

# IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE E IL SISTEMA CONFCOOPERATIVE HABITAT (2023)

STUDI & RICERCHE N° 247 - Marzo 2024

FONDO  
SVILUPPO



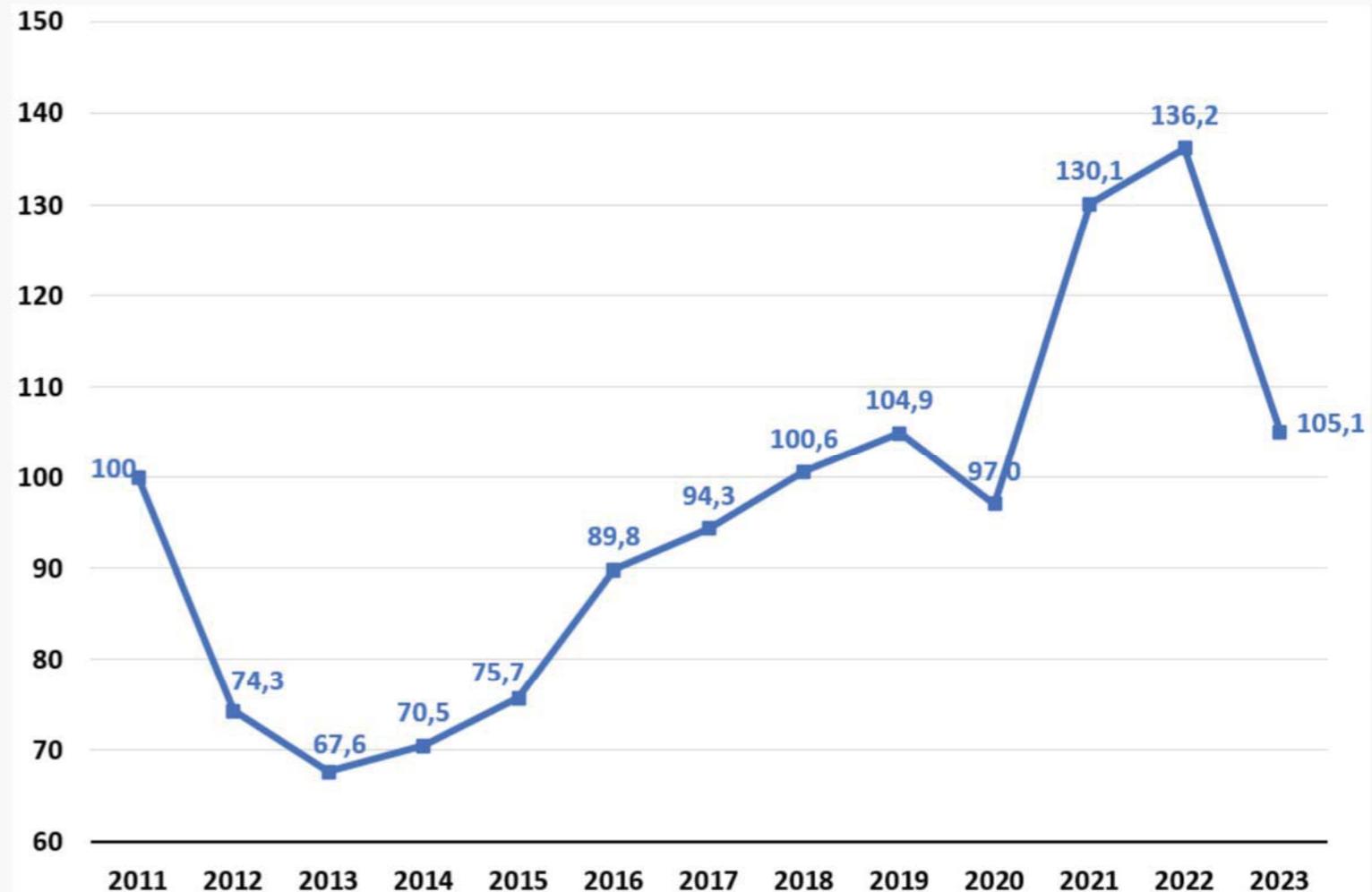
# Il mercato immobiliare in Italia: la compravendita di abitazioni (2011-2023)



Il mercato immobiliare, con particolare riferimento agli immobili residenziali, registra una forte ripresa delle compravendite rispetto alla flessione legata alla pandemia da Covid-19. Il numero di compravendite in Italia nel 2022 è pari a 784.486 con una crescita rispetto al 2020 di 225.764 compravendite. Il deciso recupero sembra, tuttavia, bruscamente frenarsi rispetto ai dati provvisori sul 2023 pubblicati da Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In particolare, il saldo del volume delle compravendite tra il 2022 e il 2023 si attesterebbe a -179.270 unità (una riduzione pari al -23%). Come evidenziato da Nomisma, lo scenario avverso è, in buona parte, conseguente alle restrizioni all'offerta del credito operata dalle banche a seguito dei rialzi dei *tassi di interesse di policy* da parte della BCE, nonché alla crescita dei prezzi delle abitazioni in alcuni ambiti territoriali.

**INDICE COMPRAVENDITE ABITAZIONI - INDICE NTN BASE 2011=100**

(Fonte: elaborazione propria su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma, estrazione 07/03/2024)

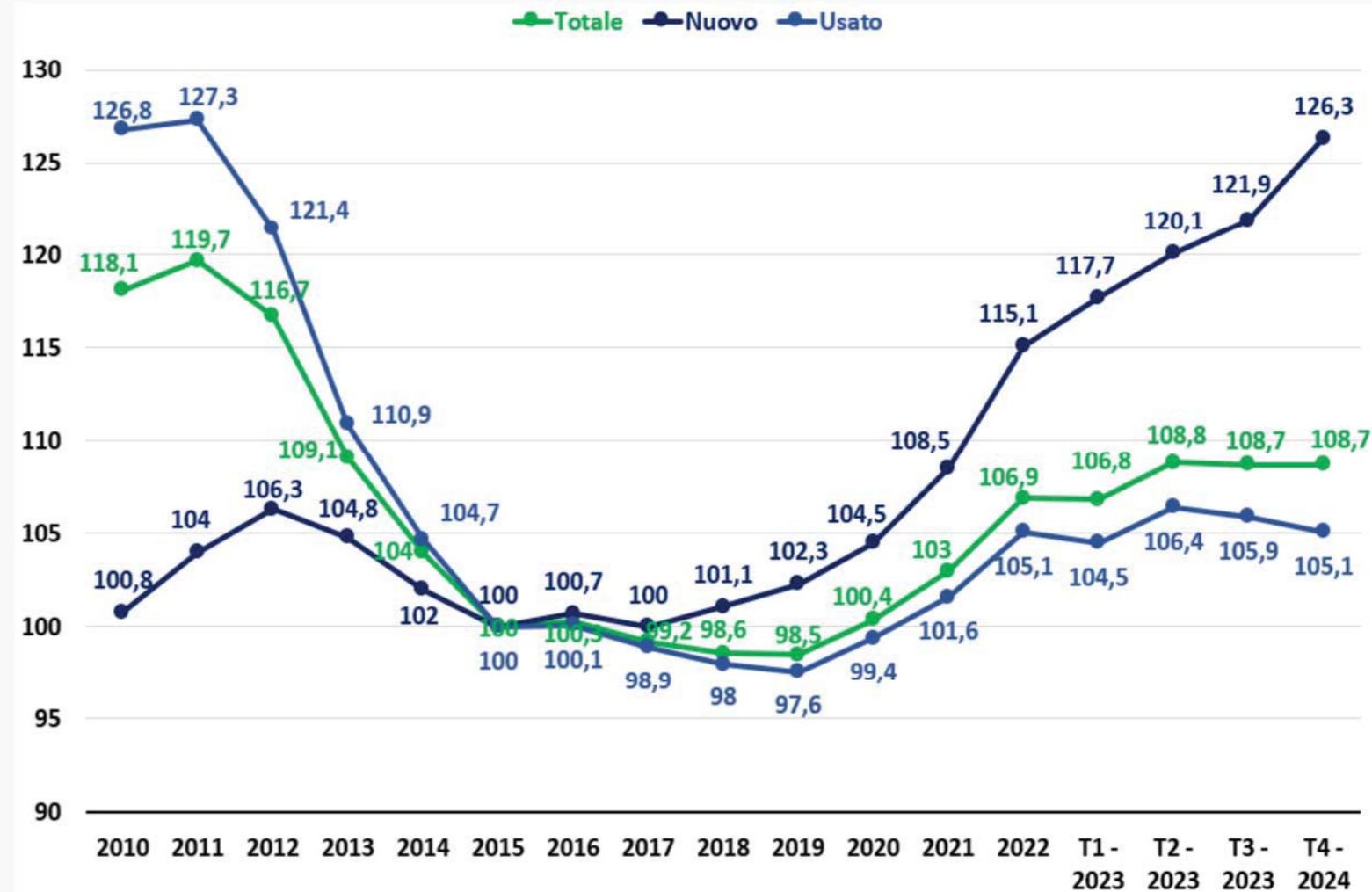




# Il mercato immobiliare in Italia: i prezzi delle abitazioni

La dinamica dell'IPAB (Indice dei prezzi delle abitazioni dell'Istat) evidenzia una marcata crescita dei prezzi delle abitazioni nel periodo post-pandemico ma con valori inferiori rispetto a quelli del 2010. La variazione percentuale media annua per il 2022 è stata del +3,8%, da attribuirsi quasi esclusivamente alla componente delle nuove abitazioni (+6,1% nel 2022 rispetto al 2021). Per il 2023, secondo le stime preliminari dell'Istat, nell'ultimo trimestre l'indice dei prezzi delle abitazioni rimane stabile rispetto al trimestre precedente e aumenta dell'1,8% nei confronti dello stesso periodo del 2022. Anche in questo caso, la crescita tendenziale dell'IPAB è da attribuirsi soprattutto all'incremento sostenuto dei prezzi delle nuove abitazioni.

**INDICE PREZZI ABITAZIONE - BASE 2015=100**  
(Fonte: elaborazione propria su dati Istat, estrazione 20/03/2024)





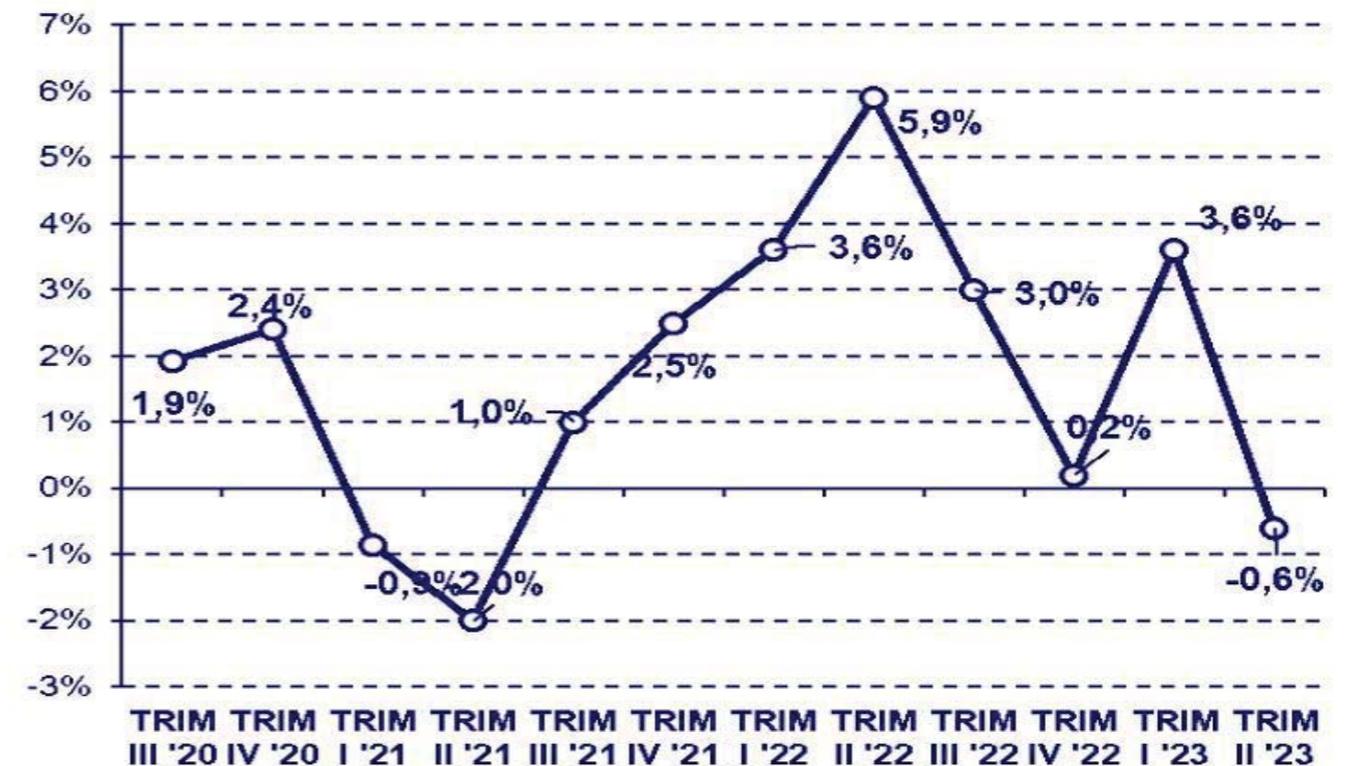
# I prezzi delle abitazioni al mq

La dinamica dei prezzi al metro quadro degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario (rif.: bussola mutui CRIF), dopo un forte calo rilevato a partire dal secondo trimestre del 2022, sembrava mostrare segnali incoraggianti di ripresa con una crescita del valore dei prezzi al metro quadro del +3,6% nel primo trimestre del 2023. Tale recupero ha, però, registrato una brusca frenata nel trimestre successivo con una variazione del prezzo degli immobili al metro quadro negativa, pari al -0,6%. Tali segnali confermerebbero gli scenari non positivi legati alla contrazione del numero di compravendite rilevata nel 2023. Attualmente, secondo gli analisti del CRIF, il valore medio dell'immobile oggetto di garanzia nel secondo trimestre 2023 si posiziona attorno ai 170.000 euro, mentre la superficie commerciale media degli immobili offerti a garanzia del mutuo si attesta attorno a 112 mq.

## PREZZI (PROVVISORI): SECONDO TRIMESTRE 2023

(Fonte: Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket, n. 44 – Luglio 2023)

### Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 44 – Luglio 2023

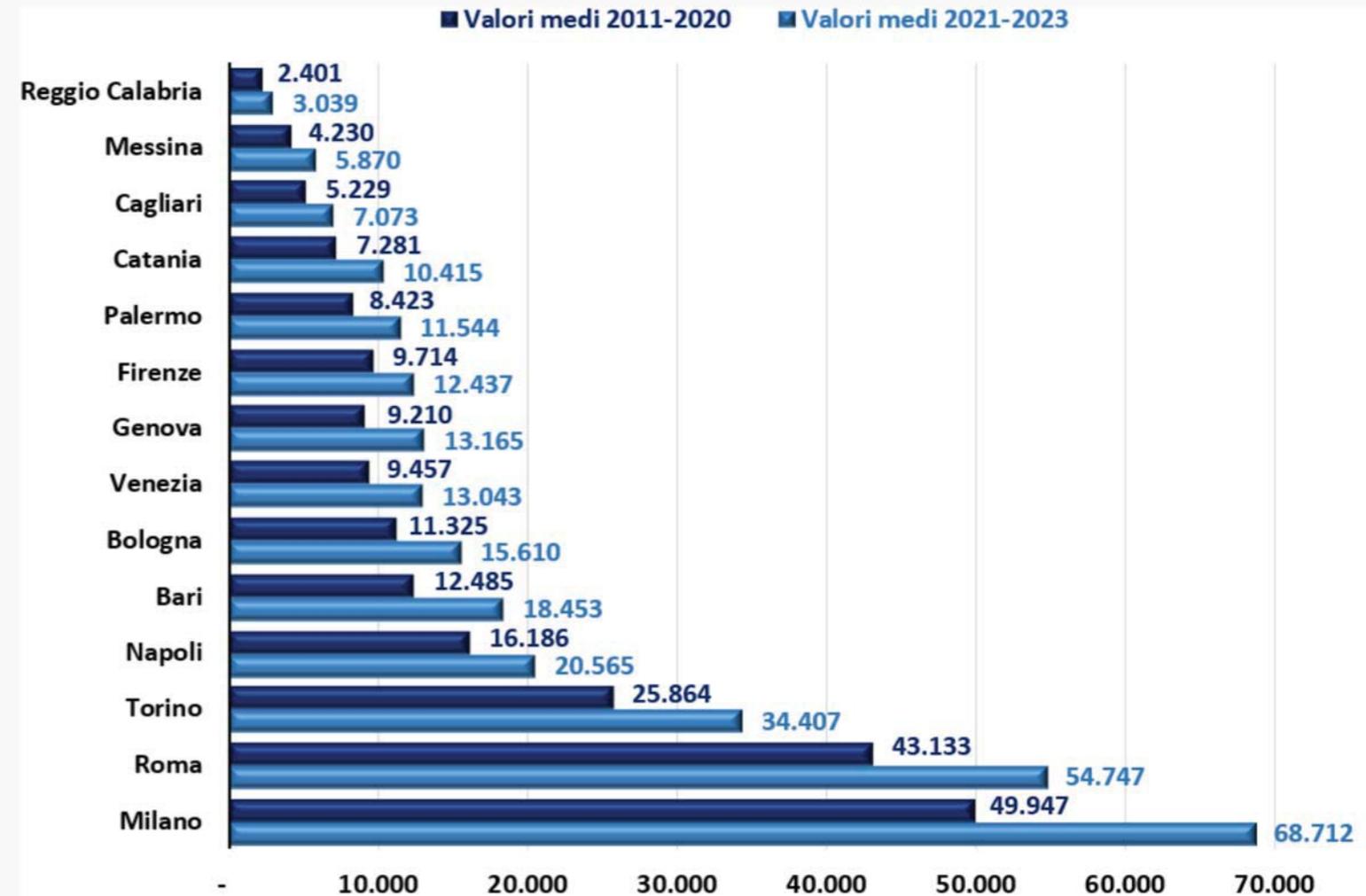


# Il mercato immobiliare nelle Città Metropolitane

Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare a livello territoriale, si rileva come per tutte le 14 Città Metropolitane italiane istituite e operative il numero medio annuo di compravendite nel periodo 2021-2023 sia ampiamente superiore a quello evidenziato nell'arco temporale 2011-2020. In particolare, Milano si conferma prima tra le Città metropolitane per numero medio annuo di transazioni nel periodo 2021-2023 con una crescita del +37,6% rispetto al periodo 2011-2020. A seguire, la città metropolitana di Roma con 54.747 compravendite in media tra il 2021-2023 e una crescita del +26,9% rispetto al periodo 2011-2020, la città metropolitana di Torino con 34.407 transazioni in media tra il 2021-2023 e una crescita del +33% rispetto al periodo 2011-2020 e la città metropolitana di Napoli con 20.565 compravendite in media tra il 2021-2023 e una crescita del +27,1% rispetto al periodo 2011-2020.

## NUMERO DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLE CITTÀ METROPOLITANE

(Fonte: elaborazione propria su dati Agenzia delle Entrate, estrazione 07/03/2024)





# Il sistema Confcooperative Habitat

Nel contesto del mercato immobiliare residenziale, la cooperazione di abitazione, che a partire dal secondo dopoguerra ha consegnato alloggi sia in proprietà sia in affitto a oltre 930mila famiglie in Italia, svolge un ruolo essenziale nelle dinamiche abitative e, più in generale, dell'habitat.

Dal 1954 a oggi Confcooperative Habitat riunisce le imprese cooperative edilizie di abitazione, i loro consorzi, le cooperative di servizi dell'abitare all'interno di Confcooperative, con il compito di rappresentarne gli interessi nei confronti di istituzioni, enti e organismi nazionali e comunitari e garantire l'assistenza e i servizi necessari allo sviluppo delle imprese cooperative del settore residenziale. Confcooperative Habitat è attiva nella promozione di una crescita complessiva della qualità dell'abitare, attraverso programmi abitativi sostenibili, trasversali, capaci di coinvolgere diverse professionalità (oltre a cooperative di giovani professionisti, cooperative sociali e cooperative culturali), al fine di ricostituire reti di relazioni umane e sociali. In questo contesto, Confcooperative Habitat promuove anche le *cooperative di comunità* come un nuovo modello di innovazione sociale, che vede i cittadini attivi di un territorio in difficoltà organizzarsi per trasformare le esigenze di quella comunità in nuove opportunità di crescita, di sviluppo e di lavoro.

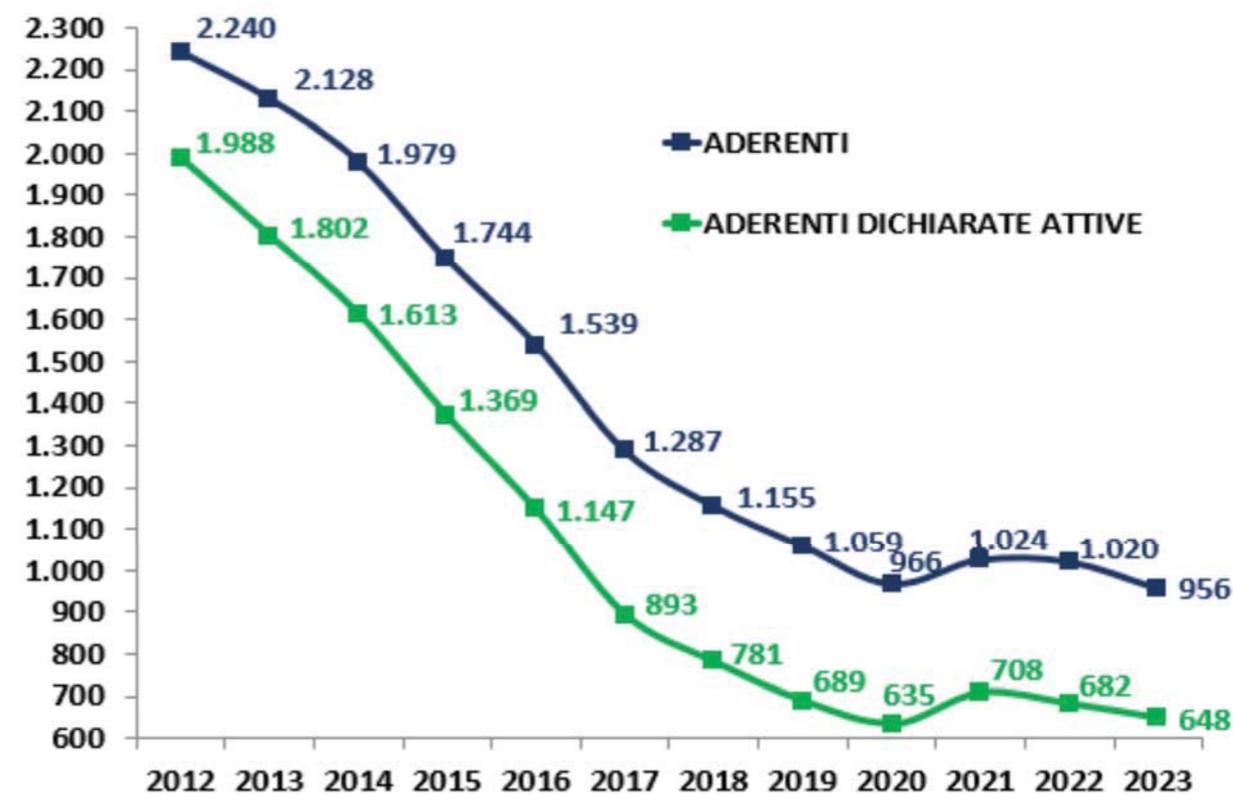
Il sistema Confcooperative Habitat conta, al 31 dicembre 2023, 956 enti iscritti nell'elenco nazionale delle aderenti. Di questi, 648 sono attivi e «*regolarmente nei ruoli*». Tra le aderenti attive, 440 (il 67,9% del totale) fanno riferimento al settore *edilizie di abitazione*, 81 (il 12,5% del totale) al settore *consorzi e servizi dell'abitare* e 127 (il 19,6% del totale) al settore *cooperative di comunità*. Su base dimensionale 4 aderenti attive sono medie imprese, 50 sono piccole imprese e 594 sono micro imprese (*rif.: parametri U.E. per le PMI*). I soci delle cooperative sono oltre 54.400 (di cui il 42% è donna). Gli occupati sono 810. Il fatturato aggregato, con le società di sistema e con quelle controllate e collegate, ammonta a 340 milioni di Euro (2022).

# Il sistema Confcooperative Habitat: le aderenti e le aderenti attive (2012-2023)



Con riferimento all'andamento della base associativa, nel 2023 si segnala una diminuzione ulteriore sia del numero delle aderenti sia di quello delle aderenti attive («regolarmente nei ruoli»). In particolare, dopo il significativo rimbalzo della dinamica rilevato nel 2021 sia tra le aderenti (+6% rispetto al 2020) sia tra le aderenti attive (+11,5% rispetto al 2020), nel 2023 si registra un calo delle aderenti pari al -6,3% e una diminuzione pari al -5% delle aderenti attive. Nel complesso, nel periodo 2012-2023, la riduzione delle aderenti si attesta a -57,3% (erano 2.240 unità nel 2012, contro le 956 del 2023), mentre tra le aderenti attive raggiunge il -67,4% (erano 1.988 unità nel 2012, contro le 648 del 2023). Nell'ambito della qualità della base associativa si segnala, dopo la frenata del 2021 e il consolidamento del 2022, il ritorno alla crescita (ininterrotta dal 2008 al 2020) dell'incidenza delle aderenti in crisi d'impresa (cooperative assoggettate a procedure concorsuali). In particolare, nel 2023 sale al 16,9% l'incidenza delle aderenti in crisi d'impresa rispetto al totale aderenti.

**LE ADERENTI E LE ADERENTI ATTIVE**  
(SERIE STORICA 2012-2023, PROFILO DIACRONICO) -valori assoluti-  
(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative - archivi nazionali, estrazione 14/01/2024)



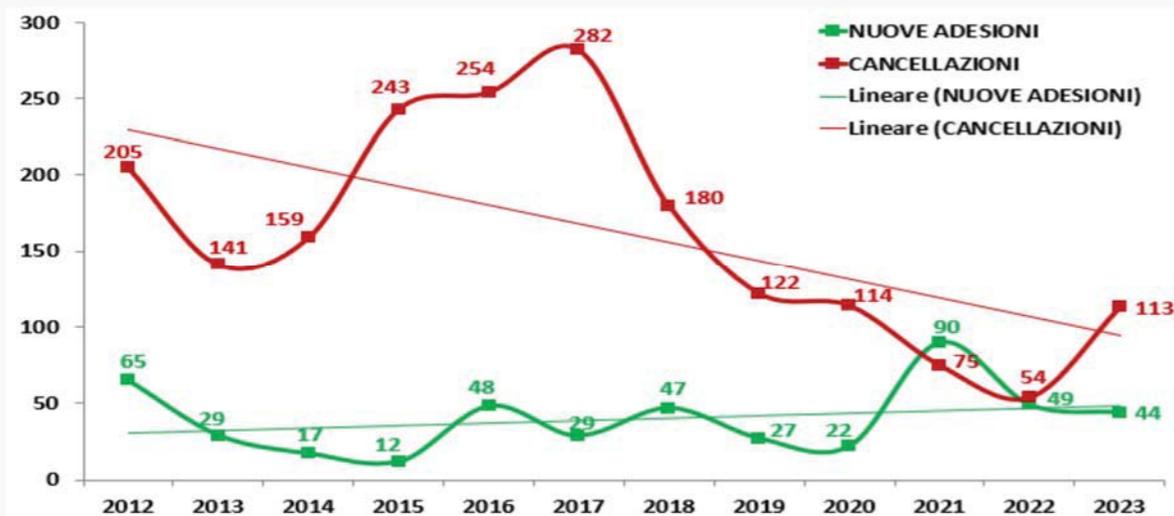
# Il sistema Confcooperative Habitat: le nuove adesioni e le cancellazioni (2012-2023)



Nel 2023 torna a diminuire il numero delle nuove iscrizioni (44 unità, contro 49 del 2022 e 90 del 2021), mentre torna a crescere quello delle cancellazioni (113 unità, contro 54 del 2022 e 75 del 2021). Il saldo si attesta a -69 unità. Nel periodo 2012-2023 si segnala una sola annualità con saldo positivo tra iscrizioni e cancellazioni (il 2021, con 90 iscrizioni a fronte di 75 cancellazioni). Sul fronte delle cancellazioni intervenute nel decennio 2012-2023 si segnala una significativa riduzione delle cooperative che hanno receduto. Il numero delle cooperative escluse (anche per il mancato rispetto del rigido «rating mutualistico» imposto dalla Federazione), in netta diminuzione nel biennio 2021-2022, è tornato a salire nel 2023. Anche il numero delle cooperative cessate torna a salire nell'ultimo anno dopo la «pausa pandemica». Si segnala, comunque, un significativo numero di «cancellazioni buone». Si contano, infatti, 79 cooperative cancellate tra il 2012 e il 2023 perché hanno portato a termine processi di fusione.

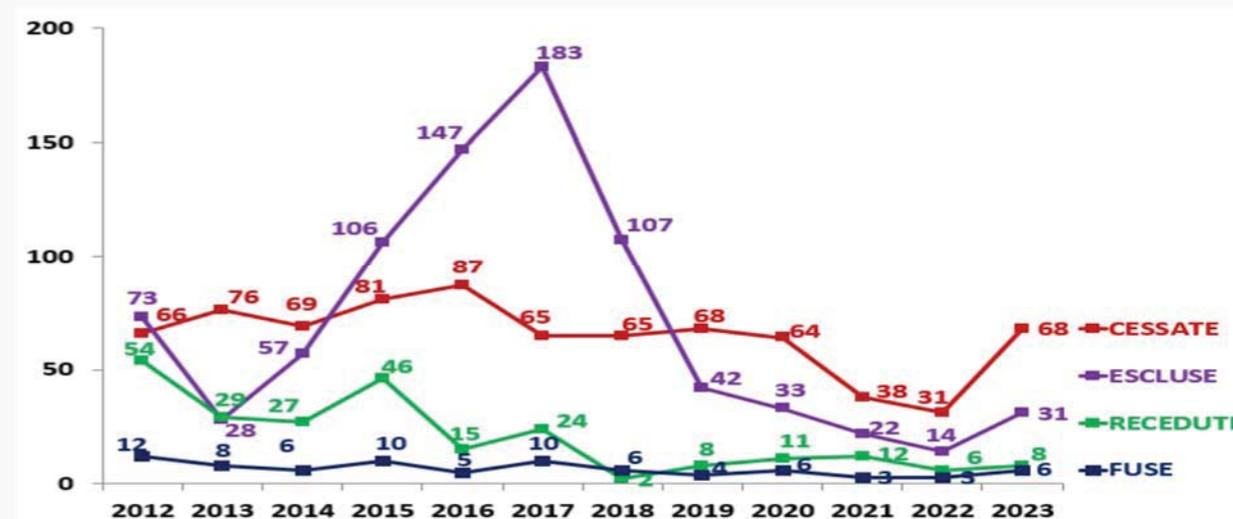
## LE NUOVE ADESIONI E LE CANCELLAZIONI

(SERIE STORICA 2012-2023, PROFILO DIACRONICO) -valori assoluti-  
(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative - archivi nazionali, estrazione 14/01/2024)



## LE CANCELLAZIONI PER TIPOLOGIA

(SERIE STORICA 2012-2023, PROFILO DIACRONICO) -valori assoluti-  
(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative - archivi nazionali, estrazione 14/01/2024)



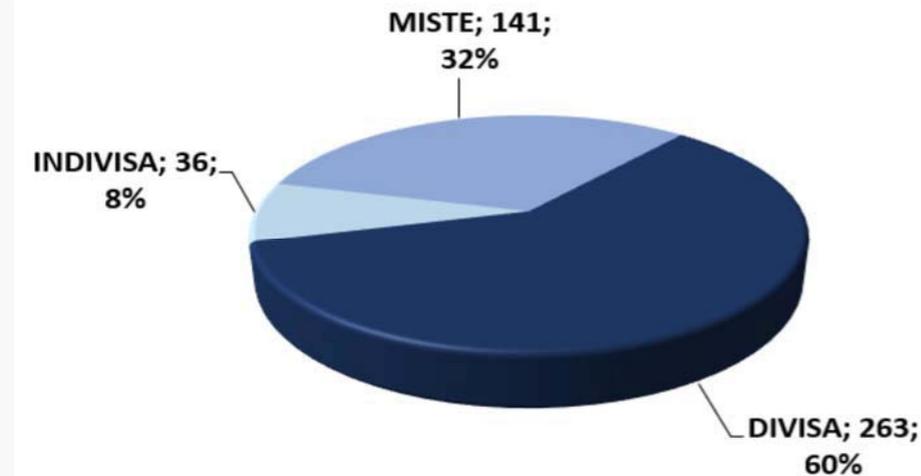
# Il sistema Confcooperative Habitat: gli ambiti settoriali di attività delle aderenti attive (2023)



Tra le aderenti attive che operano nel settore *edilizie di abitazione*, le *cooperative edilizie a proprietà indivisa* sono 36 (l'8% del totale delle *edilizie di abitazione*), quelle a *proprietà divisa* sono 263 (il 60% del totale delle *edilizie di abitazione*), le *miste* (sia *proprietà divisa* sia *proprietà indivisa*) sono 141 (il 32% del totale). Nell'ambito dei *consorzi e servizi dell'abitare*, i *consorzi* sono 11, mentre imprese di *servizi dell'abitare* sono 70. Nell'ambito delle *cooperative di comunità*, 66 sono cooperative a mutualità mista (il 52% del totale), 29 sono cooperative di lavoratori, 26 sono cooperative sociali, 3 sono cooperative di utenti e 3 sono cooperative dei produttori del settore primario. Nel complesso si tratta di un sistema di imprese molto eterogeneo ma complementare rispetto all'obiettivo di una crescita complessiva della qualità dell'abitare e delle reti di relazioni umane e sociali.

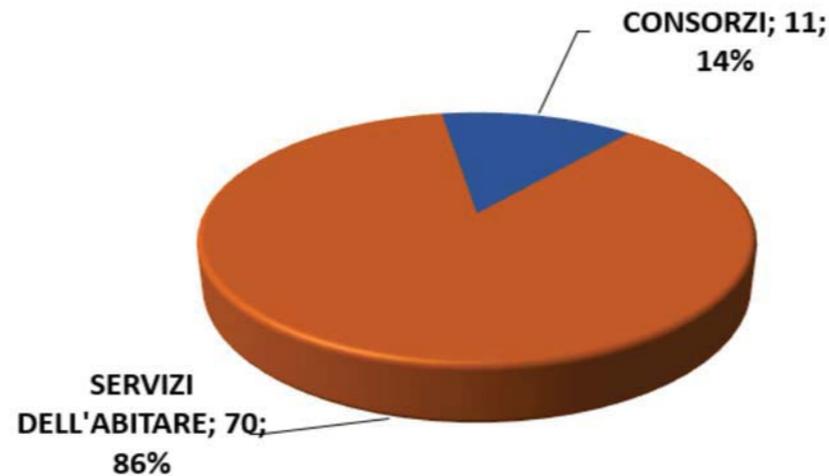
## RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE DEL SETTORE EDILIZIE DI ABITAZIONE PER TIPOLOGIA (2023) -valori assoluti e %-

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, estrazione  
14/01/2024)



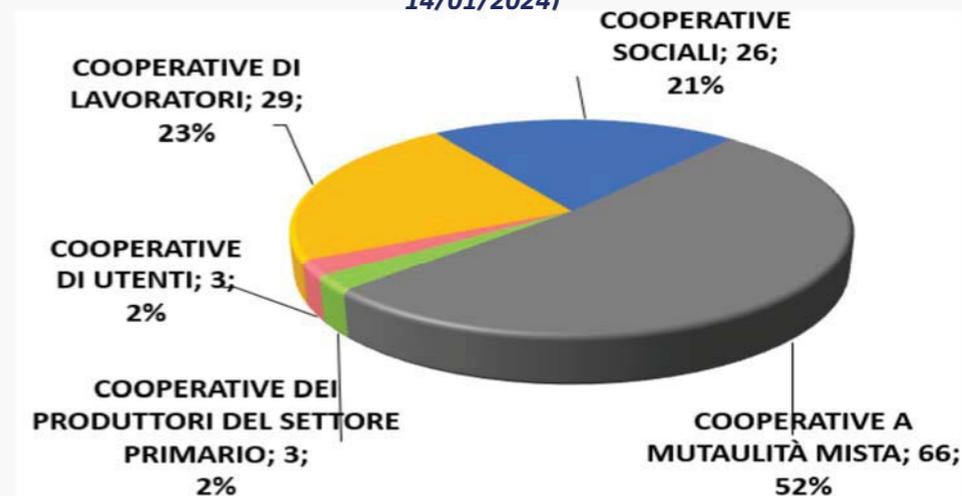
## RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE DEL SETTORE CONSORZI E SERVIZI DELL'ABITARE PER TIPOLOGIA (2023) -valori assoluti e %-

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, estrazione  
14/01/2024)

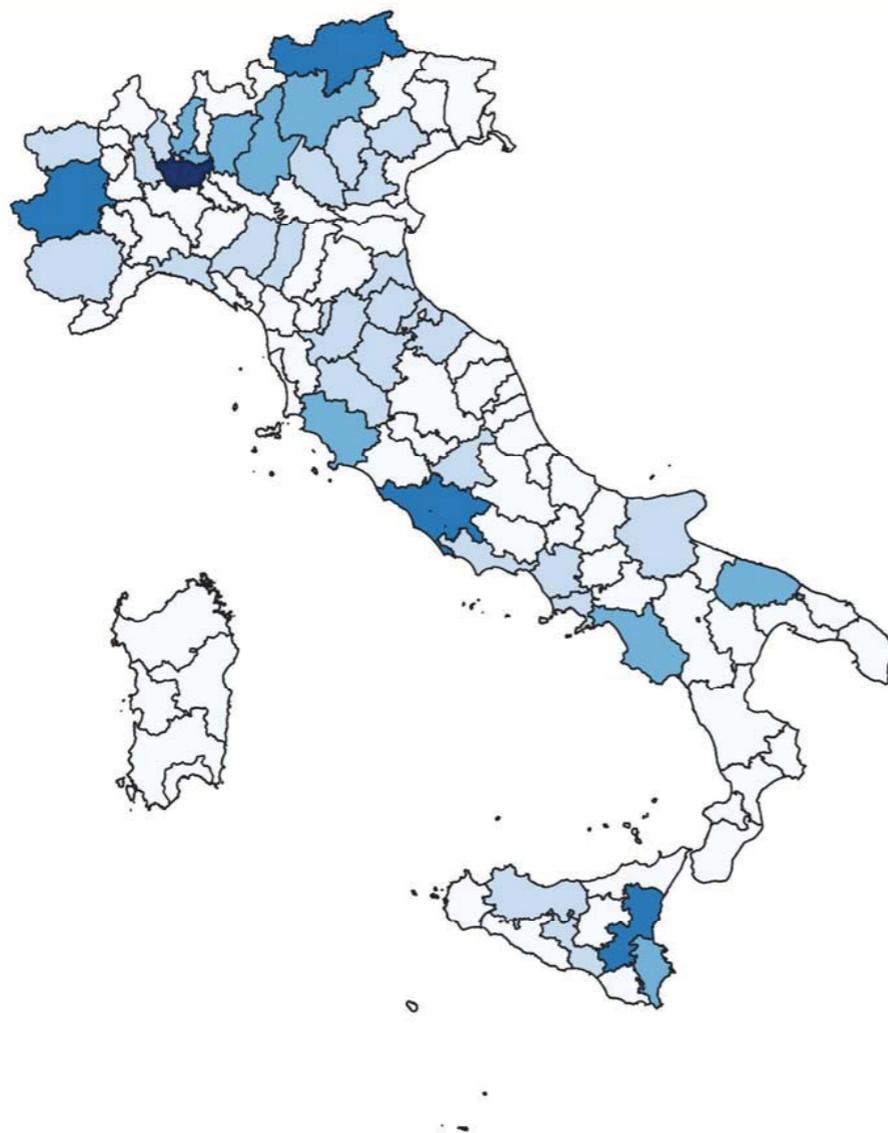


## RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE DEL SETTORE COOPERATIVE DI COMUNITÀ PER TIPOLOGIA (2023) -valori assoluti e %-

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, estrazione  
14/01/2024)



# Il sistema Confcooperative Habitat: gli enti attivi nel settore «Edilizie di abitazione» (2023)



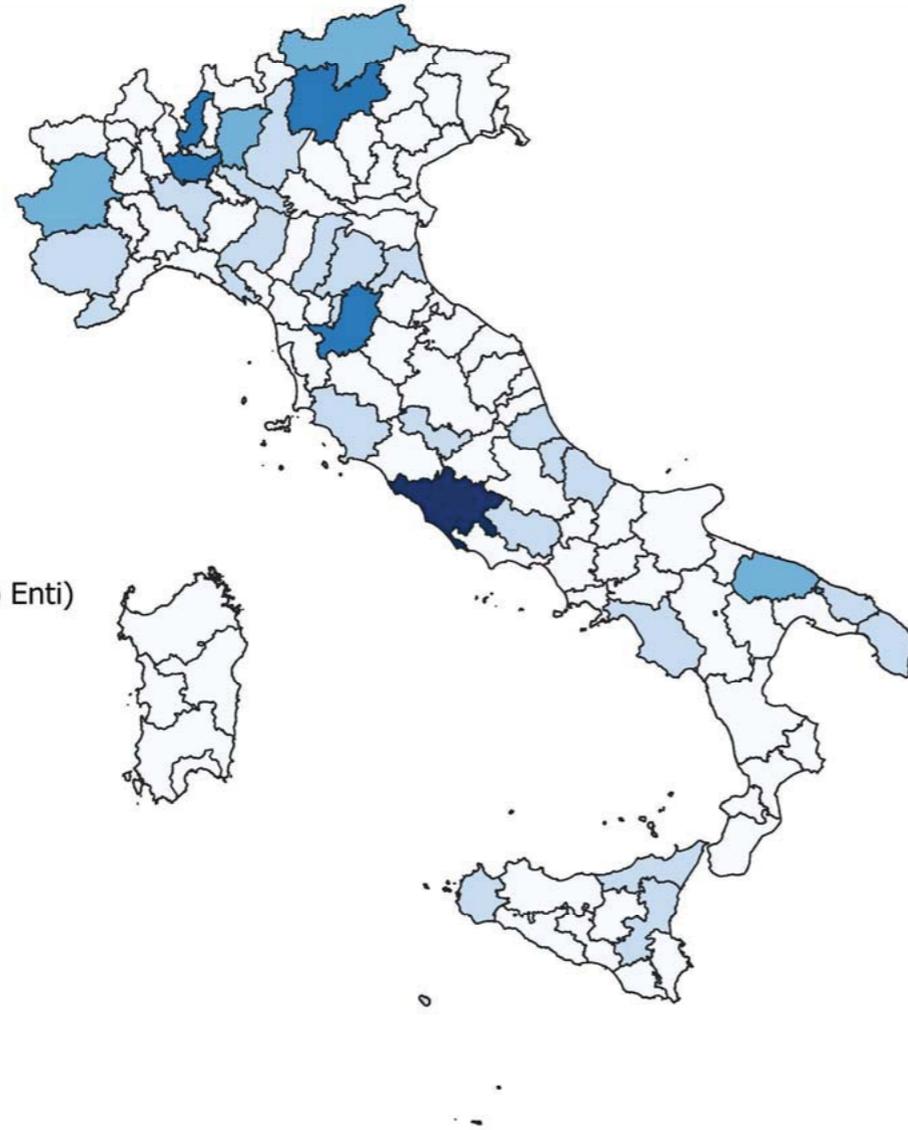
**TAVOLA CARTOGRAFICA 1: RIPARTIZIONE DELLE PROVINCE/CITTÀ METROPOLITANE IN CLASSI\* PER NUMERO DELLE ADERENTI ATTIVE NEL SETTORE «EDILIZIE DI ABITAZIONE» (2023)**

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, estrazione 14/01/2024)

\*classi individuate tramite algoritmo statistico che definisce una varianza massima tra le singole classi e una minima varianza all'interno di ciascuna classe

Nel settore *edilizie di abitazione* le aderenti attive del sistema Confcooperative Habitat sono prevalentemente concentrate nelle aree del Centro-Nord Italia, con una quota pari al 75,5% del totale, al contrario, nel Sud e nelle Isole sono localizzate il restante 24,5% delle aderenti attive. La città metropolitana di Milano, con 68 enti pari al 15,5% del totale, detiene il primato nazionale su base provinciale/città metropolitana. A seguire, tra le prime cinque province/città metropolitane per numero di enti iscritti come attivi nell'elenco nazionale delle aderenti al 31/12/2023 nel settore *edilizie di abitazione* si segnalano, nell'ordine, Bolzano con 46 enti pari al 10,5% del totale, Roma con 27 enti pari al 6,1% del totale, Catania con 21 enti pari al 4,8% del totale e Torino con 18 enti pari al 4,1% del totale.

# Il sistema Confcooperative Habitat: gli enti attivi nel settore «Consorzi e servizi dell'abitare» (2023)



Consorzi e servizi dell'abitare (Numero Enti)

- 0 - 0
- 0 - 2
- 2 - 4
- 4 - 7
- 7 - 15

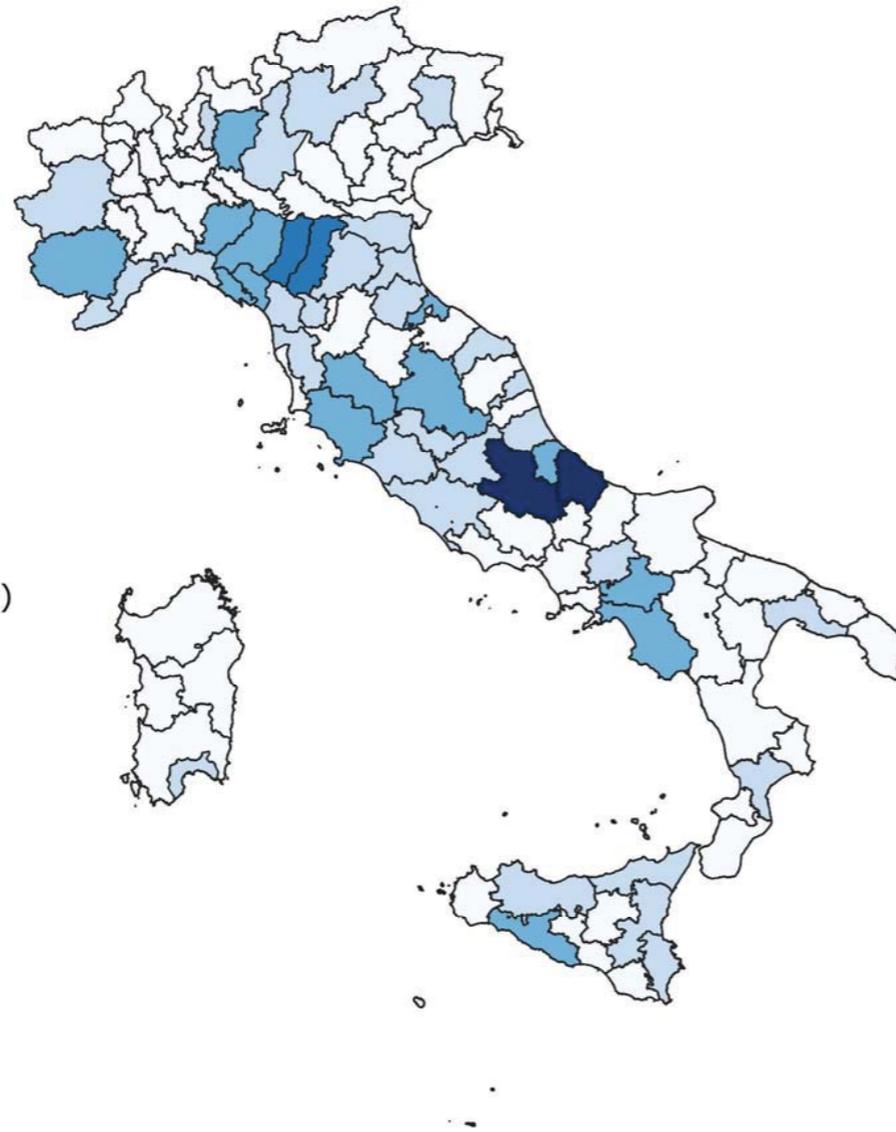
**TAVOLA CARTOGRAFICA 2: RIPARTIZIONE DELLE PROVINCE/CITTÀ METROPOLITANE IN CLASSI\* PER NUMERO DELLE ADERENTI ATTIVE NEL SETTORE «CONSORZI E SERVIZI DELL'ABITARE» (2023)**

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, estrazione 14/01/2024)

\*classi individuate tramite algoritmo statistico che definisce una varianza massima tra le singole classi e una minima varianza all'interno di ciascuna classe

La ripartizione territoriale delle aderenti attive nel settore dei *consorzi e servizi dell'abitare* è discretamente omogenea ma con una importante concentrazione del numero di enti nella città metropolitana di Roma (15 enti, pari al 18,5% del totale). A seguire, tra le province/città metropolitane con un numero più significativo di enti iscritti come attivi nell'elenco nazionale delle aderenti al 31/12/2023 si segnalano, rispettivamente, Milano e Como, entrambe con 7 enti pari all'8,6% del totale, Trento con 6 enti pari al 6,4% del totale e Firenze con 5 enti pari al 6,2% del totale. L'82,7% del numero di enti afferenti al settore dei *consorzi e servizi dell'abitare* fa riferimento alla ripartizione geografica del Centro Nord-Italia mentre, al contrario, il restante 17,3% è localizzato nel Sud e nelle Isole.

# Il sistema Confcooperative Habitat: gli enti attivi nel settore «Cooperative di comunità» (2023)



Cooperative di comunità (Numero Enti)

- 0 - 0
- 0 - 2
- 2 - 5
- 5 - 9
- 9 - 13

## TAVOLA CARTOGRAFICA 3: RIPARTIZIONE DELLE PROVINCE/CITTÀ METROPOLITANE IN CLASSI\* PER NUMERO DELLE ADERENTI ATTIVE NEL SETTORE «COOPERATIVE DI COMUNITÀ» (2023)

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, estrazione 14/01/2024)

\*classi individuate tramite algoritmo statistico che definisce una varianza massima tra le singole classi e una minima varianza all'interno di ciascuna classe

Le *cooperative di comunità* sono un'importante espressione delle aree geografiche più marginali del paese, le cosiddette *Aree Interne*. In particolare, il 10,2%, pari a 13 *cooperative di comunità*, è localizzato nella provincia dell'Aquila un'area caratterizzata da un'elevata percentuale di comuni «periferici» e «ultra-periferici» (rif.: *classificazione dei comuni rispetto alle politiche di coesione*). A seguire, tra le province con il numero più elevato di *cooperative di comunità* iscritte come attive nell'elenco nazionale delle aderenti al 31/12/2023 si segnalano, nell'ordine, Chieti con 11 *cooperative di comunità* pari all'8,7% del totale, Reggio nell'Emilia con 9 enti pari all'7,1% e Modena con 8 enti pari all'6,3% del totale. Nel complesso il 71,7% del totale delle *cooperative di comunità* aderenti attive ha sede legale in comuni di *Aree Interne*.

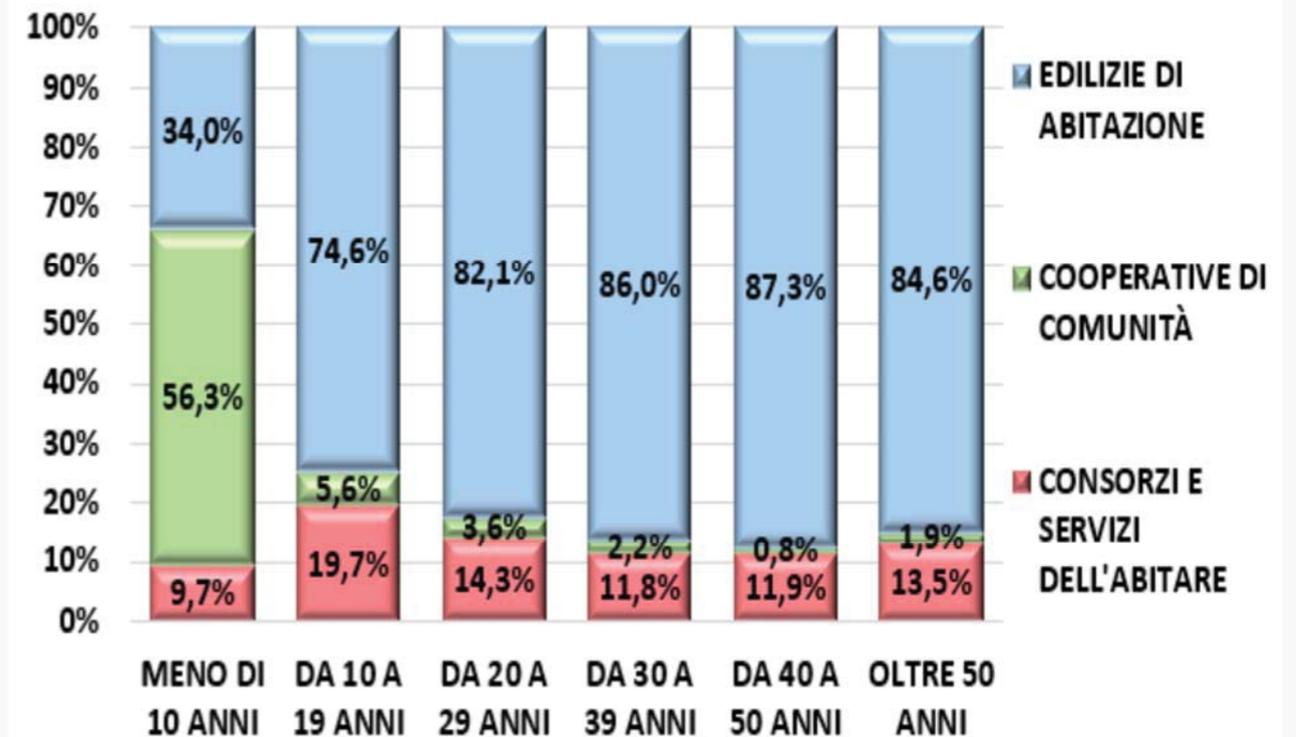
# Il sistema Confcooperative Habitat: l'età anagrafica delle aderenti attive (2023) - settore



Il sistema Confcooperative Habitat rappresenta un perfetto connubio tra longevità anagrafica e ricambio nella modernità imprenditoriale della base associativa. Nel complesso, il 16% delle aderenti attive ha più di 50 anni di età anagrafica, il 18,2% ha un'età compresa tra 40 e 50 anni, il 14,4% ha un'età compresa tra 30 e 39 anni, l'8,6% ha un'età compresa tra 20 e 29 anni, l'11% ha un'età compresa tra 10 e 19 anni. Il restante 31,8% delle aderenti ha meno di 10 anni di età anagrafica. Tra le cooperative con meno di 10 anni di attività la maggioranza assoluta, il 56,3% del totale, è rappresentata dalle cooperative di comunità. Nella classe di età tra 10 e 19 anni si segnala una quota significativa di imprese del settore *consorzi e servizi all'abitare* (il 19,7% del totale). In tutte le altre classi di età anagrafica prevale largamente la presenza di imprese del settore *edilizie di abitazione*.

## RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE PER CLASSE DI ETÀ ANAGRAFICA - SETTORE (2023) -% -

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, estrazione 14/01/2024)



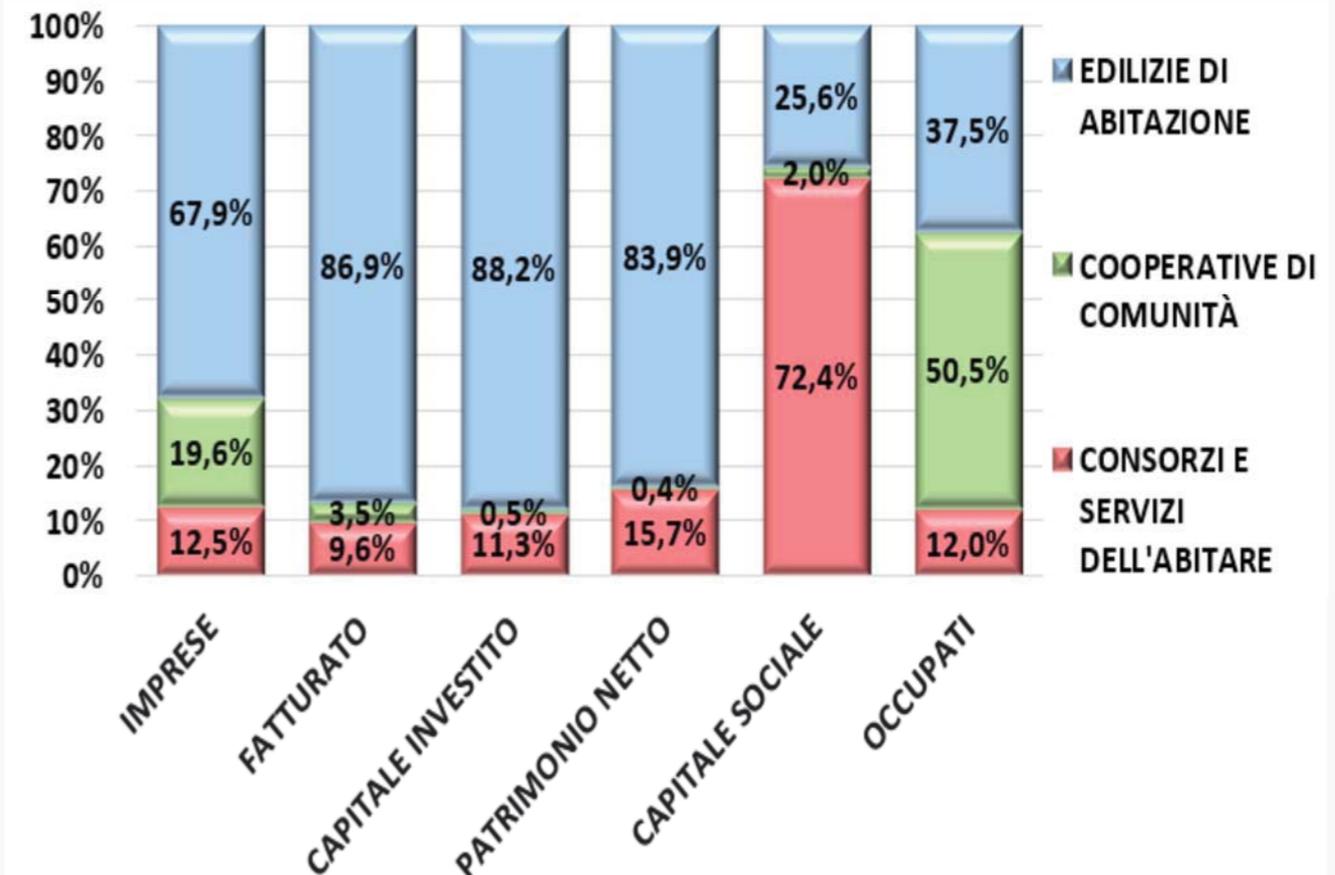
# Il sistema Confcooperative Habitat: il peso economico, patrimoniale e occupazionale (2022) - settore



Con riferimento al peso economico, patrimoniale e occupazionale nel 2022 il quadro si presenta molto eterogeneo. Da una parte, sia in termini di fatturato (inteso come valore della produzione), sia di capitale investito sia di patrimonializzazione, un peso significativo, oltre l'80% del totale, è riconducibile al settore *edilizie di abitazione*. Dall'altra, in termini di capitale sociale il peso maggioritario fa riferimento al settore *consorzi e servizi dell'abitare*, con il 72,4% del totale del capitale sociale aggregato prodotto dal sistema nel suo complesso (oltre 42 milioni di euro su 58 complessivi). In termini di occupati, inoltre, il peso maggioritario fa riferimento al settore *cooperative di comunità*, con il 50,5% del totale dell'occupazione generata dal sistema Confcooperative Habitat.

## IL PESO ECONOMICO, PATRIMONIALE E OCCUPAZIONALE DELLE ADERENTI ATTIVE - SETTORE (2022) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd, estrazione 23/01/2024)



# Il sistema Confcooperative Habitat: le aderenti attive nelle aree territoriali (2023) - settore



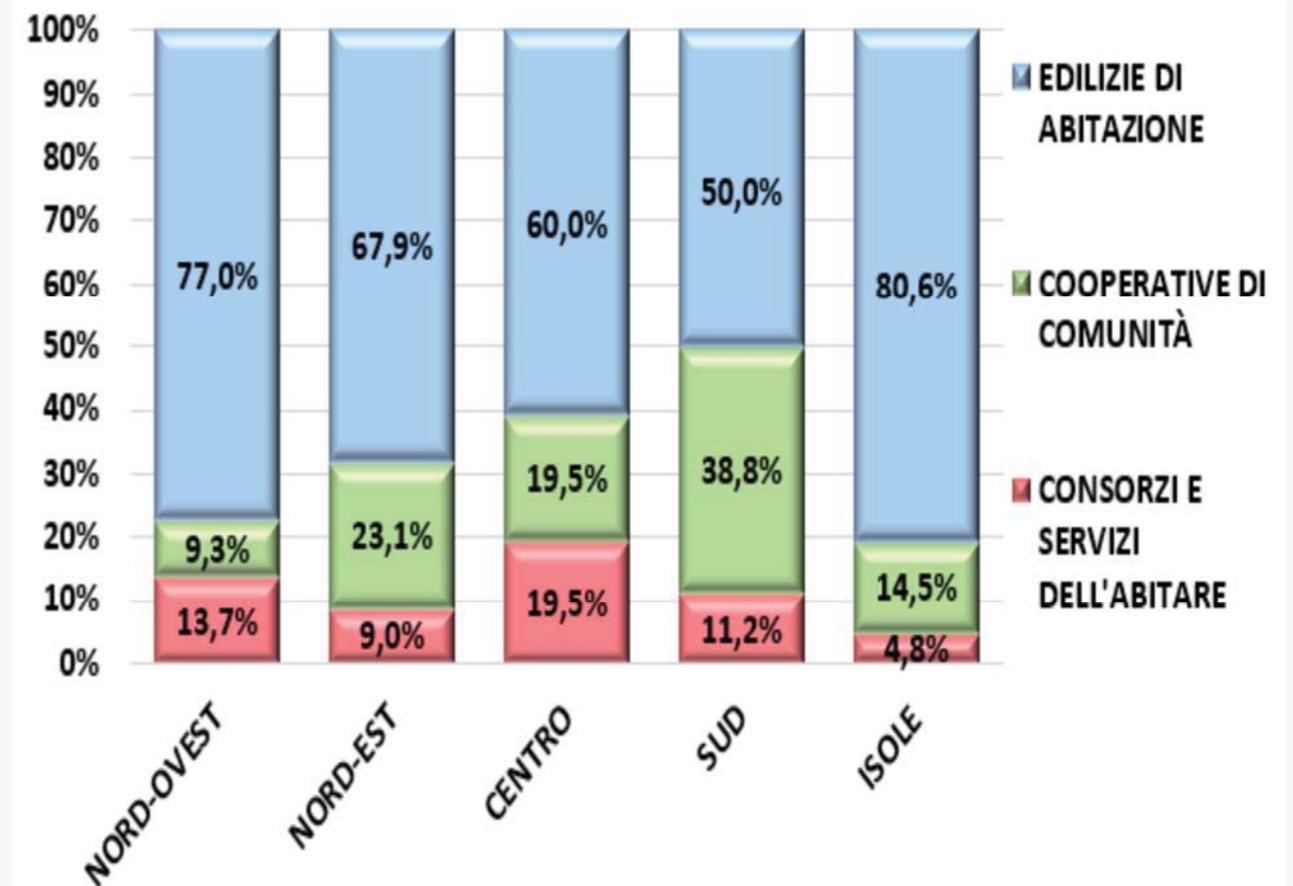
Confcooperative Habitat è presente con le proprie associate su tutto il territorio nazionale. Tuttavia, la maggioranza assoluta delle aderenti attive è concentrata al Nord. In particolare il 31,5% degli enti attivi fanno riferimento (come sede legale) alle regioni del Nord-Ovest e il 24,1% al Nord-Est. Nel Centro è localizzato il 19,8% delle aderenti attive, al Sud il 15,1% e nelle Isole il restante 9,6%. A livello settoriale nelle Isole oltre l'80% delle aderenti attive fa riferimento al settore *edilizie di abitazione*. Al Sud il 38,8% delle aderenti attive rientra tra le *cooperative di comunità*. Al Centro sei cooperative su dieci sono attive nell'ambito *dell'edilizia di abitazione*, mentre una stessa quota, pari a due enti su dieci, sono attivi rispettivamente nell'ambito dei *consorzi e servizi dell'abitare* e nell'ambito della *cooperazione di comunità*. Al Nord-Ovest sono presenti più *consorzi* e cooperative di *servizi dell'abitare* ma meno *cooperative di comunità* rispetto al Nord-Est.\*

\*

NORD-EST: Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Emilia-Romagna;  
NORD-OVEST: Valle d'Aosta, Liguria, Piemonte, Lombardia;  
CENTRO: Marche, Umbria, Lazio, Toscana;  
SUD: Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria;  
ISOLE: Sardegna, Sicilia.

## RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE PER MACRO AREA TERRITORIALE - SETTORE (2023) -%-

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd, estrazione 23/01/2024)

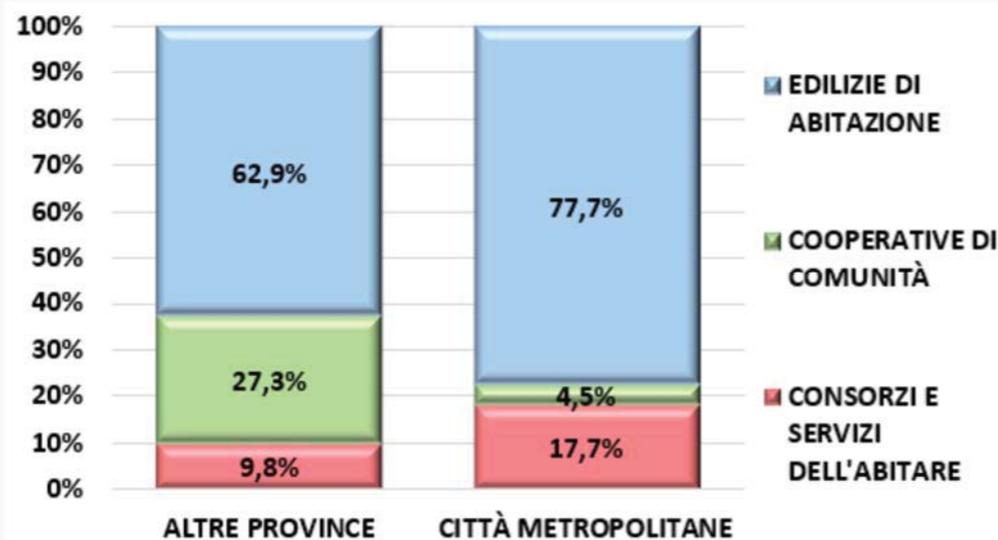




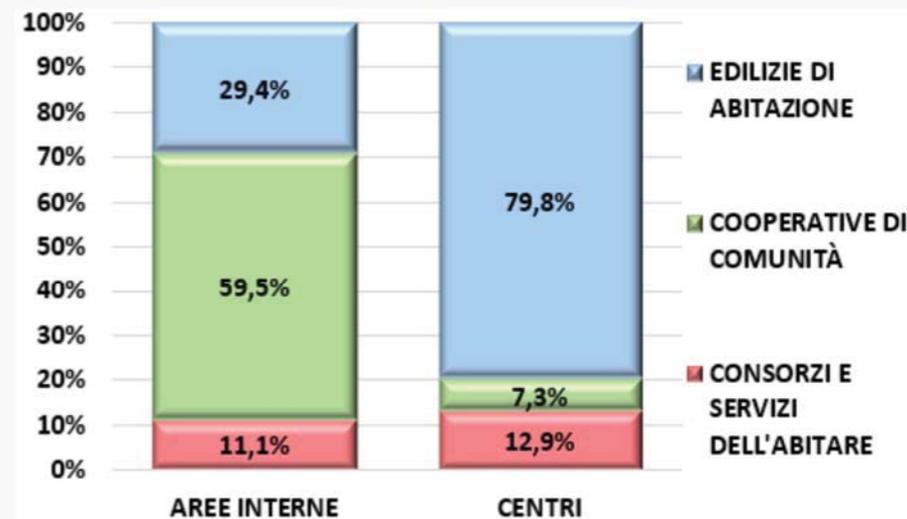
# Il sistema Confcooperative Habitat: le aderenti attive nelle città metropolitane e nelle aree interne (2023) - settore

Confcooperative Habitat è impegnata nella promozione e nel rafforzamento delle cooperative nelle città metropolitane. Nel complesso, il 34% delle aderenti attive è localizzato nelle quattordici città metropolitane istituite. In queste aree ad alta densità abitativa, il 77,7% delle aderenti attive opera nel settore dell'edilizia di abitazione, il 17,7% nell'ambito dei *consorzi e servizi dell'abitare* e il 4,5% nella *cooperazione di comunità*. Confcooperative Habitat, è attiva anche nella promozione, nello sviluppo e nell'accessibilità dei servizi nei Comuni di *Aree Interne*. Nel complesso, il 23,6% delle aderenti attive è localizzata in questi comuni fragili e marginali rispetto alle direttrici dello sviluppo e della mobilità. In queste aree, soggette a spopolamento, il 59,5% delle aderenti attive è inquadrato come *cooperativa di comunità*, il 29,4% degli enti è attivo nel settore *edilizie di abitazione* e il restante 11,1% fa riferimento al settore *consorzi e servizi dell'abitare*.

**RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE  
PER PROVINCIA/CITTÀ METROPOLITANA (2023) - SETTORE -%**  
(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, estrazione 23/01/2024)



**RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE  
PER CLASSE DI COMUNI (2023) - SETTORE -%**  
(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Agenzia per la Coesione Territoriale, estrazione 23/01/2024)



# Il sistema Confcooperative Habitat: le aderenti attive nei comuni italiani (2023) - settore



Se da un parte gli enti aderenti attivi che operano nel settore *edilizie di abitazione* e in quello dei *consorzi e servizi dell'abitare* trovano prevalentemente la propria dimensione identitaria nell'ambito dei comuni più strutturati (quelli che sulla base delle politiche di coesione sono denominati «Polo e Polo intercomunale»), dall'altra le *cooperative di comunità* trovano prevalentemente la propria dimensione identitaria nei comuni più fragili e marginali tra quelli delle *Aree Interne*. In particolare, nell'ambito dei comuni «periferici» e nell'ambito di quelli «ultraperiferici» dove è più elevato il disagio sociale le *cooperative di comunità* rappresentano rispettivamente il 65,3% del totale e l'88,2% del totale delle aderenti attive.\*

\* Un Comune (o un aggregato di Comuni confinanti) è considerato Polo (o Polo intercomunale) se è in grado di offrire simultaneamente i seguenti servizi:

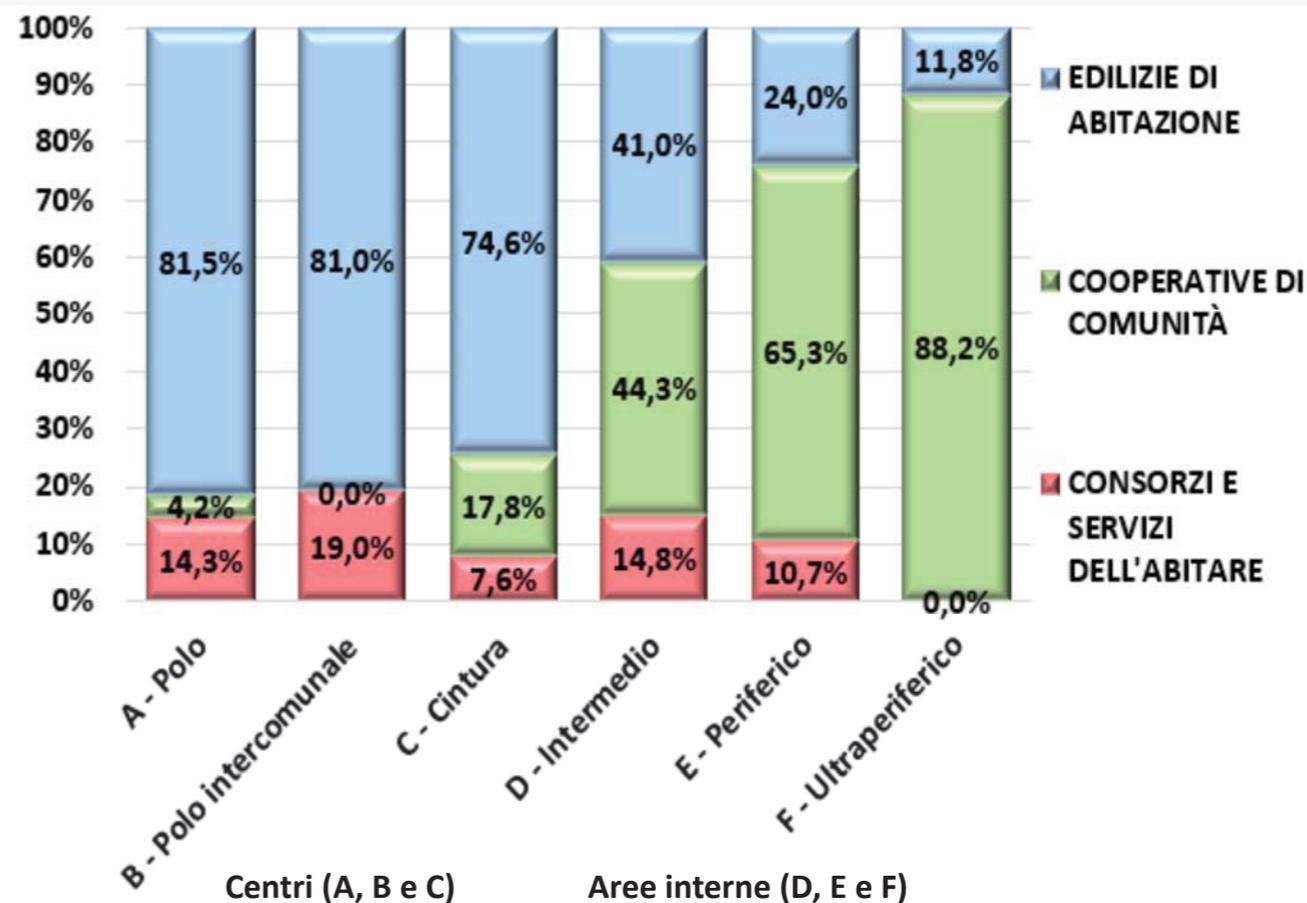
- un'articolata offerta scolastica secondaria superiore;
- un ospedale sede di Dipartimento di Emergenza Urgenza e Accettazione (DEA) almeno di I livello;
- una stazione ferroviaria di livello Platinum, Gold o Silver.

A determinare la definizione dei Comuni delle aree interne è la relativa distanza dal «polo» o dal «polo intercomunale», calcolata in minuti di percorrenza stradale.

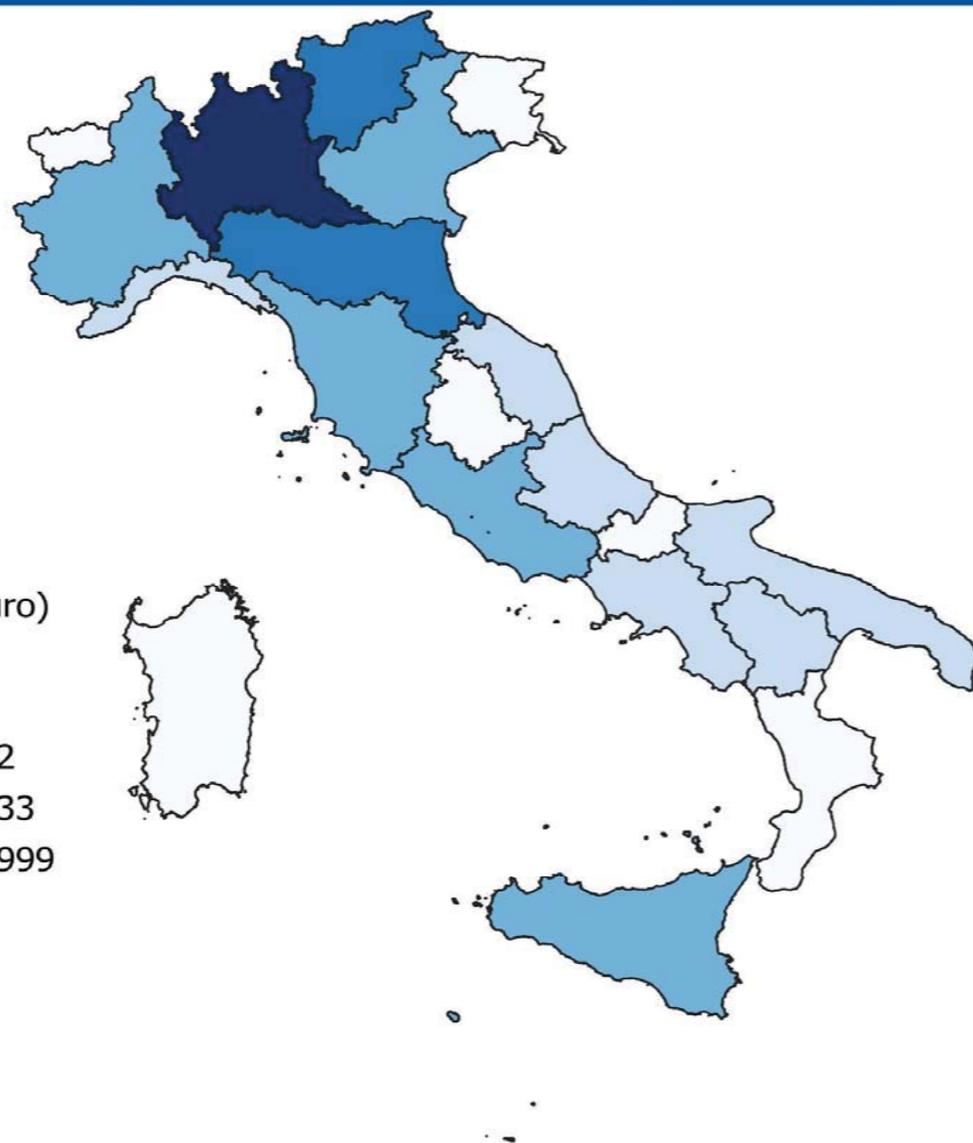
Un comune si classifica come «cintura» se la distanza dal polo o dal polo intercomunale è inferiore a 28 minuti. Un comune si classifica come «intermedio» se la distanza dal polo è compresa tra 28 e 41 minuti, come «periferico» se la distanza dal polo è compresa tra 41 e 67 minuti e come «ultraperiferico» se la distanza dal polo è maggiore di 67 minuti. Queste ultime tre categorie costituiscono i comuni di «Aree Interne». - Rif.: AGGIORNAMENTO 2020 DELLA MAPPA DELLE AREE INTERNE - NOTA TECNICA NUVAP -.

## RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE PER CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI (2023) - SETTORE -% -

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, Aida Bvd, ISTAT e Agenzia per la Coesione Territoriale, estrazione 23/01/2024)



# Il sistema Confcooperative Habitat: il valore della produzione (2022) - regione



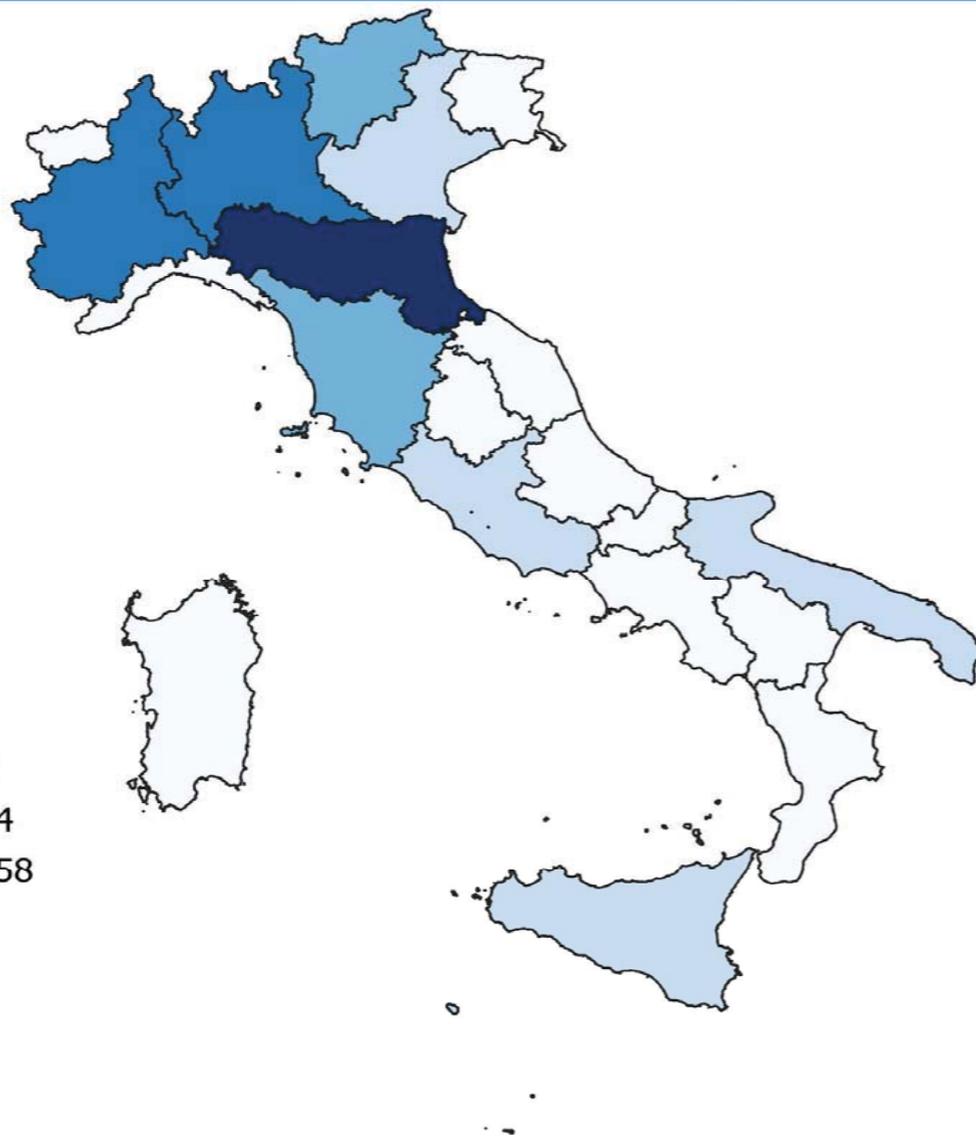
**TAVOLA CARTOGRAFICA 4: RIPARTIZIONE DELLE REGIONI ITALIANE IN CLASSI\* PER AMMONTARE DEL VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE AL SISTEMA CONFCOOPERATIVE HABITAT CON BILANCIO DEPOSITATO (2022)**

*(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd, estrazione 23/01/2024)*

\*classi individuate tramite algoritmo statistico che definisce una varianza massima tra le singole classi e una minima varianza all'interno di ciascuna classe

La distribuzione territoriale del valore della produzione delle cooperative attive aderenti al sistema Confcooperative Habitat è particolarmente polarizzato nelle regioni del Nord e, in parte, del Centro Italia. In particolare, il 61,1% (pari a 195,9 milioni di euro) del fatturato delle aderenti attive è localizzato in Lombardia. A seguire, tra le prime cinque regioni si segnalano, rispettivamente, l'Emilia-Romagna con 31,6 milioni di euro (9,9% del totale), il Trentino Alto-Adige con 23,4 milioni di euro (7,3% del totale), il Piemonte con 15,6 milioni di euro (4,9% del totale) e il Lazio con 9,8 milioni di euro (3,1% del totale). Il 92,7% del valore della produzione delle cooperative aderenti a Confcooperative Habitat è generato nelle regioni del Centro-Nord Italia mentre, il restante 7,3% nelle aree del Mezzogiorno.

# Il sistema Confcooperative Habitat: il capitale sociale (2022) - regione



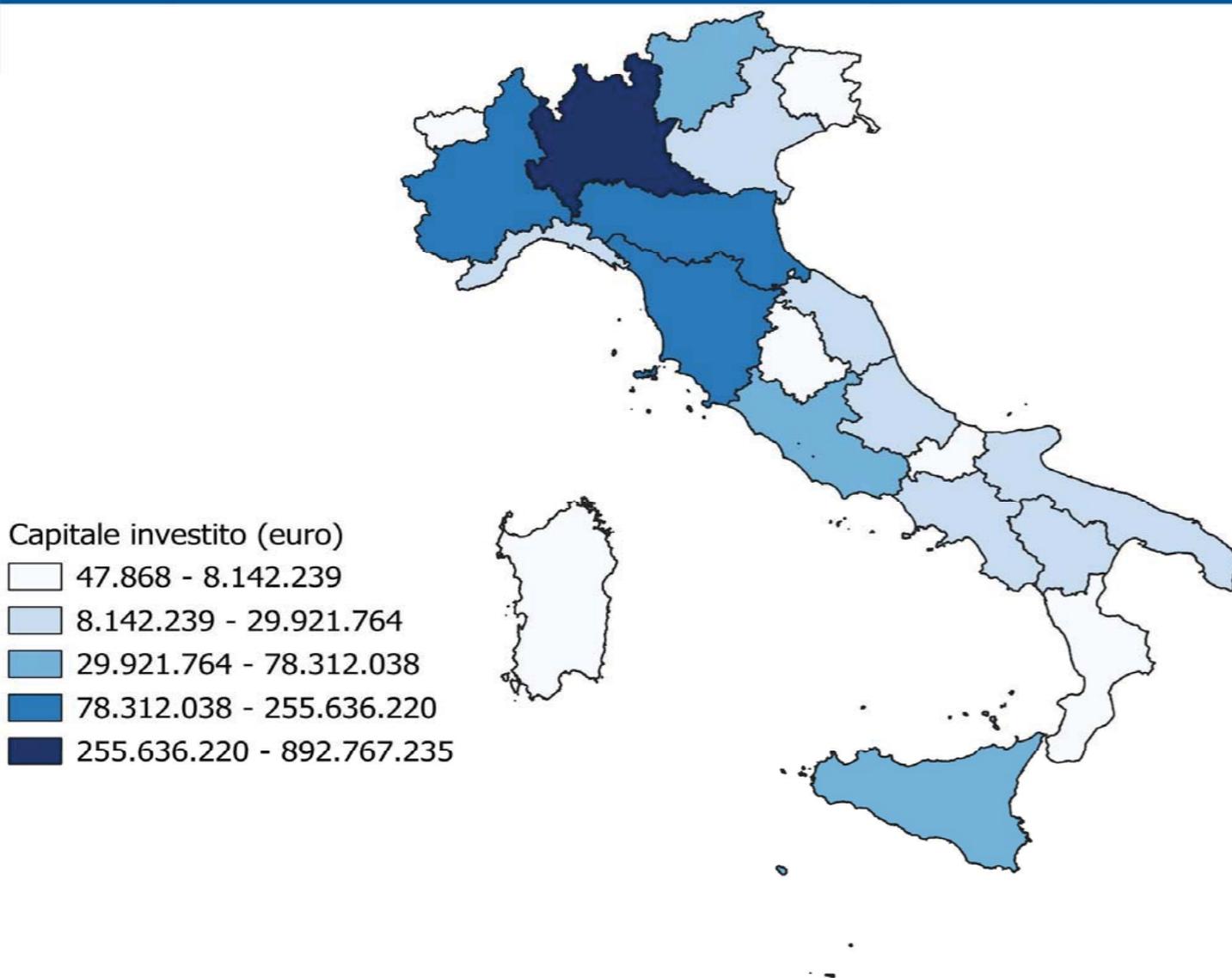
**TAVOLA CARTOGRAFICA 5: RIPARTIZIONE DELLE REGIONI ITALIANE IN CLASSI\* PER AMMONTARE DEL CAPITALE SOCIALE DELLE ADERENTI ATTIVE AL SISTEMA CONFSCOOPERATIVE HABITAT CON BILANCIO DEPOSITATO (2022)**

*(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd, estrazione 23/01/2024)*

\*classi individuate tramite algoritmo statistico che definisce una varianza massima tra le singole classi e una minima varianza all'interno di ciascuna classe

Le cooperative attive aderenti al sistema Confcooperative Habitat con valori di patrimonializzazione più elevati sono concentrate nelle aree del Nord e, in parte, del Centro Italia. In particolare, il 45,3% (pari a 195,9 milioni di euro) del capitale sociale è afferente a cooperative localizzate in Emilia-Romagna. A seguire, tra le prime cinque regioni si segnalano, nell'ordine, la Lombardia con 10,8 milioni di euro (18,7% del totale), il Piemonte con 7,3 milioni di euro (12,7% del totale), il Trentino-Alto Adige con 6,3 milioni di euro (11% del totale) e la Toscana con 3 milioni di euro (5,3% del totale). Il 94,6% del capitale sociale delle cooperative aderenti a Confcooperative Habitat è generato nelle regioni del Centro-Nord Italia mentre, il restante 5,4% nelle aree del Mezzogiorno.

# Il sistema Confcooperative Habitat: il capitale investito - regione (2022)



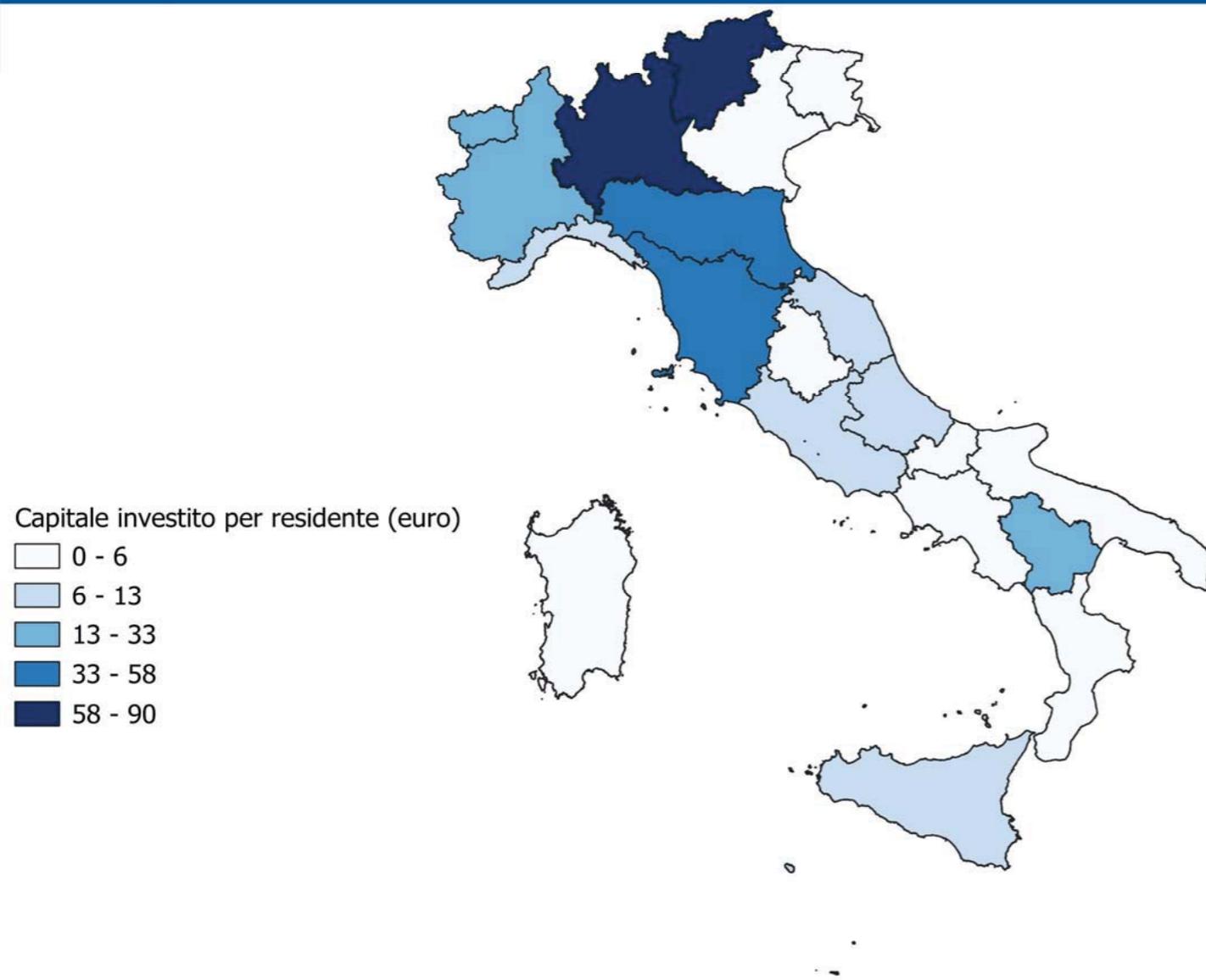
**TAVOLA CARTOGRAFICA 6: RIPARTIZIONE DELLE REGIONI ITALIANE IN CLASSI\* PER AMMONTARE DEL CAPITALE INVESTITO DELLE ADERENTI ATTIVE AL SISTEMA CONFCOOPERATIVE HABITAT CON BILANCIO DEPOSITATO (2022)**

*(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd estrazione 23/01/2024)*

\*classi individuate tramite algoritmo statistico che definisce una varianza massima tra le singole classi e una minima varianza all'interno di ciascuna classe

Dall'analisi della ripartizione territoriale dei valori del totale del capitale investito si conferma come le cooperative aderenti al sistema Confcooperative Habitat localizzate nel Nord e, in parte, nel Centro Italia rilevino valori di attivo patrimoniale superiore alla media nazionale (92,4% del totale del capitale investito riferito al Centro-Nord Italia, contro il 7,6% del Mezzogiorno). La regione che registra il valore più elevato di capitale investito è la Lombardia (892,7 milioni di euro, pari al 49,8% del totale). A seguire, tra le prime cinque regioni si segnalano, nell'ordine, l'Emilia-Romagna con 255,6 milioni di euro (14,3% del totale), la Toscana con 161,4 milioni di euro (9% del totale), il Piemonte con 141,5 milioni di euro (7,9% del totale) e il Trentino-Alto Adige con 78,3 milioni di euro (4,4% del totale).

# Il sistema Confcooperative Habitat: il capitale investito per residente (2022) - regione



**TAVOLA CARTOGRAFICA 7: RIPARTIZIONE DELLE REGIONI ITALIANE IN CLASSI\* PER AMMONTARE DEL CAPITALE INVESTITO PER RESIDENTE DELLE ADERENTI ATTIVE AL SISTEMA CONFCOOPERATIVE HABITAT CON BILANCIO DEPOSITATO (2022)**

*(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative, Istat e Aida Bvd estrazione 23/01/2024)*  
\*classi individuate tramite algoritmo statistico che definisce una varianza massima tra le singole classi e una minima varianza all'interno di ciascuna classe

Con riferimento al capitale investito per residente il primato, come per l'ammontare del capitale investito, spetta alla Lombardia con quasi 90 euro. Tuttavia, in seconda posizione nella graduatoria regionale si segnala il Trentino Alto-Adige, con 72,70 euro di capitale investito per residente (che, invece, occupa la quinta posizione nella graduatoria per ammontare totale del capitale investito). L'Emilia-Romagna si posiziona al terzo posto con 57,60 euro e precede, nell'ordine, la Toscana con 44,08 euro e il Piemonte con 33,29 euro di capitale investito per residente. In sesta posizione nella graduatoria regionale e prima del Mezzogiorno si posiziona la Basilicata con 33,27 euro di capitale investito per residente (con riferimento al totale del capitale investito la Basilicata si piazza, invece, all'undicesimo posto nella graduatoria).

# Il sistema Confcooperative Habitat: i risultati cumulati di gestione (2020-2021-2022) delle cooperative aderenti attive



Nel complesso il sistema delle imprese aderenti a Confcooperative Habitat ha superato la fase pandemica (*Covid-19*) non senza difficoltà e questo trova riflesso nei risultati cumulati di gestione delle cooperative attive nel triennio 2020-2021-2022 (*serie storica omogenea, bilanci non consolidati 2020-2021-2022*). Dalle verifiche empiriche sui bilanci relativi agli esercizi sociali nel periodo d'indagine si rileva, infatti, che la *gestione operativa* delle 468 aderenti attive prese in esame (*su un totale di 648 enti aderenti e dichiarati attivi al 31/12/2023*) ha prodotto margini cumulati positivi pari a 19 milioni di euro. A questi si aggiungono 33 mila euro relativi alla *gestione straordinaria*. La *gestione finanziaria*, al lordo di svalutazioni e rettifiche, ha prodotto margini cumulati negativi pari a 27,8 milioni di euro. Tenuto conto del peso delle *imposte* che ammontano, nel periodo oggetto d'indagine, complessivamente, a 7,1 milioni di euro, si registra un *risultato netto cumulato* negativo pari a 15,9 milioni di euro.

## I RISULTATI CUMULATI DI GESTIONE DELLE COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE (AL 31/12/2023) NEL PERIODO 2020-2021-2022

(SERIE STORICA OMOGENEA, BILANCI NON CONSOLIDATI 2020-2021-2022) (Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd, estrazione 15/02/2024)

COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE (SERIE STORICA OMOGENEA 2020-2021-2022)	468
GESTIONE OPERATIVA	19 milioni di euro
GESTIONE STRAORDINARIA	0,033 milioni di euro
GESTIONE FINANZIARIA	-27,8 milioni di euro
IMPOSTE	7,1 milioni di euro
RISULTATO CUMULATO	-15,9 milioni di euro

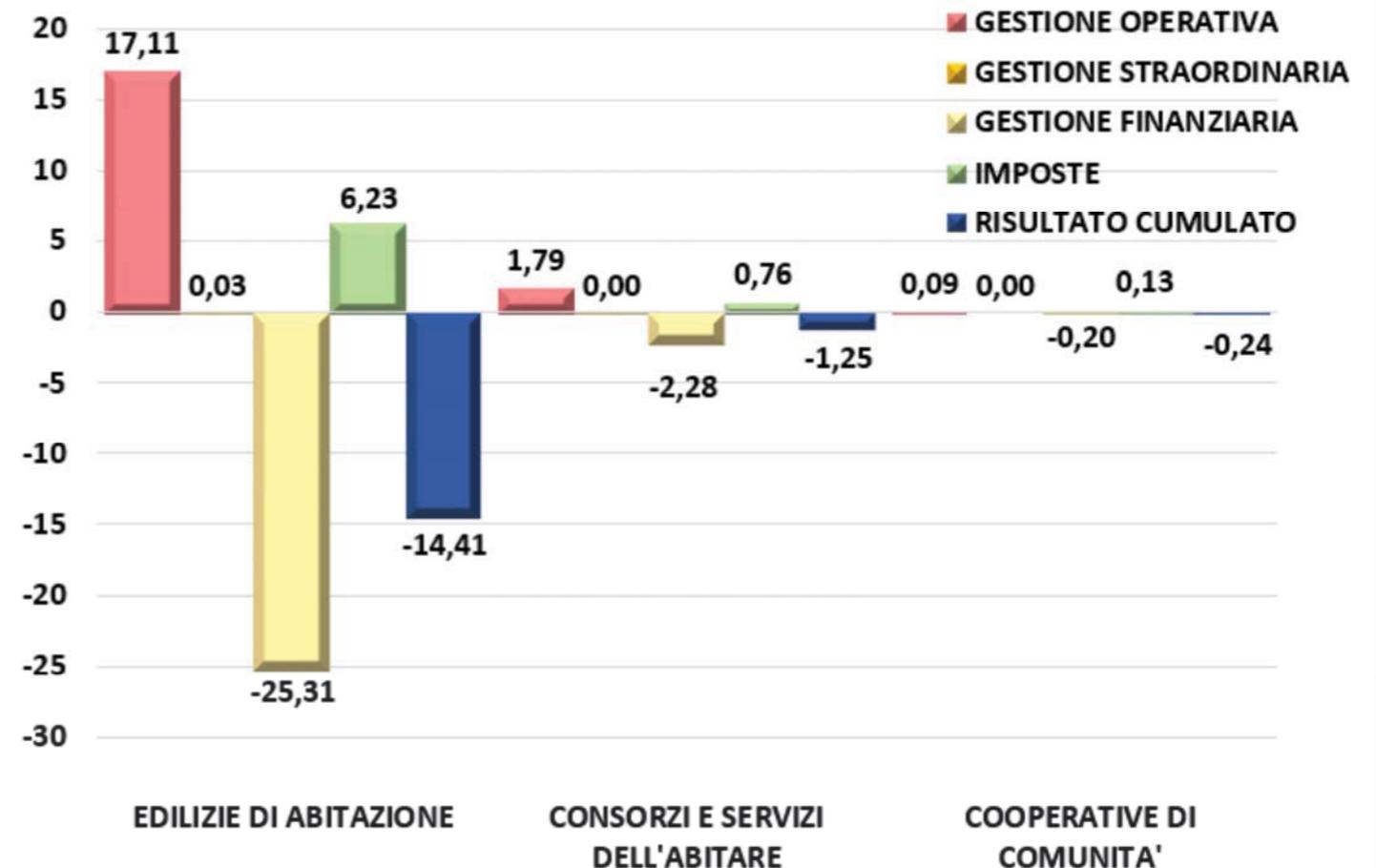
\* I risultati relativi alla performance cumulata nel triennio 2020-2021-2022 fanno riferimento a un totale di 468 cooperative iscritte come attive, al 31/12/2023, nell'elenco nazionale delle aderenti a Confcooperative (su un totale di 648 enti aderenti attivi alla stessa data), di cui si dispone (al 15 febbraio 2024) della serie storica completa dei bilanci (non consolidati) relativi agli esercizi sociali 2020, 2021 e 2022 (sono escluse le aderenti attive di cui non si dispone, su supporto informatico, dei bilanci relativi agli esercizi sociali oggetto d'indagine).

# Il sistema Confcooperative Habitat: i risultati cumulati di gestione (2020-2021-2022) delle aderenti attive per settore



A livello settoriale in tutti gli ambiti operativi del sistema Confcooperative Habitat si segnala un risultato netto cumulato negativo nel periodo oggetto d'indagine (2020-2021-2022). In particolare, tra le aderenti prese in esame, 14,41 milioni di euro di risultato netto cumulato negativo, il 90,6% del totale, sono generati dal settore *edilizie di abitazione*, 1,25 milioni di euro di risultato netto cumulato negativo, il 7,9% del totale, dal settore *consorzi e servizi dell'abitare*, infine quasi 240 mila euro di risultato netto cumulato negativo, pari all'1,5% del totale, sono generati dal settore *cooperative di comunità*. Nel complesso la gestione operativa ha prodotto margini cumulati positivi nel periodo oggetto d'indagine sia nel settore *edilizie di abitazione* sia nei *consorzi e servizi dell'abitare*. Tra le *cooperative di comunità*, spesso di recente costituzione, la gestione operativa ha prodotto, invece, margini cumulati negativi.

I RISULTATI CUMULATI DI GESTIONE DELLE COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE (AL 31/12/2023) NEL PERIODO 2020-2021-2022 PER SETTORE -milioni di Euro- (SERIE STORICA OMOGENEA, BILANCI NON CONSOLIDATI 2020-2021-2022) (Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd, estrazione 15/02/2024)

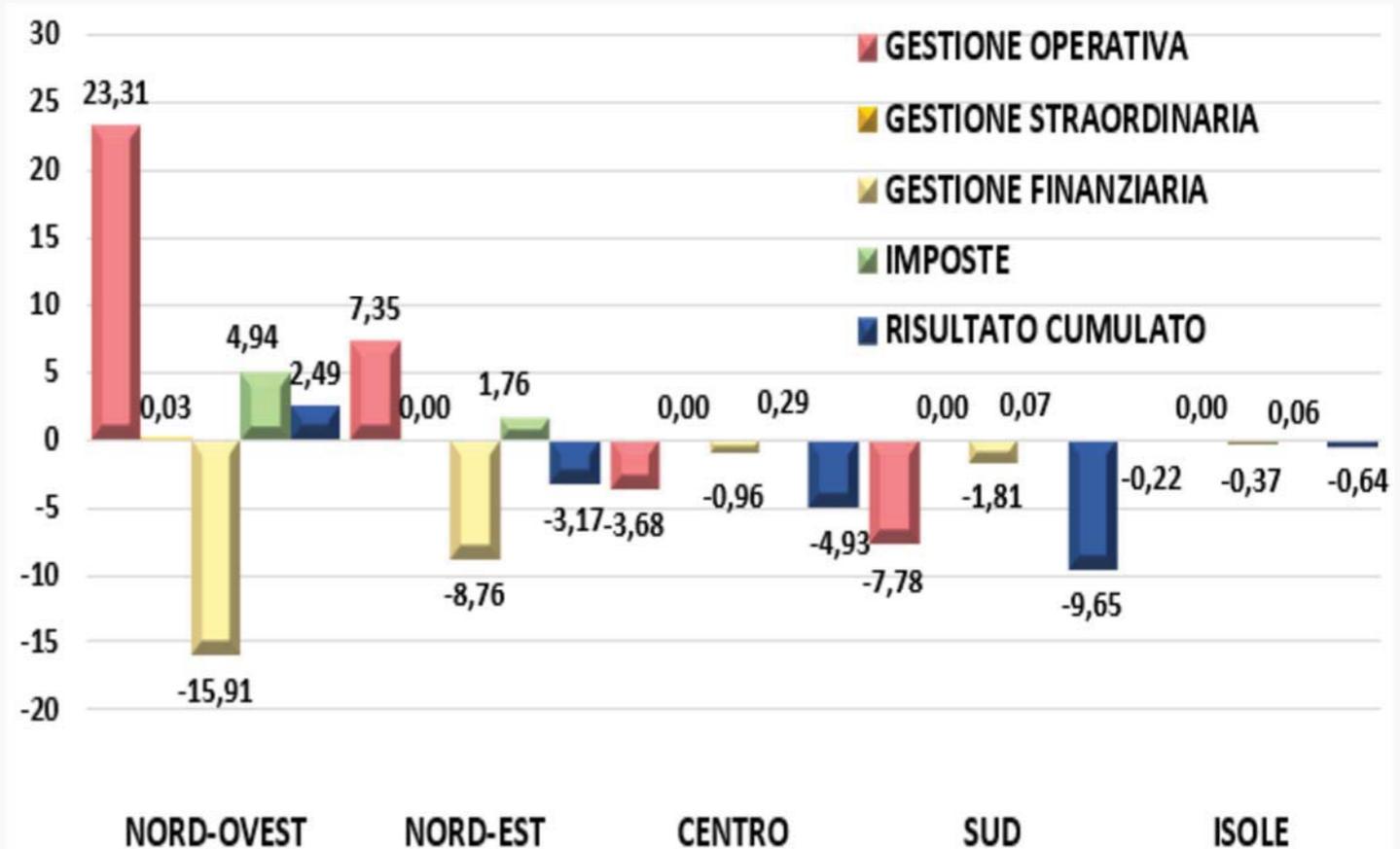


# Il sistema Confcooperative Habitat: i risultati cumulati di gestione (2020-2021-2022) delle aderenti attive per area territoriale



Su base territoriale si evidenzia il divario tra il Nord-Ovest, e le altre aree del Paese. Di fatto, il Nord-Ovest si configura come l'unica area territoriale con un risultato netto cumulato positivo, che si attesta a 2,49 milioni di euro, generato nel periodo 2020-2021-2022. Al Nord-Est, si segnala, invece, un risultato netto cumulato negativo pari a 3,17 milioni di euro, al Centro il risultato netto cumulato negativo raggiunge 4,93 milioni, al Sud raggiunge 9,65 milioni di euro, mentre nelle Isole il risultato netto cumulato negativo si attesta a 640 mila euro. Nel complesso la gestione operativa ha prodotto margini cumulati positivi nel periodo oggetto d'indagine solo al Nord (23,31 milioni di Euro al Nord-Ovest e 7,35 milioni di Euro al Nord-Est), mentre al Centro e nel Mezzogiorno la gestione operativa ha prodotto margini cumulati negativi e segnala, di fatto, una maggiore fragilità gestionale.

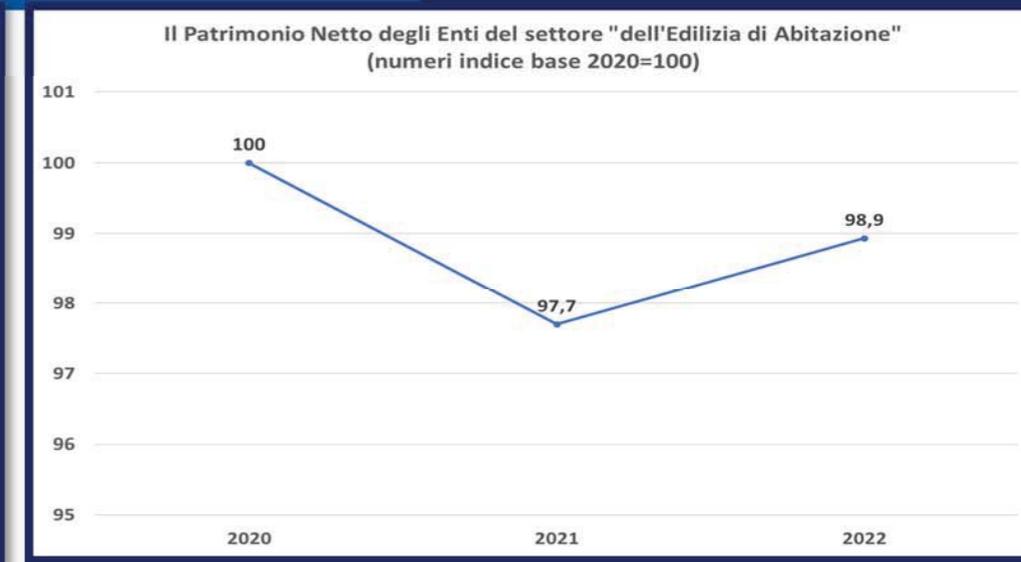
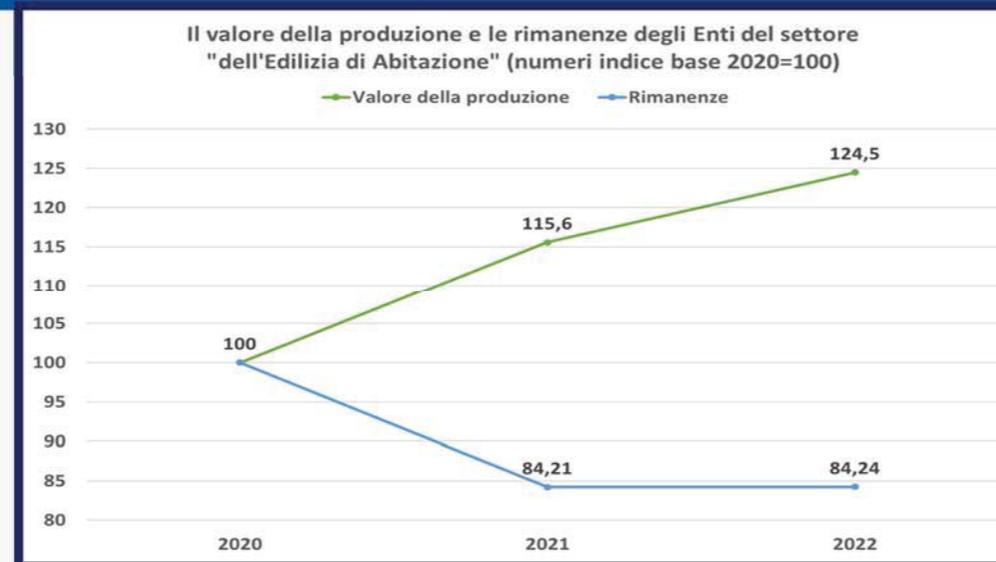
**I RISULTATI CUMULATI DI GESTIONE DELLE COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE (AL 31/12/2023) NEL PERIODO 2020-2021-2022 PER AREA TERRITORIALE -milioni di Euro-**  
(SERIE STORICA OMOGENEA, BILANCI NON CONSOLIDATI 2020-2021-2022) (Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd, estrazione 15/02/2024)



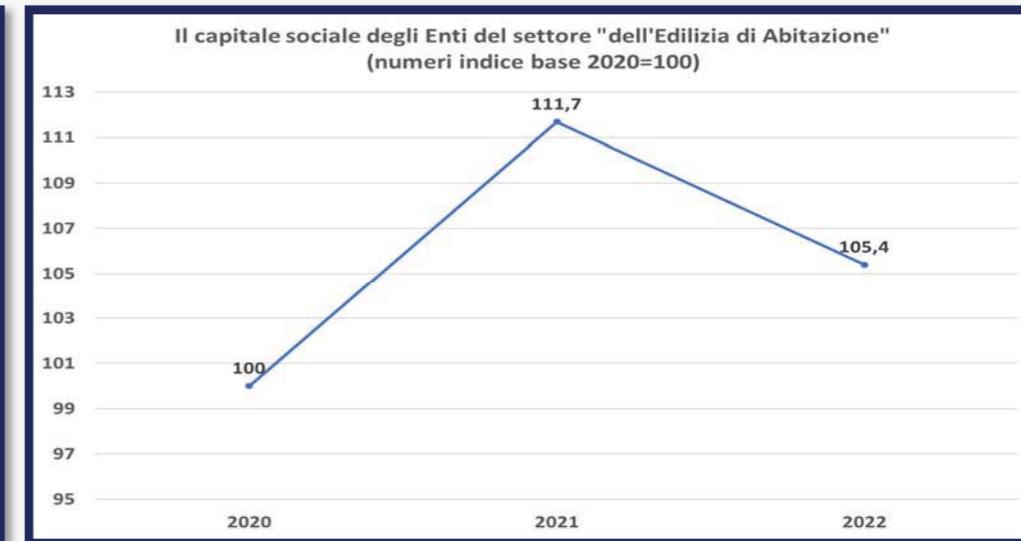
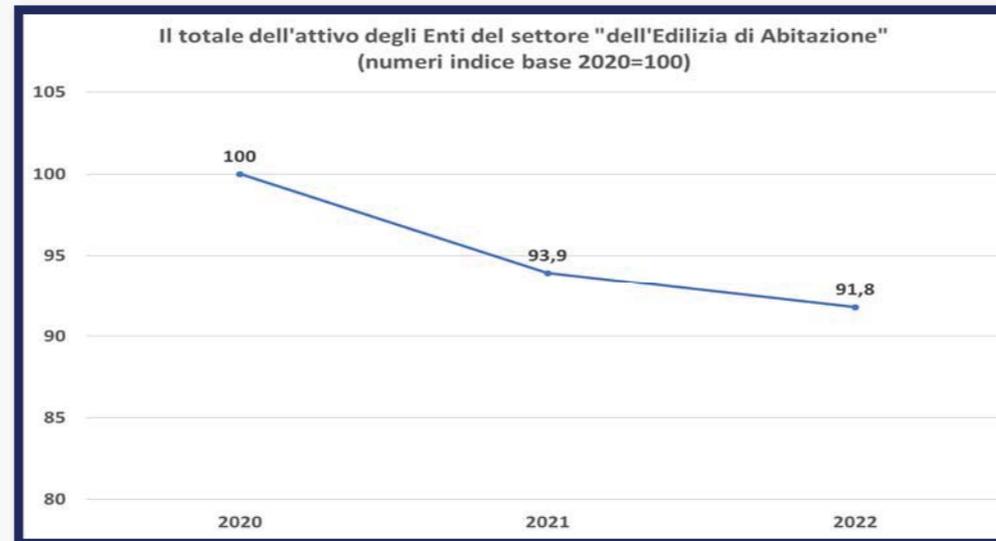
# Il sistema Confcooperative Habitat: edilizie di abitazione - dinamiche economiche e patrimoniali (2020-2022)



Nel settore dell'*edilizie di abitazione* le cooperative attive nel periodo 2020-2022 (*serie storica omogenea*) hanno registrato un incremento del fatturato pari al +24,5% nel 2022 rispetto al 2020, a fronte di una riduzione significativa delle rimanenze (di fatto, si è alleggerita di molto la quota di *invenduto/non assegnato*). Si segnala tuttavia, nello stesso periodo, sia una erosione di patrimonio netto, nonostante la crescita sebbene discontinua del capitale sociale, sia una riduzione dell'ammontare totale del capitale investito.



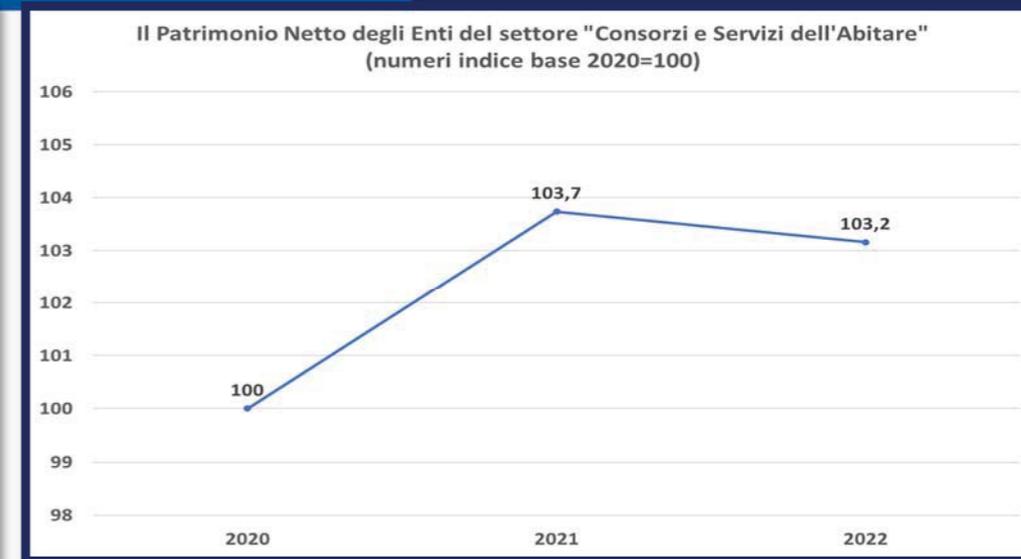
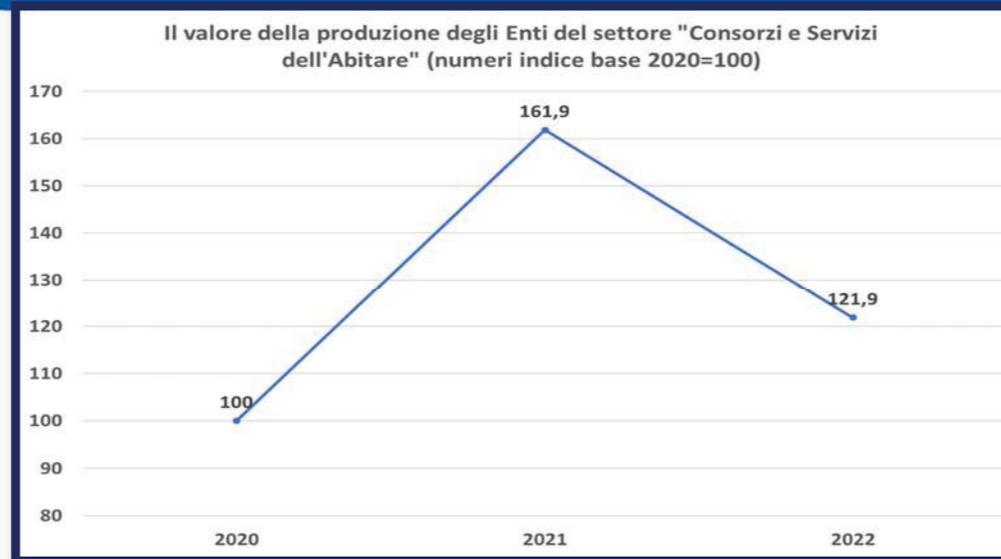
(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd estrazione 23/01/2024)



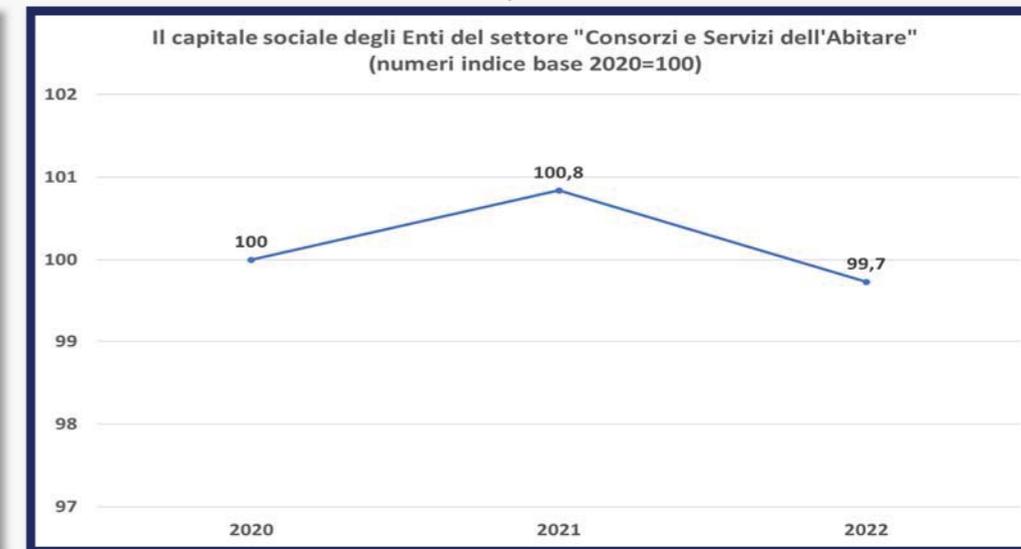
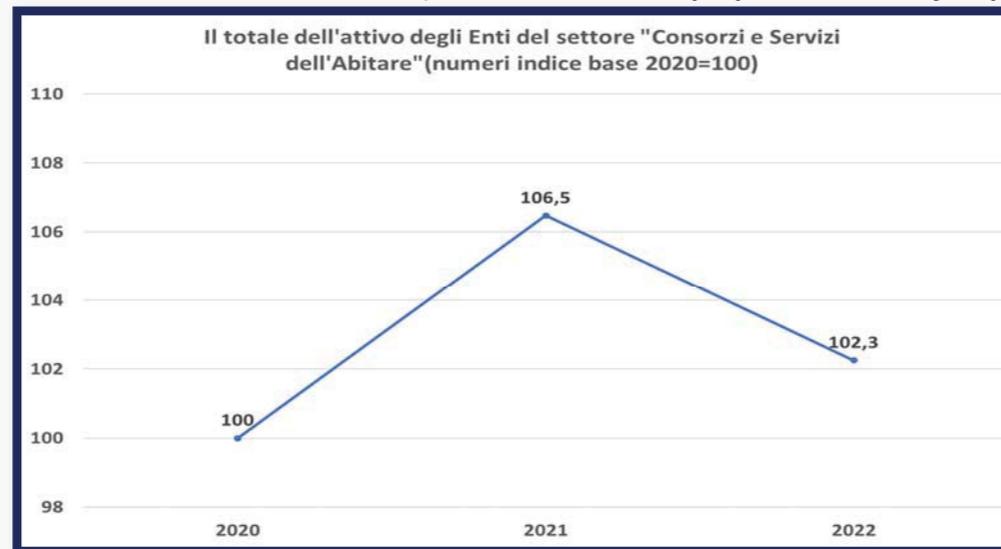
# Il sistema Confcooperative Habitat: consorzi e servizi dell'abitare - dinamiche economiche e patrimoniali (2020-2022)



Nel settore *consorzi e servizi dell'abitare* gli enti attivi nel periodo 2020-2022 (*serie storica omogenea*) hanno registrato un incremento del fatturato pari al +21,9% nel 2022 rispetto al 2020, una crescita del patrimonio netto pari al +3,2%, nonostante una lieve erosione di capitale sociale, e un aumento del capitale investito, nello stesso periodo, pari al +2,3%. Si tratta di variazioni positive più contenute rispetto a quelle registrate nel 2021 sul 2020 (generate dalla ripresa «post lockdown per pandemia da Covid-19»).



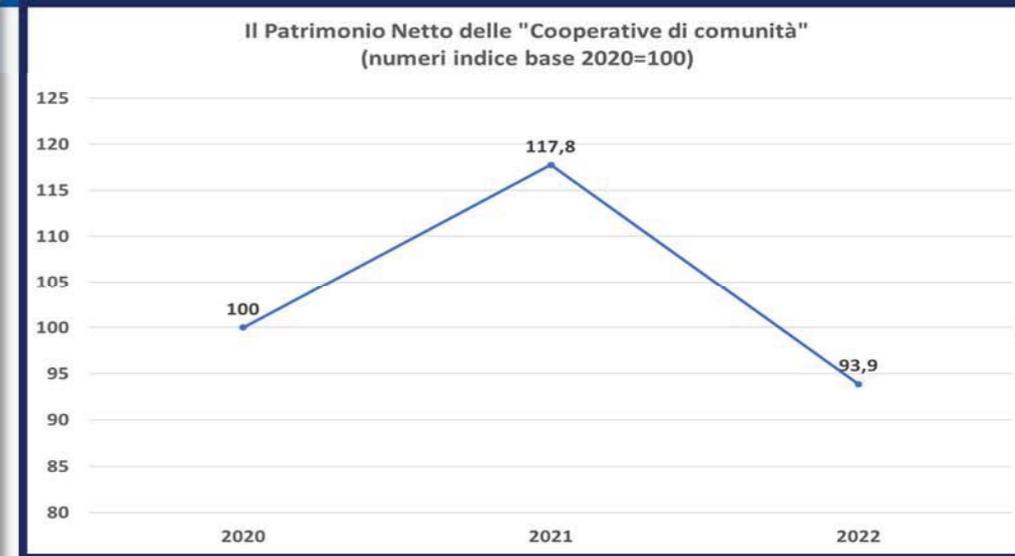
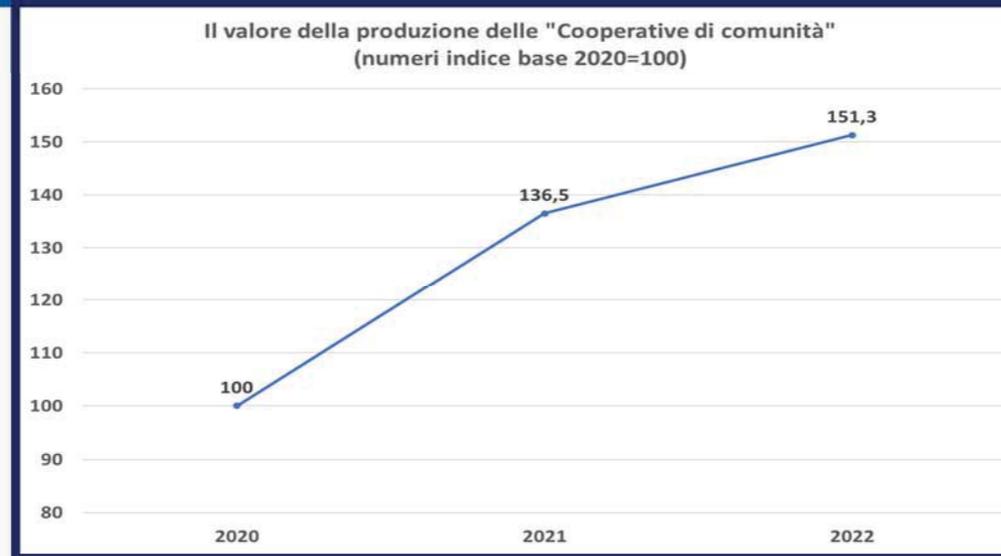
(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd estrazione 23/01/2024)



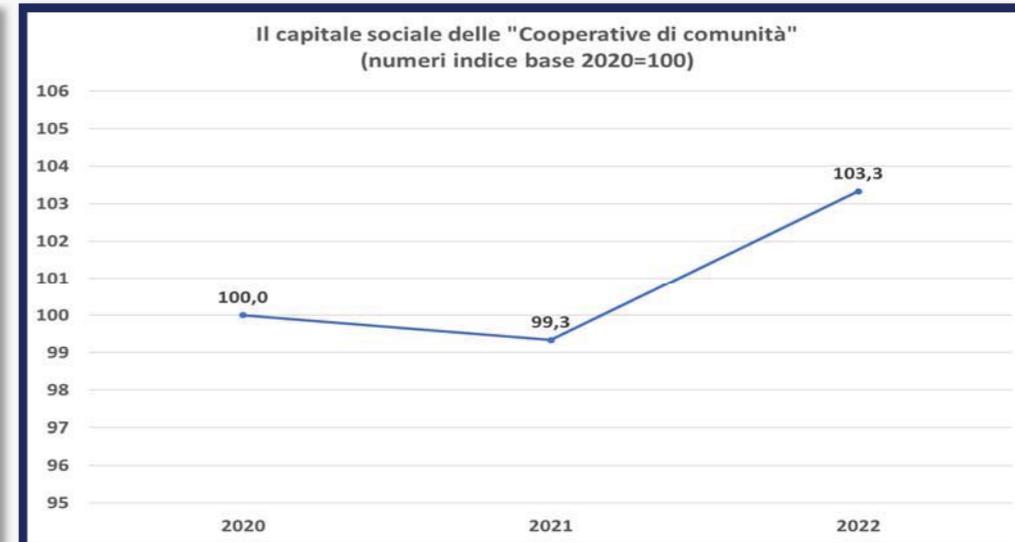
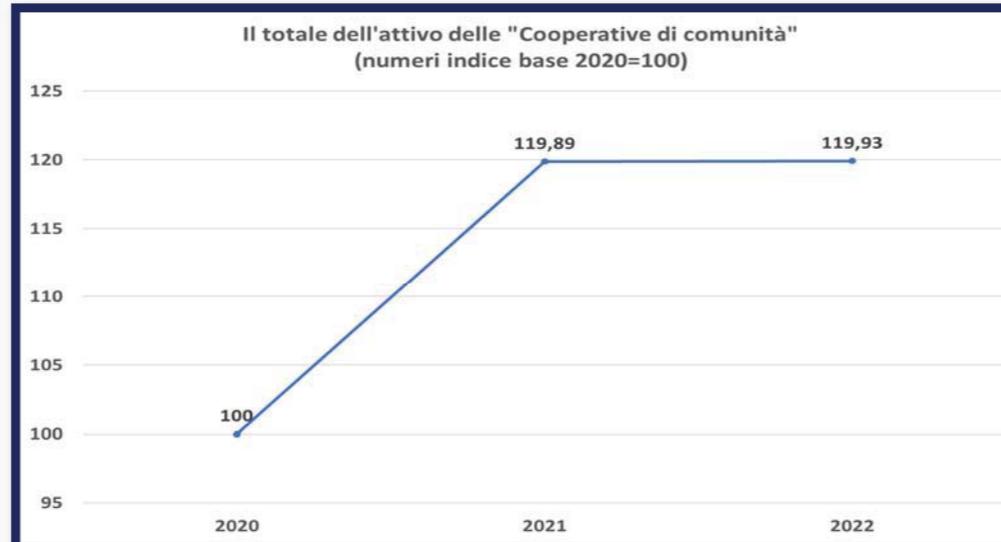
# Il sistema Confcooperative Habitat: cooperative di comunità - dinamiche economiche e patrimoniali (2020-2022)



Nel settore delle *cooperative di comunità* le imprese attive nel periodo 2020-2022 (*serie storica omogenea*) hanno registrato un significativo incremento del fatturato, pari al +51,3% nel 2022 rispetto al 2020. Nello stesso periodo anche il capitale investito ha registrato una crescita, sebbene più contenuta, pari al +19,9%. Di contro, a fronte di un aumento, seppure modesto, del capitale sociale (pari al +3,3% nel 2022 rispetto al 2020), il patrimonio netto ha registrato una riduzione pari al -6,1%, generando un indebolimento strutturale delle cooperative.



(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd estrazione 23/01/2024)



# Il sistema Confcooperative Habitat: la sostenibilità economico finanziaria (2022) - settore

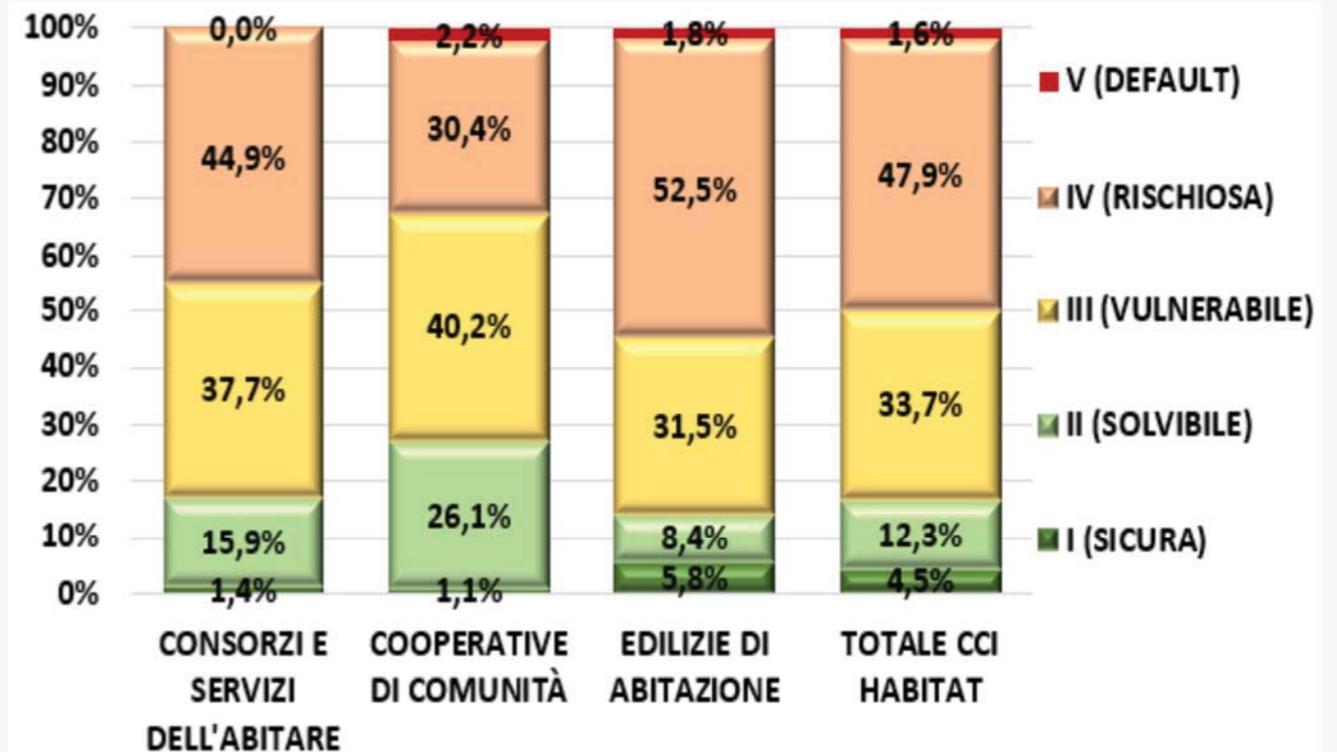


Nel complesso, dalle risultanze dell'analisi sulle aderenti attive (tutte PMI) che rientrano tra quelle potenzialmente ammissibili alle garanzie del Fondo Centrale di Garanzia si rileva che l'1,6% del totale (quota che sale all'1,8% tra le *edilizie di abitazione* e che raggiunge il 2,2% tra le *cooperative di comunità*) si colloca in quinta fascia di merito creditizio («*default*»). Il 47,9% si colloca in quarta fascia («*rischiosa*»). Nelle altre classi di «*meritevolezza creditizia*», il 33,7% delle aderenti attive si posiziona in terza fascia («*vulnerabile*»). Il 12,3% si colloca in seconda fascia («*solubile*»). Infine, il 4,5% si colloca in prima fascia («*sicura*»). Di fatto, sebbene il ciclo economico che caratterizza la cooperazione dell'habitat sia particolare e diverso da quello degli altri ambiti operativi del movimento cooperativo, la vulnerabilità e la rischiosità della gestione appare evidente.

## RIPARTIZIONE DELLE ADERENTI ATTIVE POTENZIALMENTE AMMISSIBILI AL FONDO CENTRALE DI GARANZIA PER FASCIA DI MERITO CREDITIZIO\*

- SETTORE -%

(Fonte: elaborazione propria su dati Confcooperative e Aida Bvd, estrazione 23/01/2024)



\* Si fa riferimento alla sola valutazione delle risultanze del "modulo economico finanziario" sull'ultimo bilancio disponibile (2022)

FONDO  
SVILUPPO

**STUDI & RICERCHE** è un prodotto di:  
Fondosviluppo S.p.A.

Area Statistica Economica e Ricerche di Mercato

Responsabile: **Pierpaolo Prandi** - [prandi.p@confcooperative.it](mailto:prandi.p@confcooperative.it)

Ha collaborato: Fabrizio Colantoni

