

## Introduzione

**I**l capitolo presenta dati sui permessi di costruire di fonte Istat e informazioni sulle transazioni del mercato immobiliare tratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio.

■ Le **informazioni statistiche sui permessi di costruire** fanno riferimento alla rilevazione mensile attraverso la quale l'Istat raccoglie le informazioni che gli uffici comunali acquisiscono dai soggetti richiedenti il permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato o per l'ampliamento di volume di un fabbricato preesistente. Le trasformazioni e le ristrutturazioni di fabbricati già esistenti, che non comportano variazioni di volumi degli stessi, non rientrano nel campo di rilevazione. L'unità di rilevazione è costituita dalla singola opera, rappresentata da un intero fabbricato nuovo, anche se demolito e interamente ricostruito, o dall'ampliamento di un fabbricato preesistente. Due o più opere, relative allo stesso permesso di costruire, costituiscono due o più unità di rilevazione per le quali vengono compilati altrettanti modelli di rilevazione.

Lo strumento di rilevazione è costituito da un questionario cartaceo (modello Istat/Ae), per il quale vi è l'obbligo di compilazione, a cura del richiedente il permesso di costruire. Gli uffici comunali hanno il compito di raccogliere mensilmente i questionari, controllare l'esattezza delle informazioni che vi sono riportate, completarli compilando la parte riservata al comune e inviarli mensilmente all'Istat.

Il modello di rilevazione per le due tipologie di fabbricati, residenziali e non residenziali, è composto di tre parti: la prima raccoglie le notizie generali sull'opera (tempi previsti per la realizzazione, ubicazione, natura dell'opera, destinazione d'uso, richiedente il permesso di costruire, finanziamento, regime dei suoli, impianto termico, struttura portante); la seconda parte, relativa ai soli fabbricati residenziali, contiene

informazioni sui piani, sul volume, sulla superficie, sul numero di abitazioni e la ripartizione delle abitazioni secondo il numero di stanze per abitazione e secondo le classi di superficie utile abitabile; la terza parte comprende le notizie relative ai soli fabbricati non residenziali e indaga sulla dimensione del fabbricato, sulla parte ad uso abitativo, sulla destinazione economica e sulla tipologia dell'opera.

■ L'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** è gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300) ed ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

Le informazioni tratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presentate in questo capitolo riguardano il numero di nuove costruzioni e i due principali indicatori della distribuzione dei volumi di scambio del mercato immobiliare: il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) e il grado di intensità del mercato immobiliare (IMI). Tali indicatori sono elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulla base del dato relativo al numero di transazioni realizzate (Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare) e del dato relativo allo stock di unità immobiliari presenti in un Comune (Banca Dati del Catasto).

Per ulteriori informazioni: <http://www.agenziaterritorio.it/?id=1319>

# 17 costruzioni e mercato immobiliare

tavole statistiche

**Tavola 17.1** Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia - Anno 2006 (volume in m<sup>3</sup> vuoto per pieno e superficie in m<sup>2</sup>)

ANNI PROVINCE	FABBRICATI			ABITAZIONI			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Sup. utile abitabile	Stanze	Accessori
2002	2.126	4.049.748	1.276.615	9.864	775.849	38.563	30.105
2003	2.351	4.785.326	1.532.947	12.181	902.319	43.936	36.462
2004	2.453	4.981.195	1.576.531	13.314	947.361	47.101	36.669
2005	2.756	5.848.358	1.852.765	16.293	1.133.567	56.270	45.277
2006 - PER PROVINCIA							
Massa-Carrara	91	138.482	43.072	352	27.340	1.209	986
Lucca	335	615.789	193.429	1.631	121.037	6.021	5.016
Pistoia	127	199.192	65.573	573	39.140	2.044	1.559
Firenze	368	1.078.592	335.628	3.046	191.940	9.257	8.158
Livorno	170	315.605	102.544	906	60.151	3.030	2.409
Pisa	402	698.037	222.642	2.154	152.532	7.993	6.033
Arezzo	380	677.045	214.572	1.705	122.515	5.917	4.819
Siena	202	455.809	144.846	1.340	91.538	4.402	3.332
Grosseto	176	252.725	78.293	620	46.822	2.102	1.740
Prato	77	254.231	82.382	724	45.033	2.198	1.750
<b>TOSCANA</b>	<b>2.328</b>	<b>4.685.507</b>	<b>1.482.981</b>	<b>13.051</b>	<b>898.048</b>	<b>44.173</b>	<b>35.802</b>
ITALIA	52.424	111.423.259	34.863.786	261.455	19.143.787	882.617	767.285

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

**Tavola 17.2** Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile e provincia - Anno 2006

ANNI PROVINCE	ABITAZIONI PER CLASSE DI SUPERFICIE UTILE ABITABILE (m <sup>2</sup> )						TOTALE		
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	Abitazioni	Stanze	Accessori
2002	597	5.306	2.005	869	504	583	9.864	38.563	30.105
2003	831	7.266	2.303	724	564	493	12.181	43.936	36.462
2004	1.747	7.209	2.403	838	579	538	13.314	47.101	36.669
2005	2.563	8.905	2.595	1.024	642	564	16.293	56.270	45.277
2006 - PER PROVINCIA									
Massa-Carrara	24	200	56	26	9	37	352	1.209	986
Lucca	206	883	218	158	74	92	1.631	6.021	5.016
Pistoia	119	303	89	15	25	22	573	2.044	1.559
Firenze	708	1.690	390	134	75	49	3.046	9.257	8.158
Livorno	180	448	169	48	41	20	906	3.030	2.409
Pisa	297	1.213	318	161	70	95	2.154	7.993	6.033
Arezzo	262	879	349	92	41	82	1.705	5.917	4.819
Siena	177	805	192	61	48	57	1.340	4.402	3.332
Grosseto	125	210	175	64	11	35	620	2.102	1.740
Prato	162	400	118	16	17	11	724	2.198	1.750
<b>TOSCANA</b>	<b>2.260</b>	<b>7.031</b>	<b>2.074</b>	<b>775</b>	<b>411</b>	<b>500</b>	<b>13.051</b>	<b>44.173</b>	<b>35.802</b>
ITALIA	41.579	120.830	51.791	22.254	12.522	12.479	261.455	882.617	767.285

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

# 17 costruzioni e mercato immobiliare

tavole statistiche

**Tavola 17.4** Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia - Anno 2006 (volume in m<sup>3</sup> vuoto per pieno e superficie in m<sup>2</sup>)

ANNI PROVINCE	FABBRICATI			ABITAZIONI		
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Stanze	Accessori
2002	1.327	8.299.480	1.412.172	163	640	507
2003	1.086	6.491.025	1.131.046	169	614	519
2004	1.057	6.487.704	1.144.028	217	775	588
2005	1.031	5.170.876	892.834	212	723	605
2006 - PER PROVINCIA						
Massa-Carrara	28	142.489	21.953	-	-	-
Lucca	84	403.688	75.856	19	93	43
Pistoia	32	160.993	30.207	5	25	15
Firenze	134	1.319.766	259.526	15	49	43
Livorno	101	468.112	80.016	8	17	13
Pisa	106	504.939	100.899	18	64	72
Arezzo	99	444.877	85.822	7	28	22
Siena	77	491.810	83.745	26	88	60
Grosseto	128	266.337	60.199	24	93	131
Prato	13	409.685	88.306	-	-	-
<b>TOSCANA</b>	<b>802</b>	<b>4.612.696</b>	<b>886.529</b>	<b>122</b>	<b>457</b>	<b>399</b>
ITALIA	19.351	111.995.040	18.654.669	4.541	14.080	11.221

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

**Tavola 17.5** Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi per destinazione economica e provincia - Anno 2006 (volume in m<sup>3</sup> vuoto per pieno e superficie in m<sup>2</sup>)

ANNI PROVINCE	AGRICOLTURA			INDUSTRIA E ARTIGIANATO			COMMERCIO E ATTIVITÀ TURISTICHE		
	Fabbricati	Volume	Superficie totale	Fabbricati	Volume	Superficie totale	Fabbricati	Volume	Superficie totale
2002	551	628.343	137.783	426	5.939.642	936.381	109	1.101.084	202.431
2003	453	556.587	128.531	324	4.273.939	692.603	131	1.235.791	232.237
2004	455	595.337	139.248	339	4.146.755	671.922	127	963.849	209.915
2005	512	567.810	127.235	291	3.493.462	522.932	103	645.951	146.395
2006 - PER PROVINCIA									
Massa-Carrara	10	34.830	8.376	10	97.390	10.889	3	3.377	917
Lucca	29	23.322	5.107	32	281.627	50.812	10	46.976	9.671
Pistoia	10	6.498	1.939	9	121.773	22.280	5	11.781	2.341
Firenze	49	30.502	7.131	52	815.646	164.903	20	422.174	80.638
Livorno	49	24.269	7.158	25	327.662	40.556	12	83.679	25.626
Pisa	39	19.890	5.398	42	393.523	69.477	14	61.920	15.978
Arezzo	47	9.374	3.014	33	346.276	59.787	8	45.316	8.346
Siena	24	22.822	6.018	28	342.894	53.581	21	118.935	21.691
Grosseto	87	93.337	23.235	21	107.928	21.617	10	44.363	11.122
Prato	3	3.083	795	5	149.175	26.812	3	250.440	59.502
<b>TOSCANA</b>	<b>347</b>	<b>267.927</b>	<b>68.171</b>	<b>257</b>	<b>2.983.894</b>	<b>520.714</b>	<b>106</b>	<b>1.088.961</b>	<b>235.832</b>
ITALIA	9.299	11.547.743	2.560.017	5.009	64.151.770	9.371.881	2.210	21.269.646	4.030.797

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

(→ segue)

# 17 costruzioni e mercato immobiliare

tavole statistiche

(→ segue)  **Tavola 17.5** Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi per destinazione economica e provincia - Anno 2006 (volume in m<sup>3</sup> vuoto per pieno e superficie in m<sup>2</sup>)

ANNI PROVINCE	ALTRO			TOTALE		
	Fabbricati	Volume	Superficie totale	Fabbricati	Volume	Superficie totale
2002	241	630.411	135.577	1.327	8.299.480	1.412.172
2003	178	424.708	77.675	1.086	6.491.025	1.131.046
2004	136	781.763	122.943	1.057	6.487.704	1.144.028
2005	125	463.653	96.272	1.031	5.170.876	1.522.425
2006 - PER PROVINCIA						
Massa-Carrara	5	6.892	1.771	28	142.489	21.953
Lucca	13	51.763	10.266	84	403.688	75.856
Pistoia	8	20.941	3.647	32	160.993	30.207
Firenze	13	51.444	6.854	134	1.319.766	259.526
Livorno	15	32.502	6.676	101	468.112	80.016
Pisa	11	29.606	10.046	106	504.939	100.899
Arezzo	11	43.911	14.675	99	444.877	85.822
Siena	4	7.159	2.455	77	491.810	83.745
Grosseto	10	20.709	4.225	128	266.337	60.199
Prato	2	6.987	1.197	13	409.685	88.306
<b>TOSCANA</b>	<b>92</b>	<b>271.914</b>	<b>61.812</b>	<b>802</b>	<b>4.612.696</b>	<b>886.529</b>
ITALIA	2.833	15.025.881	2.691.974	19.351	111.995.040	18.654.669

Fonte: Istat, Rilevazione statistica dei permessi di costruire

 **Tavola 17.7** Numero di nuove costruzioni per destinazione - Anno 2006

ANNI PROVINCE	EDIFICI PER ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI E LABORATORI	CENTRI COMMERCIALI	CAPANNONI	INDUSTRIE	ALTRO
2005	14.929	282	715	134	297	194	13.499
2006 - PER PROVINCIA							
Massa-Carrara	597	5	27	8	12	3	395
Lucca	1.833	25	95	12	32	14	1.042
Pistoia	1.071	6	64	11	26	3	977
Firenze	3.086	46	247	10	78	49	3.108
Livorno	1.102	8	26	16	21	25	943
Pisa	2.287	19	72	18	40	27	1.645
Arezzo	2.181	6	73	12	34	12	1.704
Siena	1.726	17	54	5	45	8	2.108
Grosseto	1.845	16	72	8	30	20	1.572
Prato	744	11	49	5	15	33	899
<b>TOSCANA</b>	<b>16.472</b>	<b>159</b>	<b>779</b>	<b>105</b>	<b>333</b>	<b>194</b>	<b>14.393</b>
ITALIA	317.391	4.431	11.587	3.110	6.978	4.361	297.281

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

# 17 costruzioni e mercato immobiliare

tavole statistiche

 **Tavola 17.8** Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) del settore residenziale per provincia e per dimensione dell'immobile - Anno 2007

PROVINCE	MONOLOCALI	PICCOLA	MEDIO-PICCOLA	MEDIA	GRANDE	NON CLASSIFICATA	TOTALE
Massa-Carrara	263,9	628,0	590,8	714,0	252,4	430,2	2.879,2
Lucca	279,8	1.038,0	1.013,1	1.797,1	1.085,3	669,8	5.883,0
Pistoia	138,1	667,3	624,0	995,0	533,6	786,9	3.745,0
Firenze	949,7	3.038,6	2.258,6	3.266,2	1.212,3	2.478,3	13.203,8
Livorno	641,8	1.747,5	1.150,7	1.401,9	438,6	437,3	5.817,8
Pisa	316,3	1.612,1	1.379,2	1.924,8	801,6	867,9	6.901,9
Arezzo	305,1	1.091,9	889,4	1.414,6	643,0	662,8	5.006,9
Siena	234,8	762,6	634,6	922,7	428,0	891,2	3.873,9
Grosseto	473,7	1.219,5	818,4	902,2	267,3	823,6	4.504,7
Prato	133,5	747,8	607,1	1.023,9	491,6	362,4	3.366,1
<b>TOSCANA</b>	<b>3.736,7</b>	<b>12.553,2</b>	<b>9.965,9</b>	<b>14.362,4</b>	<b>6.153,7</b>	<b>8.410,5</b>	<b>55.182,3</b>
ITALIA	83.258,5	211.047,2	149.887,9	222.494,0	72.851,7	66.685,5	806.224,8

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

 **Tavola 17.9** Intensità del mercato immobiliare (IMI) del settore residenziale per provincia e per dimensione dell'immobile - Anno 2007

PROVINCE	MONOLOCALI	PICCOLA	MEDIO-PICCOLA	MEDIA	GRANDE	TOTALE
Massa-Carrara	2,1%	2,6%	2,3%	1,7%	1,3%	2,3%
Lucca	2,6%	3,5%	2,8%	2,3%	1,7%	2,7%
Pistoia	2,3%	3,5%	2,8%	1,8%	1,3%	2,6%
Firenze	4,4%	3,5%	2,4%	1,8%	1,4%	2,8%
Livorno	3,6%	3,7%	2,7%	1,9%	2,0%	2,9%
Pisa	3,6%	4,9%	3,7%	2,4%	1,9%	3,4%
Arezzo	3,1%	4,5%	3,1%	2,1%	1,5%	2,9%
Siena	3,1%	3,2%	2,4%	1,7%	1,3%	2,7%
Grosseto	2,9%	3,0%	2,3%	1,8%	1,6%	2,8%
Prato	4,4%	5,5%	3,4%	2,4%	1,9%	3,3%
<b>TOSCANA</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,7%</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,6%</b>	<b>2,8%</b>
ITALIA	2,3%	3,4%	2,5%	2,1%	1,5%	2,6%

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

**Tavola 17.11** Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) del settore commerciale per provincia e per destinazione dell'immobile - Anno 2007

PROVINCE	TERZIARIO		COMMERCIALE		PRODUTTIVO	PERTINENZE	
	Uffici	Istituti di Credito	Negozi e Centri commerciali	Alberghi	Capannoni e Industrie	Magazzini	Box, Stalle e Posti auto
Massa-Carrara	85,3	0,0	204,0	5,0	34,3	581,7	942,6
Lucca	187,8	9,0	406,7	27,5	136,7	811,1	2.026,2
Pistoia	134,5	1,0	243,5	11,0	79,1	396,8	2.401,7
Firenze	323,4	3,0	1.079,6	21,6	263,1	2.073,4	7.376,0
Livorno	233,0	4,0	316,2	6,1	130,0	880,4	2.824,2
Pisa	157,6	4,0	483,1	5,3	163,3	1.142,7	3.295,8
Arezzo	120,4	0,0	351,3	2,0	66,2	643,1	3.166,8
Siena	137,1	3,0	313,5	13,0	112,6	851,6	2.783,5
Grosseto	88,7	2,0	220,3	23,4	40,0	982,2	2.233,7
Prato	167,7	1,0	339,3	1,0	139,6	457,0	2.447,9
<b>TOSCANA</b>	<b>1.635,3</b>	<b>27,0</b>	<b>3.957,5</b>	<b>115,9</b>	<b>1.164,9</b>	<b>8.820,0</b>	<b>29.498,3</b>
ITALIA	20.732,1	405,3	50.136,0	1.009,5	16.812,3	114.610,4	497.519,2

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

**Tavola 17.12** Intensità del mercato immobiliare (IMI) del settore commerciale per provincia e per destinazione dell'immobile - Anno 2007

PROVINCE	TERZIARIO		COMMERCIALE		PRODUTTIVO	PERTINENZE	
	Uffici	Istituti di Credito	Negozi e Centri commerciali	Alberghi	Capannoni e Industrie	Magazzini	Box, Stalle e Posti auto
Massa-Carrara	3,5%	0,0%	1,9%	1,9%	2,0%	2,7%	0,1%
Lucca	3,5%	4,7%	1,8%	3,3%	2,7%	2,6%	0,1%
Pistoia	3,9%	0,6%	1,5%	2,2%	2,3%	2,8%	0,1%
Firenze	2,6%	1,1%	2,2%	2,7%	2,9%	2,5%	0,1%
Livorno	7,0%	3,6%	2,0%	0,9%	3,4%	2,8%	0,2%
Pisa	3,8%	2,1%	2,3%	2,0%	2,6%	2,6%	0,2%
Arezzo	3,1%	0,0%	1,7%	0,6%	2,1%	2,3%	0,1%
Siena	4,1%	1,4%	2,2%	1,7%	2,7%	2,5%	0,1%
Grosseto	3,8%	1,5%	1,8%	3,2%	1,6%	2,7%	0,1%
Prato	4,3%	2,0%	2,5%	2,1%	3,4%	3,0%	0,2%
<b>TOSCANA</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,6%</b>	<b>0,1%</b>
ITALIA	3,7%	2,2%	1,9%	2,0%	2,8%	2,2%	0,1%

Fonte: Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare

## Glossario

**Abitazione:** uno o più vani utili, destinati all'abitare, con un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili.

**Ampliamento del fabbricato:** l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, di abitazioni e/o vani in un fabbricato già esistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

**Classi dimensionali delle abitazioni (Osservatorio Mercato Immobiliare):** le abitazioni sono classificate nelle seguenti classi dimensionali: monocali (fino a 45 mq, 2,5 vani catastali), piccola (tra 45 e 60 mq, 2,5-4 vani catastali), medio-piccola (tra 60 e 90 mq, 4-5,5 vani catastali), media (90-120 mq, 5,5-7 vani catastali), grande (maggiore di 120 mq, più di 7 vani catastali).

**Fabbricato:** la costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed

abbia, eventualmente, una o più scale autonome.

**Fabbricato non residenziale:** il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad un uso diverso da quello residenziale.

**Fabbricato nuovo:** il fabbricato costruito ex-novo dalle fondamenta al tetto. Sono considerati nuovi fabbricati anche quelli interamente ricostruiti.

**Fabbricato residenziale:** il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente all'abitare.

**Intensità del mercato immobiliare (IMI):** indicatore pari alla quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita (rapporto NTN/stock di unità immobiliari).

**Numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN):** numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate rispetto alla quota di proprietà oggetto di transazione. Il NTN è da intendersi al

netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione degli immobili dello stato, tramite la società Scip.

**Permesso di costruire (concessione edilizia):** l'autorizzazione onerosa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal Sindaco dietro presentazione di progetto.

**Stanza:** il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, etc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano i requisiti di abitabilità.

**Superficie utile abitabile (Su):** la superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di mura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

**Volume del fabbricato (v/p, vuoto per pieno):** il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurata all'esterno.