

# NiiProgetti

L'EDILIZIA DAL PROGETTO AL CANTIERE DAL 1964

# Monitor NiiProgetti

L'osservatorio sui progetti edili attivi in Italia

Edizione 2018



# 1. Fotografia dei progetti e cantieri monitorati nel 2017

(Dati aggiornati al 31.12.2017)

Complessivamente i progetti monitorati dall'Osservatorio Nii nel 2017 sono stati oltre 18.000, per un valore generato stimato che rasenta i 100 miliardi di euro.

■ **Numero di progetti**

18.017



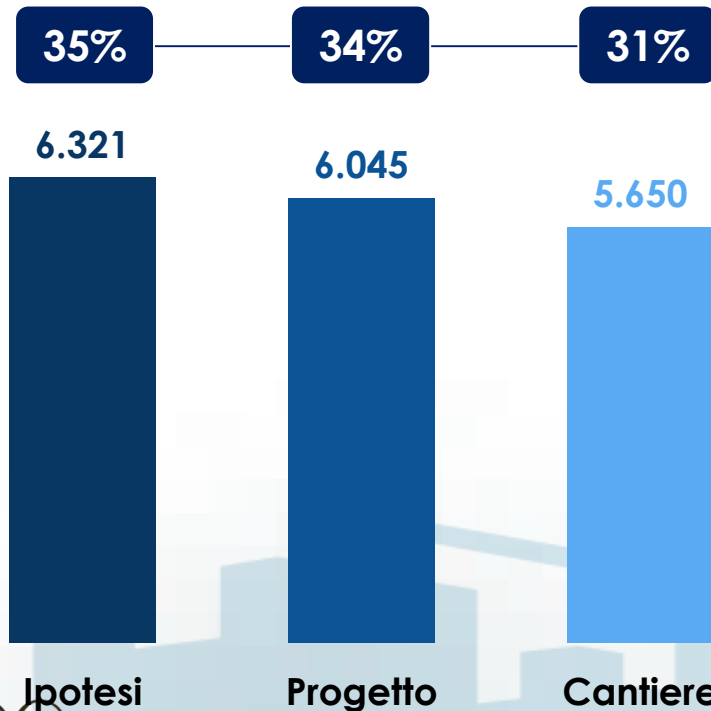
■ **Valore stimato  
in MLD di €**

97,5

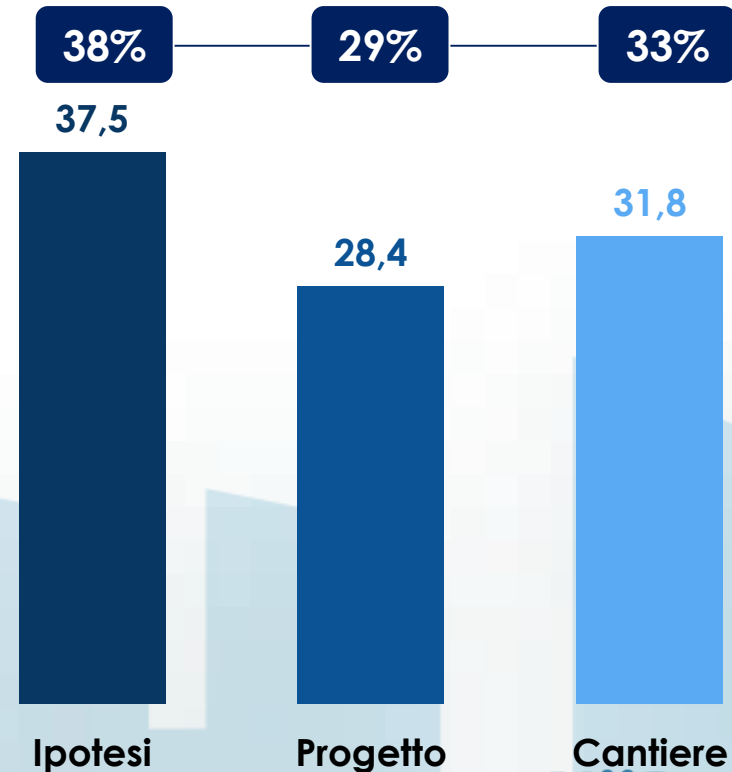


Circa un terzo dei progetti monitorati (pari al 38% del valore complessivo osservato) risulta nel 2017 in fase di ipotesi; circa un terzo in fase di progetto e il restante terzo in fase di cantiere. Il valore dei cantieri in corso a fine 2017 è stimato in circa 32 mld €

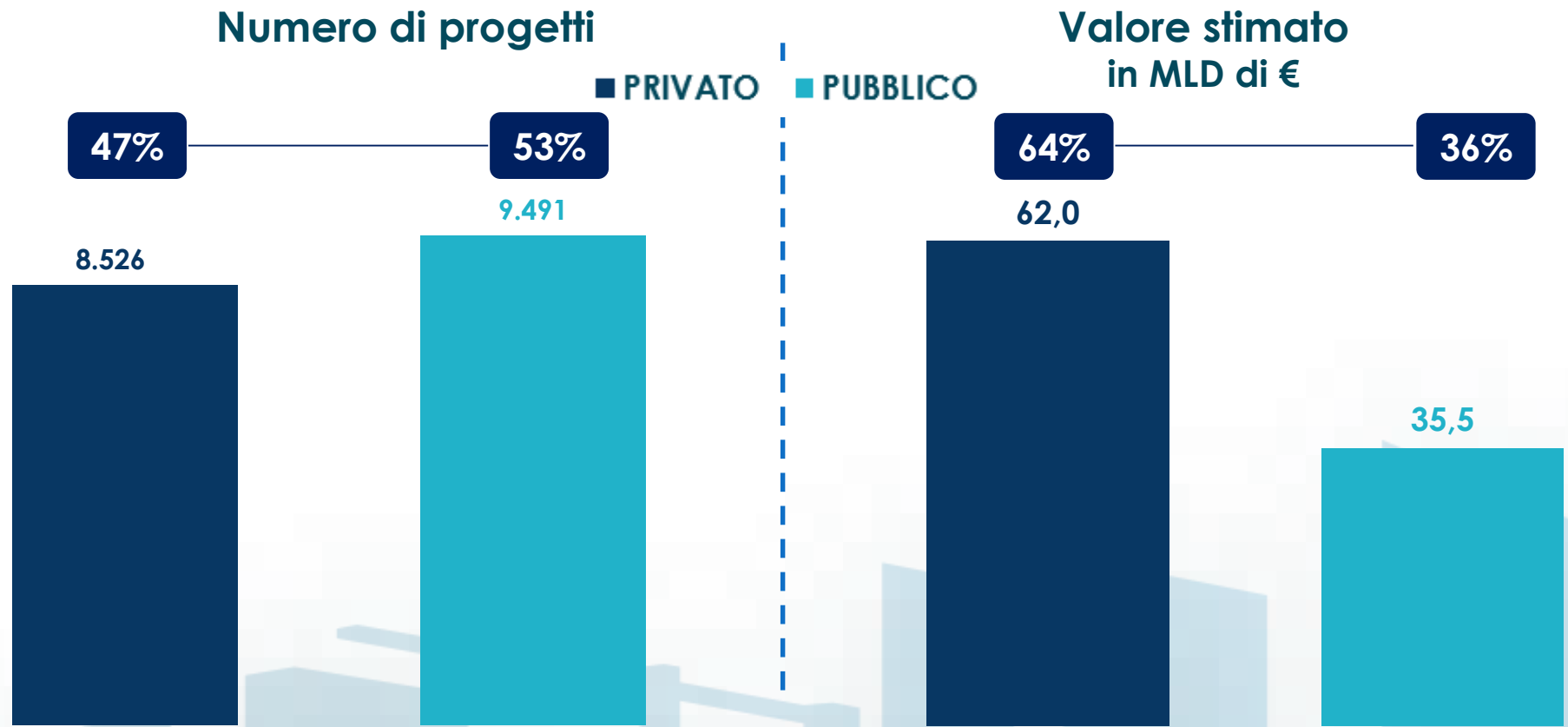
## Numero di progetti



## Valore stimato in MLD di €



Circa la metà dei progetti sono pubblici e la metà privati, ma il valore medio generato dal privato è quasi il doppio di quello del pubblico.



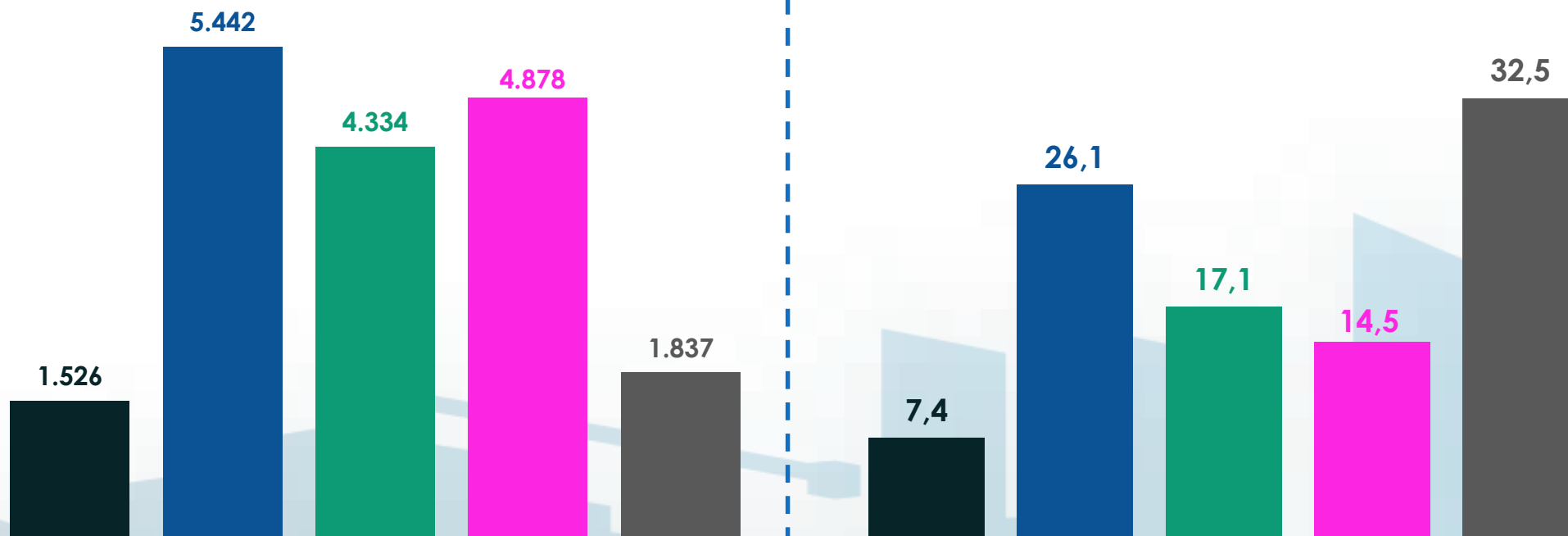
**PRIVATO: Valore medio = 7,3 mln €**  
**PUBBLICO: Valore medio = 3,7 mln €**

La maggioranza relativa dei progetti osservati (30%) riguarda il settore terziario, ma il maggior valore dei progetti proviene dal settore Ingegneria, che genera circa un terzo del volume complessivo

## Numero di progetti

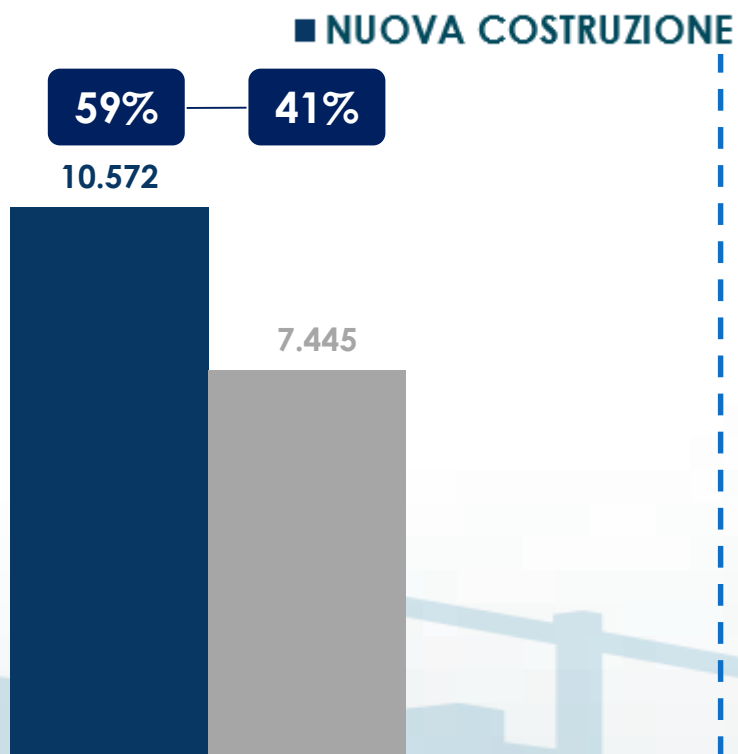
## Valore stimato in MLD di €

■ Industria ■ Terziario ■ Residenziale ■ Servizi ■ Ingegneria

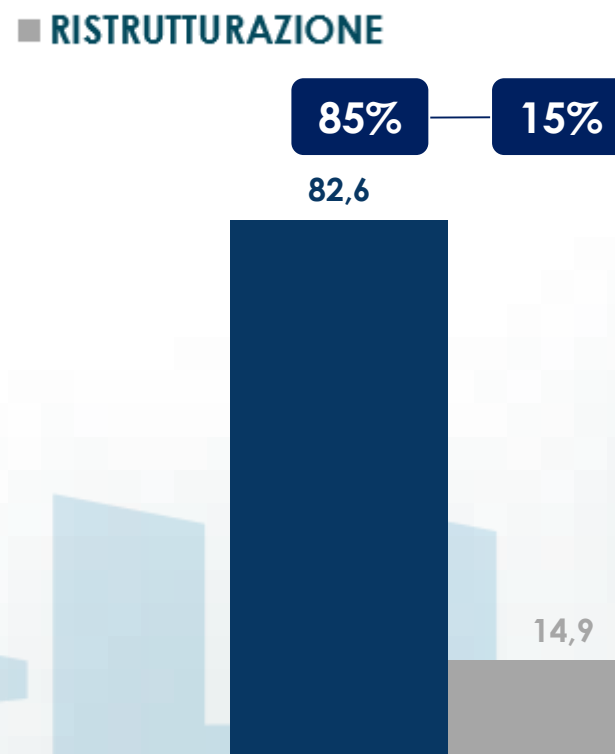


Circa 4 progetti monitorati su 10 trattano ristrutturazioni, ma essi generano un volume di lavori sensibilmente inferiore alle nuove costruzioni, che invece muovono l'85% degli investimenti.

## Numero di progetti



## Valore stimato in MLD di €

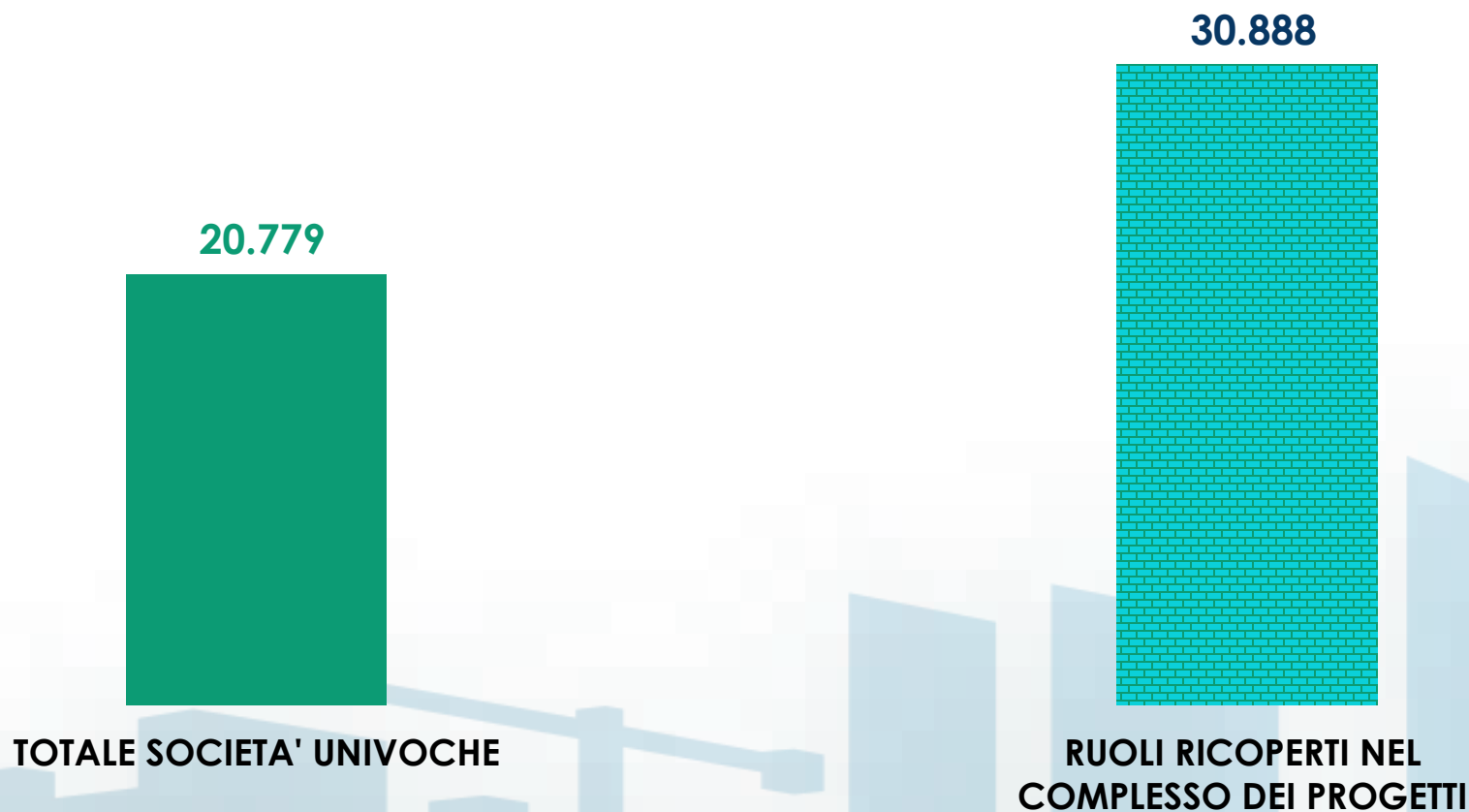


## 2. Fotografia delle società\* coinvolte nei progetti monitorati nel 2017

*\*Sono state considerate società che si occupano di operations (non la committenza): studi di architettura e ingegneria, imprese di costruzione, general contractor, impiantisti che ricoprono i ruoli di progettazione, direzione lavori, esecuzione dei lavori*



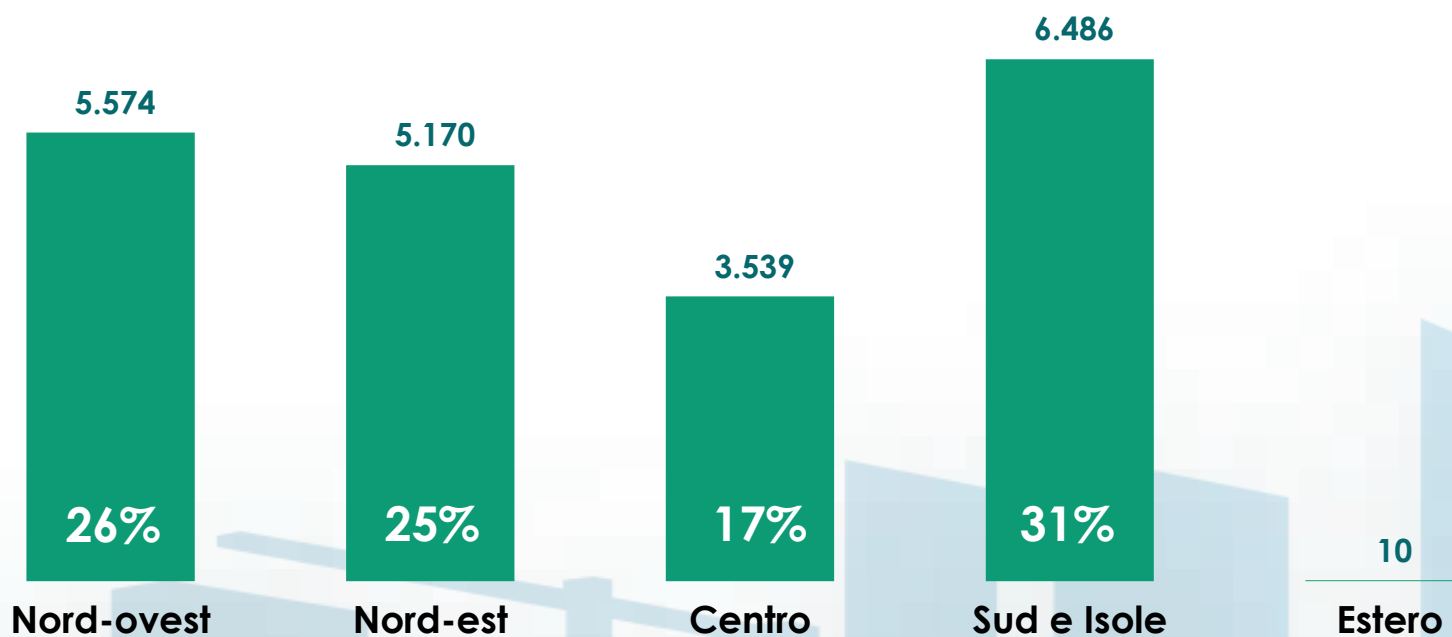
Le società univoche monitorate nel 2017 sono più di 20.000. I ruoli ricoperti dalle società sono circa 31.000: alcune infatti sono coinvolte su progetti diversi.



# Società/enti coinvolti nei progetti/cantieri per area geografica di provenienza

10

Quasi un terzo delle società monitorate è ubicata nel sud Italia, mentre solo una quota ridotta ha sede nel centro Italia.



# Provenienza delle società rispetto all'ubicazione del cantiere sul totale dei ruoli assegnati in ogni regione

11

Mediamente le Regioni mostrano un alto livello di 'autogestione territoriale': la gran parte dei progetti viene gestito da società ubicate nella regione stessa. Dove i ruoli vengono assegnati a società di fuori regione, gli assegnatari provengono per la maggior parte da regioni limitrofe.

**QUOTA MEDIA DI LAVORI GESTITI DA UN'IMPRESA DELLA  
STESSA REGIONE IN CUI VIENE EFFETTUATO IL LAVORO**

**86%**

**Le 3 regioni con MAGGIORE quota di assegnazione  
dei lavori ad aziende del territorio**

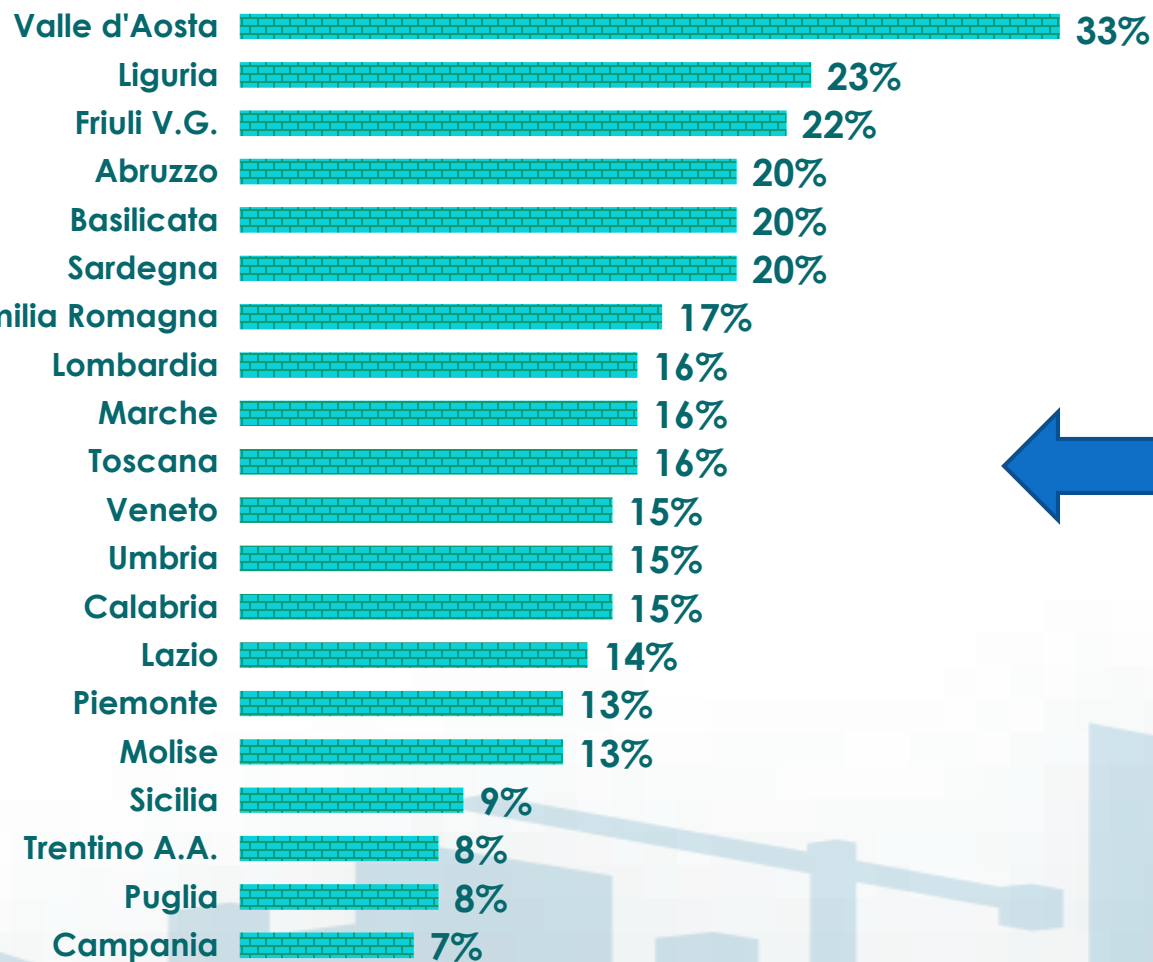
1°	Campania	93%
2°	Trentino A.A.	92%
3°	Puglia	92%

**Le 3 regioni con MINORE quota di assegnazione dei  
lavori ad aziende del territorio**

1°	Valle d'Aosta	67%
2°	Liguria	77%
3°	Friuli V.G.	78%

# Quota di RUOLI ASSEGNATI a società provenienti da regioni diverse da quella del cantiere

## % di ruoli assegnati a società esterne alla regione



## Regione principale di provenienza e % di apporto (sul totale)



# 3.

## Fotografia dei progetti e cantieri con fine lavori prevista nel triennio 2018 - 2020



Triennio  
2018-20

# Numero, valore e distribuzione territoriale

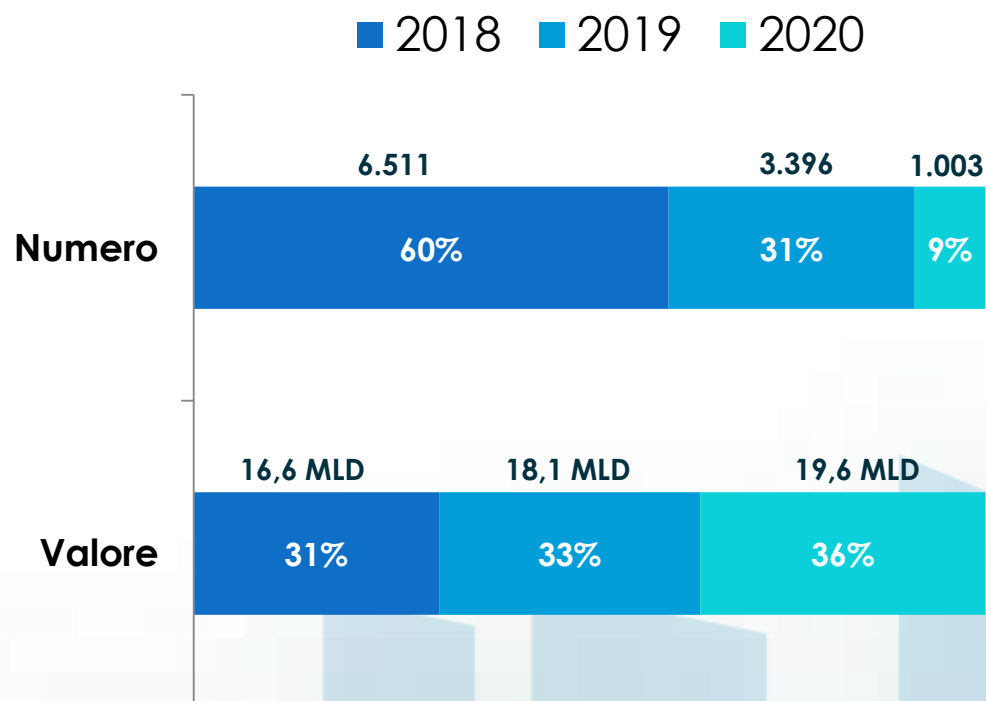
Il valore complessivo dei progetti edili previsti nel prossimo triennio si ripartisce quasi egualmente tra i 3 anni osservati, nonostante il 60% dei progetti abbia in realtà termine previsto nel 2018

## Numero di progetti

10.910

## Valore stimato

54,3 MLD €



Come intuibile i progetti con termine 2018 sono più numerosi, ma di entità minore rispetto a quelli con fine lavori prevista a fine triennio (meno numerosi, ma a maggior valore)

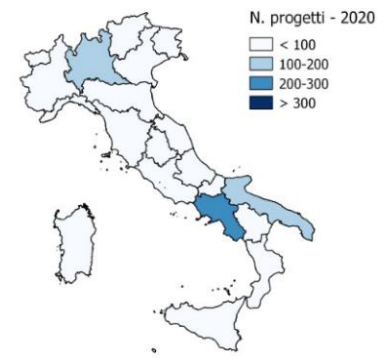
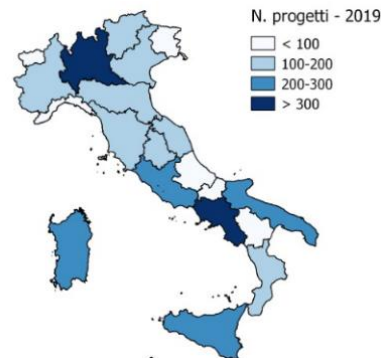
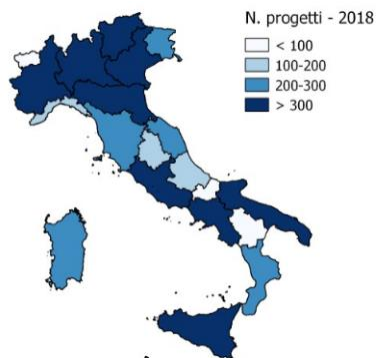
**Fine lavori:**

**2018**

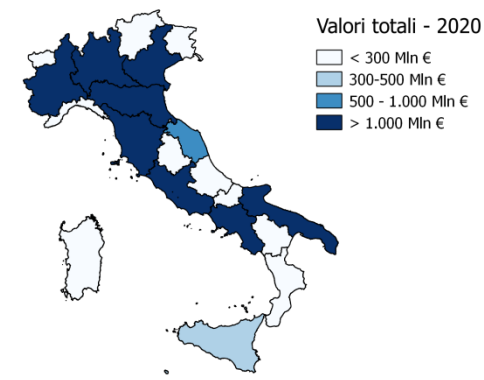
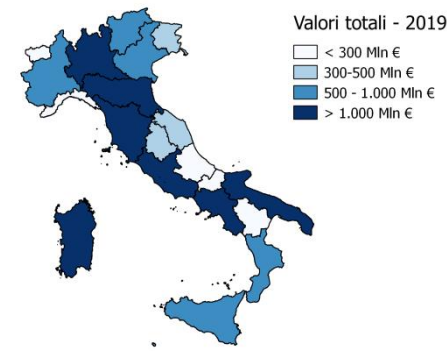
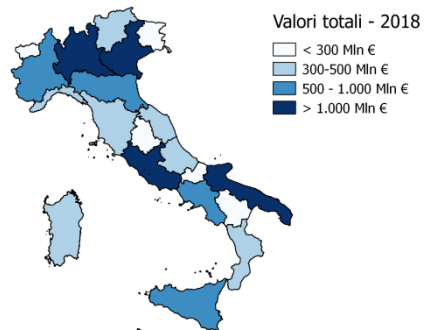
**2019**

**2020**

**Numero di  
progetti**



**Valore  
stimato**



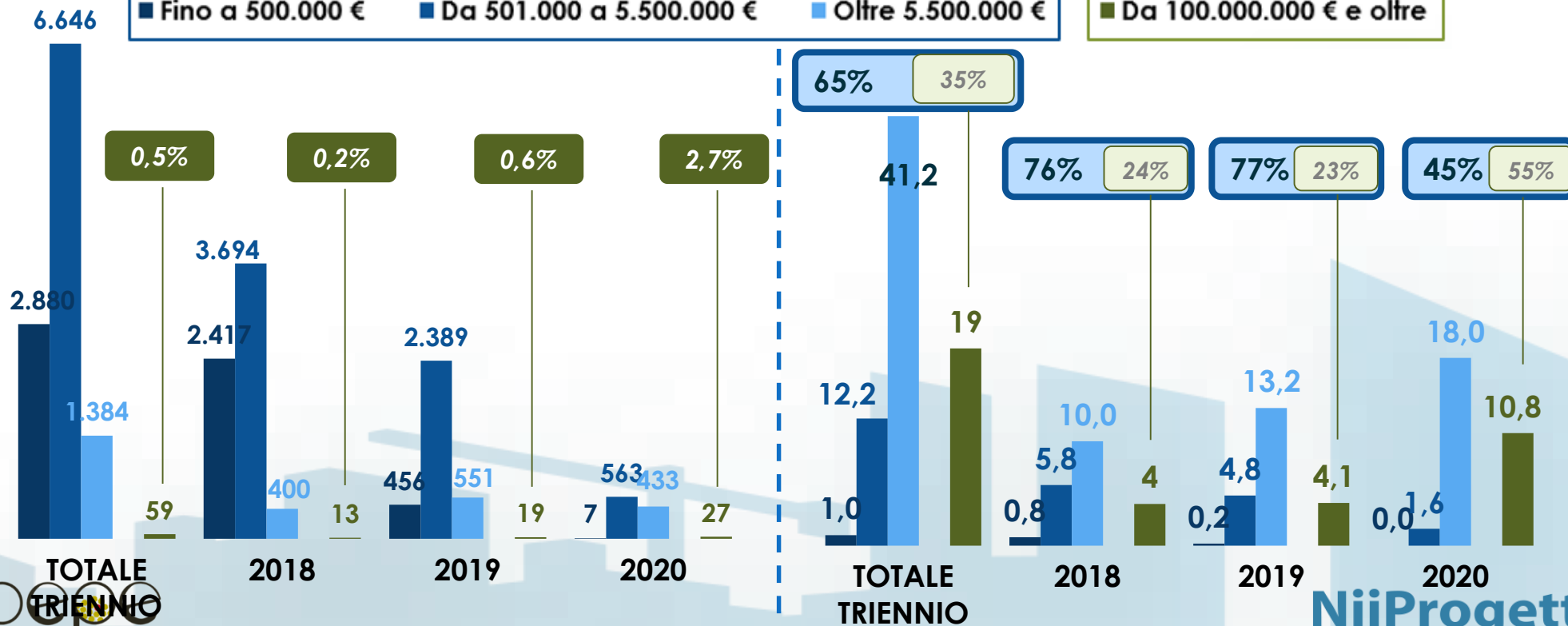


# Classi di investimento

L'incidenza dei 'grandi progetti' è particolarmente significativa per le consegne previste a fine triennio; circa i tre quarti del valore generato da progetti con consegna 2018 e 2019 sono progetti con investimento inferiore ai 100 mln €.

## Numero di progetti

## Valore stimato in MLD di €

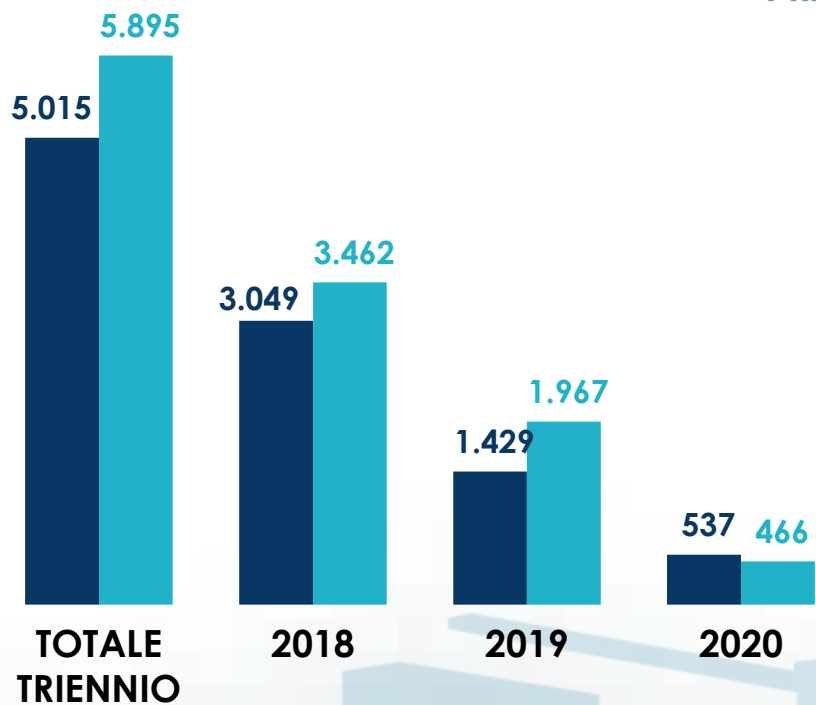


# Tipo di Committenza

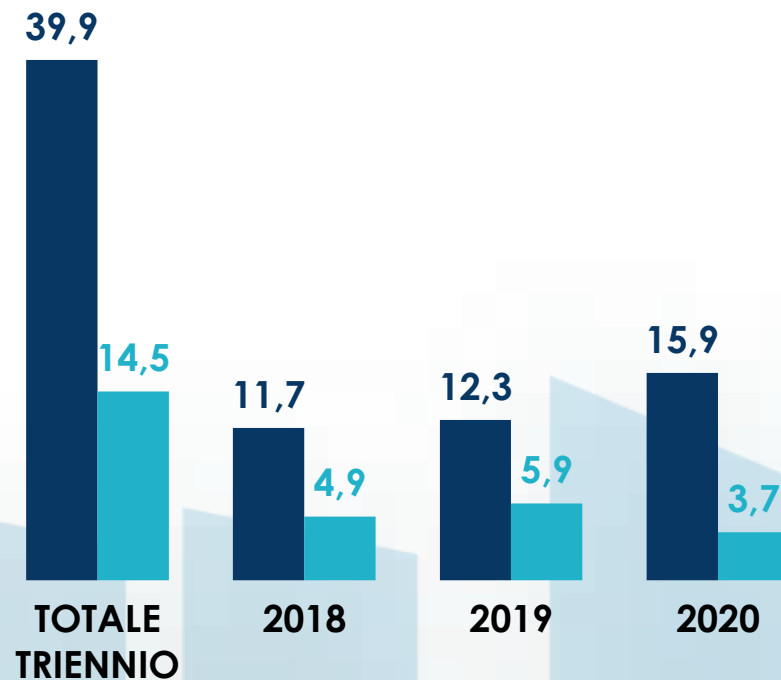
Il valore medio dei progetti privati è sempre più elevato di quelli pubblici, specie per i progetti con consegna prevista nel 2020

## Numero di progetti

■ PRIVATO ■ PUBBLICO



## Valore stimato in MLD di €

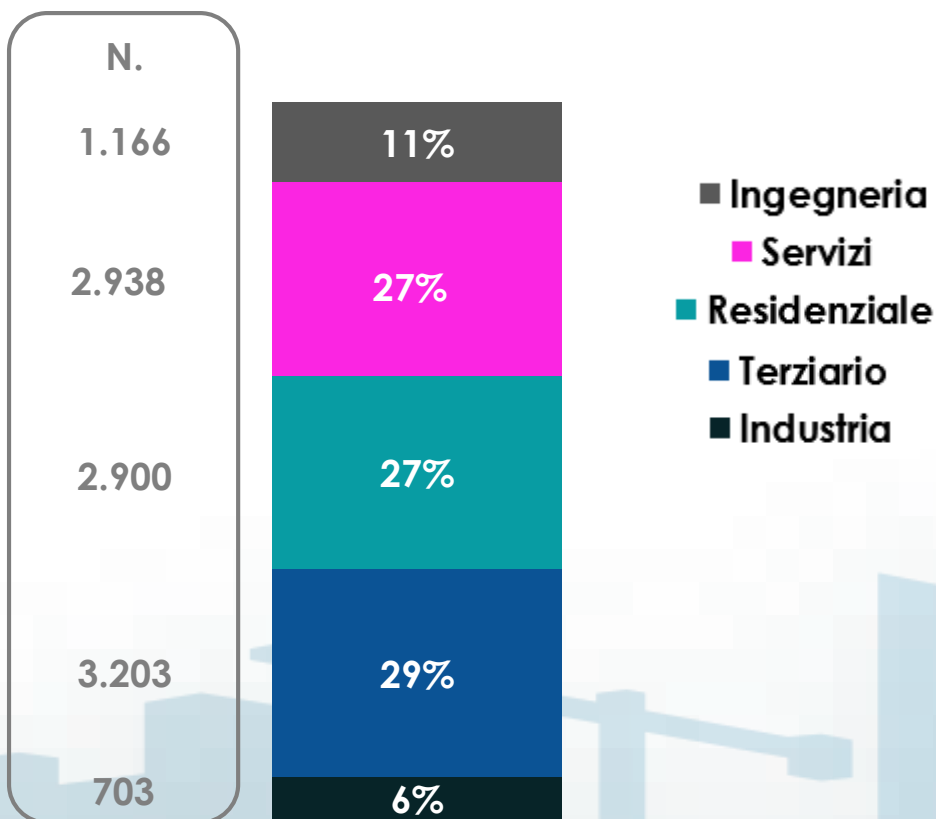


**PRIVATO: Valore medio = 8 mln €**  
**PUBBLICO: Valore medio = 2,5 mln €**

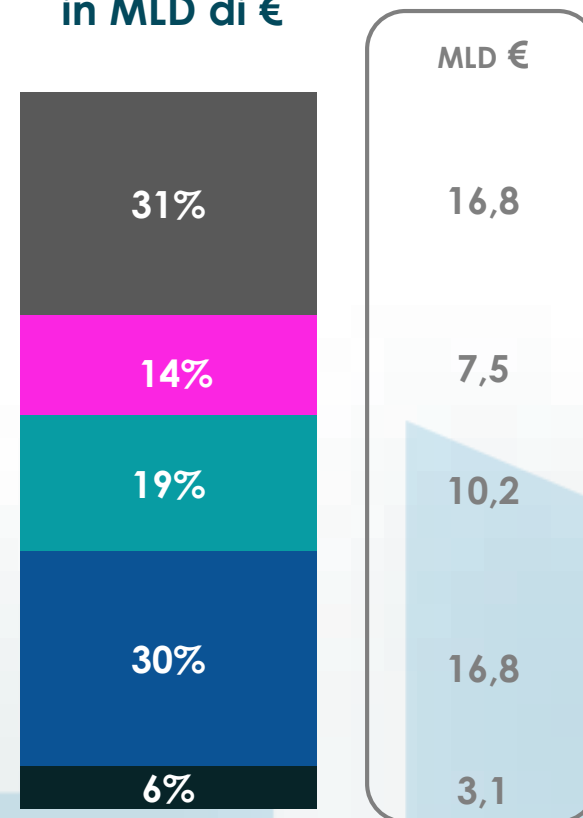
## Settori di pertinenza

Il settore ingegneristico ricopre solo una parte minoritaria del numero di progetti (11%) ma genera un investimento sul triennio pari a quasi 17 mld € (31% del totale triennio). Quasi un altro terzo del volume totale è destinato a opere nel terziario.

### Numero di progetti



### Valore stimato in MLD di €



# Numero di Progetti e cantieri per categoria e destinazione d'uso del TERZIARIO/1

23

Triennio  
2018-20

## Numero di progetti

## Valore stimato

in Mln di €

### Settore Turistico Alberghiero:

N= 363

€ MLD= 1,8

Agriturismo	23
Alberghi	207
Autogrill	1
Campeggi	5
Centri Benessere e Termali	13
Centri Turistici	56
Club House	2
Convitti	8
Mense	14
Rifugi	6
Ristoranti	28

Agriturismo	13	0,6
Alberghi	1190	5,7
Autogrill	2	2,0
Campeggi	7	1,4
Centri Benessere e Termali	56	4,3
Centri Turistici	471	8,4
Club House	13	6,5
Convitti	10	1,3
Mense	10	0,7
Rifugi	3	0,5
Ristoranti	15	0,5

### Commercio:

N= 421

€ MLD= 4

Centri Commerciali	98
Centri Espositivi	28
Centri Fieristici	5
Mercati	38
Spazi Commerciali	176
Supermercati	39
Terminal	37

Centri Commerciali	1955	19,9
Centri Espositivi	85	3,0
Centri Fieristici	208	41,6
Mercati	74	1,9
Spazi Commerciali	626	3,6
Supermercati	119	3,1
Terminal	610	16,5

### Intrattenimento:

N= 1.388

€ MLD= 4

Centri Culturali	411
Centri Ricreativi	45
Centri Sportivi	70
Impianti Sportivi	742
Parchi Naturali	23
Parco Archeologico	10
Parco Divertimento	2
Spettacolo	85

Centri Culturali	843	2,1
Centri Ricreativi	110	2,4
Centri Sportivi	1969	28,1
Impianti Sportivi	988	1,3
Parchi Naturali	47	2,0
Parco Archeologico	16	1,6
Parco Divertimento	32	16,0
Spettacolo	157	1,8

# Numero di Progetti e cantieri per categoria e destinazione d'uso del TERZIARIO/2

Emerge l'investimento molto consistente in centri di ricerca, che pur essendo numericamente pochi hanno un investimento medio molto elevato

## Numero di progetti

## Valore stimato in Mln di €

## Valore medio in Mln di €

Categoria	Numero di progetti	Valore stimato in Mln di €	Valore medio in Mln di €
<b>Logistica</b> <b>Commerciale:</b> N= 143 € MLD= 1,5	Centri Integrati   4	Centri Integrati ■ 104	26,0
	Centri Intermodali ■ 10	Centri Intermodali ■ 115	11,5
	Depositi Magazzini ■ 129	Depositi Magazzini ■ 1276	9,9
<b>Uffici:</b> N= 592 € MLD= 5	Centri Congressi   7	Centri Congressi   33	4,7
	Centri Direzionali ■ 27	Centri Direzionali ■ 607	22,5
	Centri Polifunzionali ■ 135	Centri Polifunzionali ■ 990	7,3
	Centri Ricerca ■ 16	Centri Ricerca ■ 2189	136,8
	Centri Servizi ■ 59	Centri Servizi ■ 157	2,7
	Edifici Polifunzionali ■ 217	Edifici Polifunzionali ■ 540	2,5
	Sedi Aziendali ■ 19	Sedi Aziendali ■ 204	10,7
<b>Culto:</b> N= 296 € MLD= 0,7	Uffici ■ 112	Uffici ■ 231	2,1
	Chiese ■ 157	Chiese ■ 208	1,3
	Cimiteri ■ 102	Cimiteri ■ 445	4,4
	Conventi   6	Conventi   3	0,5
	Luoghi di Culto ■ 13	Luoghi di Culto   13	1,0
Oratori ■ 18	Oratori   18	1,0	



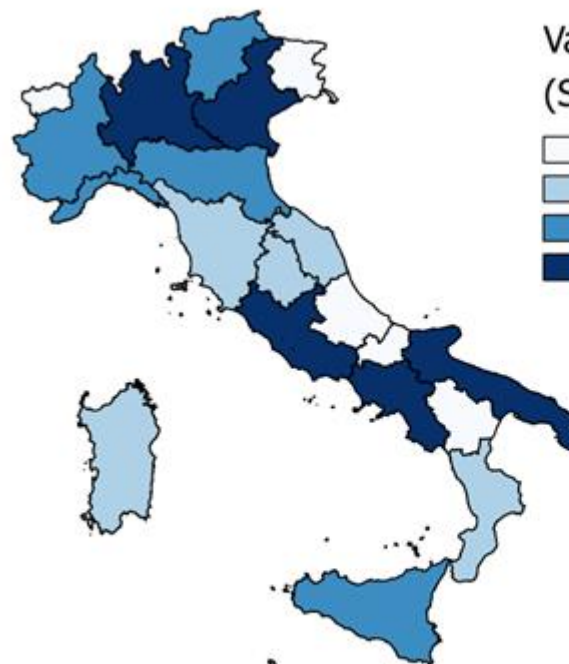
## Per numero di progetti



### N. Progetti (Settore Residenziale)

- Fino a 65
- Da 66 a 100
- Da 101 a 240
- Da 241 a 450

## Per valore stimato



### Valori totali (Settore Residenziale)

- <160 Mln €
- 160-240 Mln €
- 240-600 Mln €
- > 600 Mln €

# Numero di Progetti e cantieri per categoria e destinazione d'uso dei SERVIZI

Le scuole generano un alto valore per via della grande numerosità di interventi previsti e nonostante il valore unitario relativamente basso.

## Numero di progetti

## Valore stimato in Mln di €

## Valore medio in Mln di €

**Sanità:**  
N= 632  
€ MLD= 3,3

Centri Diurni	42
Centri Emergenza	55
Centri Sociali	35
Comunità	12
Distretti Sanitari	78
Obitori	1
Ospedali	228
Pronto Soccorso	12
Riabilitazione	4
RSA - Case di Riposo	151
Studi Veterinari	1
Studi Veterinari - Ricoveri Animali	13

Centri Diurni	34	0,8
Centri Emergenza	45	0,8
Centri Sociali	30	0,9
Comunità	11	0,9
Distretti Sanitari	178	2,3
Obitori	2	2,0
Ospedali	2570	11,3
Pronto Soccorso	45	3,8
Riabilitazione	2	0,5
RSA - Case di Riposo	400	2,6
Studi Veterinari	1	1,0
Studi Veterinari - Ricoveri Animali	12	0,9

**Comunità:**  
N= 508  
€ MLD= 1,1

Carceri	6
Centri Servizi	10
Centri Civici	18
Edifici Militari	72
Edifici Pubblici	376
Stazioni Polizia	26

Carceri	68	11,3
Centri Servizi	17	1,7
Centri Civici	30	1,7
Edifici Militari	108	1,5
Edifici Pubblici	887	2,4
Stazioni Polizia	38	1,5

**Istruzione:**  
N= 1.798  
€ MLD= 3

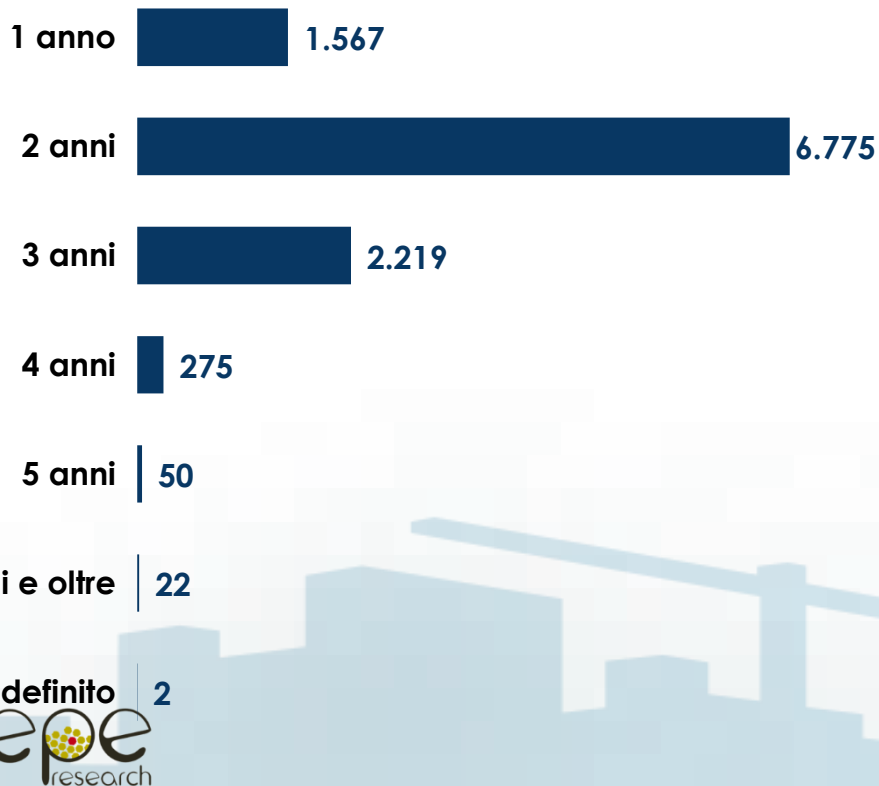
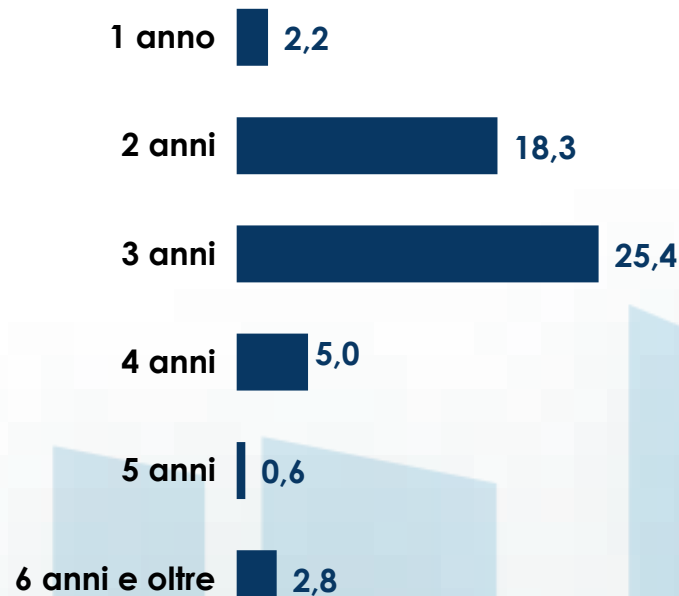
Centri Formazione	8
Scuole	1.707
Università	83

Centri Formazione	30	3,8
Scuole	2420	1,4
Università	568	6,8

# Tempi (durata cantiere e tempo di 'incubazione')

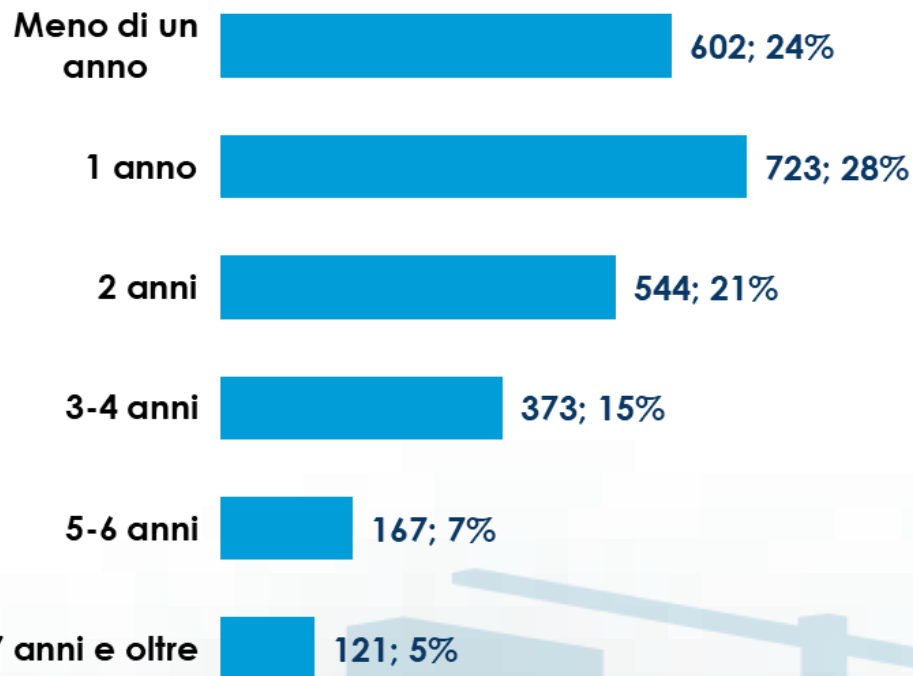
La maggior parte dei lavori previsti nel triennio (62% - quasi 7mila progetti) hanno durata complessiva del cantiere di circa 2 anni. Solo una quota minima (3%) ha durata superiore ai 3 anni.

## Numero di progetti

Valore stimato  
in MLD di €

Mediamente il tempo trascorso tra le prime ipotesi di progetto e l'inizio dei cantieri è pari a oltre 2 anni.

### Numero di progetti



Media= 2,1 anni

*E' stato calcolato il tempo che trascorre tra la fase di IPOTESI e la fase CANTIERE (in mancanza della data di Ipotesi, è stato considerata la data PROGETTO).*

*E' stato possibile calcolare la variabile per 2530 casi (69% di 3691 progetti in fase CANTIERE). Di questi, per il 52% è stato utilizzando il dato IPOTESI; per il (48%) il dato PROGETTO.*

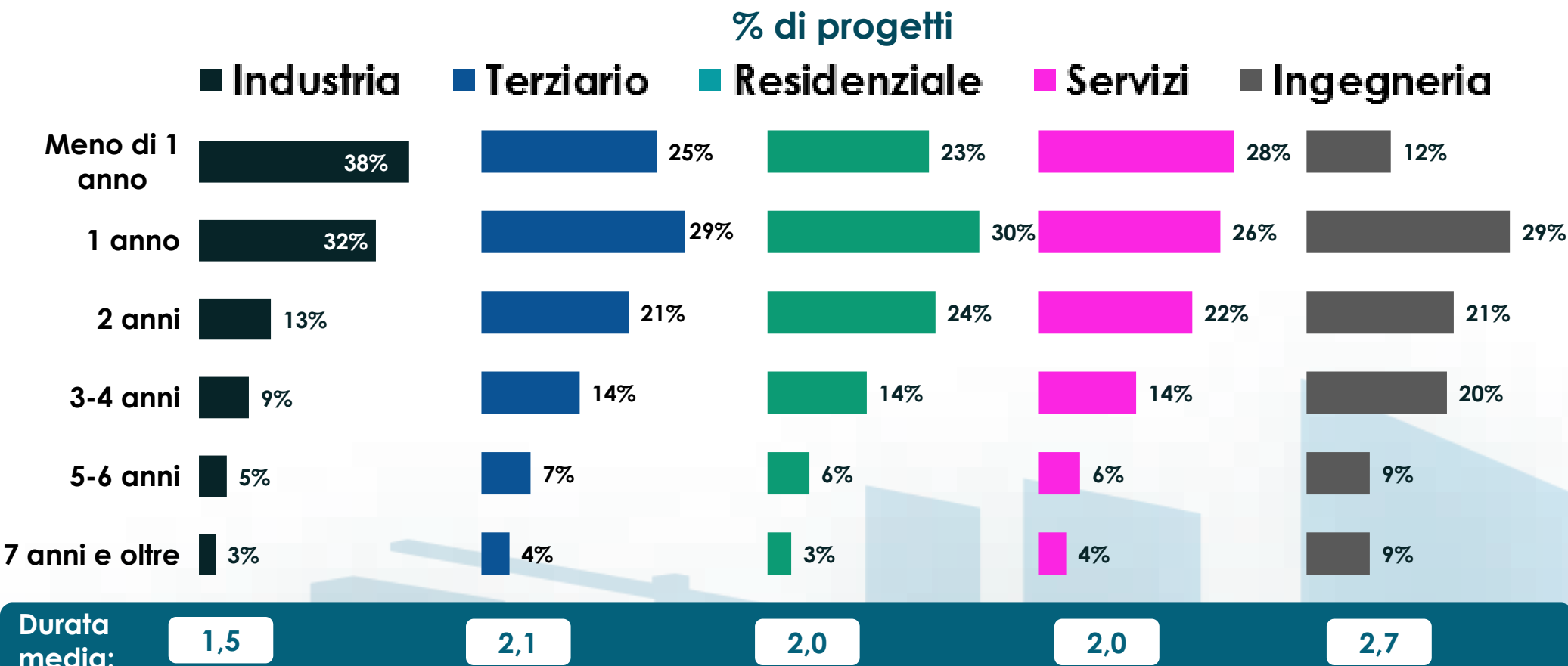
Il tempo medio di 'incubazione' del progetto aumenta all'aumentare della dimensione del lavoro.

Classe di investimento dei progetti	Durata media di 'incubazione' del progetto
Fino a 500.000 €	1,3 anni
Da 500.000 a 5.500.000 €	2,1 anni
Oltre 5,5 Mln €	3,1 anni

*E' stato calcolato il tempo che trascorre tra la fase di IPOTESI e la fase CANTIERE (in mancanza della data di Ipotesi, è stato considerata la data PROGETTO).*

*E' stato possibile calcolare la variabile per 2530 casi (69% di 3691 progetti in fase CANTIERE). Di questi, per il 52% è stato utilizzando il dato IPOTESI; per il (48%) il dato PROGETTO.*

Mediamente la fase propedeutica al cantiere è più lunga per lavori che riguardano il settore ingegneristico (dove si trovano in genere i lavori più grossi), mentre è contenuta per l'industria, ove il 70% dei progetti ha un tempo di 'incubazione' di max 2 anni



E' stato calcolato il tempo che trascorre tra la fase di IPOTESI e la fase CANTIERE (in mancanza della data di Ipotesi, è stato considerata la data PROGETTO). E' stato possibile calcolare la variabile per 2530 casi (69% di 3691 progetti in fase CANTIERE). Di questi, per il 52% è stato utilizzando il dato IPOTESI; per il (48%) il dato PROGETTO.

# NiiProgetti

L'EDILIZIA DAL PROGETTO AL CANTIERE DAL 1964



# Grazie.

**Per info:**

NiiProgetti - Tel: +39 02 3032181

Numero Verde: 800.820061

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

NiiProgetti - Tel: +39 02 3032181 - Numero Verde: 800.820061 - [www.niiprogetti.it](http://www.niiprogetti.it)