

Comune di Castelleone

Provincia di Cremona

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della
L.R. 11.03.2005 n°12
e successive modifiche ed integrazioni

adottato il
approvato il

con del C.C. n°
con del C.C. n°

DOCUMENTO DI PIANO

elaborato DP.2.1.1

PREVISIONI DI PIANO

Relazione illustrativa generale del Documento di Piano

Elaborato testuale

PROGETTISTA:

MARCO TURATI architetto

VIA GRADO N°11 - 26100 CREMONA

TEL/FAX 0372 28417

architetto@marcoturati.it

DAVIDE GEREVINI dott. amb.

Valutazione Ambientale Strategica

GIOVANNI BASSI dott. geol.

Componente Geologica

MARIO GAZZOLI arch. e **PAOLO GAZZOLI** ing.

Invarianza idraulica

PAOLA CERIALI arch.

Elaborazioni Cartografiche GIS

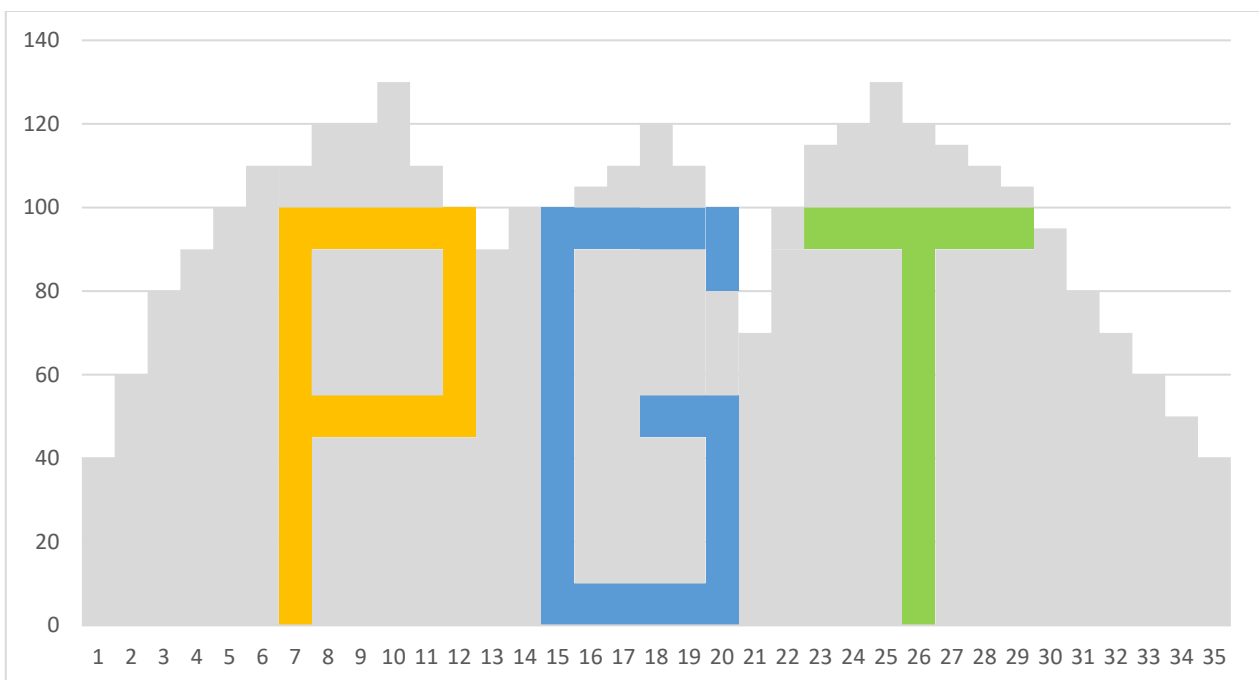
SINDACO:
dott. Pietro Enrico Fiori

ASSESSORE AL TERRITORIO:
dott.ssa Orsola Edallo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
arch. Nicoletta Rho

IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO DEL COMUNE DI CASTELLEONE

STUDIO A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



RELAZIONE GENERALE

INDICE

<u>INTRODUZIONE</u>	3
<u>DEMOGRAFIA</u>	4
<u>La popolazione residente</u>	4
<u>La dinamica della popolazione residente</u>	4
<u>L'andamento delle componenti del bilancio demografico</u>	6
<u>L'andamento delle componenti del bilancio demografico della popolazione italiana</u>	7
<u>L'andamento delle componenti del bilancio demografico della popolazione straniera</u>	7
<u>La popolazione straniera residente</u>	8
<u>Indici di struttura della popolazione residente</u>	9
<u>La dinamica della popolazione residente per specifiche classi d'età</u>	11
<u>Le famiglie residenti</u>	12
<u>Il livello di istruzione della popolazione residente</u>	13
<u>Le proiezioni della popolazione e delle famiglie residenti</u>	14
<u>ECONOMIA</u>	15
<u>IL REDDITO</u>	15
<u>La dinamica di contribuenti, reddito complessivo e reddito medio</u>	15
<u>IL LAVORO</u>	16
<u>IL MERCATO DEL LAVORO</u>	16
<u>Gli indici</u>	17
<u>LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE, ISTITUZIONI PUBBLICHE E IST. NON PROFIT</u>	18
<u>La dinamica</u>	19
<u>La composizione per macrosettore</u>	20
<u>La consistenza per macrosettore</u>	20
<u>La dinamica per macrosettore</u>	21
<u>LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE</u>	21
<u>La consistenza per macrosettore</u>	21
<u>La dinamica per macrosettore e settore di attività economica</u>	22
<u>TERRITORIO</u>	28
<u>Il sistema territoriale e insediativo</u>	28
<u>Il suolo urbanizzato</u>	28

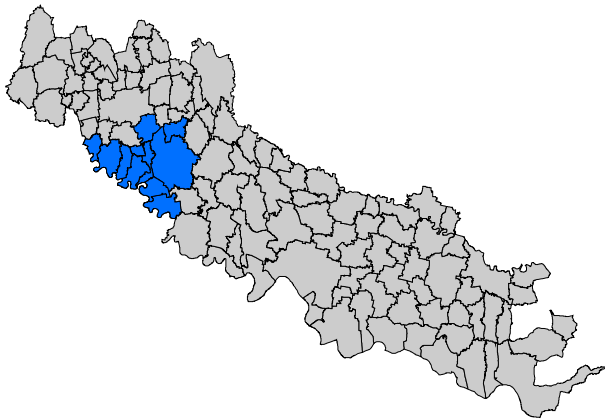
<u>IL PATRIMONIO IMMOBILIARE</u>	29
<u>La consistenza del patrimonio immobiliare</u>	30
<u>IL SISTEMA CASA</u>	30
<u>La consistenza delle abitazioni</u>	30
<u>La superficie delle abitazioni occupate e l'indice di occupazione delle stanze</u>	31
<u>Le dotazioni delle abitazioni occupate</u>	31
<u>Le abitazioni occupate per numero di stanze</u>	32
<u>Gli edifici residenziali per numero di piani</u>	32
<u>Gli edifici residenziali per numero di interni</u>	32
<u>Gli edifici residenziali per tipo di materiale</u>	33
<u>Gli edifici residenziali per epoca di costruzione</u>	33
<u>IL SISTEMA RICETTIVO</u>	34
<u>Gli esercizi ricettivi</u>	34
<u>IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO</u>	35
<u>La rete di vendita</u>	35
<u>La rete di vendita per merceologia</u>	35
<u>La dinamica della rete di vendita al dettaglio</u>	36
<u>La densità della rete di vendita</u>	37
<u>IL MERCATO EDILIZIO</u>	38
<u>Le compravendite immobiliari nel settore residenziale</u>	38
<u>Le compravendite immobiliari nel settore non residenziale – negozi</u>	39
<u>Il valore degli immobili residenziali</u>	41
<u>Il valore degli immobili non residenziali</u>	41
<u>La dinamica del valore degli immobili residenziali</u>	42
<u>FONTI</u>	43

INTRODUZIONE

La lettura del sistema socio-economico si sviluppa in tre parti relative alla demografia, all'economia e al territorio. Il comune di Castelleone è messo a confronto con il suo ambito territoriale di riferimento (nel testo ambito) costituito oltre che da Castelleone, dai comuni di Casaletto Ceredano, Credera Rubbiano, Fiesco, Formigara, Gombito, Madignano, Montodine, Moscazzano, Ripalta Arpina, Ripalta Guerina e con la provincia di Cremona (nel testo provincia).

Individuazione dei territori di riferimento

Ambito su base provinciale



Comune su base ambito



DEMOGRAFIA

La popolazione residente

Il comune di Castelleone al primo gennaio del 2022 ospita 9.248 residenti, l'ambito 22.166. La quota di popolazione residente rispetto al totale dell'ambito passa dal 42,7% del 1991, al 41,7% del 2022.

Tabella D01 – Popolazione residente – serie storica

Territorio	1991	2001	2011	2022
Castelleone	8.755	8.934	9.506	9.248
<i>quota su ambito</i>	42,7%	41,5%	40,9%	41,7%
Ambito	20.495	21.535	23.232	22.166
Provincia	327.970	335.939	357.623	351.287

La dinamica della popolazione residente

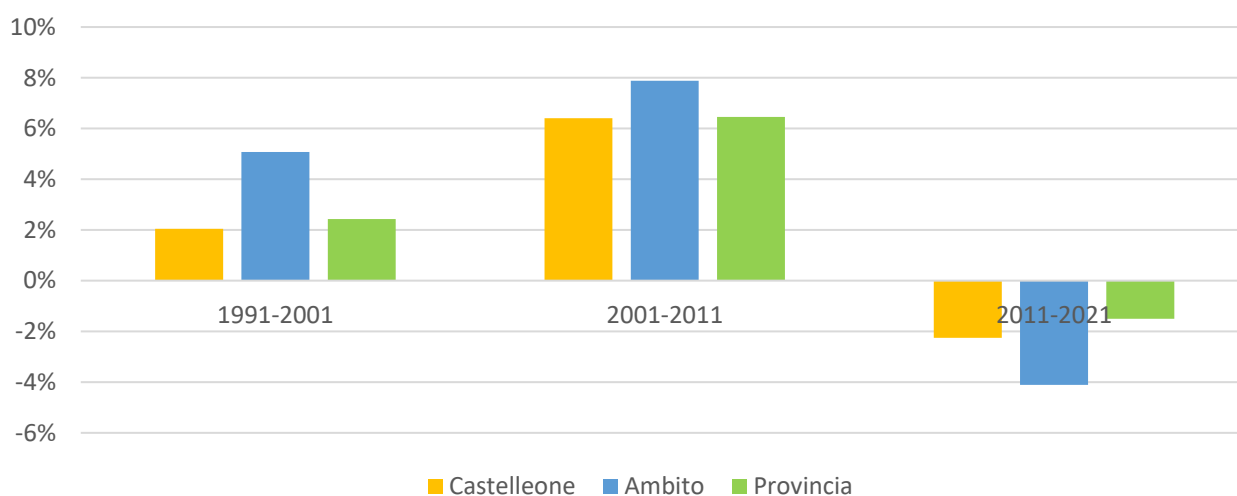
Nel lungo periodo, ovvero tra il 1991 ed il 2022, la popolazione residente mostra una variazione in termini assoluti di +493 unità (ambito +1.671), corrispondente ad un +5,6% in termini percentuali (ambito +8,2%, provincia +7,1%) e ad un +0,19% in media d'anno (ambito +0,27%, provincia +0,24%).

Tabella D02 – Popolazione residente – variazione di lungo periodo (1991-2022)

Territorio	Assoluta	Percentuale	Perc. in media d'anno
Castelleone	493	5,6%	0,19%
Ambito	1.671	8,2%	0,27%
Provincia	23.317	7,1%	0,24%

Tra il 1991 ed il 2001 si registra una variazione di +179 unità, ovvero +2,0% in termini percentuali (ambito +5,1%, provincia +2,4%), tra il 2001 ed il 2011 di +572 unità, pari ad un +6,4% (ambito +7,9%, provincia +6,5%), tra il 2011 ed il 2021 di -214 unità, pari ad un -2,3% (ambito -4,1%, provincia -1,5%).

Grafico D01 – Popolazione residente – variazione percentuale decennale 1991-2021



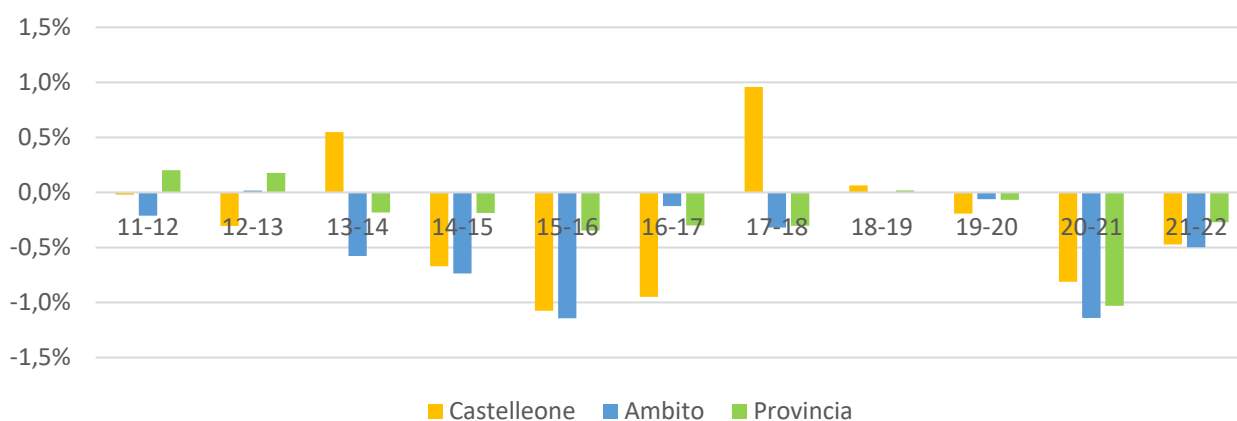
Nel breve periodo, ovvero tra il 2011 ed il 2022, la popolazione residente mostra una variazione in termini assoluti di -258 unità (ambito -1.066), corrispondente ad un -2,7% in termini percentuali (ambito -4,6%, provincia -4,6%) e ad un -0,27% in media d'anno (ambito -0,46%, provincia -0,18%).

Tabella D03 – Popolazione residente – variazione di breve periodo (2011-2022)

Territorio	Assoluta	Percentuale	Perc. in media d'anno
Castelleone	-258	-2,7%	-0,27%
Ambito	-1.066	-4,6%	-0,46%
Provincia	-6.336	-1,8%	-0,18%

Nel grafico che segue si riporta la variazione percentuale della popolazione residente rispetto all'anno precedente per il breve periodo (2011-2022) per Castelleone, ambito e provincia.

Grafico D02 – Popolazione residente – variazione percentuale annuale 2011-2022



Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo 2011-2022 della popolazione residente in valore assoluto per il comune di Castelleone e in numero indice per lo stesso e i due territori di riferimento.

Grafico D03 – Popolazione residente – andamento 2011-2022

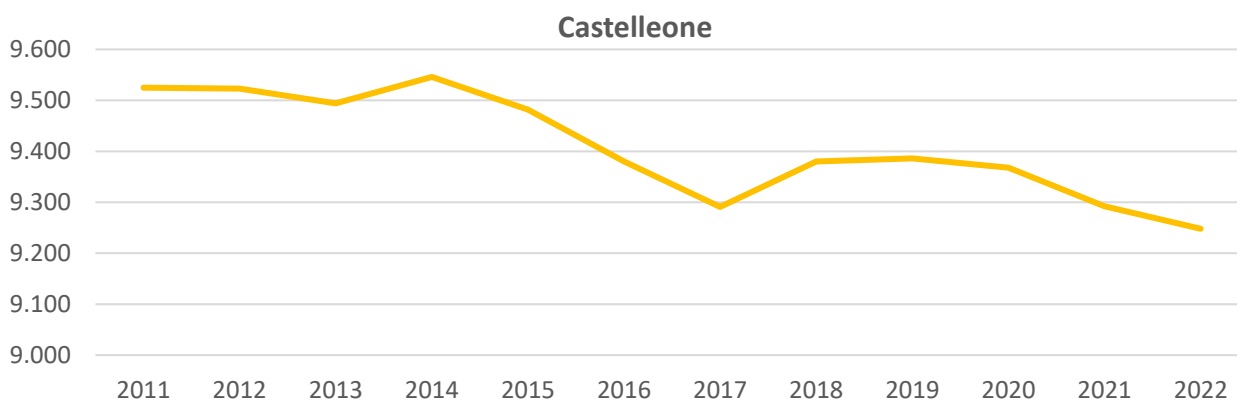
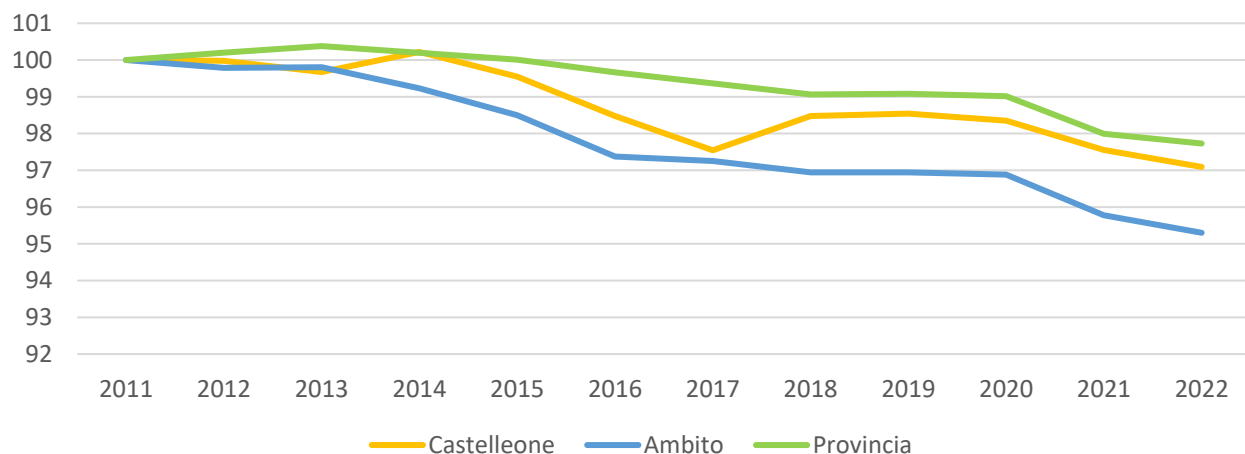
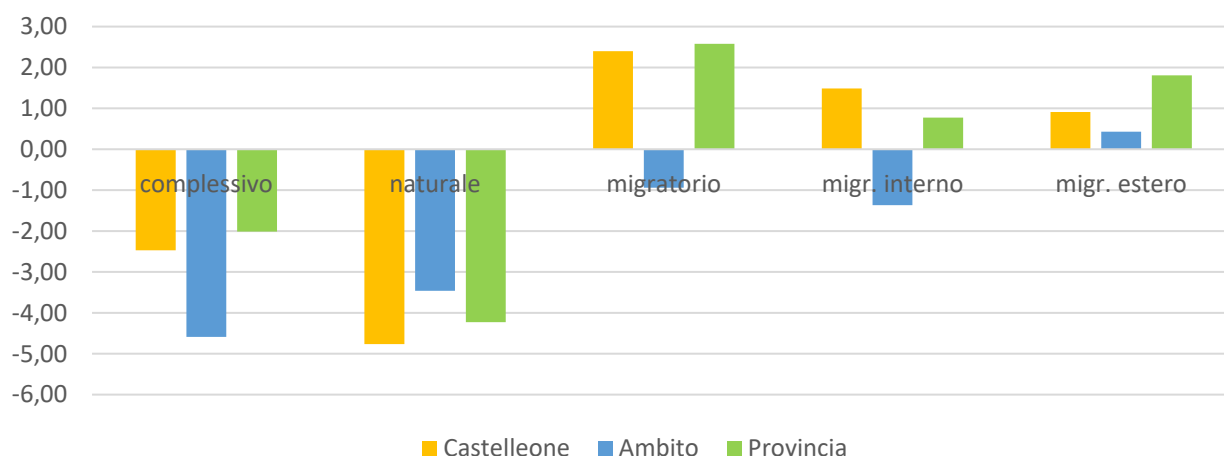


Grafico D04 – Popolazione residente – andamento 2011-2022 – numero indice 2011=100**L'andamento delle componenti del bilancio demografico**

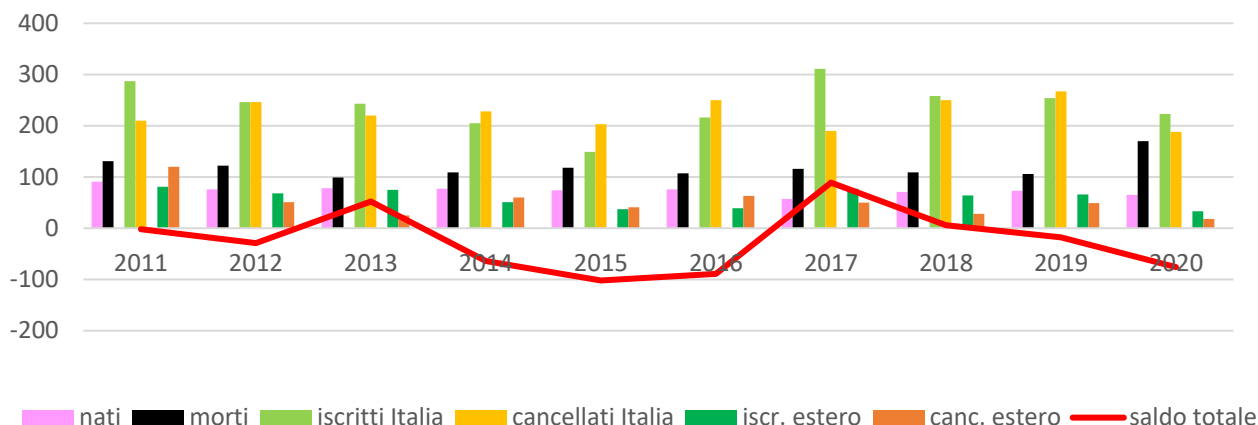
Per il periodo che va dal 2011 al 2020 delle componenti del bilancio demografico della popolazione residente, il saldo complessivo fa segnare in media d'anno una variazione pari a -23 unità, quello naturale -45, il saldo migratorio complessivo +23, di cui da altri comuni italiani +14 e dall'estero +9¹.

I tassi di crescita corrispondenti, sempre in media d'anno e per mille, sono pari a -2,47 il complessivo (ambito -4,59, provincia -2,01), -4,76 il naturale (ambito -3,46, provincia -4,23), +2,40 il migratorio (-0,94 ambito, +2,58 provincia), di cui +1,49 da altri comuni italiani (-1,37 ambito, +0,77 provincia) e +0,91 dall'estero (+0,43 ambito, +1,81 provincia).

Grafico D05 – Componenti del bilancio demografico della popolazione residente totale (tassi di crescita, valori per mille, media annuale 2011-2020)

Si riporta di seguito il grafico con i movimenti anagrafici della popolazione residente di Castelleone.

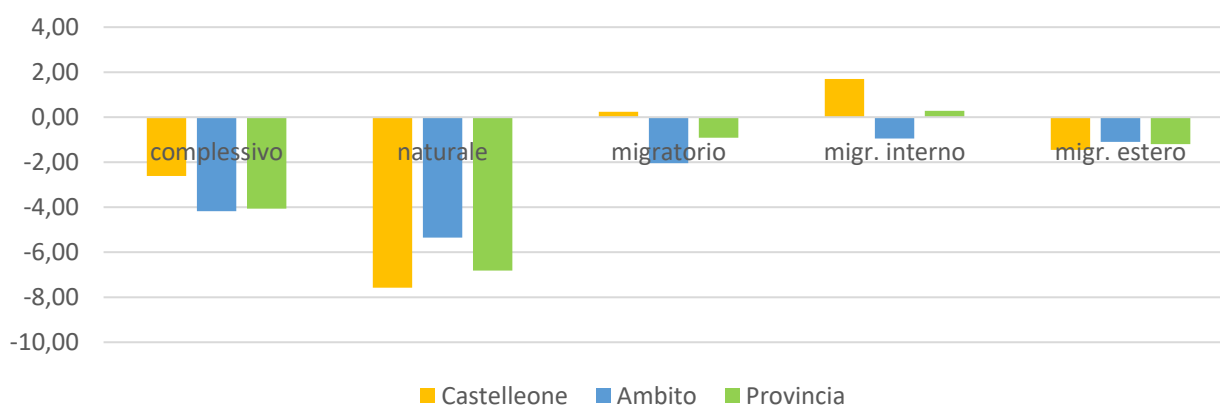
¹ L'eventuale differenza tra andamento complessivo e somma delle altre componenti di bilancio è dovuta all'aggiustamento anagrafico ovvero iscrizioni per ricomparsa o altri motivi/cancellazioni per irreperibilità o altri motivi.

Grafico D06 – Movimenti anagrafici della popolazione residente 2011-2020 – Castelleone

L'andamento delle componenti del bilancio demografico della popolazione italiana

Per il periodo che va dal 2011 al 2020 delle componenti del bilancio demografico della sola popolazione italiana residente, il saldo complessivo fa segnare in media d'anno una variazione pari a -22 unità, quello naturale -64, il saldo migratorio complessivo +2, di cui da altri comuni italiani +14 e dall'estero -12.

I tassi di crescita corrispondenti, sempre in media d'anno e per mille, sono pari a -2,61 il complessivo (ambito -4,18, provincia -4,06), -7,58 il naturale (ambito -5,35, provincia -6,82), +0,24 il migratorio (-2,05 ambito, -0,91 provincia), di cui +1,69 da altri comuni italiani (-0,95 ambito, +0,28 provincia) e -1,46 dall'estero (-1,10 ambito, -1,20 provincia).

Grafico D07 – Componenti del bilancio demografico della popolazione residente italiana (tassi di crescita, valori per mille, media annuale 2011-2020)

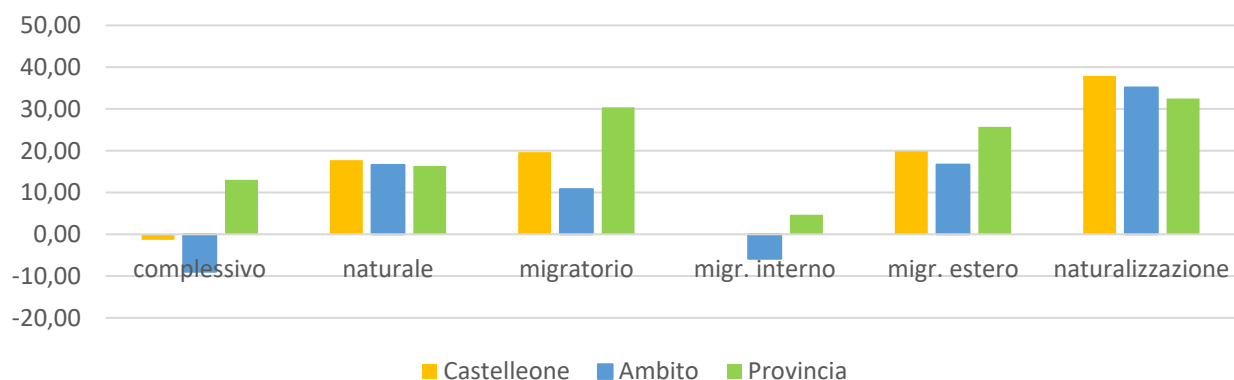
L'andamento delle componenti del bilancio demografico della popolazione straniera

Per il periodo che va dal 2011 al 2020 delle componenti del bilancio demografico della sola popolazione straniera residente, il saldo complessivo fa segnare in media d'anno una variazione pari a -1 unità, quello naturale +19, il saldo migratorio complessivo +21, di cui da altri comuni italiani -0 e dall'estero +21.

I tassi di crescita corrispondenti, sempre in media d'anno e per mille, sono pari a -1,34 il complessivo (ambito -8,95, provincia +13,03), +17,75 il naturale (ambito +16,61, provincia +16,36), +19,66 il migratorio (+10,83 ambito, +30,38 provincia), di cui -0,19 da altri comuni italiani (-5,84 ambito, +4,67 provincia) e +19,85

dall'estero (+16,67 ambito, +25,71 provincia). Il tasso di naturalizzazione, che misura i residenti cancellati dall'anagrafe stranieri per acquisizione cittadinanza, è pari a +37,89 (+35,16 ambito, +32,52 provincia).

Grafico D08 – Componenti del bilancio demografico della popolazione residente straniera (tassi di crescita, valori per mille, media annuale 2011-2020)



La popolazione straniera residente

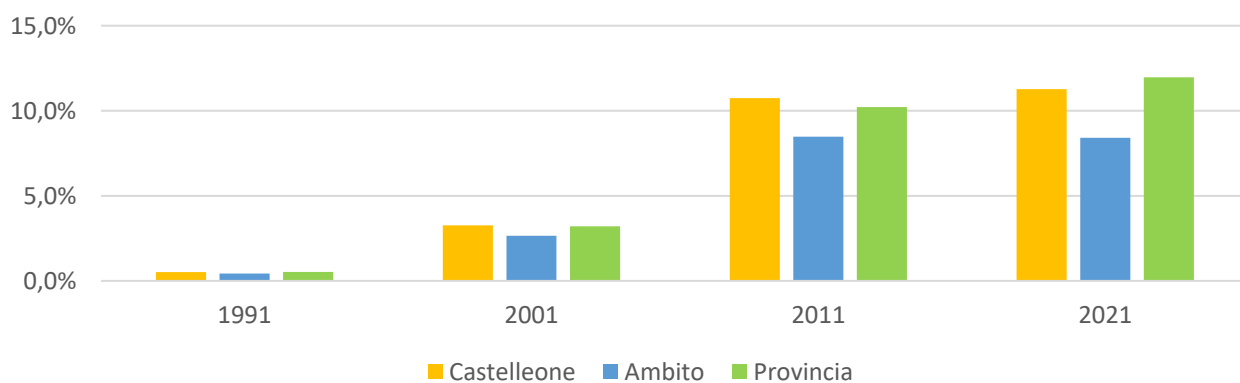
Al primo gennaio del 2021 risiedono 1.042 stranieri (pari al 55,9% dei 1.865 dell'ambito), mentre quelli registrati nel 1991 sono 45 (il 51,1% dei 88 dell'ambito).

Tabella D04 – Popolazione straniera residente – serie storica

Territorio	1991	2001	2011	2021
Castelleone	45	292	1.021	1.042
<i>quota su ambito</i>	<i>51,1%</i>	<i>51,0%</i>	<i>51,8%</i>	<i>55,9%</i>
Ambito	88	572	1.970	1.865
Provincia	1.733	10.764	36.538	42.031

L'incidenza percentuale degli stranieri sul totale della popolazione residente è pari nel 1991 ad uno 0,5% (ambito 0,4%, provincia 0,5%), nel 2001 ad un 3,3% (ambito 2,7%, provincia 3,2%), nel 2011 ad un 10,7% (ambito 8,5%, provincia 10,2%) e per finire nel 2021 ad un 11,3% (ambito 8,4%, provincia 12,0%).

Grafico D09 – Incidenza degli stranieri sul totale della popolazione residente – serie storica



Nel lungo periodo, ovvero tra il 1991 ed il 2021, la popolazione straniera mostra una variazione di +997 unità (ambito +1.777) corrispondente in termini percentuali ad un +2.216% (ambito +2.019%, provincia +2.325%), quella italiana di -504 unità (ambito -106) pari a -5,8% (ambito -0,5%, provincia -5,2%).

Tabella D05 – Popolazione residente italiana e straniera – variazione di lungo periodo (1991-2021)

Territorio	Popolazione totale		Popolazione italiana		Popolazione straniera	
Castelleone	493	5,6%	-504	-5,8%	997	2215,6%
Ambito	1.671	8,2%	-106	-0,5%	1.777	2019,3%
Provincia	23.317	7,1%	-16.981	-5,2%	40.298	2325,3%

Nel breve periodo, ovvero tra il 2011 ed il 2021, la popolazione straniera mostra una variazione di +21 unità (ambito -105) corrispondente in termini percentuali ad un +2,1% (ambito -5,3%, provincia +15,0%), quella italiana di -279 unità (ambito -961) pari a -3,3% (ambito -4,5%, provincia -3,7%).

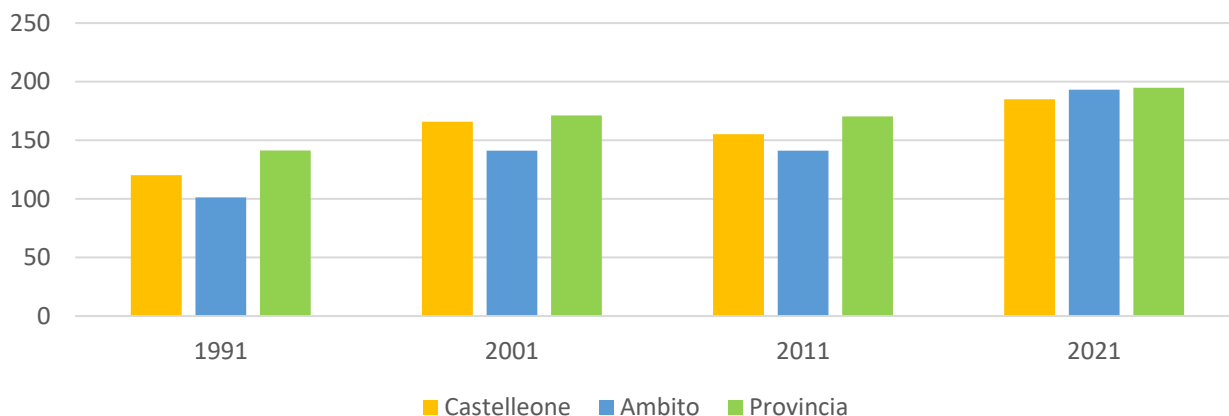
Tabella D06 – Popolazione residente italiana e straniera – variazione di breve periodo (2011-2021)

Territorio	Popolazione totale		Popolazione italiana		Popolazione straniera	
Castelleone	-258	-2,7%	-279	-3,3%	21	2,1%
Ambito	-1.066	-4,6%	-961	-4,5%	-105	-5,3%
Provincia	-6.336	-1,8%	-11.829	-3,7%	5.493	15,0%

Indici di struttura della popolazione residente²

L'indice di vecchiaia passa da 120 del 1991 (ambito 101, provincia 141), a 166 nel 2001 (ambito 141, provincia 171), a 155 nel 2011 (ambito 141, provincia 170), per finire a 185 nel 2021 (ambito 193, provincia 195).

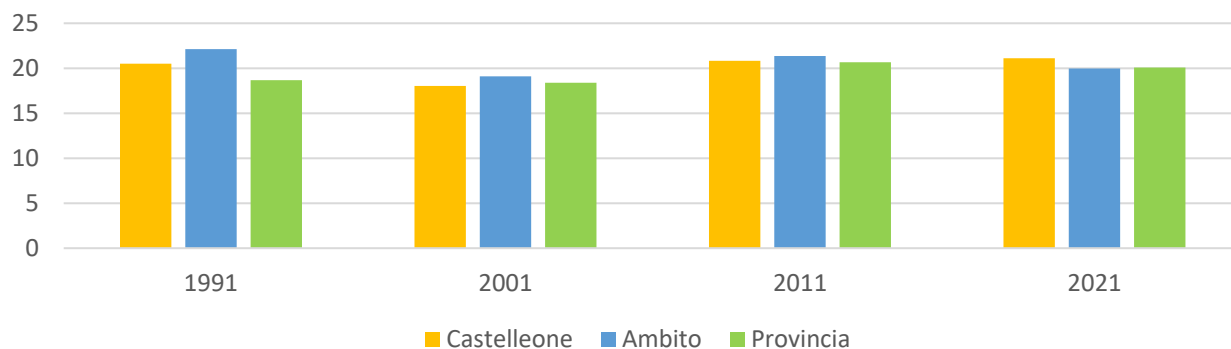
Grafico D10 – Popolazione residente – indice di vecchiaia* – serie storica



*residenti >64 anni / <15 anni x 100

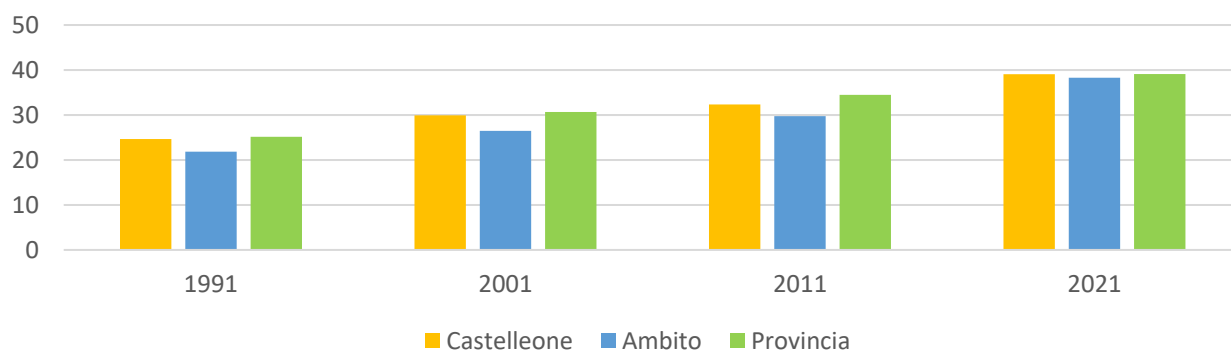
L'indice di dipendenza giovanile passa da 21 nel 1991 (ambito 22, provincia 19), a 18 nel 2001 (ambito 19, provincia 18), a 21 nel 2011 (ambito 21, provincia 21), per finire a 21 nel 2021 (ambito 20, provincia 20).

² L'indice di vecchiaia è dato dal rapporto tra la popolazione con più di sessantaquattro anni e quella minore di quindici; l'indice di dipendenza giovanile, dal rapporto tra la popolazione minore di quindici anni e quella compresa tra i quindici e i sessantaquattro anni; l'indice di dipendenza della popolazione anziana, dal rapporto tra la popolazione minore di quindici anni e quella compresa tra i quindici e i sessantaquattro anni.

Grafico D11 – Popolazione residente – indice di dipendenza giovanile – serie storica**

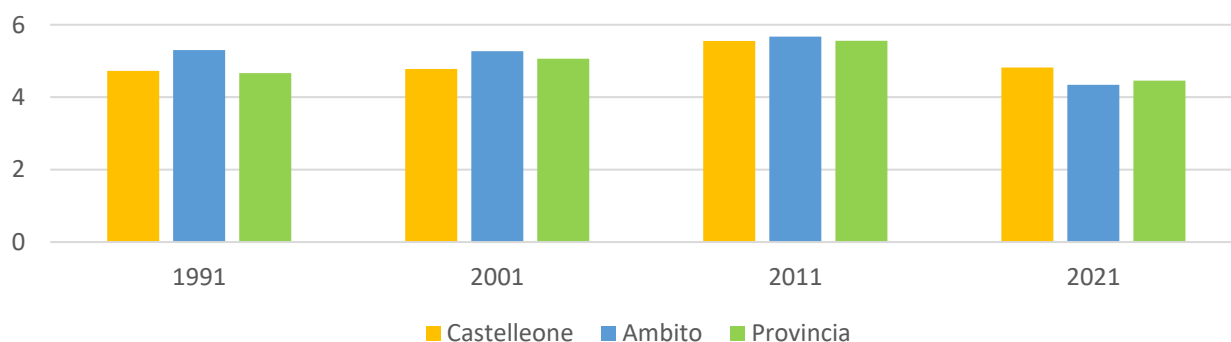
**residenti <15 anni / 15-64 anni x 100

L'indice di dipendenza della popolazione anziana passa da 25 del 1991 (ambito 22, provincia 25), a 30 nel 2001 (ambito 26, provincia 31), a 32 nel 2011 (ambito 30, provincia 34), per finire a 39 nel 2021 (ambito 38, provincia 39).

Grafico D12 – Popolazione residente – indice di dipendenza anziani* – serie storica**

***residenti >64 anni / 15-64 anni x 100

L'incidenza della popolazione di età inferiore ai sei anni passa da 5 del 1991 (ambito 5, provincia 5), a 5 nel 2001 (ambito 5, provincia 5), a 6 nel 2011 (ambito 6, provincia 6), per finire a 5 nel 2021 (ambito 4, provincia 4).

Grafico D13 – Popolazione residente – incidenza popolazione <6 anni** – serie storica**

****residenti <6 anni / totale x 100

La dinamica della popolazione residente per specifiche classi d'età

Grafico D14 – Popolazione residente – variazione percentuale per specifiche classi d'età – 2002-2021

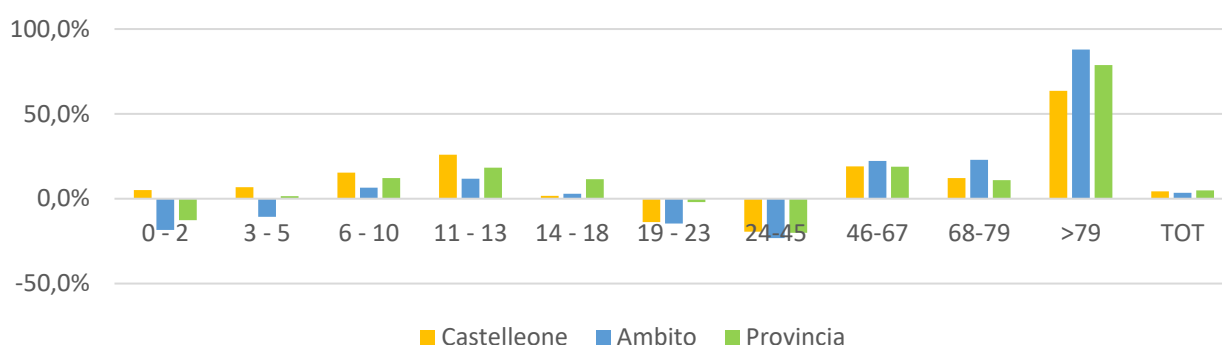
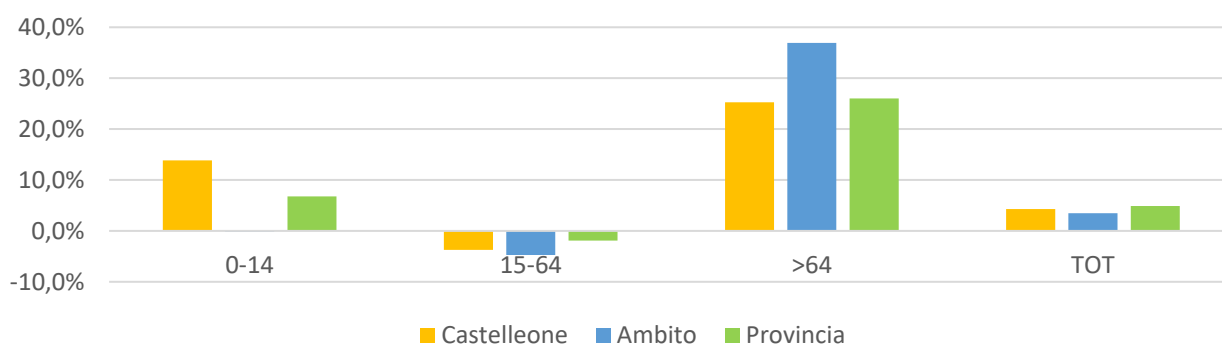
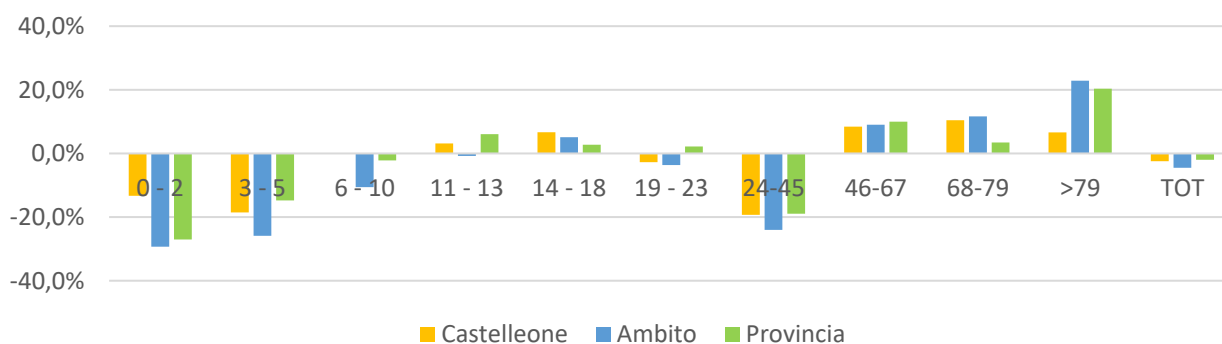
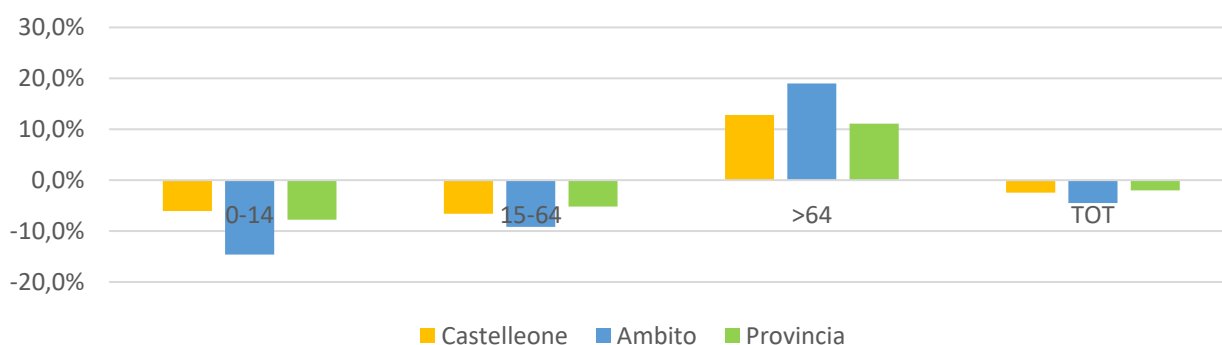


Grafico D15 – Popolazione residente – variazione percentuale per specifiche classi d'età – 2011-2021

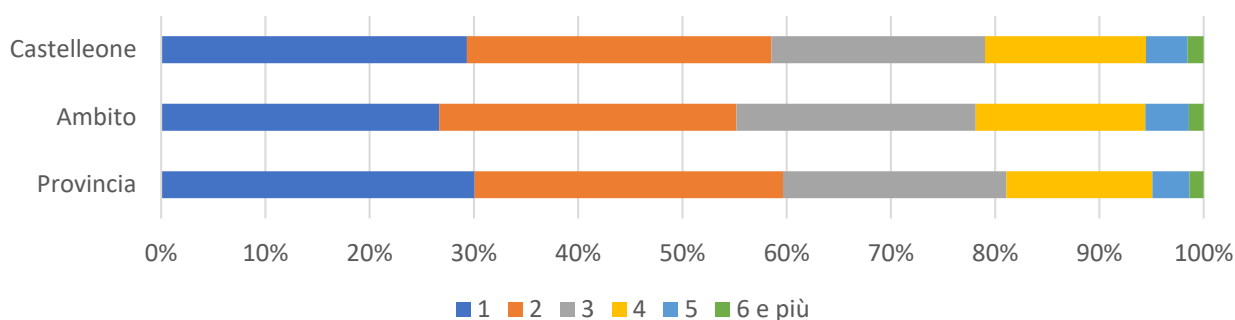


Le famiglie residenti

Le famiglie residenti al 2020 sono 3.994 per una consistenza media di 2,3 componenti per nucleo (ambito 2,4, provincia 2,3).

Al 2011 sono 1.147 le famiglie con 1 componente, pari ad un 29,3% del totale (ambito 26,7%, provincia 30,1%), 1.142 con 2, pari ad un 29,2% (ambito 28,5%, provincia 29,6%), 801 con 3, pari ad un 20,5% (ambito 23,0%, provincia 21,4%), 604 con 4, paria ad un 15,4% (ambito 16,3%, provincia 14,0%), 156 con 5, pari ad un 4,0% (ambito 4,2%, provincia 3,6%) e 60 con 6 e più componenti, pari ad un 1,5% (ambito 1,4%, provincia 1,4%).

Grafico D16 – Quota famiglie per numero di componenti – 2011



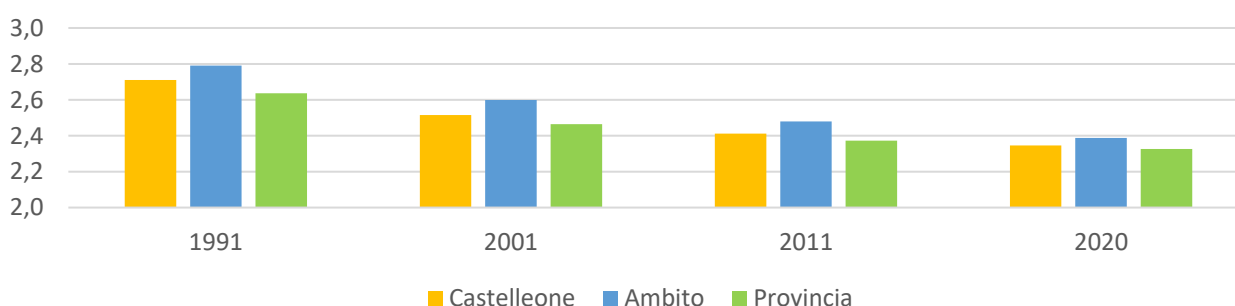
Tra il 2011 e il 2020 le famiglie fanno segnare una variazione di +84 unità pari a +2,1% (ambito +1,0%, provincia +2,1%), mentre per la popolazione la variazione corrisponde a -1,5% (ambito -3,0%, provincia -0,5%).

Tabella D07 – Popolazione e famiglie residenti – Variazione 2011-2020

Territorio	Famiglie		Popolazione	
	Var. assoluta	Var. %	Var. assoluta	Var. %
Castelleone	84	2,1%	-138	-1,5%
Ambito	90	1,0%	-698	-3,0%
Provincia	3.140	2,1%	-1.715	-0,5%

Il numero medio di componenti per famiglia passa da 2,7 del 1991 (ambito 2,8, provincia 2,6), al 2,5 del 2001 (ambito 2,6, provincia 2,5), a 2,4 del 2011 (ambito 2,5, provincia 2,4), per finire a 2,3 del 2020 (ambito 2,4, provincia 2,3).

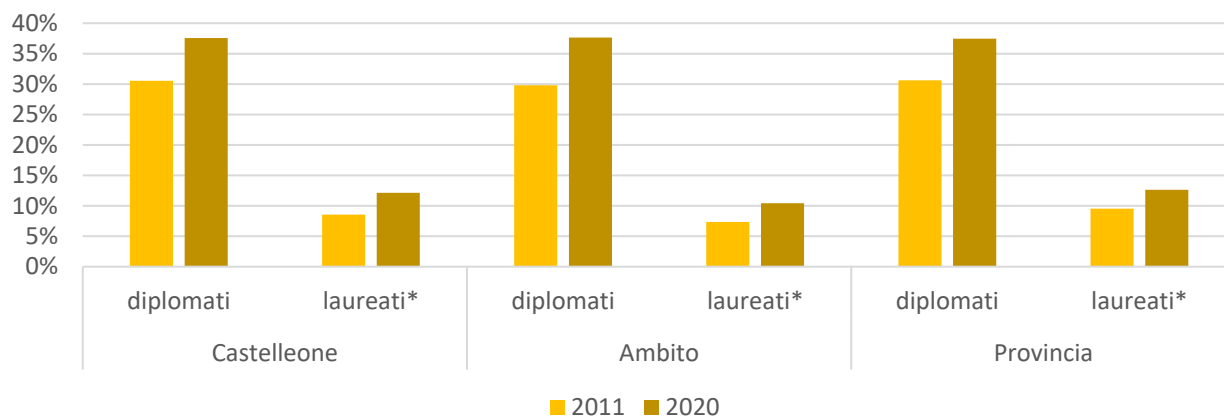
Grafico D17 – Componenti per famiglia residente (media) – serie storica



Il livello di istruzione della popolazione residente

La popolazione residente al 2020 è composta da 26 analfabeti, pari ad uno 0,3% del totale (ambito 0,2%, provincia 0,4%), 271 alfabeti senza titolo di studio, pari ad un 3,2% (ambito 2,9%, provincia 3,0%), 1.515 persone con licenza elementare, pari ad un 17,6% (ambito 18,5%, provincia 17,2%), 2.501 persone con licenza media o avviamento professionale, pari ad un 29,1% (ambito 30,1%, provincia 29,1%), 3.229 diplomati, pari ad un 37,6% (ambito 37,6%, provincia 37,5%), 1.043 laureati, pari ad un 12,1% (ambito 10,4%, provincia 12,6%) e 12 dottori di ricerca, pari ad uno 0,1% (ambito 0,2%, provincia 0,2%).

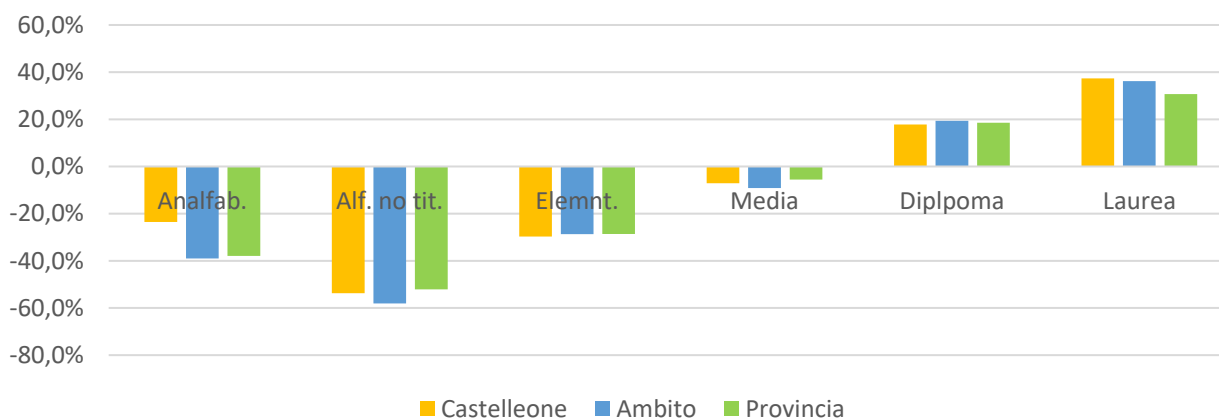
Grafico D18 – Popolazione residente per livello di istruzione su pop. > 6 al 2011 e > di 9 anni al 2020



*laureati e dottori di ricerca

Tra il 2011 ed il 2020³ gli analfabeti mostrano una variazione di -23,5% (ambito -39,0%, provincia -37,9%), gli alfabeti privi di titolo di -53,8% (ambito -58,1%, provincia -52,1%), le persone con licenza elementare di -29,7% (ambito -28,7%, provincia -28,6%), le persone con licenza media o avviamento professionale di -7,1% (ambito -9,2%, provincia -5,5%), i diplomati di 17,8% (ambito 19,4%, provincia 18,5%), mentre i laureati di 37,4% (ambito 36,2%, provincia 30,7%).

Grafico D19 – Popolazione residente – Variazione percentuale per titolo di studio – 2011-2020

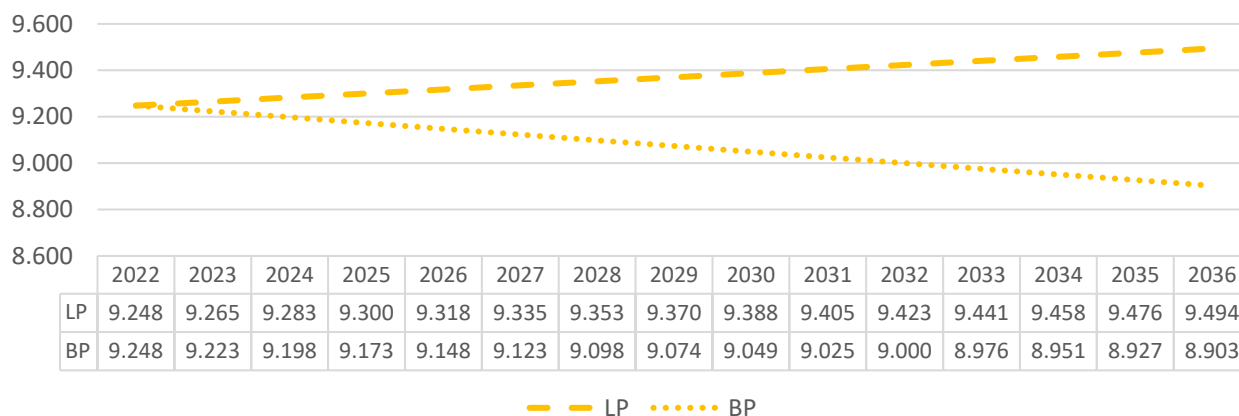


³ Al 2011 la popolazione di riferimento ha 6 anni e oltre, al 2019 parte dai 9 anni.

Le proiezioni della popolazione e delle famiglie residenti

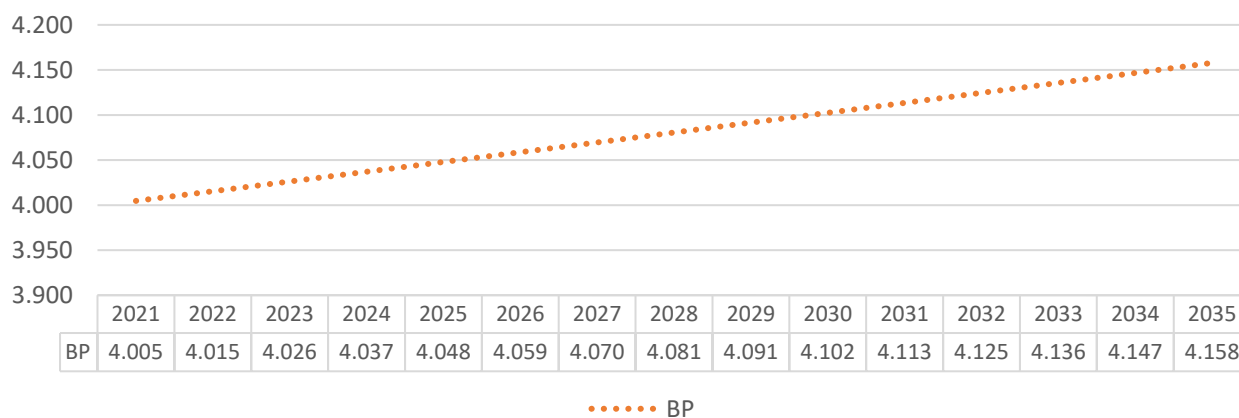
Di seguito si riportano grafico e tabella della proiezione della popolazione residente calcolata sull'andamento di lungo periodo (1991-2021) pari in media d'anno a 0,19% e di breve periodo (2011-2021) corrispondente in media d'anno a -0,27%.

Grafico D20 – Proiezione della popolazione residente (su andamento di lungo e breve p.) Castelleone



Di seguito si riportano grafico e tabella della proiezione delle famiglie residenti calcolata sull'andamento di breve periodo (2011-2020) pari in media d'anno a 0,3%.

Grafico D21 – Proiezione delle famiglie residenti (su andamento di breve p.) Castelleone



ECONOMIA

IL REDDITO

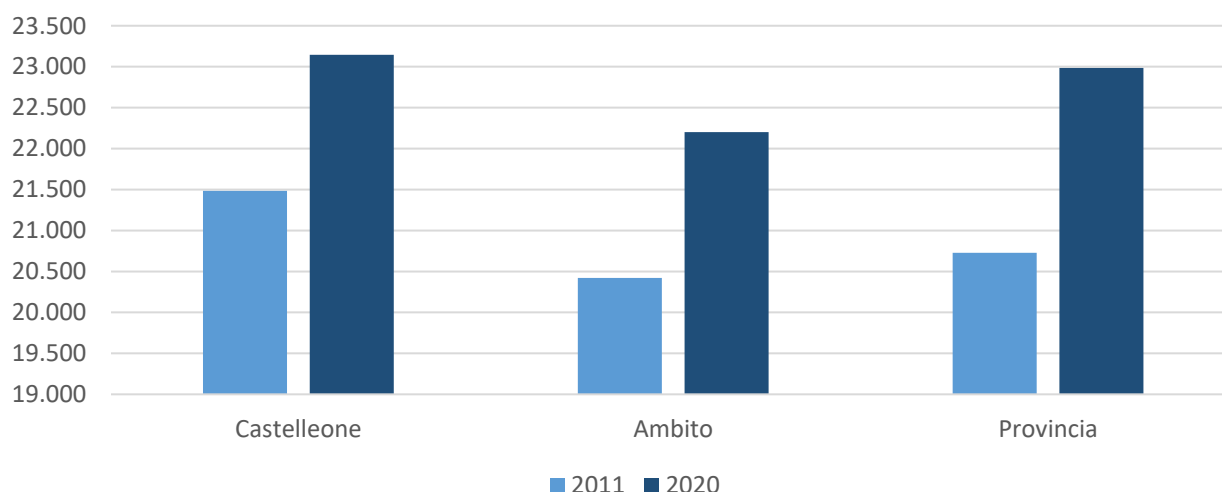
I contribuenti residenti nel comune di Castelleone al 2020 sono 6.774, pari al 41,7% di quelli dell'ambito e percepiscono redditi complessivi per un importo pari a circa 156,8 milioni di euro (corrispondente al 43,5% del valore complessivo dell'ambito).

Tabella E01 – Reddito – 2020

Territorio	Contribuenti	Reddito complessivo	Reddito/contribuente
Castelleone	6.774	156,8	23.144
<i>quota su ambito</i>	<i>41,7%</i>	<i>43,5%</i>	<i>104,2%</i>
Ambito	16.250	360,8	22.202
Provincia	257.594	5.920,8	22.985

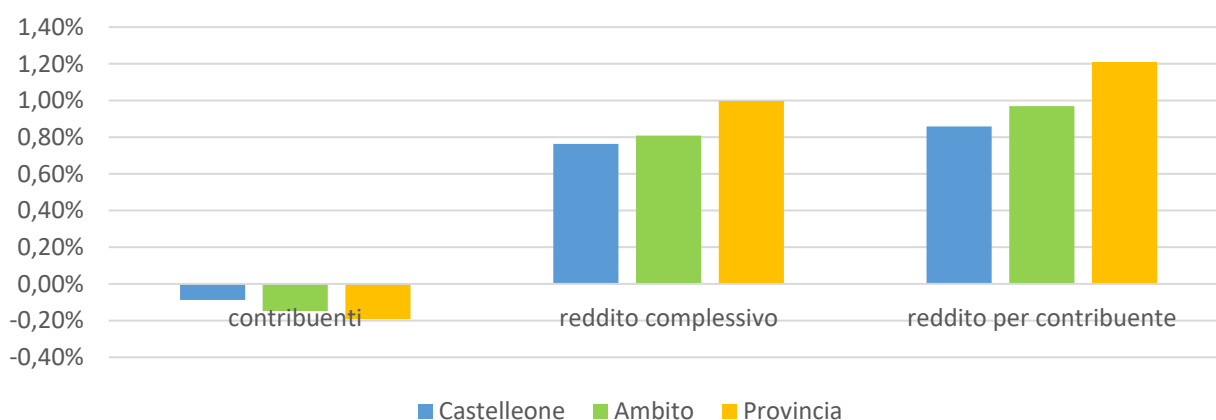
Il reddito medio per contribuente si attesta nel 2020 a 23.144 euro (ambito 22.202, provincia 22.985), da 21.485 euro (ambito 20.420, provincia 20.728) del 2011.

Grafico E01 – Reddito medio per contribuente – 2011, 2020

La dinamica di contribuenti, reddito complessivo e reddito medio

Tra il 2011 ed il 2020 i contribuenti mostrano una variazione di -54 unità, pari a -0,79% considerando l'intero periodo (ambito -1,33%, provincia -1,72%) e -0,09% in media d'anno (ambito -0,15%, provincia -0,19%). Nello stesso arco temporale il reddito complessivo assesta una variazione di circa +10 milioni di euro, pari a +6,9% con riferimento all'intero periodo (ambito +7,3%, provincia +9,0%) e +0,76% in media d'anno (ambito +0,81%, provincia +1,00%), mentre il reddito medio registra una variazione di +1.659 euro, pari a +7,7% nel complesso (ambito +8,7%, provincia +10,9%) e +0,86% in media d'anno (ambito +0,97%, provincia +1,2%).

Grafico E02 – Variazione 2011-2020 contribuenti, reddito complessivo e reddito per contribuente (media d'anno)



IL LAVORO

In comune di Castelleone al 2019 le persone residenti occupate (indipendentemente dal comune dove lavorano) sono 4.134, mentre gli addetti, ovvero i posti di lavoro, sono stimati⁴ in 3.595, con un rapporto di 0,87 posti di lavoro per ogni occupato residente (ambito 0,67, provincia 0,79). I lavoratori impiegati fuori dal comune di residenza sono 2.026, il 49,0% degli occupati (ambito 63,8%, provincia 56,5%).

Tabella E02 – Occupati, addetti e lavoratori occupati fuori dal comune di residenza – 2019

Territorio	Occupati	Addetti	Add./occ.	Occupati. f.c.	Occ. f.c./occ.
Castelleone	4.134	3.595	0,87	2.026	49,0%
Ambito	10.095	6.798	0,67	6.442	63,8%
Provincia	156.318	124.139	0,79	88.250	56,5%

IL MERCATO DEL LAVORO

A Castelleone nel 2019 si contano 4.527 residenti appartenenti alla categoria delle forze di lavoro (persone che lavorano o sono in cerca di un lavoro), 4.134 occupati e 393 persone in cerca di occupazione. Nell'ambito i residenti appartenenti alle forze di lavoro sono 10.876, gli occupati 10.095 e quelli in cerca di occupazione 781. I residenti appartenenti alla categoria delle forze di lavoro corrispondono ad un 41,6% di quelli dell'ambito, gli occupati ad un 41,0%, le persone in cerca di occupazione ad un 50,3%.

Tabella E03 – Mercato del lavoro (residenti con 15 anni o più) – 2019

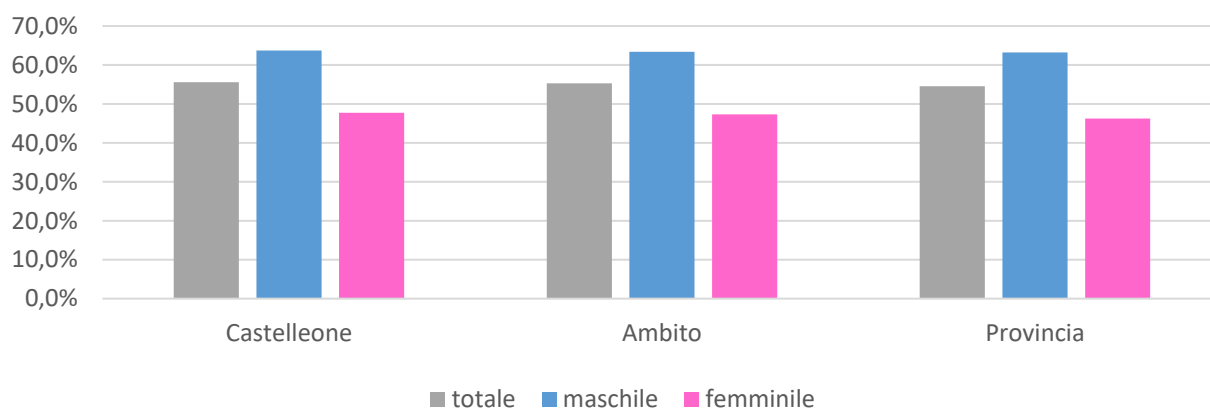
Territorio	Forze lavoro	Occupati	Disoccupati
Castelleone	4.527	4.134	393
<i>quota su ambito</i>	<i>41,6%</i>	<i>41,0%</i>	<i>50,3%</i>
Ambito	10.876	10.095	781
Provincia	169.649	156.318	13.331

⁴ Universo imprese 2020 integrato con universo istituzioni pubbliche e non profit 2011.

Gli indici

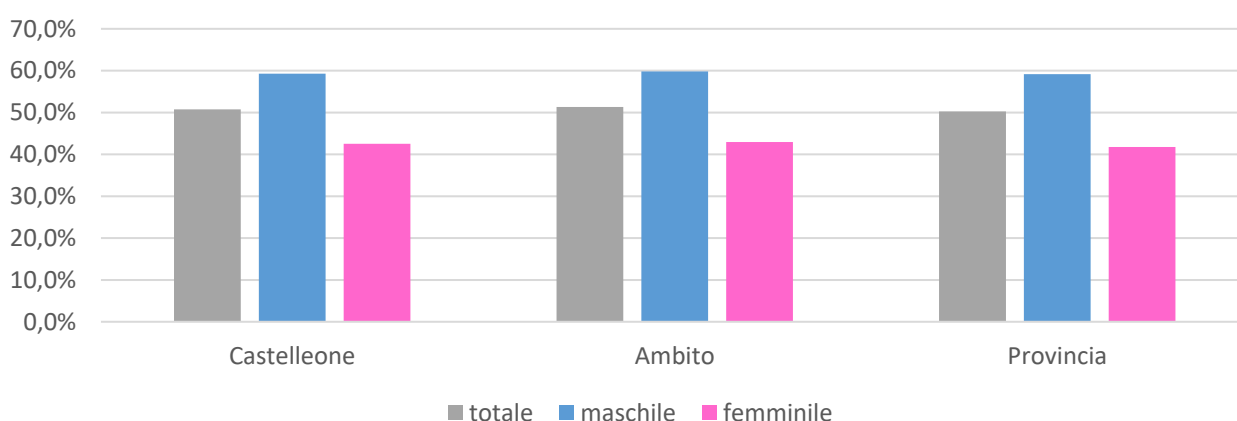
Il tasso di attività (rapporto percentuale tra forze di lavoro e totale della popolazione con almeno quindici anni) è pari a 55,6% (ambito 55,3%, provincia 54,6%); quello maschile si attesta a 63,7% (ambito 63,4%, provincia 63,2%) e si discosta da quello complessivo di +8,1 punti (ambito +8,1, provincia +8,7), mentre quello femminile a 47,7% (ambito 47,3%, provincia 46,2%) e si differenzia da quello complessivo di -16,0 punti (ambito -16,1, provincia -17,0).

Grafico E03 – Tasso di attività totale e per sesso (15 anni e più) – 2019

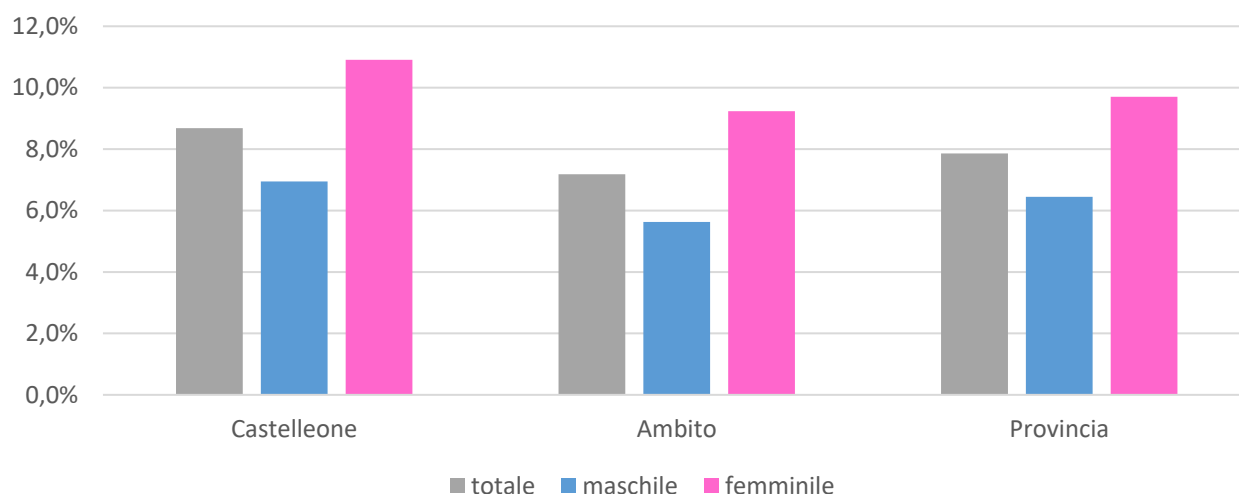


Il tasso di occupazione (rapporto tra occupati e totale della popolazione con almeno quindici anni) è pari a 50,7% (ambito 51,3%, provincia 50,3%); quello maschile si attesta a 59,3% (ambito 59,8%, provincia 59,2%) e si discosta da quello complessivo di +8,5 punti (ambito +8,5, provincia +8,9), mentre quello femminile a 42,5% (ambito 42,9%, provincia 41,8%) e si differenzia da quello complessivo di -16,8 punti (ambito -16,9, provincia -17,4).

Grafico E04 – Tasso di occupazione totale e per sesso (15 anni e più) – 2019



Il tasso di disoccupazione (rapporto percentuale tra le persone in cerca di occupazione e il totale delle forze di lavoro) si attesta a 8,7% (ambito 7,2%, provincia 7,9%); quello maschile è pari a 6,9% (ambito 5,6%, provincia 6,4%) e si discosta da quello complessivo di -1,7 punti (ambito -1,6, provincia -1,4), mentre quello femminile a 10,9% (ambito 9,2%, provincia 9,7%) e si differenzia da quello complessivo di +4,0 punti (ambito +3,6, provincia +3,3).

Grafico E05 – Tasso di disoccupazione totale e per sesso (15 anni e più) – 2019**LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE, ISTITUZIONI PUBBLICHE E ISTITUZIONI NON PROFIT**

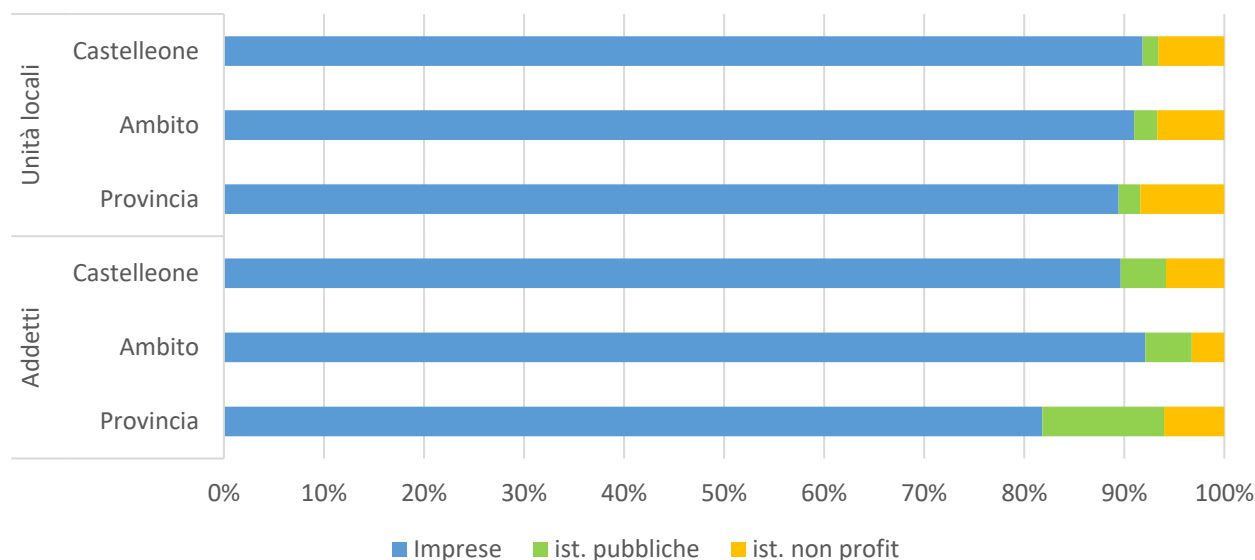
In comune di Castelleone al 2011 si contano 808 unità locali attive (pari al 44,7% delle 1.807 dell'ambito) e 3.311 addetti (pari al 48,4% dei 6.846 dell'ambito).

Tabella E04 – Unità Locali e addetti alle Unità Locali - 2011

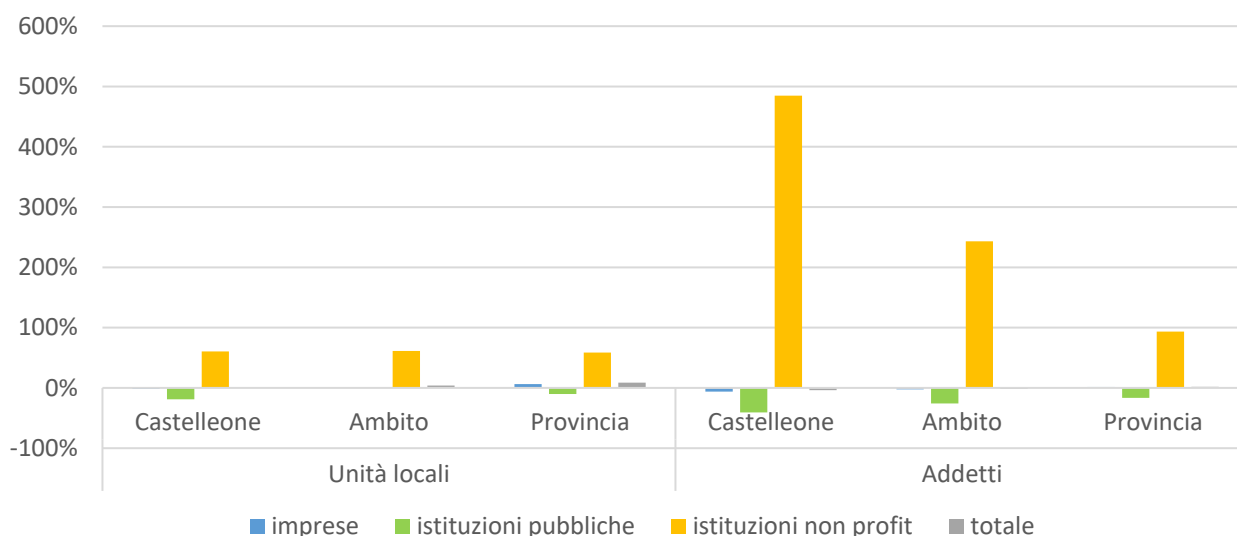
Territorio	Imprese	Ist. pubbliche	Ist. non profit	TOTALE
Unità Locali				
Castelleone	742	13	53	808
<i>quota su ambito</i>	<i>45,1%</i>	<i>31,0%</i>	<i>43,8%</i>	<i>44,7%</i>
Ambito	1.644	42	121	1.807
Provincia	27.322	667	2.562	30.551
Addetti				
Castelleone	2.968	150	193	3.311
<i>quota su ambito</i>	<i>47,1%</i>	<i>47,3%</i>	<i>86,5%</i>	<i>48,4%</i>
Ambito	6.306	317	223	6.846
Provincia	98.353	14.627	7.247	120.227

Le unità locali delle imprese sono pari nel 2011 ad un 91,8% del totale (ambito 91,0%, provincia 89,4%), rispetto ad un 93,9% del 2001 (ambito 93,3%, provincia 91,6%); quelle delle istituzioni pubbliche corrispondono nel 2011 ad un 1,6% del totale (ambito 2,3%, provincia 2,2%), rispetto ad un 2,0% del 2001 (ambito 2,4%, provincia 2,6%); quelle delle istituzioni non profit si attestano nel 2011 ad un 6,6% (ambito 6,7%, provincia 8,4%), rispetto ad un 4,1% del 2001 (ambito 4,3%, provincia 5,8%).

Gli addetti alle unità locali delle imprese nel 2011 sono pari ad un 89,6% del totale (ambito 92,1%, provincia 81,8%), rispetto ad un 91,7% del 2001 (ambito 92,9%, provincia 82,0%); quelli delle istituzioni pubbliche corrispondono nel 2011 ad un 4,5% del totale (ambito 4,6%, provincia 12,2%), rispetto ad un 7,3% del 2001 (ambito 6,1%, provincia 14,8%); quelli delle istituzioni non profit si attestano nel 2011 ad un 5,8% del totale (ambito 3,3%, provincia 6,0%), rispetto ad un 1,0% del 2001 (ambito 0,9%, provincia 3,2%).

Grafico E06 – Quota unità locali e addetti delle imprese, istituzioni pubbliche e ist. non profit – 2011**La dinamica**

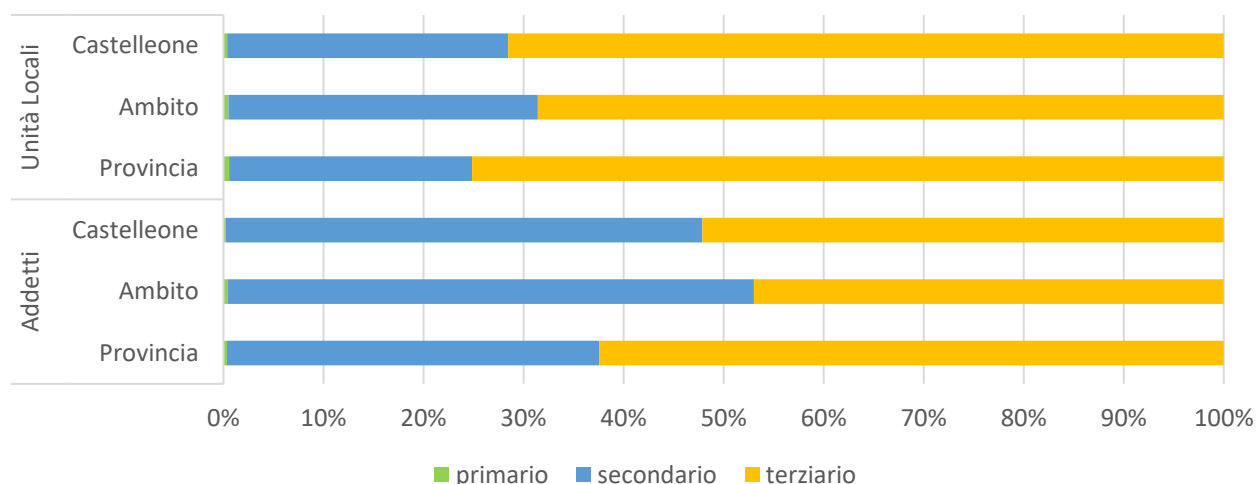
Tra il 2001 ed il 2011 le unità locali attive segnano nel complesso una variazione di +5 unità, corrispondente in termini percentuali a +0,6% (ambito +4,0%, provincia +8,8%), per le sole imprese di -12 unità pari a -1,6% (ambito +1,4%, provincia +6,2%), per le sole istituzioni pubbliche di -3 unità pari a -18,8% (ambito +0,0%, provincia -10,1%) e per le sole istituzioni non profit di +20 unità pari a +60,6% (ambito +61,3%, provincia +58,6%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano nel complesso una variazione di -133 unità, corrispondente in termini percentuali a -3,9% (ambito -1,6%, provincia +1,9%), per le sole imprese di -190 unità pari a -6,0% (ambito -2,4%, provincia +1,6%), per le sole istituzioni pubbliche di -103 unità pari a -40,7% (ambito -25,8%, provincia -16,4%) e per le sole istituzioni non profit di +160 unità pari a +484,8% (ambito +243,1%, provincia +93,5%).

Grafico E07 – Variazione 2001-2011 U.L. e addetti delle imprese, istituzioni pubbliche e ist. non profit

La composizione per macrosettore

Il settore primario nel 2011 è rappresentato da 3 unità attive pari ad uno 0,4% del totale (ambito 0,5%, provincia 0,6%) e da 8 addetti corrispondenti ad uno 0,2% del totale (ambito 0,44%, provincia 0,4%), il secondario da 227 unità attive pari ad un 28,1% del totale (ambito 30,9%, provincia 24,3%) e 1.579 addetti corrispondenti ad un 47,6% del totale (ambito 52,6%, provincia 37,2%), infine il terziario da 578 unità attive pari ad un 71,5% (ambito 68,6%, provincia 75,1%) e 1.728 addetti corrispondenti ad un 52,1% (ambito 47,0%, provincia 62,4%).

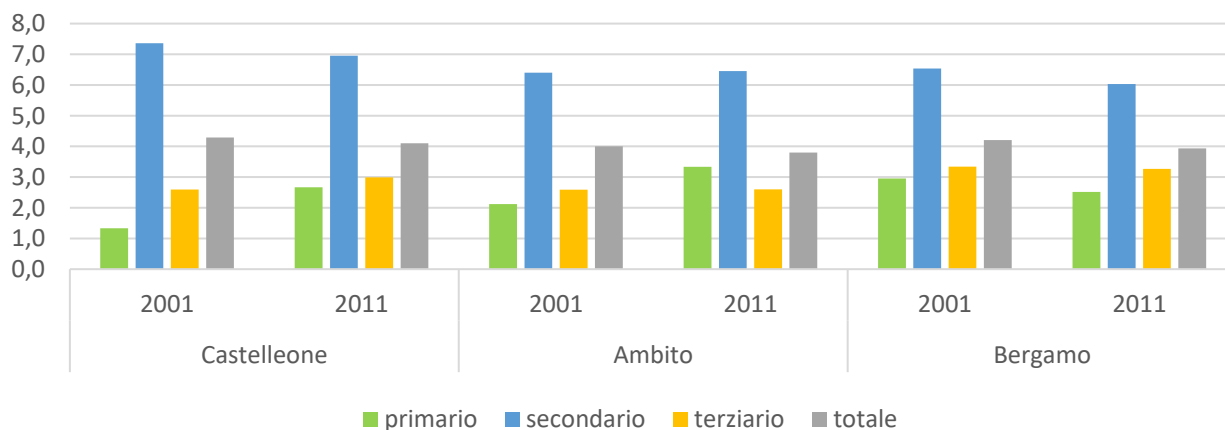
Grafico E08 – Quota unità locali e addetti alle unità locali per macrosettore - 2011



La consistenza per macrosettore

Il numero medio di addetti per unità locale nel 2011 per il complesso delle attività economiche è pari a 4,1 (ambito 3,8, provincia 3,9), rispetto al 4,3 del 2001 (ambito 4,0, provincia 4,2), per il settore primario a 2,7 (ambito 3,3, provincia 3,3), rispetto all'1,3 del 2001 (ambito 2,1, provincia 3,0), per il settore secondario a 7,0 (ambito 6,5, provincia 6,0) rispetto al 7,4 del 2001 (ambito 6,4, provincia 6,5), infine per il settore terziario a 3,0 (ambito 2,6, provincia 3,3) rispetto al 2,6 del 2001 (ambito 2,6, provincia 3,3).

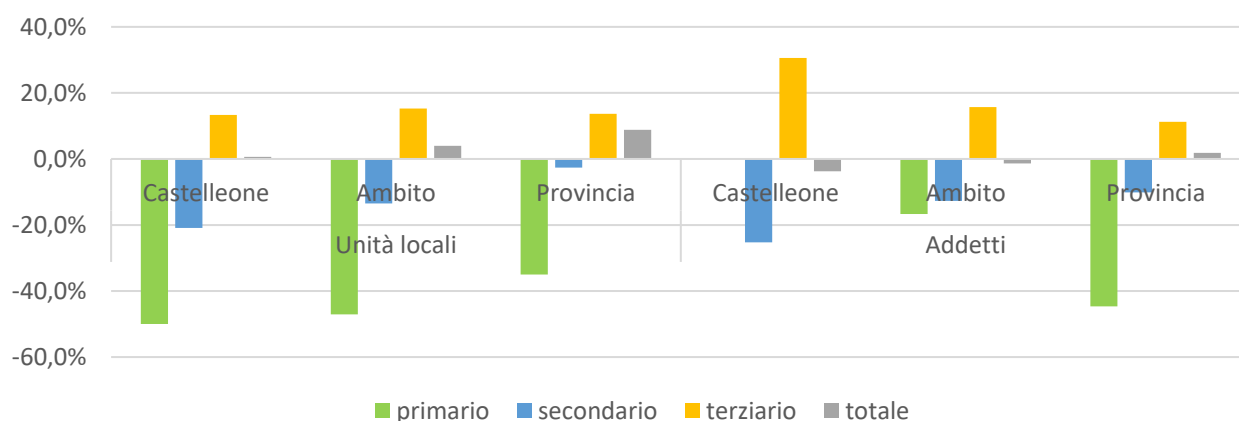
Grafico E09 – Media addetti per unità locale per macrosettore - 2001, 2011



La dinamica per macrosettore

Tra il 2001 ed il 2011 le unità attive delle unità locali segnano nel settore primario una variazione di -3 unità, corrispondente in termini percentuali a -50,0% (ambito -47,1%, provincia -47,1%), nel secondario -60 unità pari a -20,9% (ambito -13,5%, provincia -2,6%), nel terziario di +68 unità pari a +13,3% (ambito +15,3%, provincia +13,7%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano una variazione nel settore primario di +0 unità, corrispondente in termini percentuali a +0,0% (ambito -16,7%, provincia -44,7%), nel secondario di -534 unità pari a -25,3% (ambito -12,7%, provincia -10,1%), nel terziario di +405 unità pari a +30,6% (ambito +15,7%, provincia +11,3%).

Grafico E10 – Variazione 2001-2011 unità locali e addetti per macrosettore



LE UNITA' LOCALI E GLI ADDETTI – IMPRESE

Dati più recenti, riferiti al 2020, sono disponibili per le unità locali attive e relativi addetti per le sole imprese⁵. Le imprese al 2011 rappresentano un 91,8% del totale delle unità locali attive (ambito 91,0%, provincia 89,4%) e un 89,6% del totale degli addetti (ambito 92,1%, provincia 81,8%).

Le unità locali attive delle imprese al 2020 ammontano a 777 (pari ad un 48,7% delle 1.596 dell'ambito) e gli addetti a 3.252 (pari ad un 52,0% dei 6.258 dell'ambito).

Tabella E05 – Unità Locali e addetti delle imprese – 2020

Territorio	Unità Locali	Addetti
Castelleone	777	3.252
<i>quota su ambito</i>	<i>48,7%</i>	<i>52,0%</i>
Ambito	1.596	6.258
Provincia	25.131	102.265

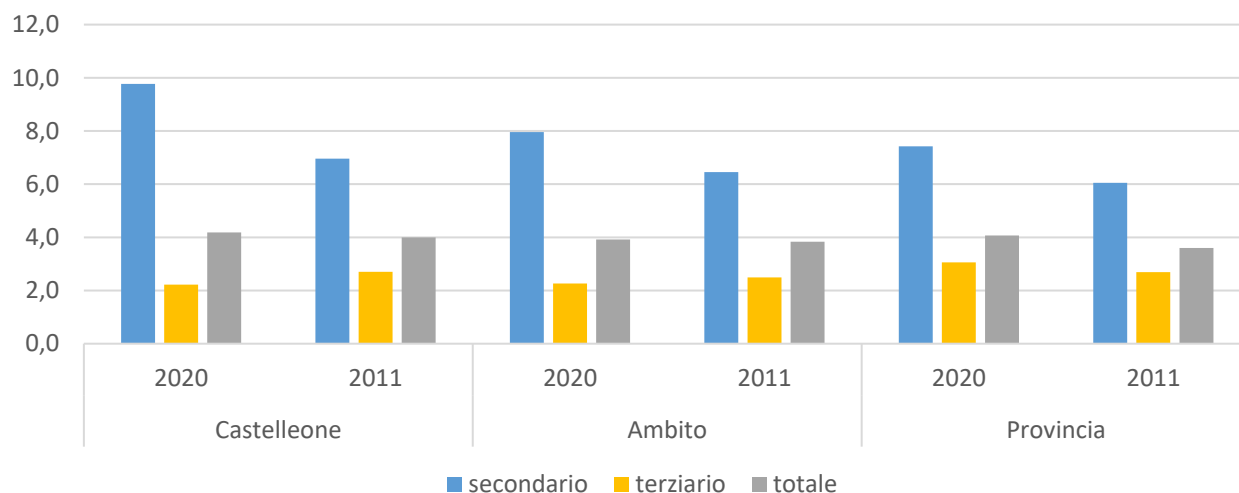
La consistenza per macrosettore

Il numero medio di addetti per unità locale delle imprese nel 2020 per il complesso delle attività economiche è pari a 4,2 (ambito 3,9, provincia 4,1) mentre era di 4,0 nel 2011 (ambito 3,8, provincia 3,6), per il solo settore secondario a 9,8 (ambito 8,0, provincia 7,4), mentre era di 7,0 nel 2011 (ambito 6,5, provincia 6,0) e

⁵ Il dato al 2020 riferito al DB ISTAT Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico delle Imprese Attive non comprende il settore primario, quindi anche dal dato al 2011 riferito al Censimento generale dell'industria e dei servizi sono state eliminate le variabili riferite al settore primario.

infine per il solo settore terziario a 2,2 (ambito 2,3, provincia 3,1) mentre era di 2,7 nel 2011 (ambito 2,5, provincia 2,7).

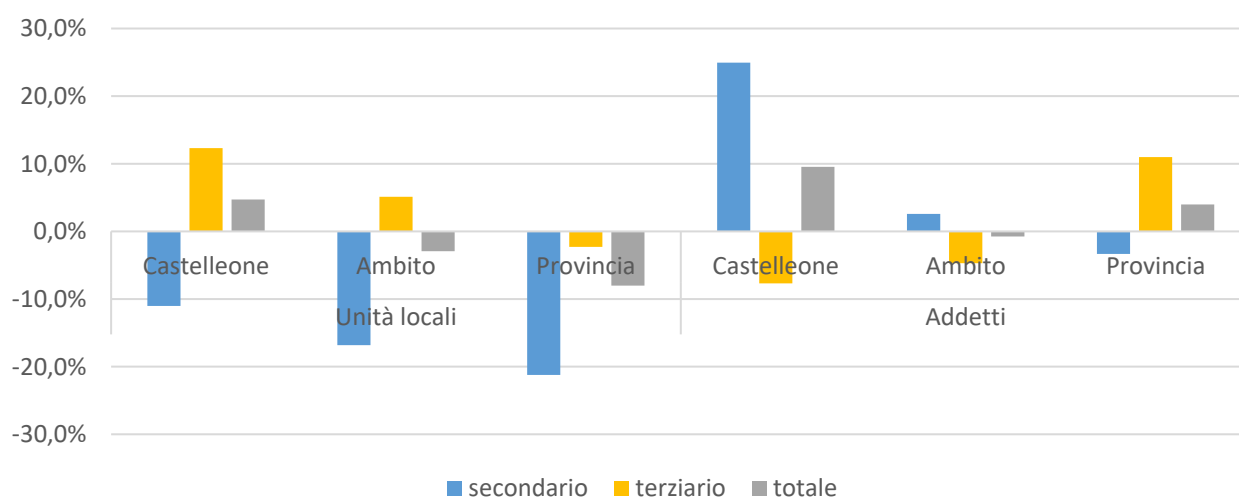
Grafico E11 – Media addetti per unità locale delle imprese per macrosettoe – 2011, 2020



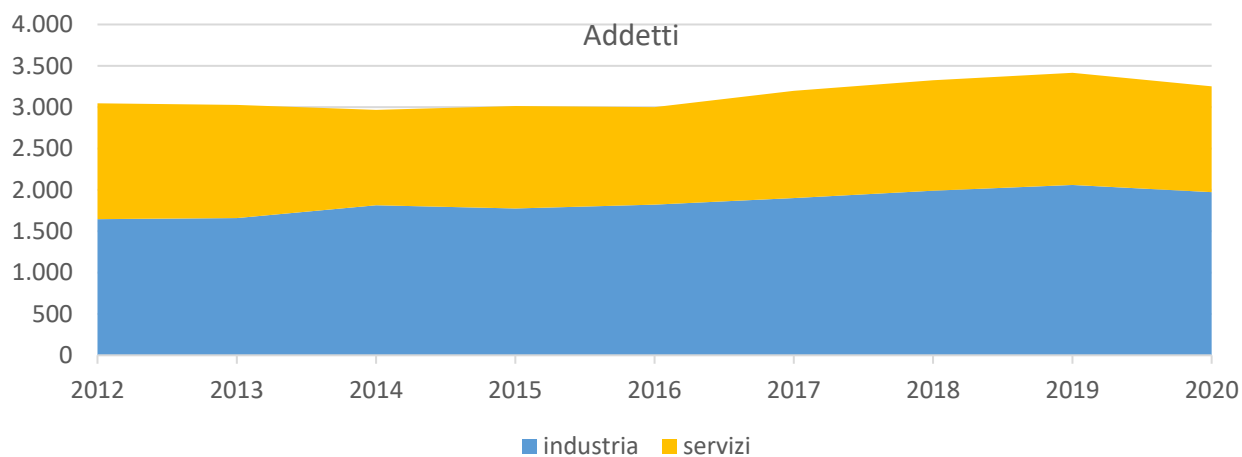
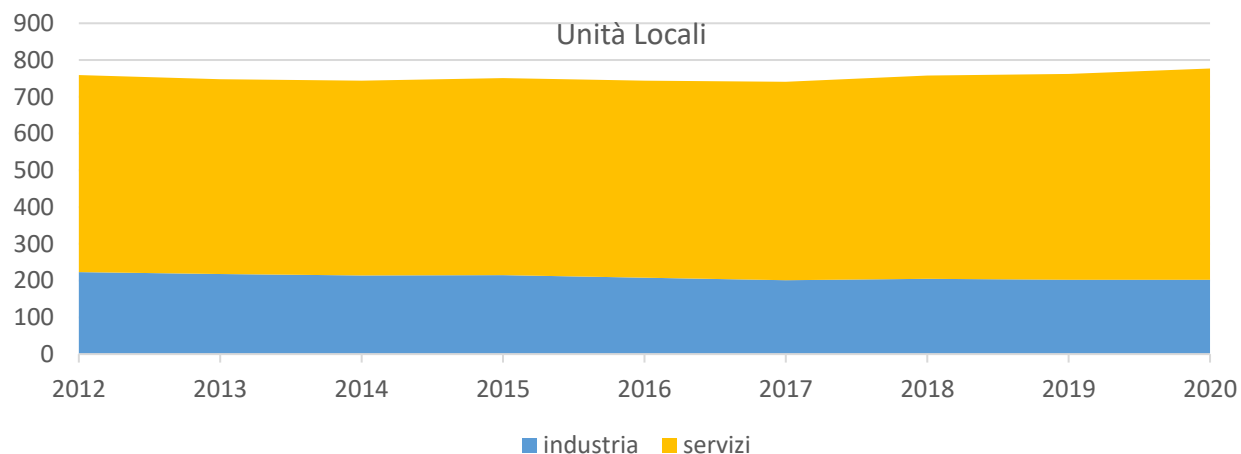
La dinamica per macrosettoe e settore di attività economica

Tra il 2011 ed il 2020 le unità locali attive segnano nel complesso una variazione di +35 unità, corrispondente in termini percentuali a +4,7% (ambito -2,9%, provincia -8,0%), per il secondario -25, pari a -11,0% (ambito -16,8%, provincia -21,2%), per il terziario +63 unità, pari a +12,3% (ambito +5,1%, provincia -2,3%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano nel complesso una variazione di +284 unità, corrispondente in termini percentuali a +9,6% (ambito -0,8%, provincia +4,0%), per il secondario +394, pari a +24,9% (ambito +2,6%, provincia -3,3%), per il terziario -106 unità, pari a -7,7% (ambito -4,7%, provincia +11,0%).

Grafico E12 – Variazione 2011-2020 unità locali e addetti delle imprese per macrosettoe



Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo 2012-2020 delle unità locali d'impresa e dei relativi addetti per Castelleone.

Grafico E13 – Andamento 2012-2020 unità locali e addetti delle imprese - Castelleone

Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo 2012-2020 delle unità locali d'impresa e dei relativi addetti per il totale delle attività economiche, per l'industria e per i servizi, confrontando – attraverso numero indice con 2012 uguale a 100 – Castelleone, l'ambito di riferimento e la provincia.

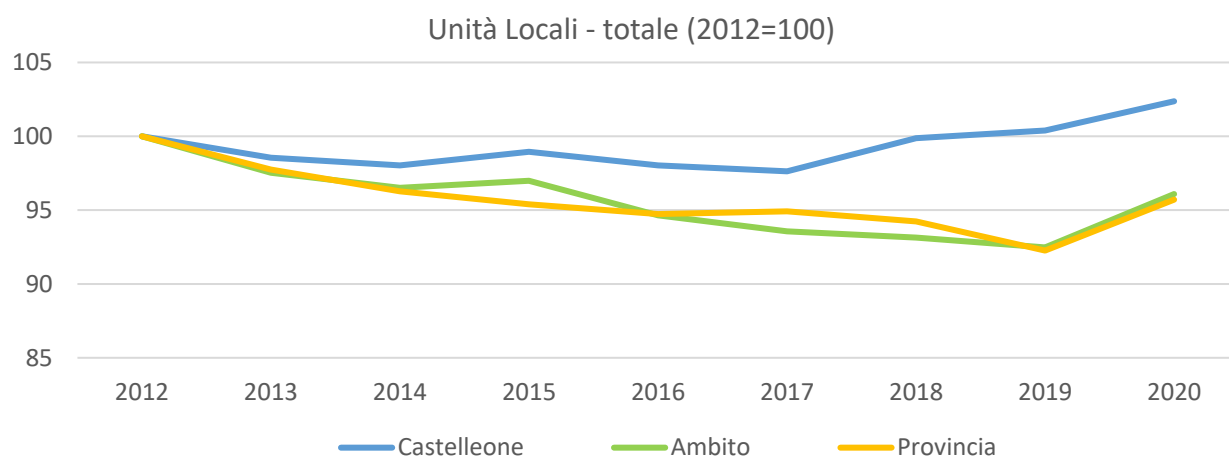
Grafico E14 – Andamento 2012-2020 unità locali delle imprese – Totale attività economiche

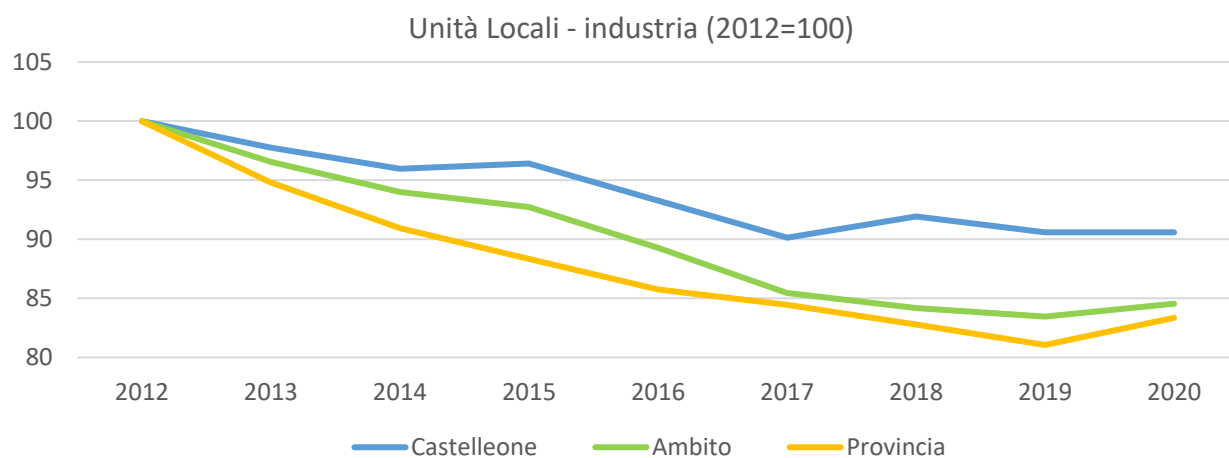
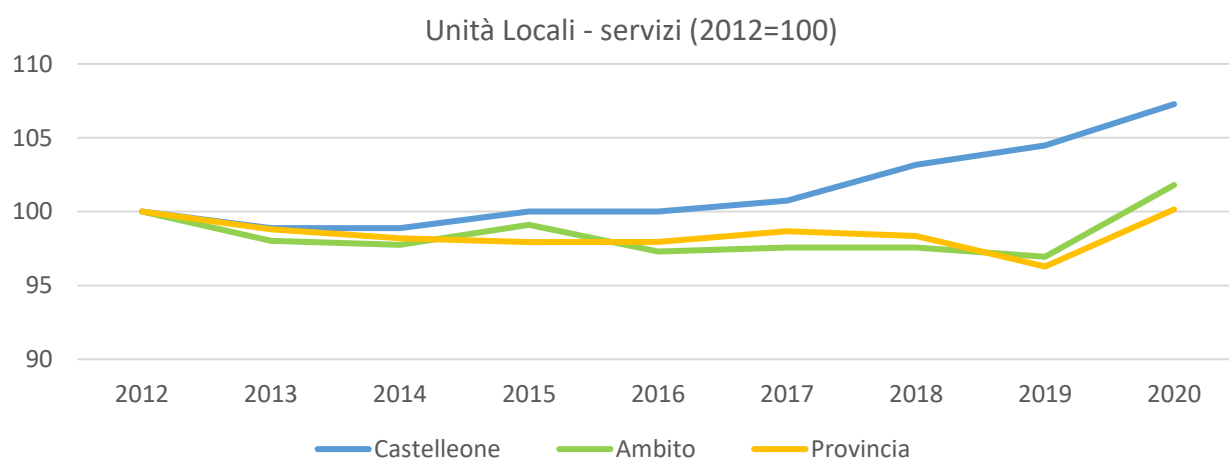
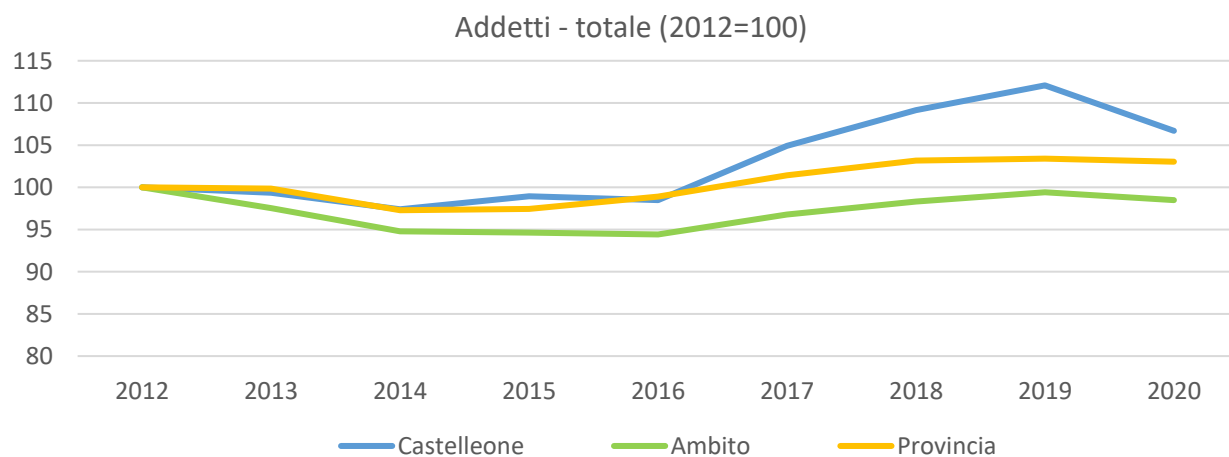
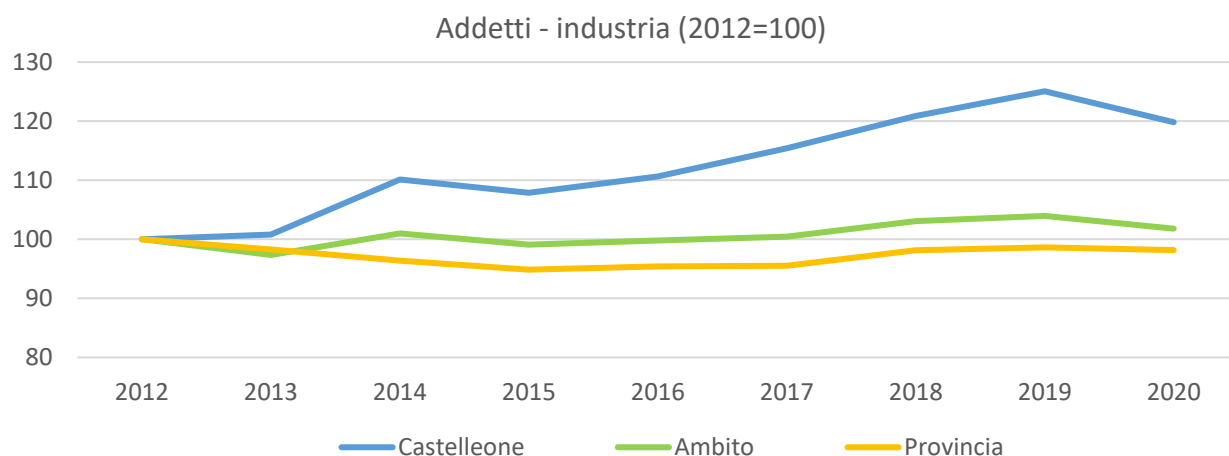
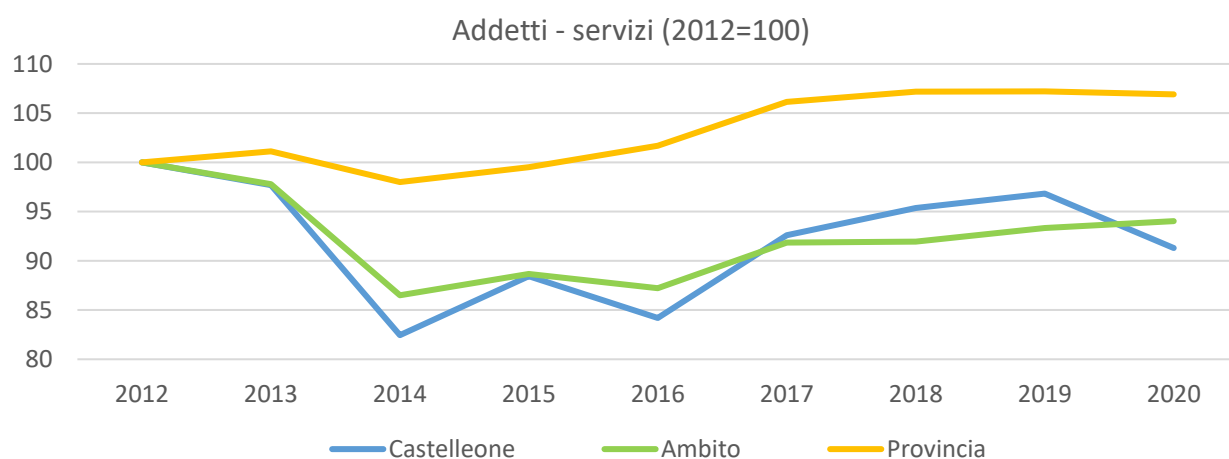
Grafico E15 – Andamento 2012-2020 unità locali delle imprese - Industria**Grafico E16 – Andamento 2012-2020 unità locali delle imprese - Servizi****Grafico E17 – Andamento 2012-2020 addetti delle unità locali delle imprese – Totale attività**

Grafico E18 – Andamento 2012-2020 addetti delle unità locali delle imprese - Industria**Grafico E19 – Andamento 2012-2020 addetti delle unità locali delle imprese - Servizi**

Nella pagina seguente si riportano unità locali e addetti per settore di attività economica in valore assoluto al 2020 e quota su totale con confronto per ambito e provincia e la variazione 2011-2020 in valore assoluto e variazione percentuale con confronto per ambito e provincia.

Tabella E06 – Unità Locali imprese – Valore assoluto e quota al 2020, variazione 2011-2020

	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %		
	Castelleone	Ambito	Provincia	Castelleone	Ambito	Provincia
B-att. estrattive	0	0,0%	0,0%	0,0%	-100,0%	-60,0%
C-manifattura	123	15,8%	16,2%	10,7%	-13	-10,6%
D-energia	5	0,6%	0,6%	0,4%	2	40,0%
E- acque e rifiuti	3	0,4%	0,4%	0,3%	0	0,0%
F-costruzioni	71	9,1%	12,0%	11,8%	-13	-18,3%
G-commercio	194	25,0%	23,1%	24,2%	7	3,6%
H-logistica	17	2,2%	3,2%	3,2%	1	5,9%
I- servizi turistici	54	6,9%	7,7%	6,9%	7	13,0%
J-ICT	9	1,2%	0,9%	2,2%	-6	-66,7%
K-finanza	19	2,4%	2,1%	3,1%	2	10,5%
L-att. immobiliari	36	4,6%	4,1%	5,0%	0	0,0%
M-att. professionali	113	14,5%	12,5%	14,3%	16	14,2%
N- servizi a imprese	27	3,5%	4,9%	3,6%	12	44,4%
P-istruzione	4	0,5%	0,4%	0,9%	1	25,0%
Q-sanità e sociale	53	6,8%	5,6%	6,5%	14	26,4%
R-intrattenimento	12	1,5%	1,5%	1,6%	3	25,0%
S-altri servizi	37	4,8%	4,8%	5,3%	6	16,2%
TOTALE	777	100%	100%	100%	35	4,5%

Tabella E07 – Addetti alle Unità Locali imprese – Valore assoluto e quota al 2020, variazione 2011-2020

	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %		
	Castelleone	Ambito	Provincia	Castelleone	Ambito	Provincia
B-att. estrattive	0	0,0%	0,0%	0,0%	-100,0%	-76,6%
C-manifattura	1.777	54,6%	52,5%	34,2%	403	22,7%
D-energia	3	0,1%	0,2%	0,4%	1	37,1%
E- acque e rifiuti	7	0,2%	0,3%	0,8%	-5	-66,9%
F-costruzioni	186	5,7%	6,2%	6,9%	3	1,5%
G-commercio	455	14,0%	13,5%	17,7%	-227	-49,9%
H-logistica	65	2,0%	2,0%	5,0%	13	19,4%
I- servizi turistici	169	5,2%	6,0%	6,5%	11	6,5%
J-ICT	26	0,8%	0,5%	1,9%	-3	-13,1%
K-finanza	55	1,7%	1,4%	2,5%	-15	-27,3%
L-att. immobiliari	63	1,9%	1,7%	1,7%	8	12,9%
M-att. professionali	168	5,2%	4,6%	5,8%	0	-0,3%
N- servizi a imprese	67	2,1%	5,2%	8,5%	17	25,3%
P-istruzione	20	0,6%	0,4%	0,6%	17	85,0%
Q-sanità e sociale	101	3,1%	2,9%	4,0%	44	43,5%
R-intrattenimento	12	0,4%	0,5%	0,8%	0	1,5%
S-altri servizi	79	2,4%	2,2%	2,8%	30	38,1%
TOTALE	3.252	100%	100%	100%	284	8,7%

Di seguito si riportano unità locali e addetti della manifattura per sottosezione in valore assoluto al 2020 e quota su totale, con confronto per ambito e provincia e la variazione 2011-2020 in valore assoluto e variazione percentuale con confronto per ambito e provincia.

Tabella E08 – Unità Locali imprese manifattura – Valore assoluto e quota al 2020, variazione 2011-2020

	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %				
	Castelleone	Ambito	Provincia	Castelleone	Ambito	Provincia		
CA	12	9,8%	7,3%	12,8%	-1	-8,3%	-32,1%	-19,0%
CB	9	7,3%	5,8%	7,2%	2	22,2%	25,0%	-33,1%
CC	6	4,9%	5,8%	10,5%	-1	-16,7%	-11,8%	-20,3%
CD			0,0%	0,1%	0			-25,0%
CE	2	1,6%	1,9%	2,6%	1	50,0%	66,7%	4,4%
CF			0,0%	0,0%	0			
CG	8	6,5%	7,7%	6,4%	-1	-12,5%	-16,7%	-21,4%
CH	48	39,0%	40,2%	23,2%	-3	-6,3%	-3,7%	-5,0%
CI			1,2%	1,3%	-1		-25,0%	-7,9%
CJ	4	3,3%	2,7%	2,2%	-2	-50,0%	-41,7%	-32,6%
CK	24	19,5%	17,0%	9,4%	-4	-16,7%	-27,9%	-17,1%
CL	1	0,8%	1,2%	0,9%	1	100,0%	200,0%	-23,3%
CM	9	7,3%	9,3%	23,3%	-5	-55,6%	-17,2%	-4,7%
TOTALE	123	100%	100%	100%	-14	-11,4%	-13,4%	-14,3%

CA: industrie alimentari, delle bevande e del tabacco; B: industrie tessili, dell'abbigliamento, articoli in pelle e simili; CC: industria dei prodotti in legno e carta, stampa; CD: fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio; CE: fabbricazione di prodotti chimici; CF: fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici; CG: fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche e di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi; CH: metallurgia e fabbricazione di prodotti in metallo esclusi macchinari e attrezzature; CI: fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica; apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi; CJ: fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche; CK: fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca; CL: fabbricazione di mezzi di trasporto; CM: altre industrie manifatturiere, riparazione e installazione di macchine e apparecchiature.

Tabella E09– Addetti alle UL imprese manifattura – Val. assoluto e quota al 2020, variazione 2011-2020

	Valore assoluto e quota % su totale			Variazione assoluta e %				
	Castelleone	Ambito	Provincia	Castelleone	Ambito	Provincia		
CA	196	11,0%	7,9%	20,0%	-37	-19,1%	-33,0%	0,3%
CB	30	1,7%	1,6%	3,7%	-6	-20,9%	-2,5%	-25,3%
CC	40	2,2%	1,9%	7,0%	4	9,5%	-11,7%	-17,1%
CD			0,0%	0,2%	0			-75,5%
CE	31	1,8%	10,2%	9,8%	4	13,5%	24,9%	38,3%
CF			0,0%	0,0%	0			
CG	25	1,4%	3,4%	5,9%	-39	-155,5%	-29,8%	-3,7%
CH	550	31,0%	33,5%	24,3%	221	40,2%	41,6%	14,1%
CI			2,2%	1,9%	-2		445,3%	26,7%
CJ	62	3,5%	3,5%	2,2%	-7	-11,1%	-23,6%	-38,0%
CK	802	45,1%	33,2%	15,7%	268	33,4%	9,5%	11,9%
CL	3	0,2%	0,2%	2,2%	3	100,0%	133,3%	-0,1%
CM	39	2,2%	2,5%	7,1%	-5	-13,6%	-9,1%	2,0%
TOTALE	1.777	100%	100%	100%	403	22,7%	10,7%	3,0%

TERRITORIO

Il sistema territoriale e insediativo

Il comune di Castelleone insiste su una superficie territoriale di 45,1 chilometri quadrati (l'ambito su 136,1, con una media per ciascuno dei 11 comuni di 12,4 kmq) e presenta una densità territoriale al 2022 pari a 205,2 abitanti per chilometro quadrato.

Tabella T01 – Superficie territoriale e densità territoriale (abitanti/kmq) – 2022

Territorio	superficie territoriale (kmq)	densità territoriale
Castelleone	45,1	205,2
Ambito	136,1	162,9
Provincia	1.770,4	198,4

Il suolo urbanizzato

In comune di Castelleone il suolo urbanizzato al 2021 è pari a 475 ettari e corrisponde ad un 40,4% di quello dell'ambito di riferimento, da un 40,5% del 2006.

Tabella T02 – Suolo urbanizzato (ettari)

Territorio	2006	2012	2016	2021
Castelleone	449	469	470	475
<i>quota su ambito</i>	40,5%	40,6%	40,5%	40,4%
Ambito	1.108	1.154	1.160	1.175
Provincia	17.414	18.157	18.311	18.570

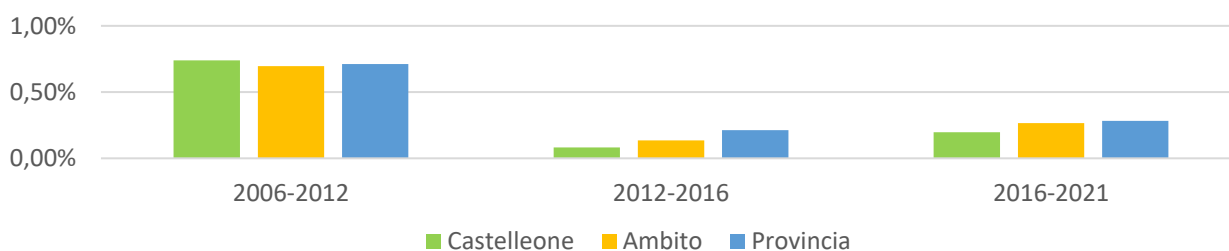
Tra il 2006 ed il 2021 il suolo urbanizzato cresce nel complesso di 26 ettari, corrispondenti a +5,8% (ambito +6,1%, Provincia +6,6%) e in media annua di 1,7 ettari, pari a +0,39% (ambito +0,41%, Provincia +0,44%).

Tab. T03 – Variazione complessiva e media annua 2006-2021 suolo urbanizzato in valore assoluto e %

Territorio	complessiva		media annua	
Castelleone	26	5,8%	1,7	0,39%
Ambito	68	6,1%	4,5	0,41%
Provincia	1.156	6,6%	77,0	0,44%

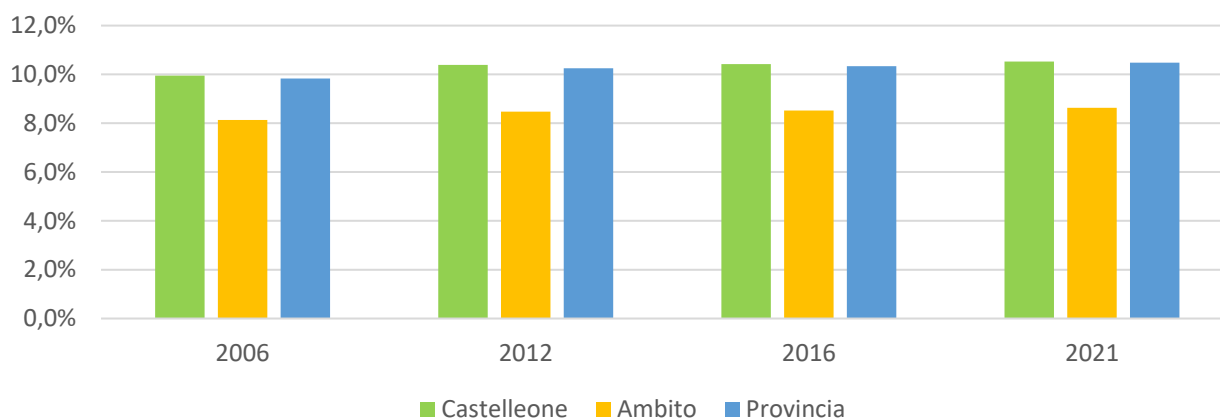
La variazione media annua si attesta a +0,74% (ambito +0,70%, Provincia +0,71%) tra il 2006 ed il 2012, a +0,08% (ambito +0,13%, Provincia +0,21%) tra il 2012 ed il 2016 e a +0,20% (ambito +0,27%, Provincia +0,28%) tra il 2016 ed il 2021.

Grafico T01 – Variazione percentuale media annua suolo urbanizzato



La quota di suolo urbanizzato sul totale della superficie territoriale passa da un 9,9% (ambito 8,1%, Provincia 9,8%) del 2006, ad un 10,4% (ambito 8,5%, Provincia 10,2%) del 2012, ad un 10,4% (ambito 8,5%, Provincia 10,3%) del 2016, per finire ad un 10,5% (ambito 8,6%, Provincia 10,5%) del 2021.

Grafico T02 – Quota suolo urbanizzato



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

L'analisi del patrimonio immobiliare prende in esame le unità immobiliari urbane (nel prosieguo più semplicemente unità immobiliari o unità) di interesse ai fini del presente studio, contenute nel data base statistiche catastali dell'Agenzia delle Entrate⁶. Per semplicità le categorie catastali di interesse sono state riunite in 3 gruppi ovvero residenziale e assimilato o connesso, distinto in abitazioni, uffici non strutturati⁷ e autorimesse/equiparate; produttivo differenziato in immobili agricoli, capannoni artigianali/industriali e magazzini; terziario diversificato in negozi, alberghi, istituti di credito e terziario strutturato⁸.

⁶ Sono state considerate le categorie catastali ordinarie e speciali con attribuzione di rendita (quindi risultano escluse le unità del gruppo F che comprendono aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione e i ruderi e il gruppo dei beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione) ed escluse quelle ad uso collettivo o non significative ai fini della presente analisi (B1- collegi e convitti, B2- case di cura e ospedali, B3- prigioni, B4- uffici pubblici, B5- scuole, B6- biblioteche, B7- cappelle e oratori, B8- magazzini sotterranei per derrate, C4- fabbricati e locali per esercizi sportivi, C5- stabilimenti balneari e di acque curative, C7- tettoie, D3- teatri, cinematografi, D6- fabbricati e locali per esercizi sportivi, D9- edifici galleggianti o sospesi) e tutto il gruppo E. Le unità immobiliari urbane considerate sono nel 2021 in Italia 66.435.561 e rappresentano il 98,9% del totale delle unità che producono rendita e il 92,7% della rendita complessiva.

⁷ Gli uffici non strutturati sono quelli collocati all'interno di immobili con tipologia residenziale e destinazione d'uso prevalentemente residenziale, mentre gli immobili specificatamente progettati e realizzati per ospitare uffici anche con proprietari diversi rientrano nel terziario strutturato di cui alla categoria catastale D8 (si veda la successiva nota).

⁸ Sono riconducibili alle abitazioni le categorie catastali dalla A1 alla A11 esclusa la A10- uffici e studi privati, agli uffici non strutturati la categoria catastale A10- uffici e studi privati, alle autorimesse/equiparate la categoria catastale C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, agli immobili agricoli la categoria catastale D10- fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ai capannoni industriali/artigianali le categorie catastali D1- opifici e D7- fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, ai magazzini la categoria catastale C2- magazzini e locali di deposito, ai negozi le categorie catastali C1- negozi e botteghe e C3- laboratori per arti e mestieri, agli alberghi la categoria catastale D2- alberghi e pensioni, agli istituti di credito la categoria catastale D5- istituti di credito, cambio ed assicurazione, al terziario strutturato la categoria catastale D8- fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

La consistenza del patrimonio immobiliare

Al 2021 in comune di Castelleone si contano 5.003 abitazioni pari ad un 42,8% delle 11.698 dell'ambito, 122 uffici non strutturati pari ad un 71,8% dei 170 dell'ambito e 3.689 autorimesse o unità equiparate pari ad un 40,9% delle 9.026 dell'ambito.

Tabella T04 – Unità immobiliari gruppo residenziale e assimilato o connesso - 2021

Territorio	Abitazioni	Uffici non strutturati	Autorimesse/equiparate
Castelleone	5.003	122	3.689
<i>quota %</i>	42,8%	71,8%	40,9%
Ambito	11.698	170	9.026
Provincia	189.318	4.391	148.014

Gli immobili agricoli sono 130 pari ad un 32,4% dei 401 dell'ambito, i capannoni artigianali/industriali 218 corrispondenti ad un 42,0% dei 519 dell'ambito e i magazzini 493 pari ad un 37,2% dei 1.325 dell'ambito.

Tabella T05 – Unità immobiliari gruppo produttivo - 2021

Territorio	Immobili agricoli	Capannoni art./ind.	Magazzini
Castelleone	130	218	493
<i>quota %</i>	32,4%	42,0%	37,2%
Ambito	401	519	1.325
Provincia	5.403	6.292	21.330

I negozi sono 380 pari ad un 49,9% dei 761 dell'ambito, gli alberghi 3 corrispondenti ad un 60,0% dei 5 dell'ambito, gli istituti di credito 4 pari ad un 44,4% dei 9 dell'ambito e gli immobili del terziario specializzato 20 corrispondenti ad un 35,7% dei 56 dell'ambito.

Tabella T06 – Unità immobiliari gruppo terziario – 2021

Territorio	Negozi	Alberghi	Ist. di credito	Terz. strutturato
Castelleone	380	3	4	20
<i>quota su ambito</i>	49,9%	60,0%	44,4%	35,7%
Ambito	761	5	9	56
Provincia	12.320	86	210	1.105

IL SISTEMA CASALa consistenza delle abitazioni

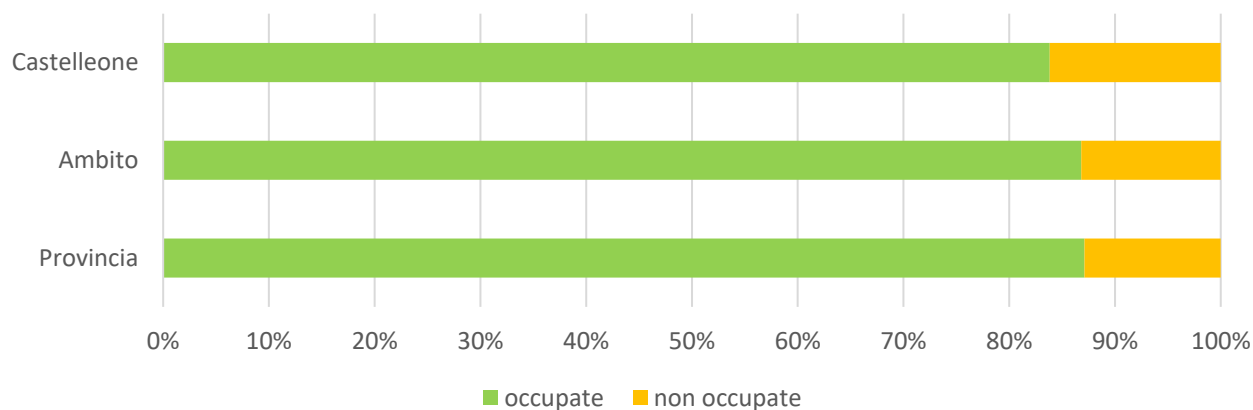
Al 2011 a Castelleone le abitazioni sono in complesso 4.618 (pari ad un 43,3% delle 10.659 dell'ambito), quelle occupate da residenti 3.871 (pari ad un 41,8% delle 9.253 dell'ambito), mentre quelle non occupate sono 747 (pari ad un 53,1% delle 1.406 dell'ambito).

Tabella T07 – Abitazioni in complesso, occupate e non occupate da residenti – 2011

Territorio	In complesso	Occupate	Non occupate
Castelleone	4.618	3.871	747
<i>quota su ambito</i>	43,3%	41,8%	53,1%
Ambito	10.659	9.253	1.406
Provincia	169.761	147.873	21.888

Le abitazioni occupate da residenti corrispondono ad un 83,8% del totale (ambito 86,8%, Provincia 87,1%), quelle non occupate ad un 16,2% (ambito 13,2%, Provincia 12,9%).

Grafico T03 – Quota abitazioni occupate e non occupate da residenti – 2011



La superficie delle abitazioni occupate e l'indice di occupazione delle stanze

La superficie totale delle abitazioni occupate ammonta al 2011 a 393.718 mq ed è in media per abitazione pari a 101,7 mq (ambito 103,3, Provincia 106,6 mq/abitazione). L'occupazione media delle stanze si attesta a 0,57 occupanti per stanza (ambito 0,58, Provincia 0,54).

Tabella T08 – Superficie abitazioni occupate (mq), occupazione delle stanze (occupanti/stanza) – 2011

Territorio	Superficie abitazioni	Occupazione stanze
Castelleone	101,7	0,57
Ambito	103,3	0,58
Provincia	106,6	0,54

Le dotazioni delle abitazioni occupate

Le abitazioni occupate dotate di un gabinetto sono 2.218, pari ad un 57,3% del totale (ambito 54,2%, Provincia 56,5%), quelle con due o più gabinetti 1.651, pari ad un 42,7% del totale (ambito 45,7%, Provincia 43,3%), quelle con nessun gabinetto 2, corrispondenti ad uno 0,1% del totale (ambito 0,1%, Provincia 0,1%).

Tabella T09 – Quota abitazioni occupate per numero di gabinetti – 2011

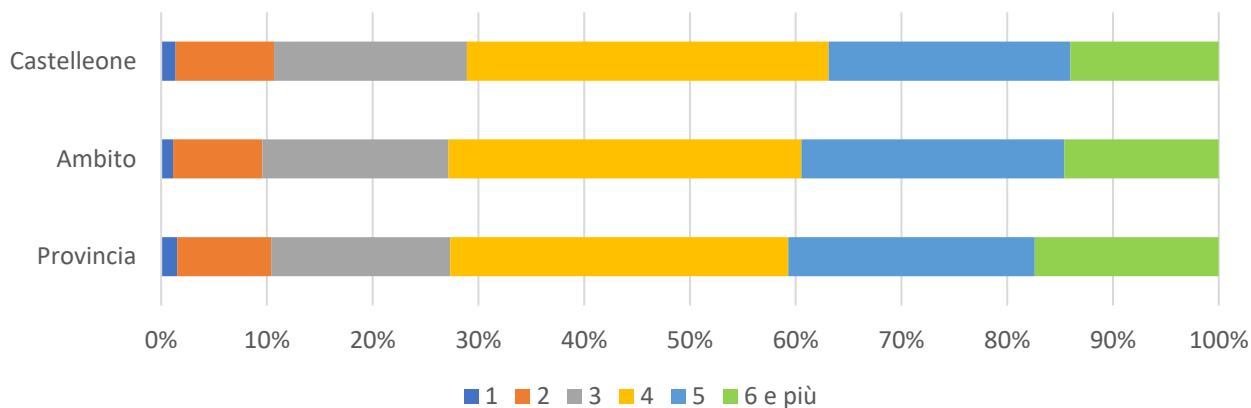
Territorio	Uno	Due o più	Nessuno	Totale
Castelleone	57,3%	42,7%	0,1%	100%
Ambito	54,2%	45,7%	0,1%	100%
Provincia	56,5%	43,3%	0,1%	100%

Le abitazioni occupate con un impianto doccia e/o vasca da bagno sono 2.170, pari ad un 56,1% del totale (ambito 51,8%, Provincia 55,0%), con due o più 1.694, pari ad un 43,8% del totale (ambito 47,9%, Provincia 44,7%), con nessun impianto 7, pari ad uno 0,2% del totale (ambito 0,3%, Provincia 0,3%).

Le abitazioni occupate per numero di stanze

Al 2011 le abitazioni con numero di stanze pari a una sono 53 e corrispondono ad un 1,4% del totale (ambito 1,1%, Provincia 1,5%), a due 360 e corrispondono ad un 9,3% (ambito 8,5%, Provincia 8,9%), a tre 706 e corrispondono ad un 18,2% (ambito 17,6%, Provincia 16,9%), a quattro 1.324 e corrispondono ad un 34,2% (ambito 33,4%, Provincia 32,0%), a cinque 885 e corrispondono ad un 22,9% (ambito 24,9%, Provincia 23,3%) e infine a sei o più 543 e corrispondono ad un 14,0% (ambito 14,6%, Provincia 17,4%).

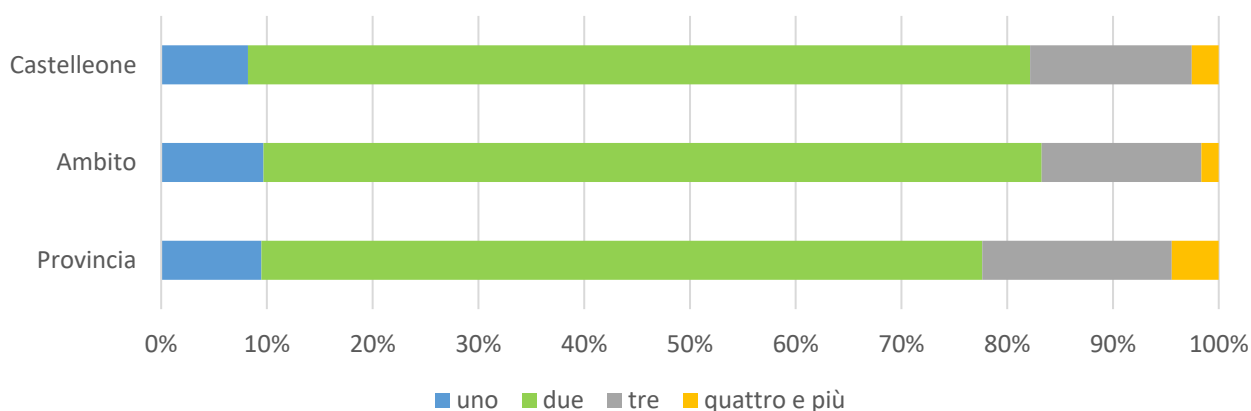
Grafico T04 – Quota abitazioni occupate per numero di stanze (somma 100%) – 2011



Gli edifici residenziali per numero di piani

Al 2011 si contano 2.158 edifici residenziali in Castelleone e 5.233 nell'ambito. Gli edifici con numero di piani pari a uno sono 177 e corrispondono ad un 8,2% del totale (ambito 9,7%, Provincia 9,5%), a due 1.596 e corrispondono ad un 74,0% (ambito 73,6%, Provincia 68,2%), a tre piani 330 e corrispondono ad un 15,3% (ambito 15,1%, Provincia 17,9%) e in ultimo a quattro e più piani 55 e corrispondono ad un 2,5% (ambito 1,6%, Provincia 4,4%).

Grafico T05 – Quota edifici residenziali per numero di piani – 2011

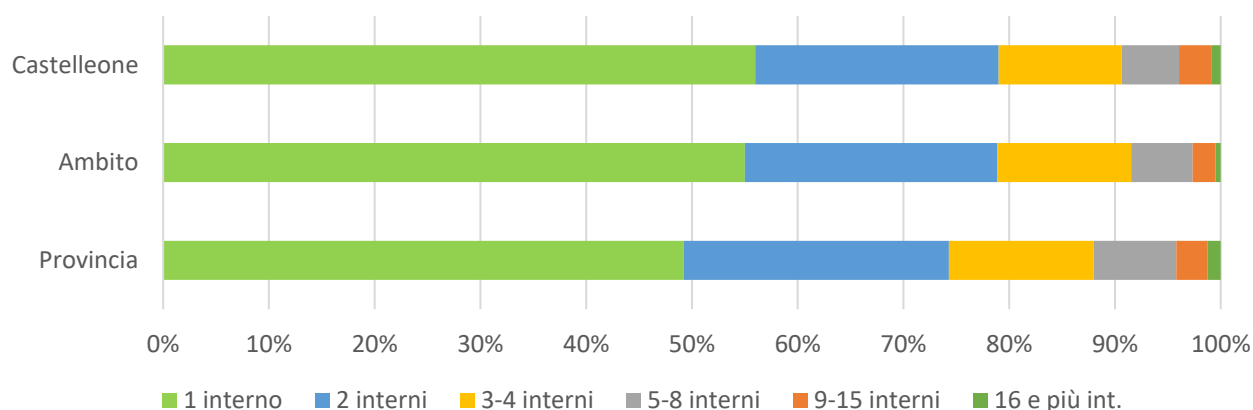


Gli edifici residenziali per numero di interni

Gli edifici con interni pari a uno sono 1.208 e corrispondono ad un 56,0% del totale (ambito 55,0%, Provincia 49,2%), a due 497 e corrispondono ad un 23,0% (ambito 23,9%, Provincia 25,0%), con tre-quattro 251 e

corrispondono ad un 11,6% (ambito 12,7%, Provincia 13,7%), con cinque-otto 117 e corrispondono ad un 5,4% (ambito 5,8%, Provincia 7,8%), con nove-quindici 67 e corrispondono ad un 3,1% (ambito 2,2%, Provincia 3,0%) e infine con sedici o più 18 e corrispondono ad uno 0,8% (ambito 0,5%, Provincia 1,2%).

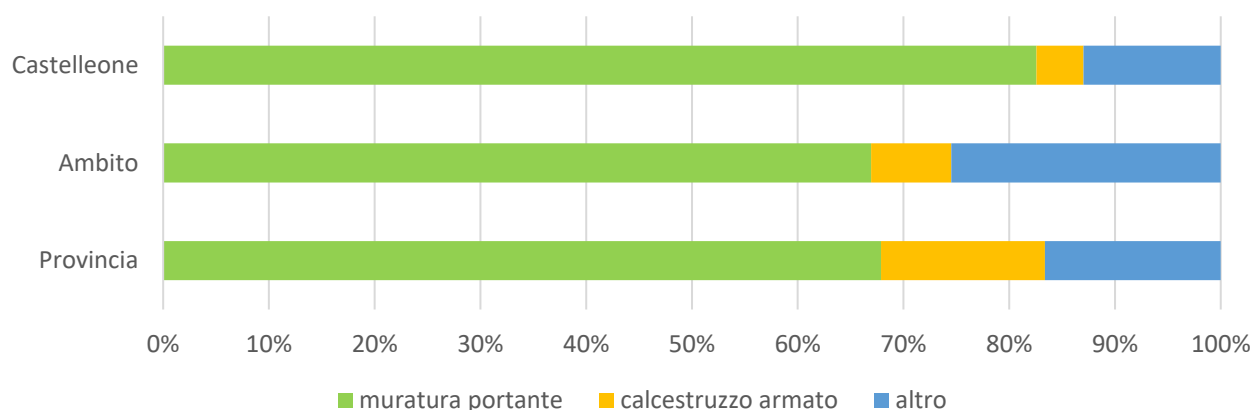
Grafico T06 – Quota edifici residenziali per numero di interni (somma 100%) – 2011



Gli edifici residenziali per tipo di materiale

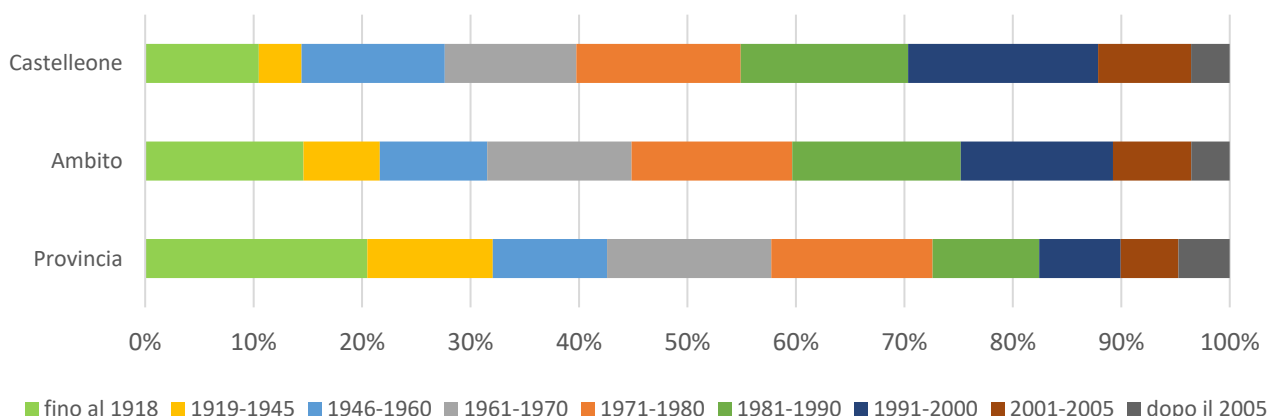
Gli edifici in muratura portante sono 1.782, pari ad un 82,6% del totale (ambito 66,9%, Provincia 67,9%), in calcestruzzo armato 96, pari ad un 4,4% (ambito 7,6%, Provincia 15,5%) e in ultimo in materiale diverso dai precedenti 280, pari ad un 13,0% (ambito 25,5%, Provincia 16,6%).

Grafico T07 – Quota edifici residenziali per tipo di materiale (somma 100%) – 2011



Gli edifici residenziali per epoca di costruzione

Gli edifici residenziali edificati entro il 1918 sono 226, pari ad un 10,5% del totale (ambito 14,6%, Provincia 20,5%), 85 tra il 1919 ed il 1945, pari ad un 3,9% (ambito 7,0%, Provincia 11,6%), 285 tra il 1946 ed il 1960, pari ad un 13,2% (ambito 9,9%, Provincia 10,5%), 262 tra il 1961 ed il 1970, pari ad un 12,1% (ambito 13,3%, Provincia 15,1%), 327 tra il 1971 ed il 1980, pari ad un 15,2% (ambito 14,8%, Provincia 14,9%), 333 tra il 1981 ed il 1990, pari ad un 15,4% (ambito 15,5%, Provincia 9,8%), 378 tra il 1991 ed il 2000, pari ad un 17,5% (ambito 14,0%, Provincia 7,5%), 185 tra il 2001 ed il 2005, pari ad un 8,6% (ambito 7,2%, Provincia 5,3%) e 77 tra il 2006 ed il 2011, pari ad un 3,6% (ambito 3,6%, Provincia 4,7%).

Grafico T08 – Quota edifici residenziali per epoca di costruzione (somma 100%) – 2011

IL SISTEMA RICETTIVO

Gli esercizi ricettivi

In comune di Castelleone al 2020 si contano in complesso 9 esercizi ricettivi (pari ad un 64,3% dei 14 dell'ambito) per un totale di 166 posti letto (corrispondenti ad un 51,6% dei 322 dell'ambito). I posti letto ogni mille residenti sono 18 (ambito 14, Provincia 11).

Tabella T10 – Esercizi ricettivi, posti letto e posti letto per 1.000 residenti – 2020

Territorio	Esercizi ricettivi	Posti letto	P. letto/1.000 res.
Castelleone	9	166	18
<i>quota su ambito</i>	<i>64,3%</i>	<i>51,6%</i>	
Ambito	14	322	14
Provincia	186	3.866	11

Gli esercizi alberghieri sono 3, pari ad un 33,3% del totale degli esercizi ricettivi (ambito 28,6%, Provincia 22,6%), per 110 posti letto, corrispondenti ad un 66,3% dei posti letto del complesso degli esercizi ricettivi (ambito 65,5%, Provincia 56,5%); le camere per esercizio sono 36,7 (ambito 26,8, Provincia 27,7), i posti letto 36,7 per esercizio (ambito 52,8, Provincia 52,0), mentre il rapporto bagni camere 1,0 (ambito 1,0, Provincia 1,0).

Gli esercizi extra-alberghieri sono 6, pari ad un 66,7% del totale degli esercizi ricettivi (ambito 71,4%, Provincia 77,4%), per 56 posti letto, corrispondenti ad un 33,7% dei posti letto del complesso degli esercizi ricettivi (ambito 34,5%, Provincia 43,5%), mentre i posti letto per esercizio sono 9,3 (ambito 11,1, Provincia 11,7).

IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO

La rete di vendita

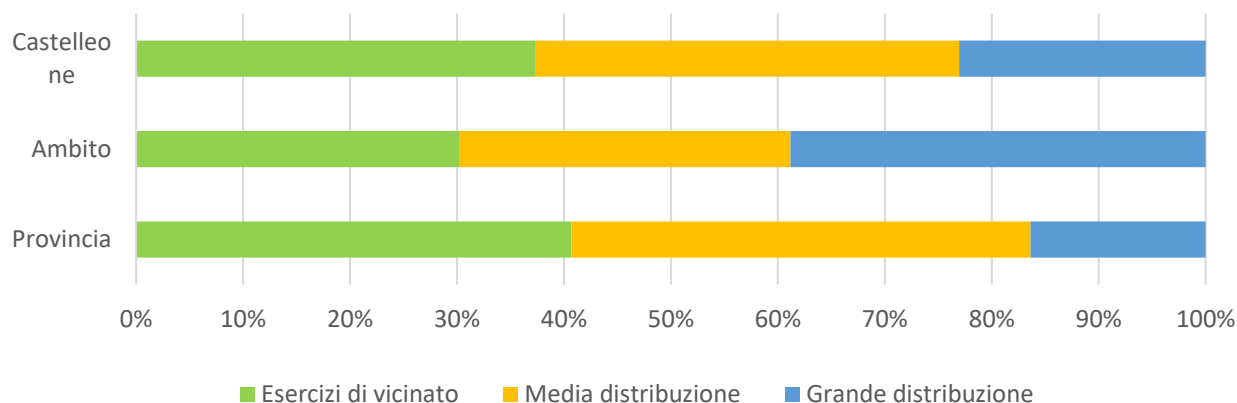
In comune di Castelleone al 2022 si contano 105 esercizi di vicinato (pari ad un 59,3% dei 177 dell'ambito), per una superficie di vendita di 5.582 mq (corrispondente ad un 57,7% di quella dell'ambito), 10 medie strutture commerciali (pari ad un 66,7% delle 15 dell'ambito), per una superficie di vendita di 5.939 (corrispondente ad un 60,1% di quella dell'ambito) e 1 grande struttura di vendita (pari ad un 50,0% delle 2 dell'ambito) per una superficie di vendita di 3.450 mq (corrispondente ad un 27,8% di quella dell'ambito).

Tabella T11 – Esercizi commerciali per tipologia – numero e superficie (mq) – 2022

Territorio	Esercizi di vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Castelleone	105	5.582	10	5.939	1	3.450
<i>quota su ambito</i>	<i>59,3%</i>	<i>57,7%</i>	<i>66,7%</i>	<i>60,1%</i>	<i>50,0%</i>	<i>27,8%</i>
Ambito	177	9.669	15	9.877	2	12.405
Provincia	3.366	222.779	324	234.800	11	89.638

Gli esercizi di vicinato rappresentano un 37,3% della superficie di vendita totale (ambito 30,3%, Provincia 40,7%), la media distribuzione un 39,7% (ambito 30,9%, Provincia 42,9%) e la grande distribuzione un 23,0% (ambito 38,8%, Provincia 16,4%).

Grafico T09 – Quota superficie esercizi commerciali per tipologia - 2022



La rete di vendita per merceologia

Tra gli esercizi di vicinato quelli alimentari sono 20, pari ad un 19,0% del totale (ambito 22,0%, Provincia 22,0%) per una superficie di vendita di 773 mq, corrispondente ad un 13,8% del totale (ambito 16,2%, Provincia 24,6%), quelli non alimentari 85, pari ad un 81,0% del totale (ambito 70,6%, Provincia 67,6%) per una superficie di vendita di 4.809 mq, corrispondente ad un 86,2% del totale (ambito 75,6%, Provincia 64,7%) e infine quelli a merceologia mista sono 0 pari ad uno 0% del totale (ambito 7,3%, Provincia 10,4%) per una superficie di vendita di 0 mq, corrispondente ad uno 0% del totale (ambito 8,2%, Provincia 10,8%).

Tabella T12 – Esercizi di vicinato per merceologia – numero e superficie (mq) – 2022

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Castelleone	20	773	85	4.809	0	0
<i>quota su ambito</i>	<i>51,3%</i>	<i>49,4%</i>	<i>68,0%</i>	<i>65,8%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Ambito	39	1.565	125	7.309	13	795
Provincia	740	54.734	2.275	144.071	351	23.974

Tra le medie strutture di vendita quelle alimentari non sono rappresentate (ambito 0%, Provincia 4,3% del totale per quanto riguarda il numero e ambito 0%, Provincia 2,3% per quanto riguarda la superficie), quelle non alimentari 8, pari ad un 80,0% del totale (ambito 80,0%, Provincia 65,4%), per una superficie di vendita di 3.842 mq, corrispondente ad un 64,7% del totale (ambito 74,8%, Provincia 54,4%) e infine quelle a merceologia mista 2, pari ad un 20,0% del totale (ambito 20,0%, Provincia 30,2%), per una superficie di vendita di 2.097 mq, corrispondente ad un 35,3% del totale (ambito 25,2%, Provincia 43,3%).

Tabella T13 – Medie strutture di vendita per merceologia – numero e superficie (mq) – 2022

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Castelleone	0	0	8	3.842	2	2.097
<i>quota su ambito</i>			<i>66,7%</i>	<i>52,0%</i>	<i>66,7%</i>	<i>84,2%</i>
Ambito	0	0	12	7.387	3	2.490
Provincia	14	5.375	212	127.810	98	101.615

Tra le grandi strutture di vendita quelle alimentari non sono presenti nei territori considerati, quelle non alimentari sono presenti nell'ambito (per una quota del 50,0%) e in provincia (27,3% del totale), per una superficie di vendita corrispondente al 72,2% per l'ambito e al 15,5% per la Provincia, mentre è insediata 1 struttura mista, pari al 100% del totale (ambito 50,0%, Provincia 72,7%), per una superficie di vendita di 3.450 mq, corrispondente al 100% del totale (ambito 27,8%, Provincia 84,5%).

Tabella T14 – Grandi strutture di vendita per merceologia – numero e superficie (mq) – 2022

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
Castelleone	0	0	0	0	1	3.450
<i>quota su ambito</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>
Ambito	0	0	1	8.955	1	3.450
Provincia	0	0	3	13.854	8	75.784

La dinamica della rete di vendita

Nel complesso tra il 2011 ed il 2022 gli esercizi commerciali mostrano una variazione di -7 unità, pari a -5,7% (ambito -12,2%, Provincia -13,0%) e +2.228 mq di superficie di vendita, corrispondente a +17,5% (ambito +8,3%, Provincia +1,7%); gli esercizi di vicinato segnano una variazione di -5 unità, pari a -4,5% (ambito -11,5%, Provincia -14,3%) e -133 mq, corrispondente a -2,3% (ambito -0,6%, Provincia -2,8%); le medie strutture di vendita mostrano una variazione di -3 unità, pari a -23,1% (ambito -25,0%, Provincia +2,9%) e -1.089 mq di superficie di vendita, corrispondente a -15,5% (ambito -8,8%, Provincia +10,2%); le grandi strutture di vendita segnano una variazione di +1 unità e +3.450 mq di superficie di vendita (ambito +38,5%, Provincia -6,8%).

Tabella T15 – Esercizi commerciali per tipologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2022

Territorio	EV	MSV	GSV	TOTALE
Numero				
Castelleone	-5	-3	1	-7
Ambito	-23	-5	1	-27
Provincia	-563	9	0	-554
Superficie				
Castelleone	-133	-1.089	3.450	2.228
Ambito	-63	-952	3.450	2.435
Provincia	-6.318	21.817	-6.550	8.949

La densità della rete di vendita

L'indice di densità commerciale, ovvero la superficie di vendita per 1.000 residenti, è pari nel complesso al 2022 a 1.619 mq per 1.000 residenti (ambito 1.434, Provincia 1.554), rispetto a 1.341 del 2011 (ambito 1.371, Provincia 1.602); per i soli esercizi di vicinato è pari al 2022 a 604 mq per 1.000 residenti (ambito 434, Provincia 632), rispetto a 601 del 2011 (ambito 452, Provincia 682); per le medie superfici di vendita è pari al 2022 a 642 mq per 1.000 residenti (ambito 443, Provincia 667), rispetto a 739 del 2011 (ambito 503, Provincia 634); per le grandi superfici di vendita è pari al 2022 a 373 mq per 1.000 residenti (ambito 557, Provincia 254), rispetto a 0 del 2011 (ambito 416, Provincia 286).

Tabella T16 – Densità commerciale per tipologia (mq per 1.000 residenti) – 2011, 2022

Territorio	EV		MSV		GSV		TOTALE	
	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
Castelleone	601	604	739	642	0	373	1.341	1.619
Ambito	452	434	503	443	416	557	1.371	1.434
Provincia	682	632	634	667	286	254	1.602	1.554

L'indice di densità commerciale al 2022 è pari per la merceologia alimentare a 84 mq per 1.000 residenti (ambito 70, Provincia 171), rispetto a 224 del 2011 (ambito 157, Provincia 122); per la merceologia non alimentare è pari al 2022 a 935 mq per 1.000 residenti (ambito 1.062, Provincia 811), rispetto a 821 del 2011 (ambito 1.036, Provincia 920); per la merceologia mista è pari al 2022 a 600 mq per 1.000 residenti (ambito 302, Provincia 572), rispetto a 295 del 2011 (ambito 178, Provincia 560).

Tabella T17 – Densità commerciale per merceologia (mq per 1.000 residenti) – 2011, 2022

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista		TOTALE	
	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
Castelleone	224	84	821	935	295	600	1.341	1.619
Ambito	157	70	1.036	1.062	178	302	1.371	1.434
Provincia	122	171	920	811	560	572	1.602	1.554

IL MERCATO EDILIZIOLe compravendite immobiliari nel settore residenziale

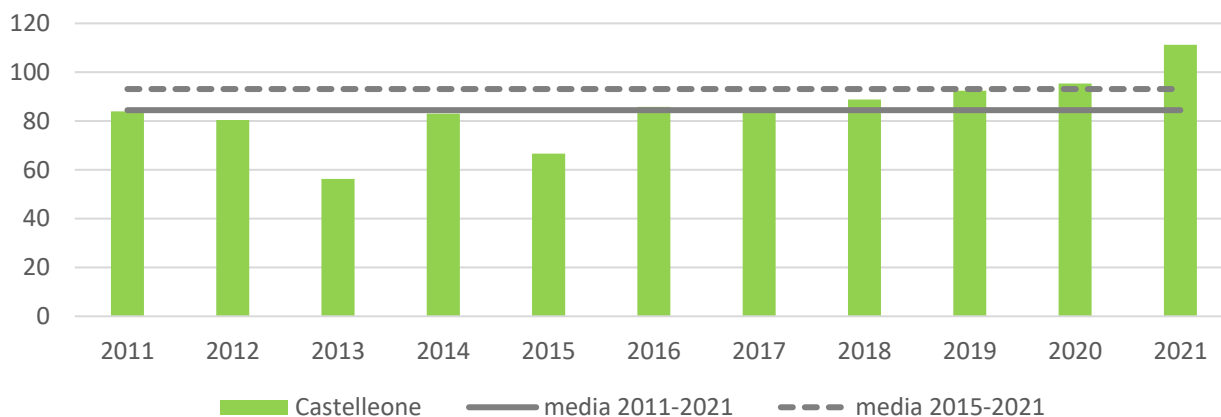
Tra il 2011 e il 2021 in comune di Castelleone si registrano in media d'anno 84 compravendite normalizzate (NTN)⁹ di immobili residenziali, pari ad un 46,1% di quelle fatte segnare dall'ambito.

Tra il 2016 ed il 2021 le compravendite in media d'anno sono 93, corrispondenti ad un 46,2% di quelle registrate per l'ambito, con un rapporto rispetto allo stock esistente misurato dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) pari ad un 1,87% (ambito, 1,73%, Provincia 1,92%).

Tabella T18 – Compravendite (NTN) e intensità del mercato (IMI) – media d'anno

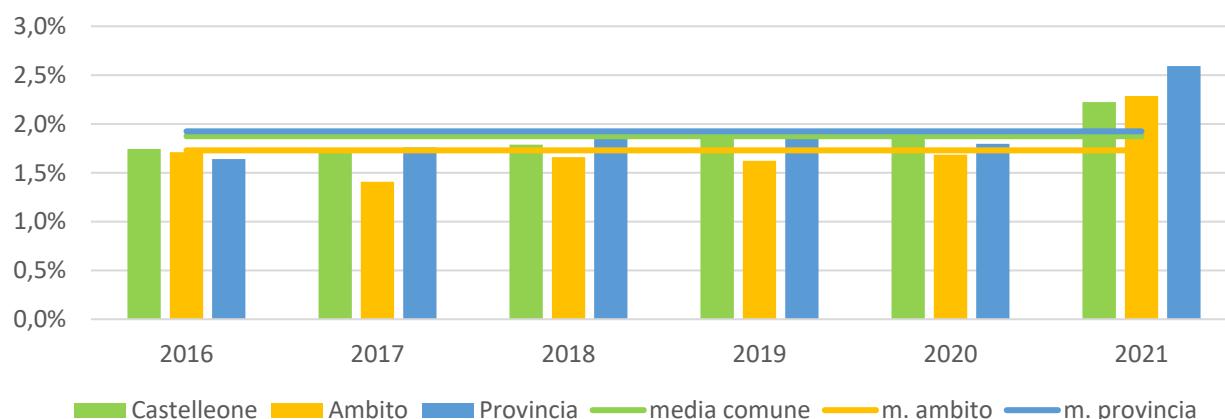
Territorio	NTN 2011-2021	NTN e IMI 2016-2021	
Castelleone	84	93	1,87%
quota %	46,1%	46,2%	
Ambito	183	201	1,73%
Provincia	3.293	3.624	1,92%

Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo che va dal 2011 al 2021 e le medie d'anno 2011-2021 e 2016-2021 delle compravendite (NTN) di immobili residenziali del comune di Castelleone.

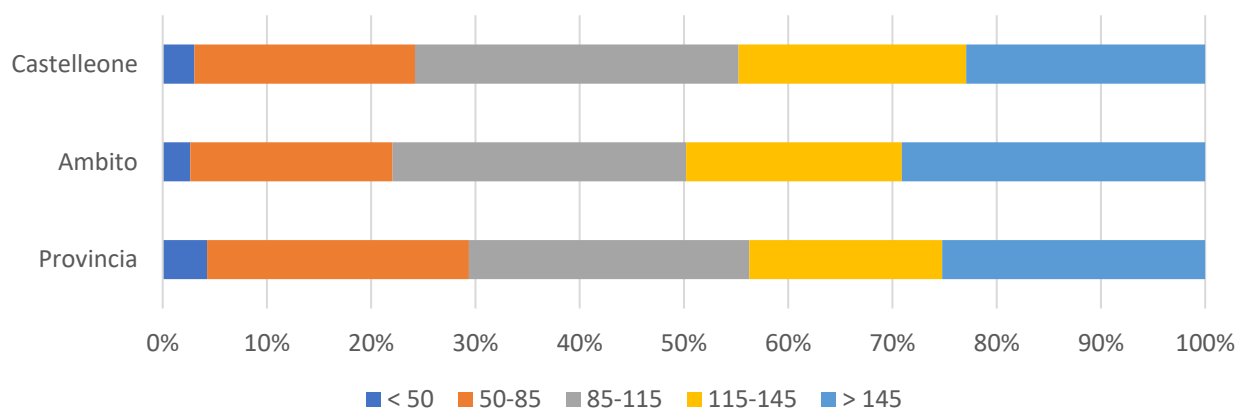
Grafico T10 – Compravendite (NTN) residenziale – 2011-2021 – Castelleone

Di seguito si riporta l'andamento annuale e in media d'anno dal 2016 al 2021 dell'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI) degli immobili residenziali per il comune di Castelleone, l'ambito di riferimento e la Provincia di Cremona.

⁹ Le compravendite sono normalizzate considerando la quota trasferita rispetto al totale della proprietà. Per esempio, se un'unità immobiliare è compravenduta nella quota del 50% della proprietà, l'indice NTN registra una variazione di +0,5.

Grafico T11 – Intensità del mercato (IMI) residenziale – 2016-2021

In media d'anno nel periodo 2016-2021 si registrano compravendite immobiliari (NTN) di immobili residenziali relative alle seguenti tipologie dimensionali: 3 per la classe inferiore a 50 mq, pari ad un 3,0% del totale (ambito 2,6%, Provincia 4,3%), 24 per la classe da 50 a 85 mq, corrispondente ad un 21,2% del totale (ambito 19,4%, Provincia 25,1%), 35 per la classe da 85 a 115 mq, corrispondente ad un 31,0% del totale (ambito 28,2%, Provincia 26,9%), 24 per la classe da 115 a 145 mq, corrispondente ad un 21,8% del totale (ambito 20,7%, Provincia 18,5%) e infine 26 per la classe maggiore di 145 mq, corrispondente ad un 22,9% del totale (ambito 29,1%, Provincia 25,2%).

Grafico T12 – Compravendite (NTN) residenziale per superficie (mq) – media 2016-2021

Le compravendite immobiliari nel settore non residenziale – negozi

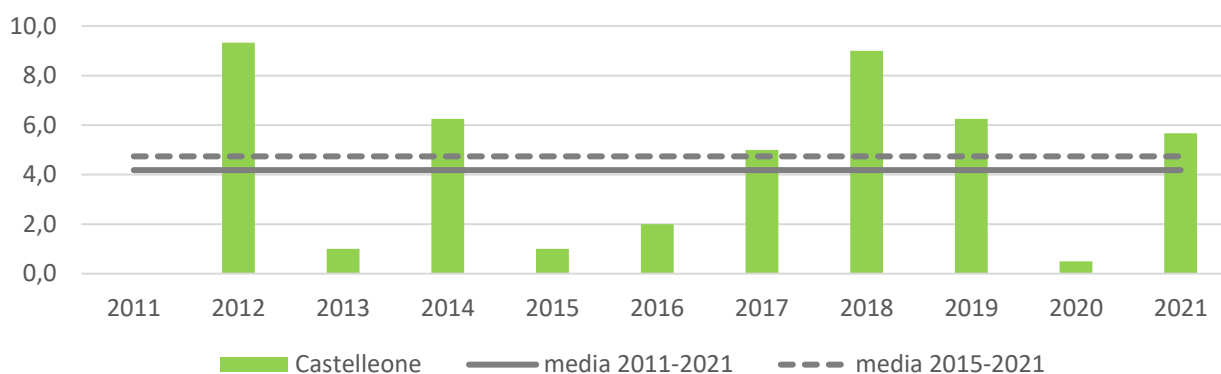
Tra il 2011 e il 2021 in comune di Castellione si registrano in media d'anno 4,2 compravendite normalizzate (NTN) di negozi, pari ad un 47,6% di quelle fatte segnare dall'ambito.

Tra il 2016 ed il 2021 le compravendite in media d'anno sono 4,7, corrispondenti ad un 45,9% di quelle registrate per l'ambito, con un rapporto rispetto allo stock esistente misurato dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) pari ad un 1,22% (ambito 1,33%, Provincia 1,24%).

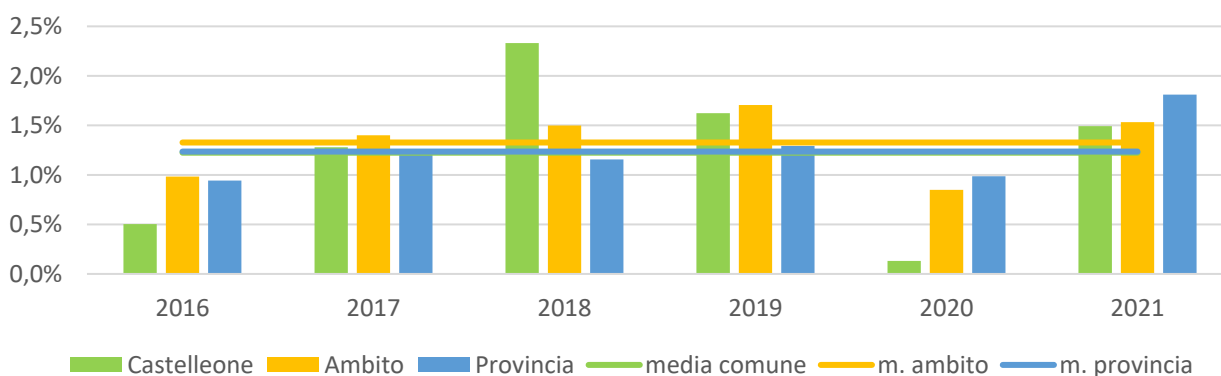
Tabella T19 – Compravendite (NTN) e intensità del mercato (IMI) – media d'anno – negozi

Territorio	NTN 2011-2021	NTN e IMI 2016-2021	
Castelleone	4,2	4,7	1,22%
quota %	47,6%	45,9%	
Ambito	8,8	10,3	1,33%
Provincia	141,1	154,7	1,24%

Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo che va dal 2011 al 2021 e le medie d'anno 2011-2021 e 2016-2021 delle compravendite (NTN) di negozi del comune di Castelleone.

Grafico T13 – Compravendite (NTN) negozi – 2011-2021 – Castelleone

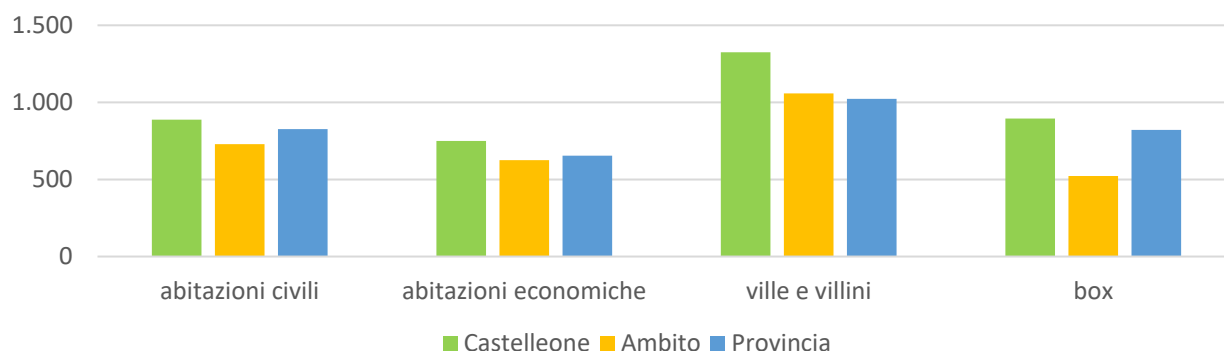
Di seguito si riporta l'andamento annuale e in media d'anno dal 2016 al 2021 dell'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI) dei negozi per il comune di Castelleone, l'ambito di riferimento e la Provincia di Cremona.

Grafico T14 – Intensità del mercato (IMI) negozi – 2016-2021

Il valore degli immobili residenziali

In comune di Castelleone al 2021 il valore degli immobili residenziali in buono stato di conservazione va da 725 a 1.050 con una media di 888 €/mq per le abitazioni civili (ambito 729, Provincia 827), da 600 a 900 con una media di 750 €/mq per le abitazioni di tipo economico (ambito 625, Provincia 654), da 1.150 a 1.500 con una media di 1.325 €/mq per ville e villini (ambito 1.058, Provincia 1.058) e da 740 a 1.050 con una media di 895 €/mq per i box (ambito 523, Provincia 822).

Grafico T15 – Valore medio degli immobili residenziali (€/mq) – 2021

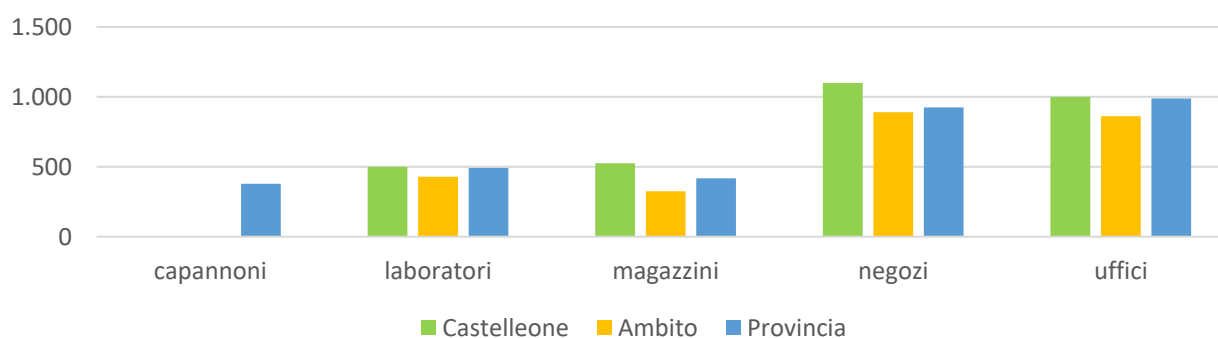


Il valore medio si discosta di +158€/mq pari ad un +17,9% dall'ambito e di +61 €/mq pari ad un +6,9% dalla Provincia per le abitazioni di tipo civile, di +125 €/mq pari ad un +16,6% dall'ambito e di +96 €/mq pari ad un +12,8% dalla Provincia per le abitazioni di tipo economico, di +267 €/mq pari ad un +20,1% dall'ambito e di +302 €/mq pari ad un +22,8% dalla Provincia per ville e villini e infine di +373 €/mq pari ad un +41,6% dall'ambito e di +73 €/mq pari ad un +8,2% dalla Provincia per i box.

Il valore degli immobili non residenziali

Al 2021 il valore degli immobili non residenziali in buono stato di conservazione va da 400 a 600 con una media di 500 €/mq per i laboratori (ambito 429, Provincia 492), da 450 a 600 con una media di 525 €/mq per i magazzini (ambito 325, Provincia 417), da 900 a 1.300 con una media di 1.100 €/mq per i negozi (ambito 890, Provincia 925) e da 800 a 1.200 con una media di 1.000 €/mq per gli uffici (ambito 862, Provincia 989).

Grafico T16 – Valore medio degli immobili non residenziali (€/mq) – 2021



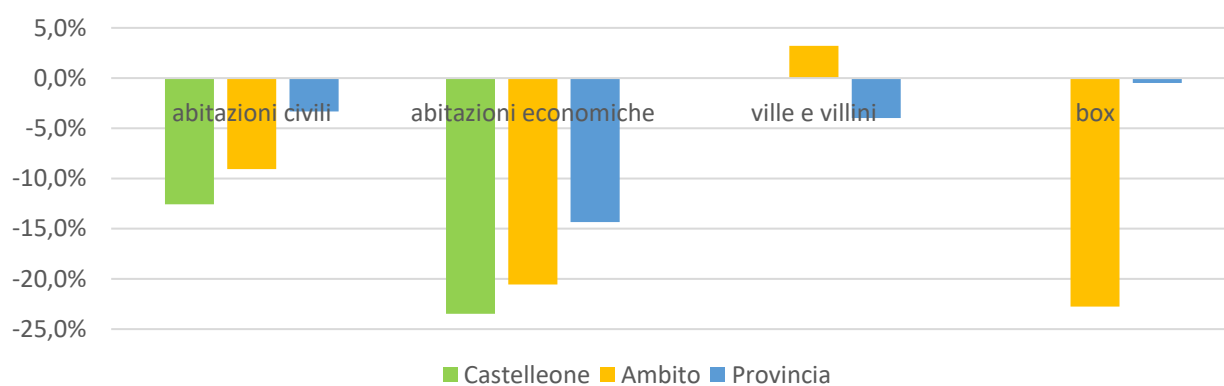
Il valore medio si discosta di +71 €/mq pari ad un +14,2% dall'ambito e di +8 €/mq pari ad un +1,5% dalla Provincia per i laboratori, di +200 €/mq pari ad un +38,1% dall'ambito e di +108 €/mq pari ad un +20,5% dalla

Provincia per i magazzini, di +210 €/mq pari ad un +19,1% dall'ambito e di +175 €/mq pari ad un +15,9% dalla Provincia per i negozi e di +138 €/mq pari ad un +13,8% dall'ambito e di +11 €/mq pari ad un +1,1% dalla Provincia per gli uffici.

La dinamica del valore degli immobili residenziali

Tra il 2016 ed il 2021 il valore medio degli immobili residenziali mostra una variazione di -128 €/mq pari ad un -12,6% per le abitazioni civili (ambito -9,1%, Provincia -3,3%), a -230 €/mq pari ad un -23,5% per le abitazioni di tipo economico (ambito -20,6%, Provincia -14,3%), a 0 €/mq pari ad uno 0% per ville e villini (ambito +3,2%, Provincia -4,0%) e a 0 €/mq pari ad uno 0% per i box (ambito -22,8%, Provincia -0,5%).

Grafico T17 – Variazione 2016-2021 del valore medio degli immobili residenziali



FONTI

Lo studio rielabora dati di fonte ISTAT; fanno eccezione alla regola generale l'intero capitolo IL REDDITO (fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze), l'intero paragrafo il suolo urbanizzato (fonte ISPRA), l'intero capitolo IL PATRIMONIO IMMOBILIARE (fonte Agenzia Entrate - OMI), l'intero capitolo IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO, (fonte Regione Lombardia) e l'intero capitolo IL MERCATO EDILIZIO (fonte Agenzia Entrate - OMI).

