



Camera di Commercio  
Lodi



## LE IMPRESE DEL SETTORE EDILE DAL 2004 AL 2014





Camera di Commercio  
Lodi



Via Haussmann, 15 Lodi

Call Center 848.800.301

URP 0371.4505.233

Centralino 0371.4505.1

[www.lo.camcom.gov.it](http://www.lo.camcom.gov.it)

[www.economialodigiana.it](http://www.economialodigiana.it)

[https://twitter.com/cciaa\\_lodi](https://twitter.com/cciaa_lodi)



[statistica@lo.camcom.it](mailto:statistica@lo.camcom.it)

[urp@lo.camcom.it](mailto:urp@lo.camcom.it)

Ufficio Studi e Statistica Camera di Commercio di Lodi

Novembre 2014

## LE IMPRESE DEL SETTORE EDILE

Negli ultimi dieci anni il settore edile ha conosciuto un periodo di forte espansione, al quale è seguita una fase di riduzione progressiva.

Attraverso i numeri presenti nel Registro Imprese si vuole quantificare ciò che è avvenuto nel territorio Lodigiano.

I dati più aggiornati, al II trimestre 2014, riferiscono della presenza di 4.326 imprese attive, il 2% delle imprese lombarde che operano nello stesso settore.

L'edilizia rappresenta una realtà importante nel panorama locale, considerato che l'incidenza del numero di imprese sul totale delle attività economiche della provincia lodigiana è del 28% a fronte di un 26% calcolato per la Lombardia.

In questo approfondimento si prenderà in considerazione: il comparto delle Costruzioni, rappresentato dalla voce "F COSTRUZIONI", ripartito in tre divisioni nell'attuale codifica Ateco2007, una divisione del settore manifatturiero "C 23 - FABBRICAZIONE DI ALTRI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI, che per brevità definiremo "Fabbricazione prodotti per edilizia", e la parte relativa alla gestione della compravendita di immobili definita dal codice "L 68 - ATTIVITÀ IMMOBILIARI".

Il codice Ateco 2007 include altre categorie che hanno un legame con il settore edile. A titolo d'esempio si citano: "C 16.23 - Fabbricazione di altri prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia", "C 22.23.09 - Fabbricazione di altri articoli in plastica per l'edilizia" e "G 46.63 - Commercio all'ingrosso di macchinari per l'estrazione, l'edilizia e l'ingegneria civile". Nonostante la presenza di un centinaio di imprese, come evidenziato nella tabella sotto riportata, si è preferito non includere queste attività nell'analisi ma mantenersi al livello di *divisione* del codifica Ateco<sup>1</sup>.

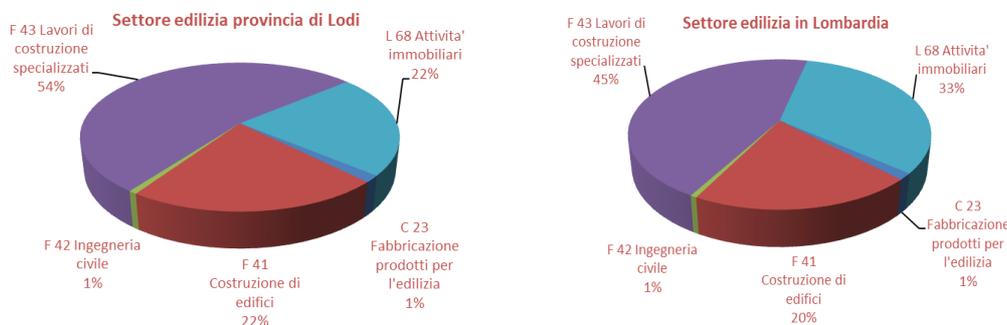
Provincia di Lodi	Codice Ateco 2007			
	16.23	22.23.09	46.63	Totale
Tipologia localizzazione				
Sedi	74	1	8	83
Unità locali	20	1	2	23
<b>Totale</b>	<b>94</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>106</b>

Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

Tornado all'oggetto dello studio, dai grafici sotto riportati si evidenzia come, delle oltre quattro mila imprese operanti a livello locale, i 3/4 appartengano al settore delle

<sup>1</sup> "La classificazione delle attività economiche ATECO (ATTività ECONomiche) è una tipologia di classificazione adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica italiano (ISTAT) per le rilevazioni statistiche nazionali di carattere economico. Si tratta di una classificazione alfa-numerica con diversi gradi di dettaglio: le lettere indicano il macro-settore di attività economica, mentre i numeri (che vanno da due fino a sei cifre) rappresentano, con diversi gradi di dettaglio, le articolazioni e le disaggregazioni dei settori stessi. Le varie attività economiche sono raggruppate, dal generale al particolare, in sezioni (codifica: 1 lettera), divisioni (2 cifre), gruppi (3 cifre), classi (4 cifre), categorie (5 cifre) e sottocategorie (6 cifre), tratto da <http://it.wikipedia.org/wiki/ATECO>

Costruzioni, in particolare ai *Lavori di costruzione specializzati* (54%). La stessa ripartizione la si riscontra in regione, dove la percentuale riferita ai *lavori specializzati* si ferma al 45%.



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

Il periodo di analisi che si vuole approfondire va dal 2004 al 2014, precisando che nel 2009 i dati di StockView, banca dati di riferimento per le posizioni presenti nel Registro Imprese, sono stati riclassificati con la nuova codifica Ateco 2007. Nonostante i cambiamenti introdotti dalla nuova classificazione, rispetto all'AtecoRI in uso in precedenza, per i settori presi in considerazione si riscontra una certa continuità: la vecchia codifica *F 45* delle Costruzioni è confluita nelle tre divisioni *F 41*, *F 42* e *F 43*; il *DI 26* riguardante la *Fabbricazione di prodotti edili* è confluito nel *C 23* e il codice *K 70* delle *Attività immobiliari* nel *L 68*.

Dall'osservazione della serie storica delle imprese attive si riscontra che tra il 2004 e il 2014 il settore ha registrato una variazione positiva del 6%, con 232 unità in più. Nel dettaglio si scopre che la fase di espansione va dal 2004 al 2008 quando il numero di imprese attive passa dalle 4.094 imprese alle 5.008, dopodiché si ha un biennio di stabilità e dal 2011 inizia la fase di riduzione, fino a giungere all'attuale 4.326.

#### Sedi di imprese attive in provincia di Lodi nel settore edile

Lodi	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 II t.
<b>Totale</b>	4.094	4.332	4.568	4.906	<b>5.008</b>	4.994	4.996	4.885	4.616	4.427	4.326
<i>di cui Costruzioni</i>	3.070	3.221	3.401	3.692	3.796	3.825	<b>3.835</b>	3.774	3.541	3.375	3.298
<i>di cui Att. Immobiliari</i>	950	1.036	1.092	1.141	1.135	1.094	1.087	1.041	1.005	987	965
<i>di cui Fabbr. prodotti</i>	74	75	75	73	<b>77</b>	75	74	70	70	62	63

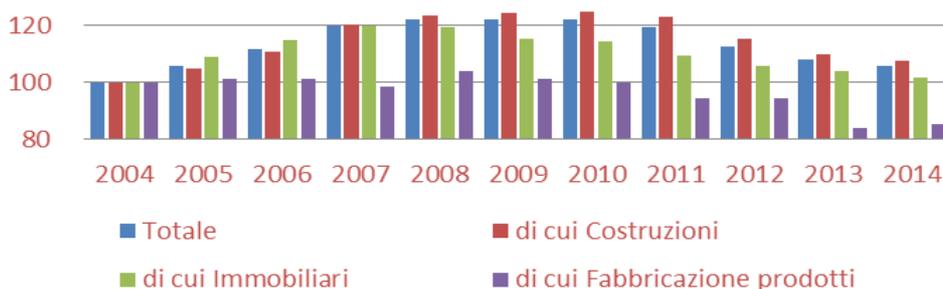
Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

Se si considera il dettaglio della voce *F – Costruzioni*, si riscontra nei dieci anni un aumento della consistenza delle imprese pari al 7%, 228 unità in più. Nel particolare si osserva una fase di crescita dal 2004 al 2010, quando il numero di posizioni passa da 3.070 a 3.835, per poi scendere alle 3.298 unità rilevate nel 2° trimestre 2014.

Invece riguardo alle *Attività immobiliari* per i dieci anni si rileva un aumento del 2% (+15 unità); nel particolare vi è una fase positiva che si ferma nel 2007, alla quale segue un periodo di contrazione.

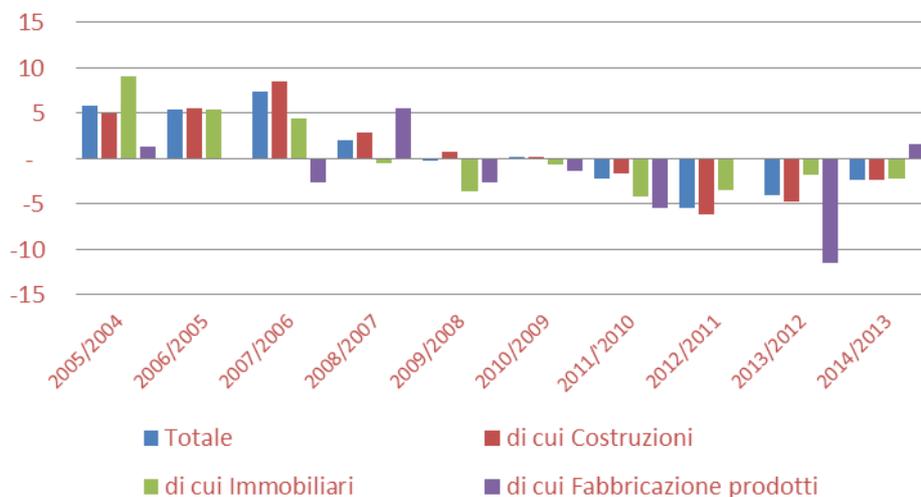
Il settore della *Fabbricazione* invece è il più stabile. Tra un anno e l'altro si riscontrano piccole variazioni assolute che si sintetizzano però in una variazione negativa del 15%, corrispondente a 11 unità in meno, nei dieci anni considerati.

**Serie storica imprese attive settore edile - N.I. 2004 = 100  
provincia di Lodi**



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

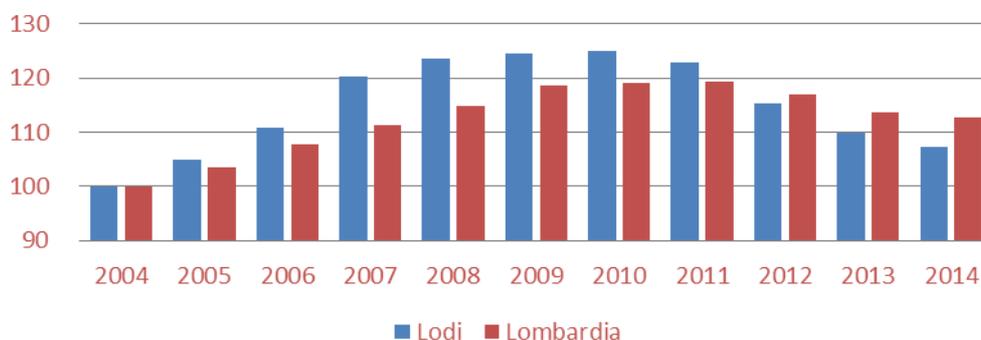
**Imprese attive: Variazioni annue percentuali  
provincia di Lodi**



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

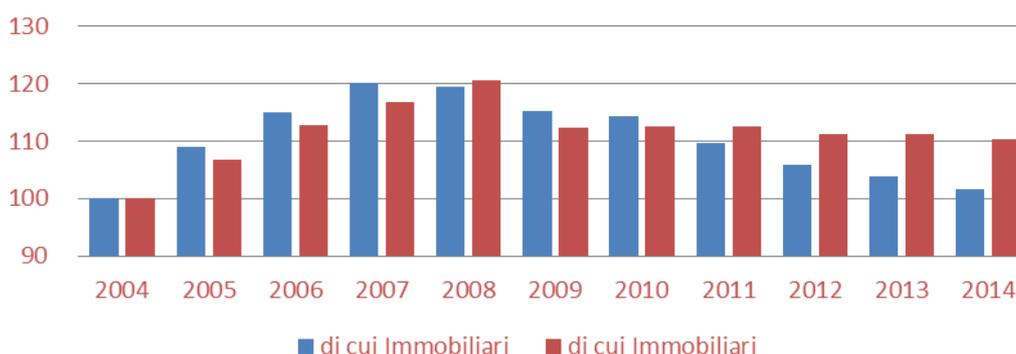
Il confronto tra Lodi e Lombardia, espresso nei due grafici sotto riportati, evidenzia un andamento simile tra le due realtà territoriali. In entrambe le figure, sia per il settore delle Costruzioni, sia per quello delle Attività immobiliari, si nota un andamento più marcato per Lodi, sia nella fase di espansione che nel periodo di contrazione, a dimostrare una maggior fragilità dei comparti.

**Serie storica imprese attive settore Costruzioni - confronto  
Lodi e Lombardia - N.I. 2004 = 100**



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

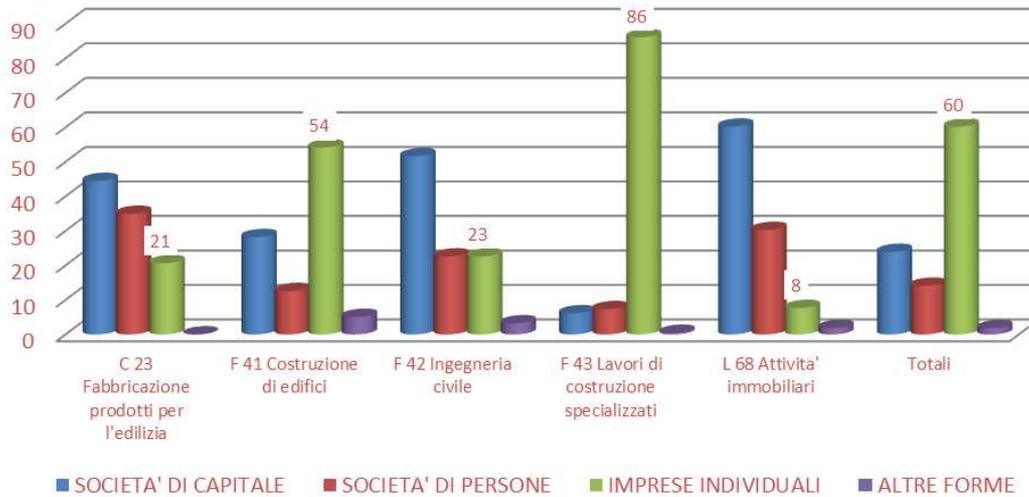
**Serie storica imprese attive settore attività immobiliari -  
confronto Lodi e Lombardia - N.I. 2004 = 100**



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

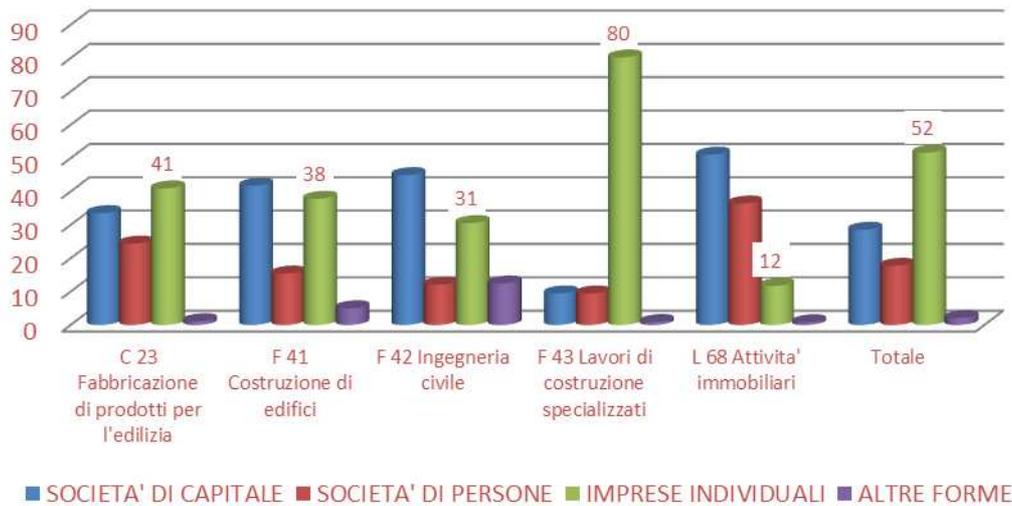
Dal punto di vista delle Forme Giuridiche si riscontra una prevalenza di imprese individuali che rappresentano il 60% del totale. L'approfondimento sui singoli settori mette in luce che le stesse sono particolarmente presenti nei *Lavori di costruzione specializzati* e nella *Costruzione di edifici*, invece risultano più diffuse le società tra le restante voci (*Attività immobiliari, Ingegneria civile e Fabbricazione di prodotti*).

**Ripartizione forme giuridiche settore edile  
provincia di Lodi, II trimestre 2014**



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

**Ripartizione forme giuridiche settore edile  
Lombardia, II trimestre 2014**



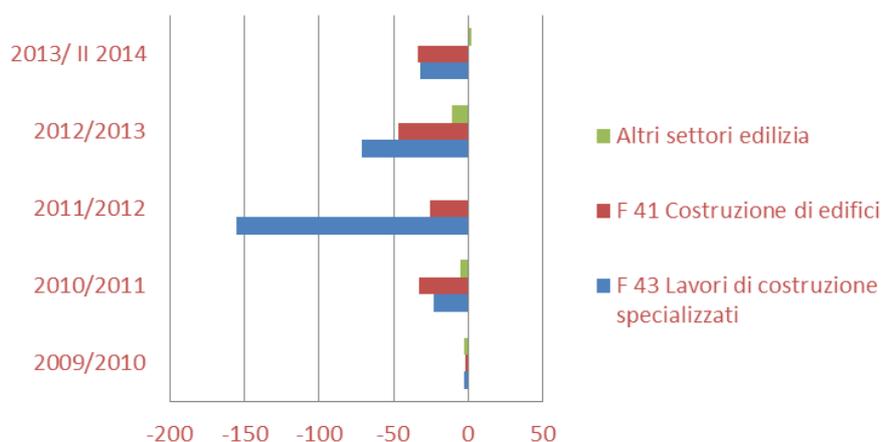
Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

L'elevata presenza di Imprese individuali nel comparto dei Lavori di costruzione è legato sia al tipo di attività, ma anche al fenomeno delle false partite Iva, ovvero di coloro che appaiono liberi professionisti, ma di fatto offrono prestazioni subordinate<sup>2</sup>. L'osservazione delle variazioni assolute dal 2009<sup>3</sup> al 2014, mostrata nel grafico che segue, evidenzia che per questi due settori la perdita è più accentuata rispetto agli altri settori.

<sup>2</sup> Il fenomeno non è quantificabile nel settore e a livello locale, tuttavia, secondo un rapporto dell'Ocse, l'Italia è il quarto paese dell'area Euro per diffusione delle false partite Iva. La stima è che rappresentino il 3,2% dei lavoratori dipendenti nei settori dell'industria e dei servizi, una percentuale superata (di pochi decimi di punto) solo da Repubblica Ceca, Slovacchia e Grecia.

<sup>3</sup> Il confronto parte dal 2009 per omogeneità della codifica Ateco, spiegata nelle pagine precedenti.

### Variazioni assolute Imprese Individuali settore edile



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

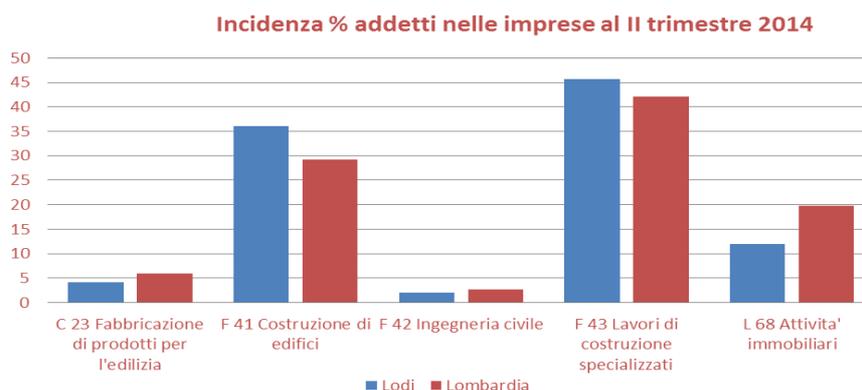
Il 64% delle imprese che opera nel settore edile è iscritto all'Albo Artigiani. La percentuale sale al 91% se si considera il settore *F43 Lavori di costruzioni specializzati* e raggiunge il 100% quando si osserva la forma giuridica delle *Imprese individuali*.

Imprese artigiane (valori assoluti)	Classe di Natura Giuridica				
	SOCIETA' DI CAPITALE	SOCIETA' DI PERSONE	IMPRESE INDIVIDUALI	ALTRE FORME	Totale
<b>Divisione</b>					
C 23 Fabbricazione di altri prodotti edili	4	16	12	-	32
F 41 Costruzione di edifici	30	79	489	-	598
F 42 Ingegneria civile	-	7	7	-	14
F 43 Lavori di costruzione specializzati	45	143	1.912	-	2.100
L 68 Attivita' immobiliari	2	3	-	-	5
<b>Totale</b>	<b>81</b>	<b>248</b>	<b>2.420</b>	<b>-</b>	<b>2.749</b>
Incidenza imprese artigiane sul totale	Classe di Natura Giuridica				
	SOCIETA' DI CAPITALE	SOCIETA' DI PERSONE	IMPRESE INDIVIDUALI	ALTRE FORME	Totale
<b>Divisione</b>					
C 23 Fabbricazione di altri prodotti edili	14,29	72,73	92,31	0,00	50,79
F 41 Costruzione di edifici	11,24	66,39	95,32	0,00	63,15
F 42 Ingegneria civile	0,00	100,00	100,00	0,00	45,16
F 43 Lavori di costruzione specializzati	31,69	84,12	95,74	0,00	90,52
L 68 Attivita' immobiliari	0,34	1,03	0,00	0,00	0,52
<b>Totale</b>	<b>7,83</b>	<b>40,66</b>	<b>92,93</b>	<b>0,00</b>	<b>63,55</b>

Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

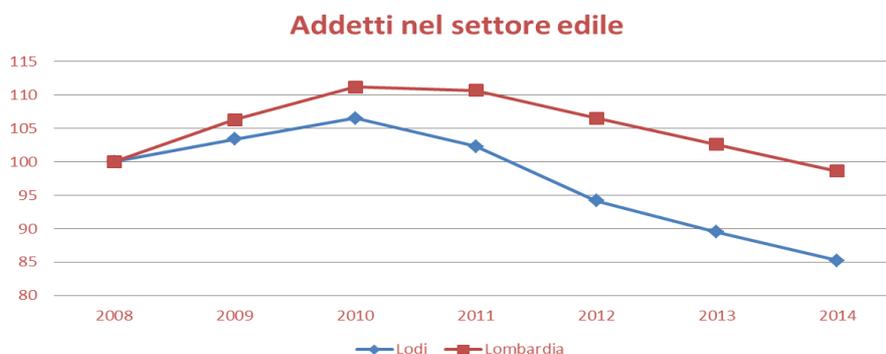
## GLI ADDETTI

Al giugno 2014 il numero di addetti presenti nelle imprese nel settore edile ammonta a 9.444, il 2% dei lavoratori lombardi che operano nello stesso settore e il 18% degli addetti totali quantificati per Lodi. L'affondo sui comparti evidenzia una maggior presenza nelle voci F41 e F 43, che sono anche quelli numericamente più importanti, voci in cui la percentuale di Lodi supera quella calcolata per la regione.



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

La serie storica a disposizione dal 2008<sup>4</sup> mette in luce un calo drastico nel numero di addetti: si passa dalle oltre 11 mila unità del 2008 agli oltre 9 mila attuali. Il confronto tra 2010, anno in cui il dato assume il valore maggiore, e i giorni nostri rivela un calo del 20% per Lodi e dell'11% in Lombardia. Infine, il confronto tra Lodi e regione evidenzia, negli anni, una maggior velocità di riduzione per la nostra realtà locale.



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

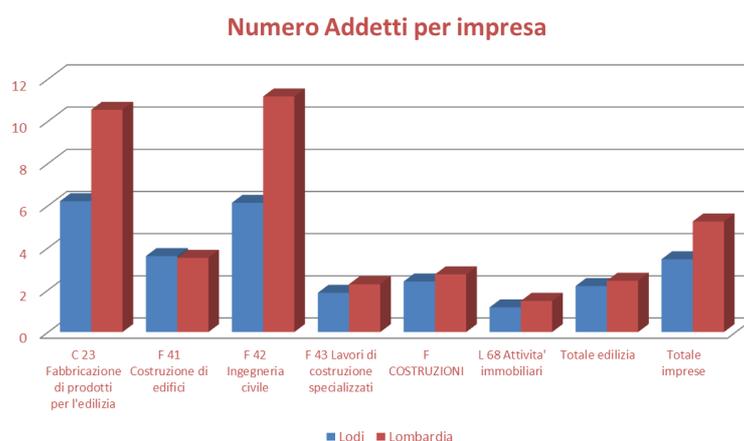
A Lodi, il numero medio di addetti per impresa nel settore edile è di 2,1, a fronte di un numero medio per la totalità dei settori pari a 3,5. Scandagliando nei comparti, si scopre che il valore sale fino a quasi 6 per la Fabbricazione di prodotti e l'Ingegneria civile, è invece pari a 1 nelle Attività immobiliari.

In Lombardia la media di addetti per impresa che opera nell'edilizia è pari a 2,4 a fronte di un numero medio per la totalità dei settori pari a 5,2. Nei comparti si contano

<sup>4</sup> Negli anni precedenti le informazioni erano incomplete.

11 addetti per la Fabbricazione di prodotti e l'Ingegneria civile e 1 addetto per impresa nelle Attività immobiliari.

Il confronto temporale rileva la riduzione anche di questo indicatore. A titolo d'esempio si citano i valori sul 2010, anno migliore per l'occupazione, con 3 addetti per impresa nel settore considerato nel complesso. Nei comparti si contavano 9 addetti per la Fabbricazione di prodotti edili, 7 per l'Ingegneria civile e 3 per le Attività immobiliari; in Lombardia i valori erano rispettivamente pari a 11, 11 e 2.



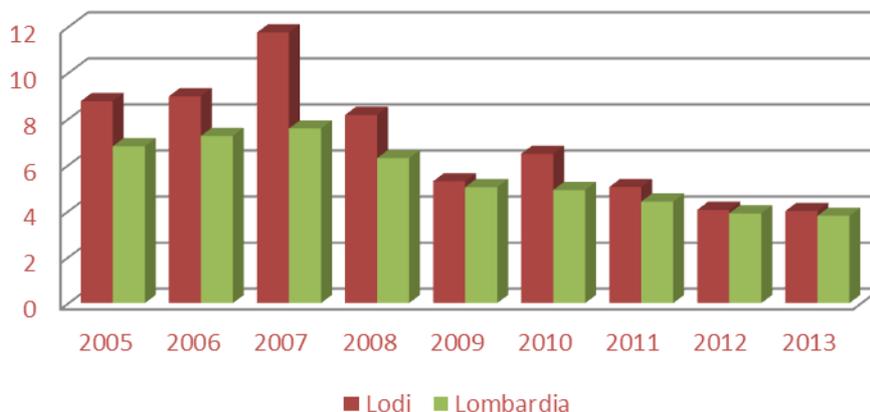
Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

## I TASSI DI NATALITÀ, MORTALITÀ E CRESCITA

I valori riferiti ai tassi, che scaturiscono dall'osservazione dei dati di flusso, ovvero delle Iscrizioni e delle Cessazioni annuali, ricalcano l'andamento descritto attraverso le imprese attive.

L'osservazione della serie storica sulla natalità locale mette in luce un aumento progressivo di questo indicatore dal 2005 al 2007, anno in cui si raggiunge la punta dell'11,75%. Segue poi la fase di riduzione fino al 2013, ad esclusione dell'anno 2010 quando si rileva un tasso pari a 6,48%. In dieci anni la natalità si è ridotta dal 9 al 4%, ad evidenziare una maggior difficoltà ad intraprendere un'attività anche in questo settore.

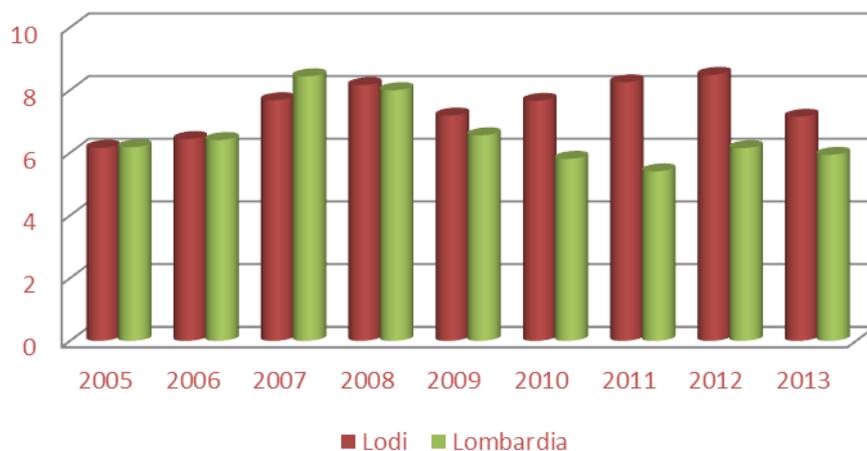
### Serie storica tassi di natalità



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

Sul tasso di mortalità, il cui valore oscilla tra il 6 e l'8%, si osserva un andamento ondivago, caratterizzato da una crescita dal 2005 al 2008, cui segue una fase di ridimensionamento nel 2009. Dal 2010 l'indicatore torna a crescere per poi tornare ad abbassarsi nel 2013.

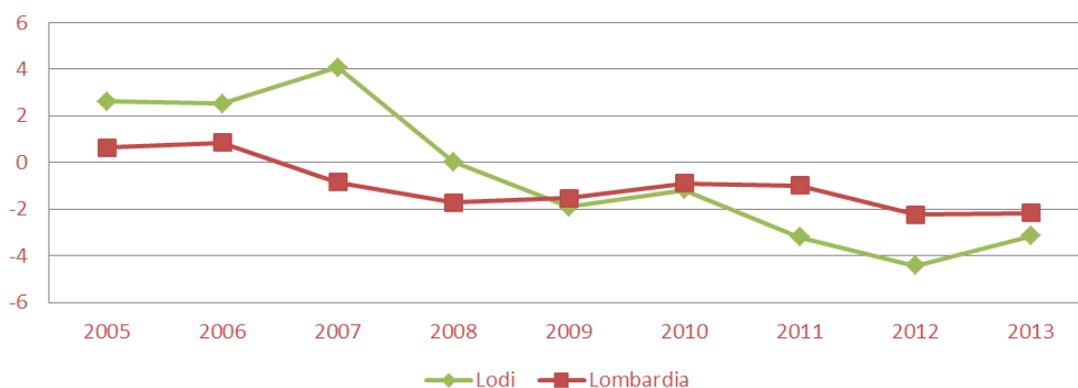
### Serie storica tassi mortalità



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

La sintesi dei due indicatori precedenti è sintetizzata nel tasso di crescita che assume segno favorevole dal 2005 al 2008. Dal 2009 ad oggi l'indicatore assume segno negativo, con un valore particolarmente sfavorevole nel 2012 (-4,44%). Solo nel 2013 si avverte un recupero, nonostante permanga il segno negativo.

### Serie storica tassi di crescita



Fonte: StockView – Infocamere, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

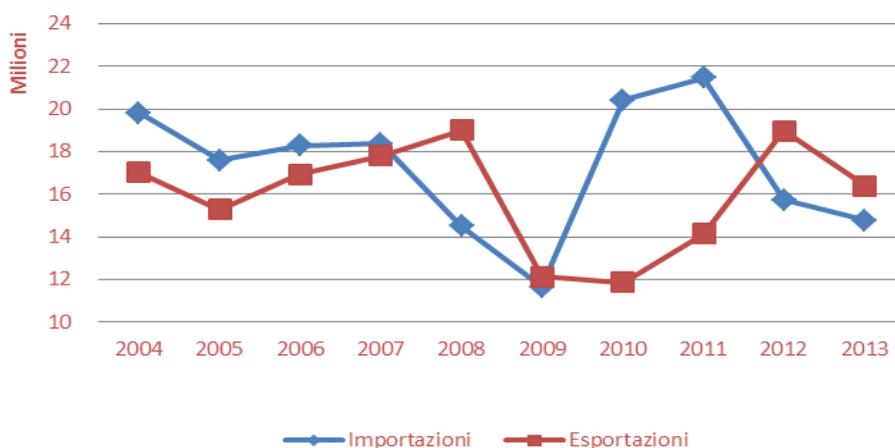
Per tutti e tre gli indicatori il confronto con i valori della regione evidenzia un andamento meno fluttuante per la realtà lombarda.

### L'INTERSCAMBIO CON L'ESTERO

L'interscambio di prodotti edili da parte delle imprese locali è quantificato in oltre 31 milioni di euro per il 2013. Tale indicatore ha subito un calo del 15% rispetto ai livelli del 2004, ma la serie storica dà riscontro di un andamento altalenante con un valore massimo proprio nel 2004 e minimo nel 2009.

Nei dati più recenti si osserva un saldo positivo e pari a +1,6 milioni di euro, ma era negativo dieci anni prima. Come si desume dal grafico sotto riportato, nel tempo si sono alternati saldi positivi (il migliore nel 2008 di oltre 4 milioni di euro) a saldi negativi (il peggiore nel 2010 di oltre 8 milioni di euro).

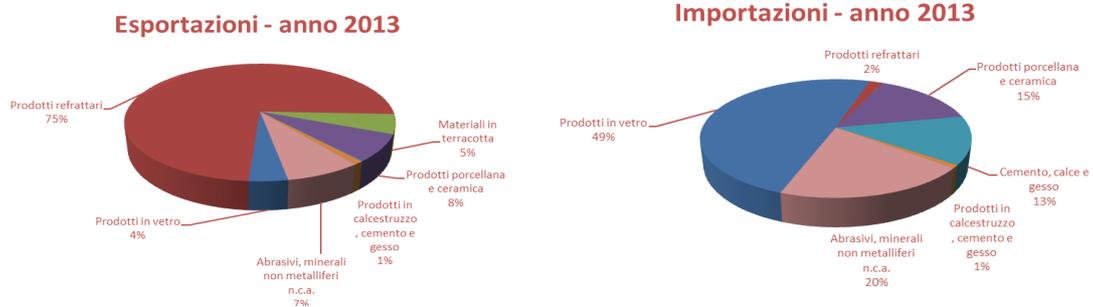
### Serie storica importazioni ed esportazioni - Lodi



Fonte: Coeweb – Istat, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

Secondo i dati 2013 le esportazioni di prodotti edili risultano pari a 16 milioni di euro e vanno ad incidere per quasi l'1% sull'export locale. Tale valore non è dissimile da

quello riferito a dieci anni fa (17 milioni), tuttavia la serie storica, mostrata nel grafico sopra, descrive un andamento oscillante con un picco negativo nel 2009 e nel 2010. La maggior parte di quanto si esporta riguarda i *Prodotti refrattari*, a seguire quelli in *porcellana e ceramica* e i *prodotti abrasivi*.



Fonte: Coeweb – Istat, elaborazioni Ufficio Studi Camera di Commercio di Lodi

Le importazioni invece ammontano nel 2013 a circa 15 milioni di euro e rappresentano lo 0,36% del totale importato. Il valore attuale è diminuito del 26% rispetto ai livelli rilevati dieci anni fa (quando l'incidenza sul totale era al 1,54%). La serie storica descrive un andamento ondivago, abbastanza allineato con quello delle esportazioni. Quasi la metà dei prodotti importati riguarda *Vetro e prodotti in vetro*, seguito dai *materiali abrasivi* e dalle *ceramiche*.