

ANCE | TOSCANA

MONITOR DELLE COSTRUZIONI

maggio 2013

I dati del tradizionale rapporto sull'andamento del settore edile in Toscana testimoniano, anche per il 2013, nel loro insieme la peggior crisi degli ultimi 60 anni, in linea del resto con la situazione del settore a livello nazionale e con l'andamento dell'economia nel suo insieme.

Quello che colpisce è la incapacità, o non volontà, della classe politica di comprendere il ruolo determinante delle costruzioni per l'uscita dalla crisi.

Manca la consapevolezza che l'Italia non ripartirà se non grazie alle costruzioni che, insieme alle esportazioni, rappresentano il treno della ripresa.

Solo recentemente abbiamo percepito un qualche modesto segnale di attenzione con l'iniziativa governativa in materia di sblocco dei ritardati pagamenti dovuti dalla pubblica amministrazione alle imprese, fenomeno che aveva raggiunto caratteri intollerabili sul piano giuridico e finanziario, ma soprattutto etico, laddove si pretende dai cittadini il rispetto di obblighi, peraltro pesantemente sanzionati, che per primo lo Stato disattende.

I pagamenti rappresentano però solo una parte dei tanti nodi del settore; i crediti della pubblica amministrazione ancorché scaduti sono sempre segnale di un investimento effettuato in passato, quello che notiamo con preoccupazione per il futuro è la mancanza di investimenti pubblici e privati. Non investire significa, per la pubblica amministrazione offrire servizi sempre più carenti e, in definitiva, peggiorare i fattori di competitività del territorio.

Nel momento in cui la legislatura regionale ha superato la metà del suo mandato, chiediamo alla Giunta Regionale non soltanto di prendere atto della crisi drammatica del settore, crisi opportunamente denunciata anche dalle organizzazioni sindacali, ma chiediamo di attivare una vera e propria politica industriale per il settore delle costruzioni nel suo insieme e per tutta la filiera, su di un progetto complessivo, articolato e condiviso di rilancio degli investimenti pubblici e privati non mancherà certo il contributo di Ance.

Alberto Ricci
Presidente Ance Toscana

INDICE

1.	LE DINAMICHE DELLE COSTRUZIONI ATTRAVERSO I DATI MACROECONOMICI	4
2.	IMPRESE E LAVORO	6
2.1.	La struttura imprenditoriale	6
2.2.	L'occupazione	8
3.	LA PRODUZIONE: L'IMPIEGO DEL CEMENTO	11
4.	IL MERCATO: LE OPERE PUBBLICHE	12
4.1.	Gli appalti di lavori	12
4.2.	I servizi d'ingegneria	15
4.3.	Il partenariato pubblico privato	17
4.4.	NIMBY e non solo	21
5.	LE NUOVE COSTRUZIONI	23
5.1.	Il fabbisogno di abitazioni	23
5.2.	I permessi per costruire: i dati nazionali al 2012	24
5.3.	I permessi per costruire in Toscana: edilizia residenziale	26
5.4.	I permessi per costruire in Toscana: edilizia non residenziale	28
6.	L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	30
6.1.	Il mercato delle abitazioni	30
6.2.	Il mercato degli immobili non residenziali	34
7.	IL FINANZIAMENTO ALLE COSTRUZIONI	36
7.1.	I prestiti vivi	36
7.2.	I finanziamenti oltre il breve termine	37
7.3.	Le condizioni dei finanziamenti per le abitazioni	39
ALLEGATO 1	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO 2012	43
ALLEGATO 2	FINANZIAMENTO OLTRE IL BREVE EROGATO PER DESTINAZIONE E PROVINCIA 2007-2012	44

Fonti di grafici e tabelle

capitolo 1: ISTAT, ANCE - **capitolo 2:** Movimprese ISTAT, Casse Edili INPS - **capitolo 3:** FederBeton/AITEC

capitolo 4: ANCE, AVCP, OICE ANCE-CRESME, NIMBY Forum - **capitolo 5:** ISTAT

capitolo 6: OMI Agenzia delle Entrate

allegato 1: OICE - **allegato 2:** Banca d'Italia

Avvertenza: il presente monitor è stato chiuso con i dati disponibili al 15 maggio 2013

A cura di: Luciano Pallini,
Centro Studi ANCE Toscana

Hanno collaborato:
Mariella Chiarelli e Luisa Chiarelli
Si ringraziano: Sara Pucci,
Centro Studi Confindustria Toscana, IRPET,
Centro Studi Unioncamere Toscana,
Banca d'Italia Firenze, Centro Studi ANCE; Ufficio Studi AITEC

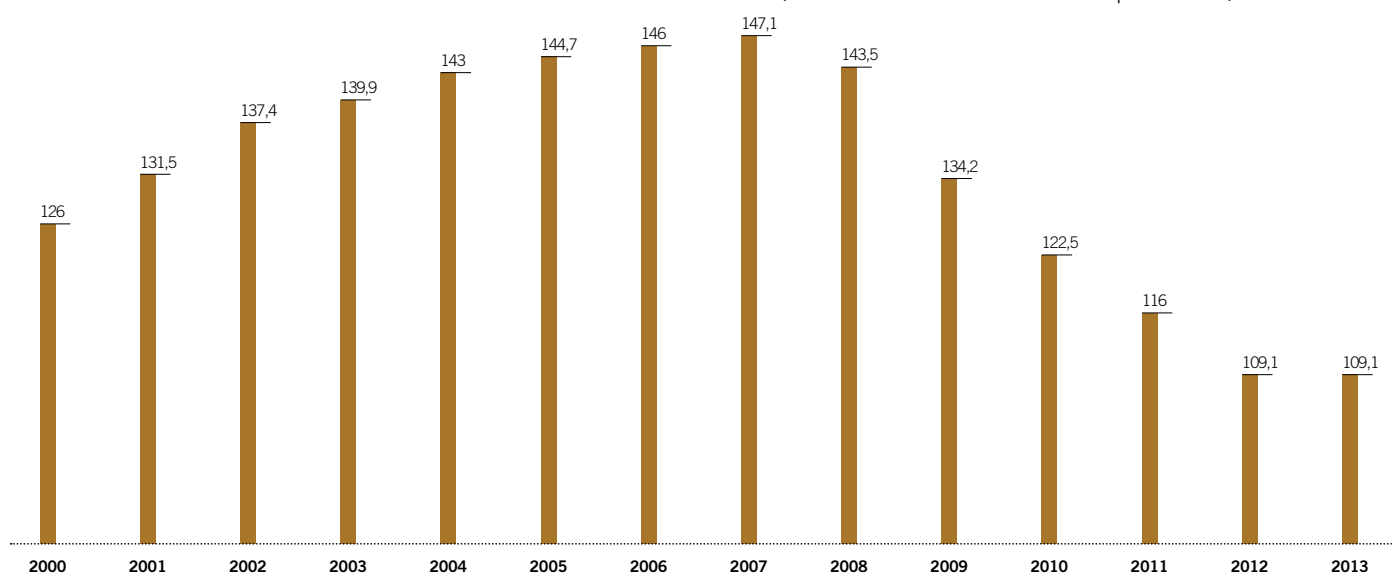
Graphic design: Marco Agnisetta (tram19 - San Gimignano)

1. LE DINAMICHE DELLE COSTRUZIONI ATTRAVERSO I DATI MACROECONOMICI

La crisi dell'edilizia sembra non avere fine: dopo il picco positivo del 2007, che concludeva la lunga fase espansiva iniziata nel 1998, è iniziata una ininterrotta progressiva discesa che negli investimenti in costruzioni vede un crollo degli importi dai 147 miliardi del 2007 ai 109 del 2012, con una contrazione di oltre il 25%.

Per il 2013, le previsioni mostrano un arresto della caduta, ma è sicuramente troppo presto per sapere se si sia raggiunto il punto di svolta dal quale può partire la ripresa.

1. ITALIA: INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI 2000-2013 (miliardi di euro - valori concatenati prezzi 2005)



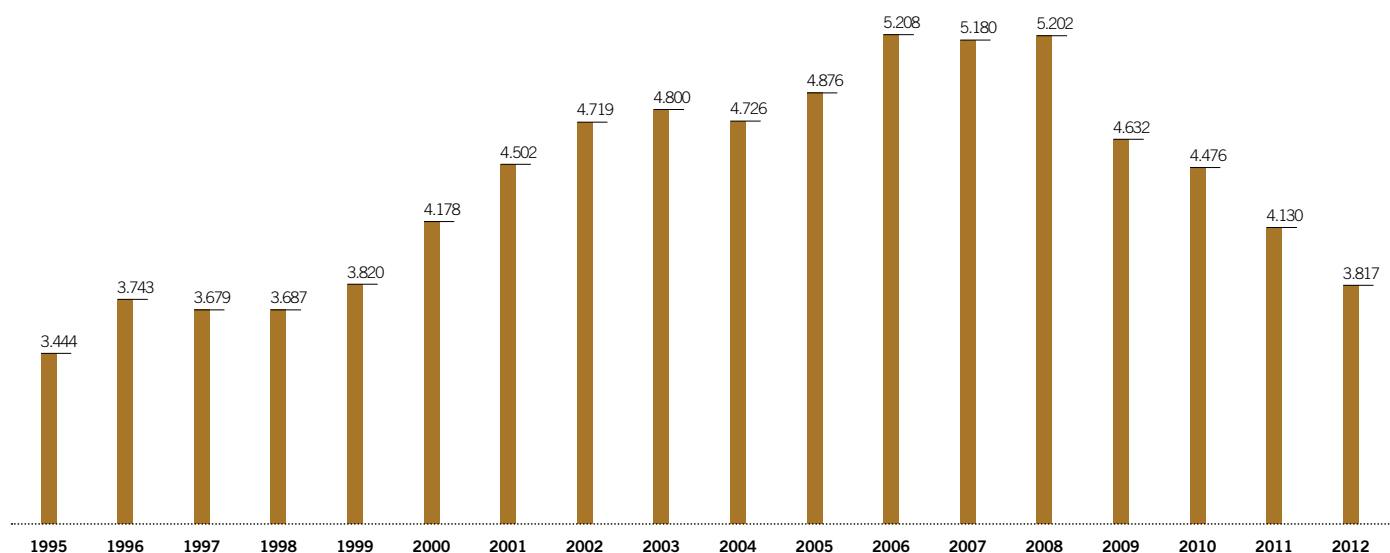
Il comparto delle nuove abitazioni (-44%) segna, tra 2007 e 2012, un vero e proprio tracollo; si ha invece la crescita della manutenzione straordinaria (unico segno positivo, +9%). Il risultato appena meno drammatico delle opere pubbliche (-37%) è dovuto al fatto che il ciclo discendente è iniziato nel 2005 e allora, se si calcola il calo dall'anno 2004 si arriva a un crollo del 45%. Gli investimenti nel non residenziale privato sono invece diminuiti del 28% dal 2007.

2. ITALIA: INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI 2000-2013 (per categoria - miliardi di euro - valori concatenati prezzi 2005)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
abitazioni	60,1	61,1	61,5	63,1	65	69,1	71,7	72,7	72,4	66,5	63,1	61,3	58,6	59,6
nuove abitazioni	29,2	29,8	31,5	33,1	34,7	37,2	38,8	38,8	37,4	30,4	26,6	24,6	21,6	21,5
manutenzione straordinaria	30,9	31,3	30,0	30,0	30,3	31,9	32,9	33,9	35,0	36,1	36,5	36,7	37,0	38,1
non residenziale	65,9	70,4	75,9	76,8	78,0	75,6	74,3	74,4	71,1	64,7	59,4	54,7	50,5	49,5
non resid. privato	35,5	39,0	42,1	42,1	40,6	39,7	40,2	41,3	40,4	36,1	34,1	32,1	29,8	29,4
opere pubbliche	30,4	31,4	33,8	34,7	37,4	35,9	34,1	33,1	30,7	28,6	25,3	22,6	20,7	20,1
totale	126,0	131,5	137,4	139,9	143,0	144,7	146,0	147,1	143,5	131,2	122,5	116,0	109,1	109,1

L'andamento del valore aggiunto nelle costruzioni in Toscana mostra sostanzialmente la stessa dinamica: una lunga crescita pressoché ininterrotta fino al 2007-2008 seguito da una brusca e consistente caduta: nel 2012 le stime indicano il valore aggiunto della Toscana nel settore di poco superiore ai 3,8 miliardi di euro: si riduce del 7,6% sull'anno precedente (stime revisionate) che pure aveva visto una contrazione di analoga misura.

3. TOSCANA: VALORE AGGIUNTO COSTRUZIONI 1995-2012 (milioni di euro - valori concatenati prezzi 2005)



Nel 2011 il calo del valore aggiunto in Toscana (secondo i dati ISTAT disponibili che mantengono le vecchie stime per il 2012, per ovvi motivi di comparabilità) è stato dal 17,1% a fronte di una media nazionale di poco inferiore (16%): solo la Lombardia contiene relativamente la riduzione (10%) mentre ben più pesante è il calo del Veneto e soprattutto dell'Emilia Romagna (-26%).

4. VALORE AGGIUNTO: COSTRUZIONI REGIONI E ITALIA 2007-2011

(milioni di euro - valori concatenati prezzi 2005 e variazioni 2011-2007)

	2007	2008	2009	2010	2011	var. % 2011-2007
Lombardia	15.337	15.224	13.714	13.772	13.696	-10,7%
Veneto	9.301	8.705	8.003	7.509	7.490	-19,5%
Emilia Romagna	7.621	7.187	6.606	6.150	5.638	-26,0%
Toscana	5.180	5.202	4.632	4.482	4.295	-17,1%
Italia	82.216	80.021	73.300	71.117	69.037	-16,0%

2. IMPRESE E LAVORO

2.1. LA STRUTTURA IMPRENDITORIALE

Le imprese attive nel settore delle costruzioni in Toscana, a fine 2012, erano poco meno di 62.000: quasi 48.000 (oltre il 75%) sono imprese artigiane massicciamente presenti (38.000 su un totale di meno di 44.000) nei lavori di costruzione specializzati che includono l'installazione di impianti.

Nel 2012 sono state oltre 6.200 le imprese cessate, a fronte di poco più di 3.600 nuove iscrizioni: il saldo negativo è di quasi 2.600 unità, delle quali circa 2.300 sono imprese artigiane. Tra i diversi comparti, il saldo negativo più pesante si ha nei lavori specializzati di costruzione (–1.900 quasi).

4. IMPRESE A DICEMBRE 2012

2012		registrate	attive	iscrizioni	cessazioni
totale imprese		66.678	61.994	3.633	6.219
F 41	costruzione di edifici	20.907	17.861	716	1.421
F 42	ingegneria civile	557	465	13	17
F 43	lavori di costruzione specializzati	45.214	43.668	2.904	4.781
totale imprese artigiane		47.837	47.623	3.714	5.943
F 41	costruzione di edifici	9.306	9.235	683	1.167
F 42	ingegneria civile	164	164	14	13
F 43	lavori di costruzione specializzati	38.367	38.224	3.017	4.763

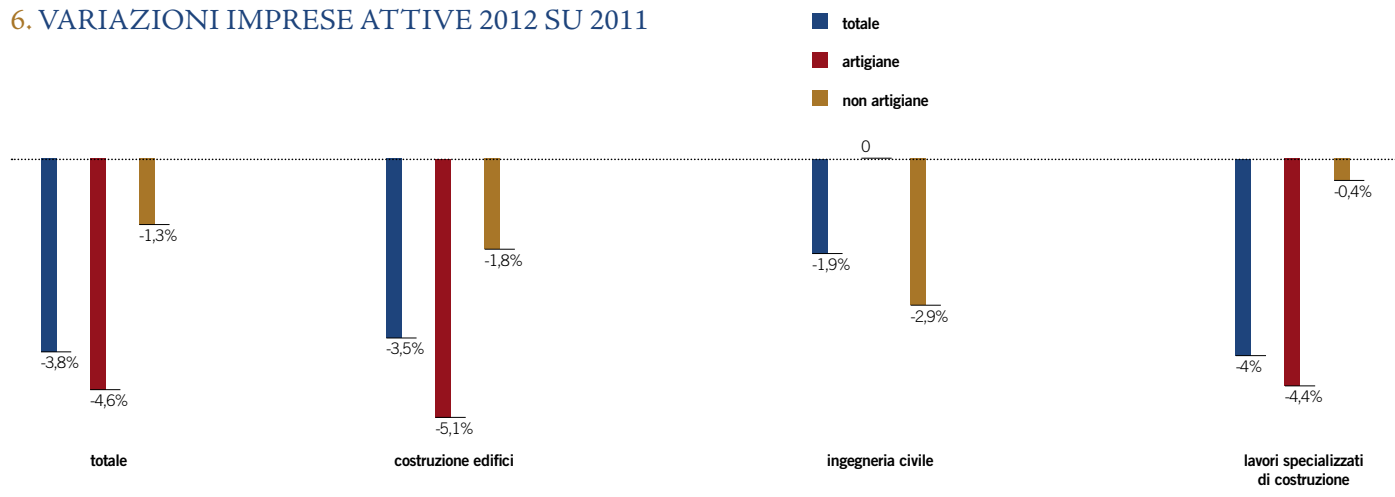
Per completezza d'informazione, si deve tener di conto delle 667 cessazioni d'ufficio – in larga maggioranza nei lavori specializzati di costruzione – e soprattutto nelle ditte individuali (544).

5. ISCRIZIONI E CESSAZIONI D'UFFICIO 2012 (per forma giuridica)

	società capitale	società di persone	ditte individuali	altre forme	totale cessazioni
totale costruzioni	68	40	544	15	667
costruzione di edifici	49	28	108	8	193
ingegneria civile	0	0	1	0	1
lavori specializzati di costruzione	19	12	435	7	473

Le imprese attive totali si riducono nel 2012 del 3,8% rispetto al 2011: il prezzo maggiore pagato dalle imprese artigiane (–4,6%) rispetto a quelle non artigiane (–1,3%). Tra i diversi comparti il calo maggiore riguarda i lavori specializzati di costruzione (–4%) anche se tra le imprese artigiane raggiunge il –5,1% la costruzione di edifici. Le imprese non artigiane segnano la performance peggiore (–2,95) nell'ingegneria civile.

6. VARIAZIONI IMPRESE ATTIVE 2012 SU 2011

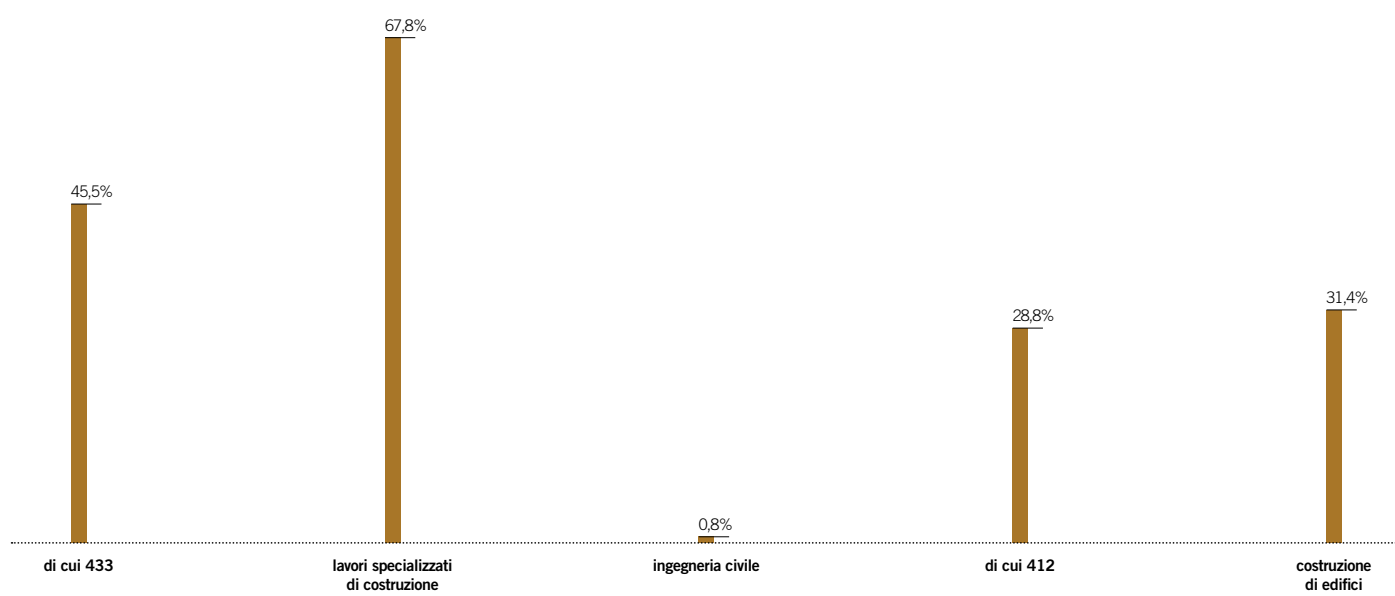


L'assenza di barriere significative all'entrata ha l'equivalente – soprattutto per le imprese artigiane e per le ditte individuali – in facilità di uscita, a differenza delle imprese più strutturate.

A differenza delle imprese più strutturate, l'assenza di barriere significative in entrata ha l'equivalente nella facilità in uscita soprattutto per le imprese artigiane e per le ditte individuali.

Oltre due terzi (67,8%) delle imprese registrate è attiva nei lavori specializzati di costruzione (oltre il 45% per l'installazione impianti), poco meno di un terzo (31,4%) nella costruzione di edifici e solo lo 0,8% nell'ingegneria civile.

7. IMPRESE REGISTRATE 2012 (composizione %)



Il calo delle imprese registrate (-3%) mostra un'accentuazione significativa (-5,3%) nelle province di Arezzo e Lucca, seguite da Grosseto (-3,8%), mentre a Firenze si ha il dato meno negativo (-1,2%).

8. IMPRESE REGISTRATE NEL 2012 (per attività, provincia e variazione su 2011)

	41	42	43	totale	variazioni su 2011
Arezzo	1.956	53	3.888	5.897	-5,3%
Firenze	4.225	122	13.044	17.391	-1,2%
Grosseto	1.305	58	2.403	3.766	-3,8%
Livorno	1.585	50	3.034	4.669	-2,3%
Lucca	2.815	70	5.657	8.542	-5,3%
Massa Carrara	1.420	38	2.584	4.042	-2,0%
Pisa	2.664	74	4.185	6.923	-2,8%
Pistoia	1.825	37	4.032	5.894	-3,3%
Prato	1.557	25	3.417	4.999	-2,4%
Siena	1.555	30	2.970	4.555	-3,5%
Toscana	20.907	557	45.214	66.678	-3,0%

2.2. L'OCCUPAZIONE

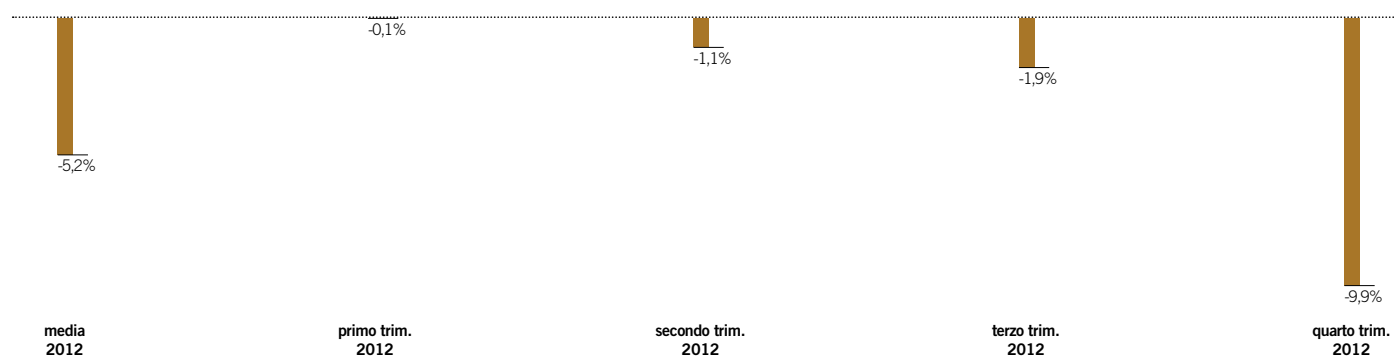
Gli occupati in Toscana nel 2012 si sono fermati al di sotto delle 123.000 unità, in calo dell'8,3%: è una riduzione sostanzialmente in linea con quella di Lombardia e Veneto. È invece assai più grave il dato dell'occupazione nell'Emilia Romagna, che si contrae di quasi il 19% rispetto al 2008.

9. FORZA LAVORO: OCCUPATI 2008-2012 (regioni a confronto)

	2008	2009	2010	2011	2012	var.% 2012-2008
Lombardia	346.576	349.736	338.353	327.363	322.583	-6,9%
Veneto	180.744	172.389	175.128	172.566	167.009	-7,6%
Emilia-Romagna	153.353	144.446	135.204	120.002	124.566	-18,8%
Toscana	133.786	132.099	141.177	129.317	122.647	-8,3%

Il 2012 ha visto un calo in Toscana della forza lavoro del 5,2%, che è stato causato soprattutto da un vero e proprio tracollo nel quarto trimestre (-9,9%), mentre nei trimestri precedenti si era mantenuto su livelli piuttosto contenuti.

11. TOSCANA: VARIAZIONE FORZA LAVORO 2012 (media e per trimestri)



Tenendo presente tutti i limiti di affidabilità della scala provinciale di indagini sulla forza lavoro vediamo che la scala regionale mostra, nel quinquennio 2008-2012, un calo vicino al 30% a Massa Carrara e Arezzo, del -15% a Siena e - in controtendenza - del +24% a Lucca.

12. FORZA LAVORO PROVINCE 2008-2012 (variazioni 2012 su 2011 e 2012-2008)

	2008	2009	2010	2011	2012	Variazione 2012-2011	Variazioni 2012-2008
Massa Carrara	8.902	9.283	8.226	5.526	6.319	14%	-29,0%
Lucca	13.777	13.582	18.194	15.812	17.102	8%	24,1%
Pistoia	8.844	9.152	10.922	9.848	8.197	-17%	-7,3%
Prato	9.108	7.986	6.011	7.108	8.865	25%	-2,7%
Firenze	30.93	31.691	35.455	29.931	28.258	-6%	-8,6%
Livorno	13.713	10.923	9.341	10.323	12.308	19%	-10,2%
Pisa	16.068	16.108	17.723	17.437	15.405	-12%	-4,1%
Arezzo	14.247	13.85	13.562	13.836	10.112	-27%	-29,0%
Siena	10.819	12.092	12.563	11.127	9.172	-18%	-15,2%
Grosseto	7.379	7.431	9.181	8.369	6.913	-17%	-6,3%
Toscana	133.787	132.098	141.178	129.317	122.646	-5%	-8,3%

È evidente che il dato di Lucca sulle dinamiche della forza lavoro può apparire anomalo (+8% nel 2012) ove si metta a confronto con i dati delle Casse Edili (un segmento delle imprese del settore) e che a Lucca segna un -14% per il numero di lavoratori.

In Toscana si riduce del 9% il numero delle imprese iscritte (generalizzato fino al -19% di Arezzo con l'eccezione di Pistoia +8%, ma crescita amministrativa per migrazione di imprese).

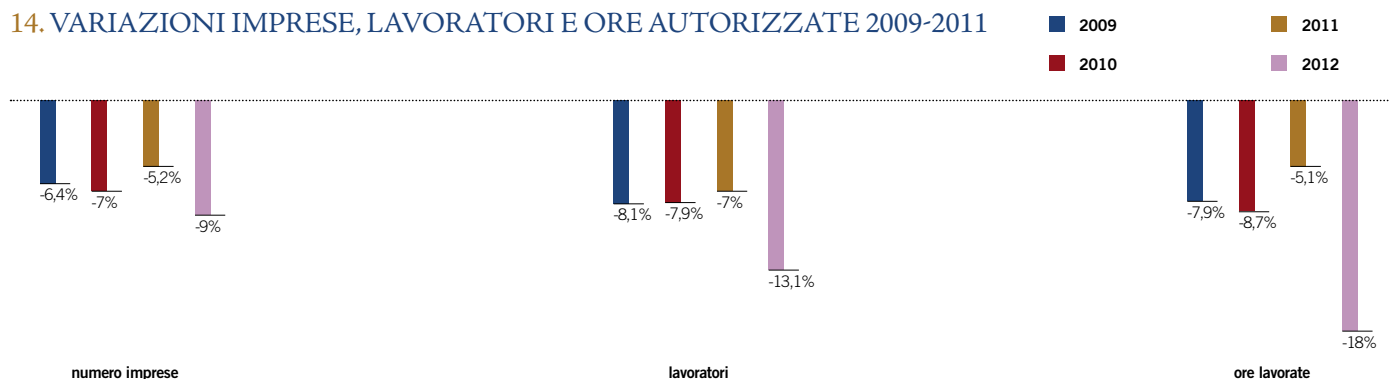
È del 13% la riduzione dei lavoratori iscritti: un calo abbastanza omogeneo tra tutte le province (Arezzo segna il picco della crisi confermando il -19%) e del 18% quello delle ore lavorate (-25% ad Arezzo e -20% a Massa Carrara).

13. CASSE EDILI: IMPRESE, LAVORATORI E ORE LAVORATE 2012 (per provincia)

	media 2012			variazioni 2012-2011		
	n. imprese	lavoratori	ore lavorate	n. imprese	lavoratori	ore lavorate
Arezzo	362	1.612	179.604	-18,4%	-18,8%	-25,4%
Firenze	1.651	7.062	780.141	-7,8%	-15,6%	-19,7%
Livorno	630	2.522	324.461	-9,7%	-12,7%	-17,3%
Lucca	933	3.478	402.151	-9,9%	-13,9%	-16,6%
Grosseto	513	2.114	252.814	-8,3%	-12,7%	-15,9%
Prato	460	1.550	172.080	-7,3%	-12,1%	-16,9%
Siena	599	2.411	259.036	-11,3%	-14,1%	-23,1%
Massa Carrara	338	1.135	124.701	-15,2%	-16,0%	-20,2%
Pistoia	503	1.852	205.343	8,4%	4,3%	-4,8%
Pisa	835	3.224	372.482	-11,0%	-11,4%	-15,6%
Toscana	6.826	26.961	3.072.811	-9,0%	-13,1%	-18,0%

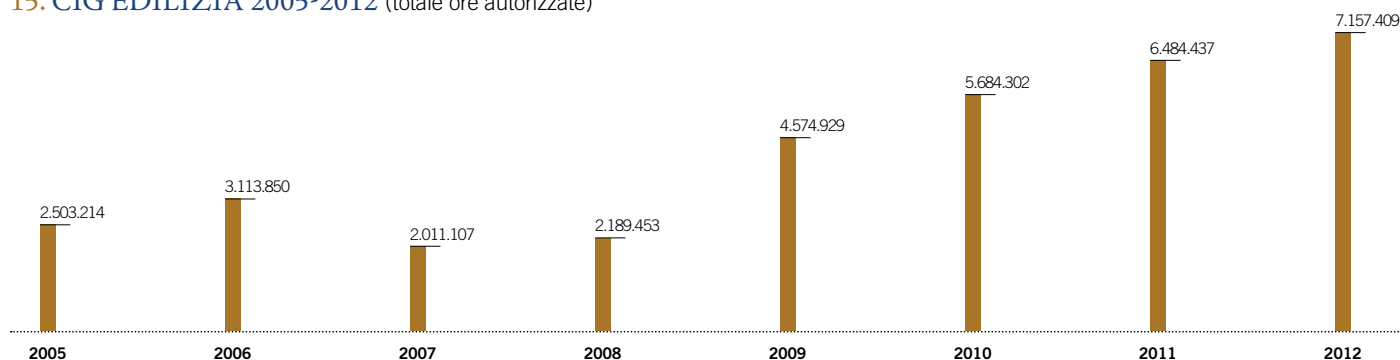
Il 2012 evidenzia il punto più acuto della crisi, soprattutto per imprese, lavoratori e ore lavorate: nell'intervallo 2008-2012 si sono perse un quarto delle imprese (-25%), più del 30% dei lavoratori e oltre un terzo (34,5%) delle ore lavorate.

14. VARIAZIONI IMPRESE, LAVORATORI E ORE AUTORIZZATE 2009-2011



L'unica grandezza in aumento è quella del numero di ore di cassa integrazione autorizzate, che nel 2012 (+10%) ha continuato nella sua irresistibile ascesa arrivando a sfiorare i 7,2 milioni di ore dai 2 milioni del 2007.

15. CIG EDILIZIA 2005-2012 (totale ore autorizzate)



La metà esatta è rappresentata dalla gestione ordinaria (-6,5% nel 2012) mentre l'altra metà è divisa in parti quasi uguali tra interventi straordinari (+49% nel 2012) e cassa in deroga arrivata quasi a 1,7 milioni di ore autorizzate (+22% nel 2012). A livello provinciale, anche per il diverso dipanarsi delle crisi aziendali in qualche caso assai impattanti in termini di ricorso alla cassa integrazione, si hanno Pisa e Firenze in cui il numero di ore autorizzate è calato (rispettivamente -37,3% e -17,2%): sull'estremo opposto si collocano Pistoia (+96%) e Siena (+51%).

16. CIG: ORDINARIA, STRAORDINARIA E DEROGA 2012 (variazioni % ore totali su 2011)

	ordinaria	straordinaria	deroga	totale	var% totale
Arezzo	509.933	202.074	289.274	1.001.281	35,9%
Firenze	857.675	900.963	349.696	2.108.334	-17,2%
Grosseto	360.088	25.317	87.955	473.360	19,6%
Livorno	352.466	76.908	138.405	567.779	95,6%
Lucca	260.969	132.174	154.562	547.705	37,7%
Massa Carrara	265.636	181.236	94.371	541.243	31,9%
Pisa	254.623	86.002	118.520	459.145	-37,3%
Pistoia	180.772	72.836	202.228	455.836	95,9%
Prato	165.106	41.101	167.199	373.406	15,0%
Siena	407.568	162.480	59.272	629.320	51,0%
Toscana	3.614.836	1.881.091	1.661.482	7.157.409	10,4%

Il primo trimestre del 2013 mostra un evidente peggioramento con un balzo all'insù del 61%, con una punta del 133% ad Arezzo e un segno meno solo a Massa Carrara (-61%), mentre il dato di Pisa è da considerarsi assolutamente anomalo.

17. CIG: ORE AUTORIZZATE TOTALI (gennaio-marzo 2013 e variazioni % su 2012)

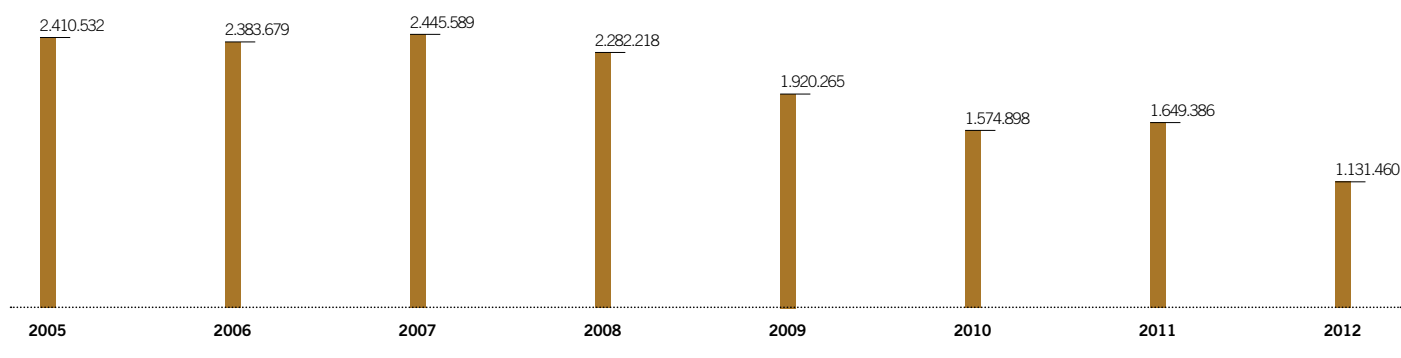
	gennaio-marzo		var. gennaio-marzo
	2012	2013	
Arezzo	125.084	291.632	133,1%
Firenze	496.775	954.539	92,1%
Grosseto	147.289	157.791	7,1%
Livorno	85.906	157.830	83,7%
Lucca	132.286	213.778	61,6%
Massa Carrara	216.809	84.570	-61,0%
Pisa	11.798	252.494	2040,1%
Pistoia	151.353	143.185	-5,4%
Prato	71.591	119.275	66,6%
Siena	132.982	155.021	16,6%
Toscana	1.571.873	2.530.115	61,0%

3. LA PRODUZIONE: L'IMPIEGO DEL CEMENTO

Nel 2012 l'impiego di cemento – indicatore sensibile della produzione edilizia – si è fermato poco al di sopra di 1,1 milioni di tonnellate: una diminuzione di oltre il 50% rispetto al picco di 2,4 milioni di tonnellate del triennio 2006-2007.

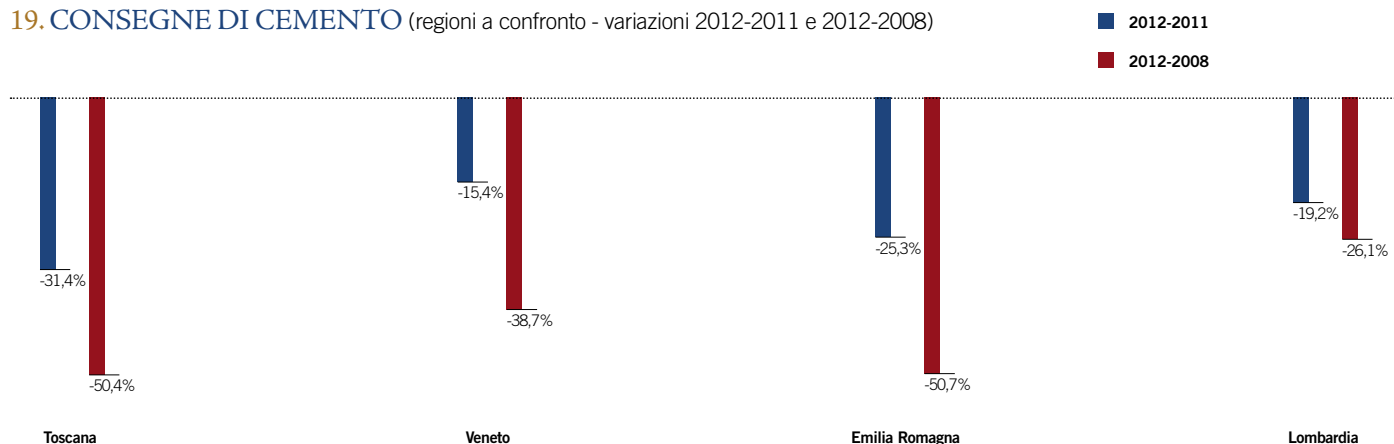
Il 2012 rappresenta *l'annus horribilis* con oltre mezzo milione di tonnellate in meno rispetto all'anno precedente, ovvero un -30%.

18. CONSEGNE DI CEMENTO 2005-2012 (tonnellate)



Toscana ed Emilia Romagna avvertono una crisi molto più pesante di quella che colpisce Veneto e Lombardia: il consumo si dimezza rispetto al 2008; il 2012 vede una riduzione sull'anno precedente assai più accentuata.

19. CONSEGNE DI CEMENTO (regioni a confronto - variazioni 2012-2011 e 2012-2008)



4. IL MERCATO: LE OPERE PUBBLICHE

4.1. GLI APPALTI DI LAVORI

La crisi degli investimenti in opere pubbliche si esprime con la riduzione dei bandi di gara scesi nel 2012 a poco più di 860 milioni rispetto agli oltre 1.200 milioni del 2008: e si tratta di prezzi correnti. Il numero dei bandi si è ridotto a poco più di 600 contro gli oltre 1.300 del biennio 2007-2008: hanno sicuramente giocato i successivi innalzamenti della soglia della procedura negoziata senza pubblicazione del bando, ma il calo è assai rilevante, da sottolineare soprattutto la mancanza di bandi superiori ai 50 milioni di euro: dai 250 milioni del 2011 sono scesi a 110 milioni di euro.

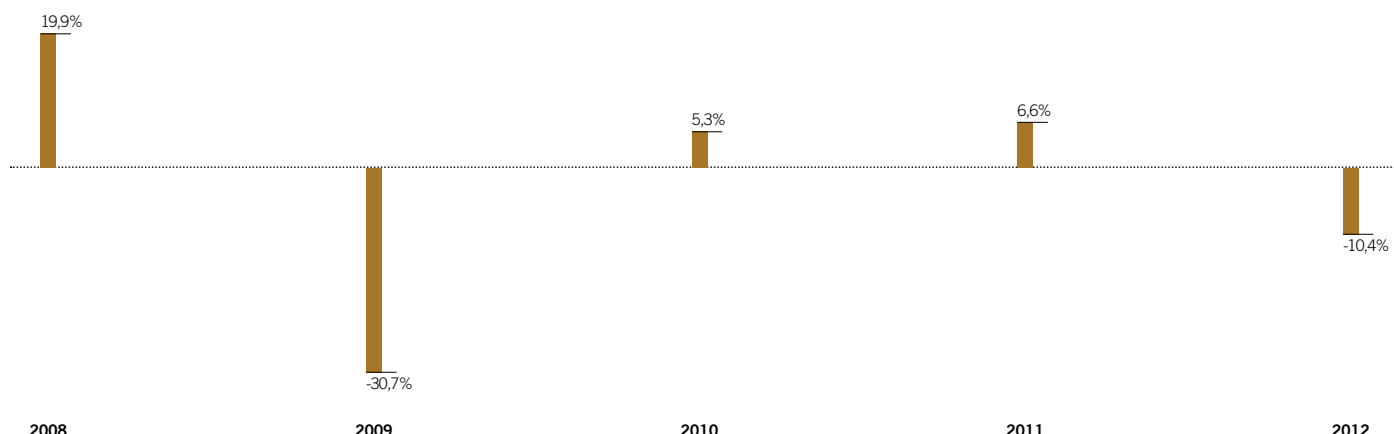
20. TOSCANA: BANDI DI GARA PER CLASSI D'IMPORTO 2007-2012 (milioni di euro)

classi d'importo (euro)	2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo
fino a 500.000	994	202	961	205	482	98	456	96	305	66	384	73
500.001-1.000.000	187	131	195	140	118	87	132	97	111	81	80	57
1.000.001-6.197.483	169	371	195	460	152	346	162	349	153	353	142	332
6.197.484-18.592.448	12	115	9	90	19	205	13	130	19	190	18	184
18.592.449-50.000.000	5	133	5	130	5	125	6	159	1	25	4	111
50.000.001-75.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75.000.001-100.000.000	1	83	0	0	0	0	1	75	1	78	0	0
totale fino a 100.000.000	1.368	1.036	1.365	1.025	776	861	770	907	590	794	628	757
oltre 100.000.001	0	0	1	218	0	0	0	0	1	173	1	110
totale	1.368	1.036	1.366	1.242	776	861	770	907	591	967	629	867

Il decreto legislativo n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), ha elevato da 500.000 a 1.000.000 di euro la soglia entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando).

La progressione temporale vede – dopo una crescita non trascurabile nel 2008 – un calo del 30% nel 2009, cui ha fatto seguito un biennio di sostanziale ristagno degli importi messi a gara interrotto da un ulteriore scivolamento verso il basso del 10%.

21. TOSCANA: IMPORTI BANDI 2008-2012 (variazioni %)



A livello provinciale Firenze, Grosseto e Pistoia vedono crescere gli importi (circa il 40% a Firenze, attorno al 20% nelle altre province), mentre nelle altre province le riduzioni maggiori si hanno a Livorno (-76%) e Pisa (-49%): nel 2011 avevano concorso a elevare gli importi messi a gara i project financing del nuovo ospedale di Livorno e del *People Mover* di Pisa.

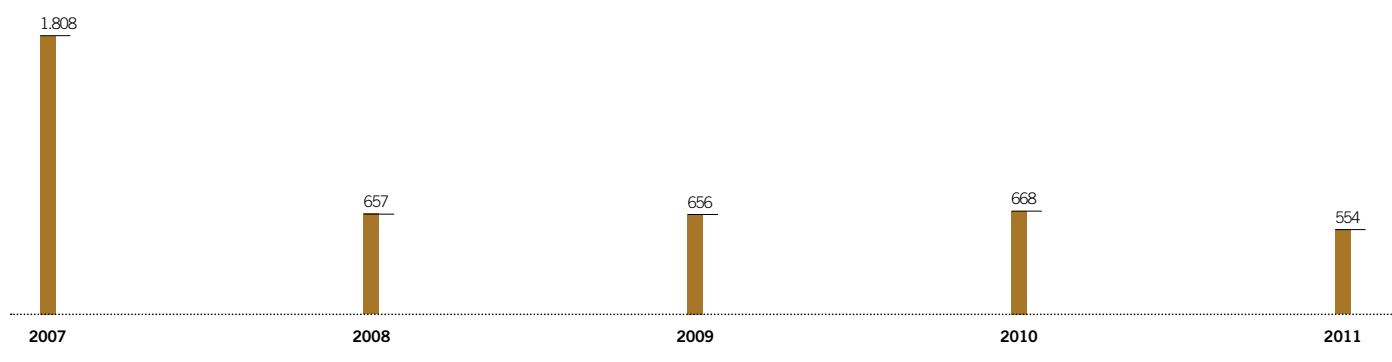
22. PROVINCE: NUMERO E IMPORTO DEI BANDI E VARIAZIONI 2011-2012

	2011		2012		var.% 2012-2011	
	numero	importo	numero	importo	numero	importo
Arezzo	56	63	45	48	-19,6	-23,4
Firenze	147	182	167	253	13,6	39,1
Grosseto	85	57	81	71	-4,7	23,0
Livorno	70	251	57	60	-18,6	-76,3
Lucca	40	45	32	32	-20,0	-27,8
Massa Carrara	32	60	46	41	43,8	-31,8
Pisa	37	146	73	74	97,3	-49,0
Pistoia	35	23	35	28	0,0	19,7
Prato	15	21	25	18	66,7	-12,8
Siena	44	56	44	50	0,0	-12,0
non ripartibili	30	63	24	193	-20,0	206,2
totale	591	967	629	867	6,4	-10,4

L'andamento delle aggiudicazioni, dopo il livello eccezionale raggiunto nel 2007 (1,8 miliardi di euro) si è mantenuto stabile nel triennio successivo attorno ai 650 milioni per poi scendere a 550 milioni nel 2011.

Ma aggiudicare i lavori non equivale automaticamente a eseguirli in tempi noti e prefissati: è il caso dei 900 milioni complessivi aggiudicati nel 2007 per il sottoattraversamento di Firenze e la nuova stazione dell'Alta Velocità per i quali non si riesce a intravedere un tempo ragionevole per il loro completamento.

23. TOSCANA: IMPORTO AGGIUDICAZIONI 2007-2012



Nel triennio 2009-2011 le quasi 2.700 aggiudicazioni in Toscana per poco meno di 1,9 miliardi di euro pesano per il 7,5% delle aggiudicazioni totali e per il 6% degli importi aggiudicati a livello nazionale.

24. AGGIUDICAZIONI: NUMERO E IMPORTO 2009-2011 (milioni di euro)

	2009-2011	
	numero	importo
Piemonte	2.848	2.558
Valle d'Aosta	482	441
Lombardia	4.020	3.758
Provincia di Trento	888	534
Provincia di Bolzano	255	208
Veneto	4.302	2.722
Friuli Venezia Giulia	435	397
Liguria	1.284	1.541
Emilia Romagna	1.735	3.238
Toscana	2.686	1.881
Umbria	814	612
Marche	1.516	1.469
Lazio	2.489	1.785
Abruzzo	1.062	545
Molise	332	156
Campania	1.747	1.376
Puglia	1.715	1.756
Basilicata	334	622
Calabria	1.185	758
Sicilia	2.131	2.311
Sardegna	1.770	1.055
Italia	34.165	31.244

Pur in presenza di un sensibile calo dei bandi e di un livello complessivamente basso delle aggiudicazioni, è aumentato in Toscana il numero delle imprese qualificate (8,8%), mentre è stato inferiore l'incremento delle categorie di iscrizione (4,4% rispetto al 6,1% nazionale).

25. DISTRIBUZIONE REGIONALE DELLE IMPRESE QUALIFICATE E DELLE CATEGORIE 2009-2011

	n. imprese	n. categorie	variazioni 2011-2009	
			n. imprese	n. categorie
Piemonte	2.157	6.279	0,8%	-0,5%
Valle d'Aosta	217	750	-0,5%	5,5%
Lombardia	5.160	12.791	5,4%	6,3%
Provincia di Trento	774	1.857	6,6%	12,3%
Provincia di Bolzano	736	1.421	237,6%	139,6%
Veneto	3.453	8.372	2,7%	3,5%
Friuli Venezia Giulia	847	2.504	-2,0%	1,3%
Liguria	735	2.201	-0,8%	1,4%
Emilia Romagna	2.028	5.890	3,0%	4,1%
Toscana	1.769	4.491	8,8%	4,6%
Umbria	747	1.736	0,1%	-0,3%
Marche	973	2.478	4,8%	3,5%
Lazio	4.299	12.938	10,5%	9,3%
Abruzzo	1.196	3.340	12,5%	13,4%
Molise	296	1.024	1,0%	3,5%
Campania	5.130	15.226	5,6%	3,3%
Puglia	2.474	5.962	10,7%	10,8%
Basilicata	830	2.651	10,4%	10,2%
Calabria	1.528	4.484	3,4%	5,9%
Sicilia	2.853	9.572	1,8%	2,3%
Sardegna	834	2.233	12,4%	16,7%
totale	39.036	108.200	6,8%	6,1%

4.2. I SERVIZI D'INGEGNERIA

Anche i bandi di progettazione per servizi di ingegneria mostrano in Toscana un netto calo – sia come numero, sia come importo – rispetto al picco segnato nel 2009.

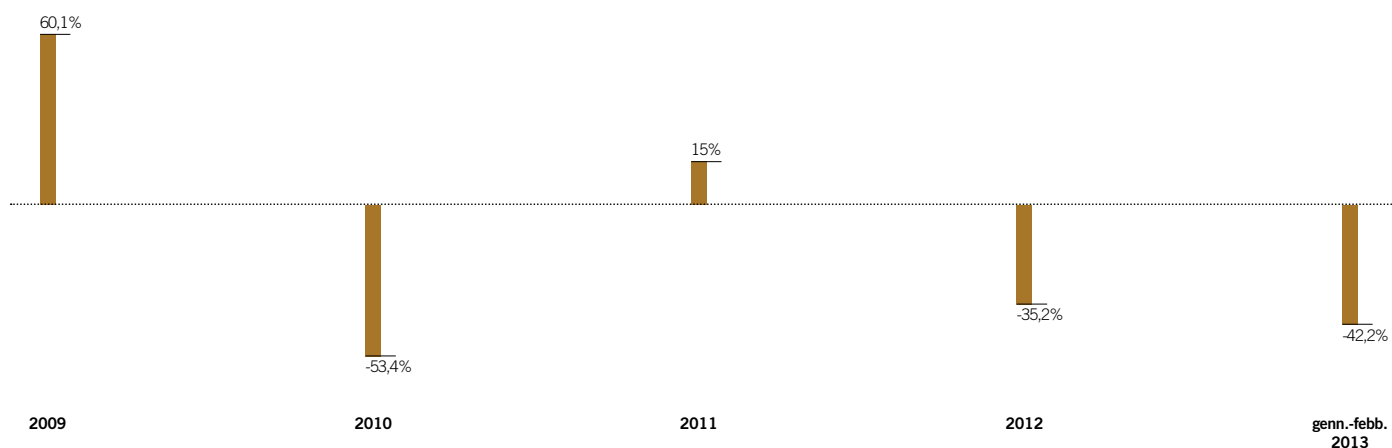
Il 2012 si ferma su un livello inferiore ai 10 milioni di euro.

26. BANDI PER SERVIZI DI INGEGNERIA 2008-2012 (numero e importo - migliaia di euro)

	2008		2009		2010		2011		2012	
	n°	importo	n°	importo	n°	importo	n°	importo	n°	importo
Lombardia	663	76.465	509	74.806	550	85.265	422	126.521	430	123.234
Veneto	291	38.447	211	19.240	241	96.281	167	24.587	169	9.558
Emilia Romagna	178	19.043	211	20.591	249	19.551	135	6.616	157	11.179
Toscana	178	17.433	254	27.906	222	13.010	196	14.965	186	9.704
Italia	4.534	785.979	3.931	693.139	3.897	588.291	3.827	560.066	3.729	513.593

L'illusorio e modesto rimbalzo segnato nel 2011 è seguito da un altro consistente calo nel 2012 e anche i primi due mesi del 2013 – con il -42,% – non fanno ben sperare.

27. TOSCANA: BANDI PER SERVIZI D'INGEGNERIA (variazioni % su anno e periodo precedente)



Dunque è facilmente spiegabile perché la quota della Toscana – sul totale nazionale – si fermi al 2,6% in termini di importi (in linea peraltro con l'Emilia Romagna), mentre in termini di numerosità sia a un livello doppio, il 5,2%: meno bandi complessivi e bandi assai più piccoli.

28. BANDI PER SERVIZI DI INGEGNERIA 2008-2012 (totale cumulato e distribuzione % per regione)

	numero	importo	% numero	% importo
Lombardia	2.574	486.291	12,9%	15,5%
Veneto	1.079	188.113	5,4%	6,0%
Emilia Romagna	930	76.980	4,7%	2,5%
Toscana	1.036	83.018	5,2%	2,6%
Italia	19.918	3.141.068	100,0%	100,0%

Peraltro in Toscana sono localizzate 36 società d'ingegneria, il 5,2% del totale nazionale, assolutamente in linea con il numero di bandi pubblicati, mentre in Lombardia sono quasi il 18%: il mercato sembra trainare la creazione di imprese.

29. DISTRIBUZIONE DELLE SOCIETÀ DI INGEGNERIA E PROFESSIONALI 2011 (per regione)

	numero società	% n. società su totale
Lombardia	119	17,2
Lazio	108	15,6
Veneto	81	11,7
Emilia Romagna	58	8,4
Piemonte	50	7,2
Campania	38	5,5
Toscana	36	5,2
Sicilia	36	5,2
Puglia	26	3,8
Trentino Alto Adige	19	2,7
Friuli Venezia Giulia	19	2,7
Umbria	18	2,6
Abruzzo	16	2,3
Marche	15	2,2
Liguria	14	2,0
Valle d'Aosta	10	1,4
Calabria	10	1,4
Sardegna	10	1,4
Basilicata	6	0,9
Molise	3	0,4
totale	692	100,0

4.3. IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

Nessuna delle tipologie di partenariato ha avuto gli sviluppi attesi: sono pochissimi i bandi e le realizzazioni di opere realizzate con l'utilizzo del leasing in costruendo, a oggi è solo una iniziativa avviata con l'utilizzo del contratto di disponibilità.

Anche il project financing – dopo gli illusori entusiasmi degli inizi – si è praticamente afflosciato. Nel 2012 in Toscana (vedi allegato 1) si è avuto un boom con 4 aggiudicazioni di opere per poco meno di 9 milioni di euro, mentre si sono contati 4 avvisi per la ricerca di promotori e 14 bandi di gara su proposta del promotore per poco meno di 60 milioni di euro, all'interno dei quali si trova il bando per 36 milioni di euro per il recupero di Sant'Orsola a Firenze.

Più numerosi sono i bandi per concessioni di costruzione e gestione di iniziativa pubblica che tuttavia complessivamente non arrivano a 30 milioni di euro.

30. TOSCANA: INIZIATIVE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO 2012

iniziativa privata

aggiudicazioni	numero	4
	importo	8.756.844
	importo medio	2.189.211
avvisi	numero	4
	importo	3.540.000
	importo medio	1.180.000
gare su proposta promotore	numero	14
	importo	58.422.882
	importo medio	4.173.063

iniziativa pubblica

concessioni costruzione e gestione	numero	40
	importo	29.763.305
	importo medio	850.380

L'importo medio si riferisce a avvisi di bandi e gare con importo noto

Se nel triennio 2010-2012 la Toscana non sfigura in termini di numero di iniziative, non così in termini di importi in gioco, dove la percentuale è assai bassa: ma quelle iniziative che in altre regioni fanno i grandi numeri – a colpi anche di miliardi di euro – spesso in Toscana restano al palo.

31. ITALIA E TOSCANA: QUADRO PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO 2010-2012

		Toscana	Italia	% Toscana
iniziativa privata				
aggiudicazioni	numero	5	122	4,1%
	importo	12.256.844	2.298.081.650	0,5%
avvisi	numero	9	188	4,8%
	importo	3.925.000	573.993.513	0,7%
gare su proposta promotore	numero	27	428	6,3%
	importo	304.926.989	7.400.652.701	4,1%
iniziativa pubblica				
concessioni costruzione e gestione	numero	98	1.289	7,6%
	importo	302.311.047	14.729.543.048	2,1%

L'importo medio si riferisce a avvisi di bandi e gare con importo noto

Nei bandi su iniziativa privata si ha la massima concentrazione di iniziative a Firenze con 11 e ad Arezzo con 7, così come per i bandi di concessione e gestione di iniziativa pubblica con 25 a Firenze e 24 ad Arezzo, seguita da Pisa con 20.

32. PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO 2010-2012 (numero bandi per provincia)

	bandi su proposta del promotore				bandi di iniziativa pubblica				totale generale
	2010	2011	2012	totale	2010	2011	2012	totale	
Arezzo	3	1	3	7	3	5	9	17	24
Firenze	1	2	8	11	3	6	5	14	25
Grosseto		1	1	2	1			1	3
Livorno	2	1		3	4	2	2	8	11
Lucca	1			1		3	3	6	7
Massa Carrara				0		6	4	10	10
Pisa				0	6	7	7	20	20
Pistoia				0	5	2	3	10	10
Prato				0		1		1	1
Siena		1	2	3	4		7	11	14
Toscana	7	6	14	27	26	32	40	98	125

Sia negli interventi d'iniziativa privata che in quelli di iniziativa pubblica la parte del leone la fanno gli impianti fotovoltaici: 12 su 27 tra le iniziative private, 84 su 125 tra quelle pubbliche. Seguono, sempre collegate all'impiego efficiente dell'energia, interventi per il teleriscaldamento. Gli asili nido con 4 interventi come gli impianti sportivi e i parcheggi si collocano nelle posizioni successive della classifica generale per numero di iniziative.

33. PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO 2010-2012 (numero bandi per categoria di opera)

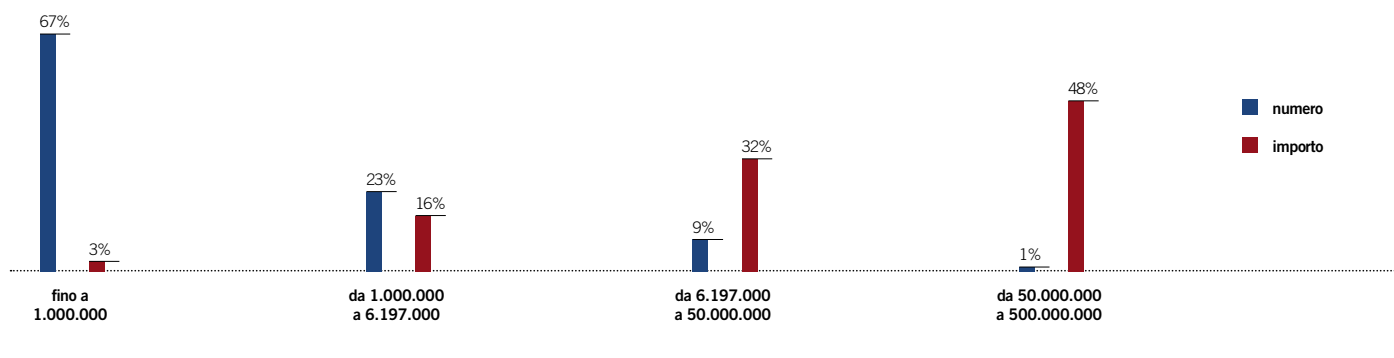
	2010		2011		2012		2010-2012		generale
	in. priv.	in. pubbl.	in. priv.	in. pubbl.	in. priv.	in. pubbl.	in. priv.	in. pubbl.	
impianti fotovoltaici	2	17	3	22	7	33	12	72	84
teleriscaldamento		3		2	3	1	3	6	9
energia				1		1	0	2	2
illuminazione pubblica				2		1	0	3	3
impianti sportivi	1	1	1			1	2	2	4
parcheggi	1	2	1				2	2	4
cimiteri	1						1	0	1
RSA		1	1		1		2	1	3
riqualificazione urbana					2		2	0	2
turismo					1	1	1	1	2
attività commerciali				1			0	1	1
sanità	1					1	1	1	2
istruzione	1	1				1	1	2	3
nidi				4			0	4	4
trasporti		1					0	1	1
totale	7	26	6	32	14	40	27	98	125

Una recente indagine di ANCE ha fatto il punto sulla finanza di progetto in Italia: sono state contate oltre 2.200 iniziative tra pubbliche e private per un importo complessivo di poco più di 22,5 miliardi di euro: tuttavia 10 iniziative sopra i 500 milioni di euro totalizzano ben 14 miliardi di euro, mentre le restanti 2.200 circa si dividono circa 8,7 miliardi di euro.

Il 90% dei bandi si colloca al di sotto della soglia dei 6,197 milioni di euro per poco meno del 20% degli importi totali messi a gara: è un partenariato diffuso di piccole opere distribuite sul territorio che merita attenzione.

34. PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO 2010-2012

(numero e importo bandi per classi di importo al netto sopra i 500 milioni di euro)



L'indagine nazionale conferma l'assoluta prevalenza degli impianti fotovoltaici che coprono ben due terzi delle iniziative, anche se rappresentano soltanto poco più del 13% degli importi. In termini di importi un numero ristretto di categorie di opere supera il 10% del totale: i cimiteri (14%), i parcheggi (11,7%), i porti (11,1%), gli impianti per il trattamento dei rifiuti (10,3%) oltre la residuale categoria "altro" che totalizza il 13,6%.

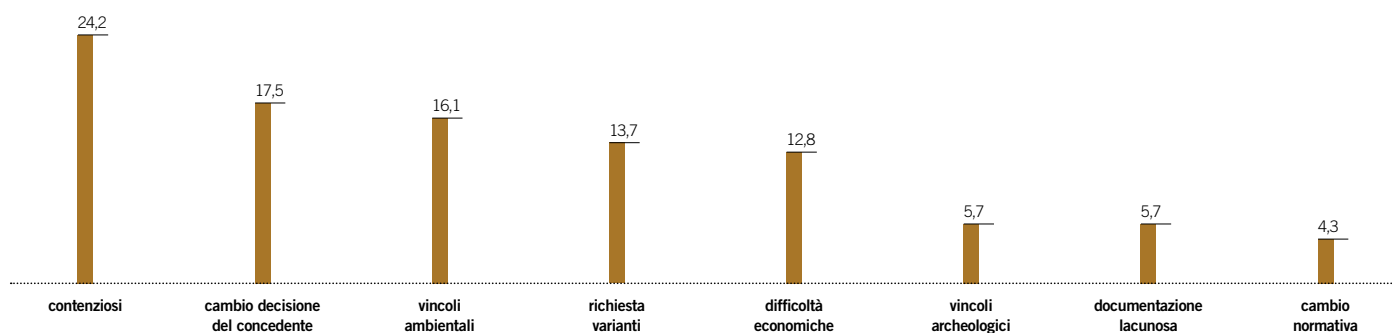
35. PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO 2010-2012 (numero e importo bandi per categoria di opera)

	numero	importo
impianti fotovoltaici	65,1%	13,2%
impiantistica varia	6,9%	7,9%
impianti sportivi	5,9%	5,0%
cimiteri	5,4%	14,0%
parcheggi	3,8%	11,7%
RSA	2,2%	2,8%
altro	2,0%	13,6%
trattamento rifiuti	1,6%	10,3%
porti	1,5%	11,1%
riqualificazione	1,3%	1,7%
reti gas	1,0%	1,4%
ricettività	0,9%	3,7%
servizi sociali	0,9%	0,8%
mercati e commercio	0,7%	1,6%
reti idriche	0,3%	0,3%
depurazione e ambiente	0,2%	0,0%
istruzione	0,2%	0,8%
totale sotto 500 milioni di euro	100,0%	100,0%

La ricerca ANCE ha avuto l'indubbio merito di approfondire gli elementi di criticità emersi attraverso un'indagine diretta presso gli enti dove si sono avute aggiudicazioni di iniziative.

Quasi un'opera su quattro è stata oggetto di contenziosi che rappresentano la principale criticità (il 56,5% tra le gare a iniziativa privata e il 21,4% tra quelle d'iniziativa pubblica) seguita per il 17,5% dei casi dal cambio di decisione del concedente (seconda criticità nelle iniziative private) e dai vincoli ambientali nel 16,1% degli interventi (seconda criticità nelle iniziative pubbliche).

36. PRINCIPALI CRITICITÀ NELLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI PF



I contenziosi nel 45% dei casi hanno riguardato inadempienze del concessionario, gli espropri (20,8%), il 16,7% i ricorsi di altri partecipanti alla gara e il 12,5% il cosiddetto NIMBY, il rifiuto dell'iniziativa da parte di gruppi e comitati vari.

Nel cambiamento di decisione dell'ente concedente quasi la metà (47,4%) è attribuibile a non meglio specificati mutamenti nelle esigenze della collettività, ma ben il 31,6% trova origine nel cambiamento di governo *tout court*, mentre il dissenso della popolazione contribuisce a far cambiare opinione solo nel 5% dei casi.

La richiesta di varianti (che spesso inficiano l'equilibrio economico finanziario dell'operazione) per la quasi totalità dei casi (96%) interviene nella fase progettuale.

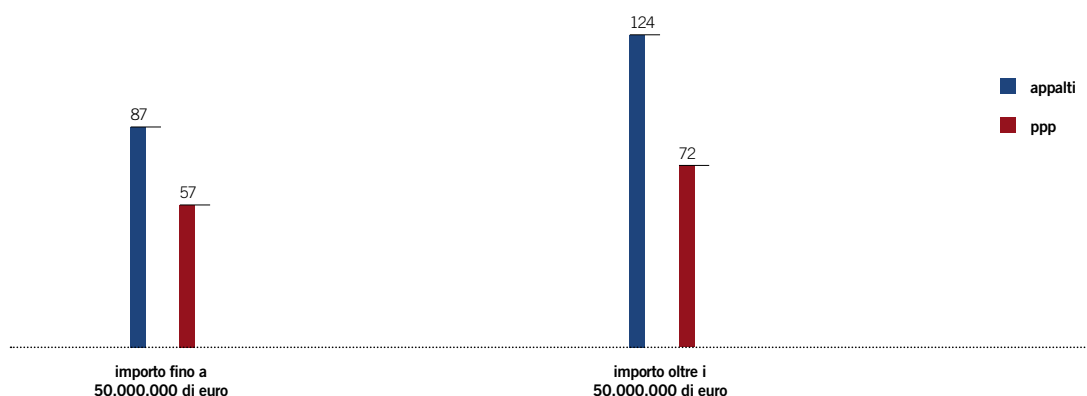
Le difficoltà economiche, che pesano nel 12,8% dei casi, sono per la gran parte (88%) imputabili al concessionario.

37. PRINCIPALI TIPOLOGIE DI CRITICITÀ

contenzioni	valori
NIMBY	12,5%
inadempienze del concessionario	45,8%
inadempienze dell'ente concedente	4,2%
ricorso altri partecipanti alla gara	16,7%
espropri	20,8%
cambiamento delle decisioni dell'ente concedente	valori
cambiamento esigenze collettività	47,4%
cambio di governo	31,6%
cambio procedura	15,8%
dissenso della popolazione	5,3%
richiesta di varianti	valori
richiesta di varianti in fase progettuale	96,0%
richiesta di varianti in corso d'opera	4,0%
difficoltà economiche e finanziarie	valori
difficoltà economiche del concessionario	88,0%
mancata o tardiva corresponsione del contributo pubblico	12,0%

Pur con tutte le criticità segnalate, l'indagine assevera la superiore efficienza delle iniziative in partenariato rispetto agli appalti ordinari – in termini di tempi di conclusione degli interventi sia sotto i 50 milioni di euro (57 mesi contro 87) sia sopra i 50 milioni di euro (72 mesi contro 124).

38. TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE (mesi)

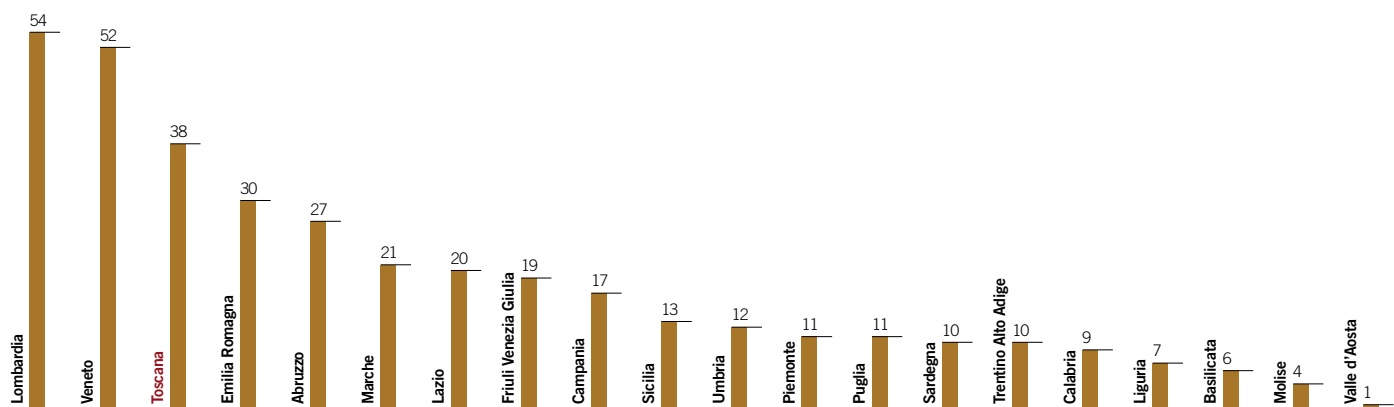


4.4. NIMBY E NON SOLO

Appare interessante soffermarsi sul diffondersi della cosiddetta *sindrome NIMBY*, ovvero il rifiuto di attrezzature e infrastrutture previste e progettate, che investe sia lo stato di avanzamento dell'iter progettuale, autorizzativo o esecutivo.

In Italia sono oltre 350 i casi censiti dal NIMBY Forum: la Toscana con 38 casi si colloca al terzo posto dopo Lombardia e Veneto.

39. ITALIA: NUMERO CASI NIMBY



Con 222 opere contestate (62,7% del totale), il comparto elettrico si colloca alla testa della classifica dei settori maggiormente colpiti dalla sindrome Nimby: assai forte appare l'opposizione agli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (176 contestazioni sulle 354 totali). Tra le opere più controverse, si annoverano le centrali a biomasse (con 108 impianti), le centrali idroelettriche (32) e i parchi eolici (32).

In Toscana sono 24 complessivamente su 38 casi gli impianti del settore energetico contestati, 13 sono legati al processo di smaltimento dei rifiuti, 1 alla realizzazione di strade.

40. TOSCANA: NIMBY PER CATEGORIA OPERE



Sono i comitati a guidare la classifica della protesta, rappresentando il 24,2% dei soggetti coinvolti, ma al secondo posto si piazzano i soggetti politici locali (20,7%) e i Comuni (18,3%), distaccando in maniera netta le associazioni ambientaliste locali (8,1%) e nazionali (2,1%). Più contenuto appare il ruolo delle associazioni ambientaliste e di categoria (rispettivamente 9,8% e 3,1%).

5. LE NUOVE COSTRUZIONI

5.1. IL FABBISOGNO DI ABITAZIONI

È diffuso discettare sull'andamento dell'attività edilizia in ambienti politici e culturali ben definiti – spesso anche con rilevanti responsabilità istituzionali – a prescindere da elementari conoscenze sul reale fabbisogno abitativo.

La costruzione di nuove abitazioni tra il 1991 e il 2011 è andata a soddisfare un fabbisogno abitativo reale, come testimoniano i dati dei censimenti.

41. ABITAZIONI TOTALI OCCUPATE E NON OCCUPATE (censimenti 1991, 2001, 2011 e variazioni assolute)

	censimento 1991	censimento 2001	censimento 2011	variazione 2001-1991	variazione 2011-2001
numero abitazioni totali	1.546.676	1.667.100	1.809.752	120.424	142.652
non occupate o occupate da non residenti	292.647	292.129	288.511	-518	-3.618
occupate da residenti	1.254.029	1.374.971	1.521.241	120.942	146.270

Le abitazioni occupate crescono più delle abitazioni totali, mentre si riduce il numero delle abitazioni non occupate od occupate da non residente: questo dato si accentua nell'intervallo 2001-2011 dove sono oltre 3.600 le abitazioni recuperate alla residenza.

Può esserci – e c'è sicuramente – disallineamento fra offerta e domanda di abitazioni, sia in termini di tipologie residenziali e quelle richieste sia in termini di localizzazione: sono gli effetti perversi di una pianificazione urbanistica rigida, eccessivamente penetrante e che crea effetti distorsivi sulle localizzazioni generando la rendita immobiliare.

Le stime effettuate qualche tempo fa ci davano un fabbisogno potenziale al 2030 di quasi 250.000 alloggi. Sono stime sicuramente da affinare ma che danno un'idea dell'ordine di grandezza del problema.

Esiste una questione sociale che richiede un forte impegno sul fronte dell'*housing* per la cosiddetta fascia grigia di chi non ha i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma non ha un reddito sufficiente per acquistare la casa; così come esiste una carenza drammatica di abitazioni per le categorie deboli, anziani in primo luogo. La svendita a prezzo di affezione del patrimonio abitativo pubblico – un fenomeno di massa – ha privato di risorse importanti di cui oggi si avverte la mancanza.

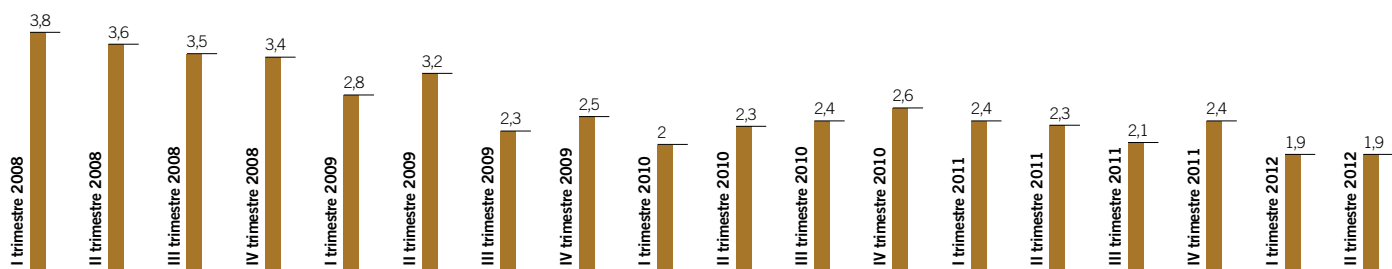
Ci si chiede se il recupero dell'esistente, piuttosto che la realizzazione di nuove espansioni, possa essere la risposta a questo fabbisogno, sicuramente servono norme assai flessibili che disciplinino gli interventi sull'edificato, altrimenti si resta nell'ambito delle petizioni di principio, buone per le esercitazioni accademiche o per un dibattito politico astratto, svincolato dai problemi reali dei cittadini.

da disagio	74.257
altri tipi di alloggio	1.847
famiglie in coabitazione	10.790
famiglie senza tetto	907
fabbisogno residuo al 2001	87.801
incremento nuclei familiari 2002-2010	143.292
totale fabbisogno al 2010 (A)	231.093
nuove abitazioni realizzate 2002-2010	122.562
da recupero abitazioni non occupate	-
da mobilità interna al patrimonio occupato	-
destinazione altri usi	-
subentro condizioni inagibilità e degrado	-
totale offerta abitazioni (B)	122.562
fabbisogno residuo al 2010 (A-B)	108.531
incremento nuclei familiari 2011-2030	138.620
fabbisogno abitativo 2011-2030	247.151

5.2. I PERMESSI PER COSTRUIRE: I DATI NAZIONALI AL 2012

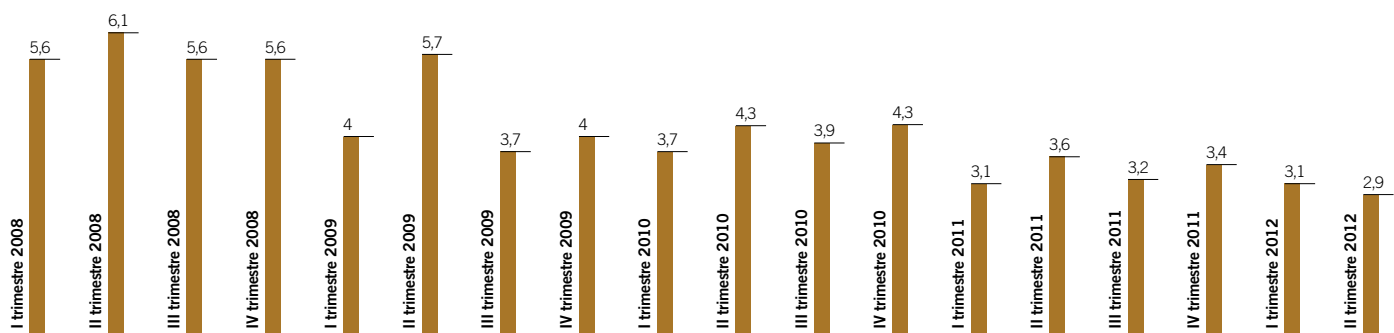
I permessi per costruire nuovi edifici residenziali, nei primi due trimestri del 2012, si sono dimezzati a livello nazionale rispetto al corrispondente periodo del 2008 passando da circa 7,4 milioni di mq a 3,8 milioni.

42. ITALIA: PERMESSI PER COSTRUIRE EDIFICI RESIDENZIALI (milioni di mq - I trimestre 2008-II trimestre 2012)



Pressoché analogo il decremento nei permessi per costruzione di edifici non residenziali scesi a 3 milioni di mq. nei primi 6 mesi del 2012 rispetto ai circa 6 milioni del 2008.

43. ITALIA: PERMESSI PER COSTRUIRE EDIFICI NON RESIDENZIALI (milioni di mq - I trimestre 2008-II trimestre 2012)

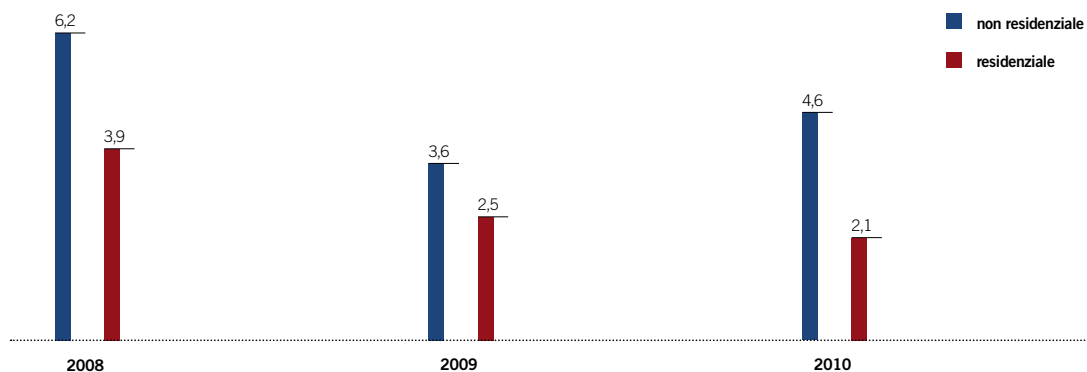


I dati a livello regionale sono ancora fermi al 2010 e solo a luglio saranno resi disponibili dall'ISTAT quelli relativi all'anno 2011: le grandezze sono espresse in volumi (mc) a differenza delle tabelle precedenti espresse in superficie (mq).

In Toscana i volumi dei nuovi fabbricati autorizzati nel comparto della residenza continuano a ridursi: calati dai 3,9 milioni di mc del 2008 a 2,5 milioni di mc nel 2009 sono ulteriormente scesi a 2,1 milioni di mc nel 2010.

Nel comparto non residenziale invece il 2010 ha registrato un rimbalzo a 4,6 milioni di mc, ben superiore ai 3,6 milioni di mc del 2009 e comunque ancora lontano dai 6,2 milioni di mc del 2008.

44. TOSCANA: PERMESSI RILASCIATI NUOVI FABBRICATI 2008-2010 (volumi in milioni mc)

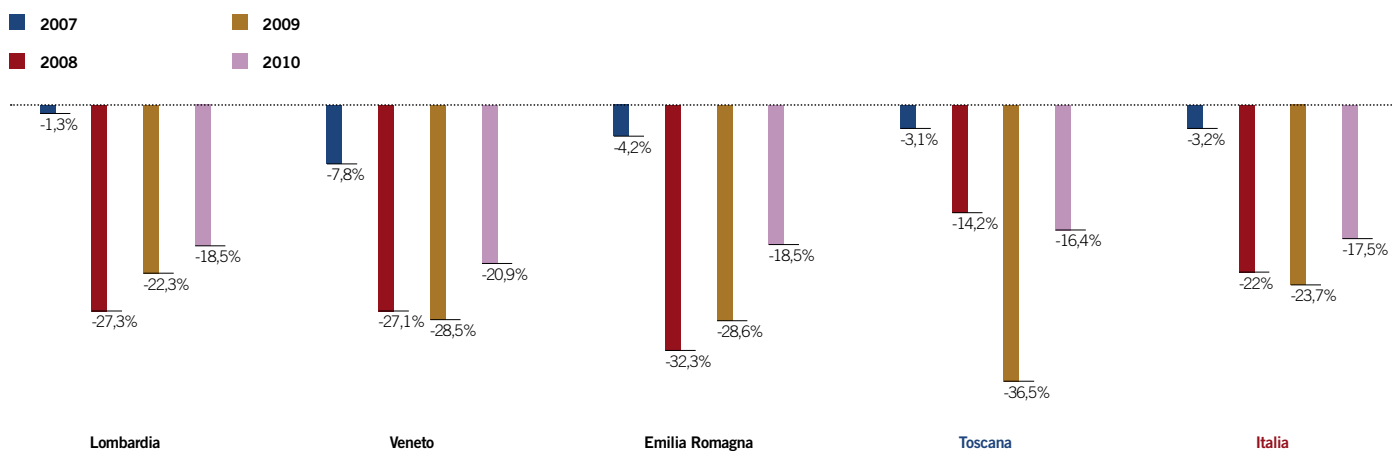


Se si guarda alle variazioni e si confrontano quelle della Toscana con altre regioni emerge un quadriennio di crisi senza significative differenziazioni territoriali: iniziato in sordina nel 2007, è poi precipitato nel biennio successivo rispetto al quale il 2010 manifesta un leggero rallentamento.

5.3. I PERMESSI PER COSTRUIRE IN TOSCANA: EDILIZIA RESIDENZIALE

Per la Toscana l'anno peggiore è stato il 2009 quando i volumi autorizzati sono crollati del 36,5% per attestarsi nel 2010 al -16,4%: nel quadriennio si sono più che dimezzati rispetto al 2006 (-55%).

45. VARIAZIONI DEI VOLUMI AUTORIZZATI PER NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI 2007-2010



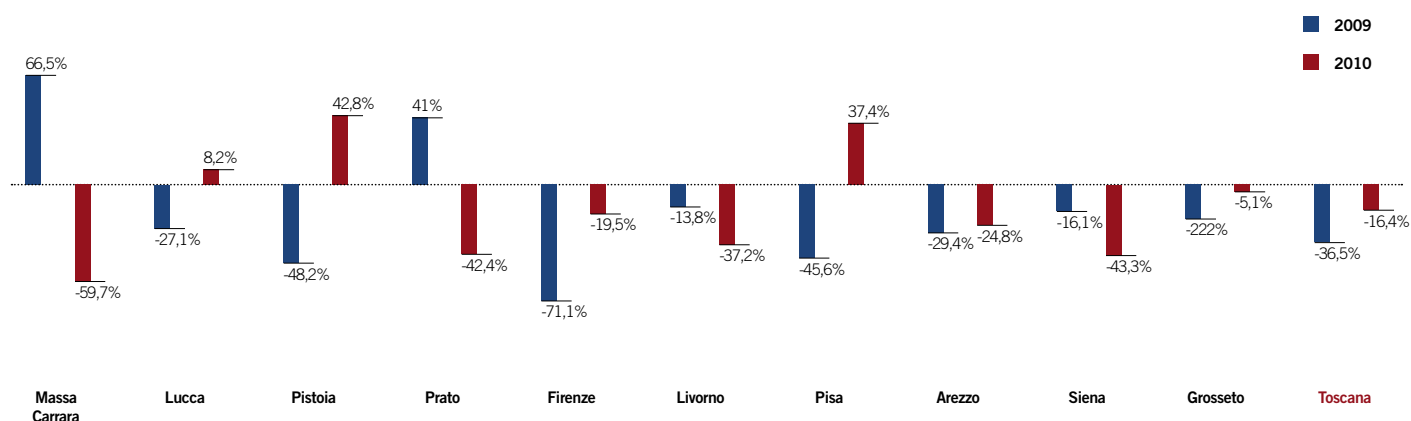
Sviluppando l'analisi a livello delle province, emerge con chiarezza che il prezzo maggiore l'ha pagato Firenze: da 1,2 milioni di mc del 2008 si è scesi a poco più di 280.000 mc nel 2010, ovvero un calo di circa 1 milione di mc: volumi zero è un obiettivo a portata di mano.

46. PROVINCE: PERMESSI DI COSTRUIRE 2008-2010 (nuovi fabbricati residenziali, numero, volumi, superficie)

	2008			2009			2010		
	numero	volume	superficie totale	numero	volume	superficie totale	numero	volume	superficie totale
Massa Carrara	91	133.806	41.487	145	222.840	68.940	79	89.915	29.675
Lucca	318	389.561	127.208	243	283.834	89.307	275	307.162	99.002
Pistoia	92	197.930	59.903	71	102.587	31.455	119	146.499	47.710
Prato	83	170.740	60.875	58	240.805	74.943	64	138.649	50.564
Firenze	222	1.206.244	332.386	168	348.196	117.340	159	280.266	90.364
Livorno	140	266.675	87.418	95	229.822	76.344	91	144.258	49.803
Pisa	302	546.500	171.873	197	297.391	95.887	250	408.717	119.433
Arezzo	284	483.806	151.280	219	341.778	108.611	206	256.968	83.175
Siena	104	279.831	79.752	99	234.699	73.379	64	133.124	43.481
Grosseto	152	221.744	71.230	100	173.060	49.621	95	164.156	55.552
Toscana	1.788	3.896.837	1.183.412	1.395	2.475.012	785.827	1.402	2.069.714	668.759

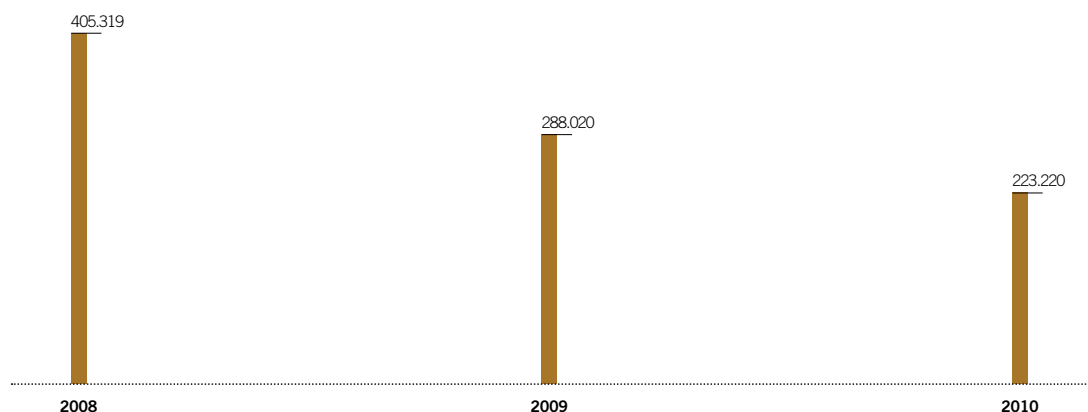
Nell'analisi delle variazioni, Firenze spicca con il -71% del 2009 seguito dal -19,5% del 2010: invece a Pisa al calo del 45,6% del 2009 si contrappone l'aumento del 37,4% nel 2010, quindi il calo complessivo è più contenuto da 550.000 mc a poco più di 400.000 mc.

47. PROVINCE: VOLUMI AUTORIZZATI PER NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI 2009-2010 (variazioni)



Anche gli ampliamenti delle abitazioni esistenti mostrano un costante calo dai 400.000 mc del 2008 ai poco più di 220.000 mc – del 2010.

48. TOSCANA: AMPLIAMENTI RESIDENZIALI 2008-2010 (volumi autorizzati)

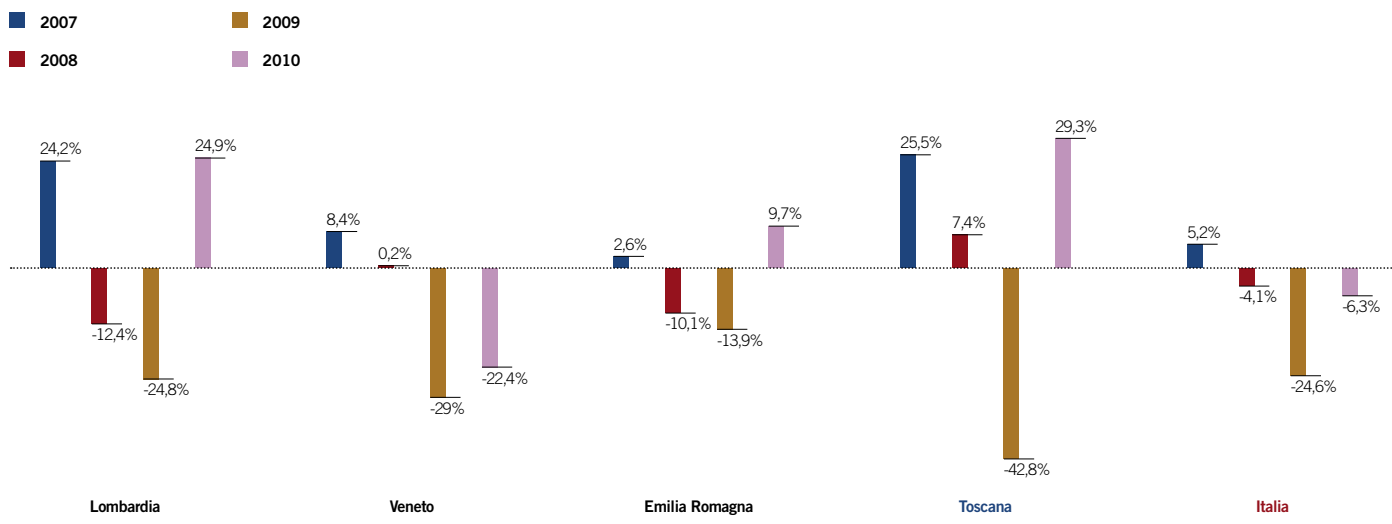


5.4. I PERMESSI PER COSTRUIRE IN TOSCANA: EDILIZIA NON RESIDENZIALE

Diversa la storia per i nuovi fabbricati non residenziali e con diverse dinamiche a livello territoriale, con un tratto unificante: la crisi si concentra nel biennio 2008-2009.

La Toscana si differenzia perché la caduta dei volumi assentiti si concentra nel 2009 con un -42,8% mentre ancora nel 2008 risultava in crescita. Lombardia e Toscana condividono poi un consistente rimbalzo nel 2010 (rispettivamente 24,9% e 29,3%).

49. VARIAZIONI DEI VOLUMI AUTORIZZATI PER NUOVI FABBRICATI NON RESIDENZIALI 2007-2010



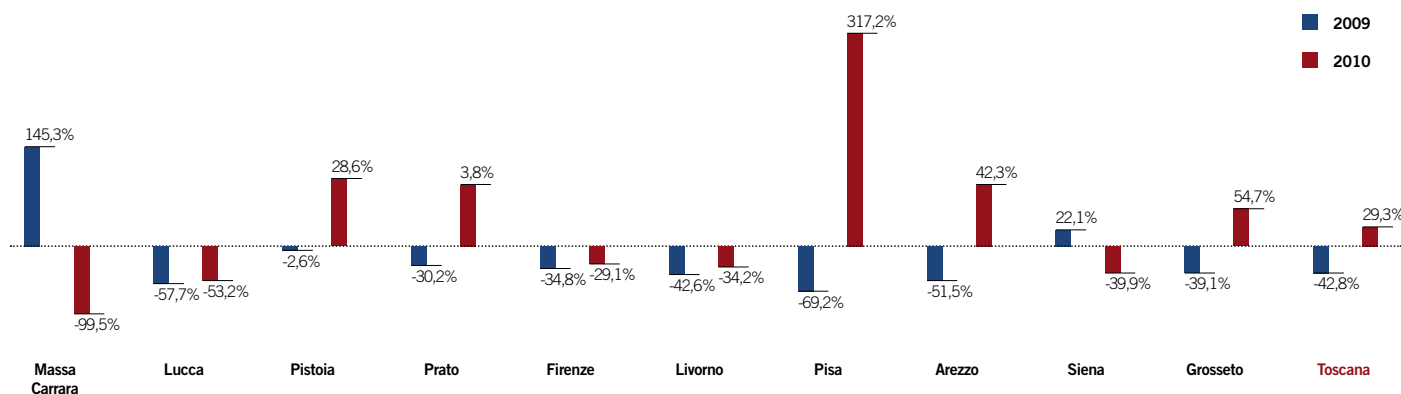
Pisa e Firenze insieme contano oltre il 40% dei volumi, mentre a Firenze il calo riguarda sia 2009 che il 2010, il risultato assai positivo a scala regionale è legato al boom di Pisa che nel 2010 supera i 2,1 milioni di mc, quasi la metà del totale regionale.

50. PROVINCE: PERMESSI RILASCIATI 2008-2010 (nuovi fabbricati non residenziali, numero, volumi, superficie)

	2008			2009			2010		
	numero	volume	superficie totale	numero	volume	superficie totale	numero	volume	superficie totale
Massa Carrara	16	36.290	8.721	21	89.008	19.130	7	445	148
Lucca	65	490.863	93.342	40	207.608	33.434	41	97.173	20.711
Pistoia	34	110.334	19.016	23	107.437	19.639	61	138.203	20.496
Prato	13	499.654	63.623	23	348.999	49.830	9	362.287	40.762
Firenze	113	1.056.613	195.272	101	689.263	141.103	103	488.435	95.447
Livorno	105	1.083.421	185.154	81	622.423	92.067	70	409.440	71.876
Pisa	99	1.649.182	199.935	70	508.739	100.779	135	2.122.507	289.495
Arezzo	99	584.597	113.768	63	283.543	53.088	144	403.512	72.188
Siena	58	436.447	81.838	71	532.722	108.373	103	320.328	67.640
Grosseto	82	267.701	51.360	76	162.971	33.765	89	252.099	47.387
Toscana	684	6.215.102	1.012.029	569	3.552.713	651.208	762	4.594.429	726.150

Nel 2010 oltre la crescita eccezionale di Pisa sull'anno precedente (+317,2%), è la maggioranza delle province a segnare un progresso: dal 54,7% di Grosseto, al 42,3% di Arezzo. In calo Lucca (-53,2%), Firenze -29,1% (dopo il -34,8% del 2009).

51. PROVINCE: VOLUMI AUTORIZZATI PER NUOVI FABBRICATI NON RESIDENZIALI 2009-2010 (variazioni)



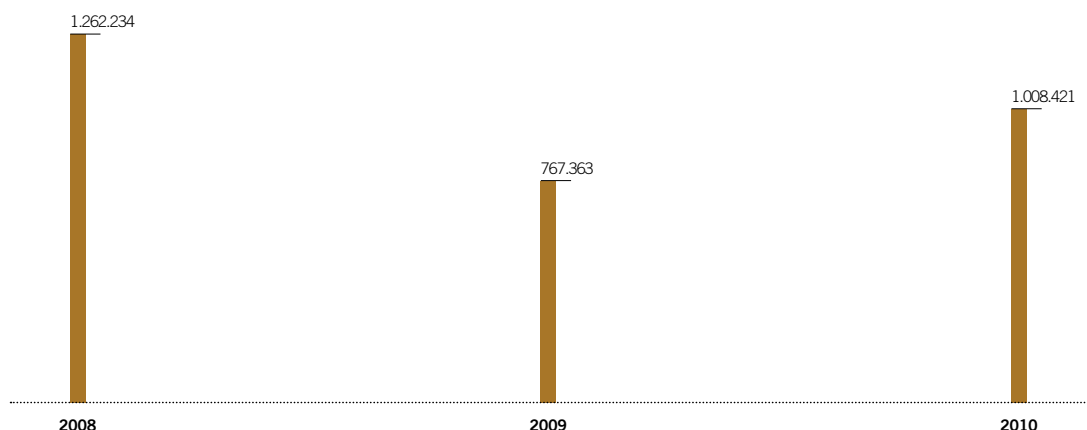
A Pisa dei 2,1 milioni di mc autorizzati ben 1,5 riguardano industria e artigianato e oltre 500.000 il commercio e turismo.

52. PROVINCE: VOLUMI AUTORIZZATI 2010 (nuovi fabbricati non residenziali per destinazione)

	agricoltura	industria e artigianato	commercio e turismo	altro	totale
Massa Carrara	445	0	0	0	445
Lucca	2.117	13.188	78.047	3.821	97.173
Pistoia	10.121	119.083	3.162	5.837	138.203
Prato	0	348.357	8.776	5.154	362.287
Firenze	11.821	296.619	117.610	62.385	488.435
Livorno	61.530	104.781	240.111	3.018	409.440
Pisa	25.010	1.553.006	528.254	16.237	2.122.507
Arezzo	58.862	239.876	80.499	24.275	403.512
Siena	272.783	19.799	18.209	9.537	320.328
Grosseto	51.149	147.705	31.400	21.845	252.099
Toscana	493.838	2.842.414	1.106.068	152.109	4.594.429

Anche per gli ampliamenti nell'edilizia non residenziale il 2010 la Toscana mette a segno un rimbalzo: scesi da 1,3 milioni di mc a poco meno di 0,8, risalgono nel 2010 a oltre un milione.

53. TOSCANA: AMPLIAMENTI NON RESIDENZIALI 2008-2010 (volumi autorizzati)

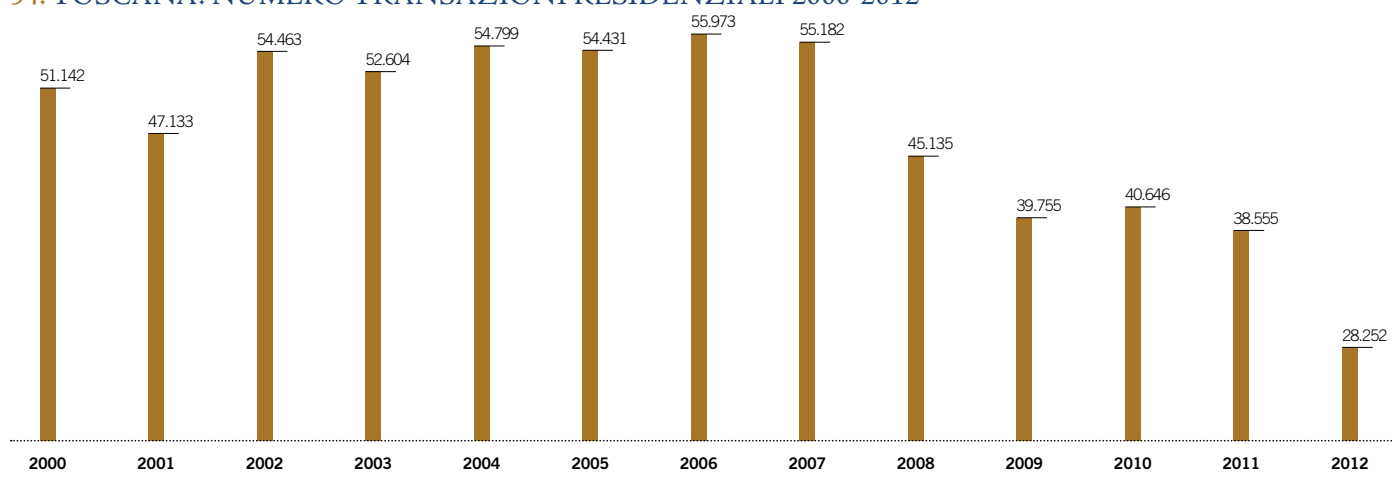


6. L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

6.1. IL MERCATO DELLE ABITAZIONI

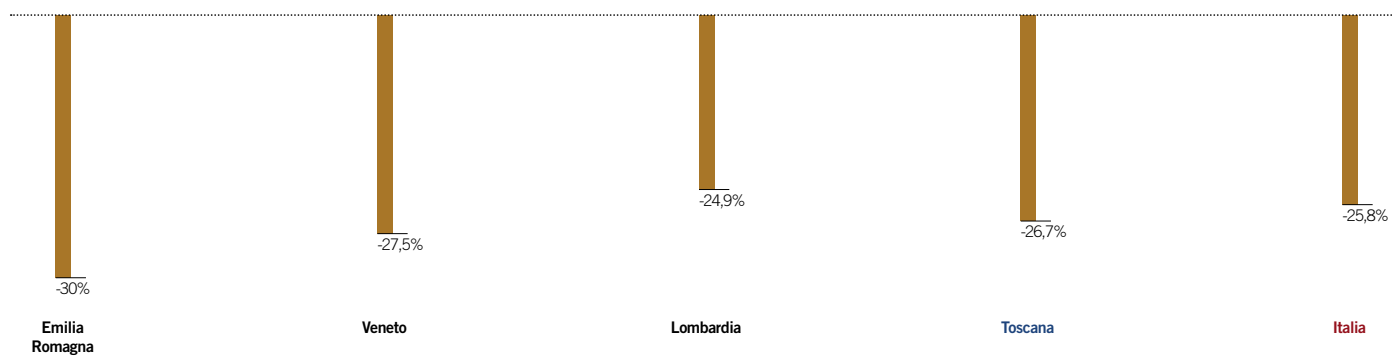
Nel 2012 il mercato immobiliare ha segnato un calo di dimensioni analoghe a quello del 2008 con 10.000 transazioni in meno rispetto all'anno precedente: nel 2008 si passò da 56.000 a 45.000 compravendite, nel 2012 il calo rispetto al 2011 è da 38.500 a poco più di 28.000, dopo un triennio in cui si era mantenuto attorno alle 40.000 operazioni.

54. TOSCANA: NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI 2000-2012



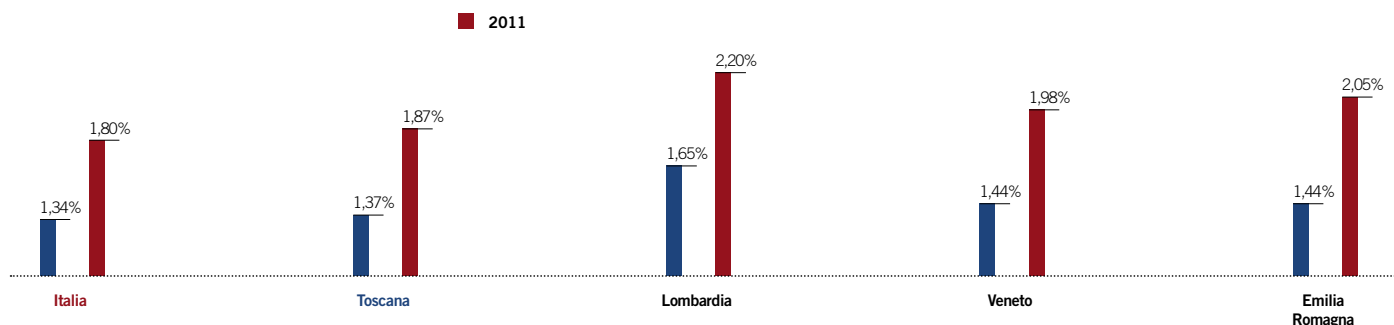
In termini percentuali, la variazione negativa della Toscana nel 2012 rispetto all'anno precedente (-26,7%) è in linea con il dato medio nazionale e quello delle altre regioni di confronto: solo l'Emilia Romagna mostra un risultato leggermente più negativo (-30%).

55. REGIONI A CONFRONTO: TRANSAZIONI RESIDENZIALI (variazioni % 2012 su 2011)



Il brusco rallentamento del mercato immobiliare residenziale è testimoniato dalla caduta dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare - transazioni/patrimonio immobiliare) che in Toscana scende da 1,87% a 1,37%, in uno scenario di sostanziale riallineamento verso il basso.

56. IMI 2011-2012 (regioni e totale italia)



In forte calo generalizzato – oltre il 20% – risultano anche le transazioni relative alla nuda proprietà delle unità abitative residenziali che in Toscana sono quasi 1.750.

57. TRANSAZIONI NUDA PROPRIETÀ (2012 e variazioni su 2011)

	numero	var.% su 2011
Emilia Romagna	1.943	-23%
Veneto	1.978	-22%
Lombardia	3.895	-24%
Toscana	1.747	-24%
Italia	23.666	-23%

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare stima il fatturato totale del mercato residenziale toscano di poco superiore ai 6,5 miliardi di euro, allineato a quello dell'Emilia Romagna: rispetto al 2011 il calo è del 27%.

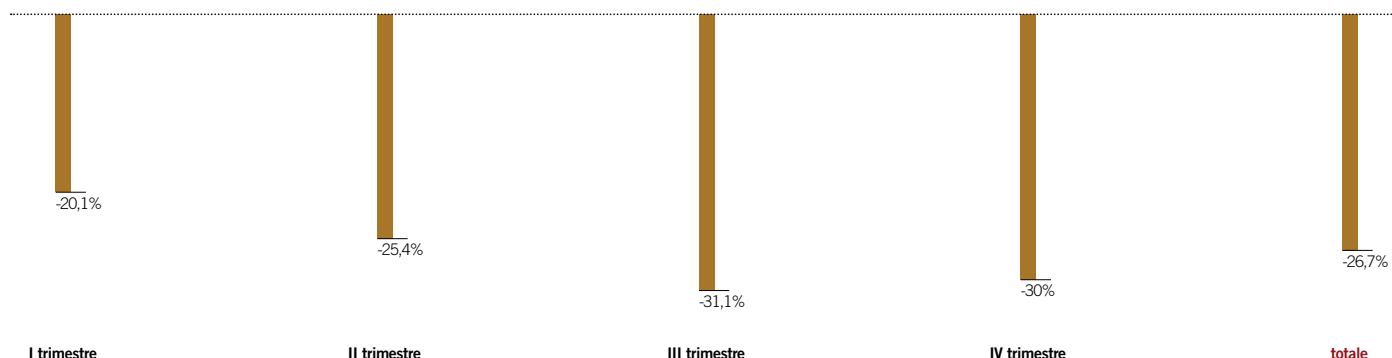
Il fatturato per unità immobiliare è tuttavia assai più elevato, 230.900 euro: è superato in Italia solo dal Lazio che raggiunge 246.900 euro: rispetto al 2011 appare stabile, con una impercettibile crescita di 200 euro.

58. FATTURATO TOTALE E MEDIO PER UNITÀ IMMOBILIARE (2012 e variazioni su 2011)

	fatturato totale 2012		fatturato unitario 2012	
	importo (milioni euro)	variazioni % su 2011	importo	differenza su 2011
Emilia Romagna	6.507	-29%	184.900	2.900
Veneto	5.907	-26%	161.200	3.600
Lombardia	14.230	-25%	159.200	-700
Toscana	6.524	-27%	230.900	200
Italia	75.444	-23%	168.300	-800

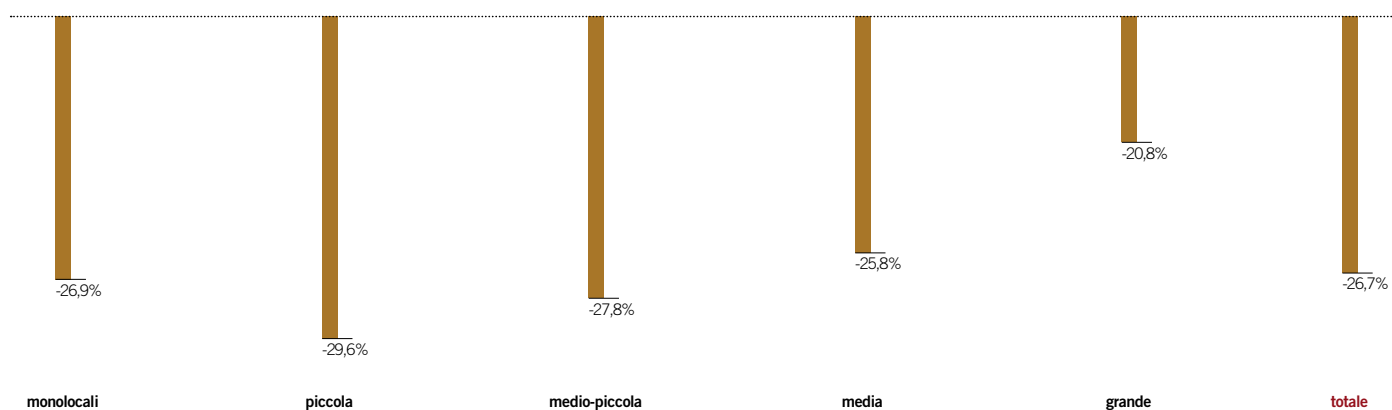
In particolare, sono stati gli ultimi due trimestri del 2012 a mostrare il più accentuato peggioramento del mercato con riduzioni del 30% e oltre: in un anno comunque segnato da nuovi fattori depressivi quali l'introduzione – caotica – dell'IMU, che si è manifestata come una pesante imposta patrimoniale sugli immobili.

59. TOSCANA: TRANSAZIONI RESIDENZIALI (variazioni % trimestri e totale 2012)



In termini dimensionali: le abitazioni grandi risentono meno del crollo fermandosi al -20,8%, mentre le piccole segnano un calo di quasi il 30%.

60. TOSCANA: VARIAZIONE PER DIMENSIONE ABITAZIONE (2012 su 2011)



Monolocali: fino a 2,5 vani catastali; Piccola: tra 2,5 e 4 vani catastali; Medio-piccola: tra 4 e 5,5 vani catastali; Media: tra 5,5 e 7 vani catastali; Grande: oltre 7 vani catastali

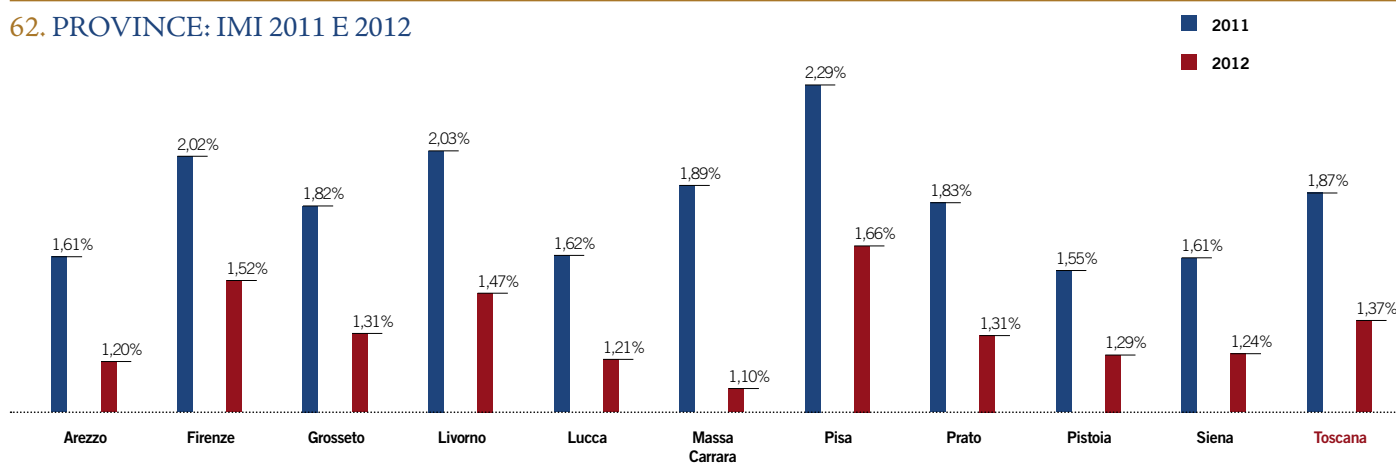
Il calo riguarda sia i capoluoghi (-27,6%) che gli altri comuni (-26,2%) e appare generalizzato, con modeste differenze: unica eccezione la provincia di Massa Carrara dove le transazioni si riducono di oltre il 40% con un vero e proprio tracollo nei comuni diversi dal capoluogo dove si arriva a un -46,3%.

61. PROVINCE: NUMERO TRANSAZIONI RESIDENZIALI (2012 e 2011 - variazioni %)

	2012		2011		variazioni 2012 su 2011		
	intera provincia	capoluogo	intera provincia	capoluogo	intera provincia	altri comuni	capoluogo
Arezzo	2.226	622	2.982	891	-25,3%	-23,3%	-30,1%
Firenze	7.635	3.422	10.137	4.613	-24,7%	-23,7%	-25,8%
Grosseto	2.209	785	3.065	1.080	-27,9%	-28,3%	-27,3%
Livorno	3.120	1.331	4.318	1.812	-27,8%	-28,6%	-26,6%
Lucca	2.812	688	3.752	977	-25,1%	-23,5%	-29,6%
Massa Carrara	1.432	429	2.466	599	-41,9%	-46,3%	-28,4%
Pisa	3.570	934	4.936	1.360	-27,7%	-26,3%	-31,3%
Prato	1.423	1.017	1.986	1.458	-28,4%	-23,3%	-30,2%
Pistoia	1.902	560	2.406	656	-21,0%	-23,4%	-14,5%
Siena	1.924	343	2.506	540	-23,2%	-19,6%	-36,5%
Toscana	28.252	10.131	38.555	13.984	-26,7%	-26,2%	-27,6%

L'intensità del mercato immobiliare (IMI) crolla bruscamente a causa della minor vivacità nelle compravendite raggiungendo il minimo nelle province di Massa Carrara, Arezzo e Lucca.

62. PROVINCE: IMI 2011 E 2012



Complessivamente in Toscana la superficie delle abitazioni oggetto di compravendita supera i 4,6 milioni di mq con un calo del 25,8% rispetto all'anno precedente.

La superficie media è di 104 mq, con abitazioni più grandi – tra i 120 e i 110 mq – nelle province di Arezzo, Lucca, Pistoia e Prato.

63. TOSCANA: SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI NELLE COMPRVENDITE (in mq - totale e media 2012)

	totale 2012	media 2012	quota per provincia	variazione % 2011-2012
Arezzo	449.292	119,2	9,8%	-24,3
Firenze	1.131.789	100,4	24,6%	-23,7
Grosseto	331.123	93,4	7,2%	-26,7
Livorno	397.785	90,0	8,6%	-25,7
Lucca	536.648	117,7	11,7%	-24,2
Massa Carrara	235.538	96,1	5,1%	-46,4
Pisa	597.806	105,6	13,0%	-26,7
Prato	260.703	11,4	5,7%	-24,8
Pistoia	327.483	113,3	7,1%	-20,8
Siena	337.367	102,7	7,3%	-21,6
Toscana	4.605.533	104,0	100,0%	-25,8

La quotazione media nei capoluoghi è di poco superiore ai 2.500 euro a mq con un calo dell'1,7% (sulle dinamiche del fatturato pesano le diverse dinamiche di abitazioni per superficie): si va da 3.260 euro di Firenze ai 1.546 di Arezzo. Cresce Grosseto (+2,3%) e tiene Pistoia (+0,4%), mentre sprofonda Siena (-10,8%) e in misura minore Arezzo (-4,5%).

Tra i comuni non capoluogo la quotazione media si attesta a 2.071 euro con un calo leggermente più contenuto (-1%): pesano le destinazioni turistiche che collocano ai livelli più alti Livorno (2.801 euro) e Lucca (2.625) e ai più bassi Arezzo (1.314) e Massa Carrara (1573). Ancora in crescita Grosseto (+2,5%) insieme a Pistoia, Prato e Pisa, attorno allo 0,5-1%. Sempre assai accentuato il calo di Siena (-6,1%), mentre ad Arezzo il calo è meno evidente (-2,6%).

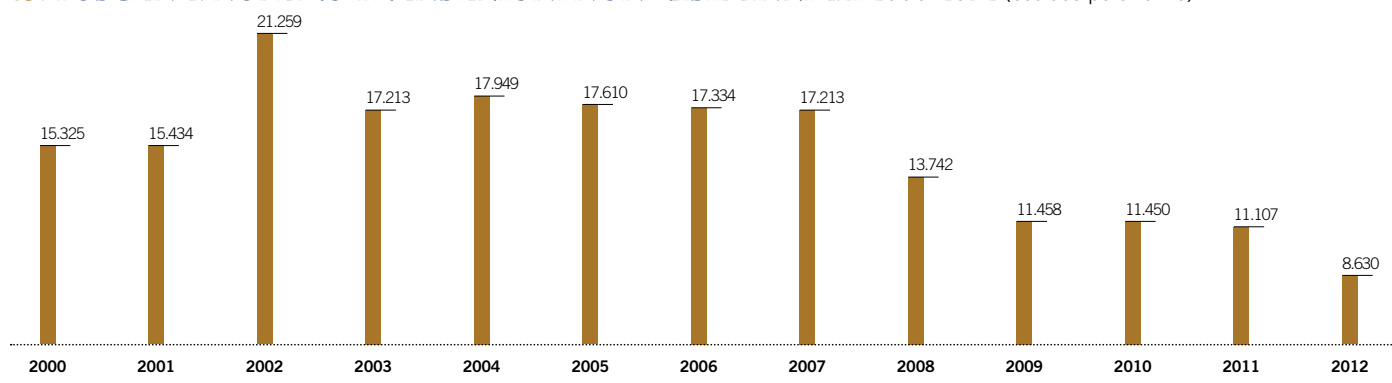
64. TOSCANA: QUOTAZIONE MEDIA E VARIAZIONE ANNUA (euro al mq - per capoluogo e non capoluogo)

	capoluogo		non capoluogo	
	media 2012	variazione % 2011-2012	media 2012	variazione % 2011-2012
Arezzo	1.546	-4,5	1.314	-2,6
Firenze	3.260	-1,4	2.315	-1,2
Grosseto	1.864	2,3	2.123	2,5
Livorno	2.301	-1,5	2.801	-0,7
Lucca	2.305	-2,2	2.625	-1,5
Massa Carrara	2.475	-1,0	1.573	-0,4
Pisa	2.434	-0,2	1.650	0,6
Prato	2.223	-0,5	2.093	0,6
Pistoia	1.956	0,4	1.833	1,0
Siena	3.004	-10,8	1.744	-6,1
Toscana	2.523	-1,7	2.071	-1,0

6.2. IL MERCATO DEGLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI

L'andamento delle transazioni degli immobili non residenziali (escluse pertinenze) rispecchia quello del comparto residenziale e segna nel 2012 una caduta di 2.500 unità, vicina al picco delle meno 3.500 del 2008.

65. TOSCANA: NUMERO TRANSAZIONI NON RESIDENZIALI 2000-2012 (escluse pertinenze)



Veneto, Emilia Romagna e Toscana sono mercati di dimensioni sostanzialmente analoghi nel non residenziale, almeno nell'ultimo biennio.

L'andamento sia nelle regioni di riferimento sia a livello nazionale è sostanzialmente allineato attorno al -22/23%, con un'accentuazione negativa in Toscana per il terziario (-33%).

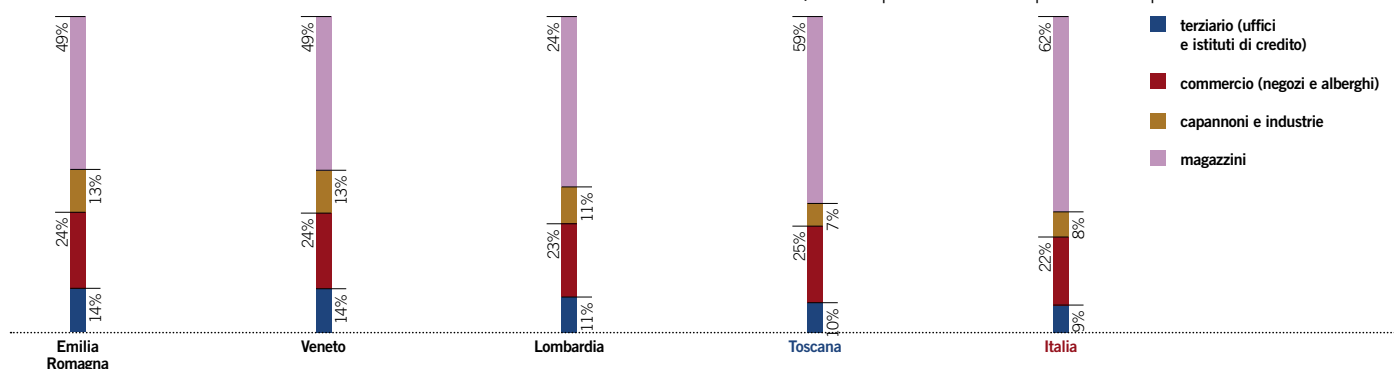
66. TRANSAZIONI NON RESIDENZIALI ESCUSE PERTINENZE 2011-2012 (Italia e regioni - per destinazione economica)

	terziario (uffici e ist. di credito)	commercio (negozi e alberghi)	capannoni e industrie	magazzini	totale
2012					
Emilia Romagna	1.328	2.080	1.209	4.251	8.867
Veneto	1.354	2.299	1.288	4.806	9.747
Lombardia	2.575	5.176	2.642	12.422	22.815
Toscana	770	2.070	584	5.205	8.630
Italia	10.624	26.281	10.020	77.238	124.164
2011					
Emilia Romagna	1.581	2.775	1.451	5.572	11.380
Veneto	1.864	3.036	1.685	6.093	12.679
Lombardia	3.434	7.003	3.406	15.971	29.814
Toscana	1.147	2.774	710	6.476	11.107
Italia	14.468	34.900	12.477	97.009	158.854

L'analisi della distribuzione delle transazioni non residenziali per destinazione economica evidenzia la "fuga" dal produttivo, che ormai costituisce solo il 7% del totale delle operazioni con-

tro i livelli quasi doppi di Emilia Romagna e Veneto (13%), mentre è assai più elevata la quota di compravendite di magazzini (59% contro 49%).

67. REGIONI: TRANSAZIONI NON RESIDENZIALI 2011-2012 (escluse pertinenze - composizione % per destinazione economica)



Complessivamente in Toscana a fronte di 8.600 transazioni per attività economiche si hanno quasi 16.000 operazioni di compravendita di box, stalle e posti auto.

68. TOSCANA: TRANSAZIONI NON RESIDENZIALI 2012 (per destinazione economica e box)

	terziario	commercio	capannoni e industrie	magazzini	totale	box, stalle e posti auto
Arezzo	62	219	38	403	722	1.423
Firenze	208	597	117	1.272	2.194	4.212
Grosseto	40	122	33	520	715	1.236
Livorno	56	172	55	535	818	1.676
Lucca	74	227	51	508	860	1.107
Massa Carrara	36	97	19	338	490	471
Pisa	99	216	99	681	1.095	1.890
Prato	92	152	65	220	530	1.153
Pistoia	43	101	58	242	444	1.272
Siena	60	167	50	486	762	1.306
Toscana	770	2.070	584	5.205	8.630	15.746

Nelle transazioni per unità immobiliari a destinazione economica il dato meno negativo (-17%) lo si registra a Siena (-16%) a Firenze (-17%) e il peggiore a Prato (-30%). Nel terziario si ha il tracollo della costa, da Massa Carrara a Grosseto passando per Lucca e Livorno - con riduzioni attorno al 50%. Nel commercio: Pistoia indossa la maglia nera (-46%), mentre per i capannoni si hanno segni positivi legati probabilmente alle attività agricole a Grosseto (+35%), Pistoia (+23%) e Siena (+7%) mentre sprofonda Arezzo con -38%. Segno meno generalizzato per le compravendite di magazzini, dal -9% di Pistoia al -30% di Prato.

69. TOSCANA: TRANSAZIONI NON RESIDENZIALI 2012 (per destinazione economica e box - variazioni % con 2011)

	terziario	commercio	capannoni e industrie	magazzini	totale	box, stalle e posti auto
Arezzo	-34%	-34%	-38%	-22%	-28%	-20%
Firenze	-7%	-21%	-30%	-15%	-17%	-25%
Grosseto	-49%	-26%	35%	-26%	-27%	-28%
Livorno	-50%	-34%	-21%	-19%	-26%	-20%
Lucca	-56%	-12%	-30%	-23%	-26%	-25%
Massa Carrara	-46%	-10%	-36%	-17%	-20%	-46%
Pisa	-20%	-29%	-12%	-20%	-21%	-29%
Prato	-30%	-33%	-16%	-31%	-30%	-29%
Pistoia	-37%	-46%	23%	-9%	-22%	-19%
Siena	-28%	-8%	7%	-19%	-16%	-26%
Toscana	-33%	-25%	-18%	-20%	-22%	-26%

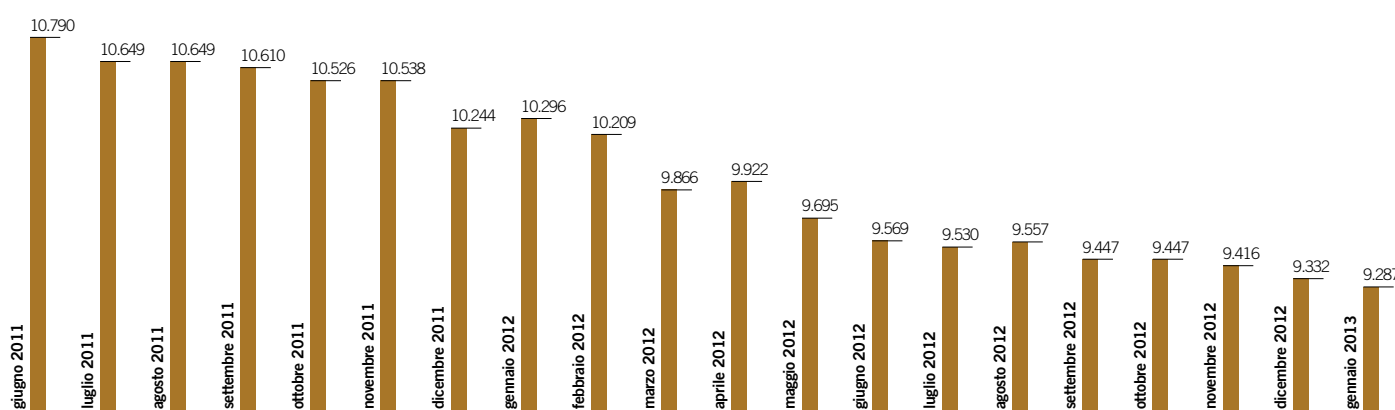
Le compravendite di box, stalle e posti auto si riducono del 26% - con differenze tra le province, rigorosamente tutte col segno meno - dal -19% di Pistoia al -46% di Massa Carrara.

7. IL FINANZIAMENTO ALLE COSTRUZIONI

7.1. I PRESTITI VIVI

In Toscana – da giugno 2011 a gennaio 2013 – i prestiti in essere alle costruzioni (escluse le sofferenze) sono scesi da 10,8 a 9,3 miliardi di euro.

70. TOSCANA: PRESTITI VIVI ALLE IMPRESE DI COSTRUZIONE (milioni di euro - giugno 2011-gennaio 2013)



Il calo complessivo – nel periodo 6.2011-1.2013 – è stato quasi del 14%, in linea con Emilia Romagna e Veneto; mentre a livello nazionale e in Lombardia la diminuzione è stata sensibilmente più contenuta. In Toscana sembra rallentare la caduta nell'ultimo semestre del 2012 (–2,9%), ma servono conferme nei prossimi mesi.

71. REGIONI: PRESTITI VIVI ALLE COSTRUZIONI (variazioni % e periodi)

	Toscana	Emilia Romagna	Veneto	Lombardia	Italia
giugno 2012-giugno 2011	-11,3%	-9,2%	-10,1%	-7,0%	-7,0%
gennaio 2013-giugno 2012	-2,9%	-5,4%	-5,6%	-2,0%	-3,0%
gennaio 2013-giugno 2011	-13,9%	-14,2%	-15,1%	-8,9%	-9,8%

Tra le province, spicca il crollo di Firenze con un calo (29,4%) più che doppio rispetto alla media regionale; tra le altre tiene Pisa (–0,2%) e cresce Siena (+8,8%).

72. PROVINCE: PRESTITI VIVI ALLE COSTRUZIONI (gennaio 2013-giugno 2011 variazioni % del periodo)

	Arezzo	Firenze	Grosseto	Livorno	Lucca	Massa Carrara	Pisa	Pistoia	Prato	Siena	Toscana
2013 gennaio	793	2.320	491	681	868	345	1.125	592	925	1.147	9.287
2011 giugno	904	3.287	538	758	991	375	1.127	660	1.099	1.054	10.790
variazione %	-12,3%	-29,4%	-8,7%	-10,1%	-12,4%	-8,1%	-0,2%	-10,3%	-15,8%	8,8%	-13,9%

7.2. I FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE

In Toscana nel 2012 i nuovi mutui per investimenti sono precipitati a 960 milioni per le abitazioni e a 550 milioni per il non residenziale.

Per l'acquisto di immobili, i nuovi mutui alle famiglie per le abitazioni si sono fermati a poco più di 1,8 miliardi di euro (erano 4,3 miliardi nel 2007), mentre per gli immobili non residenziali non si arriva ai 300 milioni di euro, quando sfioravano il miliardo di euro nel 2007.

Il dato per l'acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti appare anomalo e in corso di revisione, con un rimbalzo poco comprensibile nel 2012, così che non sono calcolate le variazioni.

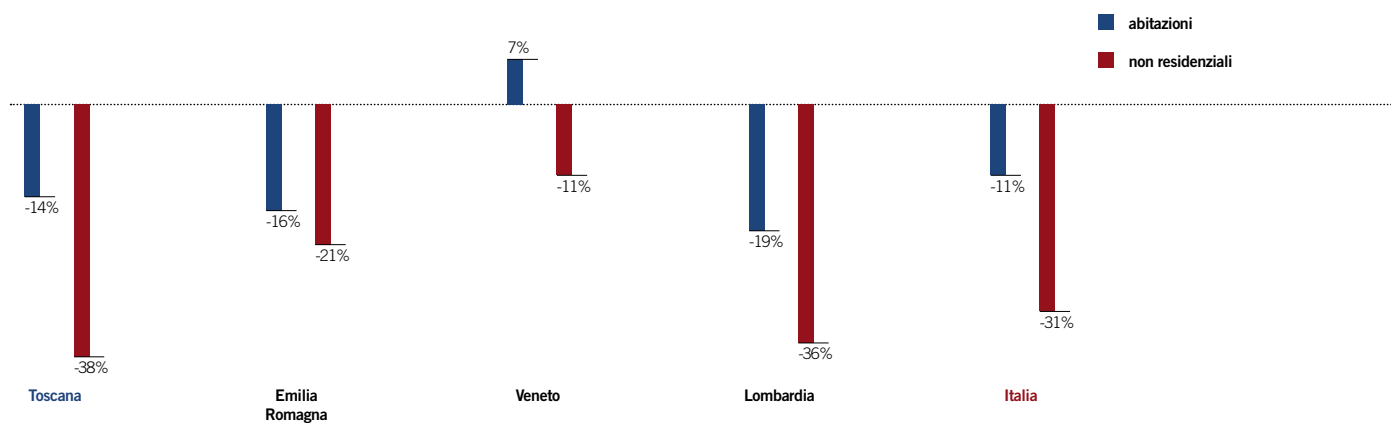
73. TOSCANA: NUOVI MUTUI EROGATI PER DESTINAZIONE 2007-2012 (importo in milioni di euro)

	investimenti		mercato immobiliare		
	abitazioni	non residenziale	famiglie abitazioni	altri abitazioni	altri immobili
2007	2.340	2.050	4.287	283	958
2008	2.029	1.787	4.067	188	940
2009	1.576	1.349	3.881	185	863
2010	1.467	1.519	4.423	182	932
2011	1.076	913	3.294	146	516
2012	960	550	1.823	298	296

Il calo nel 2012 rispetto all'anno precedente è del 14% (viene dopo un -24% del 2011 sul 2010) ed è peggiore rispetto al -11% nazionale: la Lombardia segna un -19% e il Veneto cresce del 7%.

I mutui per il non residenziale calano in Toscana del 38% (nel 2011 il calo era stato del 41%): il dato peggiore fra tutte le regioni di riferimento e del dato medio nazionale (-31%).

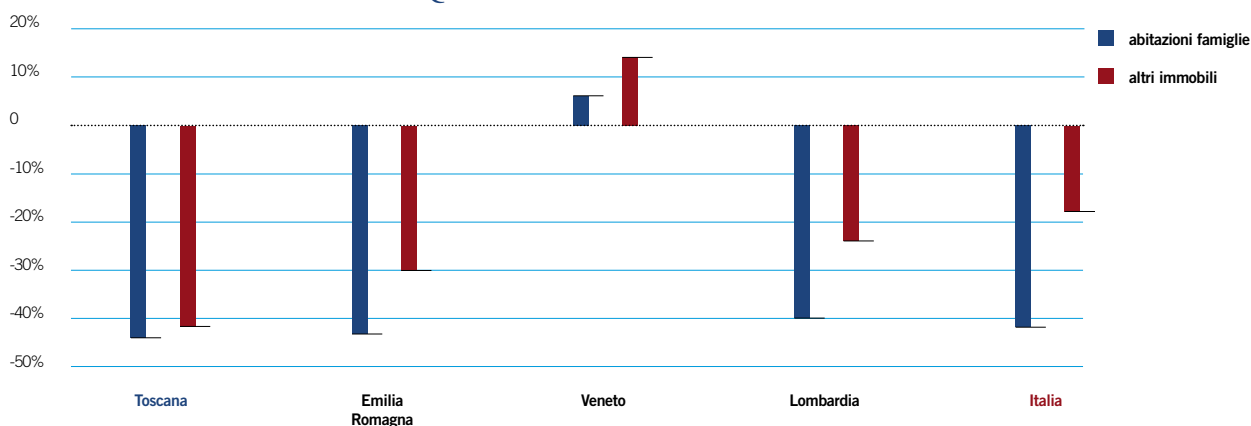
74. REGIONI: MUTUI PER INVESTIMENTI 2012 SU 2011 (variazioni %)



I mutui per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie calano in Toscana del 44% in linea con i dati delle altre regioni e della media nazionale (il Veneto presenta dati anomali).

Per l'acquisto di immobili non residenziali la riduzione in Toscana è del 42% (dopo un -45% del 2011), assai peggiore del dato medio nazionale e delle altre regioni.

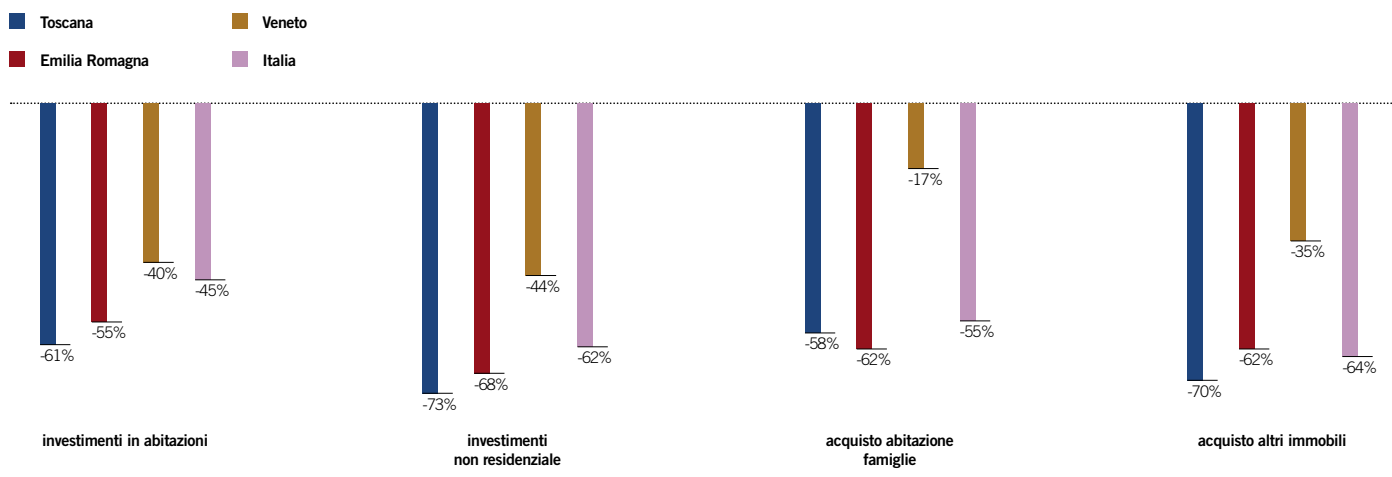
75. REGIONI: MUTUI PER ACQUISTO IMMOBILI 2012 SU 2011 (variazioni %)



Se si proietta lo sguardo sull'intero periodo 2007-2012 vediamo come la Toscana mostri il crollo più accentuato con il -61% nei mutui per investimenti in abitazioni e il -73% per gli investimenti nel non residenziale.

Per le abitazioni – unica magra consolazione – l'Emilia Romagna fa peggio con il -62% rispetto al -58% della Toscana, che per i mutui per l'acquisto degli immobili non residenziali riconquista il primato con il -70%.

76. REGIONI: VARIAZIONI MUTUI PER DESTINAZIONE 2012-2007



Per i mutui per abitazioni, Pisa si colloca al primo posto con 230 milioni di euro seguita da Firenze con 164 milioni, mentre a livelli minimi si posizionano Pistoia (34 milioni) e Massa Carrara.

Nei mutui per gli investimenti nel non residenziale, Firenze sopravanza tutti con 129 milioni seguita da Siena con 101 milioni.

Ma è soprattutto nei mutui per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie che il capoluogo regionale svetta sopra le altre province con oltre 600 milioni erogati.

77. PROVINCE: MUTUI EROGATI NEL 2012 PER DESTINAZIONE

	investimenti		mercato immobiliare		
	abitazioni	non residenziale	famiglie abitazioni	altri abitazioni	altri immobili
Massa Carrara	25	13	64	11	31
Lucca	126	33	165	24	34
Pistoia	34	34	168	20	26
Prato	84	23	117	16	13
Firenze	164	129	608	108	55
Livorno	102	46	174	22	17
Pisa	230	53	202	44	48
Arezzo	51	64	113	13	23
Siena	88	101	126	23	34
Grosseto	56	52	87	16	14
Toscana	960	548	1.824	297	295

Rispetto all'anno precedente c'è il tracollo dei mutui per gli investimenti in abitazioni ad Arezzo e Pistoia (calo superiore al 40%) con un segno positivo a Livorno (+6%); nel non residenziale a Lucca e Prato (contrazione superiore al 60%), in positivo Siena (+2%).

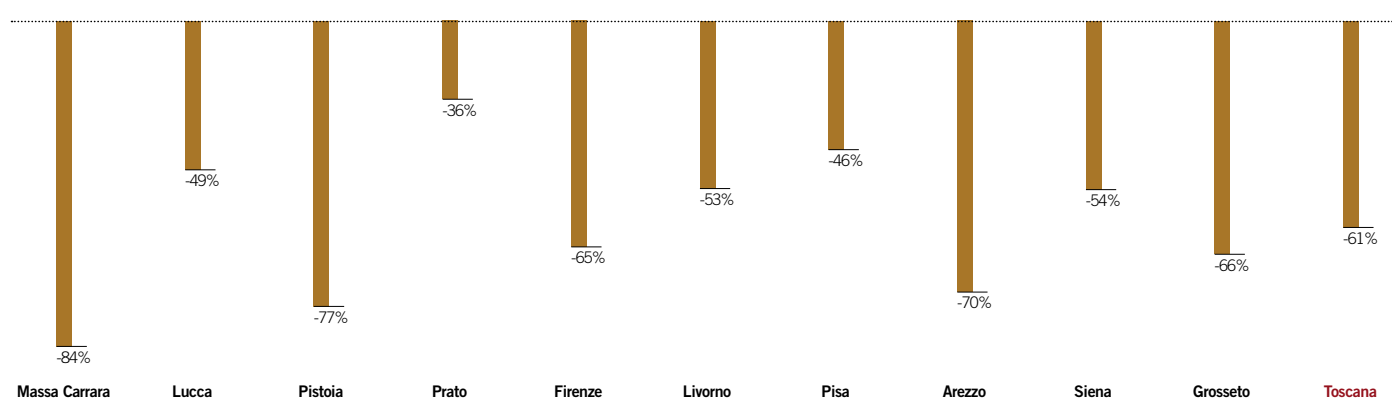
I mutui per l'acquisto di abitazioni da parte della famiglie sono più che dimezzati sulla costa da Massa Carrara a Grosseto (cali superiori al 50%), mentre per l'acquisto di immobili non residenziali le riduzioni giungono al 74% a Grosseto, che precede Livorno (-67%) e Prato (-64%): un timidissimo +3% spunta a Pisa.

78. PROVINCE: MUTUI EROGATI NEL 2012 PER DESTINAZIONE (importo in milioni di euro)

	investimenti		mercato immobiliare	
	abitazioni	non residenziale	famiglie abitazioni	altri immobili
Massa Carrara	-25%	-52%	-57%	-17%
Lucca	-2%	-64%	-52%	-39%
Pistoia	-41%	-29%	-19%	-13%
Prato	-5%	-67%	-46%	-64%
Firenze	-17%	-34%	-42%	-57%
Livorno	6%	-54%	-54%	-67%
Pisa	24%	-39%	-47%	3%
Arezzo	-46%	-32%	-35%	32%
Siena	-20%	2%	-42%	-41%
Grosseto	-33%	-47%	-51%	-74%
Toscana	-14%	-38%	-44%	-42%

Nell'intervallo 2007-2012 in Toscana i mutui per investimenti in abitazioni si sono ridotti del 61%, con punte di -84% a Massa Carrara, del -77% a Pistoia e del -74% ad Arezzo: il miglior risultato è il -36% di Prato.

79. PROVINCE: MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN ABITAZIONI 2012 (variazioni % 2012-2007)



7.3. LE CONDIZIONI DEI FINANZIAMENTI PER LE ABITAZIONI

Le restrizioni nell'erogazione di mutui per l'acquisto di abitazioni sono manifestate in misura abbastanza omogenea nelle diverse regioni, con una riduzione dei mutui attorno al 40%.

La Toscana si qualifica per una minor quota di acquisti da parte di persone fisiche (PF) assistiti da mutuo (39%), mentre le altre superano, in qualche caso abbondantemente, il 40%: un divario che nel 2011 risultava ancora più accentuato.

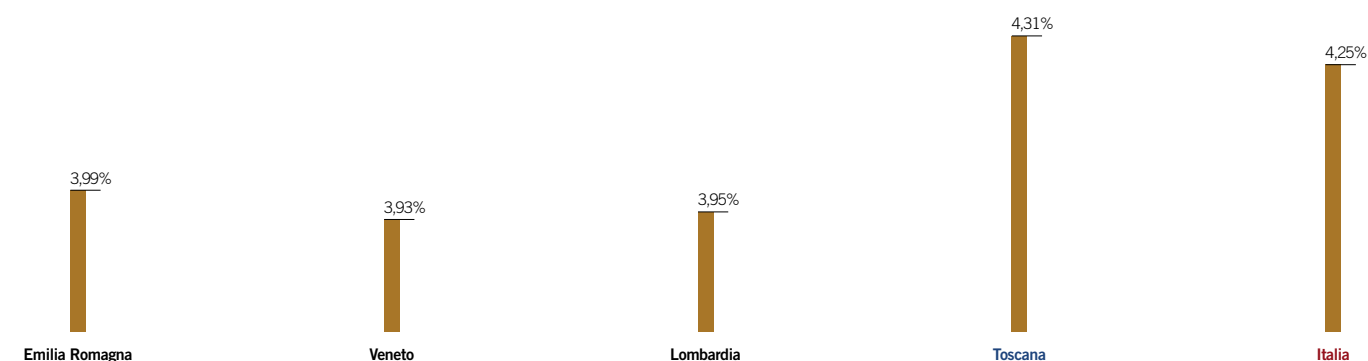
L'altro dato che caratterizza la Toscana è il più elevato capitale unitario erogato, al di sopra dei 134.000 euro, assai superiore a quello di Veneto ed Emilia Romagna.

80. REGIONI A CONFRONTO: TRANSAZIONI 2012 CON MUTUO IPOTECARIO

	n. transazioni di persone fisiche (PF) con mutuo ipotecario	var. % su 2011	incidenza		capitale unitario medio	
			inc su NTN totale di PF	Differenza in punti percentuali su 2011	capitale unitario	differenza su 2011
Emilia Romagna	13.585	-42%	41%	-8	124.751	-9.836
Veneto	14.430	-40%	46%	-9	121.787	-8.773
Lombardia	38.410	-35%	42%	-7	132.383	-10.097
Toscana	10.396	-38%	39%	-7	134.127	-11.300
Italia	155.486	-39%	37%	-8	126.321	-9.190

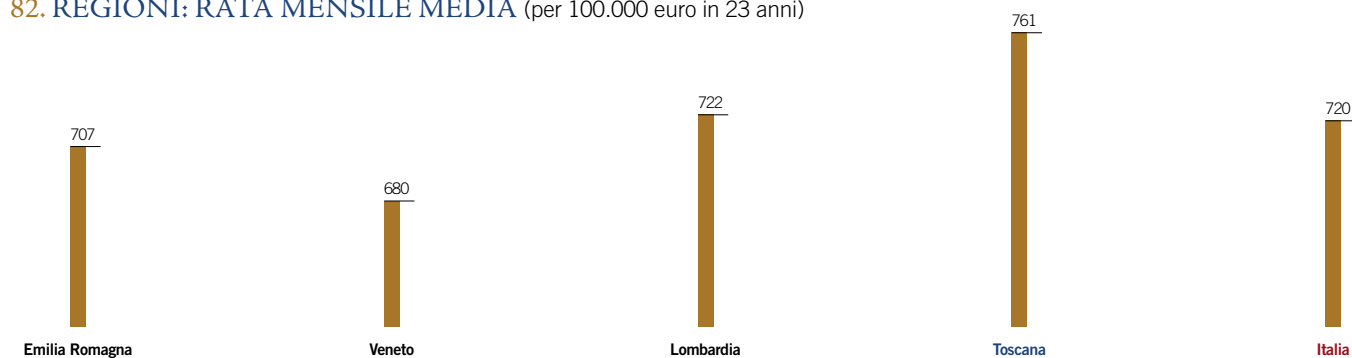
Tuttavia la Toscana sconta un tasso medio più alto applicato a queste operazioni (4,31%), mentre nelle altre regioni non supera il 4%: addirittura in Toscana si supera la media nazionale.

81. REGIONI: TASSO MEDIO APPLICATO AGLI ACQUISTI DI ABITAZIONI 2012



Il risultato è una rata mensile più pesante da pagare a fronte di un mutuo di 100.000 euro: 761 euro in Toscana contro i 720 della media nazionale e i soli 680 del Veneto.

82. REGIONI: RATA MENSILE MEDIA (per 100.000 euro in 23 anni)



A livello provinciale il maggior calo nel transazioni assistite si ha a Grosseto (-45,3%) mentre contiene i danni Siena (-32%).

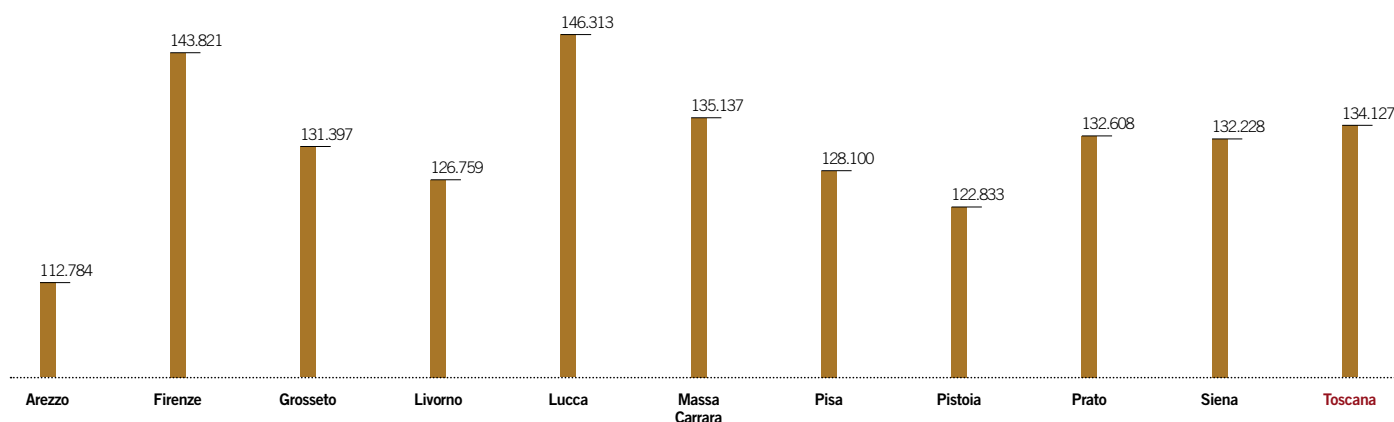
Il 38,6% delle compravendite da parte delle persone fisiche in Toscana è assistito con mutuo e garanzie ipotecarie: l'intervallo di oscillazione va dal 43,9% di Firenze al 26,7% di Grosseto.

83.

	NTN IP 2012	var. % NTN IP 2011-12	NTN IP per provincia	INC.NTN PF 2012	differenza INC 2011-12
Arezzo	659	-41%	6,3%	31,9%	-8,1
Firenze	3.229	-35,3%	31,1%	43,9%	-7,5
Grosseto	563	-45,3%	5,4%	26,7%	-8,5
Livorno	1.135	-41,4%	10,9%	37,8%	-8,5
Lucca	904	-36,3%	8,7%	34,2%	-6,0
Massa Carrara	445	-41,4%	4,3%	32,5%	0,2
Pisa	1.315	-41,0%	12,6%	38,4%	-10,2
Prato	681	-39,0%	6,5%	50,3%	-7,4
Pistoia	750	-35,9%	7,2%	41,1%	-10,3
Siena	716	-32,0%	6,9%	40,2%	-4,8
Toscana	10.396	-38,2%	100%	38,6%	-7,3

Rispetto alla media di 134.000 euro concessi come capitale erogato in Toscana, Lucca segna il massimo con 146.000 euro, seguita da vicino da Firenze con quasi 144.000 euro: ad Arezzo gli importi più bassi concessi con poco meno di 113.000 euro.

84. PROVINCE: CAPITALI UNITARI CONCESSI 2012



Rispetto al tasso medio già elevato del 4,31% a Grosseto il mutuo costa ancora più caro arrivando al 4,70%, precedendo di poco Prato (4,57%) e Livorno (4,52%): a Siena il minimo con il 4,18%.

La rata media più alta si paga comunque a Lucca con 839 euro, seguita da Firenze con 805 euro: all'estremo inferiore stanno Arezzo con 647 euro e Pistoia con 706 euro.

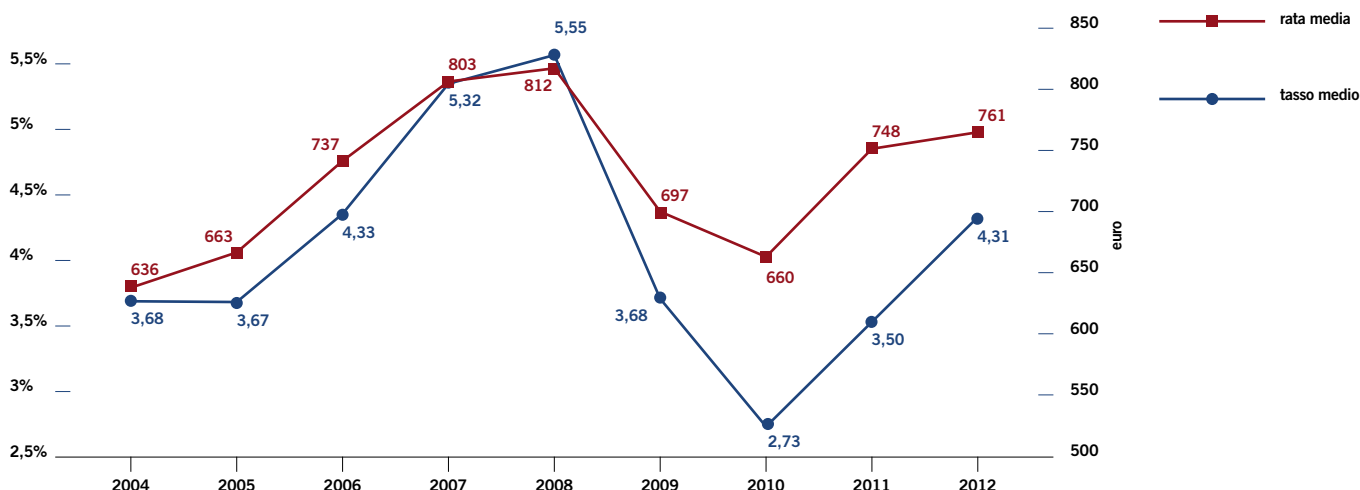
85. PROVINCE: MUTUI (tasso d'interesse iniziale - durata media in anni, rata iniziale media mensile in euro, variazione annua)

	tasso medio 2012	differenza tasso medio 2011-12	durata media 2012	differenza durata media 2011-12	rata media mensile 2012	variazione % rata media 2011-12
Arezzo	4,25%	0,75	22,6	-1,0	647	-0,9%
Firenze	4,21%	0,79	23,5	-0,5	805	2,7%
Grosseto	4,70%	1,21	23,4	-0,2	773	3,2%
Livorno	4,52%	0,92	23,4	-1,1	733	1,3%
Lucca	4,27%	0,77	22,8	-1,2	839	-2,5%
Massa Carrara	4,20%	0,68	23,2	-0,8	761	3,3%
Pisa	4,21%	0,68	23,4	-0,5	719	1,0%
Prato	4,57%	0,90	23,8	0,1	763	2,5%
Pistoia	4,37%	0,91	23,0	-0,9	706	3,1%
Siena	4,18%	0,75	23,8	-0,4	731	0,9%
Toscana	4,31%	0,81	23,3	-0,6	761	1,7%

I tassi tra 2004 e 2012 vedono una crescita dal 3,68% del 2004 al 5,55% del 2008 per scendere al 2,73% del 2010 da cui – nel 2012 – risalgono a 4,31%.

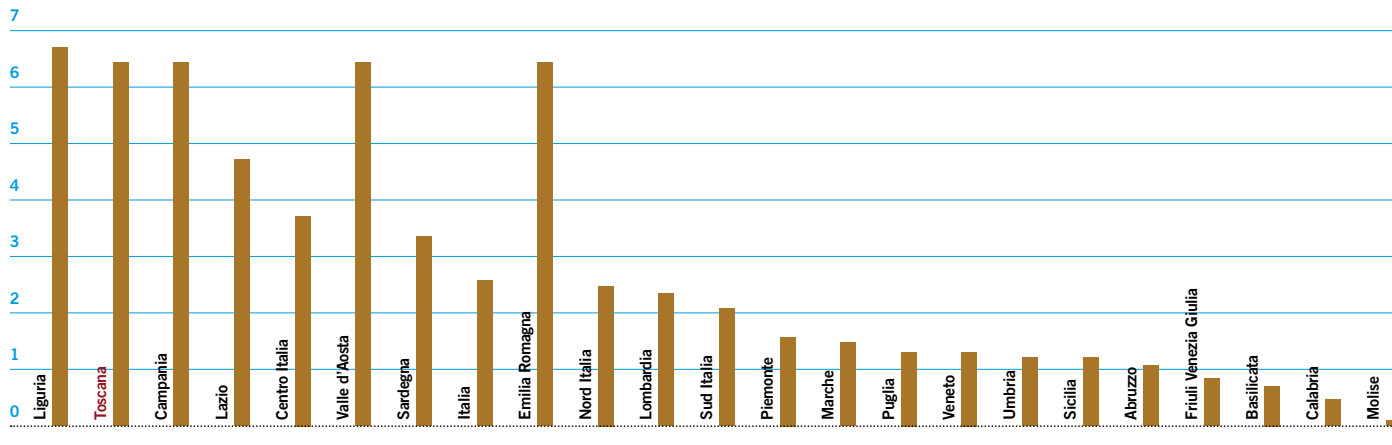
Pressoché analogo l'andamento della rata media, salvo una più contenuta riduzione dal tetto di 812 euro nel 2008 a 660 euro nel 2010 da dove risale – nel 2012 – a 761 euro.

86. TOSCANA: ANDAMENTO TASSO D'INTERESSE MEDIO INIZIALE E RATA INIZIALE MEDIA MENSILE



L'*affordability index* colloca la Toscana al secondo posto nella graduatoria di questo indice che misura quante annualità di reddito servono per comprare l'abitazione: oltre 5 anni – al pari di Campania e Lazio – ma inferiore al tetto di quasi 6 anni della Liguria.

87. RAPPORTO TRA PREZZO CASA E REDDITO UNITARIO DISPONIBILE (dati al 2012)



ALLEGATO 1 PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO 2012

1. PROCEDURE DI PROJECT FINANCING

aggiudicazioni

Comune di Castelfiorentino (FI)	Interventi copertura edifici comunali e installazione pannelli fotovoltaici	1.358.000
Comune di Grosseto	Edificio da adibire a palestra	318.844
Altopascio Servizi	Realizzazione e gestione piscina coperta	4.550.000
Comune di Bibbiena (AR)	Nuova scuola materna in Soci	2.530.000

avvisi e sollecitazioni di proposte

Comune di Follonica (GR)	Realizzazione lavori preordinati alla gestione economica di attività nell'edificio di proprietà comunale già adibito a colonia marina in Follonica	-
Comune di Bibbiena (AR)	Progettazione, realizzazione e gestione nuova scuola materna a Soci	2.890.000
Com. di Castelnuovo Berardenga (SI)	Efficientamento impianti pubblica illuminazione	100.000
Com. di Castelnuovo Berardenga (SI)	Impianto rigenerazione complessa RSA	550.000

gare su proposta del promotore

Provincia di Firenze	Intervento restauro e risanamento conservativo del complesso di Sant'Orsola	36.000.000
Comune di Cavriglia (AR)	Progettazione, realizzazione e gestione di un impianto di trigenerazione alimentato a biomasse	1.465.560
Comune di Loro Ciuffenna (AR)	Progettazione e costruzione e gestione di una centrale a biomassa, rete di teleriscaldamento, cogenerazione, con realizzazione deposito e archivio comunale	4.451.760
Comune di Poggibonsi (SI)	Progettazione, realizzazione e gestione parcheggio pluripiano	550.000
Comune di Castelfiorentino (FI)	Interventi copertura edifici comunali e installazione pannelli fotovoltaici	1.593.000
Comune di Firenze	Recupero ex Gasometro	6.000.000
Provincia di Grosseto	Impianti fotovoltaici su immobili di proprietà	1.561.080
Comune di Montespertoli (FI)	Impianti di produzione fotovoltaica cimiteri	328.600
Comune di Montespertoli (FI)	Impianti di produzione fotovoltaica scuole	375.770
Comune di Montespertoli (FI)	Impianti di produzione fotovoltaica immobili pubblici	432.580
Comune di Montespertoli (FI)	Impianti di produzione fotovoltaica impianti sportivi	915.310
Comune di Montespertoli (FI)	Impianti di produzione fotovoltaica tetti privati	1.171.300
Com. di Castelnuovo Berardenga (SI)	Sviluppo del sito termale dell'acqua borra	126.162
Comune di Loro Ciuffenna (AR)	Centrale a biomasse teleriscaldamento e gestione serra	3.451.760

2. BANDI PER CONCESSIONI DI COSTRUZIONE E GESTIONE

Comune di Pergine Valdarno (AR)	Progettazione, realizzazione e gestione di impianto fotovoltaico in regime di scambio sul posto a servizio del magazzino comunale	136.934
Comune di Pergine Valdarno (AR)	Progettazione, realizzazione e gestione di impianto fotovoltaico in regime di scambio sul posto a servizio della scuola materna	168.178
Comune di Murlo (SI)	Progettazione definitiva, esecutiva, realizzazione e gestione di una centrale fotovoltaica in località Casetta	2.344.600
Comune di Minucciano (LU)	Cessione del diritto di superficie su aree pubbliche nel comune di Minucciano per la realizzazione di impianti fotovoltaici	-
Comune di Calenzano (FI)	Concessione d'uso di superfici di edifici pubblici finalizzata al finanziamento, alla progettazione, realizzazione, messa in esercizio e gestione di impianti fotovoltaici	2.610.765
Comune di Lastra a Signa (FI)	Gestione refezione scolastica e adeguamento a norma edificio	4.975.000
Comune di Poggibonsi (SI)	Realizzazione e gestione di un impianto fotovoltaico da realizzarsi sulla copertura dell'edificio adibito a magazzino comunale	180.000
Comune di Montalcino (SI)	Realizzazione e gestione di un impianto fotovoltaico da realizzarsi sulla copertura della palestra	383.500
Comune di Pergine Valdarno (AR)	Progettazione, realizzazione e gestione di impianto fotovoltaico in regime di scambio sul posto a servizio scuola materna	168.178
Comune di S. Giuliano Terme (PI)	Impianti fotovoltaici su ex discarica e quattro edifici comunali	1.045.570
Comune di Castelfranco di Sotto (PI)	Diritto di superficie ex discarica per impianto fotovoltaico	-
Com. di Terranuova Bracciolini (AR)	Impianto fotovoltaico sulla copertura palazzetto dello sport	680.000
Comune di San Giuliano Terme (PI)	Diritto superficie quattro edifici scolastici per impianti fotovoltaici	447.110
Comune di Buti (PI)	Impianti fotovoltaici	705.332
Comune di Laterina (AR)	Impianto fotovoltaico su magazzino comunale	277.630
Comune di Laterina (AR)	Impianto fotovoltaico scuole elementari e medie Laterina e Ponticino	239.172
Comune di Laterina (AR)	Impianto fotovoltaico palestra di Ponticino	388.978
Comune di Castagneto Carducci (LI)	Struttura di servizio alla balneazione	77.000
Comune di Cerreto Guidi (FI)	Impianto fotovoltaico su magazzino comunale	144.000
Comune di Lari (PI)	Impianti fotovoltaici su immobili	541.348
Comune di Calenzano (FI)	Concessione superfici per impianti fotovoltaici su immobili	787.997
Comune di Rio Marina (LI)	Impianto fotovoltaico	3.308.711

Comune di Fivizzano (MS)	Copertura campo bocce e installazione pannelli fotovoltaici	630.000
Comune di Carmignano (FI)	Impianto fotovoltaico scuola Quinto Martini	539.680
Provincia di Siena	Impianti fotovoltaici su tre scuole	1.203.081
Comune di Aulla (MS)	Impianti fotovoltaici su edifici comunali	984.369
Comune di Vecchiano (PI)	Impianti fotovoltaici su edifici comunali	519.221
Comune di Chiusi (SI)	Pensiline fotovoltaiche su parcheggi pubblici	-
Comune di Abbazia San Salvatore (SI)	Diritto di superficie di edificio comunale nella concessione mineraria	326.143
Comune di Poggibonsi (SI)	Comodato d'uso di superficie per impianto fotovoltaico	1.427.584
Comune di Lorenzana (PI)	Impianto fotovoltaico su area e proprietà comunale	993.140
Comune di Agliana (PT)	Impianti fotovoltaici su scuole e bocciodromo	450.000
Comune di Monsummano Terme (PT)	Impianto fotovoltaico immobile comunale di via Toscana	459.680
Com. di Terranuova Bracciolini (AR)	Servizio impianto erogazione acqua refrigerata e frizzante	-
E.R.P. Lucca (LU)	Impianti fotovoltaici su edifici di edilizia residenziale pubblica	-
Provincia di Massa Carrara	Impianti fotovoltaici lotto 1	225.054
Provincia di Massa Carrara	Impianti fotovoltaici lotto 2	128.854
CET	Centrale idroelettrica Fabbriche di Vallico	374.100
Comune di Cavriglia (AR)	Impianto di cogenerazione a biomasse presso incubatore imprese	1.375.200
CET	Efficienza energetica impianti illuminazione comune di Lamporecchio (PT)	517.196

ALLEGATO 2 FINANZIAMENTO OLTRE IL BREVE EROGATO PER DESTINAZIONE E PROVINCIA 2007-2012

	investimenti		mercato immobiliare			investimenti		mercato immobiliare		
	abitazioni	non residenziale	famiglie abitazioni	altre abitazioni	altri immobili	abitazioni	non residenziale	famiglie abitazioni	altre abitazioni	altri immobili
2007	163	70	174	12	64	248	163	300	56	78
2008	73	68	147	10	50	207	186	498	10	111
2009	48	40	137	4	53	168	176	394	9	84
2010	53	42	165	5	41	203	136	520	14	134
2011	34	28	150	12	37	129	92	344	21	56
2012	25	13	64	11	31	126	33	165	24	34
Pistoia										
2007	146	111	330	11	94	131	177	363	16	81
2008	111	111	295	19	90	133	131	312	24	58
2009	88	130	237	16	48	81	66	279	10	39
2010	79	79	284	23	54	85	68	269	10	58
2011	58	48	206	6	30	89	68	217	5	37
2012	34	34	168	20	26	84	23	117	16	13
Firenze										
2007	463	614	1.387	89	223	218	226	448	26	63
2008	480	490	1.267	57	205	179	138	386	8	57
2009	385	321	1.177	77	213	160	133	430	15	93
2010	299	446	1.327	69	197	134	161	510	8	83
2011	197	196	1.047	42	127	96	101	377	15	51
2012	164	129	608	108	55	102	46	174	22	17
Pisa										
2007	423	168	404	23	123	192	169	312	16	48
2008	330	148	405	16	134	188	156	272	12	24
2009	239	96	475	21	92	152	114	235	11	64
2010	192	104	557	12	122	154	132	257	15	66
2011	185	87	382	10	47	93	95	174	13	17
2012	230	53	202	44	48	51	64	113	13	23
Siena										
2007	191	211	328	21	126	166	142	241	15	56
2008	199	222	282	18	127	129	137	204	13	84
2009	164	162	298	17	101	93	111	218	6	76
2010	153	187	285	18	114	115	165	249	8	62
2011	111	99	218	17	57	83	98	179	5	56
2012	88	101	126	23	34	56	52	87	16	14
Grosseto										

