



ASSOLOMBARDA

La Filiera Spazio Costruito in Lombardia

1^A edizione

Rapporto n° 03/2024

A cura

Centro Studi, Territorio e Ambiente

La presente ricerca è stata curata da Carlo Capra e Stefania Saini e chiusa con le informazioni disponibili a giugno 2024.

Sommario

La Filiera Spazio Costruito in Lombardia	1	
1	Introduzione	2
1.1	Cos'è la Filiera Spazio Costruito.....	2
1.2	Perché è rilevante	3
1.3	Sfide e prospettive.....	4
2	I numeri chiave della filiera	6
3	I perimetri della filiera e la metodologia dell'analisi	7
3.1	Perimetri	7
3.2	Metodologia.....	8
4	I tratti caratteristici della filiera	11
4.1	Settori e dimensioni.....	11
4.2	Valore economico	13
4.3	Localizzazione	14

1

Introduzione

1.1 COS'È LA FILIERA SPAZIO COSTRUITO

Obiettivo primario di questa analisi è definire i perimetri di quella filiera, da noi denominata 'Filiera Spazio Costruito', che integra tutte le imprese che si occupano di progettare, realizzare, allestire e gestire gli immobili, con l'intento finale di quantificarne dimensioni e valore economico e, dunque, la strategicità per il sistema economico e territoriale.

Nella nostra definizione, abbiamo incluso nella 'Filiera Spazio Costruito' tre settori di aziende: le società che intervengono sul *Building* (sviluppo e progettazione, materiali per le costruzioni, costruzione di edifici, impianti), quelle che realizzano soluzioni per l'*Interior* (arredo, complementi di arredo, elettrodomestici) e quelle che si occupano del *Management* (gestione di immobili, gestione del territorio e spazi verdi).

La Filiera Spazio Costruito in Lombardia è caratterizzata da un elevato valore economico, è estesa e altamente diversificata per settori, ed è presente su tutto il territorio, sebbene con alcune concentrazioni locali e vocazioni specifiche. È una filiera che è chiamata ad una

profonda transizione ecologica – da affrontare con importanti investimenti in innovazione tecnologica e di processo – oltre che impattata dal lato della domanda da diversi cambiamenti sociali, demografici e di organizzazione del lavoro.

→ **Figura 1 - La Filiera Spazio Costruito per settori e segmenti**



1.2 PERCHÉ È RILEVANTE

La Filiera Spazio Costruito ha un peso rilevante sull'economia lombarda: in termini diretti, il valore aggiunto attivato dalla Filiera Spazio Costruito incide per ben il 7,3% del PIL regionale. Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia sono luogo di attività per la metà delle imprese dell'intera filiera lombarda: quasi 7,7 mila aziende hanno qui sede legale e/o operativa e, insieme, sfiorano il 60% di incidenza sul valore della produzione e sul valore aggiunto totali.

In particolare, il territorio di riferimento di Assolombarda è il principale mercato immobiliare a livello nazionale, soprattutto per gli investimenti immobiliari *corporate*: mediamente oltre il 30% del totale nazionale si concentra su Milano, a cui si aggiungono Monza e Brianza, Lodi e Pavia, ognuno con le proprie specificità. Inoltre, peculiarità di questo territorio è la presenza di un radicato settore dell'*Interior* che è parte integrante della filiera e si caratterizza anche per una spiccata vocazione internazionale. I soli segmenti dei mobili e dell'illuminazione, ad esempio, nel 2023 hanno totalizzato oltre 4,3 miliardi di euro di export a livello lombardo, in espansione del +20% rispetto al 2019.

Infine, si consideri anche che gli immobili hanno una notevole importanza nelle scelte di consumo e investimento delle famiglie italiane. Infatti, il patrimonio immobiliare in Italia è storicamente molto frammentato - con 599 abitazioni per 1.000 abitanti, rispetto a una media europea di 506¹ - oltre a costituire la principale allocazione del risparmio dei cittadini, con il valore del patrimonio immobiliare stimato oltre 3 volte il PIL².

¹ CRESME-Fondazione Symbola, *Il valore dell'abitare - La sfida della riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano, 2024.*

² Agenzia delle Entrate, *Gli Immobili in Italia, 2023.*

1.3 SFIDE E PROSPETTIVE

Gli attori che compongono la Filiera Spazio Costruito sono chiamati a pieno titolo a interpretare e incorporare le grandi transizioni in atto: ambientale, tecnologica, demografica e sociale.

Primo, la transizione ambientale. Le scelte strategiche identificate dall'Unione Europea vanno sempre più verso azioni in grado di ridurre le emissioni di gas serra. All'interno del Green Deal Europeo, uno dei settori strategici di riferimento è proprio quello degli edifici: nell'Unione Europea, lo spazio costruito è responsabile del 40% dei consumi energetici e di circa 1/3 delle emissioni di gas serra³. Nello specifico, lo stock immobiliare italiano è particolarmente obsoleto ed inefficiente dal punto di vista energetico, con oltre il 70% delle abitazioni dotate di Attestato di Prestazione Energetica presenti in Italia che ricade nelle tre classi energetiche meno efficienti⁴.

Inoltre, la nuova revisione della “Energy Performance of Building Directive” (EPBD) e i target di efficientamento che sono stati definiti richiederanno un notevole investimento nella riqualificazione energetica degli immobili residenziali, pubblici e strumentali, nella direzione di una maggiore integrazione tra gli aspetti edilizi, energetici e gestionali.

La Filiera Spazio Costruito è chiamata, quindi, a un profondo cambiamento, che riguarda tutto il ciclo di vita: dai processi produttivi – storicamente altamente *carbon intensive* nei segmenti dei materiali per le costruzioni – agli aspetti di gestione del patrimonio immobiliare.

Secondo, la transizione digitale. Potrebbe sembrare che i settori che compongono la Filiera Spazio Costruito siano investiti solo marginalmente dall'innovazione digitale. Invece, esiste un potenziale ancora da raggiungere pienamente in termini di adozione di tecnologie digitali che impattano trasversalmente su tutta la filiera. Basti pensare al Building Information Modelling (BIM)⁵ uno strumento digitale il cui utilizzo ha il potenziale di trasformare l'intera filiera, raccordando il mondo della progettazione con quello dei materiali, con le costruzioni e l'impiantistica oltre che con la gestione del patrimonio immobiliare. Ci sono ancora notevoli margini per un'adozione pervasiva delle tecnologie digitali lungo tutta la filiera.

Terzo, la transizione demografica e i cambiamenti sociali. La Filiera Spazio Costruito dovrà interpretare le nuove configurazioni della domanda risultanti dai cambiamenti demografici e sociali, incluse le nuove modalità di organizzazione del lavoro. Infatti, se da un lato l'aumento dei nuclei familiari e la riduzione del numero medio dei componenti – particolarmente rilevante nelle grandi aree urbane – richiede di ripensare le tipologie e i dimensionamenti degli immobili, dall'altro diventa d'importanza integrare sempre di più i servizi all'interno dei *building*, per soddisfare le esigenze delle diverse fasce d'età. Basti

³Eurostat energy balances and EEA Greenhouse Gas Inventory, 2023

⁴ENEA, piattaforma SIAPE, 2024

⁵Il Building Information Modelling (BIM) è un sistema di condivisione di informazioni in digitale 3D di un oggetto costruito (edifici, infrastrutture), contenente ogni informazione relativa al progetto, gli elementi che la compongono, le specifiche di capitolato, i dati economici, le specifiche degli elementi dell'edificio, i piani di lavoro. Il BIM è uno strumento che consente di raccordare digitalmente diverse attività legate a un oggetto costruito, dalla progettazione architettonica e ingegneristica, agli aspetti finanziari, fino alla sua gestione.

pensare che, secondo le previsioni Istat, in Lombardia al 2042, il numero di persone sole crescerà del 25,4% rispetto al 2022 e il numero medio di componenti scenderà a 2,13 per famiglia, dal 2,29 del 2022. Inoltre, nuove modalità organizzative del lavoro richiedono anche un profondo ripensamento delle modalità di utilizzo e gestione degli immobili d'impresa. Anche in questo ambito, l'evoluzione recente è stata considerevole: secondo gli ultimi numeri disponibili, la percentuale di *smartworker* in Italia è passata dal 4,6% nel 2019 a 12,2% nel 2022, sebbene con differenze territoriali, con percentuali molto più elevate in Lombardia⁶.

Perciò, per affrontare in maniera sistemica queste grandi sfide, inclusi i target di decarbonizzazione definiti a livello europeo, diventa sempre più urgente affrontare il tema della produttività del comparto immobiliare e delle costruzioni, che non è cresciuta di pari passo con gli altri settori economici. Grazie ad una maggiore integrazione della componente gestionale diventa possibile una maggiore creazione di valore, rispetto al modello di business tradizionale, costituito da un ecosistema frammentato di attori coinvolti nella trasformazione dello spazio e basato sul trasferimento della proprietà. Inoltre, per incrementare la propria competitività, diventa fondamentale l'adozione di soluzioni tecnologiche in grado di aumentare la produttività, di ridurre i costi e gli scarti, a beneficio delle imprese, dei consumatori e dell'ambiente. In questo contesto, l'ibridazione con soggetti provenienti da altri settori e con diverse competenze, rende possibile sviluppare interventi in una logica industriale.

A partire da queste considerazioni, possono essere indentificati due percorsi di sviluppo per le imprese:

A livello di processi produttivi, la nuova manifattura edilizia, tramite nuovi processi produttivi caratterizzati da una forte presenza di tecnologie digitali, può permettere una vera industrializzazione del settore, in grado di ridurre i costi, aumentare l'efficienza e la produttività. L'ibridazione tra industria e costruzioni permette il superamento della prototipazione di ogni prodotto edilizio, andando verso sistemi orientati alla *mass customization*⁷. La sfida della riqualificazione del patrimonio esistente, guidata dall'esigenza di migliorare le performance energetiche, può essere affrontata in maniera più efficace tramite l'adozione di tecnologie innovative in ambito costruttivo e di processo, in grado di ridurre i costi e i tempi di esecuzione degli interventi.

A livello di modelli business, le tecnologie digitali sono un abilitatore di nuove opportunità, legate soprattutto alla gestione degli edifici, in grado di generare valore e rendere più efficiente l'utilizzo delle risorse. Infatti, le aziende "Proptech", ovvero che fanno uso di tecnologie digitali per effettuare in maniera innovativa e più efficiente le attività di gestione del patrimonio immobiliare, si pongono l'obiettivo anche di attivare nuovi servizi legati alla fruizione degli spazi fisici.

⁶ Assolombarda, *Lo smart working in numeri - Anno 2022, Rapporto n° 05/2023*

⁷ Con *mass customization* si intende la strategia di produzione di beni e servizi orientata a soddisfare i bisogni individuali dei clienti e contemporaneamente preservare l'efficienza della produzione di massa.

2

I numeri chiave della filiera

In Lombardia:



15.296
imprese

Di cui, per settori:



■ Building ■ Interior ■ Management

Di cui, per dimensioni:



■ micro ■ piccole ■ medie ■ grandi



127 miliardi €
fatturato



32,5 miliardi €
valore aggiunto
il **7,3%** del PIL regionale

3

I perimetri della filiera e la metodologia dell'analisi

3.1 PERIMETRI

I perimetri settoriali della 'Filiera Spazio Costruito' racchiudono tutte le società che sviluppano il *Building* (nei segmenti: sviluppo e progettazione, materiali per le costruzioni, costruzione di edifici, impianti), quelle che realizzano soluzioni per l'*Interior* (nei segmenti: arredo, complementi di arredo, elettrodomestici) e quelle che si occupano del *Management* (nei segmenti: gestione di immobili, del territorio e spazi verdi).

Il perimetro territoriale di riferimento di questa analisi è la Lombardia.

Il perimetro temporale, in questa prima edizione del Rapporto in cui si scatta una fotografia della filiera, è il 2022, sulla base dell'ultimo anno disponibile dei bilanci depositati dalle imprese.

3.2 METODOLOGIA

La metodologia di lavoro adottata per definire i perimetri della filiera e per mappare le imprese ad essa afferenti si è articolata in più step e si basa su un mix di fonti informative:

- innanzitutto, è stato tracciato il perimetro della filiera, definendo i settori inclusi al suo interno e la categorizzazione delle attività per segmenti, basandosi sui codici Ateco di attività economica;
- successivamente, sono state mappate le imprese appartenenti alla filiera. In prima battuta si è, quindi, interrogata la banca dati di bilanci 'Aida' di Bureau Van Dijk per stilare un'iniziale elenco di imprese con i codici Ateco individuati. In secondo luogo, l'elenco è stato controllato per singola impresa (soprattutto con riferimento alle realtà di più grandi dimensioni) e quindi depurato dalle aziende che hanno un codice Ateco che non rispecchia a pieno l'attività effettivamente svolta e che alcune aziende sono attive in molteplici settori (in questi casi, si è valutata l'attività prevalente⁸). Poi, l'elenco è stato integrato con imprese appartenenti alla filiera, ma con codici di attività diversi da quelli individuati. Sono state escluse dalla mappatura le aziende che producono e vendono energia, le società di ingegneria specializzate in Oil & Gas, i gestori di infrastrutture, le società con proprietà 100% pubblica;
- infine, sono stati applicati alcuni filtri omogenei per giungere alla mappatura finale delle imprese e, quindi, per estrapolare dalla banca dati Aida le principali grandezze economiche⁹: in particolare, sono state selezionate solo le società di capitale, attive, con sede legale e/o sede operativa in Lombardia, con valore aggiunto positivo nel 2022, e con valore della produzione maggiore o uguale a 1 milione di euro nel medesimo anno.

In Lombardia le imprese della Filiera Spazio Costruito così mappate risultano 15.296.

La localizzazione sul territorio avviene per sede legale dell'impresa o, laddove questa sia posta al di fuori della Lombardia, sulla base della sede secondaria presente in regione.

La Tabella 1 ricostruisce nel dettaglio la Filiera Spazio Costruito qui analizzata, identificando i settori e i segmenti che la compongono e i rispettivi codici Ateco.

⁸ Ad esempio, nel caso delle SGR sono state considerate solo quelle che gestiscono investimenti in ambito immobiliare.

⁹ Dati estratti a marzo 2024.

→ Tabella 1 - Filiera Spazio Costruito: codici Ateco di attività per settori e segmenti

C. Ateco	Descrizione attività codice Ateco	Segmento
SETTORE BUILDING		
41.1	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI	sviluppo e progettazione
71.11	Attività degli studi di architettura	sviluppo e progettazione
71.12.1	Attività degli studi di ingegneria	sviluppo e progettazione
71.12.2	Servizi di progettazione di ingegneria integrata	sviluppo e progettazione
71.12.3	Attività tecniche svolte da geometri	sviluppo e progettazione
08.11	Estrazione di pietre ornamentali e da costruzione, calcare, pietra da gesso, creta e ardesia	materiali per le costruzioni
08.12	Estrazione di ghiaia e sabbia; estrazione di argille e caolino	materiali per le costruzioni
08.99	Estrazione di altri minerali da cave e miniere n.c.a.	materiali per le costruzioni
09.90	Attività di supporto per l'estrazione da cave e miniere di altri minerali	materiali per le costruzioni
16.1	TAGLIO E PIALLATURA DEL LEGNO	materiali per le costruzioni
16.21	Fabbricazione di fogli da impiallacciatura e di pannelli a base di legno	materiali per le costruzioni
16.22	Fabbricazione di pavimenti in parquet assemblato	materiali per le costruzioni
16.23	Fabbricazione di altri prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia	materiali per le costruzioni
20.30	Fabbricazione di pitture, vernici e smalti, inchiostri da stampa e adesivi sintetici (mastici)	materiali per le costruzioni
22.23	Fabbricazione di articoli in plastica per l'edilizia	materiali per le costruzioni
23.11	Fabbricazione di vetro piano	materiali per le costruzioni
23.12	Lavorazione e trasformazione del vetro piano	materiali per le costruzioni
23.3	FABBRICAZIONE DI MATERIALI DA COSTRUZIONE IN TERRACOTTA	materiali per le costruzioni
23.5	PRODUZIONE DI CEMENTO, CALCE E GESSO	materiali per le costruzioni
23.6	FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN CALCESTRUZZO, CEMENTO E GESSO	materiali per le costruzioni
23.7	TAGLIO, MODELLATURA E FINITURA DI PIETRE	materiali per le costruzioni
25.1	FABBRICAZIONE DI ELEMENTI DA COSTRUZIONE IN METALLO	materiali per le costruzioni
25.21	Fabbricazione di radiatori e contenitori in metallo per caldaie per il riscaldamento centrale	materiali per le costruzioni
25.72	Fabbricazione di serrature e cerniere	materiali per le costruzioni
27.12	Fabbricazione di apparecchiature per le reti di distribuzione e il controllo dell'elettricità	materiali per le costruzioni
27.3	FABBRICAZIONE DI CABLAGGI E APPARECCHIATURE DI CABLAGGIO	materiali per le costruzioni
27.33	Fabbricazione di attrezzature per cablaggio	materiali per le costruzioni
46.13.0	Intermediari del commercio di legname e materiali da costruzione	materiali per le costruzioni
46.13.01	Agenti e rappresentanti di legname, semilavorati in legno e legno artificiale	materiali per le costruzioni
46.13.02	Agenti e rappresentanti di materiale da costruzione (inclusi gli infissi e gli articoli igienico-sanitari); vetro piano	materiali per le costruzioni
46.13.04	Procacciatori d'affari di legname e materiali da costruzione	materiali per le costruzioni
46.13.05	Mediatori in legname e materiali da costruzione	materiali per le costruzioni
46.14.02	Agenti e rappresentanti di macchine per costruzioni edili e stradali	materiali per le costruzioni
46.63	Commercio all'ingrosso di macchinari per l'estrazione, l'edilizia e l'ingegneria civile	materiali per le costruzioni
46.69.94	Commercio all'ingrosso di articoli antincendio e antinfortunistici	materiali per le costruzioni
46.73	Commercio all'ingrosso di legname e di materiali da costruzione, apparecchi igienico-sanitari, vetro piano, vernici, ...	materiali per le costruzioni
39.00.01	Attività di rimozione di strutture ed elementi in amianto specializzata per l'edilizia	costruzione edifici
41.2	COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI	costruzione edifici
43.1	DEMOLIZIONE E PREPARAZIONE DEL CANTIERE EDILE	costruzione edifici
43.3	COMPLETAMENTO E FINITURA DI EDIFICI	costruzione edifici
43.9	ALTRI LAVORI SPECIALIZZATI DI COSTRUZIONE	costruzione edifici
77.32	Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	costruzione edifici
77.39.91	Noleggio di container adibiti ad alloggi o ad uffici	costruzione edifici
26.30.21	Fabbricazione di sistemi antifurto e antincendio	impianti
28.21.2	Fabbricazione di sistemi di riscaldamento	impianti
28.22.01	Fabbricazione di ascensori, montacarichi e scale mobili	impianti
28.22.02	Fabbricazione di gru, argani, verricelli a mano e a motore, carrelli trasbordatori, carrelli elevatori e piattaforme girevoli	impianti
28.22.09	Fabbricazione di altre macchine e apparecchi di sollevamento e movimentazione	impianti
28.25	Fabbricazione di attrezzature di uso non domestico per la refrigerazione e la ventilazione	impianti
28.92	Fabbricazione di macchine da miniera, cava e cantiere	impianti
33.12.3	Riparazione e manutenzione di macchine e apparecchi di sollevamento e movimentazione (esclusi ascensori)	impianti
43.21.0	Installazione di impianti elettrici ed elettronici (inclusa manutenzione e riparazione)	impianti
43.21.01	Installazione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione (inclusa manutenzione e riparazione)	impianti
43.21.02	Installazione di impianti elettronici (inclusa manutenzione e riparazione)	impianti
43.21.03	Installazione impianti illuminazione stradale e dispositivi elettrici di segnalazione, illuminazione piste aeroporti	impianti
43.22.0	Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione)	impianti

C. Ateco	Descrizione attività codice Ateco	Segmento
43.22.0	Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione)	impianti
43.22.01	Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (...) in edifici o in altre opere di costruzione	impianti
43.22.02	Installazione di impianti per la distribuzione del gas (inclusa manutenzione e riparazione)	impianti
43.22.03	Installazione di impianti di spegnimento antincendio (inclusi quelli integrati e la manutenzione e riparazione)	impianti
43.29	Altri lavori di costruzione e installazione	impianti
46.13.03	Agenti e rappresentanti di apparecchi ed accessori per riscaldamento e condizionamento e altri prodotti simili	impianti
46.74.2	Commercio all'ingrosso di apparecchi e accessori per impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento	impianti
SETTORE INTERIOR		
23.42	Fabbricazione di articoli sanitari in ceramica	arredo
31.0	FABBRICAZIONE DI MOBILI	arredo
46.15.0	Intermediari del commercio di mobili, articoli per la casa e ferramenta	arredo
46.15.01	Agenti e rappresentanti di mobili in legno, metallo e materie plastiche	arredo
46.15.05	Agenti e rappresentanti di mobili e oggetti di arredamento per la casa in canna, vimini, giunco, sughero, paglia; ...	arredo
46.15.06	Procacciatori d'affari di mobili, articoli per la casa e ferramenta	arredo
46.15.07	Mediatori in mobili, articoli per la casa e ferramenta	arredo
46.47.1	Commercio all'ingrosso di mobili di qualsiasi materiale	arredo
46.65	Commercio all'ingrosso di mobili per ufficio e negozi	arredo
95.24	Riparazione di mobili e di oggetti di arredamento; laboratori di tappezzeria	arredo
13.92.1	Confezionamento di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento	complementi di arredo
13.93	Fabbricazione di tappeti e moquette	complementi di arredo
17.24	Fabbricazione di carta da parati	complementi di arredo
25.71	Fabbricazione di articoli di coltelleria e posateria	complementi di arredo
25.99.1	Fabbricazione di stoviglie, pentolame, vasellame, attrezzi da cucina e accessori casalinghi non elettrici, ...	complementi di arredo
27.40	Fabbricazione di apparecchiature per illuminazione	complementi di arredo
31.03	Fabbricazione di materassi	complementi di arredo
46.15.03	Agenti e rappresentanti di articoli casalinghi, porcellane, articoli in vetro eccetera	complementi di arredo
46.15.04	Agenti e rappresentanti di vernici, carte da parati, stucchi e cornici decorativi	complementi di arredo
46.16.03	Agenti e rappresentanti di tessuti per abbigliamento ed arredamento (incluse merceria e passamaneria)	complementi di arredo
46.16.07	Agenti e rappresentanti di articoli tessili per la casa, tappeti, stuoie e materassi	complementi di arredo
46.44.2	Commercio all'ingrosso di ceramiche e porcellana	complementi di arredo
46.44.4	Commercio all'ingrosso di coltelleria, posateria e pentolame	complementi di arredo
46.47.2	Commercio all'ingrosso di tappeti	complementi di arredo
46.47.3	Commercio all'ingrosso di articoli per l'illuminazione; materiale elettrico vario per uso domestico	complementi di arredo
27.5	FABBRICAZIONE DI APPARECCHI PER USO DOMESTICO	elettrodomestici
46.18.22	Agenti e rappresentanti di apparecchi elettrodomestici	elettrodomestici
46.18.23	Procacciatori d'affari di elettronica di consumo audio e video, materiale elettrico per uso domestico, elettrodomestici	elettrodomestici
46.18.24	Mediatori in elettronica di consumo audio e video, materiale elettrico per uso domestico, elettrodomestici	elettrodomestici
46.43.1	Commercio all'ingrosso di elettrodomestici, di elettronica di consumo audio e video	elettrodomestici
SETTORE MANAGEMENT		
49.42	Servizi di trasloco	gestione immobili
66.30	Attività di gestione dei fondi	gestione immobili
68.10	Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri	gestione immobili
68.3	ATTIVITÀ IMMOBILIARI PER CONTO TERZI	gestione immobili
80.10	Servizi di vigilanza privata	gestione immobili
80.20	Servizi connessi ai sistemi di vigilanza	gestione immobili
81.10	Servizi integrati di gestione agli edifici	gestione immobili
81.21	Pulizia generale (non specializzata) di edifici	gestione immobili
81.22	Attività di pulizia specializzata di edifici e di impianti e macchinari industriali	gestione immobili
81.29.91	Pulizia e lavaggio di aree pubbliche, rimozione di neve e ghiaccio	gestione territorio e spazi verdi
81.30	Cura e manutenzione del paesaggio	gestione territorio e spazi verdi

4

I tratti caratteristici della filiera

4.1 SETTORI E DIMENSIONI

Dal punto di vista settoriale, la Filiera Spazio Costruito è una filiera altamente diversificata.

Delle oltre 15 mila imprese attive in Lombardia nella Filiera Spazio Costruito, il 77,8% opera nel settore del *Building*: partendo dalle attività più a monte, 579 imprese svolgono attività di sviluppo e progettazione (il 3,8% del totale della filiera), 3.385 sono attive nei materiali per le costruzioni (22,1%), passando poi alla costruzione vera e propria degli edifici di cui si occupano 4.801 aziende (31,4%), fino a valle all'impiantistica che vede la presenza di 3.138 realtà (20,5%).

Un numero più contenuto di imprese, distintive del Made in Italy italiano e con storico radicamento soprattutto nei territori della Brianza e di Milano, si occupa, poi, dell'allestimento dell'edificio: si tratta di 1.448 imprese attive nel settore *Interior*, che incidono per il 9,5% sul totale della filiera e che spaziano dall'arredo (726 imprese, il 4,7% della filiera nel complesso), ai complementi d'arredo (540 realtà, il 3,5%), agli elettrodomestici (182 aziende, l'1,2%).

Completano la filiera, le 1.945 imprese che si occupano del *Management*, prevalentemente degli immobili (1.887 unità) ma anche del territorio e degli spazi verdi (58): queste realtà, insieme, incidono per numerosità sul totale della filiera per quasi il 13% (con quote, rispettivamente, del 12,3% e dello 0,4%).

→ **Tabella 2 - Le imprese della Filiera Spazio Costruito in Lombardia per settori e segmenti**

Settore	Segmento	n. imprese	% su tot. filiera
BUILDING	sviluppo e progettazione	579	3,8%
	materiali per le costruzioni	3.385	22,1%
	costruzione edifici	4.801	31,4%
	impianti	3.138	20,5%
BUILDING Totale		11.903	77,8%
INTERIOR	arredo	726	4,7%
	complementi di arredo	540	3,5%
	elettrodomestici	182	1,2%
INTERIOR Totale		1.448	9,5%
MANAGEMENT	gestione immobili	1.887	12,3%
	gestione territorio e spazi verdi	58	0,4%
MANAGEMENT Totale		1.945	12,7%
Totale filiera Spazio Costruito		15.296	100,0%

Fonte: elaborazioni su dati AIDA

In termini dimensionali, le imprese della filiera sono principalmente di micro e piccola dimensione.

Le micro-imprese (fatturato annuo al di sotto dei 2 milioni di euro) costituiscono il 40,7% delle unità censite; si consideri anche che la soglia della mappatura è stata fissata a 1 milione di euro annuo di valore della produzione, con conseguenza che questa porzione di imprese risulta sottostimata nella sua estensione totale. Le piccole imprese (fatturato annuo tra 2 e 10 milioni di euro) raggruppano un ulteriore e molto ampio 47% di realtà, così che l'insieme delle micro e delle piccole imprese rappresenta quasi l'88% della filiera lombarda. Le medie imprese (fatturato annuo tra 10 e 50 milioni di euro) sono il 10,2% del totale e le grandi imprese (oltre 50 milioni di euro) il 2,1%. In numeri assoluti, le 15.296 imprese lombarde della Filiera Spazio Costruito si suddividono in: 6.228 micro, 7.196 piccole, 1.554 medie e 318 grandi.

Incrociando dimensione e settore, il settore *Interior* (e in particolare i segmenti degli elettrodomestici e dei complementi di arredo) si caratterizza per una presenza di grandi e medie aziende superiore alla media dell'intera filiera, con quote rispettivamente del 4,5% e del 17,1%, così anche il segmento dei materiali per le costruzioni, con il 3,0% di grandi imprese e il 13,2% di realtà di medie dimensioni. Il settore che si occupa della gestione degli immobili e del territorio, invece, concentra una percentuale particolarmente pronunciata di imprese di minori dimensioni (le micro aziende sono il 48% circa del totale); lo stesso vale per il segmento dei costruttori di edifici (con il 45% di micro imprese), ma anche per le realtà che si occupano di sviluppo e progettazione così come per quelle che operano nell'impiantistica (in entrambi i casi, il 44% di aziende del segmento ha meno di 10 addetti).

→ Tabella 3 - Le imprese della Filiera Spazio Costruito in Lombardia per dimensione

Settore	Segmento	grande impresa	media impresa	piccola impresa	micro impresa	Totale	% grande	% media	% piccola	% micro	Totale
BUILDING	sviluppo e progettazione	9	54	262	254	579	1,6%	9,3%	45,3%	43,9%	100%
	materiali per le costruzioni	103	446	1.747	1.089	3.385	3,0%	13,2%	51,6%	32,2%	100%
	costruzione edifici	59	360	2.221	2.161	4.801	1,2%	7,5%	46,3%	45,0%	100%
	impianti	60	298	1.406	1.374	3.138	1,9%	9,5%	44,8%	43,8%	100%
BUILDING Totale		231	1.158	5.636	4.878	11.903	1,9%	9,7%	47,3%	41,0%	100%
INTERIOR	arredo	19	83	383	241	726	2,6%	11,4%	52,8%	33,2%	100%
	complementi di arredo	26	122	247	145	540	4,8%	22,6%	45,7%	26,9%	100%
	elettrodomestici	20	43	80	39	182	11,0%	23,6%	44,0%	21,4%	100%
INTERIOR Totale		65	248	710	425	1.448	4,5%	17,1%	49,0%	29,4%	100%
MANAGEMENT	gestione immobili	22	145	823	897	1.887	1,2%	7,7%	43,6%	47,5%	100%
	gestione territorio e spazi verdi	-	3	27	28	58	0,0%	5,2%	46,6%	48,3%	100%
MANAGEMENT Totale		22	148	850	925	1.945	1,1%	7,6%	43,7%	47,6%	100%
Totale filiera Spazio Costruito		318	1.554	7.196	6.228	15.296	2,1%	10,2%	47,0%	40,7%	100%

Fonte: elaborazioni su dati AIDA. Nota: micro-imprese (fatturato annuo 2022 al di sotto dei 2 milioni di euro), piccole imprese (tra 2 e 10 milioni di euro), medie imprese (tra 10 e 50 milioni di euro), grandi imprese (oltre 50 milioni di euro).

4.2 VALORE ECONOMICO

Nel complesso, le oltre 15 mila imprese della Filiera Spazio Costruito producono in Lombardia 127 miliardi di euro di valore della produzione e attivano quasi 32,5 miliardi di euro di valore aggiunto (dati 2022).

In termini di contributo diretto, nel 2022 la Filiera Spazio Costruito ha un peso di rilievo sull'economia regionale e incide, difatti, per ben il 7,3% sul PIL della Lombardia.

A livello più granulare, il settore *Building* è il maggior contributore in termini di grandezze economiche, sommando 92,9 miliardi di euro di fatturato e 22,6 miliardi di euro di valore aggiunto. Con il 78% delle imprese, il settore contribuisce, quindi, al 73% del valore della produzione della filiera e scende al 70% come quota di valore aggiunto. Al suo interno, il segmento dello sviluppo e della progettazione e quello dell'impiantistica mostrano una incidenza sul totale della filiera pressoché allineata tra numerosità delle imprese e valore economico generato: il primo attestandosi intorno al 3%, il secondo all'incirca al 20%. Gli altri due segmenti evidenziano, invece, alcune peculiarità: le imprese attive nei materiali per le costruzioni incidono per il 22% come numerosità sull'intera filiera, ma salgono a quasi un terzo se si considerano fatturato e valore aggiunto; viceversa, i costruttori di edifici sono più in numero (31% del totale filiera) rispetto alle grandezze economiche generate (dove riducono il peso al 18-20%).

→ Tabella 4 - Le imprese della Filiera Spazio Costruito per valore economico generato

Settore	Segmento	n. imprese	Valore della Produzione 2022 (migl €)	Valore Aggiunto 2022 (migl €)	% imprese su tot filiera	% VdP su tot filiera	% VA su tot filiera
BUILDING	sviluppo e progettazione	579	3.762.686	1.159.521	3,8%	3,0%	3,6%
	materiali per le costruzioni	3.385	40.328.753	9.661.830	22,1%	31,7%	29,7%
	costruzione edifici	4.801	25.749.914	5.847.599	31,4%	20,3%	18,0%
	impianti	3.138	23.056.288	5.961.504	20,5%	18,1%	18,4%
BUILDING Totale		11.903	92.897.640	22.630.454	77,8%	73,1%	69,7%
INTERIOR	arredo	726	5.975.802	1.612.484	4,7%	4,7%	5,0%
	complementi di arredo	540	6.671.714	1.389.190	3,5%	5,2%	4,3%
	elettrodomestici	182	10.560.078	1.286.581	1,2%	8,3%	4,0%
INTERIOR Totale		1.448	23.207.595	4.288.256	9,5%	18,3%	13,2%
MANAGEMENT	gestione immobili	1.887	10.769.130	5.467.639	12,3%	8,5%	16,8%
	gestione territorio e spazi verdi	58	224.830	92.680	0,4%	0,2%	0,3%
MANAGEMENT Totale		1.945	10.993.960	5.560.319	12,7%	8,6%	17,1%
Totale filiera Spazio Costruito		15.296	127.099.194	32.479.029	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazioni su dati AIDA

Il settore *Interior* si caratterizza, invece, per un alto fatturato e valore aggiunto. Nel complesso il settore è responsabile per 23,2 miliardi di euro di fatturato e 4,3 miliardi di euro di valore aggiunto: con solo il 9% delle imprese, produce il 18% del valore della produzione e il 13% del valore aggiunto dell'intera filiera. Arredo e complementi di arredo sono due segmenti in cui il valore economico generato è più che proporzionale rispetto al peso di imprese; singolare, poi, il segmento degli elettrodomestici dove sono attivi diversi grandi player internazionali che con un numero molto ridotto di imprese (l'1,2% del totale) incide per l'8% sul fatturato della filiera ma ricala al 4% come peso in termini di valore aggiunto, a indicare una compressione dei margini particolarmente pronunciata nell'anno di analisi.

Infine, il settore *Management*, in cui è preponderante il peso dei gestori di immobili, si avvicina a 11 miliardi di euro di fatturato per 5,6 miliardi di euro di valore aggiunto: con il 13% delle imprese ha una incidenza sul totale della filiera più contenuta in termini di valore della produzione e pari al 9%, superiore in termini di valore aggiunto e pari al 17%.

4.3 LOCALIZZAZIONE

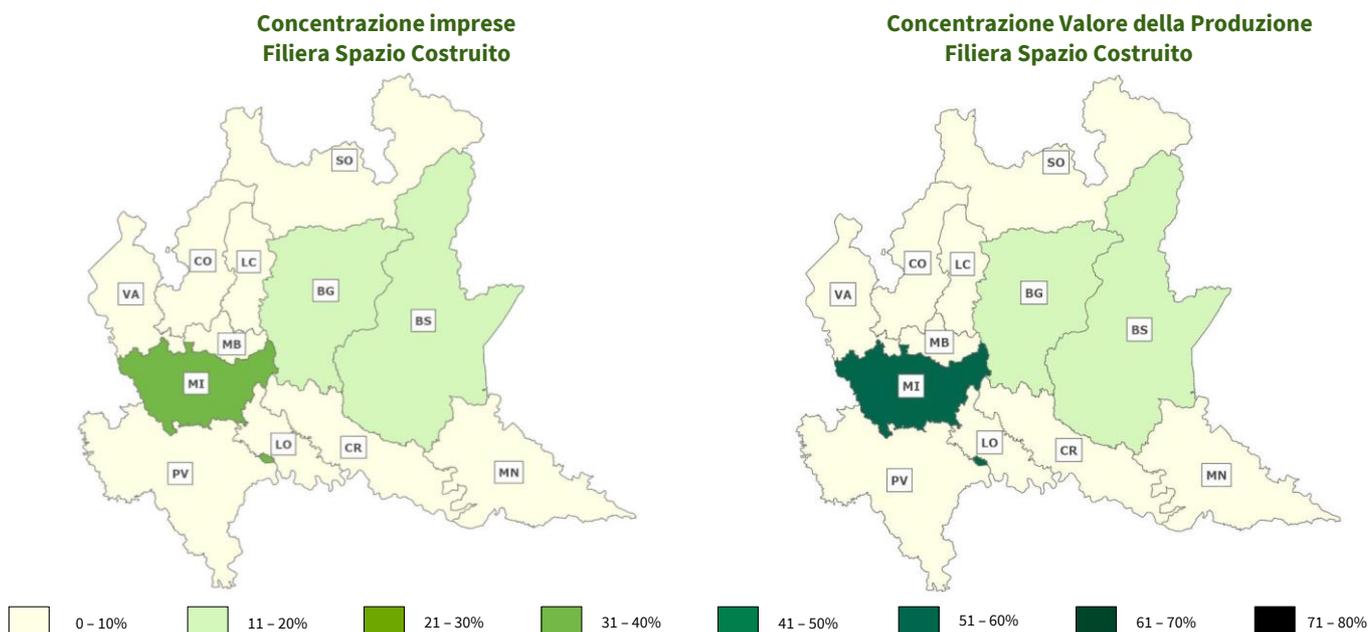
La Filiera Spazio Costruito è diffusa su tutto il territorio lombardo, con alcune concentrazioni che riflettono densità imprenditoriali più elevate, ma soprattutto vocazioni produttive specifiche di alcune aree.

Da uno primo sguardo complessivo, nella città metropolitana di Milano hanno sede 5.748 imprese che rappresentano il 38% del numero totale di realtà mappate e che attivano ben la metà sia del fatturato sia del valore aggiunto dell'intera filiera lombarda. Concentrazioni rilevanti di imprese e grandezze economiche si riscontrano anche nelle province di Brescia e Bergamo, con ciascuna all'incirca il 15% delle imprese e l'11-12% del fatturato e del valore aggiunto. Una presenza più ridotta, ma comunque significativa, si

rileva anche a Monza e Brianza, dove sono localizzate 1.350 imprese, il 9% del totale, che concentrano il 6% del valore economico della filiera regionale.

I territori di Assolombarda - Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia - sono luogo di attività per ben la metà delle imprese dell'intera filiera lombarda. Difatti, 7.655 aziende dello Spazio Costruito hanno qui sede legale e/o operativa e, insieme, sfiorano il 60% di incidenza sul valore della produzione e sul valore aggiunto totali (nello specifico: producono 75,4 miliardi di euro di fatturato e attivano più di 19 miliardi di euro di valore aggiunto).

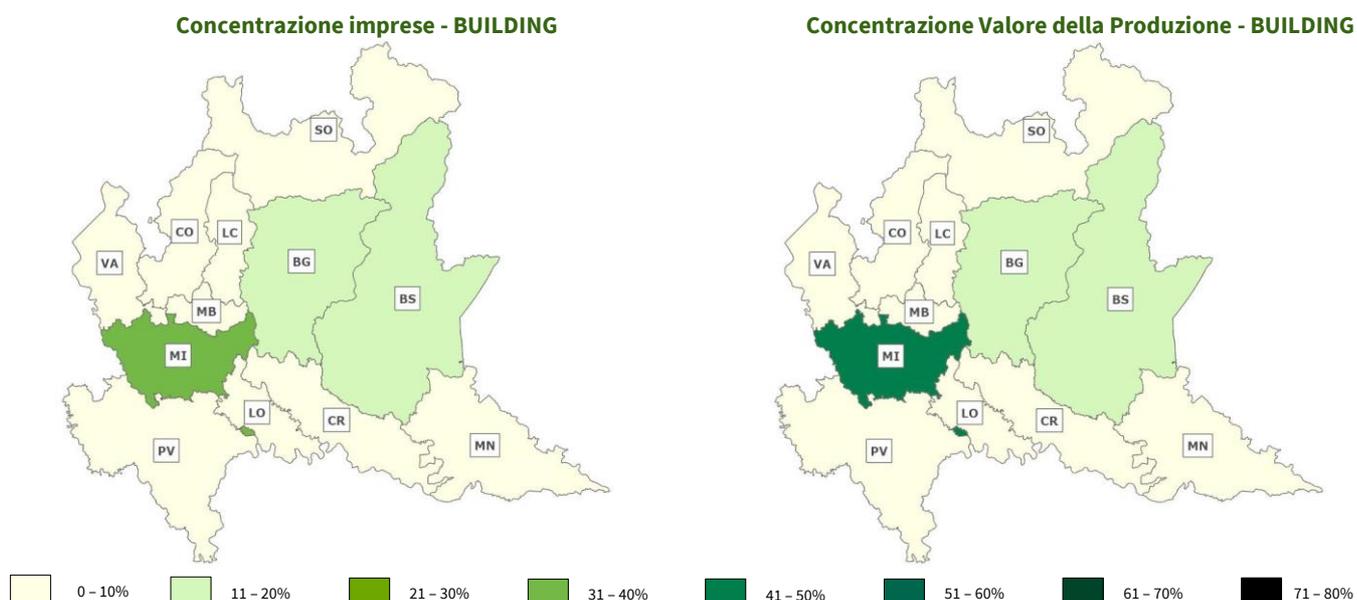
→ **Figura 2 - Le 15.296 imprese della Filiera Spazio Costruito**



Più nel dettaglio, vocazioni peculiari dei territori emergono guardando le mappe della regione costruite per settori.

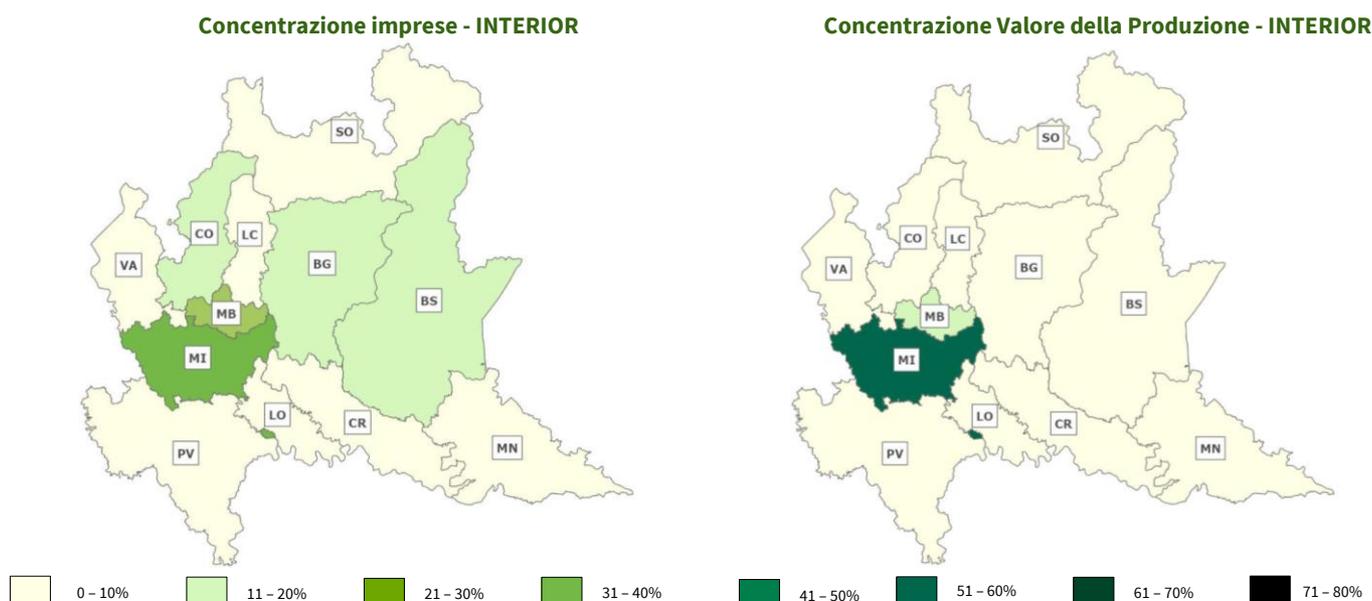
In particolare, il settore *Building* rispecchia le concentrazioni evidenziate per il totale della filiera (considerato anche che per numerosità e grandezze è di gran lunga il settore più rappresentativo) e, quindi, emerge il fulcro Milano (34% delle imprese del settore), cui si affiancano Brescia (17%) e Bergamo (16%) per concentrazioni rilevanti e, più distante, anche Monza e Brianza (8%).

→ **Figura 3 - Le 11.903 imprese del settore Building**



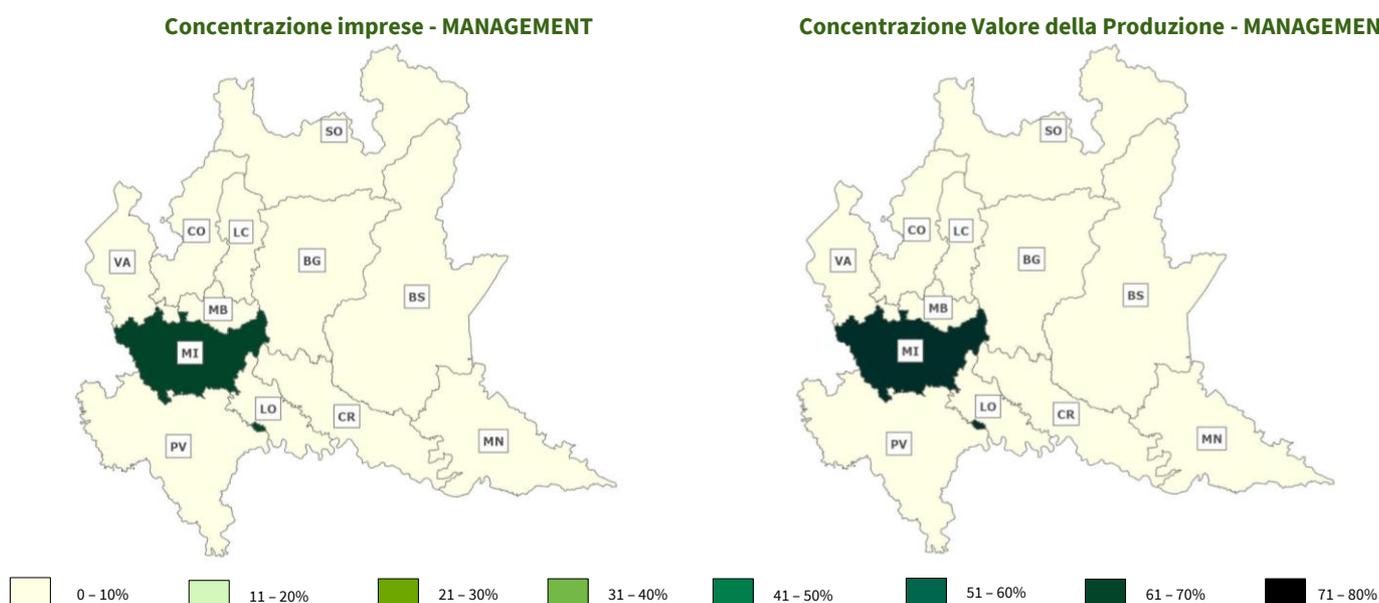
Interessante notare che i segmenti dell'*Interior* vedono una presenza distintiva nella Città metropolitana di Milano (soprattutto elettrodomestici) e nella provincia di Monza e della Brianza (soprattutto arredo e complementi di arredo). Il 32% delle imprese (464 unità) dell'intero settore ha, infatti, sede nel capoluogo lombardo e ben il 20% nei ristretti confini della Brianza (295 imprese). Seguono, distaccate, le province di Brescia, Bergamo e Como con concentrazioni di imprese comprese tra l'11% e il 13% in ciascuna provincia.

→ **Figura 4 - Le 1.448 imprese del settore Interior**



Peculiare anche la distribuzione spaziale delle imprese impegnate nel *Management* degli immobili e del territorio che si localizzano in modo assolutamente prevalente a Milano; il 63% delle imprese del settore ha qui una sede.

→ **Figura 5 - Le 1.945 imprese del settore Management**



Elenco Rapporti pubblicati

- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - IV Trimestre 2022" N° 01/2023
- "11° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia" N° 02/2023
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - I Trimestre 2023" N° 03/2023
- "Osservatorio Welfare Assolombarda - Anno 2022" N° 04/2023
- "Lo smart working in numeri - Anno 2023" N° 05/2023
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - II Trimestre 2023" N° 06/2023
- "La cosmetica in Lombardia" N° 07/2023
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - III Trimestre 2023" N° 08/2023
- "Osservatorio Assolombarda - Agenzie Per il Lavoro - VI Trimestre 2023" N° 01/2024
- "12° Rapporto sulla fiscalità locale nei territori di Milano, Lodi, Monza e Brianza e Pavia" N° 02/2024

