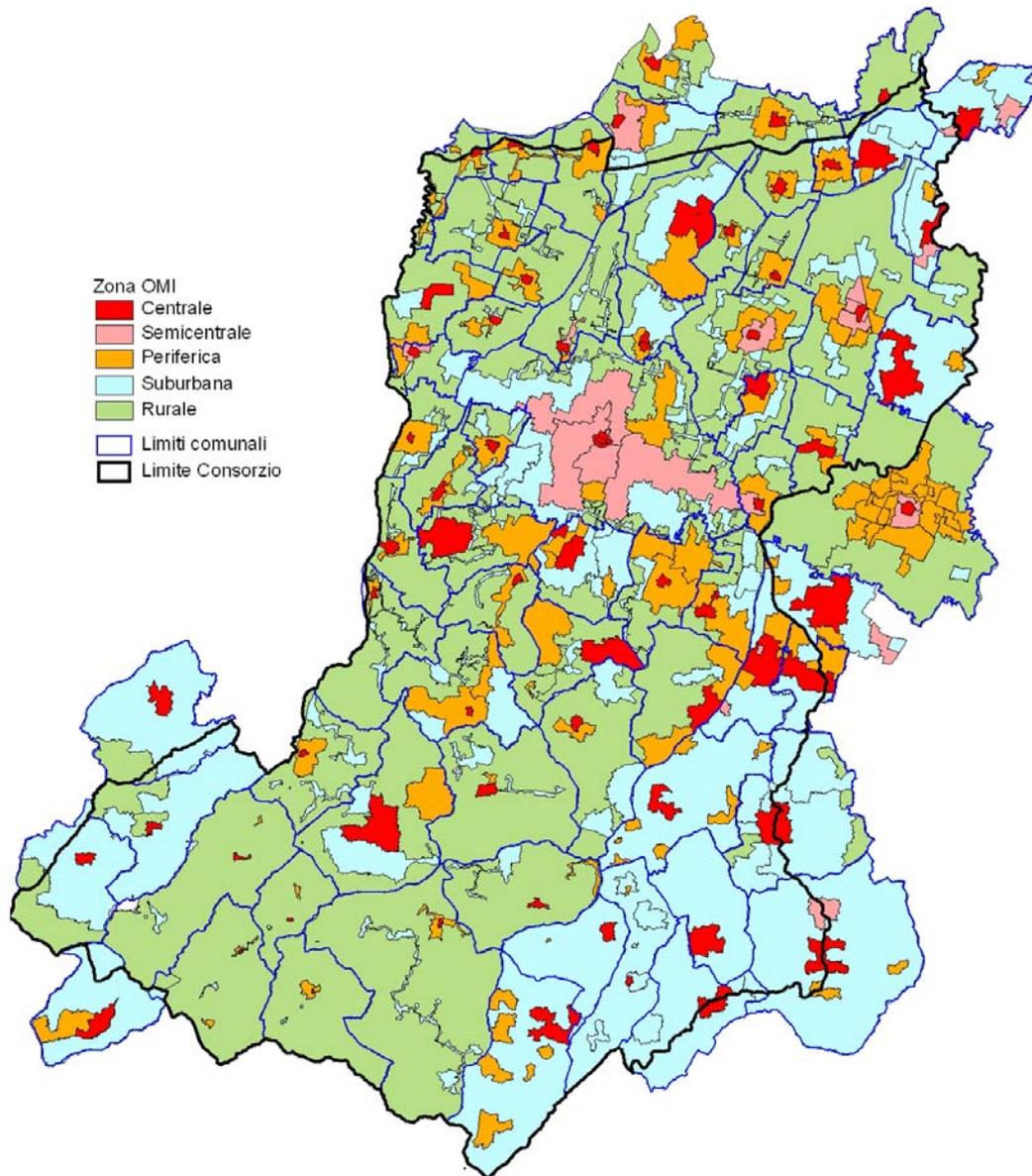
Il confronto è stato operato prendendo a riferimento rispettivamente il secondo trimestre 2008 e il primo trimestre 2013, un intervallo che copre efficacemente la traiettoria al ribasso segnata dai valori immobiliari per effetto della crisi economico-finanziaria e i suoi risvolti sui valori immobiliari.

Sono stati considerati al riguardo in particolare i valori relativi alle unità immobiliari a destinazione residenziale.

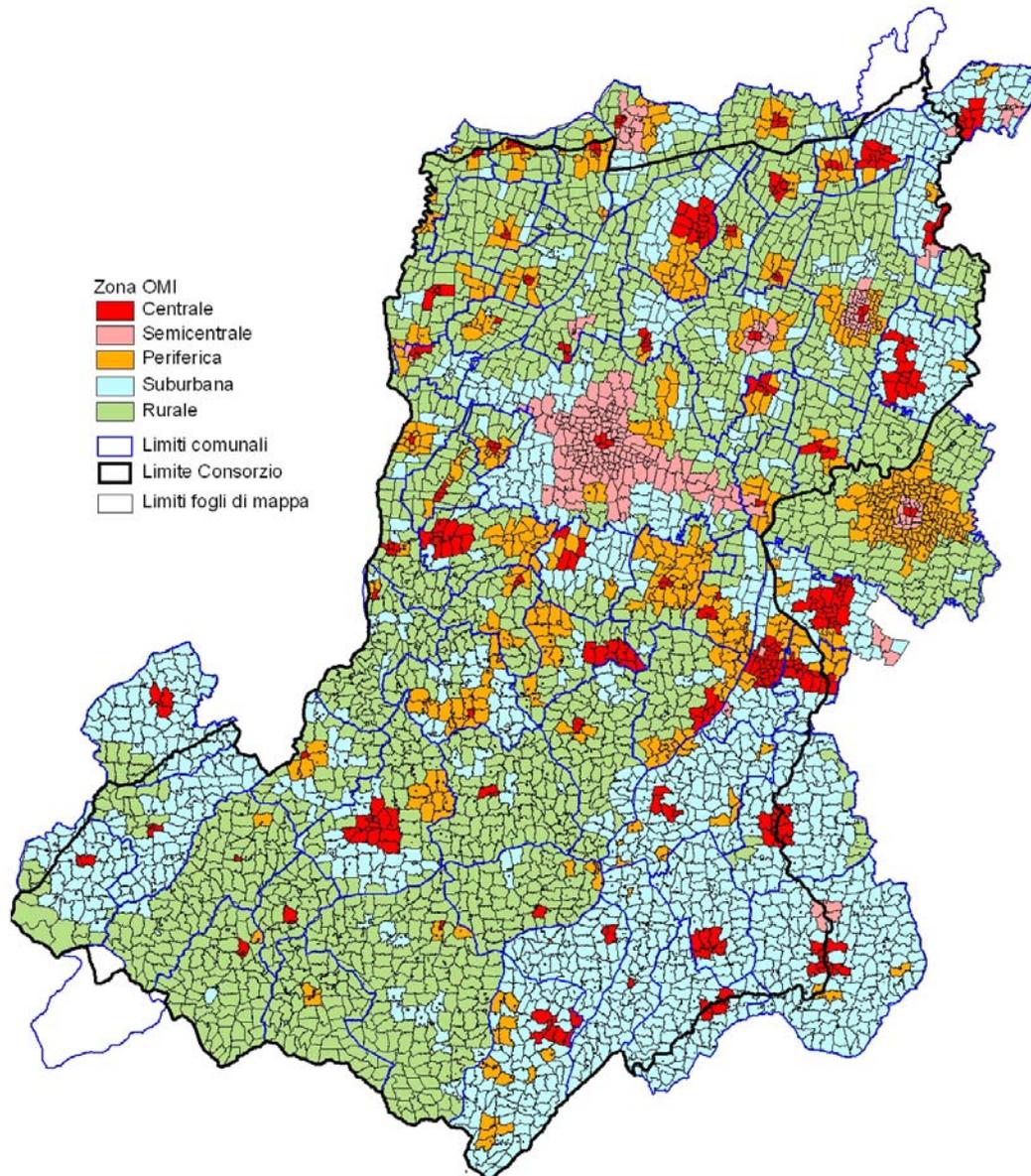
Soprattutto con riferimento ai valori minimi (TAVV. 16 e 17) si osserva una significativa riduzione dei valori, particolarmente marcata per l'area urbana di Reggio ma significativa anche in contesti montani e nella pianura, specie in Val d'Enza.

Più circoscritta la variazione in diminuzione registrata dai valori massimi (TAVV. 18 e 19) che è più evidente in corrispondenza dell'area delle ceramiche, in particolare nella sponda sinistra di Secchia.

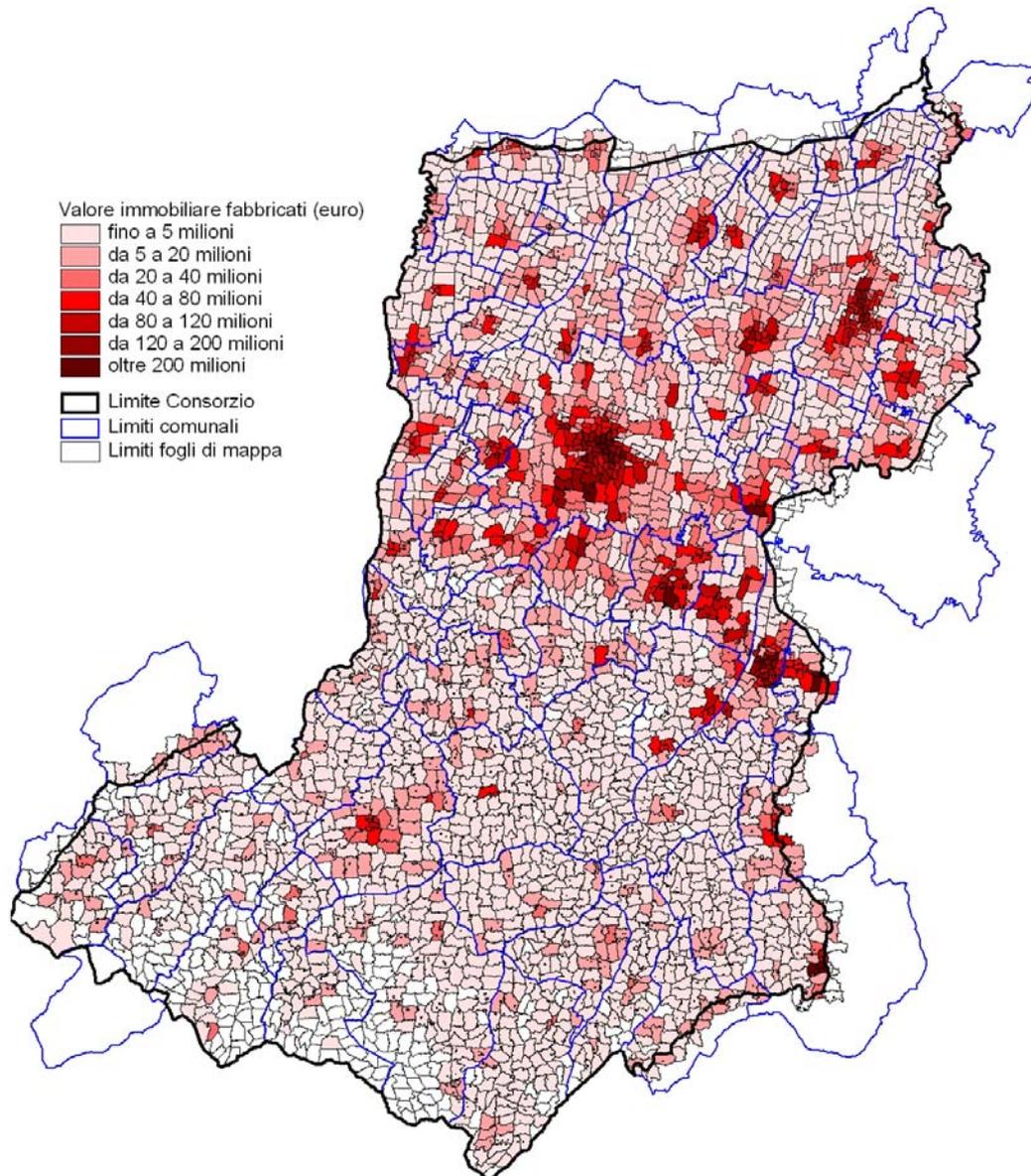
**Tav. 10 - Zone considerate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – tipologie**



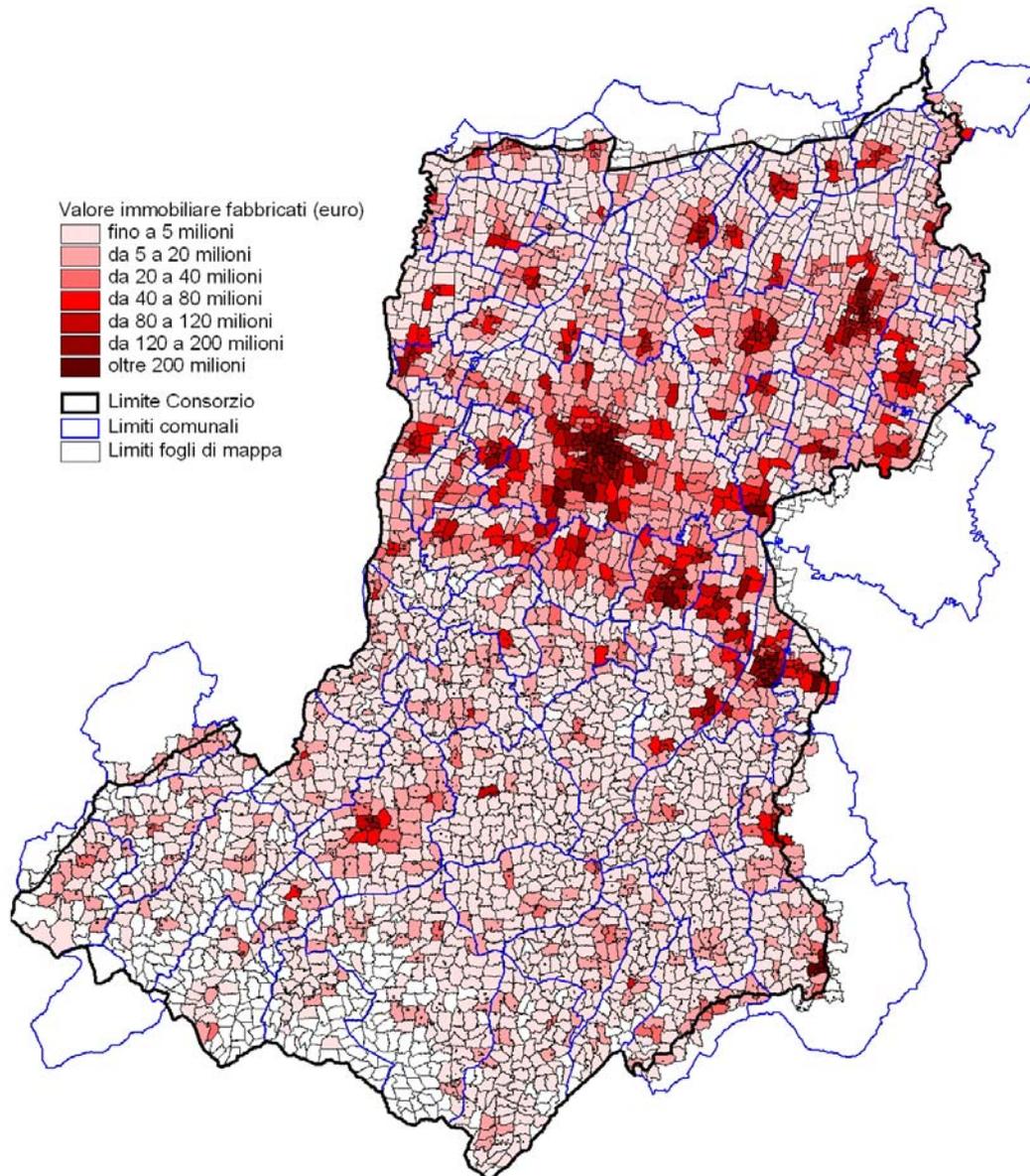
**Tav. 11 – Omogeneizzazione delle zone considerate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ai confini dei fogli di mappa catastali**



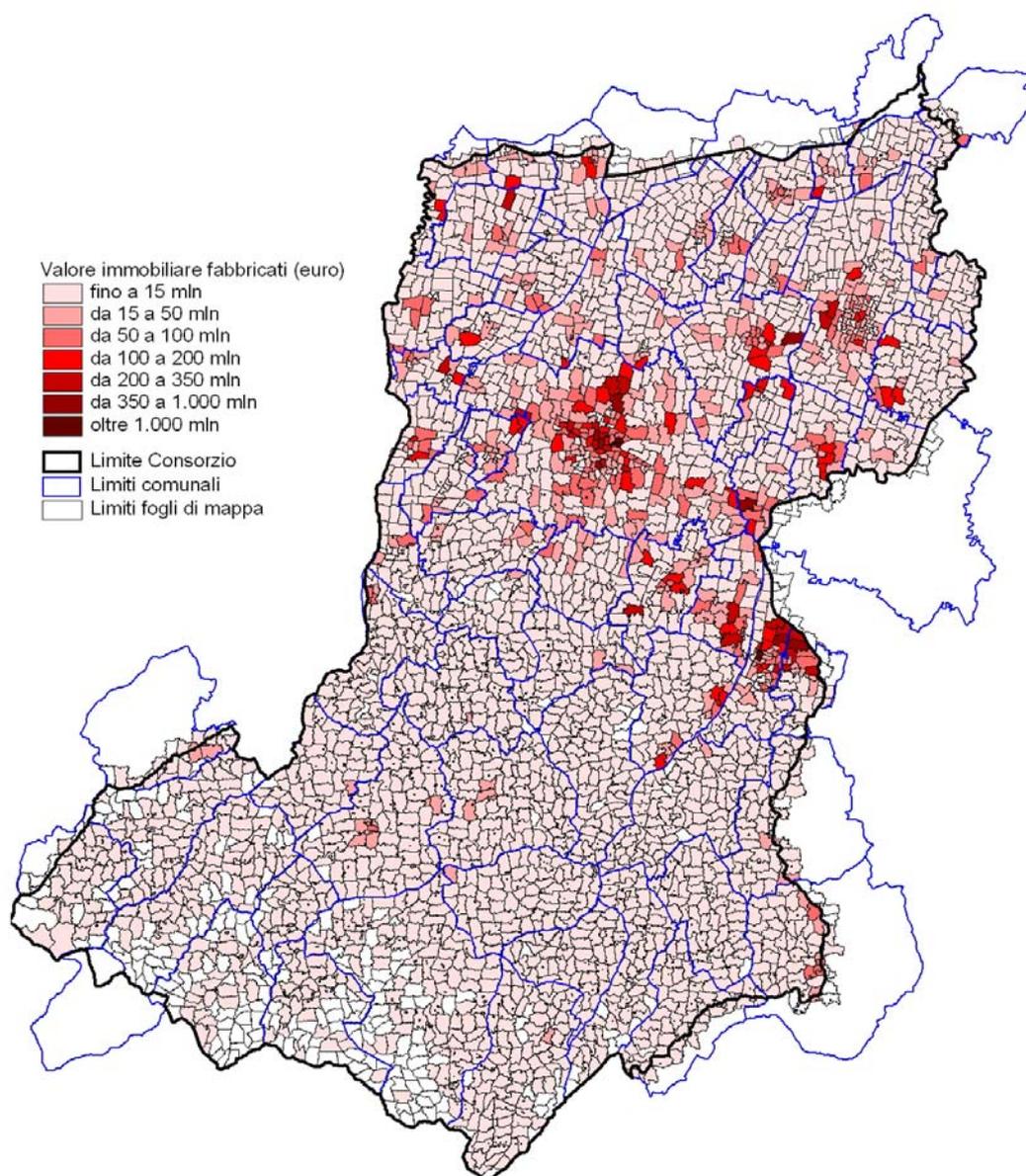
**Tav. 12 – Valore complessivo delle unità immobiliari residenziali per fogli di mappa catastali - valori minimi OMI**



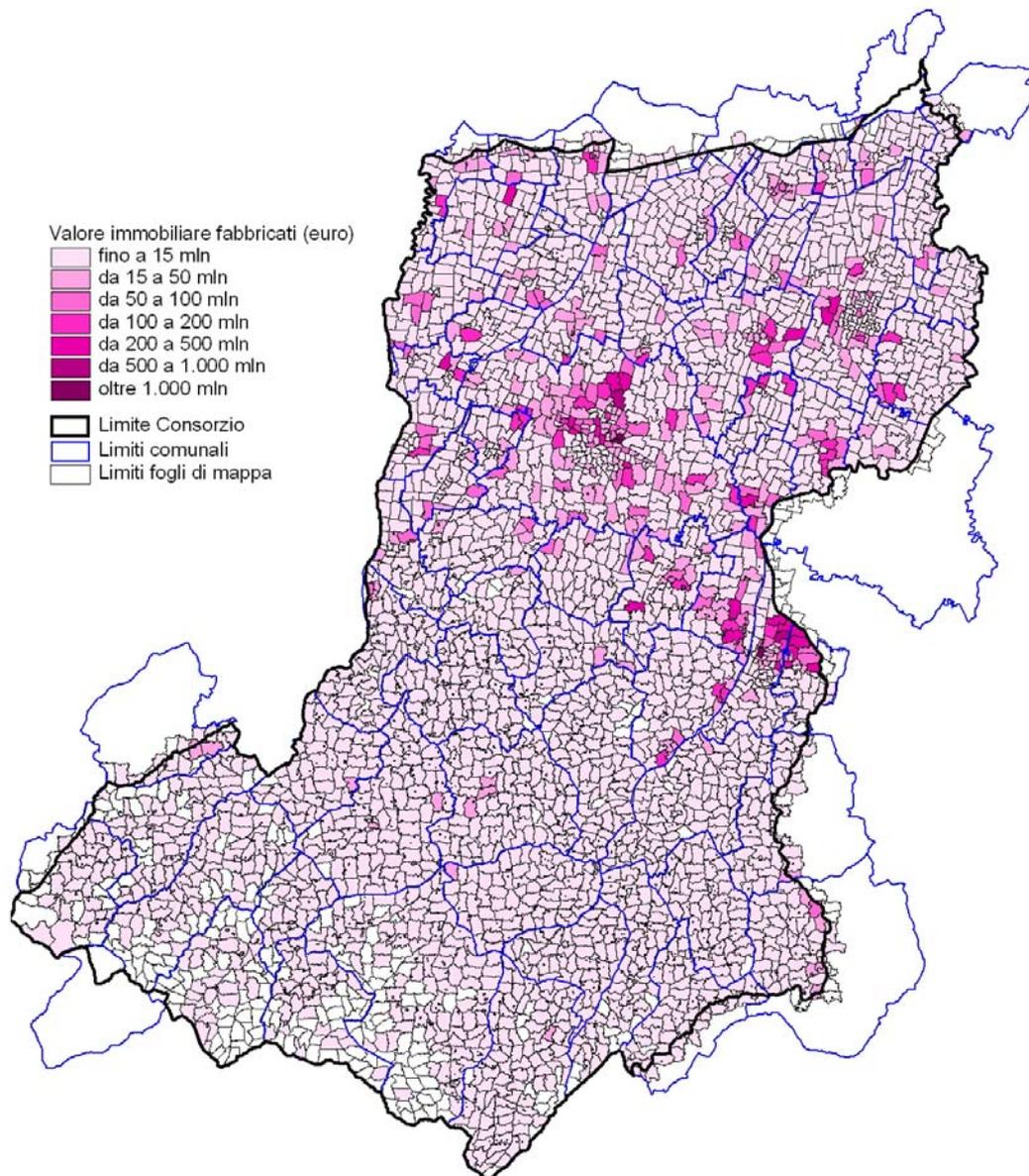
**Tav. 13 – Valore complessivo delle unità immobiliari residenziali per fogli di mappa catastali - valori massimi OMI**



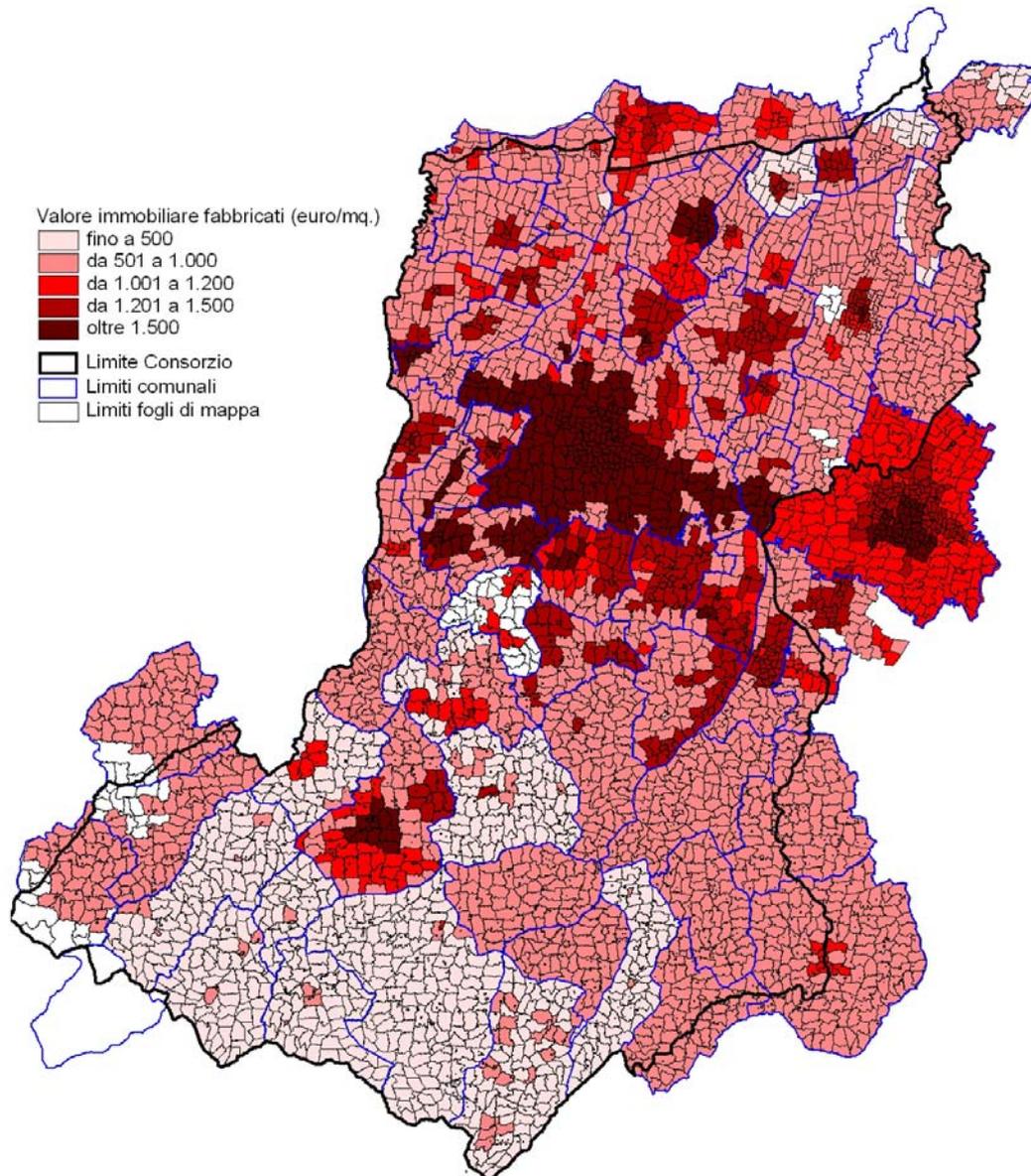
**Tav. 14 – Valore complessivo delle unità immobiliari a destinazione non residenziali per fogli di mappa catastali - valori medi OMI (stime)**



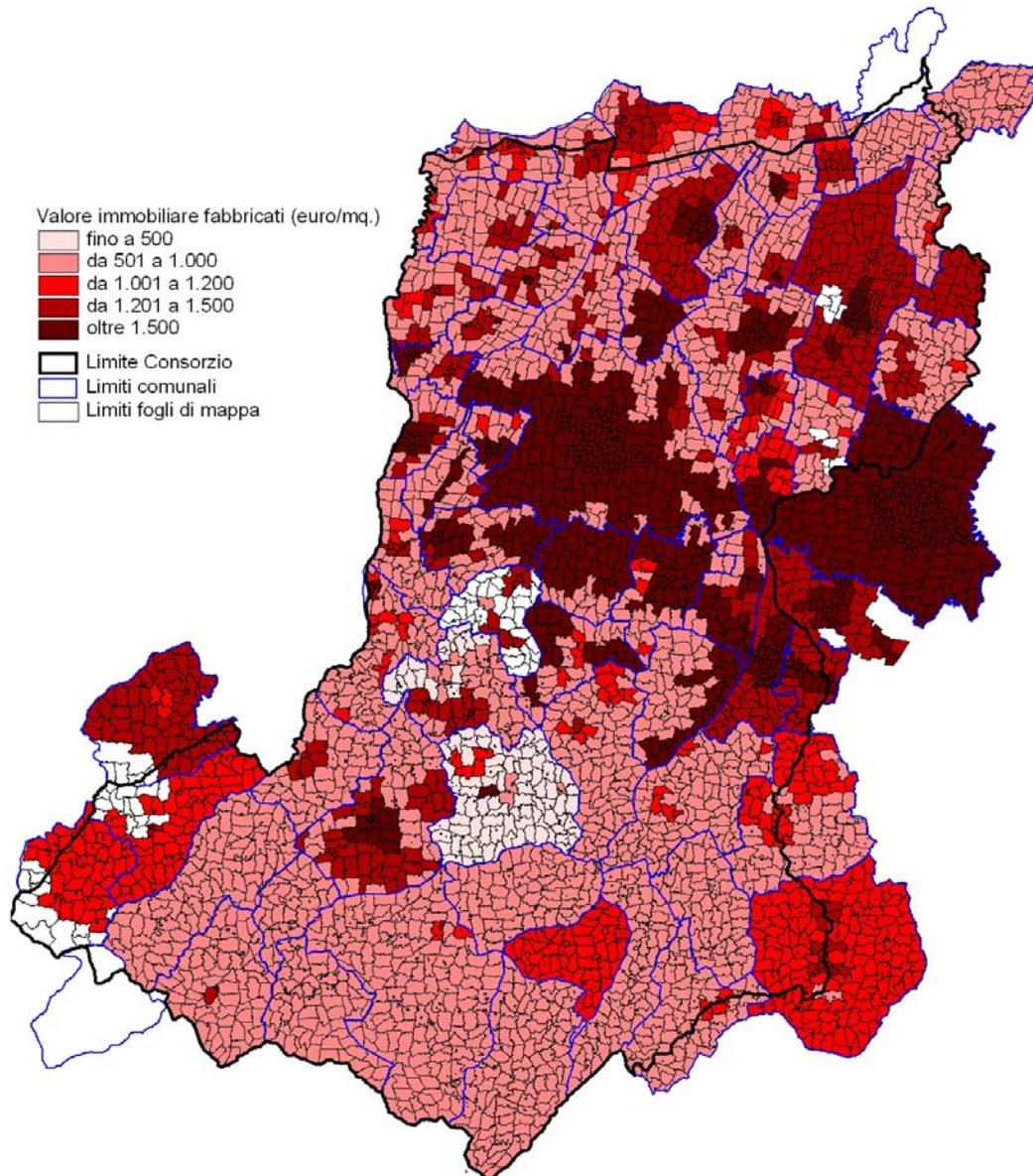
**Tav. 15 – Valore complessivo delle unità immobiliari a destinazione produttiva per fogli di mappa catastali - valori medi OMI (stime)**



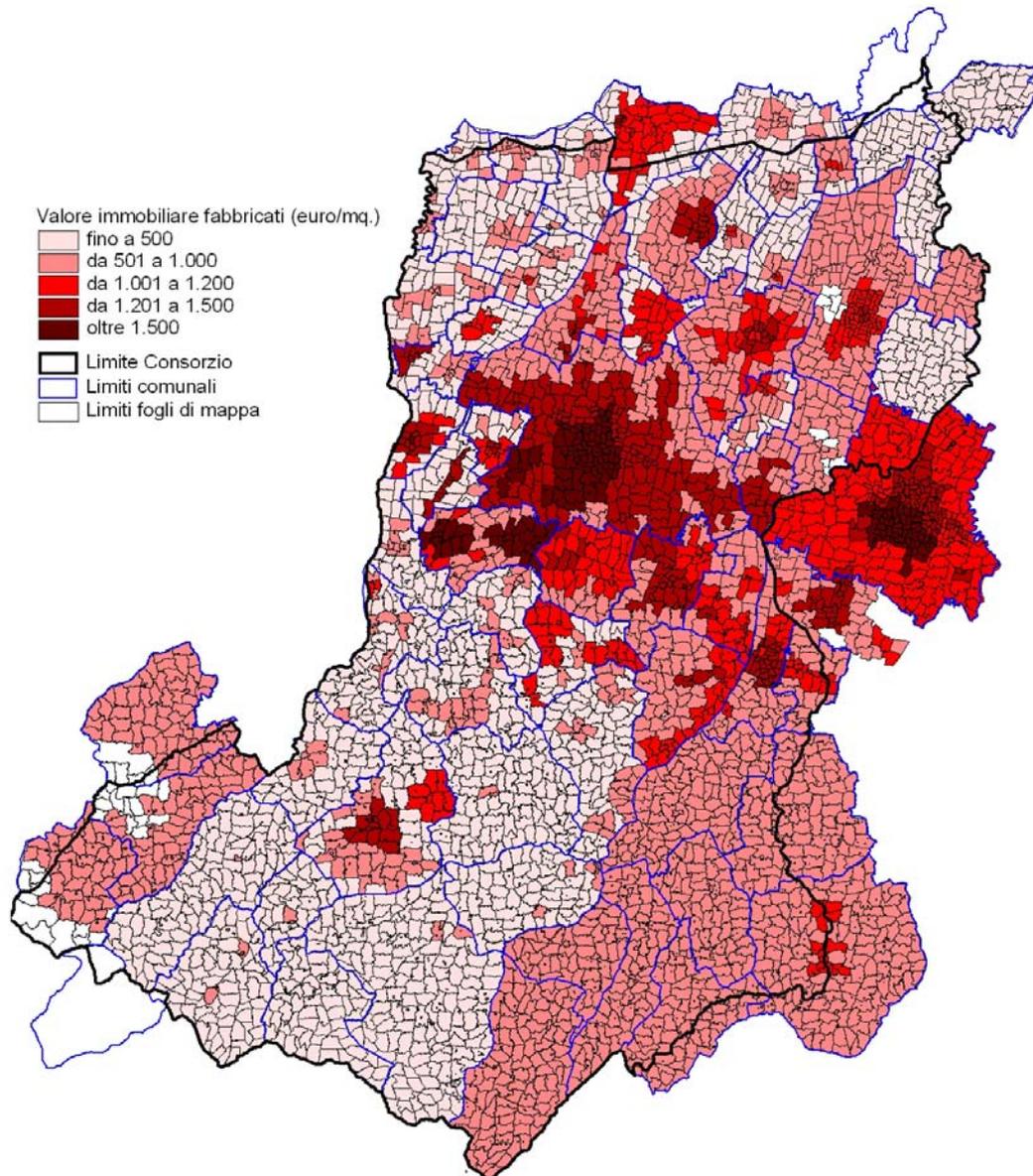
**Tav. 16 – Valore unitario al mq delle unità immobiliari residenziali I semestre 2008 - valori minimi OMI**



**Tav. 17 – Valore unitario al mq delle unità immobiliari residenziali - I semestre 2008 - valori massimi OMI**

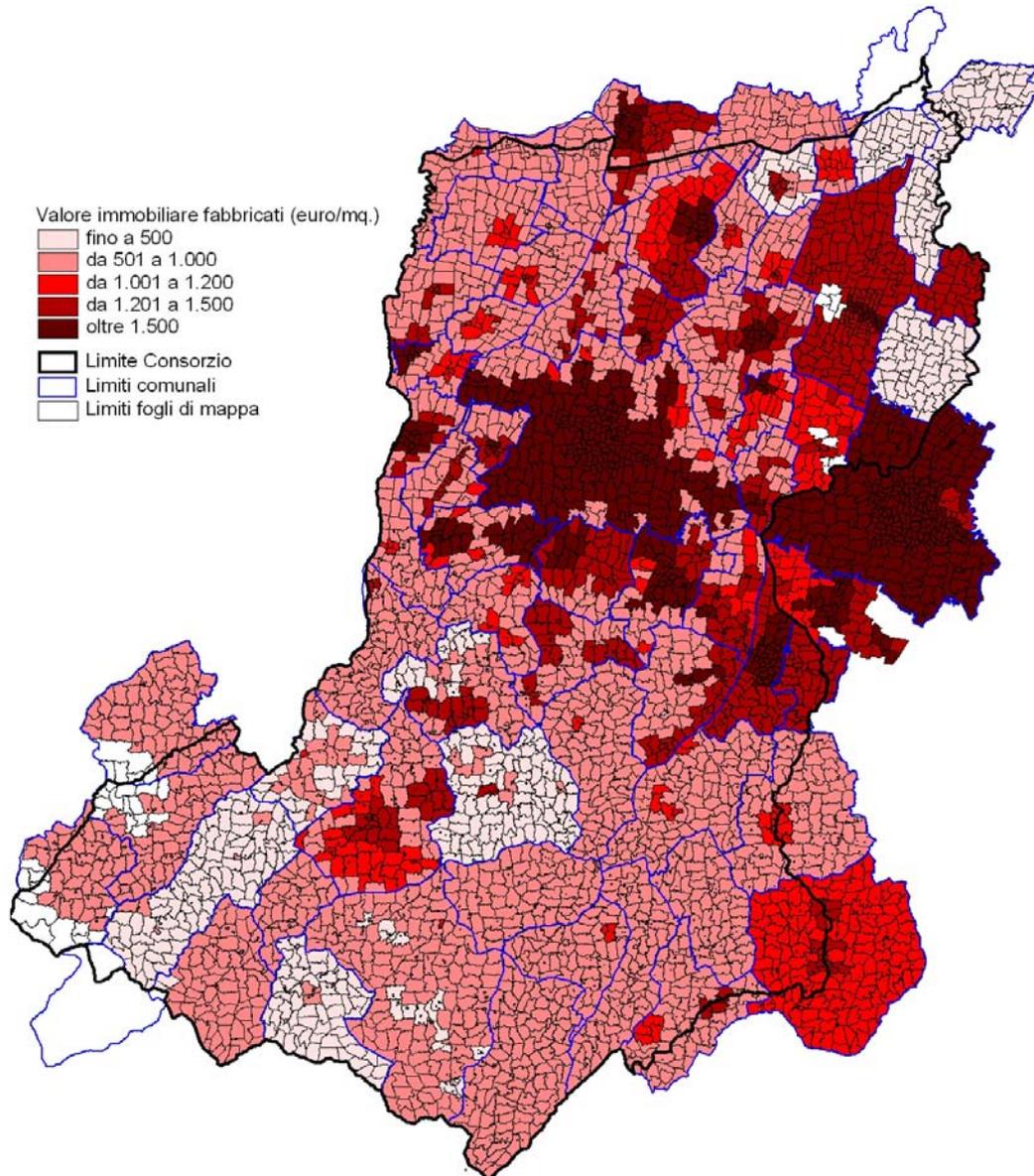


**Tav. 18 – Valore unitario al mq delle unità immobiliari residenziali - II semestre 2013 - valori minimi OMI**



---

**Tav. 19 – Valore unitario al mq delle unità immobiliari residenziali - II semestre 2013 - valori massimi OMI**



## 6. Il patrimonio infrastrutturale prime considerazioni

La valutazione del patrimonio territoriale la cui conservazione e funzionalità è, in varia misura, garantito dalla presenza del Consorzio di Bonifica e dalla sua attività di manutenzione territoriale e di presidio delle condizioni di sicurezza idraulica sarebbe gravemente incompleto se una qualche considerazione non venisse prodotta anche con riguardo all'esteso patrimonio infrastrutturale presente nel territorio.

Per questo patrimonio ogni valutazione economica è al di fuori della portata di applicazioni come quella che abbiamo condotto e, assai di più pone problemi anche concettuali di difficile soluzione non essendo neppure concepibile nella gran parte dei casi la misura "ai valori di mercato" di beni capitali di proprietà pubblica (e che in larga misura presentano la stessa natura di bene pubblico), sottratti a qualsivoglia transazione.

La stessa prospettiva di valutazione del patrimonio "ai costi di ricostruzione" si presenta largamente problematica a fronte di un patrimonio la cui costruzione si è concretizzata in un orizzonte plurisecolare.

Non resta che la possibilità di un apprezzamento delle dimensioni di questo patrimonio in termini fisici ma anche su questo fronte la misura delle dimensioni del patrimonio è assai disagiata non essendo idoneamente qualificate le informazioni desumibili dalle basi cartografiche (catasto ma anche la stessa CTR) e non esistendo una tradizione statistica consolidata al riguardo. Una parziale risposta a questa nostra esigenza viene tuttavia da una recente attività dell'ISTA che ha dato luogo alla formazione di un Atlante Statistico Territoriale delle infrastrutture.

L'Atlante, che nel 2013 è giunto alla sua quarta edizione, è uno dei prodotti previsti dal Disciplinare stipulato tra Istat e Dipartimento per lo sviluppo e la coesione economica (Dps), nell'ambito del progetto "Informazione statistica territoriale settoriale per le politiche strutturali 2010-2015" finanziato con il PON Governance e Assistenza tecnica FESR 2007-2013.

Il patrimonio informativo prodotto da questa fonte sulle infrastrutture permette tuttavia solo valutazioni quantitative al livello di disaggregazione provinciale; informazioni che vengono che di seguito riportate dalla tabella per tutte le province in cui ricade il territorio del consorzio.

	<b>REGGIO NELL'EMILIA</b>	<b>MODENA</b>	<b>PARMA</b>	<b>MANTOVA</b>	<b>MASSA- CARRARA</b>
n° impianti di depurazione delle acque in esercizio (1999)	147	250	210	117	88
Abitanti Equivalenti Serviti dagli impianti (1999)	696.108	927.455	587.645	413.818	98.675
Rifiuti Urbani Prodotti (Tonnellate 2011)	386.513	437.778	257.462	216.763	129.351
Rifiuti Oggetto di Raccolta Differenziata (Tonnellate 2011)	212.917	230.544	147.609	126.302	39.761
Consumo Totale di En. elettrica (GWh 2011)	3.341	4.652	3.162	3.783	895
Prod. netta di Energia elettrica (GWh 2011)	564	813	646	11.647	83
Acqua potabile Immessa nella rete di distribuzione (Migliaia mc 2008)	47.667	74.315	56.652	37.441	29.373
Acqua potabile Erogata dalla rete di distribuzione (Migliaia mc 2008)	35.199	53.692	41.390	29.446	19.568
Acqua fatturata per uso domestico (Migliaia mc 1999)	24.557	34.906	28.051	19.400	14.870
Acqua fatturata per uso produttivo (Migliaia mc 1999)	4.669	11.700	8.171	2.568	2.103
Volume di gas naturale consumato (centinaia mc 2002)	5.078.365	7.647.567	4.662.667	4.123.631	1.023.022
Utenze servite dal gas naturale (km 2002)	186.422	289.516	188.171	139.342	80.673
Rete di trasporto del gas naturale (metri 2002)	2.964.293	4.084.235	2.848.052	2.789.148	913.304
Lunghezza della rete ferroviaria FS (2005)	37	84	179	107	76
Lunghezza strade comunali (km 1999)	4.868	7.321	8.155	4.410	4.266
Lunghezza strade provinciali (km 2000)	918	729	1.039	840	543
Lunghezza strade statali (km 1996)	289	459	465	302	155
Stazioni ferroviarie (2012)	5	6	23	21	13

Mancano purtroppo valori comunali puntuali sulla consistenza della infrastrutture che consentirebbero una stima per quanto con qualche approssimazione della loro effettiva consistenza nel territorio consortile.

In termini qualitativi deve essere richiamato come nel territorio consortile trovino allocazione alcune delle principali infrastrutture per le comunicazioni della rete nazionale e in particolare:

- 1) lo sviluppo della Autostrada A1 (Autostrada del Sole) che attraversa in direzione Est-Ovest l'intero territorio consortile;
- 2) lo sviluppo della Autostrada A24 (Autostrada del Brennero) che interessa in direzione Nord Sud il territorio consortile dalla intersezione con la A1 al confine di Regione con la Lombardia;

- 3) lo sviluppo della linea ferroviaria ad Alta Velocità Milano – Napoli che attraversa in direzione Est-Ovest l'intero territorio consortile;
- 4) lo sviluppo della linea ferroviaria RFI Milano Bologna che anch'essa attraversa in direzione Est-Ovest l'intero territorio consortile;
- 5) la presenza di reti ferroviarie minori della rete RFI che servono le relazioni Modena Verona e, attraverso linee in concessione, l'intero tracciato delle linee Reggio Emilia Ciano d'Enza, Reggio Emilia Guastalla, Reggio Emilia Sassuolo oltre che la relazione Parma Suzzara per la maggiore parte della sua estensione.

A questo patrimonio si aggiunge una significativa estensione della rete viaria di interesse regionale e locale, gestita da Istituzioni diverse e una rete di infrastrutture tecniche per il trasporto di materiali, energia, ed informazione di notevole estensione.

Il tema della dotazione infrastrutturale del territorio è peraltro di fondamentale importanza anche per determinare il livello di competitività potenziale dello stesso, come dimostra l'analisi dell'Istituto Tagliacarne che calcola degli indicatori che mettono a confronto le province rispetto alla dotazione nazionale di infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali, energetiche e telefoniche/trasferimento dati. L'analisi è aggiornata al 2000.

<b>Indici Competitività del territorio</b>	<b>REGGIO NELL'EMILI A</b>	<b>MODENA</b>	<b>PARMA</b>	<b>MANTOVA</b>	<b>MASSA- CARRARA</b>
Indice di dotazione della rete stradale (Italia=100)	105,43	107,32	161,20	65,26	153,80
Indice di dotazione della rete ferroviaria (Italia=100)	74,32	72,95	107,75	71,66	125,85
Indice di dotazione dei aeroporti (e bacini di utenza) (Italia=100)	20,97	23,55	58,97	2,66	29,98
Indice di dotazione di impianti e reti energetico-ambientali (Italia=100)	132,92	170,76	100,69	153,96	126,73
Indice di dotazione delle strutture e reti per la telefonia e la telematica (Italia=100)	104,37	109,22	72,53	84,28	93,66
Indice di dotazione delle reti bancarie e servizi vari (Italia=100)	108,44	129,01	99,19	90,01	96,93
Indice generale infrastrutture economiche (Italia=100)	78,06	87,54	85,76	66,83	112,94
Indice generale infrastrutture (economiche e sociali) (Italia=100)	77,62	98,47	94,41	67,46	102,37

Secondo questa analisi, la Provincia di Reggio Emilia, che rientra quasi per intero nel territorio consortile e determina in parte maggioritaria la configurazione delle sue condizioni generali, mostra un ottimo livello delle

infrastrutture energetico-ambientali, e un buon livello infrastrutturale per strade e telefonia (ma ancora non si teneva adeguatamente conto della banda larga).

Le tipologie di infrastrutture nelle quali il territorio reggiano necessita di migliorie sono quelle ferroviarie (valutazione tuttavia precedente all'entrata in esercizio della linea ad Alta Velocità e della sua stazione medio padana), e quelle di tipo economico.

Sono queste ultime che concorrono in gran parte ad attribuire alla provincia di Reggio Emilia un indice infrastrutturale complessivo basso (77,62) rispetto ai valori di Modena, Parma, e Massa Carrara, che mostrano performance nettamente migliori nell'ambito delle infrastrutture economiche.

## NOTE

---

- <sup>1</sup> Il territorio servito dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale disegna uno spazio esteso e complesso che si estende per circa **3.123 kmq** e comprende quasi per intero una Provincia (quella di Reggio Emilia della quale sono esclusi dal territorio consortile l'intero territorio di un solo comune, quello di Luzzara, e limitati margini dei comuni rivieraschi di Po, per le rispettive aree golenali) oltre a parti significative della Provincia di Modena, nel Bacino del Fiume Secchia, sia in montagna (valli del Dolo e del Dragone) che nella pianura carpigiana, parte dell'Appennino parmense orientale e piccoli lembi di territorio in ambito extra regionale: parte del comune di Moglia, in Lombardia ed una parte (pressoché disabitata) del Comune di Comano in Toscana (provincia di Massa Carrara).
- <sup>2</sup> Cfr. **"Gli immobili in Italia nel 2012"** - Dipartimento delle Finanze del Ministero del Tesoro ed Agenzia delle Entrate con la collaborazione della Sogei (Società Generale di Informatica di proprietà dello stesso Ministero dell'Economia): Gli immobili in Italia 2012 è uno studio realizzato dal Dipartimento delle Finanze e dall'Agenzia del Territorio, con la collaborazione della Sogei. La quarta edizione del volume analizza la fiscalità immobiliare alla luce delle modifiche normative sul regime di tassazione degli immobili. Offre inoltre puntuali informazioni sulla proprietà immobiliare con l'obiettivo di conoscere la distribuzione geografica dei proprietari delle abitazioni in base alla loro residenza. Lo studio si articola in sette capitoli, di cui i primi quattro sono dedicati all'analisi degli utilizzi degli immobili, all'analisi territoriale del valore del patrimonio abitativo, alla distribuzione della proprietà e del reddito, ai redditi da locazione. Di assoluta novità sono i capitoli cinque e sei in cui si svolge, rispettivamente, un'analisi comparativa della tassazione immobiliare a livello internazionale e l'analisi del gettito dell'Imposta municipale propria - IMU. Conclude il volume il capitolo sette che illustra le metodologie utilizzate per le elaborazioni dei dati che hanno consentito le analisi svolte nei capitoli precedenti
- <sup>3</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>  
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.
- <sup>4</sup> Questa valutazione corrisponderebbe ad un rendimento figurativo medio del 0,2- 0,3% a conferma della valutazione largamente condivisa della inattendibilità delle rendite catastali come espressione dell'effettivo rendimento economico del patrimonio e dell'esigenza di ricorrere al riguardo a fonti alternative.
- <sup>5</sup> Banca d'Italia: "La ricchezza immobiliare delle famiglie italiane: un confronto fra dati campionari e Censuari". Questioni di Economia e Finanza
- <sup>6</sup> Banca d'Italia: "La Ricchezza delle Famiglie Italiane" supplemento al Bollettino Statistico n°65 del 2013

- <sup>7</sup> cfr. Banca d'Italia La ricchezza delle famiglie italiane, Supplementi al bollettino di statistica n. 65 Anno XXII 13 dicembre 2012
- <sup>8</sup> <http://www.istat.it/it/censimento-agricoltura/agricoltura-2010>
- <sup>9</sup> Per il VI censimento dell'Agricoltura del 2010 il Datawarehouse predisposto dall'ISTAT consente la consultazione di alcune delle informazioni rilevate riferendone il contenuto rispettivamente al territorio amministrativo (dal Comune alla Ripartizione geografica, passando per Provincia e Regione) ove è collocato il centro aziendale ovvero al territorio in cui sono effettivamente collocati i fondi coltivati e gli allevamenti censiti. Questa informazione non è confrontabile con la rilevazione del V Censimento del 2000 e lo è in parte con quella del IV Censimento del 1990
- <sup>10</sup> <http://www.inea.it/mercato-fondiaro/banca-dati>
- <sup>11</sup> Le categorie analitiche considerate dall'Osservatorio INEA sono le seguenti:
- |  |                              |
|--|------------------------------|
| SEMINATIVI                                 | OLIVETI                      |
| 1 - Seminativo irriguo (escluso orticole)  | 8 - Oliveto                  |
| 2 - Seminativo asciutto (escluso orticole) | VIGNETI                      |
| 3 - Orticole, floricole e vivai            | 9 - Vigneto DOC              |
| PRATI E PASCOLI                            | 10 - Vigneto uva da tavola   |
| 4 - Prato permanente                       | 11 - Vigneto non DOC e altro |
| 5 - Pascolo                                |                              |
| FRUTTETI E AGRUMETI                        |                              |
| 6 - Frutteto                               |                              |
| 7 - Agrumeto                               |                              |
- <sup>12</sup> la stima parte dai valori per il 2012 di reddito imponibile pubblicati da ... e disponibili per comune, correggendoli per il rapporto tra i valori nazionali reddito primario delle famiglie (al lordo delle imposte) e reddito disponibile delle famiglie consumatrici pubblicati dall'ISTAT
- <sup>13</sup> <http://www.istat.it/it/censimento-popolazione/popolazione-2011>
- <sup>14</sup> il valore utilizzato è quello relativo alla Provincia di Reggio Emilia, sufficientemente rappresentativa della intera realtà del Consorzio, che è di 1,20 abitazioni totali per abitazione occupata.
- <sup>15</sup> I valori di conversione utilizzati sono di ...mq per vano per le unità immobiliari della Provincia di Reggio Emilia; di .... mq per vano, per la Provincia di Parma; di ....mq. per vano per la Provincia di Modena, di ...mq per vano per la Provincia di Mantova.

- 
- <sup>16</sup> La stessa Agenzia delle Entrate, nella pubblicazione già prima richiamata "Gli immobili in Italia" stima un rapporto tra i valori segnalati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e quelli delle rendite catastali "capitalizzate" con i coefficienti utilizzati per determinare l'imponibile a fini IMU che, per le maggiori città italiane è dell'ordine di 3-5 volte.
- <sup>17</sup> In particolare i coefficienti correttivi utilizzati sono di 1,5 sia per i fabbricati del gruppo B (servizi pubblici) che per quelli della categoria C4, edifici sportivi mentre per i fabbricati del gruppo D si è utilizzato come riferimento per la stima il rapporto tra i valori capitalizzati delle rendite e quelli derivati dai parametri OMI per le unità immobiliari del gruppo C3, laboratori per arti e mestieri.
- <sup>18</sup> Il valore stimato varia in realtà tra un minimo di 44,2 miliardi ed un massimo di 58,7 miliardi di euro per le abitazioni (comprese nelle categorie della classe A ad eccezione della A10 relativa ad uffici e studi professionali), cui si deve aggiungere il valore, a sua volta variabile da un minimo di 3,7 e un massimo di 4,9 miliardi di euro relativo alle pertinenze residenziali (garage e autorimesse inserite nella della categoria C6).
- <sup>19</sup> stimato in 6.461 miliardi di euro, vedi in precedenza il § 1 di questo stesso documento.
- <sup>20</sup> che, in analogia a quanto rilevato in sede nazionale è stata stimata nell'ordine del 90,5% valore totale del patrimonio, e ciò è pari come valore medio a 50,5 miliardi di euro contro un reddito disponibile stimato in 13,6 miliardi di euro anno (valori al 2012).
- <sup>21</sup> Il confronto tra le stime locali e quelle nazionali riguardo alla composizione settoriale del patrimonio immobiliare è stato operato rapportando la percentuale calcolata localmente sul valore OMI delle consistenze catastali con la percentuale calcolata a livello nazionale sul valore delle rendite catastali "capitalizzate" secondo i coefficienti di legge per la determinazione del valore imponibile ai fini IMU.

