

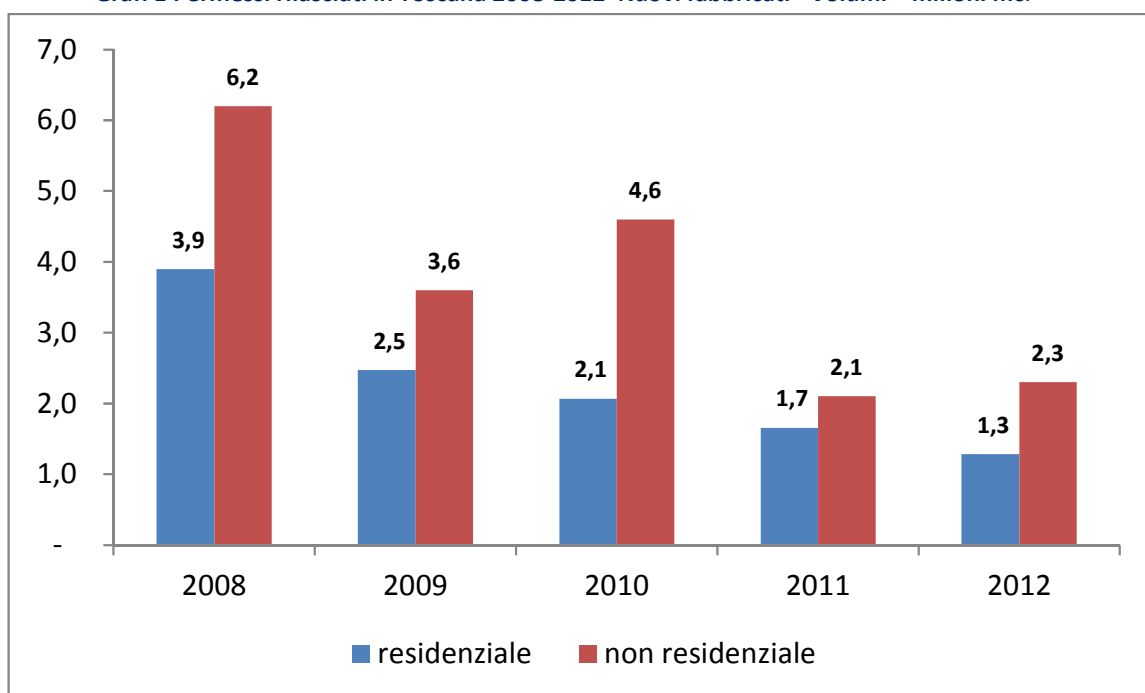
I PERMESSI DI COSTRUIRE AL 2012

1

1. Uno sguardo di sintesi

Ad inizio di agosto sono stati resi disponibili, da parte dell'ISTAT, i dati sui permessi di costruzione rilasciati nel 2012, con il consueto intervallo temporale di 18 mesi: da questi dati viene la conferma dell'andamento particolarmente negativo del settore in Toscana ed in Italia. Nella regione i volumi dei nuovi fabbricati autorizzati con destinazione residenziale sono crollati ad 1,3 milioni di mc, un terzo rispetto ai 3,9 milioni di mc autorizzati nel 2008, mentre i volumi autorizzati per nuovi fabbricati non residenziali registrano una modesta crescita a 2,3 milioni di mc, poco più di un terzo rispetto a quelli autorizzati nel 2008.

Graf. 1 Permessi rilasciati in Toscana 2008-2012 Nuovi fabbricati - Volumi – milioni mc.



2. I permessi di costruire per l'edilizia residenziale 2008-2012

I volumi residenziali autorizzati nel 2012 calano in Toscana del 22,3% rispetto al 2011, una riduzione appena inferiore a quella media nazionale che è stata del 25,8%. Anche le tradizionali regioni di benchmark segnano consistenti riduzioni, particolarmente forti in Emilia Romagna (-33,1%).

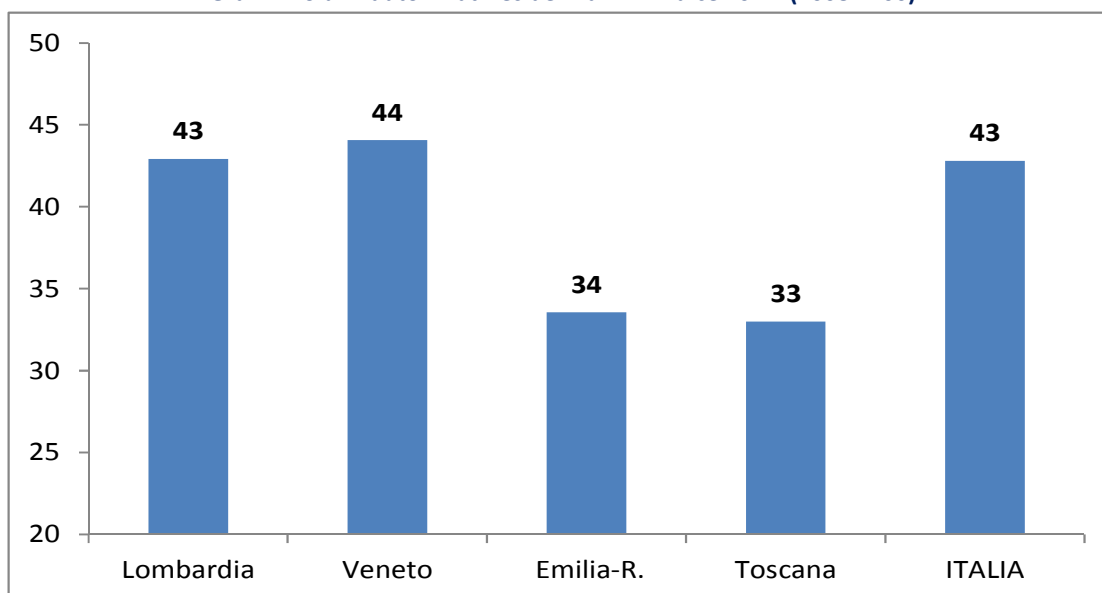
2

Tab. 1 Volumi autorizzati per nuovi fabbricati residenziali 2008-2011 variazioni 2008-2011 confronti regionali

	mc assentiti (migliaia)					variazioni anno precedente			
	2008	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Lombardia	16.932	13.163	10.726	9.584	7.268	-22,3%	-18,5%	-10,6%	-24,2%
Veneto	9.501	6.791	5.369	4.983	4.187	-28,5%	-20,9%	-7,2%	-16,0%
Emilia-R.	7.149	5.107	4.164	3.585	2.400	-28,6%	-18,5%	-13,9%	-33,1%
Toscana	3.897	2.475	2.070	1.656	1.286	-36,5%	-16,4%	-20,0%	-22,3%
ITALIA	84.122	64.166	52.929	48.512	36.007	-23,7%	-17,5%	-8,3%	-25,8%

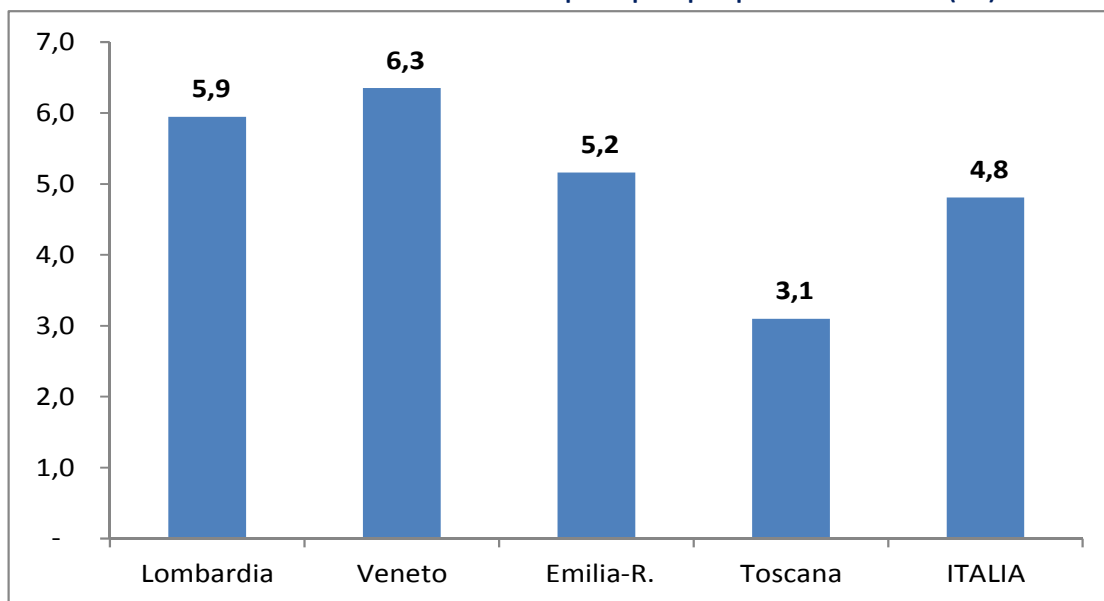
Se calcoliamo il numero indice dei volumi autorizzati prendendo il 2008 come base=100, il valore dell'indice per il 2012 in Toscana è pari a 33, in linea con quello dell'Emilia Romagna: a livello nazionale invece ed in Lombardia e Veneto l'indice è pari a 43-44: si evidenzia così la più forte contrazione che ha investito le due regioni a cavallo degli Appennini.

Graf. 2 Volumi autorizzati residenziali N. Indice 2012 (2008 =100)



Resta evidentemente confermata la peculiarità toscana di un livello assoluto di attività edilizia misurata in termini pro capite pari a 3,1 mc, nettamente inferiore a quello medio nazionale (4,8 mc) e ben lontano dai livelli di Veneto (6,3 mc) e Lombardia (5,9 mc).

Graf. 3 Volume residenziale autorizzato pro capite quinquennio 2008-2012 (mc)



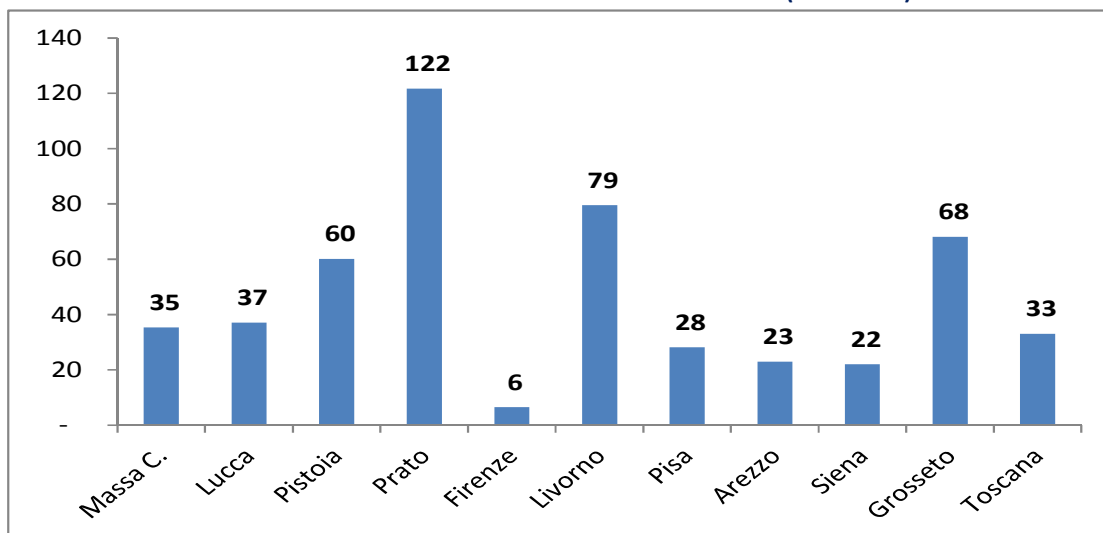
Alla scala provinciale l'andamento mostra significative differenziazioni con tre province Livorno, Prato e Grosseto con consistenti incrementi che arrivano a superare il 90% a Livorno: a Grosseto l'incremento viene dopo un rilevante ridimensionamento intervenuto nel 2011. Colpisce il dato di Firenze (-72,3%) che non arriva ad 80.000 mc, quando nel 2008 erano 1,2 milioni, mentre ad Arezzo il calo supera il 60% ed a Pisa è di poco inferiore al 50%.

Tab.2 Volumi autorizzati per nuovi fabbricati residenziali 2008-2011 variazioni 2008-2012

	Volumi					Variazioni			
	2008	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Massa C.	133.806	222.840	89.915	69.175	47.293	66,5%	-59,7%	-23,1%	-31,6%
Lucca	389.561	283.834	307.162	181.425	144.507	-27,1%	8,2%	-40,9%	-20,3%
Pistoia	197.930	102.587	146.499	146.729	118.986	-48,2%	42,8%	0,2%	-18,9%
Prato	170.740	240.805	138.649	110.194	207.888	41,0%	-42,4%	-20,5%	88,7%
Firenze	1.206.244	348.196	280.266	281.027	77.928	-71,1%	-19,5%	0,3%	-72,3%
Livorno	266.675	229.822	144.258	110.522	211.908	-13,8%	-37,2%	-23,4%	91,7%
Pisa	546.500	297.391	408.717	297.125	153.677	-45,6%	37,4%	-27,3%	-48,3%
Arezzo	483.806	341.778	256.968	288.971	110.844	-29,4%	-24,8%	12,5%	-61,6%
Siena	279.831	234.699	133.124	87.143	61.655	-16,1%	-43,3%	-34,5%	-29,2%
Grosseto	221.744	173.060	164.156	83.368	150.967	-22,0%	-5,1%	-49,2%	81,1%
Toscana	3.896.837	2.475.012	2.069.714	1.655.679	1.285.653	-36,5%	-16,4%	-20,0%	-22,3%

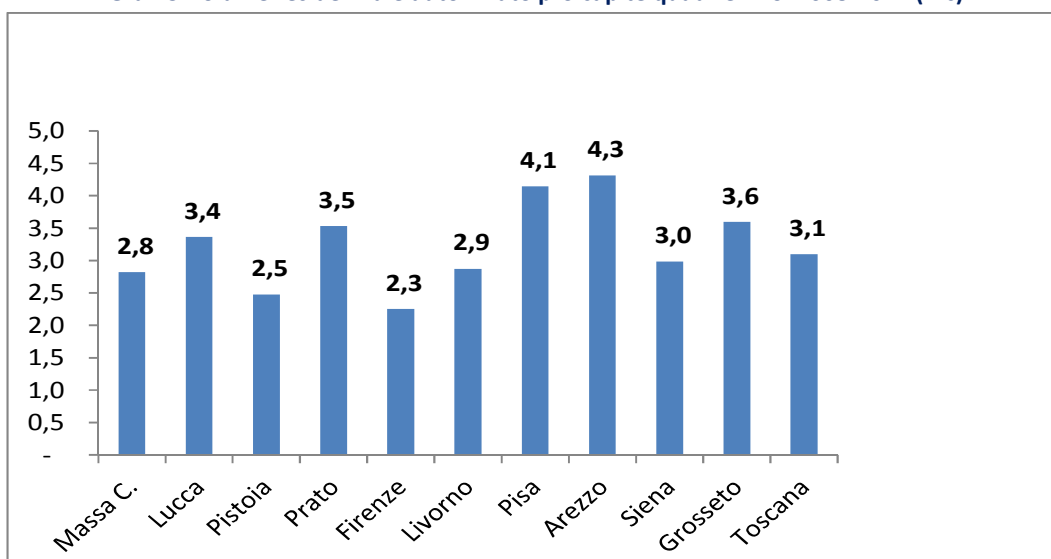
Se si guarda il valore del n. indice per il 2012 delle volumetrie concesse Firenze registra un valore 6, a testimonianza di un calo che rispetto all'anno base è stato di 94 punti percentuali. Un incremento sul 2008 si ha a Prato dove l'indice assume il valore 122, seguito da Livorno (79) Grosseto (68) e Pistoia (60).

Graf.4 Volumi autorizzati residenziali N. Indice 2012 (2008 =100)



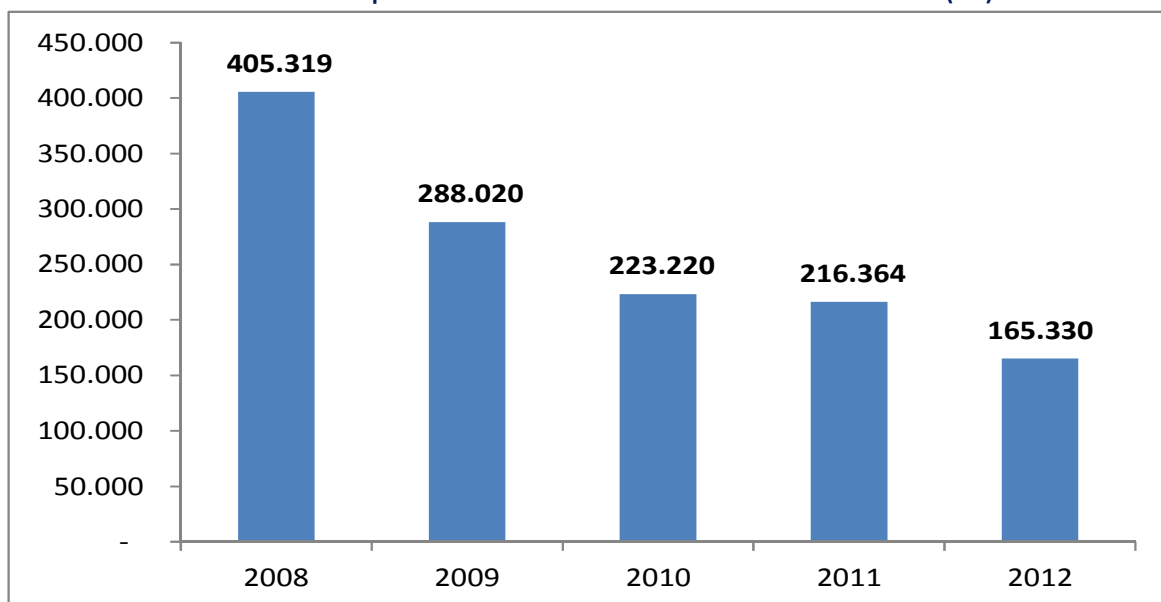
Comunque si parla di valori assoluti assai modesti: in termine pro capite - riferito al quinquennio 2008-2012 - superano i 4 mc Arezzo e Pisa, attorno a 3,5 mc attestano Grosseto, Prato e Lucca, tutte le altre si fermano su livelli assai più bassi.

Graf. 5 Volume residenziale autorizzato pro capite quadriennio 2008-2012 (mc)



Anche gli ampliamenti mostrano un costante calo dai più di 400.000 mc del 2008 ai poco più di 160.000 mc del 2012, un calo del 60% rispetto al 2008.

Graf. 6 Toscana - Ampliamenti residenziali volumi autorizzati 2008-2012 (mc)



3 . I permessi di costruire per l'edilizia non residenziale

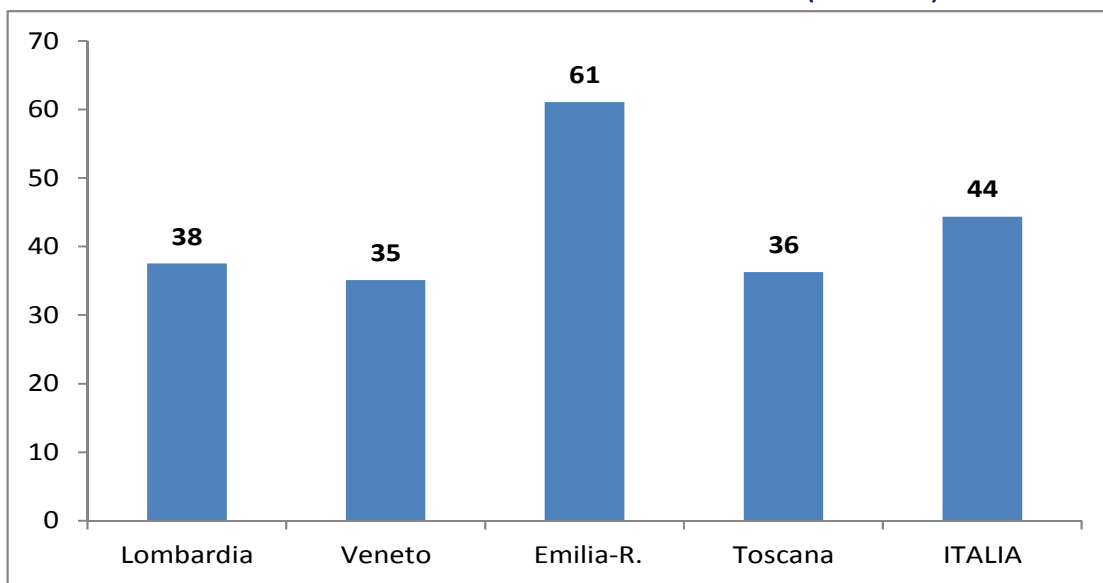
Il 2012 vede confermata in linea generale la tendenza alla riduzione dei volumi non residenziali autorizzati già segnalata nel 2011 dopo l'effimero rimbalzo del 2010: la Toscana si distingue per un modesto incremento (+6,7%) a fronte di un sensibile calo a livello nazionale (-25,7%) che in Lombardia arriva al 35,9%.

Tab. 3 Volumi autorizzati per nuovi fabbricati non residenziali 2008-2012 e variazioni

	mc assentiti (migliaia)					variazioni anno precedente			
	2008	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Lombardia	22.398	16.850	21.052	13.106	8.403	-24,8%	24,9%	-37,7%	-35,9%
Veneto	15.336	10.882	8.444	7.291	5.381	-29,0%	-22,4%	-13,7%	-26,2%
Emilia-R.	12.111	10.430	11.445	7.735	7.392	-13,9%	9,7%	-32,4%	-4,4%
Toscana	6.215	3.553	4.594	2.113	2.253	-42,8%	29,3%	-54,0%	6,7%
ITALIA	112.957	85.132	79.747	67.388	50.092	-24,6%	-6,3%	-15,5%	-25,7%

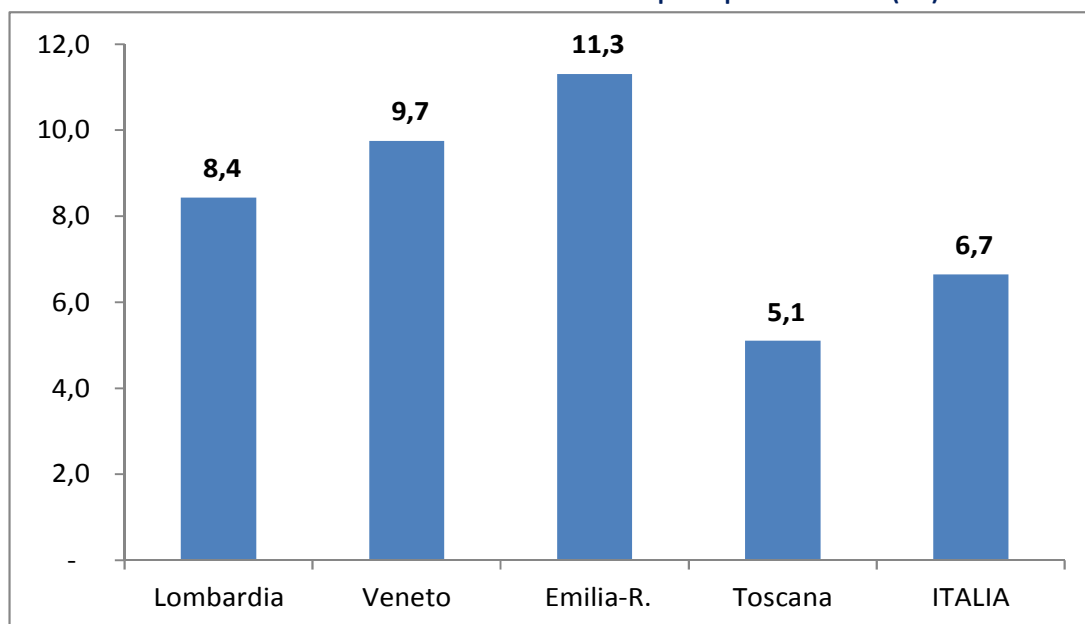
Il valore del numero indice con base 2008=100 nel 2012 in Toscana è pari a 36, segnando un calo di quasi due terzi rispetto al 2008, in linea con Lombardia e Veneto. Meno accentuata risulta la contrazione a livello nazionale dove il valore dell'indice è pari a 44 ed in Emilia Romagna raggiunge quota 61.

Graf. 7 Volumi autorizzati non residenziali N. Indice 2012 (2008 =100)



In termini pro-capite si conferma il più basso livello di edificazione non residenziale in Toscana: nel quinquennio sono stati autorizzati 5,1 mc pro capite contro gli 11,3 dell'Emilia Romagna ed i 9,7 del Veneto.

Graf. 8 Volume non residenziale autorizzato pro capite 2008-2012 (mc)



In termini di destinazione d'uso delle volumetrie autorizzate, si conferma il peso relativamente maggiore che in Toscana hanno l'industria e l'artigianato (63%) contro valori oscillanti tra il 45% ed il 55% ed invece il peso relativamente minore delle attività agricole ferme al 12% rispetto ad incidenze comprese tra il 20% ed il 30%.

Tab.4 Composizione volumi autorizzati 2012 per destinazione

	Agricoltura	Industria e artigianato produttivo	Commercio e servizi di alloggio e ristorazione	Altro
Lombardia	20%	55%	11%	14%
Veneto	24%	52%	15%	9%
Emilia-R.	31%	44%	18%	7%
Toscana	12%	63%	17%	7%
ITALIA	23%	45%	20%	12%

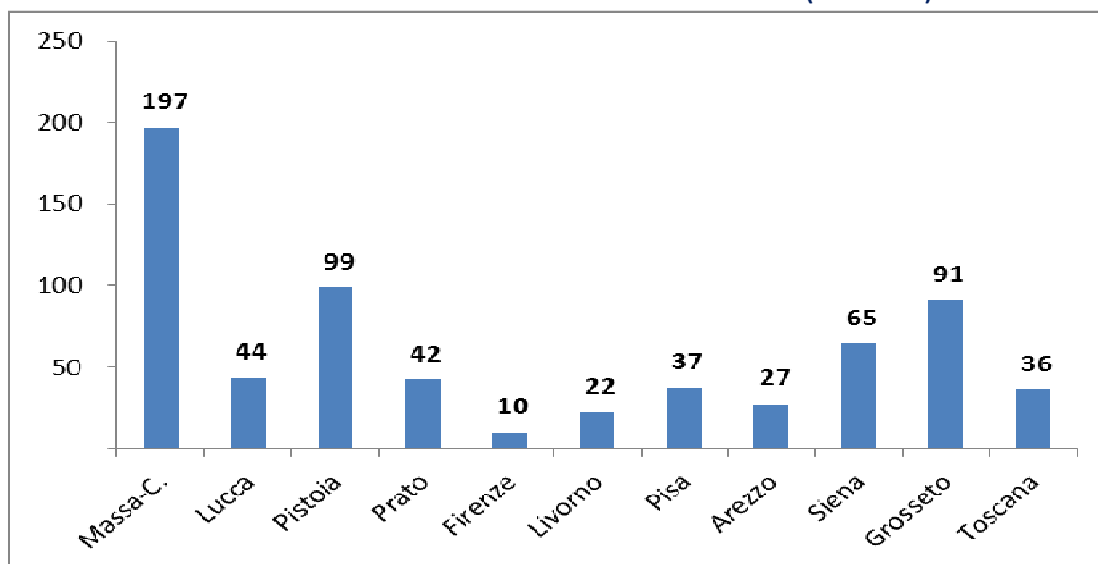
Le dinamiche a livello provinciale sono assai contrastate: a tre province in forte calo Firenze (-84,0%), Prato (-59,5%) e Pistoia (-55%), si contrappongono incrementi sostanziosi, spesso conseguenti a forti diminuzioni dell'anno precedente, Pisa presenta le maggiori volumetrie autorizzate, superiori a 600.000 mc.

Tab.5 Volumi autorizzati per nuovi fabbricati non residenziali 2008-2011 variazioni 2008-2012

	mc autorizzati					variazioni			
	2008	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Massa-C.	36.290	89.008	445	12.496	71.333	145,3%	-99,5%	2708,1%	470,8%
Lucca	490.863	207.608	97.173	103.504	214.017	-57,7%	-53,2%	6,5%	106,8%
Pistoia	110.334	107.437	138.203	268.966	109.004	-2,6%	28,6%	94,6%	-59,5%
Prato	499.654	348.999	362.287	103.143	211.888	-30,2%	3,8%	-71,5%	105,4%
Firenze	1.056.613	689.263	488.435	663.362	105.813	-34,8%	-29,1%	35,8%	-84,0%
Livorno	1.083.421	622.423	409.440	154.857	238.553	-42,6%	-34,2%	-62,2%	54,0%
Pisa	1.649.182	508.739	2.122.507	261.792	617.065	-69,2%	317,2%	-87,7%	135,7%
Arezzo	584.597	283.543	403.512	356.229	160.171	-51,5%	42,3%	-11,7%	-55,0%
Siena	436.447	532.722	320.328	154.508	281.586	22,1%	-39,9%	-51,8%	82,2%
Grosseto	267.701	162.971	252.099	33.798	243.933	-39,1%	54,7%	-86,6%	621,7%
Toscana	6.215.102	3.552.713	4.594.429	2.112.655	2.253.363	-42,8%	29,3%	-54,0%	6,7%

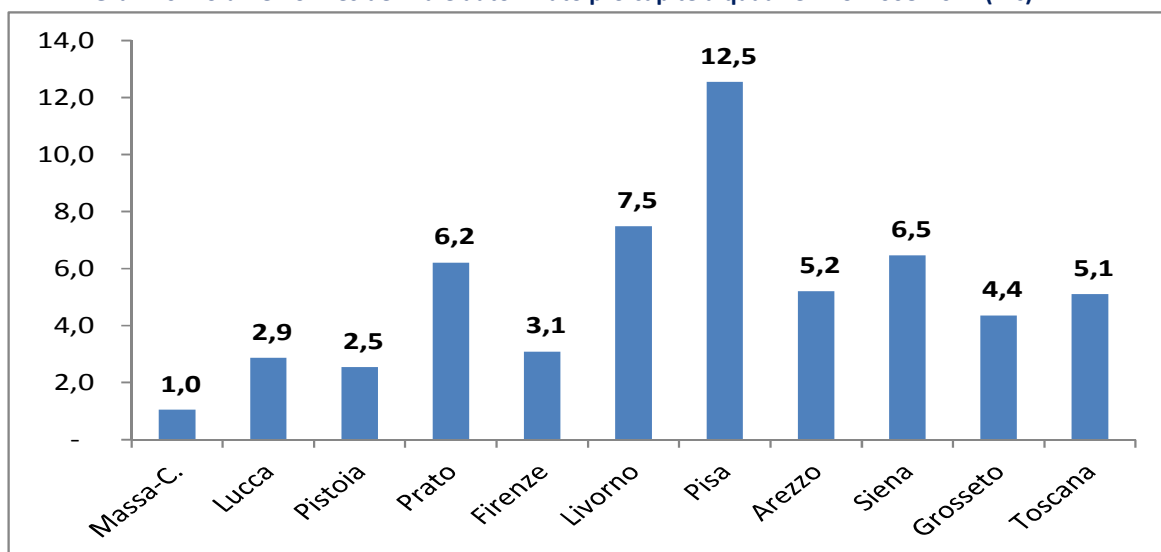
I numeri indici a livello provinciale mostrano sul 2008 un incremento esclusivamente a Massa Carrara con Pistoia e Grosseto che resistono o contengono le perdite: tutte le altre province mostrano arretramenti consistenti fino al minimo di Firenze dove l'indice si ferma a 10.

Graf 9 Volumi autorizzati non residenziali N. Indice 2012 (2008 =100)



Pisa mostra la sua spiccata vocazione non residenziale con 12,5 mc pro capite nel quinquennio contro una media regionale di 5,1 mc, al di sopra della quale seppur di poco si collocano anche Livorno, Siena e Prato: il minimo si registra a Massa Carrara con 1,0 mc ed a Pistoia con 2,5 mc.

Graf. 10 Volume non residenziale autorizzato pro capite a quadriennio 2008-2012 (mc)



La distribuzione per destinazione vede il maggior peso dell'industria ed artigianato ad Arezzo e Pistoia, attorno all'85% il minimo invece con il 21% a Grosseto dove invece si ha il picco per l'agricoltura (31%) che ha il minimo dell'1% a Lucca e Prato.

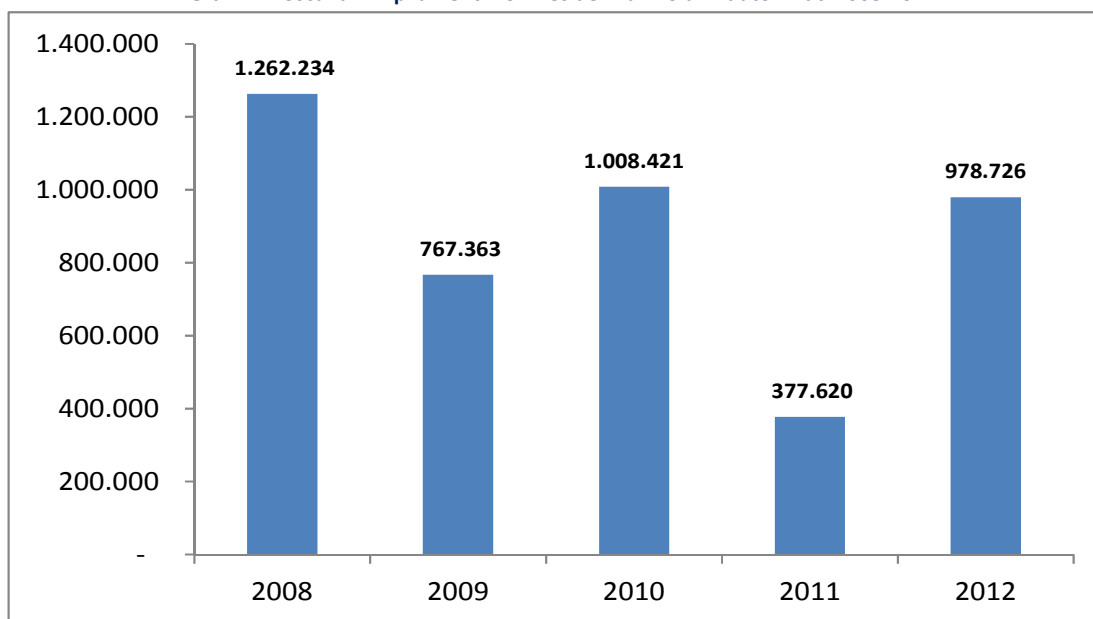
Per il commercio e il turismo il massimo è a Grosseto (35%) seguita da Livorno (30%) mentre il minimo è a Siena (0%) preceduta da Arezzo (5%).

Tab. 6 Composizione volumi autorizzati 2012 per destinazione

	Agricoltura	Industria e artigianato produttivo	Commercio e servizi di alloggio e ristorazione	Altro
Massa-C.	24%	67%	9%	0%
Lucca	1%	61%	19%	19%
Pistoia	3%	84%	12%	1%
Firenze	7%	76%	16%	1%
Livorno	24%	43%	30%	3%
Pisa	17%	61%	10%	12%
Arezzo	8%	86%	5%	1%
Siena	23%	64%	0%	13%
Grosseto	31%	21%	35%	13%
Prato	1%	46%	46%	7%
Toscana	12%	63%	17%	7%

Dopo il forte calo del 2011 a meno di 400.000 mc. gli ampliamenti non residenziali tornano a sfiorare il milione di mc.

Graf. 11 Toscana Ampliamenti non residenziali volumi autorizzati 2008-2012



ALLEGATI

10

Tab. 7 Nuova edificazione residenziale : fabbricati (n), volumi (mc) superfici (mq) 2008-2012

	2008			2009			2010			2011			2012		
	N.	Vol.	Sup.	N.	Vol.	Sup.	N.	Vol.	Sup.	N.	Vol.	Sup.	N.	Vol.	Sup.
Massa C.	91	133.806	41.487	145	222.840	68.940	79	89.915	29.675	74	69.175	23.613	46	47.293	16.460
Lucca	318	389.561	127.208	243	283.834	89.307	275	307.162	99.002	211	181.425	61.706	149	144.507	46.402
Pistoia	92	197.930	59.903	71	102.587	31.455	119	146.499	47.710	108	146.729	48.789	78	118.986	43.191
Prato	83	170.740	60.875	58	240.805	74.943	64	138.649	50.564	48	110.194	34.521	121	207.888	77.645
Firenze	222	1.206.244	332.386	168	348.196	117.340	159	280.266	90.364	174	281.027	95.290	71	77.928	22.909
Livorno	140	266.675	87.418	95	229.822	76.344	91	144.258	49.803	85	110.522	36.028	133	211.908	69.662
Pisa	302	546.500	171.873	197	297.391	95.887	250	408.717	119.433	193	297.125	102.422	123	153.677	49.242
Arezzo	284	483.806	151.280	219	341.778	108.611	206	256.968	83.175	209	288.971	91.056	68	110.844	40.693
Siena	104	279.831	79.752	99	234.699	73.379	64	133.124	43.481	55	87.143	28.036	70	61.655	22.866
Grosseto	152	221.744	71.230	100	173.060	49.621	95	164.156	55.552	69	83.368	29.656	27	150.967	51.389
Toscana	1.788	3.896.837	1.183.412	1.395	2.475.012	785.827	1.402	2.069.714	668.759	1.226	1.655.679	551.117	886	1.285.653	440.459

Tab. 8 Nuova edificazione non residenziale : fabbricati (n), volumi (mc) superfici (mq) 2008-2012

	2008			2009			2010			2011			2012		
	N.	Vol.	Sup.	N.	Vol.	Sup.	N.	Vol.	Sup.	N.	Vol.	Sup.	N.	Vol.	Sup.
Massa C.	16	36.290	8.721	21	89.008	19.130	7	445	148	13	12.496	2.863	17	71.333	10.846
Lucca	65	490.863	93.342	40	207.608	33.434	41	97.173	20.711	41	103.504	24.523	33	214.017	38.527
Pistoia	34	110.334	19.016	23	107.437	19.639	61	138.203	20.496	60	268.966	70.409	36	109.004	20.787
Prato	13	499.654	63.623	23	348.999	49.830	9	362.287	40.762	10	103.143	15.097	61	211.888	45.485
Firenze	113	1.056.613	195.272	101	689.263	141.103	103	488.435	95.447	82	663.362	144.673	68	105.813	21.118
Livorno	105	1.083.421	185.154	81	622.423	92.067	70	409.440	71.876	89	154.857	28.631	48	238.553	42.204
Pisa	99	1.649.182	199.935	70	508.739	100.779	135	2.122.507	289.495	69	261.792	56.432	69	617.065	83.611
Arezzo	99	584.597	113.768	63	283.543	53.088	144	403.512	72.188	102	356.229	71.315	36	160.171	22.402
Siena	58	436.447	81.838	71	532.722	108.373	103	320.328	67.640	37	154.508	29.841	83	281.586	55.435
Grosseto	82	267.701	51.360	76	162.971	33.765	89	252.099	47.387	39	33.798	9.006	11	243.933	41.879
Toscana	684	6.215.102	1.012.029	569	3.552.713	651.208	762	4.594.429	726.150	542	2.112.655	452.790	462	2.253.363	382.294

Fonti documento DC140045: elaborazioni su dati ISTAT

Prot.n. DC140045
Firenze 8 settembre 2014