

Il numero molto ricco di rivendite e i caratteri geografici fortemente disomogenei hanno permesso di suddividere la provincia in sei piccole realtà territoriali. Tali realtà si sono rivelate tra loro indipendenti ed estremamente differenziate dal punto di vista ambientale, economico e anche culturale a seconda delle relazioni che si aprono o meno con le regioni confinanti.

Queste in sintesi le aree individuate:

● Alta Valle del Tevere

L'A.T.OMO. a nord definisce l'alta Valle del Tevere (o Val Tiberina) dominata da Città di Castello e comprendente i Comuni di San Giustino e Umbertide; periferica e morfologicamente separata dal resto della Provincia, l'area ha avuto uno sviluppo a sè stante.

Dal punto di vista geografico e ambientale questa zona

La Provincia di Perugia in cifre

Territorio:	6.334 Km^q
Abitanti:	609.782
Densità:	96 ab/Kmq
Comuni (C):	60
Comuni con rivendite (c):	32
Rivendite:	83
Densità delle rivendite:	1 ogni 76,3 Km^q
Rivendite per comune (C):	1,4
Rivendite per comune (c):	2,6
Capillarità (c/C):	1,86
Rapporto rivendite/abitanti:	1 ogni 7346,8 abitanti
Rivendita Alta Valle del Tevere:	11
Rivendite Perugia:	13
Rivendite Trasimeno:	10
Rivendite Appennino Umbro:	25
Rivendite Todi:	11
Rivendite Spoleto:	13

La presenza di questo bacino idrografico costituisce per l'alta e la media valle una valenza significativa, rende l'area tra le più importanti della regione per quanto riguarda le attività agricole che

con il resto del paese e con l'Europa.

● Perugia

E' l'A.T.OMO. centrale della provincia situato nella media Valle del Tevere tra il Lago Trasimeno e il Monte del Subasio. Bastia Umbra è sul confine dell'area omogenea ma costituisce dal punto di vista commerciale già una realtà autonoma, difficilmente infatti da Bastia ci si reca per motivi commerciali a Perugia e viceversa.

Questa parte centrale di territorio, comprendente oltre al capoluogo anche i comuni di Bastia U., Assisi e Torgiano, rappresenta dal punto di vista economico la realtà più ricca, il centro turistico, commerciale e artigianale della provincia. Qui hanno sede anche i più importanti insediamenti industriali legati principalmente al settore alimentare (biscotti - Colussi, cioccolato -Perugina, olio, vino ecc). L'attività industriale, che si è sviluppata enormemente negli anni '70-'80, tocca comunque un po' tutti i



contiene realtà molto diverse: vi sono infatti zone collinari e di montagna che a loro volta racchiudono la pianura della Valle del Tevere, fiume che attraversa in direzione nord-sud tutta la media e l'alta valle omonima.

in essa si svolgono.

Il territorio è anche tagliato dalla più importante via di comunicazione verso il nord, la superstrada E-45 (antica strada consolare Tiberina), una delle principali arterie di collegamento del centro Italia



settori, e negli ultimi anni anche il tessile sta assumendo notevole importanza.

L'ossatura portante è la media impresa con un organico medio di 20-30 addetti e un fatturato che oscilla tra i 10 e i 20-25 miliardi.

● **Il Trasimeno**

Siamo molto vicini alla Toscana e l'A.T.OMO., così come l'area legata a Città di

Castello, si relaziona fortemente con i comuni confinanti. Per quanto riguarda l'edilizia è molto intensa l'attività legata al lago e quindi al settore turistico-ricettivo, e in questo ambito, sia dal punto di vista architettonico che urbanistico, gli interventi si integrano coerentemente col contesto senza prevaricarlo, non si avverte cioè quella presenza edilizia "soffocante"

che contraddistingue invece l'hinterland di Perugia e i comuni interessati dagli eventi sismici dove la "verde Umbria" sembra quasi più non esistere.

● **L'Appennino Umbro**

Anche quest'atomo è in qualche modo a sè stante e comprende i comuni di Gubbio, Gualdo Tadino, Nocera Umbra, Assisi, Foligno: in po-

Mapa delle rivendite della provincia di Perugia



I RIVENDITORI

- | | | |
|---|---|--|
| 1) Dimensione Edilizia Srl | 29) Fossato Edilizia Snc | 57) F.lli Roscini |
| 2) Ediltacconi | 30) Feliziani N. | 58) MA.C. di Fortini A. & C. Snc |
| 3) Esselle Edilizia di Speciali Massimo | 31) Bertani Luigi Srl | 59) Ristori Edil Market Srl |
| 4) Cost Srl | 32) Pretrelli Centroedil Srl | 60) Riolo Edilizia Srl |
| 5) Edil Mar di Brunetti | 33) Edilcentro Sas | 61) Edilizia Fiorucci Snc di Fiorucci Enrico & Paola |
| 6) CM di Ceccarelli | 34) Edilceramica Eugubina Srl | 62) Edilgiorni Srl |
| 7) Edilcommercio | 35) Edilizia Procacci di Procacci A. & C. | 63) Edilgambini di Gambini Giosué & C. Snc |
| 8) Filo a Piombo di Turroni Agostino | 36) Merli L. | 64) Edilizia Ruffinelli Srl |
| 9) Edilcasa Caccamo Srl | 37) Edilceramica Magionese Snc | 65) Nizi Pierino & Figli Srl |
| 10) Edil T. Srl | 38) Edilmercato Snc | 66) Edilizia Antonini Eva |
| 11) Edilferramenta Canada Snc | 39) Grandi Magazzini Pesciarelli Srl | 67) Montini Srl |
| 12) Grandi Magazzini Pesciarelli | 40) Biondi Snc dei Fratelli Biondi & C. | 68) Nuova Linea Edile Silma |
| 13) Teknos Snc di Seri e Pierini | 41) I.M.P. Sas | 69) Proietti Picotti Edilizia Srl |
| 14) Comis di Franco Ambrogio & C. Snc | 42) Edildomus di Federici Roberto & C. | 70) Ricci Manfredi Sas |
| 15) Chialli Ezio | 43) Salustri Fratelli | 71) C.O.M.M.ED. Spa |
| 16) Edilgiorni Srl | 44) Comes Snc | 72) Marchetti Edilizia |
| 17) Edilquattro Srl | 45) Edilblock | 73) Pre Cem di Ranieri D. |
| 18) F.lli Paolini Srl | 46) Frascchetti E. | 74) Alfa Srl |
| 19) Ghigi Cofredo Snc | 47) Baldassarri E. | 75) Binaglia Franco |
| 20) Guerri Marco & C. Snc | 48) Alfa Srl | 76) Pizzichini Stefanella Snc |
| 21) Sgrevi Tre Srl | 49) Caltiber Srl | 77) Centro Edilizia Paci Srl |
| 22) G&G Snc | 50) Caltiber Srl | 78) Cimarelli & Masci Nuova Edilizia Snc |
| 23) A.B. Edilizia | 51) CE.M.E.S. Srl | 79) Felc di Menghini Maurizio |
| 24) Alfa Srl | 52) Centredile | 80) Mignozzetti Benedetti di Benedetti Alessandro |
| 25) Caltiber Srl | 53) Edil 86 Sas | 81) G.D. di Giammarioli Dino & C. Sas |
| 26) Giacinti G. | 54) Edilcom | 82) Spinalbelli D. |
| 27) Gregori G. | 55) Edilferramenta San Marco | 83) Edile Artigiana Umbra Snc |
| 28) Santoni Umberto Eredi | 56) Edilmondo Mondo Natura | |

che parole le aree colpite dal sisma.

I comuni di quest'area gravitano dal punto di vista commerciale prevalentemente su Gubbio, Assisi e Foligno, difficilmente si aprono relazioni abituali con Perugia o con le A.T.OMO. confinanti, almeno per quanto riguarda il commercio dei materiali per l'edilizia.

● Todi

Fanno parte di questa A.T.OMO. i comuni di Todi, Torgiano, Deruta, Gualdo Cattaneo, Marsciano.

Mentre le tre A.T.OMO. centrali della provincia sono caratterizzate da un notevole movimento dal punto di vista edilizio da una parte per lo sviluppo turistico, dall'altra per la ricostruzione post terremoto le due aree meridionali non sono interessate dallo stesso fermento. Elevato comunque il numero di rivendite presenti: ne contiamo 3 a Todi, 3 a Torgiano, 2 a Marsciano.

● Spoleto

Se da un punto di vista geografico le aree a sud di Perugia potevano essere considerate come una unica A.T.OMO. gravitante attorno ai comuni di Todi e Spoleto, da un'analisi più approfondita del territorio e dalle informazioni che gli operatori del settore ci hanno fornito, emergono invece due realtà distinte e autonome: una che ha come centro di riferimento il comune di Todi, l'altra con Spoleto e Norcia.

✓ Le rivendite edili nella provincia sono numerose, il livello di frammentazione sul territorio è elevato, ma è alta anche la concentrazione nei comuni di discrete dimensioni, dove in molti casi i magazzini

superano le due unità.

A Spoleto ci sono cinque rivendite, a Foligno sei, a Città di Castello sette, a Perugia dodici, tre in città e nove localizzate nelle frazioni intorno al nucleo cittadino. Anche nei comuni vicini al capoluogo ci sono realtà aziendali significative: già a

tate alla vendita di finiture per la casa, a quelle rivolte maggiormente alla cantieristica, a casi veramente particolari di aziende "venditutto" (addirittura abbigliamento uomo-donna-bambino) fino a realtà che affiancano all'attività di vendita altre attività: impresa edile, produzione manufatti



Bastia o ad Assisi, molto prossimi al capoluogo, troviamo rivenditori ben forniti, e gli operatori del settore locali non hanno bisogno di recarsi a Perugia per gli acquisti.

Nella provincia si sono così creati questi sei "bacini" omogenei, molto contenuti, e la tendenza è a rivolgersi sempre nelle immediate vicinanze per le forniture.

Di conseguenza il raggio d'azione delle rivendite è in media molto contenuto, fatta eccezione per 4-5 casi che hanno invece un ambito d'azione molto ampio, possiamo quasi dire provinciale, e che riescono a penetrare in altri "comprensori" attraverso loro filiali.

Ampia la tipologia di rivendite presenti nella provincia: si va da aziende orien-

in cemento, lavorazione ferri per il cls, produzione mobili per ufficio, gestione cinema e teatro!

Insomma un quadro molto vario e interessante.

Commercialmente non esiste per questo la tendenza alla specializzazione quanto piuttosto una grande flessibilità: le rivendite tendono ad ampliare e completare la gamma merceologica offerta, e la concorrenza si gioca tutta sul livello dei servizi.

✓ Il sistema delle imprese edili che operano nella provincia comprende 3-4 realtà di grandi dimensioni che realizzano grossi interventi immobiliari soprattutto per ciò che riguarda le commesse pubbliche, e una restante frammentazione di piccole

imprese artigianali a conduzione familiare operanti principalmente nel comparto del recupero.

Dal punto di vista edilizio sono ancora le commesse private a predominare; a detta degli operatori del settore, il 30% delle commesse sono

pare non esserci. Ai costi molto elevati per intervenire sul vecchio si aggiunge inoltre una lungaggine burocratica spaventosa. Questo per dire che non esiste un equilibrio tra la cubatura che la legge ha ridotto e la facilità con la quale si può utilizzare quella

L'occupazione, soprattutto nell'ultimo anno, è cresciuta ad un ritmo superiore rispetto alla media nazionale: dai dati ISTAT si rileva che gli occupati della regione sono aumentati di 5 mila unità (+1,6%; la crescita nazionale è stata invece dell'1,1%). Mentre l'occupazione in Italia si terziarizza, quella dell'Umbria va invece in controtendenza; a fare la differenza è stato infatti il settore industriale in senso stretto.

Comunque discreta, ma non eccezionale se teniamo conto appunto della ricostruzione post terremoto, la crescita degli occupati nel settore delle costruzioni umbre. Novità positive sono però attese nel settore che dovrebbe beneficiare, in termini di addetti, dell'avvio della cosiddetta ricostruzione pesante che potrebbe rappresentare, visto l'effetto moltiplicativo che le costruzioni hanno sulla crescita economica generale del paese, la marcia in più dell'Umbria rispetto alla media delle altre regioni italiane.

✓ Per quanto riguarda l'aspetto terremoto, nel piatto ci sono diverse problematiche aperte: a Foligno, come a Nocera Umbra, a Gualdo Tadino ecc. ci troviamo di fronte ad una continua richiesta di terreni edificabili che spesso non è facile trovare, e questa arriva non solo dal mercato locale ma anche da coloro che da altre regioni d'Italia (principalmente dal sud) vengono in Umbria a lavorare per la ricostruzione pesante. Non è quindi da escludere che ci sarà gente disposta a trasferirsi con famiglia. Oltre alla domanda di abitazioni vi è poi tutta la problematica legata agli insediamenti produttivi, alle infrastrutture ecc.: una sfida non da poco. ■



appalti pubblici, il restante 70% sono interventi privati, con una prevalenza della ristrutturazione edilizia.

Le imprese locali si muovono sugli interventi ex-novo o su commissione (ma ciò riguarda prevalentemente gli interventi di ristrutturazione) o in proprio: acquistano il terreno, realizzano privatamente l'immobile e poi lo rivendono "chiavi in mano". Attualmente con il nuovo PRG è stata imposta una diminuzione sensibile della possibilità di costruire: la legge regionale urbanistica ha cercato di ridurre i metri cubi prima disponibili e questo dovrebbe andare a vantaggio del recupero dei beni edilizi esistenti, ma a detta degli operatori del settore il meccanismo non è così automatico, dal momento che per recuperare correttamente occorre una flessibilità normativa che

esistente per il recupero, ed ecco che attualmente nel settore edilizio locale c'è un momento di stasi, fatto salvo il problema del terremoto che costituisce un episodio a sé stante.

✓ Dal punto di vista economico Perugia ha subito un calo rispetto agli anni '80 quando vi era un tenore di vita molto alto; la provincia poteva essere considerata all'epoca una sorta di nord-est del centro Italia. Un calo che si è avvertito anche nel settore edilizio: si è costruito tantissimo negli anni '80-'90 e la città si è espansa parecchio, raddoppiando nel giro di 15 anni. Attualmente invece il mercato edilizio è "viziato" dagli eventi sismici che hanno colpito buona parte della provincia e che hanno fatto riprendere le attività arenate.