



## ESTRATTO DEL RAPPORTO SU: UN CONTRIBUTO ALLA CONOSCENZA DEL SISTEMA EDILIZIA IN PROVINCIA DI LIVORNO - TRA CONSUMO E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### **Il patrimonio immobiliare: stock, dinamica detrazioni fiscali e destinazioni d'uso**

A fine 2017 in provincia di Livorno risultano registrate al Catasto 387.052 unità immobiliari urbane (U.I.U.<sup>1</sup>) definite; di cui il 55,8% è costituito da unità destinate all'edilizia residenziale, alcuni punti percentuali in più rispetto a Toscana (53,2%) e Italia (52,6%).

Rapportando la consistenza delle U.I.U. ad uso abitativo con i 336.215 residenti in provincia si calcola 0,6 unità immobiliare a residente, in linea con il dato di Toscana e Italia. Lo spazio disponibile per ogni residente nelle unità abitative provinciali è di poco superiore ai 3 vani, grosso modo quanto registrato per la regione e per l'Italia.

Se invece rapportiamo lo stock di U.I.U. alla superficie provinciale (poco più di 1.200 kmq) rileviamo che l'1,8% di questa risulta occupata da unità immobiliari ad uso residenziale; in Toscana ed in Italia detta percentuale è mediamente inferiore, rispettivamente 1,1% e 1,4%.

In particolare, ogni U.I.U. residenziale livornese ha un'estensione media di circa 100 mq contro il valore medio di 123 mq della Toscana e di 119,7 mq dell'Italia. Al contempo a livello locale ogni vano abitativo misura mediamente 19,25 mq, un poco meno che in Toscana (20,8 mq) ed in Italia (21,9 mq). In buona sostanza in provincia di Livorno si sta "un pochino più stretti in casa" ma nonostante la rendita catastale media per unità immobiliare risulta più elevata a livello locale mentre diminuisce allargando il contesto territoriale di riferimento.

Guardando alle variazioni di stock intercorse all'interno delle singole categorie abitative, tutto lascia pensare che le migliorie e le ristrutturazioni avvenute negli anni più recenti (grazie anche agli incentivi legati alle detrazioni fiscali) abbiano consentito al patrimonio residenziale locale di fare un importante salto di qualità, lasciando ai livornesi un contesto abitativo ammodernato e più confortevole. Sono infatti diminuite le unità immobiliari di tipo economico, popolare ed ultrapopolare mentre risultano cresciute numericamente le abitazioni di tipo civile, le ville e i villini. Il *trend* è riscontrabile per lo

---

<sup>1</sup> Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre reddito proprio (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 numero 652) e censita al catasto urbano.



più anche a livello regionale e nazionale, con la sola eccezione delle abitazioni di tipo economico che nei contesti di *benchmark* tendono ad aumentare diversamente da quanto evidenziato per Livorno.

Ciononostante, al fine di conseguire un ulteriore miglioramento delle condizioni abitative è da ritenersi auspicabile un maggior ricorso alle opportunità esistenti in termini di *bonus* fiscale per le ristrutturazioni edilizie, sin tanto che saranno rese disponibili.

Del resto la dinamica nettamente negativa dei permessi di costruire (*per nuovi fabbricati e per ampliamenti dei pre-esistenti*) e quella invece fortemente positiva relativa all'utilizzo dei vari *bonus* fiscale legati all'edilizia mettono in risalto il profondo passaggio culturale avvenuto nell'edilizia: un'evoluzione che ha senz'altro generato importanti cambiamenti strutturali nel settore, ma anche sul contesto socio-economico locale. Si è passati infatti da azioni di prevalente consumo del territorio ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, finalizzati ad un miglioramento dell'impatto ambientale dello stesso e delle condizioni abitative.

Altro aspetto da sottolineare è l'effettiva destinazione d'uso degli immobili: di quelli ad uso abitativo solo una parte è utilizzata come abitazione principale in tutto o in parte<sup>2</sup> (61% per Livorno, contro il 64% della media regionale ed il 62,6% di quella italiana). Il possesso di un immobile come "seconda casa" risulta invece particolarmente rilevante a livello locale (25%), a fronte di quanto registrato sia per la Toscana che per l'Italia (circa il 18%).

### **Andamento del mercato immobiliare**

Le variazioni annuali NTN<sup>3</sup>, registrate nel 2017 sul patrimonio immobiliare residenziale, appaiono inferiori rispetto a quelle calcolate lo scorso anno. Il 2016 infatti aveva fatto registrare aumenti a due cifre delle transazioni, tant'è che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel consuntivo 2017 sottolinea un certo rallentamento del mercato immobiliare nei confronti degli ultimi anni.

L'esame delle singole macroaree<sup>4</sup> in cui l'OMI suddivide la provincia livornese evidenzia un andamento non omogeneo con variazioni comprese tra il minimo negativo della Val di Cornia (-5,8%) ad un massimo del +10,5% registrato nella Cintura Nord-Est (Collesalveti e Rosignano). La provincia nel complesso registra un incremento dell'indice NTN rispetto al 2016 pari a +2,5%.

---

<sup>2</sup> L'abitazione principale può essere in parte anche utilizzata come sede della propria attività lavorativa oppure in parte locata (es. stanza in affitto).

<sup>3</sup> Numero di Transazioni Normalizzate, ovvero *somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.*

<sup>4</sup> Cintura Nord Est: Collesalveti e Rosignano; Isole: Isola d'Elba e Isola di Capraia; Val di Cornia: Piombino, Campiglia M., Suvereto e Sasseta; Zona Costiera: Cecina, Bibbona, Castagneto C., San Vincenzo; Livorno: capoluogo e isola di Gorgona.



In confronto al dato 2011 le compravendite provinciali contabilizzate nel 2017 indicano una sostanziale stabilità nella consistenza delle transazioni all'estremo degli intervalli (+0,6%). Si tratta tuttavia di un dato "ingannevole" in quanto l'analisi per categoria dimensionale rivela un intensificarsi delle dinamiche d'acquisto verso le unità abitative oltre gli 85 mq, ed in particolare per quelle tra 115 e 145 mq ed oltre i 145 mq. Per contro presentano variazioni dell'NTN negative le categorie dimensionali inferiori (fino a 50 mq e tra 50 e 85 mq), complice probabilmente il minor costo al mq delle abitazioni che, in proporzione, ha reso più conveniente l'acquisto degli immobili più grandi.

Per quanto riguarda invece il mercato non residenziale la variazione annua dell'indice NTN è negativa (-28,5%) diversamente da quanto avviene a livello regionale (+9,5%) e nazionale (+6,5%).

Il sistema economico locale appare quindi scarsamente dinamico nell'operatività sul mercato immobiliare non residenziale e poco sensibile alle opportunità dettate dal calo delle quotazioni medie al mq degli immobili.

### **Tessuto imprenditoriale**

Il procedimento di stima del *sistema edilizia*<sup>5</sup> ha portato a calcolare per la provincia di Livorno, a fine 2017, una consistenza di 8.340 localizzazioni<sup>6</sup> d'impresa, pari al 20,3% di quelle complessivamente esistenti sul territorio; una percentuale assai significativa ma inferiore al dato regionale (119.873 unità locali, il 23,5% del totale) e nazionale (1.595.871 localizzazioni, il 21,8% sul totale).

Rispetto al 2010 il *sistema edilizia* provinciale ha subito una contrazione delle unità operative del 7,3%, una tendenza negativa diffusa sul territorio regionale e nazionale (Toscana -9,3%, Italia -6,7%). A livello locale quasi tutti i settori che compongono il *sistema edilizia* presentano variazioni negative, fatta eccezione per le Attività degli studi di architettura e d'ingegneria e di Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile; quest'ultima categoria presenta una dinamica positiva anche in entrambi i contesti di riferimento.

---

<sup>5</sup> E' riduttivo circoscrivere le attività connesse all'edilizia al solo settore Ateco F Costruzioni (che comprende le attività di costruzione in senso stretto ma anche le attività di ingegneria civile e quelle dei lavori specializzati di rifinitura). Si è così sperimentato la costruzione di un raggruppamento di settori/impresе che abbiamo denominato "sistema edilizia". Questo raccoglie in sé le attività interrelate che si articolano lungo la catena del valore degli immobili, raggruppando le attività coinvolte nel processo di creazione, trasformazione e commercializzazione di un immobile. Il concetto di base non si presta ad una rigida statistica-merceologica, poiché comprende comparti diversi legati da un nesso di complementarità condizionato anche dagli obiettivi dell'analisi. Si opera con l'auspicio di allargare l'orizzonte di riferimento "Ateco" del settore Edilizia per avere una più puntuale contabilizzazione del connesso universo imprenditoriale. Sono stati pertanto selezionati alcuni codici Ateco (schema 1 allegato alla relazione) al fine di offrire una possibile stima dello spaccato imprenditoriale interessato.

<sup>6</sup> Sedi e unità locali, sia con sede in provincia che fuori provincia.



<b>Tab. 1 - Sistema edilizia - Var. % 2017/2010 delle localizzazioni d'impresa registrate</b>			
	<b>Livorno</b>	<b>Toscana</b>	<b>Italia</b>
<b>Estrazioni</b>	<b>-5,7</b>	<b>-9,6</b>	<b>-9,8</b>
<b>Manifatturiero</b>	<b>-7,4</b>	<b>-21,6</b>	<b>-12,8</b>
Fabbricazione di			
legno e prodotti in legno per la casa	-14,8	-23,4	-24,6
articoli in gomma e materie plastiche per l'edilizia e la casa	0,0	-17,0	-18,1
prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi per l'edilizia	-8,3	-10,4	-11,5
prodotti in metallo per l'edilizia	-6,1	-6,2	-5,0
prodotti di elettronica per l'edilizia	200,0	0,0	71,1
macchinari ed apparecchiature per l'edilizia	16,7	4,5	-11,1
mobili	5,8	-46,2	-13,2
<b>Costruzioni</b>	<b>-9,0</b>	<b>-12,1</b>	<b>-6,7</b>
Costruzione di edifici	-14,7	-14,8	-10,6
Ingegneria civile	0,0	7,2	5,7
Lavori di costruzione specializzati	-6,1	-11,1	-4,4
<b>Commercio ingrosso e dettaglio di articoli per l'edilizia</b>	<b>-4,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>-16,5</b>
<b>Attività immobiliari</b>	<b>-5,4</b>	<b>1,2</b>	<b>2,9</b>
<b>Attività degli studi di architettura e d'ingegneria</b>	<b>2,0</b>	<b>4,6</b>	<b>-3,0</b>
<b>Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile</b>	<b>68,8</b>	<b>19,1</b>	<b>19,2</b>
<b>Totale localizzazioni d'impresa sistema edilizia</b>	<b>-7,3</b>	<b>-9,3</b>	<b>-6,7</b>
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere</i>			

Dal 2010 al 2017 si registra, nello specifico, un progressivo ridimensionamento del **settore F Costruzioni**, complice soprattutto il crollo delle imprese di *costruzione di edifici* e di *lavori di rifinitura* che nel periodo hanno perso rispettivamente il 14,7% ed il 6,1% delle localizzazioni d'impresa. Il picco negativo si è raggiunto nel 2013, ad esso è seguito un periodo che ha registrato l'alternarsi di variazioni negative e positive, tutte comunque più contenute rispetto al passato.

Le imprese dell'ingegneria civile presentano invece un diverso *trend* che delinea una sostanziale stabilità nel periodo complessivo (stesso numero di localizzazioni registrate all'inizio ed alla fine del periodo) anche se negativo per alcuni anni (2013, 2015 e 2017).

Per il settore la ripresa sembrerebbe quindi non esserci e se mai il 2016 poteva aver fatto sperare in un allentamento del processo di erosione imprenditoriale questo si è altresì intensificato con l'aggiungersi dell'andamento non particolarmente positivo della divisione ingegneristica. La contrazione provinciale di periodo è del 9%, una percentuale comunque inferiore rispetto a quanto calcolato a livello regionale (-12,1%), ma superiore alla perdita nazionale (-6,7%).

Rispetto al 2010 le **procedure provinciali di liquidazione e concorsuali** per le imprese del settore F sono aumentate del 36,4% (Toscana +39,5%, Italia +21,1%); a fine 2017 le sedi d'impresa coinvolte



risultano 266 di cui 172 in scioglimento e liquidazione e 94 con procedure concorsuali coinvolte risultano 292 di cui 177 in scioglimento e liquidazione e 115 con procedure concorsuali.

La divisione *costruzione di edifici in senso stretto* è quella maggiormente coinvolta nelle procedure concorsuali e di liquidazione, una caratteristica che ricorre anche negli altri contesti *benchmark*.

Nel 2010 a Livorno **le localizzazioni artigiane** del settore F sono il 63,1% del totale contro il 60,7% del 2017 (64,8% Toscana, 58,1% Italia), incidenza in calo ma pur sempre importante. Le unità artigiane presentano una variazione negativa di periodo 2010-2017 più alta rispetto alla media del settore complessivo, non solo in provincia ma anche nei territori di confronto.

Per quanto riguarda le **imprese straniere** livornese del settore Costruzioni, a fine 2017 sono 655 ovvero il 15,2 % di quelle complessivamente operative nel settore; una quota molto inferiore rispetto a quanto calcolato per Toscana (22,7%) ma sostanzialmente in linea con il valore nazionale (15,9%).

Il maggior allineamento con la situazione complessiva del Paese è confermato anche sul fronte della dinamica di periodo 2011-2017: le imprese straniere di settore crescono del 4,1% a Livorno e del 6,5% a livello nazionale, mentre diminuiscono in Toscana (-6,4%), mentre quelle *guidate* da italiani diminuiscono ovunque.

Sempre al termine del 2017 nel il settore F livornese si rilevano 347 imprese gestite da **giovani** contro le 625 esistenti nel 2011, con un calo di circa il 44%. Di conseguenza anche l'incidenza delle stesse imprese giovanili sul totale di settore si è quasi dimezzata passando dal 13,1% del 2011 al 7,9% del 2017. Si tratta comunque di un *trend* generalizzato non imputabile in modo esclusivo al settore F.

Per quanto riguarda infine il “**fattore umano**”, tra il 2010 ed il 2017, soprattutto a causa degli effetti derivanti dalla crisi, le unità di lavoro impiegate nel settore costruzioni sono diminuite del 22,4% (Toscana -16,9%, Italia -18,6%), molto più di quelle impiegate in tutto il *sistema economico* (Livorno-3,1%, Toscana -0,2% e Italia -0,6%).