

## L'ATTIVITA' EDILIZIA PROGETTATA ANNO 2015

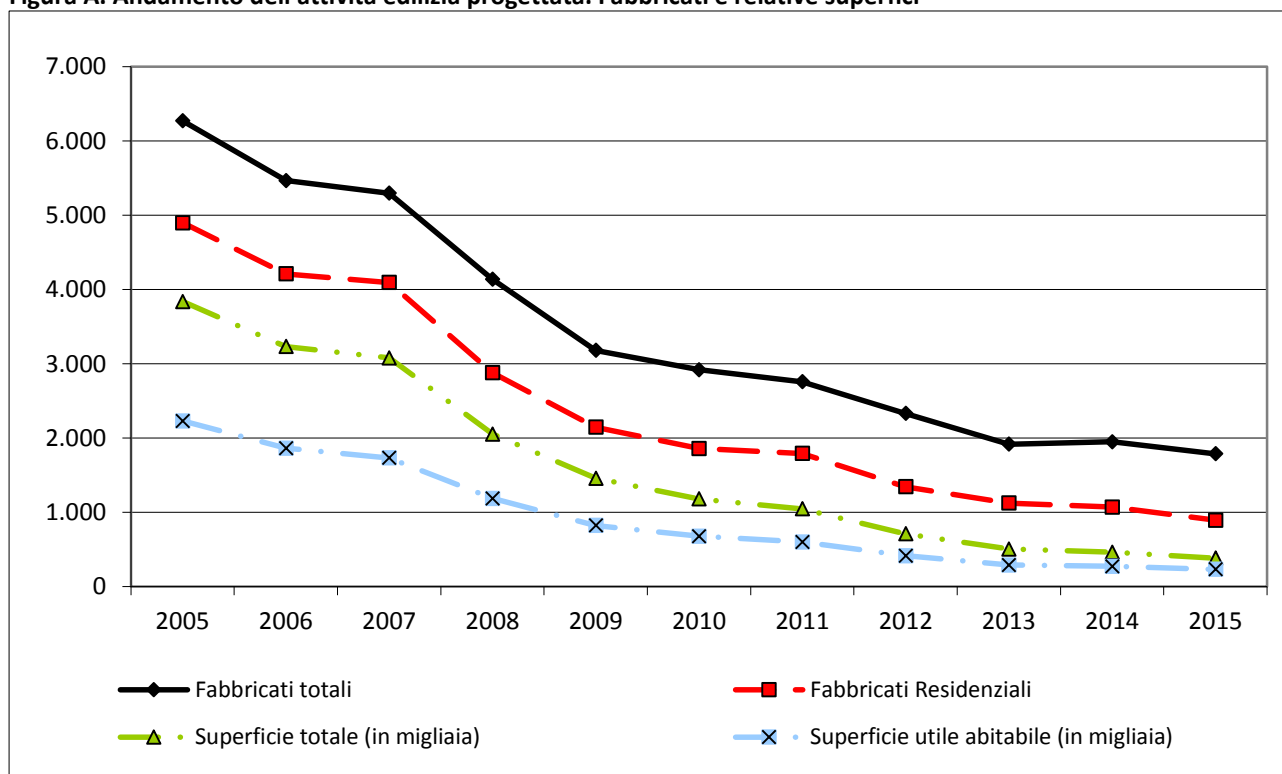
L'Istituto Nazionale di Statistica effettua la rilevazione statistica dei permessi di costruire per fornire un'ampia informazione statistica a livello nazionale e territoriale e per ottemperare agli obblighi previsti dal Regolamento del Consiglio dell'Unione Europea (n. 1165/98 del 19 maggio 1998), che prevede l'invio di dati relativi alle principali variabili rilevate, entro 90 giorni dal trimestre di riferimento.

La rilevazione statistica dei permessi di costruire raccoglie informazioni sulle principali caratteristiche dei progetti di nuovi fabbricati (anche se demoliti e interamente ricostruiti), residenziali e non residenziali, o di ampliamenti di volume di fabbricati preesistenti; i frazionamenti, i cambi di destinazioni d'uso e le ristrutturazioni di fabbricati già esistenti, che non comportino aumento di volume degli stessi, non rientrano nel campo di osservazione della rilevazione.

I dati pubblicati, aggiornati al 2015, riportati nelle figure A e B, registrano in Emilia-Romagna una ulteriore diminuzione dell'attività edilizia progettata, proseguendo la marcata contrazione osservata dal 2005. (cfr. tabelle 1 e 2)

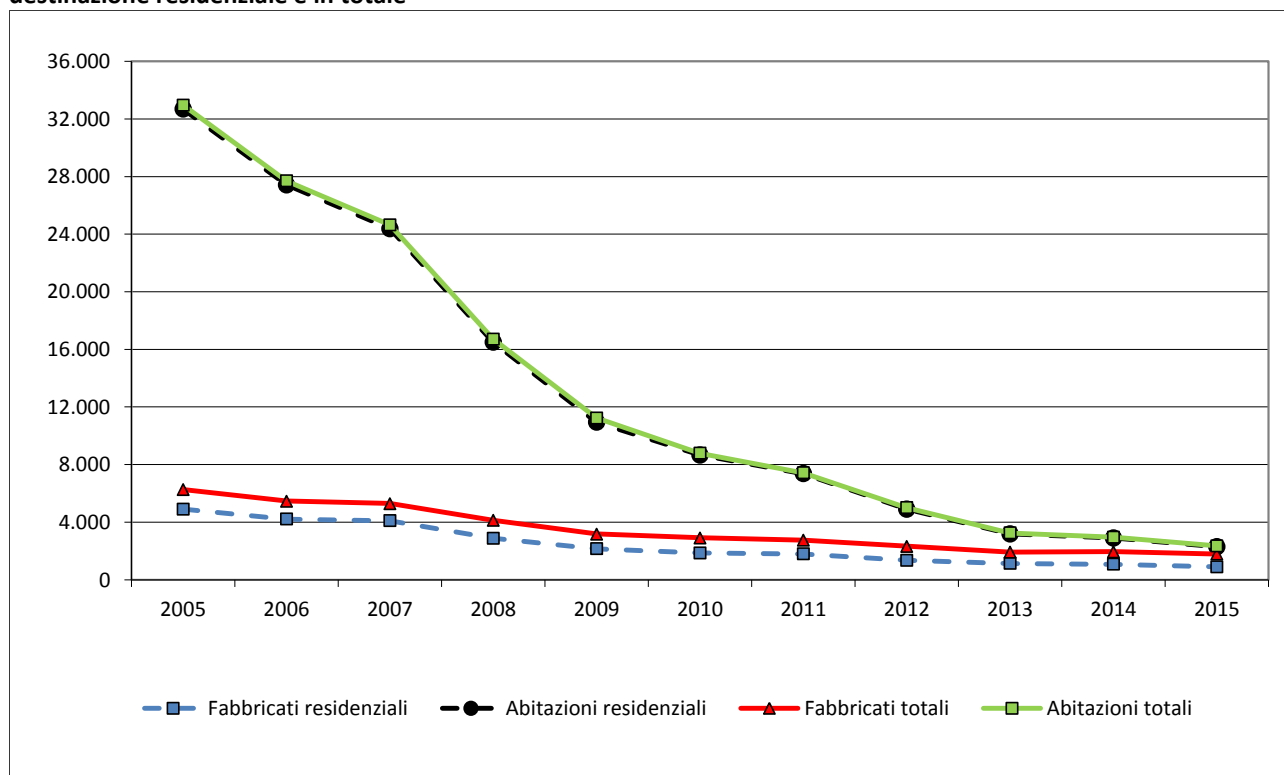
Nel 2015 la progettazione dei fabbricati è appena il 18,3% di quella del 2005, determinando conseguenze significative nel valore e nell'occupazione dei cantieri in essere almeno sino al 2017.

Figura A. Andamento dell'attività edilizia progettata. Fabbricati e relative superfici



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Figura B. Andamento dell'attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale e in totale**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Tra il 2010 e il 2015, risultano essere stati progettati soltanto 8.091 fabbricati a prevalente destinazione residenziale, per un volume complessivo di 14,7 milioni di metri cubi, ai quali corrispondono 29.994 abitazioni per una superficie utile abitabile di 2,5 milioni di metri quadrati. Anche se si prende in esame la globalità dei progetti di nuova costruzione, si osserva come il contributo apportato dall'edilizia non residenziale non fa che confermare lo scenario precedente: il grafico B bene esplicita l'andamento complessivo dell'attività edilizia di nuova costruzione in termini di abitazioni progettate.

La contrazione dell'attività edilizia è generalizzata sul territorio regionale ad esclusione della provincia di Modena dove si registra un aumento dei fabbricati residenziali e non del 24,7% legato alla ricostruzione post terremoto.

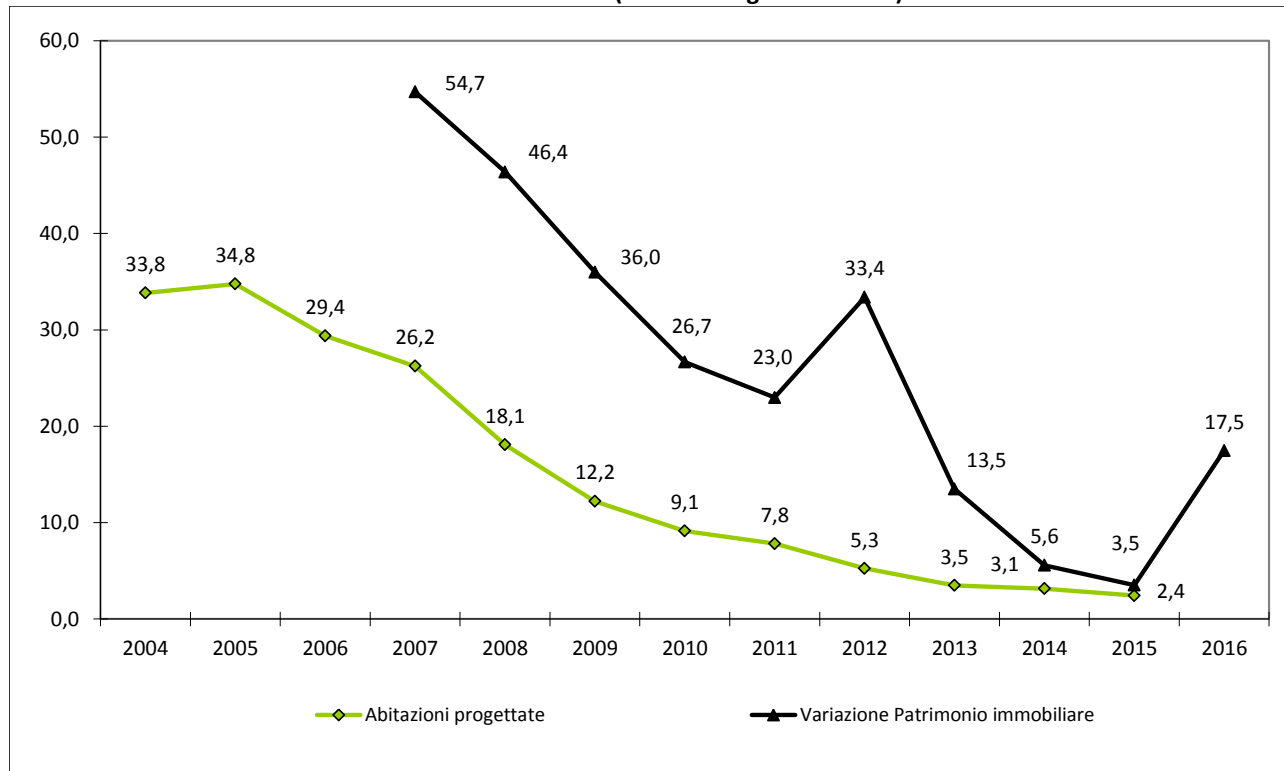
Il decremento maggiore nei fabbricati si rileva a Rimini (-62,9%), quello relativo alle abitazioni a Ferrara (-86,7%) mentre a Parma si evidenzia il valore minore, pari al -50%. (cfr. tabella 3)

Nel periodo 2005-2015 inoltre l'attività di progettazione edilizia per ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti interessa 8.999 abitazioni che costituiscono quasi il 6% delle unità complessive, quota che appare sostanzialmente stabile nel decennio considerato (cfr tabella 4).

Trasformando le principali variabili esaminate in numeri indice con base corrispondente alle rispettive medie annuali del periodo 2005-2015 si evidenzia maggiormente il crollo dell'attività edilizia derivante dalla crisi immobiliare. Nel 2015 il numero dei fabbricati risulta pari al 37%, il volume al 24%, le abitazioni al 18% e le stanze al 22%, contro i corrispondenti valori del 2005:

205%, 231%, 255% e 241%. Inoltre il volume abitativo pro-capite che nel 2005 risultava pari al 3,11 nell'ultimo anno risulta pari allo 0,30 (cfr tabella 5).

**Figura C. Andamento del numero di abitazioni totali progettate rilevate dall'ISTAT e variazione del patrimonio delle unità immobiliari abitative a destinazione residenziale (valori in migliaia di unità)**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate

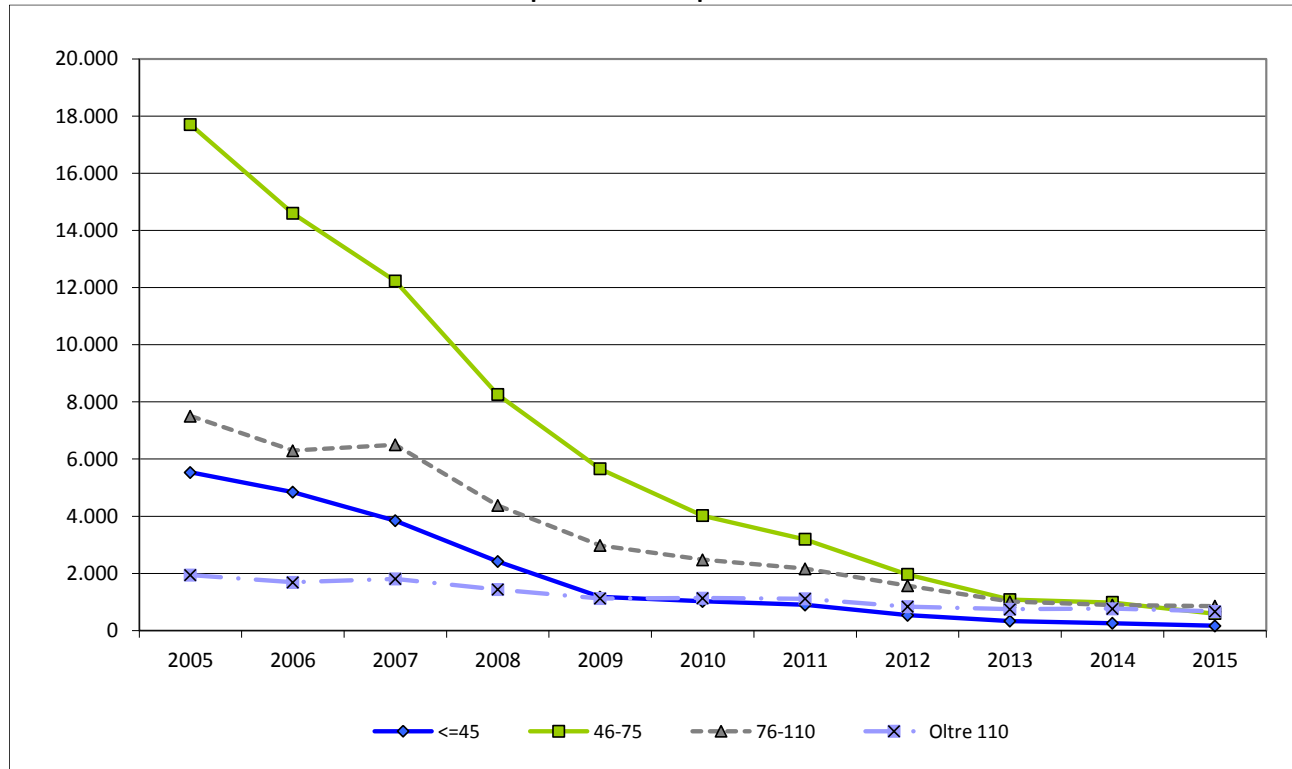
Nella figura C l'andamento degli alloggi totali progettati è messo in relazione alla variazione del patrimonio immobiliare, stimata tramite il saldo del numero di unità immobiliari a destinazione abitativa registrato annualmente dal catasto dal 2006. Le unità immobiliari sono quantificate prendendo come riferimento le statistiche catastali del gruppo A<sup>1</sup> (destinazione ordinaria residenziale), al netto della categoria A10 (destinazione ordinaria uffici e studi privati).

L'andamento del patrimonio risente del decremento del numero di abitazioni in progetto riflettendo in modo sempre più rapido la caduta dell'attività nei cantieri, con la sola anomalia del 2012, dove si registra un saldo del parco alloggi pari a 33.400 unità probabilmente derivante dalla propensione a chiudere cantieri già avviati in precedenza per effetto del miglior clima economico venuto a crearsi a fine 2011 con valori occupazionali e di produzione manifatturiera che facevano presagire una possibile uscita dalla crisi. Ma dall'anno successivo riprende una netta riduzione fino a quando il valore si allinea sostanzialmente all'attività progettuale di appena due anni prima, a testimonianza della chiusura di un ciclo edilizio ormai totalmente inaridito nelle sue potenzialità.

<sup>1</sup> GRUPPO A: A/1 - Abitazioni di tipo signorile. A/2 - Abitazioni di tipo civile. A/3 - Abitazioni di tipo economico. A/4 - Abitazioni di tipo popolare. A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare. A/6 - Abitazioni di tipo rurale. A/7 - Abitazioni in villini. A/8 - Abitazioni in ville. A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici. A/10 - Uffici e studi privati. A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Va ricordato che nel 2010 alla provincia di Rimini ha acquisito i Comuni dell'Alta Valmarecchia<sup>2</sup> il cui valore desunto dai dati IMI era pari a 11.825 unità abitative che, nel 2015, diventa 12.536, insieme che rappresenta circa lo 0,5% del totale regionale.

**Figura D. Andamento dell'attività edilizia progettata. Numero delle abitazioni in fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione per classe di superficie utile abitabile.**



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Sotto il profilo dimensionale la figura D mostra la storica prevalenza degli alloggi con superficie tra i 46 e i 75 mq, corrispondente ad abitazioni per 2-4 persone, classe che risulta anche caratterizzata da notevoli incrementi nel periodo di più forte espansione del mercato. A questa segue, assai distaccata sotto il profilo quantitativo, la classe di superficie 76-110 mq, che aggiunge una stanza alla precedente e corrisponde ad abitazioni per 4-6 persone.

Per quanto riguarda gli alloggi piccoli per 1-2 persone, che comprendono i monocalci e gli alloggi con una camera, si nota che, nel 2005 risultano, se pur con valori inferiori, paralleli a quelli della classe 76-110 dal quale però si discostano registrando un calo che prosegue fino al 2009 a ritmi sostenuti, per attenuarsi negli anni successivi secondo l'andamento già precedentemente segnalato.

L'elemento significativo che emerge dal grafico è che negli ultimi anni della serie si riscontrano valori pressochè simili nelle quattro classi dimensionali esaminate. La classe storicamente prevalente (tra i 46 e i 75 mq) non raggiunge le 600 unità, quella successiva non raggiunge le 900 unità, gli alloggi piccoli progettati sono stati circa 160 e quelli di grande dimensione raggiungono le 670 unità.

<sup>2</sup> Comuni dell'Alta Valmarecchia:Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Talamello

A livello nazionale l'attività di progettazione dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale evidenzia nel 2015, rispetto all'anno precedente, una diminuzione dell'ordine di - 7,1%, per i fabbricati, valore pressochè simile per le abitazioni (8,3%) e la superficie utile degli alloggi (7,6%), con tendenze recessive meno accentuate rispetto all'Emilia-Romagna: -16,4% per i fabbricati, -21% per le abitazioni e -15.2% per la superficie utile degli alloggi.

Osservando l'incidenza dell'attività edilizia rivolta all'ampliamento e sopraelevazione rispetto a quella riguardante il nuovo, si nota come il differenziale tra dato nazionale e regionale già significativo nel 2005 (9% contro 5%) si sia ulteriormente ampliato e, nel 2015, il valore nazionale sale al 11,9% contro il 3,4% dell'Emilia-Romagna. Questa minor percentuale non deve però necessariamente far pensare ad una scarsa attività sull'esistente nel territorio regionale poiché, si ricorda, che le statistiche Istat non rilevano le attività di rinnovo e manutenzione straordinaria prive di ampliamento volumetrico che invece, da sempre, caratterizzano l'Emilia-Romagna, così come attestano le serie riguardanti gli sgravi contributivi.

Nel 2015 il numero dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale, la loro volumetria, il numero delle abitazioni in essi progettate e il numero delle stanze, espressi sotto forma di numero indice rispetto alle corrispettive quantità medie annuali del periodo 2005-2015, evidenziano valori regionali in linea con quelli nazionali, il volume abitativo pro-capite risulta pari allo 0,30 in Regione e a 0.32 nell'intero territorio nazionale..

Da un punto di vista dimensionale degli alloggi i valori regionali delle classi di dimensioni minore e maggiore si discostano circa dell'otto per cento rispettivamente in misura inferiore e superiore, mentre per le classi di dimensioni intermedie lo scostamento risulta pari a circa il sei per cento anche in tal caso in misura inferiore per la classe da 46 a 75 mq e superiore per quella successiva.

**Tabella 1. Attività edilizia progettata: fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni nel 2015 (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in m<sup>2</sup>). Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
Piacenza	79	89.656	31.798	166	17.809	746	683
Parma	108	227.991	69.610	432	34.000	1.422	1.792
Reggio Emilia	106	135.493	36.231	207	23.311	946	984
Modena	218	370.332	95.079	506	58.363	2.367	2.501
Bologna	173	271.629	78.317	533	52.638	2.213	2.105
Ferrara	38	44.636	11.475	66	7.926	299	371
Ravenna	61	60.736	17.675	129	13.379	536	596
Forlì - Cesena	70	81.346	27.422	153	16.121	643	762
Rimini	42	51.271	16.670	98	8.746	329	416
Regione	895	1.333.090	384.277	2.290	232.293	9.501	10.210
Italia	15.737	19.233.114	6.520.877	42.920	3.713.778	156.320	156.886

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Note: vani accessori: corridoi, ingressi, bagni, ecc.

**Tabella 2. Attività edilizia progettata: fabbricati a prevalente destinazione non residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni nel 2015 (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in m<sup>2</sup>). Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
Piacenza	60	1.461.684	147.865	4	225	11	12
Parma	73	567.546	90.750	5	535	20	20
Reggio Emilia	85	366.980	52.431	2	218	8	6
Modena	337	1.687.066	247.817	25	3.549	130	124
Bologna	97	519.331	72.458	6	812	32	37
Ferrara	76	179.395	27.591	1	51	3	3
Ravenna	51	545.186	72.062	2	187	6	5
Forlì - Cesena	85	1.065.247	104.263	9	550	22	29
Rimini	30	33.244	7.555	4	508	18	16
Regione	894	6.425.679	822.792	58	6.635	250	252
Italia	7.832	35.163.976	5.786.766	739	60.726	2.446	2.375

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Note: vani accessori: corridoi, ingressi, bagni, ecc.

**Tabella 3. Variazioni dell'attività edilizia residenziale tra il 2010 ed il 2015. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione sia a prevalente destinazione residenziale che non residenziale. Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero (%)	Volume (%)	Superficie totale (%)	Numero (%)	Superficie utile abitabile (%)	Stanze (%)	Accessori (%)
Piacenza	-50,36	-52,12	-45,38	-72,89	-68,84	-67,38	-68,65
Parma	-40,26	-55,06	-47,29	-49,94	-49,32	-50,63	-35,88
Reggio Emilia	-43,32	-70,52	-70,29	-68,90	-62,69	-65,36	-65,35
Modena	24,72	36,53	12,25	-58,22	-44,28	-50,40	-44,55
Bologna	-45,56	-75,66	-73,53	-78,64	-70,37	-72,30	-74,41
Ferrara	-46,73	-70,29	-76,96	-86,73	-80,44	-84,21	-79,92
Ravenna	-61,51	-45,83	-55,28	-81,01	-74,57	-76,65	-76,01
Forlì - Cesena	-56,94	-27,68	-57,84	-83,47	-75,88	-79,44	-77,48
Rimini	-62,89	-87,56	-84,65	-84,09	-79,28	-82,71	-79,71
Regione	-38,73	-50,29	-54,40	-73,26	-65,30	-68,14	-66,27
Italia	-46,93	-59,00	-58,99	-64,04	-60,35	-62,34	-60,43

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Tabella 4. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Abitazioni di nuova costruzione e derivanti da ampliamenti. Italia, Emilia-Romagna.**

Abitazioni	Anno											Totale
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Emilia-Romagna												
Ab. Nuove res e non	32.953	27.692	24.641	16.704	11.226	8.782	7.425	5.000	3.248	2.950	2.348	142.969
Ab. ampl. res e non	1.813	1.676	1.597	1.381	991	356	404	259	240	199	83	8.999
<b>Totale</b>	<b>34.766</b>	<b>29.368</b>	<b>26.238</b>	<b>18.085</b>	<b>12.217</b>	<b>9.138</b>	<b>7.829</b>	<b>5.259</b>	<b>3.488</b>	<b>3.149</b>	<b>2.431</b>	<b>151.968</b>
Italia												
Ab. Nuove res e non	282.884	265.996	254.445	195.172	143.949	121.420	114.144	83.624	54.636	47.706	43.659	1.607.635
Ab. ampl. res e non	28.094	29.205	27.295	23.971	19.478	9.764	9.355	9.148	7.948	7.293	5.881	177.432
<b>Totale</b>	<b>310.978</b>	<b>295.201</b>	<b>281.740</b>	<b>219.143</b>	<b>163.427</b>	<b>131.184</b>	<b>123.499</b>	<b>92.772</b>	<b>62.584</b>	<b>54.999</b>	<b>49.540</b>	<b>1.785.067</b>

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Tabella 5. Attività edilizia progettata. Numeri indice dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale: media annuale del periodo = 100. Volume abitativo pro-capite. Italia, Emilia-Romagna.**

Parametri	Anno											media
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Emilia-Romagna												
Fabbricati	204,73	176,02	171,09	120,36	89,68	77,77	74,97	56,17	47,06	44,76	37,40	2.392,91
Volume	231,26	197,06	188,88	127,96	91,40	74,53	64,16	42,95	30,00	27,96	23,86	5.587.305,91
Abitazioni	254,57	213,62	189,93	128,49	85,20	67,44	57,38	38,20	24,76	22,57	17,84	12.837,27
Stanze	241,38	204,92	188,42	126,80	87,41	70,53	61,62	41,47	28,61	26,64	22,19	42.807,18
Vol. res. pro-capite	3,11	2,63	2,50	1,67	1,18	0,95	0,81	0,54	0,37	0,35	0,30	1,31
Italia												
Fabbricati	162,50	157,52	146,45	123,25	95,54	93,61	91,27	73,90	57,77	50,90	47,29	33.281,09
Volume	188,88	178,28	172,59	134,60	102,67	84,69	77,62	57,61	38,65	33,63	30,77	62.498.001,27
Abitazioni	193,88	181,95	174,17	133,46	98,53	83,10	78,21	57,10	37,17	32,56	29,87	143.697,45
Stanze	190,51	178,87	171,62	133,36	97,87	84,11	79,59	58,75	39,42	34,23	31,68	493.434,00
Vol. res. pro-capite	2,02	1,90	1,82	1,41	1,07	0,88	0,80	0,61	0,40	0,35	0,32	1,05

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

**Tabella 6. Attività edilizia progettata: abitazioni in fabbricati progettati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione per classe di superficie utile abitabile nel 2015. Italia, Emilia-Romagna. Province.**

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> )				Totale		
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110	Abitazioni	Stanze	Accessori
Piacenza	2	49	55	60	166	746	683
Parma	101	139	132	60	432	1.422	1.792
Reggio Emilia	2	33	101	71	207	946	984
Modena	13	102	186	205	506	2.367	2.501
Bologna	22	148	225	138	533	2.213	2.105
Ferrara	4	4	30	28	66	299	371
Ravenna	10	36	35	48	129	536	596
Forlì- Cesena	5	49	56	43	153	643	762
Rimini	9	33	37	19	98	329	416
Regione	168	593	857	672	2.290	9.501	10.210
Italia	6.770	13.898	13.225	9.027	42.920	156.320	156.886

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Note: vani accessori: corridoi, ingressi, bagni, ecc.

**Tabella 7. Attività edilizia progettata: ampliamenti in fabbricati residenziali nel 2015 (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in mq). Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Provincia	Ampliamenti con abitazioni				Totale ampliamenti	
	Abitazioni	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale
Piacenza	3	157	7	6	7.327	2.324
Parma	1	180	6	5	8.198	2.566
Reggio E.	8	491	23	21	13.864	4.179
Modena	11	892	39	29	19.631	6.200
Bologna	7	257	13	12	9.816	3.006
Ferrara	2	114	5	5	8.280	2.757
Ravenna	13	824	40	42	15.591	4.597
Forlì - Cesena	18	1.155	72	45	19.350	5.935
Rimini	12	965	44	48	14.418	4.317
Regione	75	5.035	249	213	116.475	35.881
Italia	5.664	436.602	18.276	16.416	4.463.481	1.499.774

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Note: vani accessori: corridoi, ingressi, bagni, ecc.

**Tabella 8. Attività edilizia progettata: ampliamenti in fabbricati non residenziali nel 2015 (volume in m<sup>3</sup> V/p e superfici in mq). Italia, Emilia-Romagna, Province.**

Province	Ampliamenti		Abitazioni			
	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
Piacenza	24.680	5.350	-	-	-	-
Parma	400.262	52.135	3	479	14	21
Reggio Emilia	290.483	35.344	-	-	-	-
Modena	246.510	30.887	1	191	3	9
Bologna	264.430	35.790	1	60	3	2
Ferrara	68.036	10.385	-	-	-	-
Ravenna	122.905	17.769	1	116	6	3
Forlì'	139.372	20.424	-	-	-	-
Rimini	83.032	15.781	2	210	8	12
Regione	1.639.710	223.865	8	1.056	34	47
Italia	13.290.360	2.232.849	217	19.574	688	717

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Note: vani accessori: corridoi, ingressi, bagni, ecc.



## Glossario

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

**Ampliamento di volume del fabbricato:** l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, su di un fabbricato preesistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

**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 e che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia, eventualmente, una o più scale autonome.

**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.

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

**Permesso di costruire:** l'autorizzazione amministrativa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, dietro presentazione di progetto.

**Dia (Denuncia di inizio attività):** titolo abilitativo a costruire ai sensi del DPR 380/2001 artt. 22-23, 37 e successive modifiche.

**Scia (Segnalazione certificata di inizio attività):** titolo abilitativo a costruire ai sensi del decreto legge 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

**Stanza (vano utile):** il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), 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 (o dei vani) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

**Vano accessorio (di abitazione):** lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto (bagni, corridoi, ingressi, cucine quando non hanno il requisito di stanza, ecc.). La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) è considerata come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

**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 dall'esterno.