

I PERMESSI PER COSTRUIRE IN TOSCANA

Aggiornamento all'anno 2016

**A cura del Centro Studi
Ance Toscana**

***Prot.n. RP180012
15 ottobre 2018***

INDICE

1.	I PERMESSI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	
1.1	I nuovi fabbricati	pag. 2
1.2	Gli ampliamenti	pag. 6
2 .	I PERMESSI PER L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE	
2.1	I nuovi fabbricati	pag. 9
2.2	Ampliamenti	pag. 12
3.	APPENDICE	pag. 15

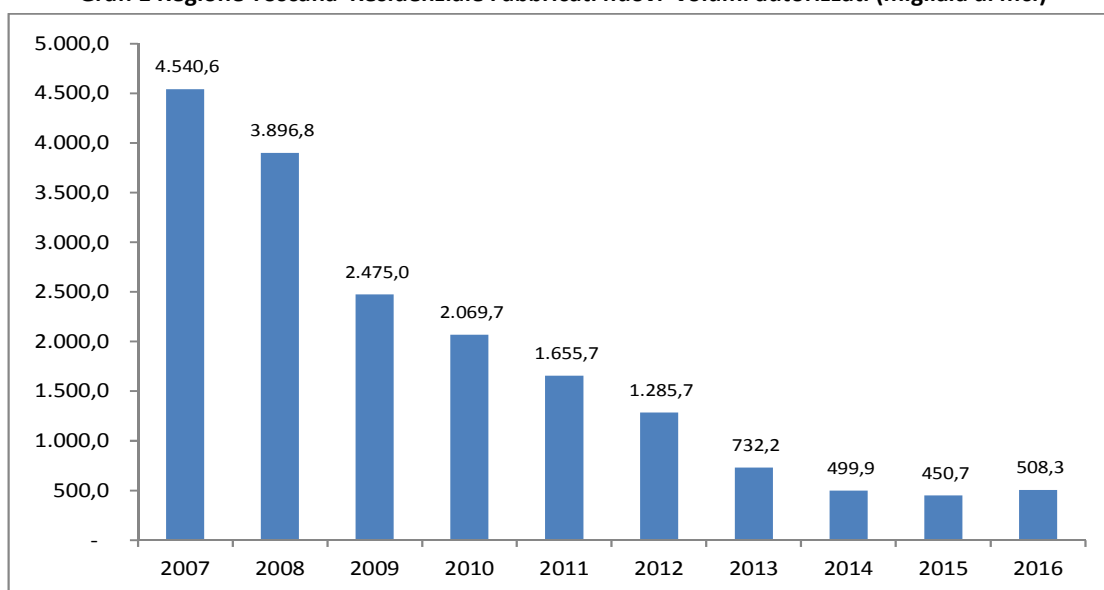
L'ISTAT ha recentemente reso disponibili i dati sui permessi di costruire riferiti all'anno 2016 sia per l'edilizia residenziale che per quella non residenziale, differenziando i dati tra nuovi fabbricati e ampliamenti dell'esistente: in questa nota si analizzano le dinamiche temporali raffrontate con le maggiori regioni del centronord, unitamente all'analisi alla scala delle diverse province della Toscana.

1. I PERMESSI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

1.1 I nuovi fabbricati

La caduta dei permessi per nuovi fabbricati residenziali è stata impressionante con la discesa dai 4,5 milioni di mc. del 2007 ai poco più di 500.000 metri cubi del 2016: il minimo è stato toccato nel 2015 con 450.000 mc. rispetto ai quali i 508.000 mc del 2016 potrebbero rappresentare un timidissimo cenno di inversione di tendenza: i dati provvisori disponibili solo a livello nazionale confermerebbero questo segnale di ripresa con le superfici in crescita dell'11,2% per l'edilizia residenziale e del 28,8% per l'edilizia non residenziale.

Graf. 1 Regione Toscana Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati (migliaia di mc.)



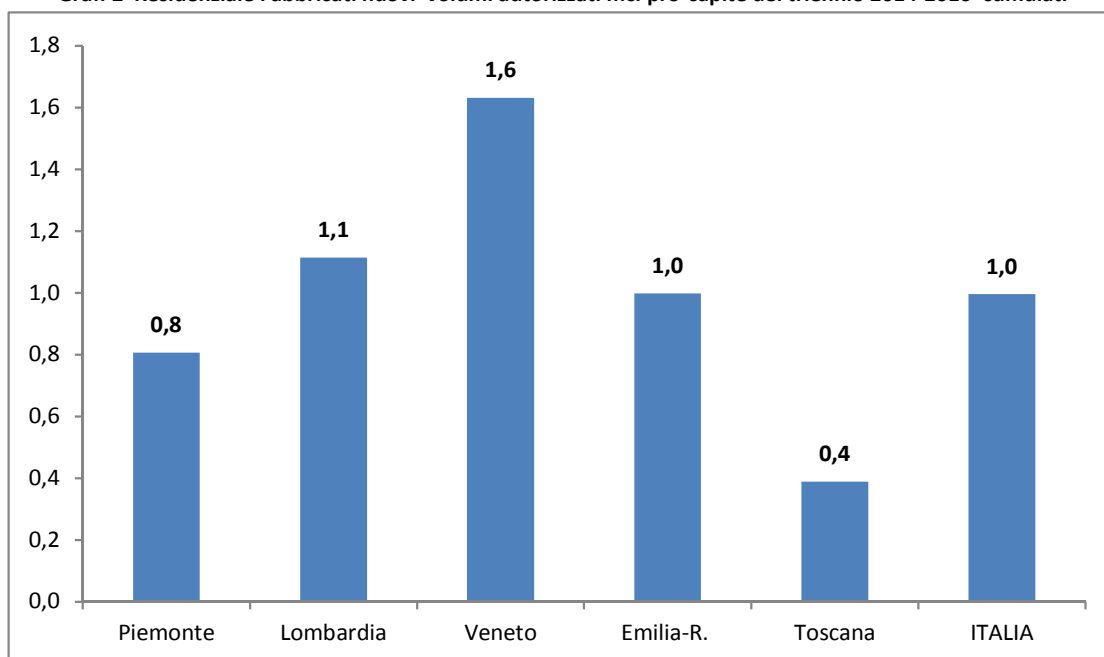
La Toscana nel 2016 recupera rispetto all'arretramento registrato nel 2015 e si riporta sopra i 500 mila mc, dinamica più o meno in linea con quella delle altre regioni, fatta eccezione per il Piemonte che arretra anche nel 2016.

Tab. 1 Toscana e regioni benchmark Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati (migliaia di mc.)

	2016	2015	2014	Var. 2016/2015	Var. 2015/2014
Piemonte	1.072	1.214	1.258	-11,7%	-3,5%
Lombardia	3.721	3.514	3.924	5,9%	-10,4%
Veneto	2.853	2.524	2.632	13,1%	-4,1%
Emilia-R.	1.545	1.333	1.562	15,9%	-14,7%
Toscana	508	451	500	12,8%	-9,9%
ITALIA	20.134	19.233	21.017	4,7%	-8,5%

Si conferma il modesto livello dell'attività edilizia in Toscana rispetto alle altre regioni ed al dato nazionale: nel triennio per fabbricati di nuova edificazione sono stati rilasciati permessi per 0,4 mc pro-capite, meno della metà rispetto al dato medio nazionale e solo un quarto del dato pro-capite del Veneto.

Graf. 2 Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati mc. pro-capite del triennio 2014-2016 cumulati



Il 2016 vede una parziale ripresa dei permessi per costruire richiesti da persone fisiche che non compensa il calo del 2015, le cooperative edilizie non confermano invece il raddoppio del 2015 ritornando sui livelli del 2014 così come gli enti pubblici: le imprese marciano un progresso del 20% su un dato 2015 pur esso in crescita.

Tab. 2 Toscana Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati (migliaia di mc.) per richiedente

Anni	Persone fisiche		Impresa		Coop. Edilizia		Ente pubb./ altro		Totale	
	Vol.	Abitaz.	Vol.	Abitaz.	Vol.	Abitaz.	Vol.	Abitaz.	Vol.	Abitaz.
2016	276.671	558	178.837	502	10.648	28	42.132	113	508.288	1.201
2015	253.164	568	149.631	408	34.738	88	13.133	34	450.666	1.098
2014	304.498	631	147.262	404	15.875	29	32.314	88	499.949	1.152
Var.% 2016/15	9,3%	-1,8%	19,5%	23,0%	-69,3%	-68,2%	220,8%	232,4%	12,8%	9,4%
Var.% 2015/14	-16,9%	-10,0%	1,6%	1,0%	118,8%	203,4%	-59,4%	-61,4%	-9,9%	-4,7%

Le persone fisiche rappresentano più di metà delle abitazioni e dei volumi per i quali sono stati rilasciati i permessi per costruire, precedendo le imprese che sono al di sopra del 30%: marginale appare il peso di cooperative ed enti pubblici.

Le persone fisiche tendono a costruire fabbricati mono o bifamiliari con volumi maggiori (1,5 abitazioni per fabbricato in media per 475 mc.) le imprese edificano strutture di volumetria più contenuta (3,5 abitazioni per fabbricato per 360 mc.), mentre le cooperative realizzano condomini con volumi maggiori (7,6 abitazioni per fabbricato per una volumetria di 420 mc).

Tab. 3 Toscana quote per soggetto richiedente, abitazioni per fabbricato e volume medio abitazione

	Quota triennio volumi	Quota abitazioni	Abitazioni per fabbricato	Volume medio abitazione
Persona fisica	57,2%	50,9%	1,5	475
Impresa	32,6%	38,1%	3,5	362
Cooperativa	4,2%	4,2%	7,6	422
Ente pubblico e altro	6,0%	6,8%	3,5	373
Totale	100,0%	100,0%	2,1	423

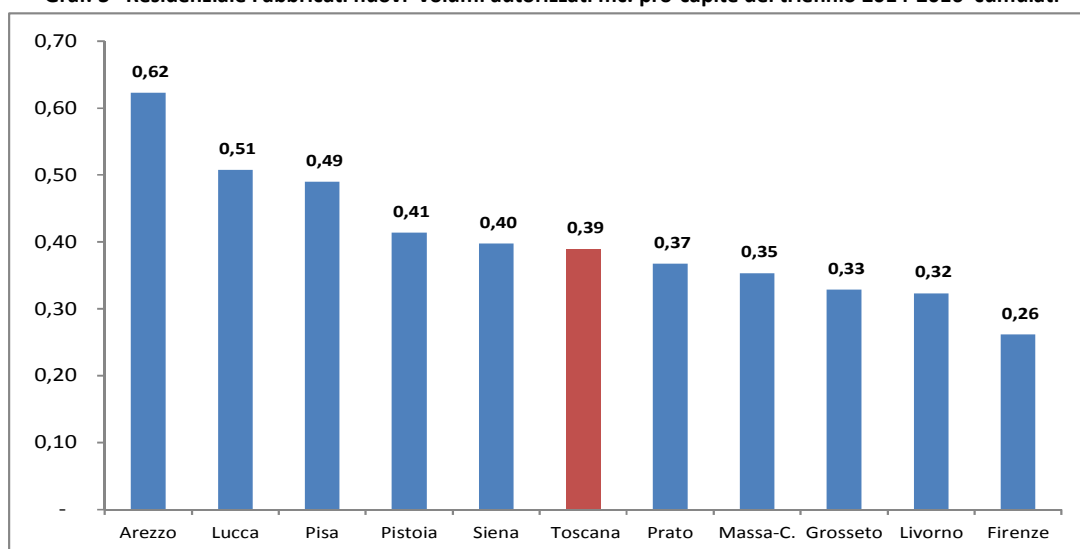
Scendendo a livello delle province, tutte risultano accrescere i volumi autorizzati con l'eccezione di Arezzo (-39,2%) - che è l'unica a confermare il segno meno dell'anno precedente - e Prato (-56,8%) che ritorna quasi ai livelli del 2014. Nel panorama Toscana. Pistoia e Siena sono le due sole province a crescere sia nel 2016 che nel 2015.

Tab. 4 Toscana province Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati (migliaia di mc.)

	2016	2015	2014	Var. 2016	Var. 2015
Massa-C.	15.391	25.312	29.194	-39,2%	-13,3%
Lucca	74.523	52.215	71.925	42,7%	-27,4%
Pistoia	47.464	41.504	31.908	14,4%	30,1%
Firenze	85.923	80.452	98.623	6,8%	-18,4%
Livorno	40.837	28.248	40.201	44,6%	-29,7%
Pisa	75.552	55.272	75.687	36,7%	-27,0%
Arezzo	71.526	62.303	81.192	14,8%	-23,3%
Siena	38.765	35.290	32.956	9,8%	7,1%
Grosseto	35.832	18.078	19.583	98,2%	-7,7%
Prato	22.475	51.992	18.680	-56,8%	178,3%
Toscana	508.288	450.666	499.949	12,8%	-9,9%

Rispetto alla media regionale di 0,39 mc per abitante, nel triennio 2014-2016 si collocano a livelli pro-capite decisamente superiori Arezzo (0,62), Lucca (0,51) e Pisa (0,49) mentre Firenze occupa l'ultimo gradino con 0,26 mc pro-capite, preceduta dalle tre province della costa Livorno, Grosseto e Massa.

Graf. 3 Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati mc. pro-capite del triennio 2014-2016 cumulati



1.2 Gli ampliamenti

Gli ampliamenti dei fabbricati nuovi vedono in Toscana – su valori assoluti comunque estremamente bassi – una leggerissima crescita nel 2016, che mantiene nel triennio i volumi assenti sopra i 100.000 metri cubi.

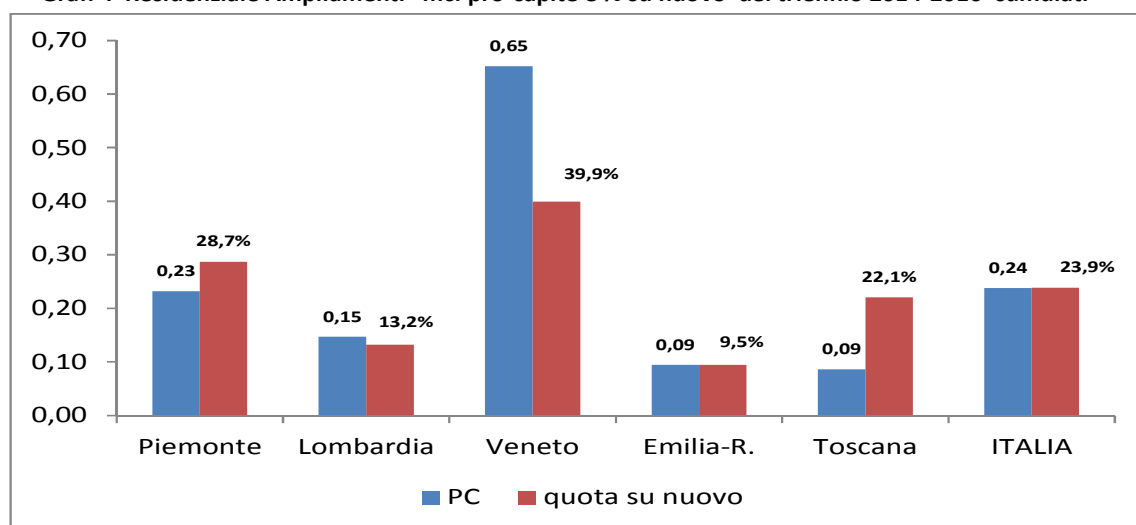
6

Tab. 5 Toscana e regioni benchmark Residenziale Ampliamenti volumi autorizzati (migliaia di mc.)

	2016	2015	2014	Var. 2016	Var. 2015
Piemonte	317.095	320.311	381.335	-1,0%	-16,0%
Lombardia	474.694	477.127	520.716	-0,5%	-8,4%
Veneto	940.329	1.002.289	1.255.821	-6,2%	-20,2%
Emilia-Romagna	113.369	116.475	191.167	-2,7%	-39,1%
Toscana	108.737	106.299	107.516	2,3%	-1,1%
ITALIA	4.574.618	4.463.481	5.388.149	2,5%	-17,2%

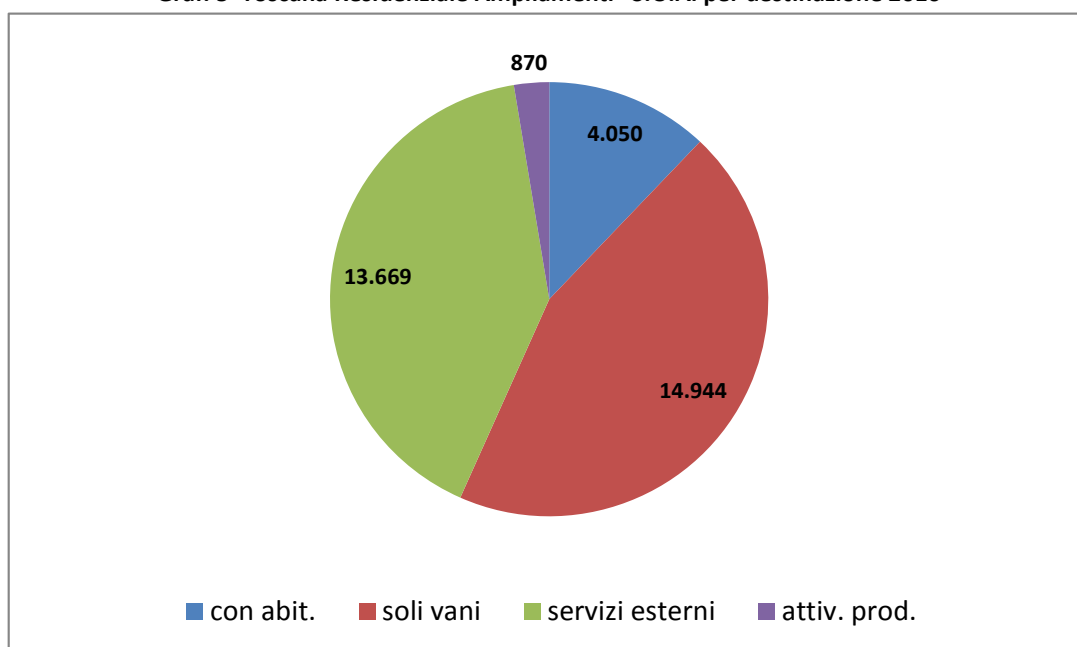
In termini di mc. pro capite autorizzati per ampliamenti di edifici residenziali la Toscana insieme all'Emilia Romagna si ferma a 0,09 mc valore notevolmente distante dai 0,55 mc del Veneto ma al di sotto anche dei valori di Piemonte e Lombardia. Comunque talmente basso è il valore del nuovo autorizzato che anche questa modesta quota di ampliamenti riesce a valere il 22% del nuovo, superiore alle quote corrispondenti di Emilia R. e Lombardia.

Graf. 4 Residenziale Ampliamenti mc. pro-capite e % su nuovo del triennio 2014-2016 cumulati



Gli ampliamenti degli edifici residenziali in Toscana aggiungono oltre 35.000 mq di superficie utile abitabile che si suddividono in due parti pressoché equivalenti di circa 14.000 mq. ampliamenti con soli nuovi vani e per servizi esterni: solo poco più di 4.000 mq. vanno ad ampliamenti con nuove abitazioni mentre marginale è la superficie destinata ad attività produttive.

Graf. 5 Toscana Residenziale Ampliamenti S.U.A. per destinazione 2016



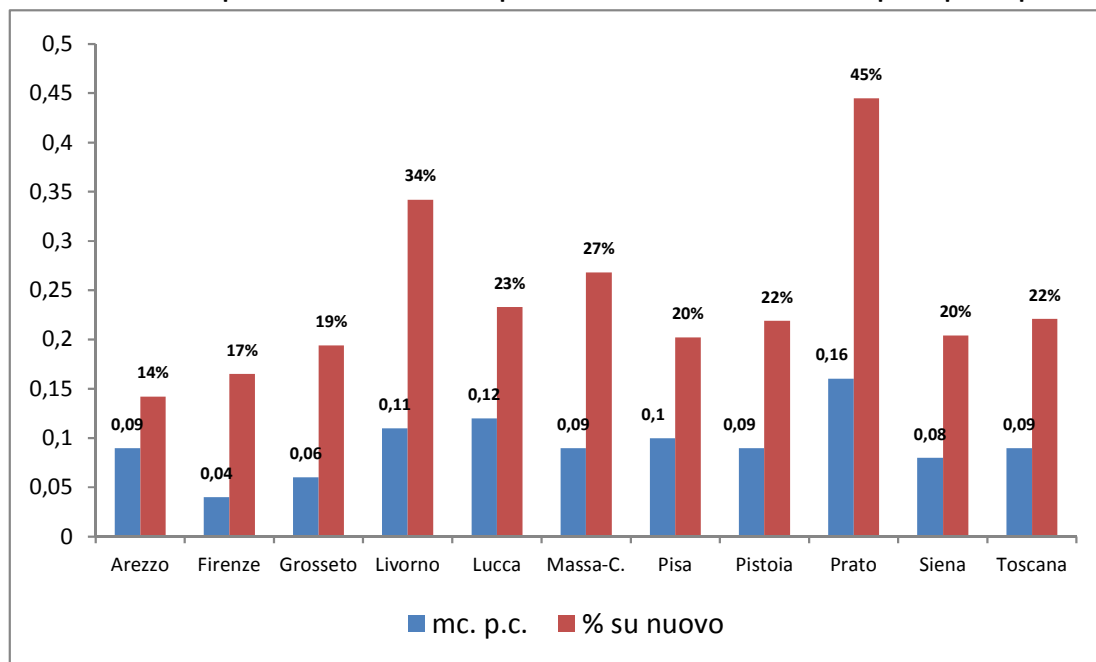
Nel 2016 quattro province mostrano un calo dei volumi autorizzati per ampliamenti rispetto alle otto con segno meno del 2015: solo Prato mostra una crescita sia nel 2014 che nel 2015, quando recupera il quasi azzeramento dei volumi registrato nel 2014. Due le province - Arezzo e Livorno - che mostrano variazioni negative sia nel 2016 che nel 2015.

Tab. 6 Toscana Province Residenziale Ampliamenti volumi autorizzati (migliaia di mc.) pro capite e quota

	2016	2015	2014	Var. % 2016	Var. % 2015
Arezzo	6.862	7.414	16.359	-7,4%	-54,7%
Firenze	13.159	14.723	15.764	-10,6%	-6,6%
Grosseto	3.304	2.660	8.296	24,2%	-67,9%
Livorno	8.872	11.351	17.155	-21,8%	-33,8%
Lucca	15.369	15.060	15.898	2,1%	-5,3%
Massa-C.	7.622	4.413	6.728	72,7%	-34,4%
Pisa	13.336	17.818	10.656	-25,2%	67,2%
Pistoia	9.120	8.637	8.730	5,6%	-1,1%
Prato	22.470	17.972	993	25,0%	1709,9%
Siena	8.623	6.251	6.937	37,9%	-9,9%
Toscana	108.737	106.299	107.516	2,3%	-1,1%

In termini di mc pro capite per ampliamenti residenziali, i valori più alti si hanno a Prato (0,16) seguito da Lucca (0,12) mentre i valori più bassi sono appannaggio di Firenze (0,04) seguita da Siena e Grosseto (0,06).

Gli ampliamenti sono pari quasi alla metà (46%) dei volumi nuovi autorizzati e ad un terzo (34%) a Livorno mentre ad Arezzo sono solo il 14%.

Graf. 6 Toscana province Residenziale Ampliamenti volumi autorizzati m. c. pro capite e quota


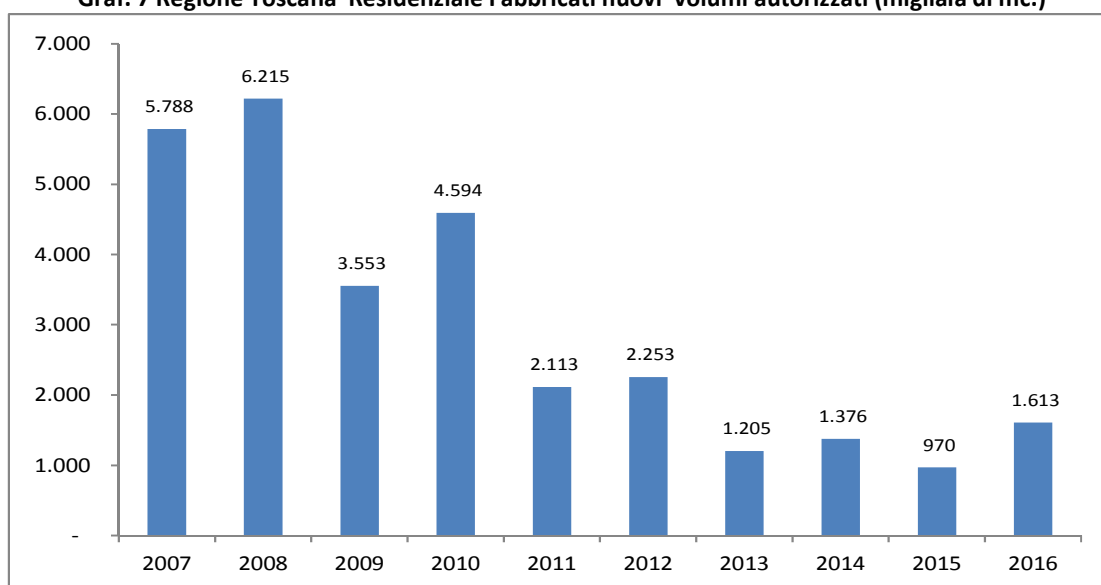
2 . I PERMESSI PER L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE

2.1 I nuovi fabbricati

Attraverso successive cadute dal picco di oltre 6 milioni di mc. del 2008, i volumi autorizzati per nuovi fabbricati non residenziali oscillano a partire dal 2013, intorno al milione di mc: il 2016 ha visto un leggero recupero a 1,6 milioni di mc, dopo un 2015 fortemente negativo quando il valore non aveva superato la soglia del milione di mc.

9

Graf. 7 Regione Toscana Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati (migliaia di mc.)



Il consistente calo del 2015 fa sì che la Toscana segni il maggior tasso di crescita dei volumi autorizzati per nuovo non residenziale nel 2016, con un + 66,4%: la crescita cumulata della Toscana (+17,3%) è comunque assai inferiore alla media nazionale (+41,6%) ed al dato delle altre regioni, eccezion fatta per il Veneto (14,5%).

Tab. 7 Toscana e regioni benchmark - Non residenziale - Fabbricati nuovi volumi autorizzati (migliaia di mc.)

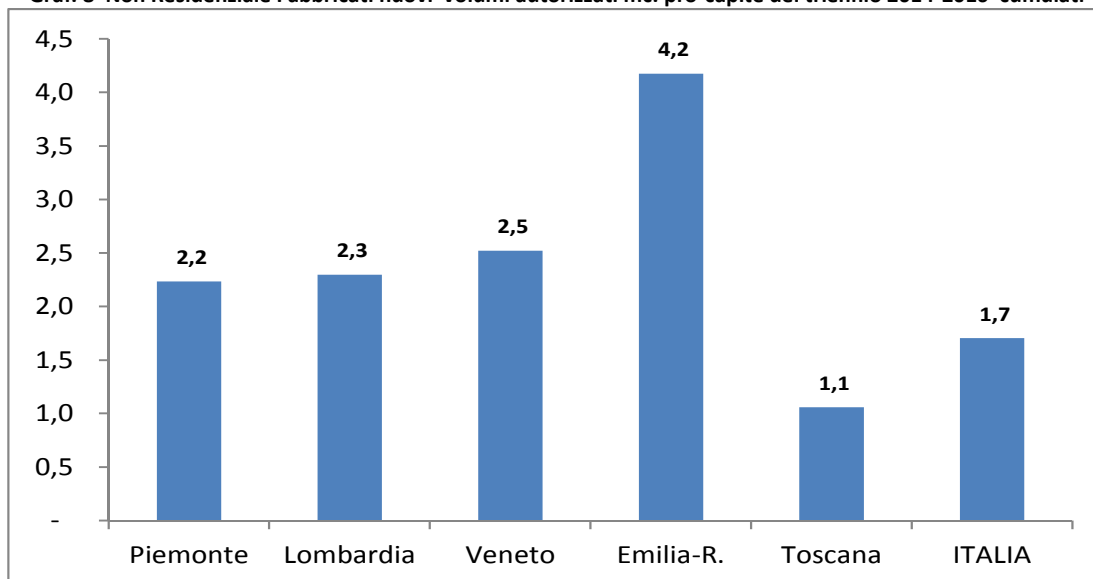
	2016	2015	2014		Var. 2015	Var. 2016/2014
	4.682	2.875	2.256	Piemonte	27,5%	107,6%
Lombardia	8.996	8.712	5.271	3,3%	65,3%	70,6%
Veneto	4.625	3.704	4.039	24,8%	-8,3%	14,5%
Emilia-R.	7.821	6.426	4.326	21,7%	48,5%	80,8%
Toscana	1.613	970	1.376	66,4%	-29,5%	17,3%
ITALIA	39.841	35.164	28.140	13,3%	25,0%	41,6%

Dei volumi non residenziali nuovi complessivamente assentiti nel triennio, oltre la metà (57,3%) è attribuibile all'industria e artigianato, una quota nettamente superiore a quella media nazionale e alle altre regioni di raffronto: resta però la questione del valore assoluto, perché questo 57% vale 2,2 milioni di mc. contro i 9,5 milioni di mc della Lombardia. Colpisce, in una regione a forte vocazione turistica, che il settore turismo e commercio registri solo mezzo milione di mc. autorizzati.

Tab. 8 Toscana e regioni benchmark - Non residenziale - Fabbricati nuovi vol. autorizzati (migliaia di mc.) per destinazione

	Agricoltura	Ind. E art.	Commercio e turismo	Altro	Totale
Piemonte	2.223	3.748	3.046	797	9.813
Lombardia	4.942	9.599	4.111	4.327	22.979
Veneto	1.853	5.143	3.073	2.299	12.367
Emilia-Romagna	4.892	10.021	1.142	2.518	18.573
Toscana	577	2.266	524	591	3.958
ITALIA	22.853	45.857	18.784	15.650	103.144
Composizione per destinazione					
Piemonte	22,6%	38,2%	31,0%	8,1%	100,0%
Lombardia	21,5%	41,8%	17,9%	18,8%	100,0%
Veneto	15,0%	41,6%	24,9%	18,6%	100,0%
Emilia-Romagna	26,3%	54,0%	6,1%	13,6%	100,0%
Toscana	14,6%	57,3%	13,2%	14,9%	100,0%
ITALIA	22,2%	44,5%	18,2%	15,2%	100,0%

Per un raffronto che tenga conto anche della dimensione demografica delle regioni sono stati calcolati i volumi autorizzati pro-capite: in Toscana sono 1,1 mc per abitante al di sotto dell'1,7 mc. che rappresenta il dato nazionale ma ancora più distante, appena la metà, rispetto a Piemonte, Lombardia e Veneto, per non parlare del dato dell'Emilia Romagna (sul quale occorre valutare l'incidenza della ricostruzione post sisma).

Graf. 8 Non Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati mc. pro-capite del triennio 2014-2016 cumulati


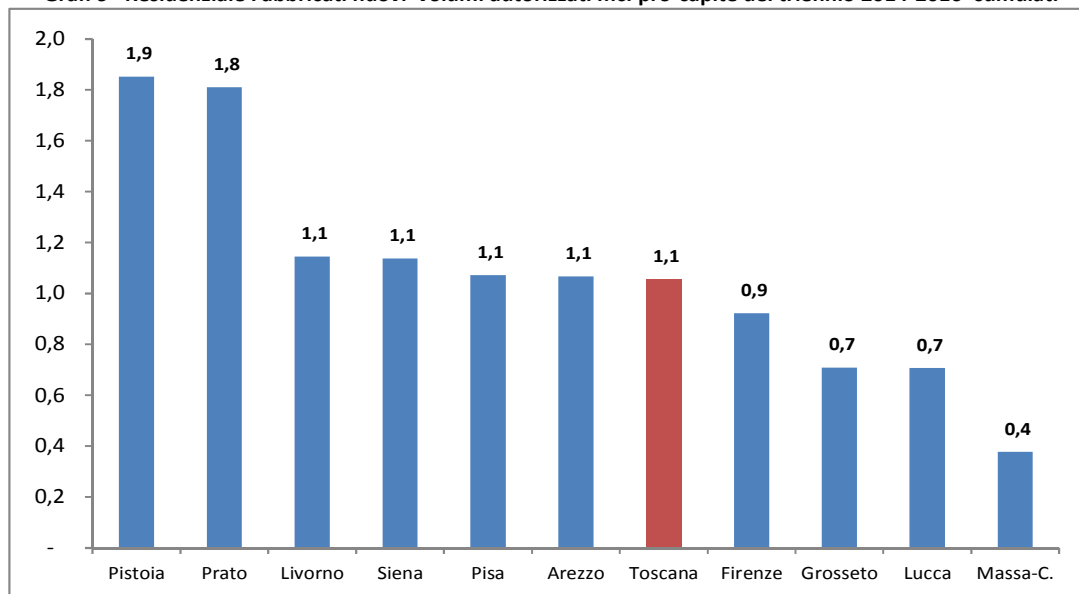
Il dato alla scala provinciale evidenzia casi nei quali a causa di valori assoluti particolarmente bassi, le variazioni annue in termini percentuali risultano anormalmente elevate, vedasi i dati di Livorno, Massa C., Prato. Da segnalare la ripresa costante e progressiva di Firenze e l'altrettanto progressivo ridimensionamento di Pisa e Pistoia.

Tab. 9 Toscana province Non residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati (mc)

	2016	2015	2014	Var. 2016	Var.2015
Arezzo	138.769	163.200	66.418	-15,0%	145,7%
Firenze	528.201	212.444	193.353	148,6%	9,9%
Grosseto	51.908	54.638	51.976	-5,0%	5,1%
Livorno	110.693	9.806	266.529	1028,8%	-96,3%
Lucca	107.930	93.048	75.965	16,0%	22,5%
Massa-C.	67.267	2.617	4.764	2470,4%	-45,1%
Pisa	75.561	166.390	209.851	-54,6%	-20,7%
Pistoia	39.176	162.530	339.361	-75,9%	-52,1%
Prato	394.373	7.418	57.508	5216,4%	-87,1%
Siena	98.988	97.436	109.799	1,6%	-11,3%
Toscana	1.612.866	969.527	1.375.524	66,4%	-29,5%

In termine pro capite i valori autorizzati nel triennio vedono svettare Pistoia e Prato con quasi 2 mc per abitante: la maggioranza delle province è vicina al dato medio regionale di 1,1 mc., al di sotto della quale si trovano Firenze (0,9) con Grosseto e Lucca (0,7 mc. per abitante) e soprattutto Massa Carrara (0,4).

Graf. 9 Residenziale Fabbricati nuovi volumi autorizzati mc. pro-capite del triennio 2014-2016 cumulati



2.2 Ampliamenti

Per gli ampliamenti di edifici non residenziali, i volumi autorizzati in Toscana triplicano arrivando a superare 500.000 mc. ma la distanza rispetto alle altre regioni, tutte in forte crescita, è ancora clamorosa: quasi 4 milioni di mc in Veneto, circa 3,2 milioni di mc in Lombardia.

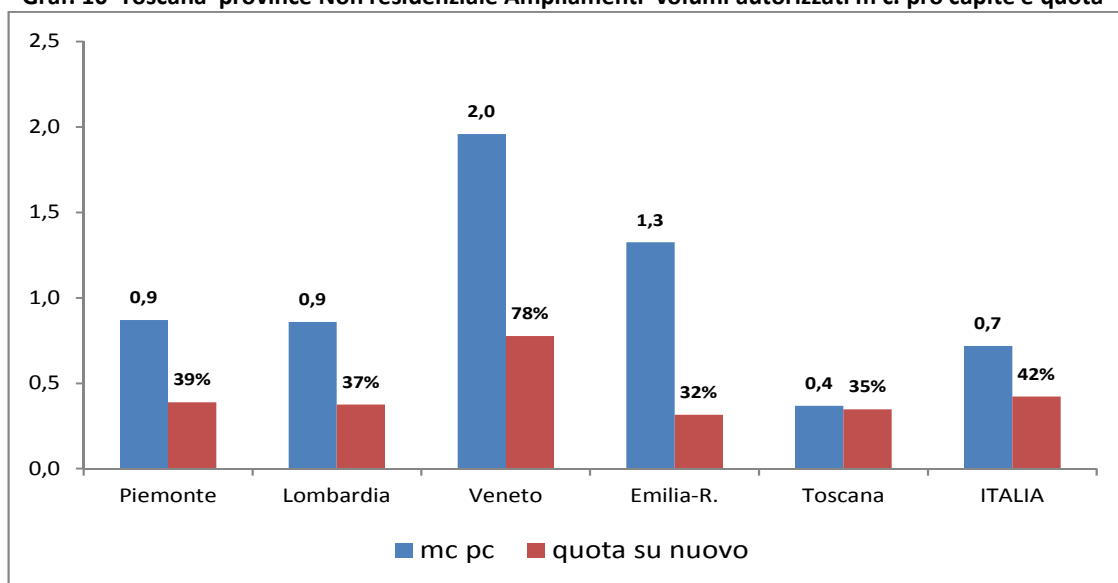
Tab. 10 Toscana e regioni benchmark Non residenziale Ampliamenti volumi autorizzati (migliaia di mc.)

	2016	2015	2014	Var. 2016	Var. 2015
Piemonte	1.224	1.298	1.293	-5,8%	0,5%
Lombardia	3.196	2.453	2.948	30,3%	-16,8%
Veneto	3.980	3.008	2.619	32,3%	14,9%
Emilia-Romagna	2.633	1.640	1.616	60,6%	1,5%
Toscana	566	466	343	21,5%	36,0%
ITALIA	17.299	13.290	12.964	30,2%	2,5%

Il peso degli ampliamenti rispetto ai nuovi fabbricati (35%) in Toscana non è distante da quella delle altre regioni, eccezion fatta per il Veneto dove arriva quasi all'80%.

La distanza tra le diverse regioni sta nei volumi pro capite autorizzati che in Toscana sono pari a 0,4 mc. mentre arrivano fino ad 2,0 in Veneto e 1,3 mc. in Emilia Romagna.

Graf. 10 Toscana province Non residenziale Ampliamenti volumi autorizzati m c. pro capite e quota



Nel 2016 i voluti autorizzati per ampliamenti di fabbricati non residenziali crescono sensibilmente ad Arezzo, Livorno e Prato mentre sono pressoché assenti nel triennio a Massa Carrara.

In termini di volumi pro capite nel triennio, rispetto alla media regionale di 0,4 mc. spicca Siena (0,9 mc) con Arezzo e Lucca (06 mc.). Il valore minimo si ha a Firenze con 0,2 mc.

A Lucca e Siena i volumi autorizzati per ampliamento nel triennio sono all'incirca l'80% di quelli assentiti per nuovi fabbricati: sotto il 20% il peso degli ampliamenti a Massa Carrara, Prato e Firenze.

Tab. 11 Toscana province Residenziale Ampliamenti volumi autorizzati (mc.)

	2016	2015	2014	Var. % 2016	Var. 2015	Pro capite	Quota su nuovo
Arezzo	89.627	81.694	23.004	9,7%	255,1%	0,6	53%
Firenze	55.122	55.434	67.503	-0,6%	-17,9%	0,2	19%
Grosseto	15.569	23.332	20.218	-33,3%	15,4%	0,3	37%
Livorno	87.816	51.557	7.358	70,3%	600,7%	0,4	38%
Lucca	60.270	77.818	87.169	-22,6%	-10,7%	0,6	81%
Massa-C.	2.572	1.528	4.790	68,3%	-68,1%	0,0	12%
Pisa	43.974	20.227	43.729	117,4%	-53,7%	0,3	24%
Pistoia	37.650	34.859	62.061	8,0%	-43,8%	0,5	25%
Prato	78.309	2.521	2.050	3006,3%	23,0%	0,3	18%
Siena	94.927	116.833	24.738	-18,7%	372,3%	0,9	77%
Toscana	565.836	465.803	342.620	21,5%	36,0%	0,4	35%

3. APPENDICE

Residenziale 2016 – 2015 Fabbricati e abitazioni nuovi: numero volumi(mc) e superficie totale (mq) autorizzati

15

Province	2016					2015				
	Fabbricati			Abitazioni		Fabbricati			Abitazioni	
	Numero	Volume	Superficie Totale	Numero	Superficie utile abitabile	Numero	Volume	Superficie Totale	Numero	Superficie utile abitabile
Massa-C.	19	15.391	5.553	43	3.299	31	25.312	8.237	77	5.634
Lucca	101	74.523	23.450	146	17.354	82	52.215	17.161	107	12.270
Pistoia	51	47.464	15.456	117	10.902	52	41.504	14.165	104	8.959
Firenze	91	85.923	29.972	212	18.973	67	80.452	29.430	214	16.823
Livorno	64	40.837	14.322	118	9.263	46	28.248	9.881	76	6.822
Pisa	92	75.552	27.390	182	17.901	63	55.272	19.342	142	13.237
Arezzo	70	71.526	25.052	142	14.048	81	62.303	19.162	117	11.282
Siena	46	38.765	14.579	95	8.987	40	35.290	11.200	72	7.202
Grosseto	33	35.832	12.100	79	7.639	24	18.078	5.805	39	4.450
Prato	15	22.475	9.801	67	4.963	15	51.992	17.783	150	11.386
Toscana	582	508.288	177.675	1.201	113.329	501	450.666	152.166	1.098	98.065

Non residenziale 2016 – 2015 Fabbricati nuovi: numero volumi(mc) e superficie totale (mq) autorizzati

	2.016			2.015		
	Fabbricati	Volume	Superficie totale	Fabbricati	Volume	Superficie totale
Massa-Carrara	12	67.267	10.829	8	2.617	639
Lucca	23	107.930	13.972	27	93.048	16.704
Pistoia	21	39.176	8.141	30	162.530	23.408
Firenze	53	528.201	82.721	49	212.444	35.760
Livorno	51	110.693	17.044	26	9.806	2.797
Pisa	31	75.561	14.532	27	166.390	25.705
Arezzo	54	138.769	25.575	53	163.200	29.906
Siena	37	98.988	21.948	33	97.436	20.046
Grosseto	64	51.908	12.694	46	54.638	11.748
Prato	9	394.373	60.153	2	7.418	2.033
Toscana	355	1.612.866	267.609	301	969.527	168.746