

**Stime degli impatti economici di un modello di rigenerazione urbana
Lungomare Sud di Bari**

Realizzate dal Cerpem, Bari per Confindustria Bari-Bat
A cura di Gianfranco Viesti (Università, Bari) e Giovanni Padula (CityO, Milano)
Bari, 14.7.2017

Sintesi e conclusioni

Il modello di rigenerazione urbana Lungomare Sud di Bari è un intervento in grado di produrre ricadute economiche importanti nell'intera area urbana e in generale nell'economia regionale.

Si tratta di un intervento che può essere quantificato in un investimento complessivo di 510 milioni di euro su dieci anni. Di essi, 385 milioni sono investimenti privati e 125 investimenti pubblici (di cui 45 per il verde). Circa la metà degli investimenti pubblici viene finanziata attraverso gli oneri di urbanizzazione e i contributi al costo di costruzione degli investimenti privati.

In questa analisi sono stati individuati e stimati impatti sia sulla produzione sia sull'occupazione calcolati attraverso il sistema delle tavole intersettoriali. L'impatto economico complessivo del modello è pari a 1770 milioni di euro in dieci anni. L'impatto è di circa 200 milioni all'anno nei primi sette anni, poi lievemente decrescente. L'impatto degli investimenti privati è pari a 1350 milioni; di quelli pubblici, 420 milioni.

Particolarmente forte è l'impatto (circa la metà del totale) sui settori produttivi di beni e servizi fornitori del comparto delle opere pubbliche e delle costruzioni.

Per almeno 1380 milioni tale impatto ricade sull'economia dell'area metropolitana di Bari (o al massimo regionale), generando per il resto importazioni da altre regioni.

L'intervento produce circa 800 posti di lavoro all'anno, in media, per i dieci anni, sia nei comparti delle opere pubbliche e delle costruzioni, sia in quelli fornitori.

Questi sono gli impatti temporanei, relativi alle fasi di realizzazione del modello. E' più arduo effettuare stime sugli impatti di lungo periodo, a modello realizzato.

Con una stima piuttosto conservativa si può però valutare che esso possa produrre, a regime, fra 300 e 550 nuovi posti di lavoro permanenti, nelle nuove attività economiche localizzate nell'area.

Cospicuo è certamente l'impatto sull'attrattività turistica delle città di Bari, che può crescere ancora – in comparazione con altre città simili – molto significativamente, con evidenti ricadute positive di carattere economico.

È evidente poi come il modello di rigenerazione urbana possa notevolmente accrescere la qualità della vita urbana, attraverso molteplici opportunità di fruizione di un'area parzialmente abbandonata e degradata.

Vanno infine considerati impatti positivi certi di gettito tributario; così come gli impatti sul mercato immobiliare, sul quale agiranno sia fattori positivi che negativi.

1. Introduzione

Come altri tipi di investimenti, anche le operazioni di risanamento urbano generano impatti significativi di tipo economico, sociale, ambientale. Questi diversi impatti possono essere temporanei o permanenti. Inoltre, essi possono generare esternalità positive o negative.

Per esempio un nuovo insediamento immobiliare - soprattutto se di grandi dimensioni e in una zona non ancora urbanizzata (area *greenfield*) - può provocare un consumo di territorio da considerare tra le esternalità negative ambientali permanenti. Anche un aumento del traffico o dell'inquinamento possono rientrare tra gli effetti negativi permanenti. Al contrario, il risanamento di un'area in parziale o totale abbandono può valorizzare i beni pubblici esistenti, consentendone la fruizione.

Gli effetti positivi possono essere aumentati, e quelli negativi ridotti, attraverso una corretta pianificazione urbanistica, anche concertata tra settore pubblico e privato, che preveda una visione e un conseguente set di regole; visione e regole che possono tradursi ad esempio in investimenti sulla viabilità e su una mobilità leggera e sostenibile in grado di annullare o limitare le esternalità negative.

Nella presente analisi, relativa all'impatto economico di una ipotesi di rigenerazione urbana nell'area del Lungomare Sud di Bari, sarà messo in risalto il diverso ruolo dei possibili investimenti pubblici e privati durante e dopo la fase di realizzazione dell'intervento.

Ci limiteremo a considerare gli impatti di tipo economico di questi investimenti e, in una certa misura, alcuni impatti di tipo sociale associando ad essi quando possibile stime quantitative.

Ci concentreremo quindi sugli impatti economici che si esercitano anno dopo anno durante il periodo di realizzazione dell'intervento (impatti ricavati dai moltiplicatori delle tavole intersettoriali), ma proveremo anche a riflettere su alcuni impatti di tipo permanente.

Tab. 1 - Ciclo di vita delle attività economiche nel settore immobiliare

	Sviluppo e ristrutturazione	Attività operativa	Compravendita
Produzione economica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Costi di costruzione e ristrutturazione ▪ Forniture e tecnologia 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assicurazioni ▪ Servizi acqua, luce, gas ▪ Spese di manutenzione ▪ Gestione della proprietà 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agenzie immobiliari ▪ Spese legali e notarili ▪ Spese bancarie ▪ Stime immobiliari
Occupazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impieghi edilizia ▪ Architetti ▪ Ingegneri ▪ Altri consulenti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commercialisti, amministratori condominio ▪ Impieghi nel settore della manutenzione della gestione immobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Settore legale e notarile ▪ Settore agenzie immobiliari ▪ Settore degli analisti immobiliari
Reddito	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pianificatori ▪ Impieghi edilizia ▪ Architetti ▪ Ingegneri ▪ Altri consulenti ▪ Occupati nei settori della fornitura materiali e tecnologie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commercialisti e amministratori condominio ▪ Impieghi nel settore della manutenzione della gestione immobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avvocati e notai ▪ Agenti immobiliari ▪ Analisti immobiliari
Tributi	Imposte nella fase di sviluppo	Imposte sulla proprietà immobiliare, imposte sui servizi	

La Tabella 1 mostra le principali attività connesse agli investimenti immobiliari: nella fase di sviluppo, l'attività di costruzione genera una serie di impatti sul settore delle costruzioni e sui settori ad esso collegati; una volta realizzato l'immobile - venduti o affittati i suoi spazi, avviate le sue funzioni - diventano prevalenti le attività operative che generano a loro volta attività economica, impieghi e redditi in diversi settori, e garantiscono inoltre entrate stabili al settore pubblico; in momenti successivi, gli edifici e gli appartamenti possono essere messi sul mercato, generando attività di compravendita e una nuova famiglia di impatti. Ad un certo punto del loro ciclo di vita gli edifici e i singoli spazi possono essere ristrutturati, generando nuovi investimenti che riattivano i tre tipi di attività.

Ai fini della nostra analisi, in relazione alla Tabella 1, va notato che nel calcolare gli impatti "intersettoriali" non consideriamo, quelli relativi all'attività di compravendita, sottostimando in una certa misura l'impatto complessivo dell'operazione.

Un immobile con destinazioni produttive genera inoltre impatti di tipo permanente attraverso le attività economiche "ospitate" nei suoi spazi. Nella misura in cui i suoi spazi, una volta completati, contribuiscono a generare nuove imprese o nuova attività economica di imprese già esistenti, essi continuano ad avere un impatto che va oltre la fase iniziale di sviluppo.

La stessa logica può essere applicata agli investimenti pubblici (ad esempio il risanamento di una fascia costiera).

L'analisi che segue consiste in un paragrafo che sintetizza le caratteristiche salienti dell'ipotesi di rigenerazione urbana del Lungomare Sud a cui seguono le sintesi sull'analisi degli impatti.

2. Il profilo del modello di rigenerazione urbana da valutare

Le ipotesi alla base del modello di rigenerazione urbana del Lungomare Sud di Bari, alle quali si farà riferimento nel corso della presente analisi, sono state fornite dall'Associazione degli industriali di Bari e dal Politecnico di Bari dopo una fase di studio condotta dal Politecnico stesso.

Il modello di rigenerazione urbana del Lungomare Sud di Bari è localizzato in un'area a ridosso della linea costiera, nel quartiere San Giorgio/Torre al Mare, proprio al confine con il popoloso quartiere Japigia. Risalendo lungo la linea costiera a nord si incontrano litorali già in gran parte recuperati alla fruizione balneare e del tempo libero, fino ad arrivare al lungomare centrale di Bari, oggetto nei mesi scorsi di un concorso internazionale per la sua riqualificazione promosso dal Comune di Bari.

Il modello Lungomare Sud ipotizza la realizzazione nella fascia interna (quindi non sulla costa) di un insediamento prevalentemente residenziale con una rete di funzioni commerciali per servire soprattutto i nuovi abitanti e il risanamento e la destinazione pubblica dell'area costiera. Lungo la costa sono ipotizzati investimenti in funzioni del terziario avanzato e in un polo di tipo museale. Il recupero della fascia costiera potrebbe inoltre attirare operatori del settore balneare e della ristorazione.

Sono ipotizzati investimenti pubblici nell'area per garantire le infrastrutture urbanistiche di base (rete stradale, sistema fognario, illuminazione, un depuratore, verde pubblico attrezzato). Più nello specifico è ipotizzata la creazione parco di 37 ettari, e la realizzazione di oltre 100 km di piste ciclabili destinate ad attraversare sia l'area costiera che quella residenziale. Il tutto, per un importo stimabile in 125 milioni di euro, così ripartiti: 45 miliardi per il verde, 28 per gli edifici della fascia costiera, 23 per la depurazione, 20 per le strade e fogne, 3 per l'illuminazione e 6 per gli interventi minori. Una parte importante dell'investimento pubblico potrebbe essere finanziato attraverso gli introiti urbanistici (oneri di urbanizzazione, contributi ai costi di costruzione) che il Comune potrebbe incamerare attraverso la realizzazione dell'investimento privato. La stima è che 60 dei 125 possano venire, dagli oneri di urbanizzazioni e dai contributi al costo di costruzione. L'altra parte dell'investimento pubblico potrebbe essere finanziata attraverso fondi FAS (tuttora disponibili per la Puglia per il periodo 2014-20), attraverso un apposito addendum al Patto per Bari.

L'investimento privato è stimabile in 385 milioni. Esso include i costi di costruzione degli edifici privati per 325 milioni (incluso tetti verdi, orti urbani e impianti fotovoltaici) e 60 milioni per progettazioni, bonifiche e oneri vari. In particolare si ipotizza la realizzazione di 31 edifici di varia dimensione. La superficie totale degli spazi residenziali e commerciali (compresi gli spazi comuni interni agli edifici) è pari a circa 38.000 mq, per volumi totali pari a circa 800.000 mc. Nel complesso il progetto residenziale potrebbe contenere a regime circa 7.000 abitanti.

Altri investimenti privati potrebbero essere attirati nell'area per sviluppare le funzioni previste lungo la costa: quelle terziarie e dei settori avanzati, quelle ricettive, quelle balneari e della ristorazione. Il polo di tipo museale (museo + acquario), destinato a rafforzare l'offerta di funzioni di qualità nell'area, potrebbe essere realizzato attraverso una partnership pubblico privata. Nello specifico, l'operazione ipotizza la realizzazione di quattro cluster destinati ad attività produttive legate alla Manifattura 4.0, soprattutto attraverso la ristrutturazione di edifici esistenti. Le strutture ricettive potrebbero occupare una superficie di 3.000 mq, mentre il polo di tipo museale potrebbe svilupparsi su una superficie di 3.600 mq. Questi ulteriori investimenti privati non vengono considerati nelle stime quantitative che seguono.

L'investimento complessivo per il modello è quindi ipotizzato pari a 510 milioni.

Nelle pagine che seguono è ipotizzato che il modello si realizzi progressivamente in un decennio.

Gli investimenti privati ipotizzati sono stati distribuiti in tre fasi distinte che nel complesso formano un arco di dieci anni a partire dall'inizio dei lavori di costruzione. Gli investimenti pubblici sono ipotizzati, concentrati nel primo quinquennio. La suddivisione in fasi è basata sull'ipotesi che ciò permetterebbe al privato di calibrare nel tempo lo sforzo di investimento anche in base al grado di assorbimento degli appartamenti realizzati da parte del mercato.

3. Impatti intersettoriali dell'investimento

Il valore considerato a base della stima degli impatti economici è quello relativo alla realizzazione degli investimenti privati nel residenziale e commerciale, oltre al totale degli investimenti pubblici in verde e infrastrutture, compreso il polo museale, pari a 510 milioni.

Rimangono per ora fuori dal calcolo degli impatti intersettoriali sulla produzione e sull'occupazione gli eventuali investimenti privati legati alle funzioni terziarie, ricettive, balneari e della ristorazione lungo la costa.

Una prima famiglia di impatti si ricava attraverso l'analisi delle tavole delle interdipendenze settoriali. Di seguito chiameremo questi impatti "intersettoriali". In questa sezione viene realizzata una stima degli impatti intersettoriali del modello : si tratta dell'incremento di attività economica che si verifica in tutta l'economia a seguito della realizzazione del modello .

Dalle tavole intersettoriali possono essere ricavati in particolare tre diversi effetti sulla produzione: diretti, indiretti e indotti. Gli effetti diretti quantificano quanto la spesa aggiuntiva in costruzioni e in opere pubbliche in una certa area geografica attiva negli stessi settore e in tutti i settori che forniscono loro semilavorati, prodotti intermedi e servizi. Gli effetti indiretti si riferiscono al fatto che, a loro volta, i fornitori di beni e servizi intermedi aumentano la loro domanda di beni prodotti da altri settori, con un effetto a cascata nel sistema economico dell'area geografica oggetto di analisi. Gli effetti indotti si riferiscono al fatto che un aumento delle spese in una certa area geografica porta a un aumento dei redditi percepiti in quell'area, il che genera ulteriori consumi, i quali a loro volta si traducono in maggiori redditi, e così via. La stima dei coefficienti di attivazione, o moltiplicatori, permette di quantificare i tre effetti descritti.

Nel caso di una operazione di risanamento urbano e sviluppo immobiliare, le tavole intersettoriali aiutano a stimare gli effetti diretti, indiretti e indotti provocati nell'economia da un aumento della domanda nel settore dei lavori pubblici e delle costruzioni. Gli effetti indiretti e indotti vengono stimati attraverso i moltiplicatori o coefficienti di attivazione. I moltiplicatori qui utilizzati si riferiscono agli effetti di un aumento della domanda nel settore dei lavori pubblici e delle costruzioni in Italia. Nell'applicare questi parametri al caso dell'operazione Lungomare Sud stiamo utilizzando le tavole intersettoriali Italia per la Regione Puglia. In particolare, vengono utilizzati i coefficienti di attivazione stimati dall'ANCE nel 2015¹.

Oltre a stimare i moltiplicatori degli effetti diretti, indiretti e indotti per l'intero settore delle costruzioni, la ricerca dell'ANCE introduce una distinzione ulteriore, e presenta i moltiplicatori degli effetti diretti e indiretti per due sottosettori del settore delle Costruzioni: le "Costruzioni di edifici e lavori costruzione specializzati" e le "Opere di ingegneria civile" (vedi Appendice). Nello stimare gli impatti dell'ipotesi di rigenerazione urbana del Lungomare Sud si è tenuto conto di queste ulteriori distinzioni.

Tab. 2 - Dimensione investimenti privati e pubblici e impatti intersettoriali (Milioni €) *

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	Impatto Totale
Privato	(93) 326	(194) 680	(98) 343	(385) 1.349
Pubblico	(97) 325	(28) 98	(00) 00	(125) 424
Priv. + pub.	(190) 651	(222) 778	(98) 343	(510) 1.773

*Tra parentesi è indicato il valore dell'investimento che genera in ciascuna fase gli impatti intersettoriali sulla produzione.

¹ ANCE, L'industria delle costruzioni: struttura, interdipendenze settoriali e crescita economica, dicembre 2015. La ricerca dell'ANCE relativa agli impatti diretti, indiretti e indotti è basata sui dati Istat.

Tab. 3 - Stime impatti intersettoriali del modello di rigenerazione urbana Lungomare Sud di Bari (Milioni €)

FASI	Investimento (milioni €)	Effetto Diretto	Effetto Indiretto	Effetto Dir + Ind	Effetto Indotto	Impatto Totale
1 (tre anni)	190	311	108	419	232	651
2 (quattro anni)	222	362	145	507	271	778
3 (tre anni)	98	160	64	224	120	343
1+2+3	510	833	317	1150	623	1772

L'impatto economico totale del modello di rigenerazione urbana è pari a poco meno di 1,8 miliardi di euro nell'arco del decennio; 1350 milioni sono generati dagli investimenti privati e 420 dagli investimenti pubblici.

Come mostrano le Tabelle 2 e 3, l'impatto maggiore dell'intervento viene prodotto nella prima e nella seconda fase dell'intervento, cioè nei primi tre anni (650 milioni) e negli anni dal quarto al settimo (780 milioni). Nella Fase 1 c'è un sostanziale equilibrio tra investimenti privati e pubblici, mentre nella terza fase l'investimento pubblico è assente.

Gran parte degli impatti stimati dovrebbero essere generati all'interno dell'economia della città di Bari, o comunque in un ambito regionale. A differenza di molti comparti del settore manifatturiero, il settore delle opere pubbliche e delle costruzioni si serve infatti prevalentemente di semilavorati e beni intermedi provenienti dall'economia locale e quindi non importati dall'estero o da altre regioni italiane.² Una situazione molto diversa rispetto ad altri comparti: per esempio nei settori industriali del Mezzogiorno il grado di dipendenza da forniture provenienti da altre regioni è stato stimato nell'ordine del 40%.

Per il settore delle costruzioni, in assenza di stime relative alla dipendenza da forniture da altre regioni o dall'estero, in una ipotesi molto cautelativa abbiamo ipotizzato che solo l'80-85% del valore degli impatti generati da investimenti del settore privato siano destinati a rimanere nell'economia regionale. Questa percentuale può, sempre con una stima molto cauta, attestarsi sul 70% per quel che riguarda il valore degli impatti generati da investimenti del settore pubblico poiché le opere civili dipendono in misura maggiore, per la fornitura di semilavorati e beni intermedi, dalle economie esterne alla regione.

I risultati di queste nuove stime sono riportati di seguito nella Tabella 4. L'impatto economico del modello sull'economia dell'area di Bari (Puglia) è stimabile in poco meno di 1,4 miliardi di euro.

Tab. 4 - Impatti totali generati dall'investimento sull'economia regionale* (Milioni €)

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	Impatto Totale
Privato	261	544	275	1.080
Pubblico	228	69	00	296
Priv. + pub.	489	613	275	1.376

*E' stato ipotizzato un grado di dipendenza dalle forniture locali dell'80% per gli investimenti privati e del 70% per gli investimenti pubblici.

² Per esempio il settore delle costruzioni a livello nazionale dipende solo per il 2,9% delle forniture da prodotti di importazione da altri Paesi. Per questi dati, e per la base delle stime, cfr. SRM, L'interdipendenza economica e produttiva fra il Mezzogiorno e il Nord Italia, Giannini, 2014

4. Impatti intersettoriali sull'occupazione

L'analisi attraverso tavole intersettoriali permette di determinare anche gli impatti sull'occupazione, o "impatti occupazionali", stimati in termini di incremento del numero di posti di lavoro (sia nel settore delle costruzioni, sia negli altri settori) in seguito ad un aumento della produzione nel settore delle opere pubbliche e delle costruzioni.³

Possono essere identificati due tipi di impatti: impatto sugli occupati nel settore delle costruzioni e impatto sugli occupati nei settori direttamente e indirettamente collegati al settore delle costruzioni. Anche in questo caso, come nella sezione precedente, per stimare i due tipi di impatti occupazionali (sulle costruzioni e sui settori collegati) si è tenuto conto degli specifici moltiplicatori dei due sottosettori del settore delle Costruzioni: le "Costruzioni di edifici e lavori costruzione specializzati" e le "Opere di ingegneria civile".

Come nel caso degli impatti sulla produzione, anche gli impatti sull'occupazione sono prevalenti nelle prime due fasi dell'investimento con un effetto rilevante sul numero di posti di lavoro creati nei settori collegati al settore delle costruzioni (vedi Tabella 6).

Nel complesso gli investimenti ipotizzati contribuiscono a determinare durante il periodo di sviluppo l'attivazione di 7.983 anni/uomo di lavoro, con una media annua di 798 posti di lavoro creati nel settore delle costruzioni e nei settori ad esso collegati (vedi Tabella 5).

Tab. 5
Impatto degli investimenti sull'occupazione: totale nelle tre fasi e media annua nei 10 anni (valori in anni/uomo)

INVESTIMENTI	Impatto totale	Impatto medio annuo
Privato	6.224	622
Pubblico	1.759	176
Privato + pubblico	7.983	798

Quindi si può stimare che l'intervento provochi, per la sua realizzazione, un impatto sull'occupazione (in massima parte locale), pari a 800 unità all'anno per dieci anni.

³ ANCE, L'industria delle costruzioni: struttura, interdipendenze settoriali e crescita economica, dicembre 2015. La ricerca dell'ANCE relativa agli impatti occupazionali incrocia i dati Istat con altri dati sui redditi delle famiglie di fonte Inps.

5. Impatti di lungo periodo, a regime

Un terzo tipo di impatto riguarda una famiglia di grandezze più difficilmente quantificabili e tuttavia estremamente importanti soprattutto in termini di ricadute per l'economia locale. Si fornirà qualche ordine di grandezza preliminare.

Un primo impatto è quello permanente sull'occupazione. Per esempio un edificio a destinazione uffici o alberghiera produce impatti legati all'attività economica che ospita. Questi impatti possono essere stimati ipotizzando quale sarà il numero di persone che troverà lavoro in un certo spazio. A seconda della destinazione funzionale dello spazio (terziario tradizionale, terziario avanzato, laboratori, alberghiero, commercio e ristorazione, museale, ecc.) esistono metriche che indicano: a) quanti metri quadrati occupa una unità di un certo tipo di impiego in un certo tipo di spazio; b) il moltiplicatore che consente di stimare la domanda finale generata ogni anno in una determinata area geografica da ciascun tipo di impiego.

Per ottenere una stima preliminare dell'impatto del modello di rigenerazione urbana Lungomare Sud abbiamo identificato le funzioni produttive ipotizzate dal modello e assegnato a ciascuna funzione una dimensione complessiva in metri quadrati. Nel caso delle funzioni commerciali va notato che esse sono parte dei metri quadrati dell'edificato privato (residenziale + commerciale) pari nel complesso a circa 38.000 mq: si è ipotizzato che in termini dimensionali i servizi commerciali siano pari a meno del 10% della superficie edificata complessiva. Per il ricettivo e per il Polo museale sono state utilizzate ipotesi fornite dal Politecnico di Bari. Sono state inoltre acquisite le ipotesi sulla dimensione in metri quadrati relativi ai cluster produttivi e alle attività di balneazione e di ristorazione lungo la costa. I parametri relativi agli occupati per ogni 100 mq sono tratti da metriche di mercato relative alle diverse funzioni produttive.

È possibile stimare, in via cautelativa un impatto al momento del completamento dell'intervento di circa 60-100 unità nel settore commerciale, di 40-60 unità nel settore ricettivo, di 120-150 unità nei cluster produttivi, di 30-40 unità nel polo museale, di 50-200 unità nel balneare-ristorazione. Per un totale che potrebbe collocarsi fra 300 e 550 unità, con stima molto conservativa. In base a queste ipotesi, il totale degli occupati permanenti sarebbe progressivamente generato a partire dalla realizzazione dell'intero investimento ipotizzato.

In secondo luogo, Bari è una città che cresce in termini di presenze turistiche ma che ha un ampio margine da recuperare in termini di vocazione turistica, il rapporto tra presenze turistiche e popolazione rappresentato dall'indice di turisticità. Bari ha un tasso di turisticità (2015) pari al 1,93, inferiore a quello di altre grandi città del Sud, come Napoli (2,99), e a città del Nord quali Genova (2,82) e ancor più Torino (3,88).

Le presenze (2010-15) sono cresciute significativamente (+ 22%), più che a Genova, ma meno che a Torino e a Napoli. Il confronto con altre città d'arte di rango metropolitano mostra questa buona performance di Bari come attrattore di popolazione e di turisti, ma segnala anche il gap in termini di tasso di turisticità. Le aree costiere valorizzate e restituite alla città e le ipotesi progettuali (Museo), possono rappresentare una concreta occasione per contribuire a migliorare la vocazione turistica della città e portarla verso livelli dell'indice pari a 3 con un contributo molto rilevante di impatto economico.

Va poi sottolineato come una migliore e più piena fruizione del Lungomare Sud possa portare ad un significativo aumento della qualità della vita urbana: fruizione balneare; disponibilità di aree verdi; fruizione per svago, ricreazione, diminuendo la pressione sul centro storico.

Ulteriori impatti di lungo periodo da tenere presenti sono quelli di tipo tributario (con incassi per servizi e concessioni), oltre a quelli legati all'incremento di reddito e occupazione. Vanno altresì attentamente valutati anche gli impatti sul mercato immobiliare. Si può ipotizzare che l'investimento complessivo possa generare, a causa delle sue dimensioni, impatti negativi sui valori immobiliari nel breve periodo (per es. saturazione mercato immobiliare e calo dei prezzi). Tuttavia i dati sulla popolazione della città suggeriscono che se la crescita popolazione della popolazione nel Comune di Bari continuasse agli stessi tassi annui del periodo 2010-15, si potrebbero avere circa 2-3.000 nuovi residenti anno. Questo dato va confrontato con la nuova offerta di appartamenti per circa 2.000 residenti nel triennio della Fase 1: quindi circa da un terzo da un quinto della nuova popolazione in tale triennio. Incrementi dei residenti di queste dimensioni potrebbero generare domanda immobiliare supplementare e attenuare o controbilanciare l'impatto negativo in precedenza ipotizzato.

APPENDICI

Funzionamento delle tavole input-output e significato dei moltiplicatori

Le tavole input-output descrivono la struttura dell'economia in un duplice modo:

1. come la produzione di ciascun settore viene utilizzata dagli altri settori;
2. in che modo i beni e servizi prodotti dai vari settori vengono combinati per ottenere la produzione di ciascun settore.

Per calcolare gli effetti diretti e indiretti sono stati applicati i moltiplicatori di Leontief di Tipo I e per calcolare gli effetti indotti abbiamo applicato i moltiplicatori di Leontief di Tipo II (detti anche moltiplicatori di tipo keynesiano). Come già segnalato questi moltiplicatori sono tratti da uno studio dell'ANCE del 2015 e si riferiscono agli effetti di investimenti nel settore delle opere pubbliche e delle costruzioni sull'economia italiana in generale: nell'applicare questi parametri al caso dell'operazione Lungomare Sud abbiamo utilizzato le tavole intersettoriali Italia come proxy per le tavole intersettoriali della Regione Puglia, moltiplicando la domanda finale aggiuntiva per ciascuno dei tre moltiplicatori considerati. La somma dei tre prodotti ottenuti fornisce l'effetto complessivo di un dato investimento (la domanda aggiuntiva) sull'economia di una certa area geografica.

Effetti moltiplicativi del settore delle costruzioni: dati sintetici

Con un moltiplicatore degli effetti diretti e indiretti pari a 2,29, il settore delle costruzioni è il primo settore per importanza di attivazione sull'economia nazionale.

Come indica il rapporto ANCE, la filiera delle costruzioni è "lunga e complessa". Il settore delle costruzioni acquista infatti beni e servizi dall'88% dei settori economici. Ben 31 settori su 36 sono fornitori delle costruzioni. In particolare i settori "Prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi"; "Servizi legali e contabilità, servizi di architettura, ingegneria e altri servizi professionali"; "Metalli e prodotti in metallo".

A proposito degli impatti intersettoriali è utile un chiarimento: gli effetti che abbiamo analizzato si manifestano ogni anno durante il periodo di costruzione e in questo senso sono temporanei. Per esempio i moltiplicatori occupazionali sono da considerare effetti temporanei.

Sempre attraverso le tavole intersettoriali si possono anche calcolare moltiplicatori dei posti di lavoro che mettono in evidenza l'effetto permanente sull'occupazione in altri settori di un posto di lavoro in più creato in un certo settore. Per esempio gli USA un posto di lavoro in più in settori avanzati produce fino a 5-6 posti di lavoro permanenti nei settori dei beni e dei servizi locali (*non tradable*).⁴ Da questo punto di vista il settore delle costruzioni tende invece a produrre impatti più modesti.

⁴ Enrico Moretti, La nuova geografia del lavoro, Mondadori 2013.

Moltiplicatori degli effetti diretti indiretti e indotti sulla produzione

Investimenti	moltiplicatore diretto (mdir)	moltiplicatore indiretto (mind)	mdir + mind	moltiplicatore indotto
Settore costruzioni	1,637	0,655	2,292	1,221
costruzione edifici e lav. costr. spec.	1,629	0,655	2,284	1,221
opere ingegneria civile	1,670	0,670	2,340	1,221

Moltiplicatori sull'occupazione

Investimenti	moltiplicatore occupati nel settore delle Costruzioni	moltiplicatore occupati negli altri settori collegati
Settore costruzioni	9,942	5,613
costruzione edifici e lav. costr. spec.	10,602	5,564
opere ingegneria civile	5,916	8,208

Impatti degli investimenti sull'occupazione nelle tre diverse fasi (valori in n. posti di lavoro)

Investimenti	FASE 1			FASE 2			FASE 3		
	Effetto settore costr.	Effetto altri settori	Impatto Totale	Effetto settore costr.	Effetto altri settori	Impatto Totale	Effetto settore costr.	Effetto altri settori	Impatto Totale
Privato	986	517	1.503	2.057	1.079	3.136	1.039	545	1.584
Costruzione edifici e lav. Costr. Spec.	986	517		2.057	1.079		1.039	545	
Opere ingegneria civile	00	00		00	00		00	00	
Pubblico	653	653	1.307	297	156	453	00	00	00
Costruzione edifici e lav. Costr. Spec.	300	300		297	156		00	00	
Opere ingegneria civile	353	353		00	00		00	00	
Privato + pubblico	1.639	1.171	2.810	2.354	1.235	3.589	1.039	545	1.584

Città d'arte italiane di taglia metropolitana*: crescita della popolazione e delle presenze turistiche e tasso di turisticità

Città d'arte metropolitana*	Presenze 2015	Crescita presenze 2015/2010	Popolazione 2015	Crescita popolazione 2015/2010	Tasso di turisticità 2015
Milano	11.741.374	39,44%	1.345.851	8,52%	8,72
Bologna	2.177.383	15,25%	386.663	4,18%	5,63
Torino	3.454.869	33,79%	890.529	2,44%	3,88
Napoli	2.908.633	72,48%	974.074	1,35%	2,99
Genova	1.652.405	11,68%	586.655	0,34%	2,82
Palermo e Monreale	1.434.032	19,69%	713.824	2,72%	2,01
Bari	629.502	22,26%	326.344	3,47%	1,93