

PERMESSI DI COSTRUIRE IN TOSCANA

Analisi 2007-2013

**A cura del Centro Studi
ANCE TOSCANA**

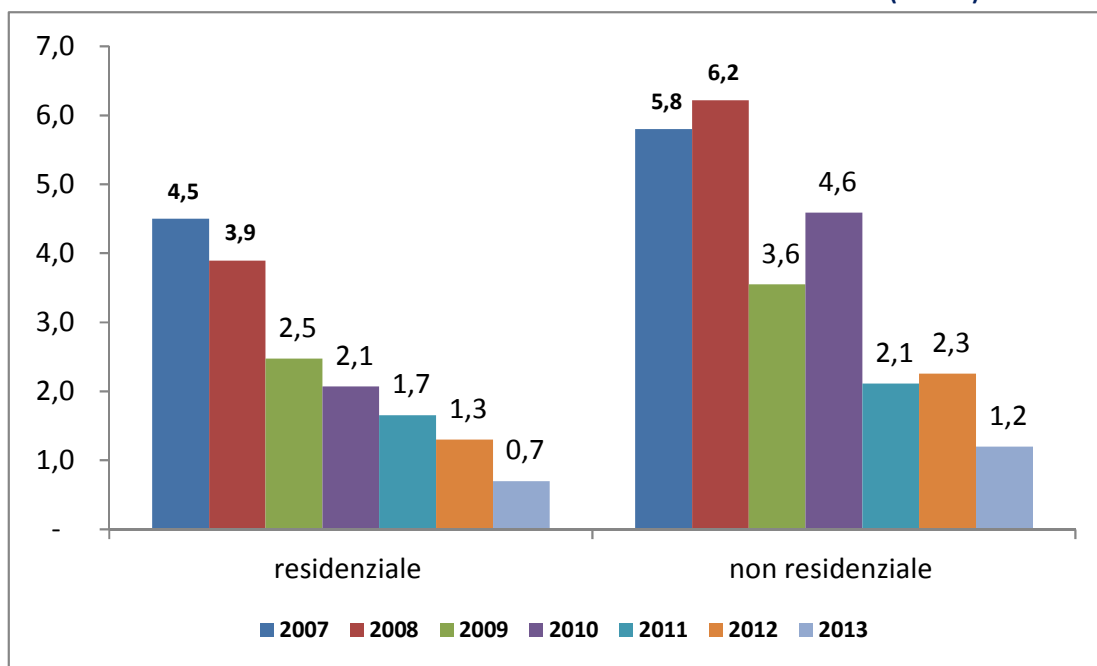
I permessi di costruzione rilasciati danno la rappresentazione plastica della gravità della crisi che ha investito l'industria delle costruzioni in Toscana, ancora più accentuata di quella nazionale.

I volumi autorizzati con destinazione residenziale sono ininterrottamente calati dal 2007: dai 4,5 milioni di mc di quell'anno si è scesi a 2,5 nel 2009 e ad 1,3 nel 2012, fino a sprofondare a 0,7 milioni di mc nel 2013, con un calo percentuale superiore a quello del 2009, considerato come l'anno peggiore.

Anche i volumi per fabbricati non residenziali, che pure scontano un apprezzabile rimbalzo nel 2010, sono calati da 6,2 milioni di mc del 2008 a 1,2 milioni nel 2013.

Nel complesso i permessi rilasciati per residenziale e non residenziale sono calati dai 10 milioni del biennio 2007-2008 a meno di 2 milioni di mc nel 2013.

Graf. 1 Toscana: Nuovi fabbricati residenziali e non residenziali - mc autorizzati (milioni) 2007-2013



Il confronto con le altre regioni non solo indica che il calo della Toscana sul 2012 è più accentuato ma che il livello assoluto di mc autorizzati è a livelli minimi, misurato in termini di volumi pro capite.

Tab. 1 Regioni - Nuovi fabbricati residenziali e non residenziali , mc autorizzati 2013, var % su 2012 mc pro capite

Volumi assentiti 2013						
Regione	Residenziale	Non residenziale	Var. % residenziale	Var. % non residenziale	P.C. residenziale	P. C. Non residenziale
Lombardia	4.277	5.954	-41,1%	-29,1%	0,4	0,6
Veneto	3.203	3.035	-23,5%	-43,6%	0,7	0,6
Emilia-R.	1.676	6.169	-30,2%	-16,5%	0,4	1,4
Toscana	732	1.205	-43,0%	-46,5%	0,2	0,3
ITALIA	24.155	34.941	-32,9%	-30,2%	0,4	0,6

L'andamento delle province: fabbricati residenziali

Il calo dei volumi assentiti per fabbricati residenziali nel 2013 rispetto al 2007 è dell'84%: si tengono al di sotto dell'80% (Massa C., Prato ed Arezzo) mentre Siena e Grosseto stanno poco al di sotto del 90%: anche a Firenze se la variazione si calcola dal picco (1,2 milioni di mc) del 2008, il calo nel 2013 è dell'89,1%.

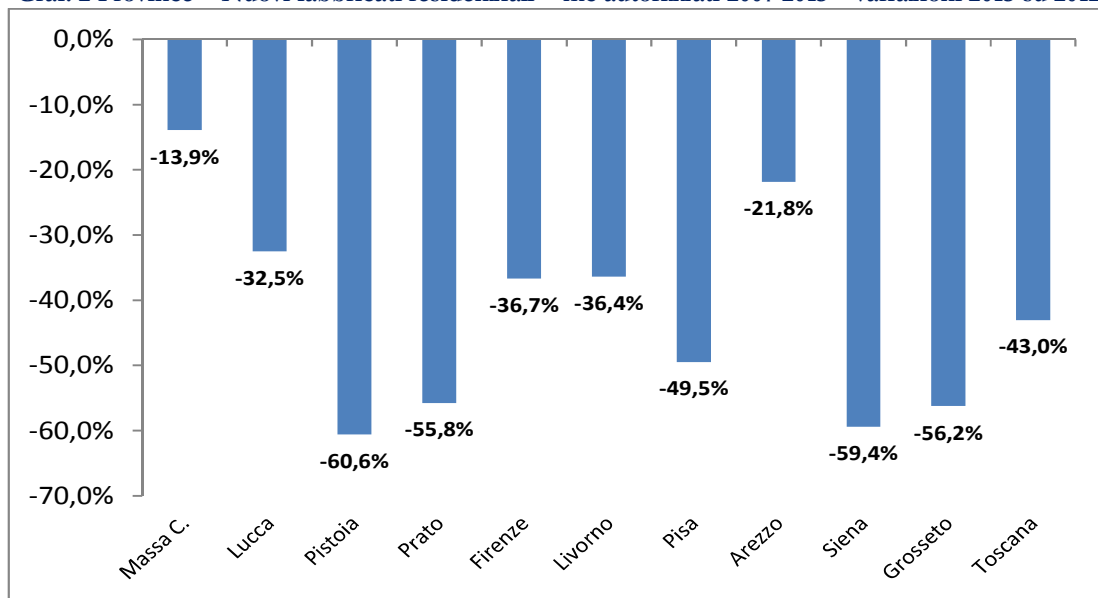
Tab. 2 Province - Nuovi fabbricati residenziali - mc autorizzati 2007 2013 (migliaia) – variazioni 2013 su 2007

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Var. % 2013/2007
Massa C.	140	134	223	90	69	47	41	-70,7%
Lucca	522	390	284	307	181	145	98	-81,2%
Pistoia	320	198	103	146	147	119	47	-85,3%
Prato	301	171	241	139	110	151	67	-77,7%
Firenze	954	1.206	348	280	281	208	132	-86,2%
Livorno	382	267	230	144	111	78	50	-86,9%
Pisa	778	547	297	409	297	212	107	-86,2%
Arezzo	541	484	342	257	289	154	120	-77,8%
Siena	379	280	235	133	87	111	45	-88,1%
Grosseto	224	222	173	164	83	62	27	-87,9%
Toscana	4.541	3.899	2.475	2.070	1.656	1.286	732	-83,9%
Var. % anno precedente		- 14,2%	- 36,5 %	-16,4%	-20,0%	-22,3%	-43,0%	

Rispetto al dato dell'anno precedente i volumi autorizzati nel 2013 calano tra il 55% ed il 60% a Pistoia, Prato, Siena, Grosseto mentre a Pisa sfiora il 50%.

I dati meno negativi sono registrati a massa Carrara (-13,9%) ed Arezzo (-21,8%).

Graf. 2 Province - Nuovi fabbricati residenziali - mc autorizzati 2007 2013 – variazioni 2013 su 2012



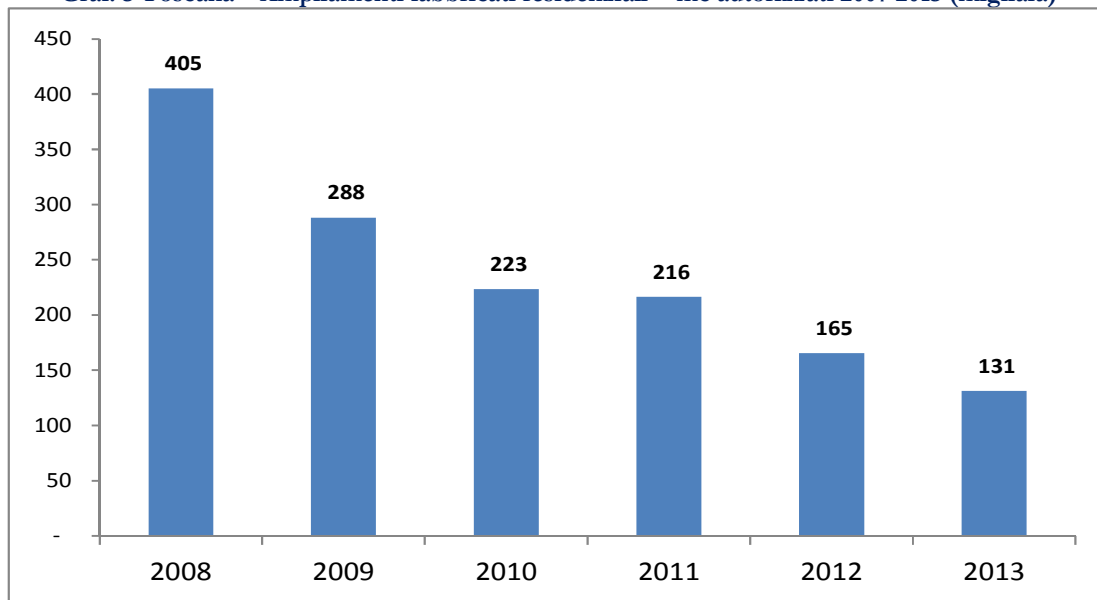
In sintesi questi dati evidenziano che da 12.398 abitazioni autorizzate nel 2007 in Toscana si è scesi a 1.774 nel 2013: a Firenze si è scesi da 2.616 a 367, a Pisa da 2.308 a 291, a Grosseto si è scesi a 63 rispetto alle 558 del 2007.

Tab. 3 Province - Nuovi fabbricati residenziali - abitazioni autorizzate 2007 2013

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Massa C.	412	309	630	184	176	112	117
Lucca	1.443	1.076	710	798	373	258	196
Pistoia	842	602	319	448	440	343	119
Prato	822	478	604	422	252	378	181
Firenze	2.616	2.205	961	755	746	706	367
Livorno	1.067	773	753	372	375	211	109
Pisa	2.308	1.536	865	1.016	823	540	291
Arezzo	1.335	1.146	827	552	589	297	223
Siena	995	669	549	331	236	275	108
Grosseto	558	529	392	446	203	170	63
Toscana	12.398	9.323	6.610	5.324	4.213	3.290	1.774

Alla riduzione dei nuovi fabbricati si è accompagnata quella degli ampliamenti che in Toscana sono passati dai 405.000 mc del 2007 ai 131.000 del 2013.

Graf. 3 Toscana – Ampliamenti fabbricati residenziali - mc autorizzati 2007 2013 (migliaia)



L'andamento delle province: fabbricati non residenziali

Rispetto al 2007 il calo dei volumi autorizzati per fabbricati non residenziali arriva nel 2013 quasi all'80%: a Livorno supera il 90%, cui si avvicinano Lucca, Arezzo e Pisa.

Prato segna un -30% e Firenze un -40% ma sarebbe ben maggiore ove il calcolo si effettuasse sul 2008, anno di picco per queste province.

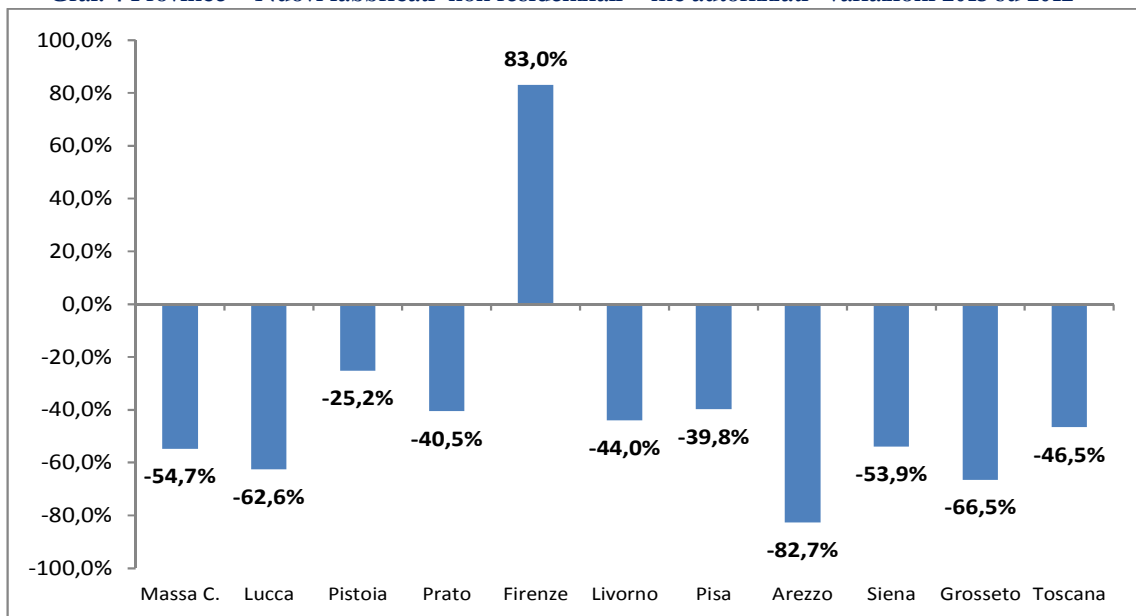
Tab. 4 Province - Nuovi fabbricati non residenziali - mc autorizzati 2007 2013 (migliaia) variazioni 2013 su 2007

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Var.% 2013/ 2007
Massa C.	59	36	89	0	12	71	32	-45,7%
Lucca	756	491	208	97	104	214	80	-89,4%
Pistoia	386	110	107	138	269	109	82	-78,9%
Prato	209	500	349	362	103	244	145	-30,6%
Firenze	649	1.057	689	488	663	212	388	-40,3%
Livorno	762	1.083	622	409	155	106	59	-92,2%
Pisa	1.123	1.649	509	2.123	262	239	144	-87,2%
Arezzo	931	585	284	404	356	617	107	-88,5%
Siena	418	436	533	320	155	160	74	-82,3%
Grosseto	494	268	163	252	34	282	94	-80,9%
Toscana	5.788	6.215	3.553	4.594	2.113	2.253	1.205	-79,2%
Var.% anno precedente		7,4%	-42,8%	29,3%	-54,0%	6,7%	-46,5%	

Il 2013 con il -46,5% è il peggiore dal 2008 anche per il comparto non residenziale: Arezzo segna un -82,7% mentre Lucca e Grosseto calano di oltre il 65%.

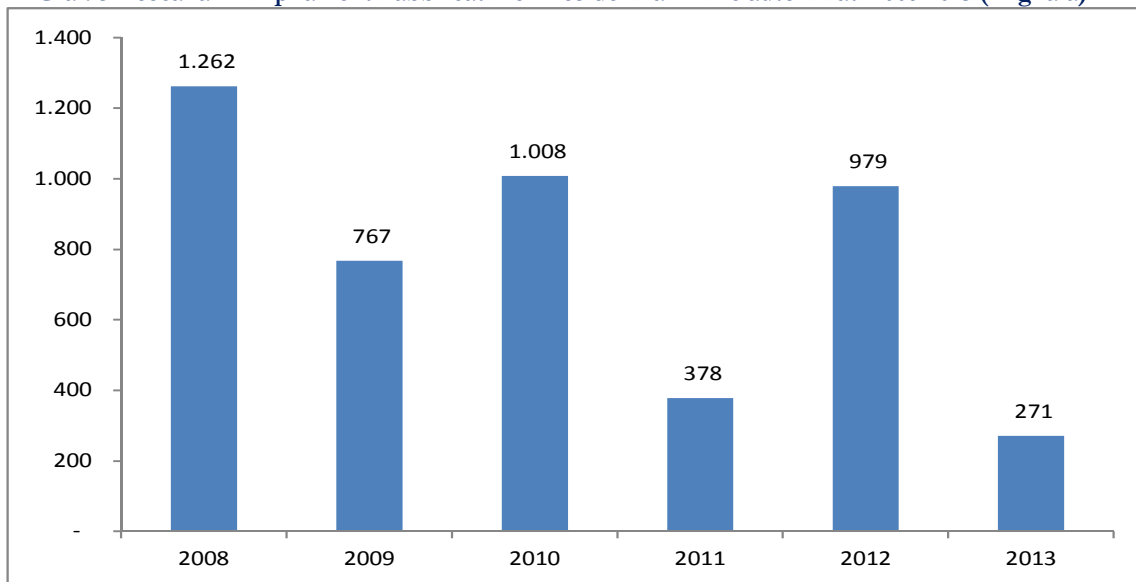
Firenze si colloca in area positiva recuperando rispetto ad un pesantissimo 2012, fino ad un +83,9%.

Graf. 4 Province - Nuovi fabbricati non residenziali - mc autorizzati - variazioni 2013 su 2012



Anche gli ampliamenti di fabbricati non residenziali – che pure avevano tenuto per quasi tutto il periodo – nel 2013 calano sotto i 300 mila mc in una misura che supera il 70%.

Graf. 5 Toscana – Ampliamenti fabbricati non residenziali - mc autorizzati 2007 2013 (migliaia)



ALLEGATI
Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia

PROVINCE	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	S.U.	Stanze	Accessori
2007							
Massa C.	94	139.768	43.609	412	29.692	1.400	980
Lucca	408	521.630	167.189	1.443	115.207	5.997	4.384
Pistoia	146	320.399	100.009	842	63.077	3.190	2.580
Prato	105	301.170	92.417	822	54.254	2.646	2.069
Firenze	285	954.256	300.004	2.616	163.634	8.087	6.684
Livorno	199	381.793	122.254	1.067	69.921	3.419	2.984
Pisa	399	777.782	241.800	2.308	161.391	8.249	6.367
Arezzo	331	540.648	168.067	1.335	95.951	4.714	3.817
Siena	127	379.348	114.029	995	68.639	3.370	2.896
Grosseto	130	223.790	67.379	558	41.305	1.933	1.407
Toscana	2.224	4.540.584	1.416.757	12.398	863.071	43.005	34.168
2008							
Massa C.	91	133.806	41.487	309	25.044	1.097	935
Lucca	318	389.561	127.208	1.076	87.823	4.323	3.237
Pistoia	92	197.930	59.903	602	38.829	1.956	1.557
Prato	83	170.740	60.875	478	32.778	1.694	1.221
Firenze	222	1.206.244	332.386	2.205	164.751	7.767	7.414
Livorno	140	266.675	87.418	773	50.602	2.527	2.221
Pisa	302	546.500	171.873	1.536	112.018	5.606	4.020
Arezzo	284	483.806	151.280	1.146	83.275	4.044	3.365
Siena	104	279.831	79.752	669	46.597	2.260	1.835
Grosseto	152	221.744	71.230	529	39.902	1.885	1.383
Toscana	1.788	3.896.837	1.183.412	9.323	681.619	33.159	27.188
2009							
Massa C.	145	222.840	68.940	630	44.550	2.016	1.590
Lucca	243	283.834	89.307	710	63.005	3.104	2.474
Pistoia	71	102.587	31.455	319	21.621	1.116	900
Prato	58	240.805	74.943	604	41.138	1.842	1.736
Firenze	168	348.196	117.340	961	64.017	3.156	2.675
Livorno	95	229.822	76.344	753	44.532	2.252	2.097
Pisa	197	297.391	95.887	865	63.325	3.318	2.588
Arezzo	219	341.778	108.611	827	58.989	2.896	2.719
Siena	99	234.699	73.379	549	42.037	1.965	1.646
Grosseto	100	173.060	49.621	392	30.842	1.391	1.184
Toscana	1.395	2.475.012	785.827	6.610	474.056	23.056	19.609
2010							
Massa-C.	79	89.915	29.675	184	17.529	696	650
Lucca	275	307.162	99.002	798	72.024	3.610	2.985
Pistoia	119	146.499	47.710	448	32.127	1.604	1.598
Prato	64	138.649	50.564	422	27.450	1.429	1.554

Prot.n. RP150009

Firenze 31 agosto 2015

Firenze	159	280.266	90.364	755	53.803	2.550	2.504
Livorno	91	144.258	49.803	372	29.316	1.256	1.319
Pisa	250	408.717	119.433	1.016	78.567	3.620	3.544
Arezzo	206	256.968	83.175	552	46.208	2.101	2.055
Siena	64	133.124	43.481	331	25.574	1.268	1.277
Grosseto	95	164.156	55.552	446	33.652	1.678	1.547
Toscana	1.402	2.069.714	668.759	5.324	416.250	19.812	19.033
2011							
Massa-C.	74	69.175	23.613	176	14.752	675	693
Lucca	211	181.425	61.706	373	36.969	1.624	1.801
Pistoia	108	146.729	48.789	440	34.308	1.655	1.553
Prato	48	110.194	34.521	252	22.426	886	763
Firenze	174	281.027	95.290	746	53.559	2.561	2.469
Livorno	85	110.522	36.028	375	23.487	1.068	1.402
Pisa	193	297.125	102.422	823	66.518	3.021	2.932
Arezzo	209	288.971	91.056	589	51.227	2.278	2.443
Siena	55	87.143	28.036	236	17.830	854	868
Grosseto	69	83.368	29.656	203	15.643	679	655
Toscana	1.226	1.655.679	551.117	4.213	336.719	15.301	15.579
2012							
Massa-C.	46	47.293	16.460	112	10.265	415	400
Lucca	149	144.507	46.402	258	27.009	1.183	1.348
Pistoia	78	118.986	43.191	343	24.852	1.144	1.356
Prato	27	150.967	51.389	378	24.721	1.325	991
Firenze	121	207.888	77.645	706	49.625	2.247	2.306
Livorno	71	77.928	22.909	211	15.619	710	710
Pisa	133	211.908	69.662	540	44.160	2.029	2.049
Arezzo	123	153.677	49.242	297	27.470	1.145	1.203
Siena	68	110.844	40.693	275	21.736	1.136	890
Grosseto	70	61.655	22.866	170	13.671	615	629
Toscana	886	1.285.653	440.459	3.290	259.128	11.949	11.882
2013							
Massa-C.	28	40.705	14.119	117	9.330	312	435
Lucca	120	97.512	32.485	196	19.570	879	913
Pistoia	53	46.891	16.299	119	10.962	461	512
Prato	30	66.748	20.991	181	13.838	660	620
Firenze	87	131.667	44.616	367	27.168	1.245	1.317
Livorno	48	49.565	15.201	109	9.304	411	393
Pisa	106	107.034	36.730	291	25.415	1.103	1.106
Arezzo	127	120.104	38.920	223	21.574	992	976
Siena	48	45.009	14.839	108	8.871	403	449
Grosseto	42	26.984	9.201	63	6.066	238	277
Toscana	689	732.219	243.401	1.774	152.098	6.704	6.998

Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia

Regioni Province	Fabbricati			Abitazioni		
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
2007						
Massa- C.	22	59.489	14.476	4	12	13
Lucca	113	755.807	136.404	94	523	245
Pistoia	42	386.256	53.383	28	105	47
Prato	8	209.334	20.983	0	0	0
Firenze	128	649.169	132.106	29	112	87
Livorno	152	762.268	130.283	60	173	128
Pisa	108	1.123.194	172.220	9	46	34
Arezzo	158	931.196	172.551	12	44	31
Siena	62	417.619	71.032	22	76	57
Grosseto	108	493.888	80.151	36	136	92
Toscana	901	5.788.220	983.589	294	1.227	734
2008						
Massa- C.	16	36.290	8.721	3	9	5
Lucca	65	490.863	93.342	8	26	22
Pistoia	34	110.334	19.016	2	8	8
Prato	13	499.654	63.623	3	8	7
Firenze	113	1.056.613	195.272	39	272	246
Livorno	105	1.083.421	185.154	154	615	316
Pisa	99	1.649.182	199.935	14	63	44
Arezzo	99	584.597	113.768	8	37	20
Siena	58	436.447	81.838	11	29	23
Grosseto	82	267.701	51.360	10	38	25
Toscana	684	6.215.102	1.012.029	252	1.105	716
2009						
Massa- C.	21	89.008	19.130	1	5	7
Lucca	40	207.608	33.434	3	19	11
Pistoia	23	107.437	19.639	1	6	9
Prato	23	348.999	49.830	2	6	6
Firenze	101	689.263	141.103	8	29	24
Livorno	81	622.423	92.067	4	19	21
Pisa	70	508.739	100.779	5	15	13
Arezzo	63	283.543	53.088	8	37	26
Siena	71	532.722	108.373	6	25	16
Grosseto	76	162.971	33.765	8	39	31
Toscana	569	3.552.713	651.208	46	200	164
2010						
Massa- C.	7	445	148	0	0	0
Lucca	41	97.173	20.711	0	0	0
Pistoia	61	138.203	20.496	2	6	6
Prato	9	362.287	40.762	0	0	0
Firenze	103	488.435	95.447	5	19	17

Prot.n. RP150009

Firenze 31 agosto 2015

Livorno	70	409.440	71.876	5	27	27
Pisa	135	2.122.507	289.495	5	19	15
Arezzo	144	403.512	72.188	3	9	9
Siena	103	320.328	67.640	11	63	82
Grosseto	89	252.099	47.387	13	52	52
Toscana	762	4.594.429	726.150	44	195	208
2011						
Massa- C.	13	12.496	2.863	4	13	10
Lucca	41	103.504	24.523	2	6	6
Pistoia	60	268.966	70.409	6	27	30
Prato	10	103.143	15.097	2	8	4
Firenze	82	663.362	144.673	10	31	27
Livorno	89	154.857	28.631	3	10	12
Pisa	69	261.792	56.432	16	37	57
Arezzo	102	356.229	71.315	5	24	16
Siena	37	154.508	29.841	3	12	10
Grosseto	39	33.798	9.006	6	26	25
Toscana	542	2.112.655	452.790	57	194	197
2012						
Massa- C.	17	71.333	10.846	-	-	-
Lucca	33	214.017	38.527	2	6	4
Pistoia	36	109.004	20.787	3	11	13
Prato	11	243.933	41.879	-	-	-
Firenze	61	211.888	45.485	2	9	8
Livorno	68	105.813	21.118	1	6	1
Pisa	48	238.553	42.204	2	8	8
Arezzo	69	617.065	83.611	1	3	2
Siena	36	160.171	22.402	2	8	11
Grosseto	83	281.586	55.435	57	155	86
Toscana	462	2.253.363	382.294	70	206	133
2013						
Massa- C.	20	32.284	7.020	1	9	7
Lucca	37	80.141	16.534	-	-	-
Pistoia	27	81.557	13.061	1	3	4
Prato	9	145.256	33.129	1	6	4
Firenze	65	387.824	78.017	1	4	4
Livorno	22	59.277	13.214	1	6	3
Pisa	46	143.678	25.967	4	18	14
Arezzo	56	107.021	22.327	5	15	13
Siena	44	73.890	16.618	3	14	16
Grosseto	79	94.227	23.854	4	14	9
Toscana	405	1.205.155	249.741	21	89	74