



Un contributo alla conoscenza del *Sistema Edilizia*

Tra consumo e riqualificazione del territorio



Focus sulla provincia di Livorno

Dicembre 2018



Indice

1. Il patrimonio immobiliare provinciale	3
2. Permessi di costruire e <i>bonus</i> fiscali per le ristrutturazioni	11
3. Andamento del mercato immobiliare	15
3.1 Settore residenziale.....	15
3.2 Settore non residenziale	19
4. Edilizia e tessuto imprenditoriale negli anni della crisi.....	21
APPENDICE	
Schema 1 - Tabella dei titoli a sei cifre della classificazione delle attività economiche del Sistema Edilizia - At-	
co 2007	32

Si ringrazia quanti hanno contribuito alla fornitura dei dati necessari alla realizzazione del presente lavoro ed in particolare: il Dott. Paolo Acciari della Direzione studi e ricerche economico fiscali del MEF-Dipartimento delle Finanze; la Dott.ssa Alessandra Leo referente ISTAT per le statistiche sul settore edilizia.



1. Il patrimonio immobiliare provinciale

Come ogni anno l'Agenzia delle Entrate, mediante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ha reso disponibili alcuni dati sul patrimonio immobiliare distinti per tipologia e/o destinazione d'uso dell'immobile. Le informazioni riguardano principalmente l'entità dello stock sia come numerosità che come consistenza fisica ("vani", superfici o volumi a seconda delle categorie in esame) nonché la correlata base imponibile fiscale determinata dal Catasto (rendita catastale).

A fine 2017 in provincia di Livorno risultano registrate al Catasto 387.052 unità immobiliari urbane (U.I.U.¹) definite e 35.721 unità tra quelle con uso da accertare e quelle ad uso comune non censibili. Prendendo in considerazione le sole U.I.U. locali definite queste rappresentano il 9,7% del patrimonio immobiliare regionale. Al contempo sono presenti in Toscana il 6% delle U.I.U. italiane. Seguendo la classificazione del Catasto il 55,8% del patrimonio immobiliare provinciale è costituito da unità destinate all'edilizia residenziale (categoria A escluso A10) alcuni punti percentuali in più rispetto a Toscana (53,2%) e Italia (52,6%). Le altre categorie catastali sono visualizzabili in tabella 1.

Tab. 1 - Stock immobiliare (numero di unità immobiliari) per categoria - Anno 2017						
Descrizione	Livorno		Toscana		Italia	
	v.a.	Inc. %	v.a.	Inc. %	v.a.	Inc. %
A (escluso A10) - Edilizia residenziale	216.048	55,8	2.120.035	53,2	34.996.273	52,6
Edilizia non residenziale di cui	171.004	44,2	1.866.547	46,8	31.564.945	47,4
A10 - Uffici e studi privati	3.897	1,0	50.604	1,3	662.524	1,0
B - Edilizia pubblica - immobili ad uso ordinario	1.650	0,4	16.269	0,4	204.453	0,3
C - Edilizia per commercio e per servizi senza fine di lucro	147.764	38,2	1.635.135	41,0	27.308.102	41,0
D - Edilizia per attività commerciale, industriale, servizi	11.402	2,9	105.142	2,6	1.601.230	2,4
E - Edilizia pubblica - immobili ad uso speciale	98	0,0	725	0,0	9.664	0,0
F - Immobili che non producono reddito	6.193	1,6	58.672	1,5	1.778.972	2,7
Totale	387.052	100,0	3.986.582	100,0	66.561.218	100,0
<i>Altro</i>	35.721	9,2	552.211	13,9	6.618.925	9,9

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - OMI

¹ Si considera unità immobiliare urbana (U.I.U.) 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.



La rendita catastale costituisce il valore "fiscale" di riferimento ai fini dell'applicazione delle imposte (es. Imposta di successione, Imposta municipale sugli immobili etc.). Inoltre, nella sua versione "rivalutata", la rendita in questione rappresenta anche il reddito "immobiliare" imponibile ai fini IRPEF (salvo il caso di immobile affittato o a disposizione²) e si ottiene moltiplicando la consistenza (vani, mq o mc) per una tariffa che dipende sia dal comune in cui è situato l'immobile che dalla zona censuaria in cui è ubicato e dalla categoria catastale di appartenenza. Si tratta quindi di un valore che ha un significato se riferito più che altro ad un immobile specifico.

A livello provinciale, la rendita catastale complessiva 2017 delle unità immobiliari della provincia ammonta ad oltre 275 mln/€.

Tab. 2 - Rendita catastale 2017 per categoria e territorio - Valori assoluti e percentuali sul totale							
	A (escluso A10)	A10	B	C	D	E	Totale
	Edilizia residenziale	Uffici e studi privati	Edilizia pubblica - immobili ad uso ordinario	Edilizia per commercio e per servizi senza fine di lucro	Edilizia per attività economica commerciale, industriale o di servizio	Edilizia pubblica - immobili ad uso speciale	
VALORI ASSOLUTI (in mln/euro)							
Livorno	149,68	8,17	8,94	34,04	69,84	4,67	275,33
Toscana	1.257,84	96,57	124,36	475,48	642,17	38,75	2.635,17
Italia	16.985,57	1.534,16	1.375,85	6.105,17	10.531,82	775,89	37.308,46
RIPARTIZIONE PERCENTUALE SUL TOTALE							
Livorno	54,36	2,97	3,25	12,36	25,36	1,70	100,00
Toscana	47,73	3,66	4,72	18,04	24,37	1,47	100,00
Italia	45,53	4,11	3,69	16,36	28,23	2,08	100,00

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Livorno su dati Agenzia del territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare

Il contributo offerto dalle singole categorie alla determinazione della rendita catastale complessiva è elevato per l'Edilizia residenziale, considerevole per l'Edilizia relativa all'attività economica commerciale, industriale o di servizio, significativo per le U.I.U. destinate all'esercizio di attività commerciali o attività di servizio senza fini di lucro, più modesto per le categorie rimanenti.

Se si associano ai 336.215 residenti provinciali al 31 dicembre 2017 le 216.048 U.I.U. residenziali, si ottiene meno di un'unità immobiliare a residente (0,6 U.I.U. a residente in linea con Toscana e Italia³).

² Cosiddetta *Seconda Casa*.

³ Se il calcolo viene fatto su famiglie e convivenze si attribuisce 1,4 U.I.U. a nucleo riconosciuto di residenti (famiglia o convivenza) per Livorno e 1,3 per Toscana e Italia.



Lo spazio disponibile per ogni residente nelle unità abitative provinciali è di poco superiore ai 3 vani, grosso modo come a livello regionale e nazionale.

Da considerare poi che la provincia di Livorno si estende su di una superficie che supera i 1.200 km² di cui l'1,8% occupati da unità immobiliari ad uso residenziale. In Toscana ed in Italia l'incidenza dell'edilizia residenziale è mediamente inferiore al dato provinciale, seppur comunque contenuta (rispettivamente 1,1% e 1,4%).

In particolare, ogni U.I.U. residenziale livornese ha un'estensione media di circa 100 m² contro i 123 m² della Toscana ed i 119,7m² della media Italia. A livello locale ogni vano abitativo misura mediamente 19,25 m², meno di un vano in Toscana (20,8 m²) ed in Italia (21,9 m²). In sostanza in provincia di Livorno si sta "un po' più stretti in casa" ma la rendita catastale media per unità immobiliare è comunque più elevata a livello locale e diminuisce allargando il contesto territoriale di riferimento.

Oltre alle unità dell'edilizia residenziale ci sono quelle non residenziali destinate all'esercizio di un'attività economica con o senza fini di lucro, oppure destinate all'erogazione di un servizio pubblico. La tabella 3 mostra una riclassificazione del patrimonio immobiliare secondo criteri legati alla destinazione d'uso (diversi dalla classificazione catastale utilizzata per la tab. 1).

I fabbricati (U.I.U.) associati a funzioni produttive connesse alle attività agricole e quindi al settore *Agricoltura* a Livorno sono 2.021 e costituiscono lo 0,5% del patrimonio immobiliare complessivo, percentuale grosso modo simile a quelle riscontrate per il livello regionale e nazionale.

Risultano destinate al *Commercio* 15.668 unità immobiliari, ovvero il 4,1% del totale provinciale, quota superiore al dato regionale (3,5%) e nazionale (3,3%).

Le unità adibite a laboratori per arti e mestieri (*Artigianato*) sono 1.484 ovvero lo 0,4% dello stock U.I.U., valore da confrontarsi con quelli marcatamente più elevati della Toscana (1,6%) e dell'Italia (0,9%).

All'*Industria* si associa invece l'1,2% delle U.I.U. provinciali (4.763 unità), similmente al contesto regionale e nazionale.

A disposizione dei *Servizi privati con fini di lucro* ci sono 4.597 U.I.U., poco più dell'1% (come per l'*Industria*) dato anche in questo caso abbastanza in linea con la media regionale e nazionale.

Secondo il Catasto la categoria *Alberghi e pensioni* conta 714 unità immobiliari in tutta la provincia di Livorno, lo 0,2% dello stock complessivo (0,1% per la media regionale e nazionale).



Infine, l'edilizia destinata ai *Servizi pubblici* o comunque senza fini di lucro costituisce il 24,7% del totale (25,8% Toscana e 26,9% Italia) con 95.414 U.I.U. dedicate.

Tab. 3 - Suddivisione delle U.I.U. per destinazione d'uso, valori assoluti 2017 e incidenza % della categoria sul patrimonio immobiliare complessivo del territorio (esclusa cat. Altro)				
	Livorno	Livorno	Toscana	Italia
	n. U.I.U.	Incid. % sul totale U.I.U.		
Edilizia per l'Agricoltura (categoria catastale D10)	2.021	0,5	0,7	0,6
Edilizia Residenziale (categoria catastale A escluso A10)	216.048	55,8	53,2	52,6
Edilizia per il Commercio (categoria catastale C1 e D8)	15.688	4,1	3,5	3,3
Laboratori per Arti e Mestieri (Artigianato) (categoria catastale C3)	1.484	0,4	1,6	0,9
Edilizia Industriale (categoria catastale D1, D7)	4.763	1,2	1,3	1,2
Edilizia destinata ai Servizi privati con fini di lucro (categoria catastale A/10, D3-4-5-6)	4.597	1,2	1,4	1,1
Edilizia destinata ad Alberghi e pensioni (categoria catastale D2)	714	0,2	0,1	0,1
Edilizia destinata ai Servizi pubblici e/o senza fini di lucro (categoria catastale B e C4-7 e E)	95.414	24,7	25,8	26,9
Altre destinazioni	46.323	12,0	12,4	13,2
Totale*	387.052	100	100	100
<i>*Esclusa la Categoria Altro (beni comuni non censibili etc.)</i>				
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - OMI</i>				

Nonostante la crisi del settore edilizia e dell'economia in generale, rispetto al 2010 lo stock immobiliare è cresciuto del 3,5% a Livorno, come in Toscana, e del 9,5% in Italia (tab.4).

Tab. 4 - Variazione percentuale 2017/2010 delle unità immobiliari urbane per destinazione economica			
	Livorno	Toscana	Italia
Edilizia per l'Agricoltura (categoria catastale D10)	92,3	93,3	133,4
Edilizia Residenziale (categoria catastale A escluso A10)	2,7	3,9	6,4
Edilizia per il Commercio (categoria catastale C1 e D8)	4,5	2,5	5,6
Laboratori per Arti e Mestieri (Artigianato) (categoria catastale C3)	-6,5	-1,0	0,5
Edilizia Industriale (categoria catastale D1, D7)	10,5	12,8	21,1
Edilizia destinata ai Servizi privati con fini di lucro (categoria catastale A/10, D3-4-5-6)	11,5	5,5	8,3
Edilizia destinata ad Alberghi e pensioni (categoria catastale D2)	-2,5	2,9	21,0
Edilizia destinata ai Servizi pubblici e/o senza fini di lucro (categoria catastale B e C4-7 e E)	8,8	8,0	12,5
Altre destinazioni	-5,6	-8,6	14,3
Totale*	3,5	3,5	9,5
<i>*Esclusa la Categoria Altro (beni comuni non censibili etc.)</i>			
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare</i>			



A livello nazionale rispetto al 2010 l'incremento di unità immobiliari interessa tutti i settori (tab. 4). Livorno e Toscana sono invece accomunate dal *trend* negativo delle unità immobiliari legate ad *Arti e Mestieri* (rispettivamente -6,5% e -1%). Il contesto provinciale si caratterizza inoltre anche per una diminuzione delle unità adibite ad *Alberghi e pensioni* (-2,5%).

L'incremento minore in termini di U.I.U. a livello provinciale riguarda l'*edilizia residenziale* (+2,7%) e quella legata al *Commercio* (+4,5%) mentre merita una annotazione particolare l'eccezionale crescita numerica delle U.I.U. del settore *Agricoltura* (Cat D10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). In quest'ambito si registra una forte crescita numerica delle unità a tutti i livelli territoriali esaminati: in particolare a Livorno si è passati dalle 1.051 unità del 2010 alle 2.021 del 2017.

Sempre in ambito provinciale, tra gli altri settori, si registra il +10,5% dell'*edilizia industriale*, il +11,5% dell'*edilizia* destinata ai *servizi privati con fini di lucro* ed il +8,8% dell'*edilizia* destinata ai *servizi pubblici e/o senza fini di lucro*.

Ultimato il confronto temporale, una sottolineatura a parte merita la categoria A10 attinente ad **Uffici e studi privati**. Al Catasto nel 2017 risultano 3.897 unità distribuite su tutto il territorio provinciale per le quali si calcolano mediamente 5 vani ad unità immobiliare da confrontarsi con un dato regionale grosso modo simile e con una media nazionale di poco superiore. La superficie media occupata per immobile è invece di 124 m², in linea con la media regionale (127 m²) ma al di sotto di quella nazionale (136 m²).

L'incidenza di Uffici e studi privati sull'intera categoria A è pari a 1,8% contro il 2,4% della media regionale e l'1,9% della media nazionale; sull'intero stock immobiliare, esclusa la categoria Altro, il peso di Uffici e studi privati è dell'1% per Livorno e Italia, poco superiore per la Toscana (1,3%).

Rispetto al 2010 il numero di unità immobiliari provinciali destinate ad Uffici e studi privati è cresciuto del 7,4% più che nel contesto regionale (+3,7%) e nazionale (+6,4%).

Focalizzando l'attenzione sulle U.I.U. ad uso abitativo (tab.5) il livello medio dell'abitazione dei residenti livornesi risulta da diversi anni tendenzialmente più elevato rispetto a Toscana e Italia, in considerazione della maggior prevalenza di abitazioni di tipo Civile, normalmente destinate a famiglie di medio reddito, e della minor incidenza delle successive tre categorie indicanti uno standard abitativo di più basso livello.



Tab. 5 - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA – Edilizia residenziale - 2017

	N° di unità immobiliari urbane (U.I.U.)	Totale Superficie stimata in m ²	Consistenza media in vani	Superficie media per U.I.U. in m ²	Superficie/vano	Rendita media per U.I.U.	Incid % della categoria
CATEGORIA A1: abitazioni di tipo SIGNORILE							
LIVORNO	104	24.274	8,1	233	28,7	2.763	0,05
TOSCANA	4.950	1.274.990	10,4	258	24,9	2.291	0,23
ITALIA	34.671	10.311.659	11,3	297	26,4	3.043	0,10
CATEGORIA A2: abitazioni di tipo CIVILE							
LIVORNO	157.710	16.319.414	5,4	103	19,3	778	73,00
TOSCANA	965.302	121.683.211	6,0	126	21,2	701	45,53
ITALIA	12.758.519	1.693.405.772	5,9	133	22,4	626	36,46
CATEGORIA A3: abitazioni di tipo ECONOMICO							
LIVORNO	25.872	2.203.144	4,7	85	18,0	375	11,98
TOSCANA	623.429	71.384.583	5,8	115	19,7	490	29,41
ITALIA	12.703.838	1.396.046.139	5,4	110	20,5	420	36,30
CATEGORIA A4: abitazioni di tipo POPOLARE							
LIVORNO	27.897	2.235.895	4,2	80	18,9	325	12,91
TOSCANA	396.899	41.285.429	5,1	104	20,3	302	18,72
ITALIA	5.594.670	532.843.943	4,4	95	21,8	220	15,99
CATEGORIA A5: abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE							
LIVORNO	1.511	96.793	3,0	64	21,2	167	0,70
TOSCANA	36.871	3.102.082	3,9	84	21,4	169	1,74
ITALIA	831.796	48.547.573	2,3	58	24,9	82	2,38
CATEGORIA A6: abitazioni di tipo RURALE							
LIVORNO	0	0	0,0	0	0,0	0	0,00
TOSCANA	6.181	624.784	4,6	101	21,9	156	0,29
ITALIA	626.187	43.063.857	2,6	69	26,4	68	1,79
CATEGORIA A7: abitazioni in VILLINI							
LIVORNO	2.818	644.723	9,9	229	23,0	2.364	1,30
TOSCANA	80.631	18.356.259	9,8	228	23,2	1.437	3,80
ITALIA	2.384.868	443.245.167	7,8	186	23,7	882	6,81
CATEGORIA A8: abitazioni in VILLE							
LIVORNO	129	78.642	20,5	610	29,7	7.559	0,06
TOSCANA	5.577	3.000.259	17,7	538	30,4	3.637	0,26
ITALIA	34.764	16.941.072	16,1	487	30,2	3.055	0,10
CATEGORIA A9: CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI O STORICI							
LIVORNO	7	3.355	17,5	479	27,4	5.389	0,00
TOSCANA	177	137.554	29,0	777	26,8	7.636	0,01
ITALIA	2.505	1.638.994	21,9	654	29,9	3.733	0,01
CATEGORIA A11: abitazioni ed alloggi TIPICI DEI LUOGHI							
LIVORNO	0	0	0,0	0	0,0	0	0,00
TOSCANA	18	2.623	6,7	146	21,7	404	0,00
ITALIA	24.455	1.567.153	3,0	64	21,2	76	0,07

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare



In particolare, rispetto a quanto mediamente si registra in Toscana e Italia, le abitazioni livornesi di tipo economico, popolare e ultrapopolare costituiscono una quota meno consistente del totale. Come già anticipato, rispetto al 2010 le unità immobiliari urbane ad indirizzo residenziale sono aumentate del 2,7%, meno che in Toscana (+3,9%) e soprattutto in Italia (+6,4%).

Tab. 6 - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA - Edilizia residenziale (valori assoluti e var. % 2017/2010)						
	2010	2017	Var % 2017/2010	2010	2017	Var % 2017/2010
CATEGORIA A1: abitazioni SIGNORILE				CATEGORIA A6: abitazioni di tipo RURALE		
LIVORNO	114	104	-8,8	0	0	0,0
TOSCANA	5.153	4.950	-3,9	8.140	6.181	-24,1
ITALIA	36.291	34.671	-4,5	808.526	626.187	-22,6
CATEGORIA A2: abitazioni di tipo CIVILE				CATEGORIA A7: abitazioni in VILLINI		
LIVORNO	149.734	157.710	5,3	2.472	2.818	14,0
TOSCANA	904.116	965.302	6,8	71.273	80.631	13,1
ITALIA	11.330.912	12.758.519	12,6	2.118.819	2.384.868	12,6
CATEGORIA A3: abitazioni di tipo ECONOMICO				CATEGORIA A8: abitazioni in VILLE		
LIVORNO	25.933	25.872	-0,2	109	129	18,3
TOSCANA	588.840	623.429	5,9	5.438	5.577	2,6
ITALIA	11.821.498	12.703.838	7,5	34.628	34.764	0,4
CATEGORIA A4: abitazioni di tipo POPOLARE				CATEGORIA A9: CASTELLI, PALAZZI DI PREGIO		
LIVORNO	29.781	27.897	-6,3	2	7	250,0
TOSCANA	409.295	396.899	-3,0	179	177	-1,1
ITALIA	5.665.910	5.594.670	-1,3	2.463	2.505	1,7
CATEGORIA A5: abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE				CATEGORIA A11: abitazioni ed alloggi TIPICI DEI LUOGHI		
LIVORNO	2.142	1.511	-29,5	0	0	0,0
TOSCANA	48.866	36.871	-24,5	17	18	5,9
ITALIA	1.068.257	831.796	-22,1	18.061	24.455	35,4

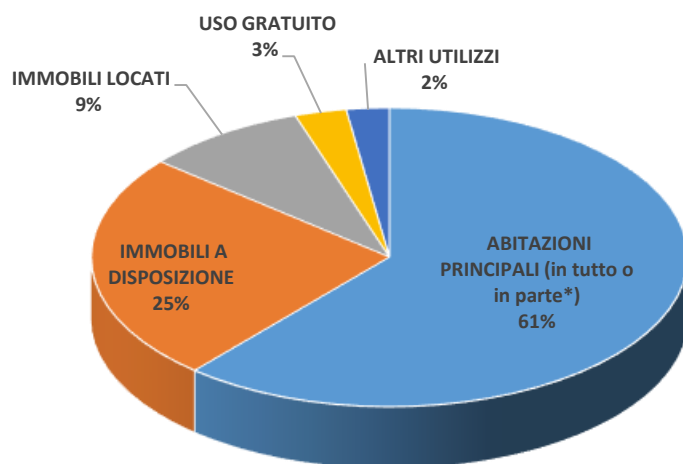
Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare

Passando all'esame delle variazioni di stock intercorse nel periodo 2010-2017 all'interno delle singole categorie abitative, tutto lascia pensare che le miglie e le ristrutturazioni avvenute negli anni (*grazie anche agli incentivi legati alle detrazioni IRPEF*) 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 più anche a livello regionale e nazionale con la sola eccezione delle abitazioni di tipo economico che calano solo a Livorno.

Le U.I.U. di tipo *Signorile* hanno invece un diffuso andamento negativo con intensità diverse a seconda del territorio. Per questa categoria e per *Castelli e palazzi di pregio* la consistenza media in vani a Livorno risulta significativamente inferiore alla media regionale e nazionale.

Dalle dichiarazioni dei redditi (delle persone fisiche e non⁴) il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) ha elaborato alcune informazioni circa l'effettiva destinazione d'uso dell'immobile⁵ dichiarato. A questo proposito è interessante mettere in rilievo quanto emerge per gli immobili ad uso abitativo, dei quali solo una parte è utilizzata come abitazione principale in tutto o in parte⁶ (61% delle unità immobiliari provinciali), in altri casi i soggetti dichiarano il possesso di un immobile come seconda casa (immobile a disposizione, 25%) oppure ceduto in locazione (9%) o a titolo gratuito ad un familiare⁷ (3%).

Graf. 1 - Utilizzo dei beni immobili residenziali dichiarati - Livorno



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati MEF

⁴ Circa il 93% degli immobili situati sul territorio maremmano sono di proprietà di persone fisiche obbligate peraltro a dichiararne l'effettiva tipologia di utilizzo. Solo il 7% degli immobili risulta di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche, percentuale già di per sé trascurabile ma a maggior ragione se consideriamo che quest'ultima categoria di soggetti non è obbligata la tipologia di utilizzo dell'immobile e pertanto trattasi di componente poco significativa.

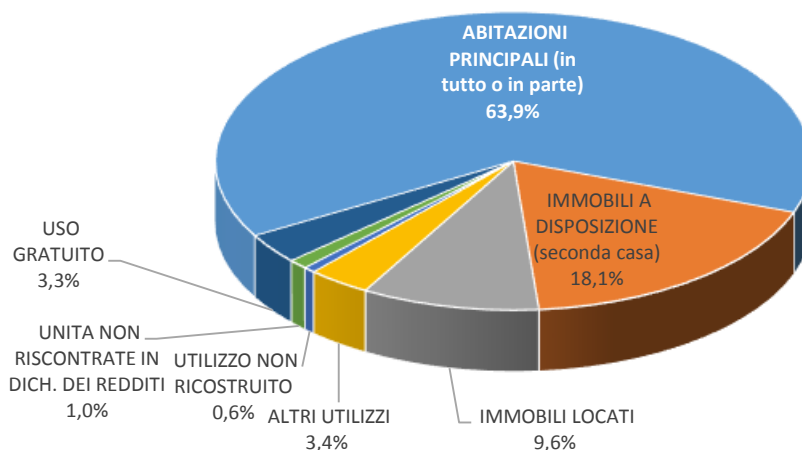
⁵ La fonte di questo dato è Gli immobili in Italia 2017 - MEF, a cui è collegata una dettagliata *Nota metodologica* che riporta come si sia giunti ai risultati descritti attraverso l'utilizzo di diverse banche dati ministeriali. Da tener presente come in questo caso il dato ha come riferimento il comune in cui è ubicato l'immobile.

⁶ L'abitazione principale può essere in parte anche utilizzata come sede della propria attività lavorativa oppure in parte locata (es. stanza in affitto).

⁷ Risultano possibili anche altri utilizzi non meglio specificati, dichiarati e verificati.

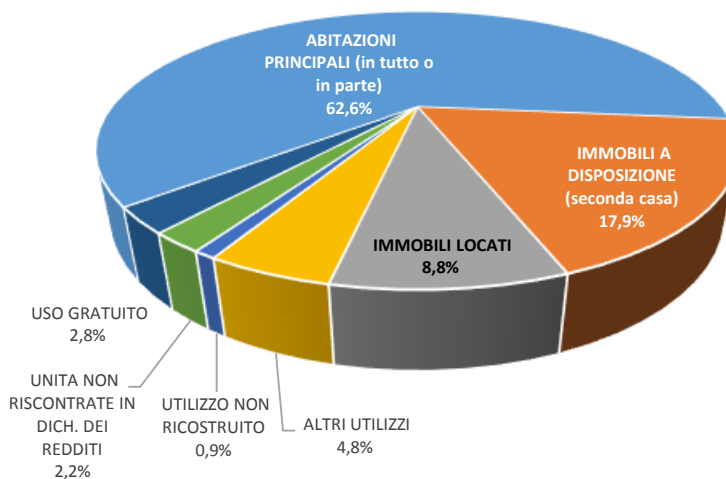


Graf. 2 - Utilizzo degli immobili residenziali - Toscana



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati MEF

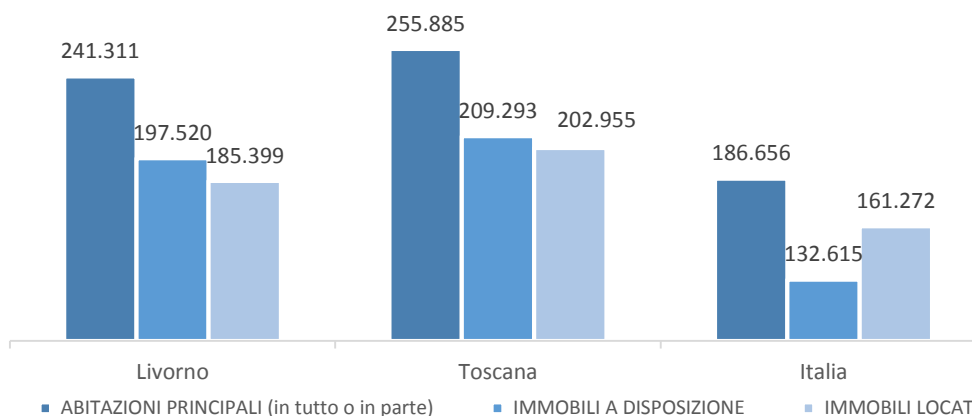
Graf. 3 - Utilizzo dei beni immobili dichiarati - Italia



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati MEF

Il MEF ha realizzato anche una stima del valore di mercato degli immobili residenziali a seconda dell'utilizzo comunicato in sede di dichiarazione dei redditi. Sulla base di queste informazioni è stato possibile calcolare una valore medio per immobile che risulta superiore ai 240 mila/€ per le abitazioni principali, inferiore ai 200 mila/€ per gli immobili a disposizione e si stima intorno ai 185 mila per gli immobili locati.

**Graf. 4 - Valore medio patrimoniale stimato per tipologia di utilizzo
 Livorno, Toscana, Italia**



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati MEF

2. Permessi di costruire e *bonus* fiscali per le ristrutturazioni

Finito il ciclo immobiliare del nuovo millennio, i **permessi di costruire per nuovi fabbricati e per ampliamenti di quelli preesistenti** sono diminuiti in modo significativo, complice la crisi economica. A livello nazionale nel 2011 i soli permessi di costruire per nuovi fabbricati erano già il 2,5% in meno rispetto all'anno precedente. Nel 2012 la variazione annua negativa si intensifica ed arriva al 19%. Sull'intero periodo 2010-2016 si calcola una contrazione complessiva dei permessi di costruire nell'ordine del 48% per l'Italia, del 58,5% per la Toscana e del 29,7% per Livorno.

In termini di nuove abitazioni (*associate alle nuove costruzioni*), in provincia si è passati dalle 372 del 2010 alle 118 del 2016 (riferite rispettivamente a 91 e 64 nuovi fabbricati). Il calo percentuale di nuove abitazioni, intercorso nel periodo in oggetto, è quantificabile in -68,3% per la provincia di Livorno, -77,4% per la Toscana e -62,7% per l'Italia.

La diversa variazione percentuale relativa a nuovi fabbricati e nuove abitazioni può essere ragionevolmente imputabile al mutamento intercorso nella tipologia di costruzione.



Tab. 7 - Permessi di costruire per nuovi fabbricati residenziali (numero) e relative abitazioni (numero, stanze medie, media abitazioni per fabbricato) - Valori assoluti 2016 e var. % rispetto al 2010

	Nuovi Fabbricati	Nuove Abitazioni			Var. % sul 2010	
	Numero	Numero	Stanze medie	Media abitazioni per fabbricato	Fabbricati	Abitazioni
Massa-Carrara	19	43	3,7	2,3	-75,9	-76,6
Lucca	101	146	5,9	1,4	-63,3	-81,7
Pistoia	51	117	4,3	2,3	-57,1	-73,9
Firenze	91	212	3,9	2,3	-42,8	-71,9
Livorno	64	118	3,4	1,8	-29,7	-68,3
Pisa	92	182	4,1	2,0	-63,2	-82,1
Arezzo	70	142	3,9	2,0	-66,0	-74,3
Siena	46	95	4,3	2,1	-28,1	-71,3
Grosseto	33	79	3,8	2,4	-65,3	-82,3
Prato	15	67	3,6	4,5	-76,6	-84,1
Toscana	582	1.201	4,2	2,1	-58,5	-77,4
Italia	16.225	44.583	3,7	2,7	-47,9	-62,7

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati ISTAT

Tab. 8 - Permessi di ampliamento per tipologia e connesse variabili: abitazioni, superficie, volume, stanze e accessori - Anno 2016

	Ampliamenti con abitazioni				Ampliamenti di soli vani			Ampliamenti per altri usi		Totale ampliamenti	
	Abitazioni	Sup. utile abitabile	Stanze	Accessori interni	Stanze	Accessori interni	Sup. utile abitabile	Sup. per servizi esterni alle abitazioni	Sup. per attività produttive e servizi	Volume	Sup. totale
Massa-C.	13	495	34	24	44	46	823	799	80	7.622	2.331
Lucca	7	281	12	8	173	120	3.045	1.407	74	15.369	5.137
Pistoia	12	786	35	30	53	119	1.167	1.009	62	9.120	3.176
Firenze	14	565	27	27	95	79	2.184	3.397	36	22.470	6.402
Livorno	9	344	21	21	112	118	2.098	1.584	269	13.159	4.563
Pisa	5	236	15	10	68	63	1.319	985	188	8.872	2.881
Arezzo	4	240	9	8	70	88	1.486	2.714	-	13.336	4.621
Siena	7	509	24	28	40	26	768	780	60	6.862	2.244
Grosseto	11	530	30	21	73	106	1.529	632	100	8.623	3.019
Prato	2	64	5	3	29	25	525	362	1	3.304	1.034
Toscana	84	4.050	212	180	757	790	14.944	13.669	870	108.737	35.408
ITALIA	5.937	446.292	18.793	16.932	17.721	19.043	417.854	534.427	57.060	4.574.618	1.529.246

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati ISTAT



Stessa sorte per i **permessi di ampliamento** (tab. 8), altro dato fortemente in calo nel periodo 2010-2016 (tab. 9). La mancanza dell'aggiornamento 2017, per ritardo temporale di indagine, niente toglie ad un *trend* ormai già definito e consolidato.

Tab. 9 - Var. % 2016-2010 dei permessi di ampliamento per tipologia e connesse variabili: abitazioni, superficie (s.u.a.), volume, stanze e accessori

	Ampliamenti con abitazioni				Ampliamenti di soli vani			Ampliamenti per altri usi		Totale ampliamenti	
	Abitazioni	Sup. utile abitabile	Stanze	Accessori interni	Stanze	Accessori interni	Sup. utile abitabile	Sup. per servizi esterni alle abitazioni	Sup. per attività produttive e servizi	Volume	Sup. totale
Massa-C.	-58,1	-79,3	-64,6	-76,5	-12,0	-30,3	-41,1	-62,8	-41,6	-59,6	-62,0
Lucca	-87,9	-94,6	-95,3	-96,6	10,9	-9,8	-1,6	-52,0	-22,1	-60,0	-55,5
Pistoia	-55,6	-59,0	-55,7	-58,3	-54,7	-1,7	-54,6	-67,0	-43,1	-61,3	-59,0
Firenze	-60,0	-78,1	-76,5	-72,4	-46,6	-62,7	-47,8	-19,2	-81,6	-36,6	-44,0
Livorno	-43,8	-67,5	-65,0	-40,0	-28,7	-39,8	-39,4	-20,4	142,3	-32,8	-32,9
Pisa	-83,9	-90,1	-86,7	-91,7	-40,9	-30,8	-44,4	-60,8	8,0	-62,1	-61,9
Arezzo	-73,3	-68,7	-81,3	-72,4	-1,4	23,9	-12,3	-8,1	-	-32,5	-22,8
Siena	-75,0	-76,0	-76,5	-62,7	-46,7	-31,6	-55,1	-38,8	-60,3	-61,6	-58,0
Grosseto	-21,4	-51,2	-38,8	-63,2	-41,6	11,6	-38,3	-59,8	25,0	-47,9	-43,2
Prato	-85,7	-93,8	-87,8	-91,7	-32,6	-45,7	-26,7	-67,6	-99,6	-66,0	-67,4
Toscana	-68,8	-80,3	-77,9	-79,0	-30,4	-26,1	-36,9	-42,5	-49,3	-51,3	-50,1
ITALIA	-36,1	-42,9	-42,0	-41,5	-6,8	-7,2	-14,1	-41,3	-29,0	-36,2	-33,5

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati ISTAT

Presentano inoltre una tendenza negativa anche i **permessi di costruire relativi a fabbricati non residenziali**, grosso modo con intensità simili rispetto a quanto evidenziato per i fabbricati residenziali.

Tali valutazioni non risultano un puro esercizio accademico ma rappresentano il *passaggio culturale* avvenuto nell'edilizia: un'evoluzione che ha senz'altro generato importanti cambiamenti strutturali nel settore ma anche sul territorio. Si è passati da azioni di prevalente consumo di superficie alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente finalizzata ad un miglioramento dell'impatto ambientale dello stesso e delle condizioni abitative.



Ne è prova anche il successo dei vari **bonus fiscali legati all'edilizia**⁸: ristrutturazioni, mobili e arredi, *eco bonus*, *bonus verde*, *sisma bonus*, *bonus per interventi condominiali*.

A titolo esemplificativo, si sottolinea come nel 2016, in provincia di Livorno, la somma delle tipologie di detrazioni indicate in tabella 10 e relative all'abitazione risultano pari a 41.935.011 € in termini di ammontare per una *frequenza* di "utilizzo" (beneficiari) corrispondente a 79.724 unità. I valori indicati risultano essere, rispettivamente, l'8,45% ed il 10,37% del totale regionale, il quale a sua volta incide sui valori nazionali complessivi per il 6,5% con riferimento alle frequenze e per il 7,2% per quanto riguarda l'ammontare delle detrazioni.

A Livorno rispetto al 2010 le dichiarazioni di sostenimento di una spesa per ristrutturazione edilizia (tipologia spesa Recupero del patrimonio edilizio) sono aumentate del 59,7% in frequenza e del 117,9% in ammontare. Tale crescita risulta comunque inferiore a quella registrata in Toscana ed in Italia dove, per entrambi i territori di *benchmark*, gli incrementi percentuali superano il 200% per la frequenza ed il 400% per il valore.

In generale le detrazioni per spese di recupero del patrimonio edilizio (sez. III-A del quadro RP dichiarazione dei redditi) incidono a Livorno per ben il 78,6% (76,4% Toscana, 75% Italia) sul totale detrazioni (in termini di frequenza) connesse al patrimonio immobiliare dettagliate in tabella 10.

Altra importante tipologia di detrazione connessa col patrimonio edilizio è quella per interventi finalizzati al risparmio energetico (sez. IV del quadro RP dichiarazione dei redditi). Nel 2016 a Livorno si rileva in proposito una frequenza di dichiarazioni pari a 11.206 corrispondenti ad un ammontare di 5.169.965 €. Rispetto al 2010⁹ la frequenza di richiesta di questa tipologia di detrazione è cresciuta di oltre il 100% mentre il connesso ammontare si è ridotto dell'8,6%. In Toscana ed in Italia l'ammontare risulta invece cresciuto seppur con intensità inferiore a quanto calcolato per la frequenza.

⁸ L'agevolazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 e consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge 201/2011. Per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018 è possibile usufruire di una detrazione più elevata (50%) e il limite massimo di spesa è di 96.000 euro grazie a proroghe successive al 2012 che hanno reso possibile il mantenimento della maggior quota detraibile.

La legge di stabilità 2016 ha inoltre prorogato anche la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, opportunità introdotta con decreto legge 63/2013.

Una detrazione del 65% è prevista per le misure di ristrutturazione antisismiche.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è disponibile una guida completa ed esaustiva sull'argomento.

⁹ Il confronto è fatto con Oneri sez. V del quadro RP dichiarazione dei redditi (55% importo rigo RP50 anno 2010).



A livello locale, rispetto al totale delle 3 tipologie citate in tabella 10, le detrazioni connesse ad interventi utili per il risparmio energetico incidono per il 12,3%, meno che nella media regionale (15,3%) e nazionale (18,1%).

Tab. 10 - Detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, finalizzati al risparmio energetico e per acquisto arredi per immobili ristrutturati - Anno d'imposta 2016 <i>Frequenza in valori assoluti e ammontare in migliaia di euro- Anno d'imposta 2016.</i>								
	Detrazioni per spese recupero patrimonio edilizio (sez. III-A del quadro RP)		Detrazioni per interventi finalizzati al risparmio energetico (sez. IV del quadro RP)		Detrazioni arredo immobili ristrutturati (50% importo rigo RP57 col.7 sez. III-C quadro RP)		Totale	
	Frequenza	Ammontare	Frequenza	Ammontare	Frequenza	Ammontare	Frequenza	Ammontare
Valori assoluti								
Livorno	62.640	35.075	11.206	5.170	5.878	1.690	79.724	41.935
Toscana	587.204	406.223	117.926	72.194	63.419	17.636	768.549	496.053
Italia	8.885.191	5.321.367	2.140.588	1.282.229	828.428	242.215	11.854.207	6.845.811
Incidenza % della tipologia di detrazione sul totale esaminato								
Livorno	78,6	83,6	14,1	12,3	7,4	4,0	100	100
Toscana	76,4	81,9	15,3	14,6	8,3	3,6	100	100
Italia	75,0	77,7	18,1	18,7	7,0	3,5	100	100
<i>Fonte. Elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati MEF</i>								

Le detrazioni per arredo immobili ristrutturati¹⁰ costituiscono una parte minore ma pur sempre importante anche a livello di giro d'affari mosso dalla normativa che le prevede (attività di produzione e vendita mobili e arredi). Si tratta di un *bonus* non previsto nel 2010, anno nel quale invece era in vigore una misura di incentivazione alla sostituzione/acquisto di elettrodomestici (Oneri sez. IV del quadro RP 20% importo rigo RP45 dichiarazione dei redditi) prorogata negli anni ed in vigore ancora oggi. A quanto esposto occorre aggiungere la prevista deducibilità degli interessi passivi sui mutui.

Nel complesso risulta evidente che intorno al "bene casa" ruotano da anni tutta una serie di misure fiscali a beneficio delle famiglie e della loro capacità di spesa e indirettamente anche del sistema edilizia, la cui dinamicità costituisce, per la stessa connotazione del sistema produttivo locale, un fattore propulsivo per l'intera economia.

L'impatto degli interventi in materia ha di fatto una certa valenza in quanto in Italia i dichiaranti reddito da fabbricati costituiscono il 30,8% dei residenti, percentuale che sale al 33,2% in Toscana

¹⁰ 50% dell'importo rigo RP57 col.7 sez. III-C quadro RP dichiarazione dei redditi 2016.



ed al 34,3% per Livorno; se invece rapportiamo i dichiaranti un reddito da fabbricato al totale contribuenti, tale percentuale cresce sensibilmente: Livorno 48%; 45,9% Toscana e Italia 45,6%.

L'ammontare medio del reddito "immobiliare" si aggira intorno ai 1.477 € in media Italia, valore anche questo inferiore a quanto calcolabile per Toscana (1.746 €) e Livorno (1.647 €).

La portata del *sistema edilizia* rende interessante dare seguito nel rapporto anche alle vicissitudini del connesso mercato immobiliare di cui nel paragrafo che segue verrà effettuata una panoramica.

3. Andamento del mercato immobiliare

3.1 Settore residenziale

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) *"gli immobili compravenduti nel periodo di osservazione sono rappresentati dal parametro NTN che è la 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."*

Fatta questa premessa rileviamo che in provincia di Livorno l'indice NTN 2017 è pari a 4.296 transazioni normalizzate, il 2,5% in più rispetto allo scorso anno. Le transazioni livornesi costituiscono l'11,4% del totale regionale (37.681) anch'esso in aumento rispetto al 2016 (+6,1%). Il livello di transazioni normalizzate risulta cresciuto anche in media nazionale (+4,9%) per quanto in generale le variazioni annuali di tutti i territori posti in evidenza appaiono inferiori rispetto a quelle calcolate sul 2015. Il 2016 infatti aveva fatto registrare aumenti a due cifre delle transazioni, tant'è che l'OMI nel consuntivo 2017 sottolinea un evidente rallentamento del mercato immobiliare rispetto agli ultimi anni.



Tab. 11 - Principali indicatori di andamento del mercato immobiliare residenziale 2017

	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Arezzo	2.569	3,6%	6,8%	1,35%	0,04
Firenze	11.079	5,3%	29,4%	2,14%	0,10
Grosseto	2.532	2,2%	6,7%	1,47%	0,03
Livorno	4.296	2,5%	11,4%	1,99%	0,04
Lucca	3.863	15,4%	10,3%	1,62%	0,21
Massa-C.	1.605	2,9%	4,3%	1,21%	0,03
Pisa	4.460	6,4%	11,8%	2,00%	0,11
Pistoia	2.440	7,2%	6,5%	1,54%	0,10
Prato	2.298	10,5%	6,1%	2,06%	0,19
Siena	2.538	7,0%	6,7%	1,58%	0,10
Toscana	37.681	6,1%	100,0%	1,78%	0,10
Italia	542.480	4,9%	100,0%	1,59%	0,07

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare

L'esame delle singole macroaree¹¹ 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%) ed il massimo positivo (+10,5%) registrato nella Cintura Nord-Est (Collesalveti e Rosignano).

Tab. 12 – Andamento degli indici NTN e IMI del mercato immobiliare residenziale per le singole macroaree provinciali - Livorno

	NTN 2017	Var. % NTN '17/'16	Quota NTN	IMI 2017	Differenza IMI 2017- 2016
Cintura Nord-Est	656	10,50%	15,30%	1,94%	0,18
Isole	456	1,10%	10,60%	1,31%	0,01
Val di Cornia	635	-5,80%	14,80%	2,05%	-0,13
Zona Costiera	736	2,70%	17,10%	1,89%	0,05
Livorno capoluogo	1.813	3,30%	42,20%	2,34%	0,07
Livorno Provincia	4.296	2,50%	100,00%	1,99%	0,04

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare

Nel complesso del territorio provinciale la maggior parte delle transazioni 2017 hanno interessato le classi dimensionali 50 - 85mq (37%) e 85 - 115mq (30%), a seguire la classe 115-145 mq (13%) e le due classi estreme (fino a 50 mq e oltre 145 mq) entrambe con un'incidenza del 10%.

¹¹ Cintura Nord Est: Collesalveti e Rosignano; Isole: Isola d'Elba e Isola di Capraia; Val di Cornia: Piombino, Campiglia M., Suvereto e Sassetta; Zona Costiera: Cecina, Bibbona, Castagneto C., San Vincenzo; Livorno: capoluogo e isola di Gorgona.



La tabella 13 riporta una dettagliata disamina dell'indice NTN (valore) per comune e classe dimensionale delle abitazioni.

	NTN fino a 50 mq	NTN 50 - 85 mq	NTN 85 - 115 mq	NTN 115 145 mq	NTN oltre 145 mq	NTN_TOT
Bibbona	23,03	37,75	11,09	4,00	3,00	78,87
Campiglia Marittima	7,00	49,92	46,9	13,00	14,00	130,82
Campo nell'Elba	14,67	31,33	12,28	3,91	4,33	66,52
Capoliveri	20,83	29,49	9,26	4,00	4,00	67,58
Capraia Isola	0,00	0,00	2,83	0,00	0,00	2,83
Castagneto Carducci	13,00	80,91	30,48	10,38	16,17	150,94
Cecina	31,5	175,75	86,52	38,64	32,2	364,61
Collesalveti	9,00	60,41	53,74	29,83	23,43	176,41
Livorno	85,28	582,75	641,16	295,11	208,97	1.813,27
Porto Azzurro	16,44	20,50	10,22	1,00	2,5	50,66
Marciana	6,14	19,19	9,00	2,50	1,00	37,83
Marciana Marina	7,09	5,64	9,70	2,00	1,00	25,43
Piombino	37,67	186,65	144,05	56,28	25,28	449,93
Portoferraio	13,00	60,59	27,00	20,00	8,50	129,09
Rio nell'Elba	18,00	7,78	1,50	1,50	2,00	30,78
Rio Marina	19,00	17,06	6,50	2,00	1,00	45,56
Rosignano Marittimo	55,03	192,40	125,67	56,61	50,17	479,88
San Vincenzo	20,29	68,54	31,84	12,2	8,64	141,51
Sassetta	0,00	5,50	4,50	1,00	1,00	12,00
Suvereto	4,00	10,50	15,00	6,00	6,33	41,83

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare

La tabella 14 riporta invece le variazioni annue comunali. I segni di variazione e l'intensità della stessa con riferimento all'indice NTN risultano fortemente variabili a seconda della categoria dell'immobile e del comune di ubicazione. Le variazioni sono inoltre spesso condizionate dai ridotti livelli di *stock* o di transazioni iniziali.

Da segnalare in particolare come l'incremento 2017 delle transazioni (+2,5%) sia frutto essenzialmente del forte *appeal* registrato a favore delle classi dimensionali 50-85 mq e 115-145 mq, con riferimento alle quali le transazioni sono cresciute rispettivamente del 9,3% e 1,6%. Al contrario, sembra diminuire l'interesse del mercato verso le altre tipologie abitative.



Tab. 14 – Provincia di Livorno - Variazione % 2017/2016 Numero di transazioni normalizzate (NTN) delle unità immobiliari residenziali per fascia dimensionale e comune

	NTN fino a 50 mq	NTN 50 -85 mq	NTN 85 - 115 mq	NTN 115 - 145 mq	NTN oltre 145 mq	NTN_TOT
Bibbona	13,7	22,5	7,4	49,8	0,0	17,6
Campiglia Marittima	-22,2	-4,2	32,1	-35,5	-28,2	-4,0
Campo nell'Elba	-13,7	29,6	41,6	-39,8	73,2	13,1
Capoliveri	-8,1	11,3	131,5	-20,0	14,3	9,6
Capraia Isola	0,0	-100,0	-29,3	0,0	-100,0	-70,5
Castagneto Carducci	-40,1	-6,7	-30,5	-37,7	66,7	-15,5
Cecina	-1,0	32,0	-9,0	-2,8	31,4	12,4
Collesalveti	12,5	34,4	-16,9	8,1	-9,9	3,0
Livorno	3,4	12,0	0,3	-1,3	-2,9	3,3
Porto Azzurro	0,7	18,3	-22,4	-66,7	-16,7	-4,1
Marciana	-2,2	17,9	20,0	25,0	-60,0	9,5
Marciana Marina	0,3	-37,3	223,3	-60,0	-60,2	-4,3
Piombino	-18,7	-0,4	-14,1	31,2	-33,3	-6,7
Portoferraio	-44,7	24,1	-42,8	150,0	-37,0	-8,4
Rio nell'Elba	56,5	-30,3	-72,7	0,0	33,3	3,7
Rio Marina	90,0	-12,6	25,7	100,0	0,0	24,1
Rosignano Marittimo	12,2	10,2	26,8	1,1	13,5	13,5
San Vincenzo	3,5	-12,2	4,6	52,5	-14,7	-3,3
Sassetta	-100,0	175,0	125,0	0,0	0,0	71,4
Suvereto	300,0	-32,3	7,1	-25,0	-32,2	-12,5
Totale	-1,2	9,3	-1,6	1,6	-4,2	2,5

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma Tirreno su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il confronto con il 2011 (tab. 15) porta ad un dato di consuntivo provinciale indicante una sostanziale stabilità nella consistenza delle transazioni (+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 85mq 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.



Tab. 15 – Provincia di Livorno - Var. % 2017/2011 Numero di transazioni normalizzate (NTN) delle unità immobiliari residenziali per fascia dimensionale e comune

	NTN fino a 50_mq	NTN 50-85 mq	NTN 85-115 mq	NTN 115- 145 mq	NTN oltre 145 mq	NTN_TOT
Bibbona	-13,5	-3,0	-15,0	60,0	6,0	-6,0
Campiglia Marittima	-58,8	-36,9	34,2	-36,6	-9,7	-21,7
Campo nell'Elba	-4,7	-9,2	-4,7	-9,7	-	-0,9
Capoliveri	-34,9	23,8	7,9	-33,3	300,0	-5,3
Capraia Isola	-100,0	-100,0	41,5	-100,0	-100,0	-86,5
Castagneto Carducci	4,0	-8,1	-8,1	-64,6	110,8	-11,6
Cecina	-28,4	35,9	35,2	12,3	35,7	23,4
Collesalvetti	-14,3	-9,8	-6,9	45,4	-21,6	-5,0
Livorno	-30,8	-11,8	11,3	17,1	14,8	1,1
Porto Azzurro	26,0	18,2	97,7	-66,7	25,0	24,9
Marciana	-50,8	11,2	105,5	150,0	-33,3	3,3
Marciana Marina	33,5	-20,3	385,0	100,0	-60,0	42,1
Piombino	-11,4	13,2	-2,1	66,8	13,0	9,6
Portoferraio	-49,0	75,1	-4,2	66,7	0,0	18,7
Rio nell'Elba	111,8	-46,3	-62,5	50,0	100,0	9,9
Rio Marina	-39,2	-7,8	15,5	100,0	0,0	-19,2
Rosignano Marittimo	-39,7	-14,9	9,9	29,3	48,3	-5,8
San Vincenzo	-32,3	-6,3	-32,5	74,3	8,0	-14,4
Sassetta	-100,0	175,0	100,0	100,0	100,0	300,0
Suvereto	-21,7	-37,4	56,1	176,5	82,4	12,6
Totale	-27,5	-4,4	9,4	16,8	18,5	0,6

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma Tirreno su dati Osservatorio del Mercato Immobiliare

Un altro importante indicatore di andamento è dato dall'indice IMI, definito come la quota parte (percentuale) del patrimonio immobiliare oggetto di compravendita nello stesso periodo di riferimento. In sostanza, tale parametro consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Nel dettaglio, l'indice IMI 2017 per Livorno è risultato pari a 1,99%, ben più alto di quanto calcolato per Toscana (1,78%) e Italia (1,59%). Rispetto al 2016 l'incremento è stato contenuto ovunque ma in ogni caso positivo (tab. 11). Il confronto con il 2011 porta invece a registrare un calo minimo per Livorno (-0,04) e poco superiore per la Toscana (-0,09) mentre per l'Italia la contrazione è più consistente (-0,21).

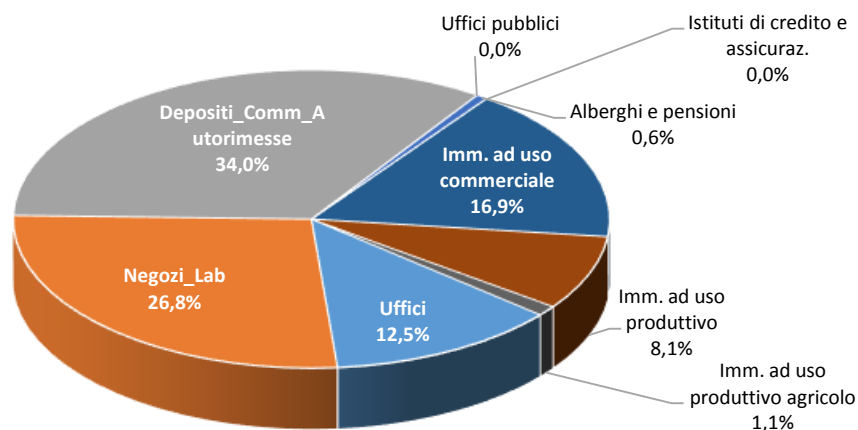
A livello di macroaree l'indice IMI più elevato si registra per il capoluogo seguito dalla Val di Cornia. Quest'ultima risulta tra l'altro l'unica macroarea con differenza IMI negativa rispetto al 2016.

3.2 Settore non residenziale

Nel 2017 il settore non residenziale livornese ha registrato un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 675,1 che hanno interessato prevalentemente *Depositi commerciali e autorimesse*, *Negozi e laboratori*, *Immobili ad uso commerciale* ed *Uffici e studi privati*.

Dal confronto con i territori *benchmark* emerge una significativa minor dinamica locale sul fronte degli *Edifici produttivi* e per *Depositi commerciali ed autorimesse*.

Graf. 5 - Distribuzione per categoria delle transazioni NTN 2017 del mercato non residenziale - Livorno



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare

Tab. 16 - Distribuzione % transazioni NTN 2017 categoria e territorio – settore non residenziale									
	Uffici	Negozi e Lab.	Depositi_Comm_Autorimesse	Uffici pubblici	Alberghi e pensioni	Ist. Di credito, cambio, assicuraz.	Edifici commerciali	Edifici produttivi	Edifici per produzioni agricole
Livorno	12,5	26,8	34	0	0,6	0	16,9	8,1	1,1
Toscana	11	31,1	41,3	0,2	0,6	0,2	3,4	10	2,3
Italia	9,6	26,2	46	0,1	0,6	0,2	3,8	11,2	2,3

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare



Rispetto al 2016 l'indice NTN provinciale risulta in crescita soltanto per gli immobili ad uso ufficio (pubblico o privato) e per Alberghi e pensioni. Per tutte le altre categorie citate si evidenzia una dinamica negativa del relativo mercato delle compravendite.

La variazione annua dell'indice NTN sul mercato non residenziale complessivo è negativa (-28,5%) diversamente da quanto avviene a livello regionale (+6,4%) e nazionale (+5,3%).

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 metro quadro degli immobili.

4. Edilizia e tessuto imprenditoriale negli anni della crisi

Da alcuni decenni l'economia mondiale è caratterizzata da un importante e pervasivo processo di integrazione tra i settori produttivi di beni e servizi e da una conseguente ridefinizione dei rapporti tra le imprese e all'interno dei settori economici. Per questo motivo si è ritenuto che, ad oggi, possa considerarsi riduttivo circoscrivere le attività connesse all'edilizia al solo settore codificato come *Ateco F Costruzioni*, che sarà comunque oggetto di un approfondimento specifico. Quest'ultimo, come noto, comprende le attività di costruzione in senso stretto ma anche le attività di ingegneria civile e quelle dei lavori specializzati di rifinitura.

Per questo motivo abbiamo ritenuto di sperimentare, per la prima volta in *questa sede*, la costruzione di un raggruppamento di settori/imprese che abbiamo denominandolo "*sistema edilizia*". Analogamente al concetto di filiera tale "*sistema*" raccoglie in sé le attività interrelate che si articolano lungo la catena del valore degli immobili; in particolare abbiamo considerato tutte le attività coinvolte nel processo di creazione, trasformazione e commercializzazione di un immobile. Il concetto di base, per sua natura, non si presta ad una rigida ed unitaria codificazione statistica-merceologica, poiché comprende comparti diversi legati da un nesso di complementarità che si basa su di un approccio empirico e condizionato dagli obiettivi stessi della presente analisi.

Pertanto non procediamo con l'intento di fornire un supporto scientifico al concetto di "*sistema edilizia*" ma operiamo con l'auspicio di allargare l'orizzonte di riferimento "*Ateco*" del settore Edilizia, per avere una più puntuale contabilizzazione dell'universo imprenditoriale di riferimento. Sono stati quindi selezionati alcuni codici Ateco (*riportati nello schema 1 allegato alla presente relazione*) con l'intento di offrire una stima dello spaccato imprenditoriale interessato dal settore;

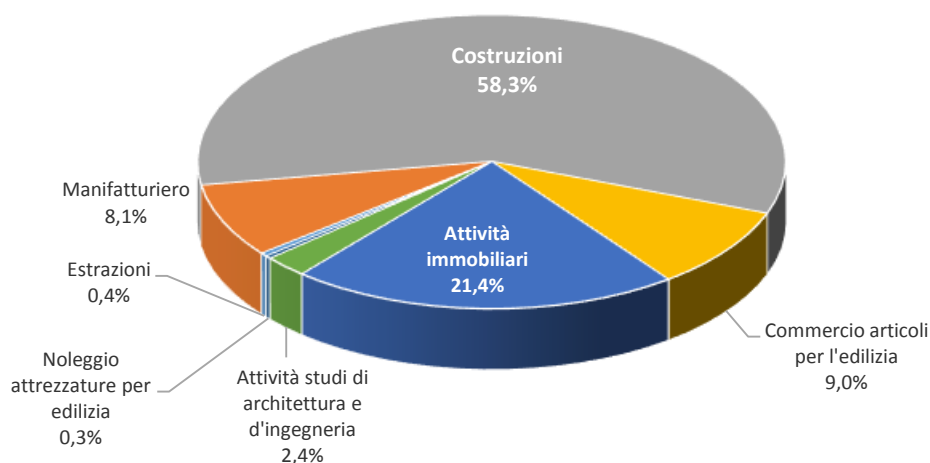


stima e metodologia senz'altro affinabili nel tempo ma comunque punto di partenza di un tentativo di misurazione del "sistema edilizia" che si spera possa risultare utile, seppur *ardito*.

Il descritto procedimento di stima del *sistema edilizia* livornese ha portato a calcolare una consistenza pari a 8.340 localizzazioni¹² d'impresa registrate a fine 2017. Si tratta del 20,3% delle localizzazioni d'impresa complessivamente esistenti sul territorio, una percentuale assai significativa ma inferiore al dato medio regionale (119.873 unità locali, il 23,5% del totale) e nazionale (1.595.871 localizzazioni per il 21,8% del totale).

Il *settore costruzioni* (codifica Ateco F) raccoglie il 58,3% delle imprese operative nel *campo* dell'edilizia mentre quello delle *attività immobiliari* (codifica Ateco L) incide per il 21,4%. Questi sono i due settori a cui è associato il *core-business* del sistema, ma offrono il loro importante contributo anche: il *commercio di prodotti necessari all'edilizia* (9%); il *manifatturiero* (8,1%), attraverso la produzione degli articoli utilizzati dai precedenti settori per lo svolgimento della loro funzioni; l'*attività degli studi di architettura e ingegneria* (2,4%); le *attività di noleggio di macchinari ed attrezzature* ovvero i servizi di supporto (0,3%) ed infine il *settore estrattivo* che fornisce le materie prime (0,4%).

Graf. 6 - Composizione 2017 del sistema edilizia - Livorno



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

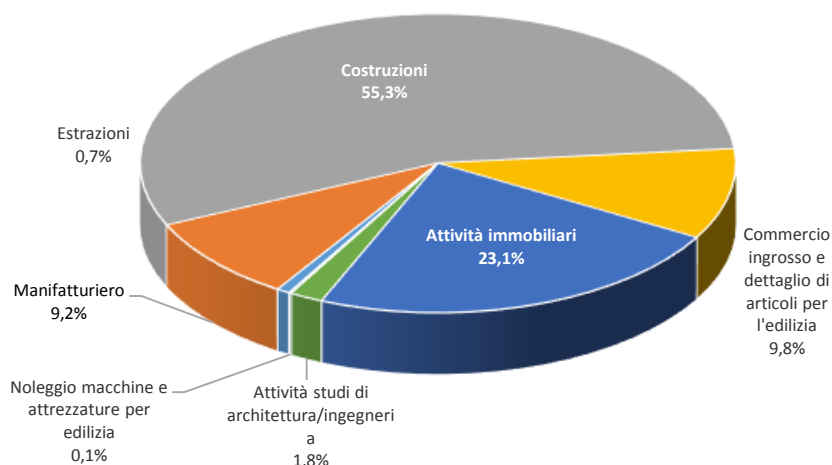
¹² Sedi e unità locali, sia con sede in provincia che fuori provincia.



In provincia il peso dei settori *costruzioni* e attività degli studi di architettura e ingegneria sul totale sistema edilizia è maggiore rispetto a quello calcolato per i territori di riferimento (graff 6-7-8).

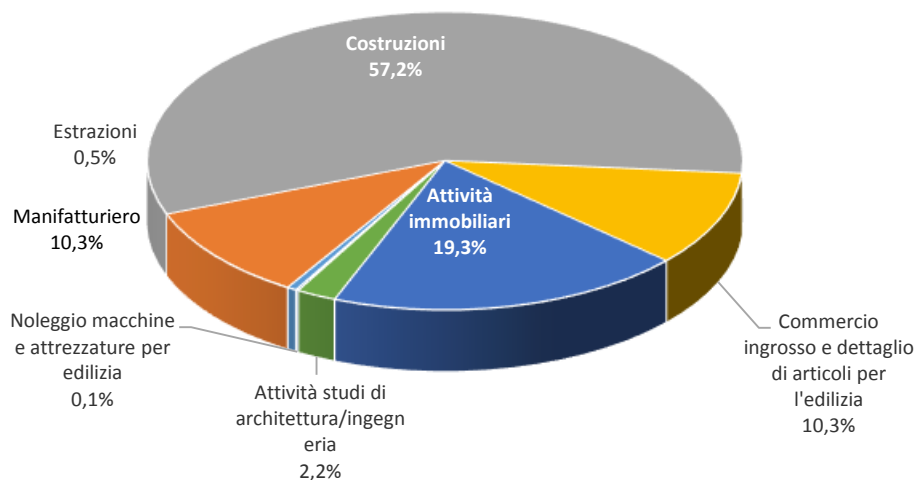
Il contributo delle *attività immobiliari* livornesi risulta invece inferiore rispetto al dato toscano ma superiore rispetto a quello italiano.

Graf. 7 - Composizione 2017 del sistema edilizia - Toscana



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

Graf. 8 - Composizione 2017 del sistema edilizia - Italia



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere



L'incidenza della *componente manifatturiera e commerciale* sembra crescere man mano che allarghiamo l'orizzonte di riferimento. Appare, infine, ovunque moderatamente incisiva l'attività di *noleggio* e quella *estrattiva*.

Rispetto al 2010 (tab. 17) il *sistema edilizia* provinciale ha subito una contrazione delle unità operative del 7,3%, una tendenza negativa diffusa sul tutto il territorio regionale e nazionale (-9,0% Toscana, -6,7% Italia).

Tab. 17 - <i>Sistema edilizia</i> - Valori assoluti per il numero di localizzazioni 2017 e Var. % 2017/2010 per Livorno, Toscana e Italia				
	Livorno	Livorno	Toscana	Italia
	v.a.	var. %		
Estrazioni	33	-5,7	-9,6	-9,8
Manifatturiero	679	-7,4	-21,6	-12,8
<i>Fabbricazione di</i>				
<i>legno e prodotti in legno per la casa</i>	161	-14,8	-23,4	-24,6
<i>articoli in gomma e materie plastiche per l'edilizia e la casa</i>	13	0	-17	-18,1
<i>prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi per l'edilizia</i>	133	-8,3	-10,4	-11,5
<i>prodotti in metallo per l'edilizia</i>	307	-6,1	-6,2	-5
<i>prodotti di elettronica per l'edilizia</i>	3	200	0	71,1
<i>macchinari ed apparecchiature per l'edilizia</i>	7	16,7	4,5	-11,1
<i>mobili</i>	55	5,8	-46,2	-13,2
Costruzioni	4.863	-9,0	-12,1	-6,7
<i>costruzione di edifici</i>	1.579	-14,7	-14,8	-10,6
<i>ingegneria civile</i>	66	0	7,2	5,7
<i>lavori di costruzione specializzati</i>	3.218	-6,1	-11,1	-4,4
Commercio ingrosso e dettaglio di articoli per l'edilizia	753	-4,3	-4,8	-16,5
Attività immobiliari	1.784	-5,4	1,2	2,9
Attività degli studi di architettura e d'ingegneria	201	2	4,6	-3
Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	27	68,8	19,1	19,2
Totale localizzazioni d'impresa <i>sistema edilizia</i>	8.340	-7,3	-9,3	-6,7
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere</i>				

Estrazioni, Manifatturiero, Costruzioni e Commercio presentano variazioni negative anche a livello regionale e nazionale, mentre le *Attività immobiliari* risultano in contrazione soltanto in provincia.



A livello locale 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*. Tra queste ultime due categorie presentano una dinamica positiva anche in nei contesti di riferimento solo le *Attività di noleggio* mentre gli *Studi tecnici* contabilizzano un calo a livello nazionale.

Come anticipato, dopo un'analisi del quadro generale del sistema complessivo, si procede con un approfondimento più puntuale del solo settore **F Costruzioni**; settore che nel 2017 a Livorno ha una consistenza di 4.863 localizzazioni di cui 4.371 sedi, 337 unità locali con sede in provincia e 155 con sede fuori provincia.

Il settore nel complesso vale l'11,8% del totale unità locali della provincia, meno di quanto calcolato per i contesti *benchmark* (13% Toscana, 12,4% Italia).

Rispetto al 2010 il peso del contesto imprenditoriale si è significativamente e diffusamente ridimensionato in considerazione del forte calo demografico intervenuto soprattutto sulle sedi d'impresa ed in minor misura anche sulle unità locali con sede in provincia (con eccezione dell'Italia). Risultano invece in spiccata controtendenza le unità locali con sede fuori provincia che crescono ovunque.

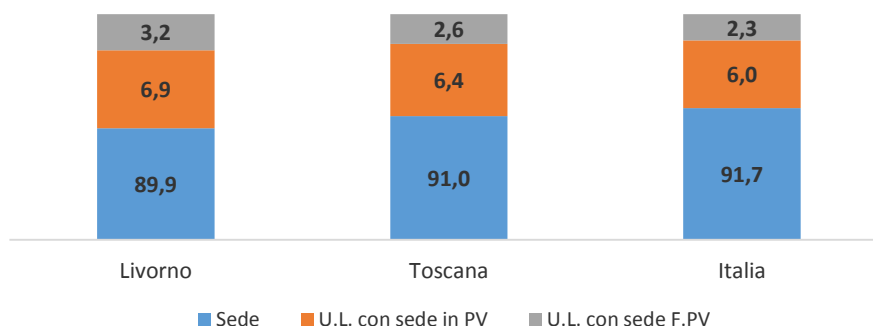
	Tipo Localizzazione	2010	Incid. %	2017	Incid. %	Var. % 2017/2010
Livorno	Sede	4.817	14,8	4.371	13,3	-9,3
	U.L. con sede in Prov.	373	7,8	337	6,9	-9,7
	U.L. con sede Fuori Prov.	153	5,5	155	4,6	1,3
	Totale	5.343	13,3	4.863	11,8	-9,0
Toscana	Sede	69.179	16,6	60.243	14,5	-12,9
	U.L. con sede in Prov.	4.615	7,8	4.251	7,1	-7,9
	U.L. con sede Fuori Prov.	1.541	5	1.743	4,9	13,1
	Totale	75.335	14,9	66.237	13,0	-12,1
Italia	Sede	906.717	14,8	836.715	13,7	-7,7
	U.L. con sede in Prov.(PV)	53.900	7,1	54.638	6,6	1,4
	U.L. con sede Fuori Prov.(F.PV)	17.474	4,9	21.286	5	21,8
	Totale	978.091	13,5	912.639	12,4	-6,7

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere



Graf. 9 - Incidenza % della tipologia di localizzazione sul totale settore F Costruzioni in provincia di Livorno - Anno 2017

PV= Con sede in provincia F.PV = Con sede fuori provincia

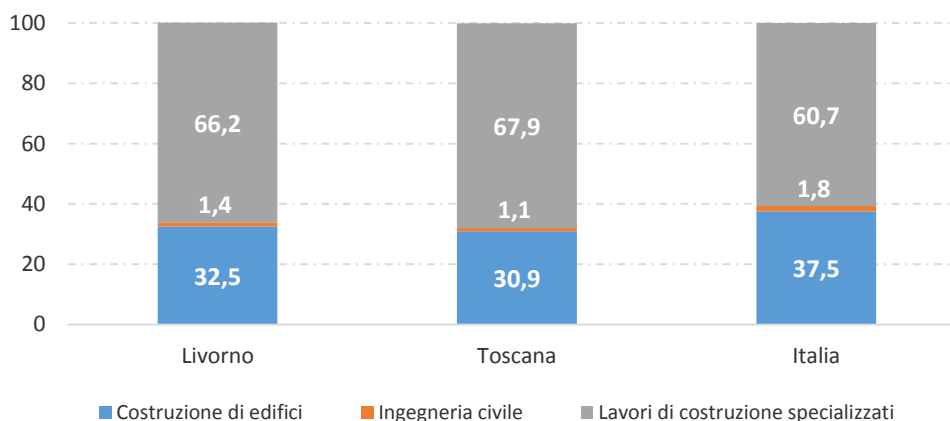


Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

A Livorno le sedi presentano un'incidenza percentuale leggermente inferiore sul totale di settore rispetto a Toscana e Italia, ciò a favore di un maggior peso delle unità locali sia con sede in provincia che fuori provincia.

Il settore F si compone di tre divisioni graf. 10: per consistenza e peso la più rilevante è quella dei lavori di costruzione specializzati¹³ (66,2%) a seguire le attività di costruzione di edifici in senso stretto (32,5%) e quelle di ingegneria civile (1,4%).

Graf. 10 - Incidenza % 2017 della singola divisione sul totale settore F Costruzioni - Livorno, Toscana, Italia

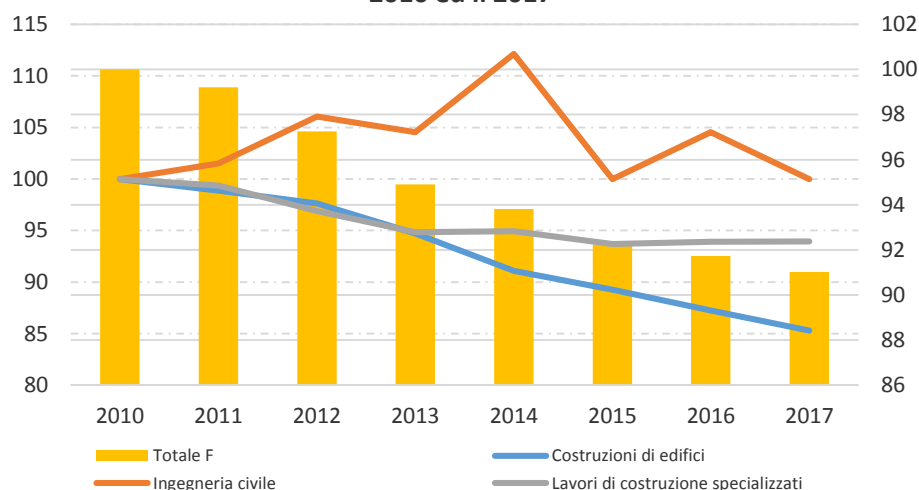


Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

¹³ Imprese di idraulica, posatura pavimenti e infissi, gestione impianti elettrici etc.

Nel complesso, dal 2010 si assiste ad un progressivo ridimensionamento del settore (-9%) complice soprattutto il crollo delle imprese di costruzione di edifici e di lavori di rifinitura che nel periodo intercorrente tra il 2010 ed il 2017 hanno perso, rispettivamente, il 14,7% ed il 6,1% delle localizzazioni d'impresa. La variazione percentuale annua più negativa è associata al 2013 a cui è seguito un periodo che ha registrato l'alternarsi di variazioni negative inferiori ad altre superiori. In particolare, il 2017 si è concluso con un peggioramento (seppur contenuto) della percentuale di contrazione del tessuto imprenditoriale.

Graf. 11 - Provincia di Livorno - Numeri indice di andamento annuo delle localizzazioni del settore F e sue divisioni tra il 2010 ed il 2017



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

Le imprese dell'ingegneria civile presentano tuttavia un diverso *trend* che delinea una sostanziale stabilità nel periodo complessivo (stesso numero di localizzazioni registrate all'inizio ed alla fine del periodo) ma 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 negativo della divisione ingegneristica. La contrazione provinciale di periodo è del 9%; una percentuale che si colloca in posizione intermedia tra quella regionale (-12,1%) e quella nazionale (-6,7%).

Un altro indicatore di crisi è dato dalle **procedure concorsuali e di scioglimento e liquidazione**.



Tab. 19 - Indicatori di crisi - Sedi d'impresa con procedura concorsuale o in scioglimento e liquidazione - valori assoluti 2017, incidenza percentuale del tipo di procedura sul totale settore di un territorio per ciascuna divisione e var. % delle procedure rispetto al 2010

			2017	Incid. % sul totale procedura	Var. % 2017/2010
LIVORNO	F 41 Costruzione di edifici	con Procedure concorsuali	71	61,7	77,5
		in Scioglimento o Liquidazione	119	67,2	15,5
		Totale	190	65,1	32,9
	F 42 Ingegneria civile	con Procedure concorsuali	3	2,6	200,0
		in Scioglimento o Liquidazione	3	1,7	-25,0
		Totale	6	2,1	20,0
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	con Procedure concorsuali	41	35,7	46,4
		in Scioglimento o Liquidazione	55	31,1	44,7
		Totale	96	32,9	45,5
	Totale F	con Procedure concorsuali	115	100,0	66,7
		in Scioglimento o Liquidazione	177	100,0	22,1
		Totale	292	100,0	36,4
TOSCANA	F 41 Costruzione di edifici	con Procedure concorsuali	996	64,7	60,4
		in Scioglimento o Liquidazione	1733	68,0	20,3
		Totale	2.729	66,8	32,4
	F 42 Ingegneria civile	con Procedure concorsuali	51	3,3	59,4
		in Scioglimento o Liquidazione	47	1,8	34,3
		Totale	98	2,4	46,3
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	con Procedure concorsuali	492	32,0	69,7
		in Scioglimento o Liquidazione	767	30,1	49,8
		Totale	1.259	30,8	57,0
	Totale F	con Procedure concorsuali	1.539	100	63,2
		in Scioglimento o Liquidazione	2.547	100	28,2
		Totale	4.086	100	39,5
ITALIA	F 41 Costruzione di edifici	con Procedure concorsuali	15921	66,3	26,2
		in Scioglimento o Liquidazione	29665	70,6	11,7
		Totale	45.586	69,0	16,4
	F 42 Ingegneria civile	con Procedure concorsuali	860	3,6	44,8
		in Scioglimento o Liquidazione	1287	3,1	23,0
		Totale	2.147	3,3	30,9
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	con Procedure concorsuali	7245	30,2	44,4
		in Scioglimento o Liquidazione	11069	26,3	27,2
		Totale	18.314	27,7	33,5
	Totale F	con Procedure concorsuali	24.026	100	31,8
		in Scioglimento o Liquidazione	42.021	100	15,8
		Totale	66.047	100	21,1

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

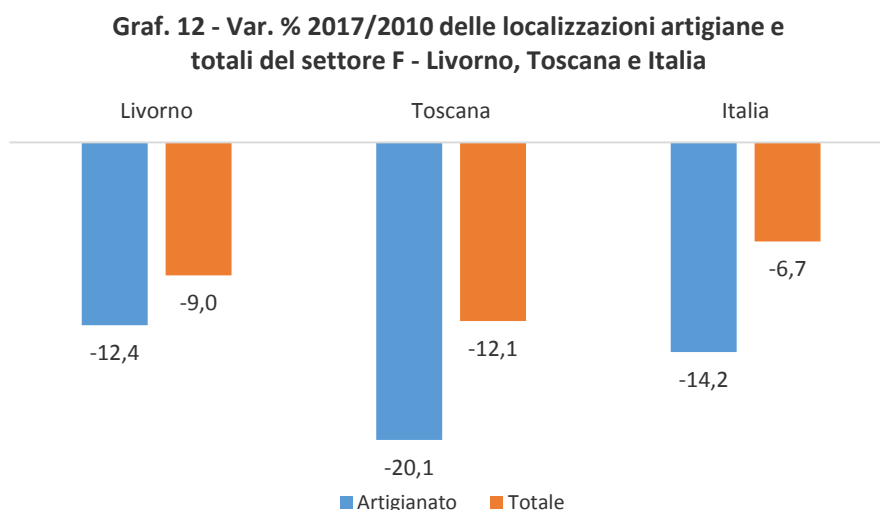


Rispetto al 2010 le citate procedure provinciali per le imprese del settore sono aumentate del 36,4% (+39,5% Toscana, +21,1% Italia) ed al 31.12.2017 le sedi d'impresa coinvolte risultano 292 di cui 177 in scioglimento e liquidazione e 115 con procedure concorsuali.

Nonostante la maggior numerosità delle imprese di lavori specializzati è la divisione costruzione di edifici in senso stretto ad essere maggiormente coinvolta nelle procedure concorsuali e di liquidazione, una caratteristica che ricorre anche negli altri contesti territoriali di riferimento.

Alla luce di quanto descritto si rileva, in modo inequivocabile, come il tessuto imprenditoriale, con una consistente componente artigianale e straniera, risulti fortemente indebolito dalla crisi.

Nel 2010 a Livorno sedi e **(localizzazioni) artigiane** del settore F sono il 63,1% del totale a fronte del 71,4% in Toscana e del 63,1% in Italia; alla fine del 2017 tali percentuali risultano così variate: 60,7% in provincia, 64,8% Toscana e 58,1% Italia, un'incidenza in calo ovunque ma pur sempre prevalente sul totale. Sicuramente la componente più debole del settore: le unità operative artigiane infatti 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.



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

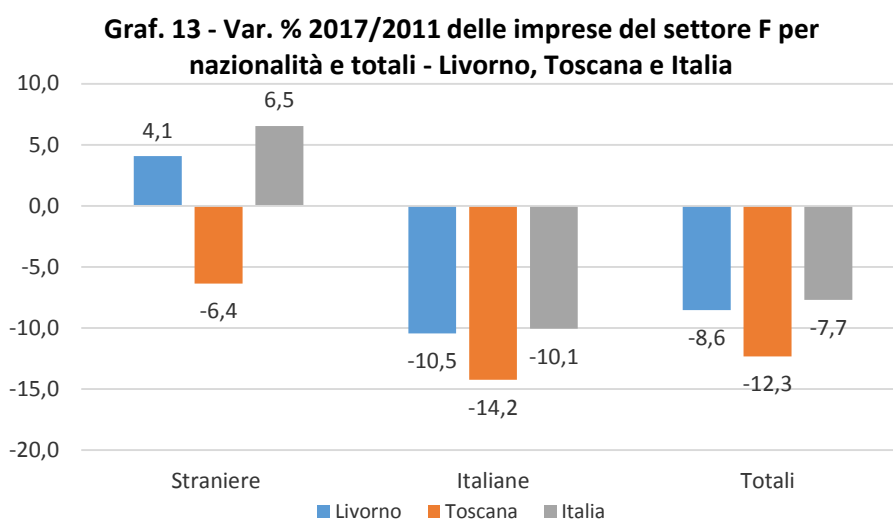
Oltre alla caratterizzazione prevalentemente artigianale del settore altro elemento peculiare è la forte incidenza dell'imprenditoria straniera.

A fine 2017 le **imprese straniere** del settore Costruzioni a Livorno sono 665 ovvero il 15,2% di quelle complessivamente operative nel settore, una quota inferiore rispetto a quanto calcolato per la Toscana (22,7%) ma più in linea col dato italiano (15,9%). Il maggior allineamento con la situazione

nazionale 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%) così come per le imprese "italiane" e totali di settore a tutti i livelli territoriali esaminati.

		Livorno	Toscana	Italia
2017	F 41 Costruzione di edifici	8,2	11,9	7,5
	F 42 Ingegneria civile	0,0	5,2	4,4
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	18,7	27,7	21,2
	Totale	15,2	22,7	15,9
2011	F 41 Costruzione di edifici	8,5	11,4	6,8
	F 42 Ingegneria civile	2,2	7,1	4,6
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	16,1	26,0	18,4
	Totale	13,4	21,3	13,7

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere



Una ulteriore considerazione sul tessuto imprenditoriale riguarda le **imprese guidate dai giovani**¹⁴. Su Livorno al 31.12.2017 per il settore F si calcolavano 347 imprese gestite da giovani contro le 625

¹⁴ Si considerano **"Imprese giovani"** le imprese la cui partecipazione del controllo e della proprietà è detenuta in prevalenza da persone di età inferiore ai 35 anni (Infocamere).



esistenti a fine 2011, ovvero oltre il 44% in meno. Di conseguenza anche l'incidenza delle stesse imprese giovanili sul totale di settore è scesa 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, che sottolinea da un lato la scarso spirito imprenditoriale delle giovani generazioni e dall'altro l'impatto negativo della contrazione del tasso di natalità (unitamente all'invecchiamento della popolazione) sulle potenzialità produttive ed imprenditoriali in generale.

Da ultimo, ma non certo per importanza, si intende affrontare l'argomento "**lavoro**" nel settore delle Costruzioni attraverso l'analisi di andamento delle unità di lavoro¹⁵ di fonte ISTAT – Prometeia a partire dal 2010.

Tra il 2010 ed il 2016 si registra un significativo crollo delle unità di lavoro impiegate nel settore costruzioni. Fa eccezione il 2014, anno nel quale si verifica un parziale recupero della perdita subita dal settore. Al contempo, il totale economia segue un *trend* simile fino al 2014 senza tuttavia registrare variazioni eccezionalmente negative, come accade invece nelle costruzioni, per poi seguire un percorso di sostanziale incremento delle unità di lavoro impiegate.

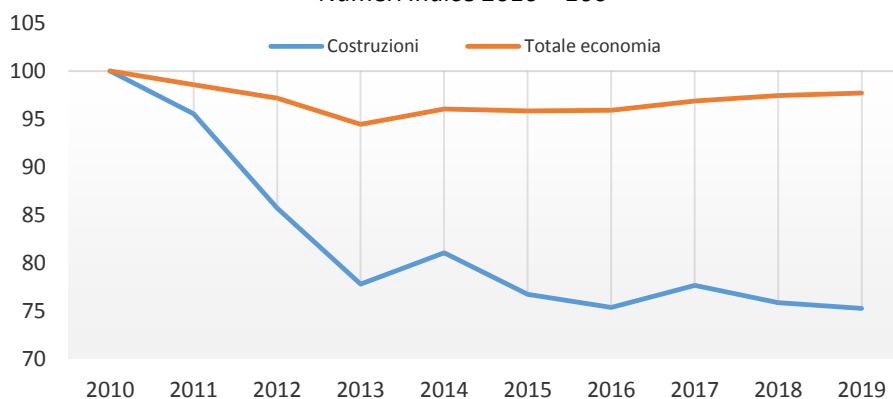
In generale, il 2017 può dirsi un anno positivo per quanto la ripresa che "porta in sé" potrebbe consolidarsi nel prossimo biennio solo a livello complessivo ma non nell'edilizia. Le previsioni Prometeia per il periodo 2018-2019 sono infatti al momento non troppo promettenti per il settore.

Resta il fatto che tra il 2010 ed il 2017 si registra una perdita di unità di lavoro che supera le 2.300 unità (-22,4%) nelle costruzioni e le circa 4.300 unità nel totale economia livornese (-3,1%).

¹⁵ Ai fini della misura dell'input di lavoro come fattore della produzione, il Sistema Europeo dei Conti (ESA95) suggerisce di stimare il numero complessivo delle ore lavorate o, come misura alternativa, il numero delle unità di lavoro. Le **unità di lavoro** misurano il numero di posizioni lavorative ricondotte a misure standard a tempo pieno. L'insieme delle unità di lavoro è ottenuto sommando alle posizioni lavorative a tempo pieno, le posizioni lavorative a tempo ridotto ricondotte a tempo pieno. Le posizioni lavorative a tempo ridotto sono trasformate in unità di lavoro a tempo pieno tramite coefficienti ottenuti dal rapporto tra le ore effettivamente lavorate in media da una posizione lavorativa a tempo ridotto (attività di secondo lavoro, part-time) e le ore lavorate in media da una posizione a tempo pieno nella stessa attività economica. Le posizioni lavorative dei lavoratori temporaneamente collocati in cassa integrazione guadagni sono ricondotte a tempo pieno escludendo, dalle unità di lavoro complessive, le unità equivalenti a tempo pieno corrispondenti alle ore di cassa integrazione impiegate dal sistema produttivo.



**Graf. 14 - Andamento 2010-2019 delle unità di lavoro
impiegate nel settore Costruzioni e totale economia - Livorno**
Numeri indice 2010 = 100



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati ISTAT-Prometeia

Per Toscana e Italia si segnalano andamenti simili con la sola differenza che, per il totale economia dei contesti benchmark, si prevede un “aggancio”, e successivo superamento, dei livelli pre crisi nel biennio 2018-2019.



Schema 1

Tabella dei titoli a sei cifre della classificazione delle attività economiche del Sistema Edilizia - Ateco 2007	
CODICE	DESCRIZIONE
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
05	ESTRAZIONE DI CARBONE (ESCLUSA TORBA)
05.10.00	Estrazione di antracite e litantrace
05.20.00	Estrazione di lignite
07	ESTRAZIONE DI MINERALI METALLIFERI
07.10.00	Estrazione di minerali metalliferi ferrosi
07.21.00	Estrazione di minerali di uranio e di torio
07.29.00	Estrazione di altri minerali metalliferi non ferrosi
08	ALTRE ATTIVITÀ DI ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
08.11.00	Estrazione di pietre ornamentali e da costruzione, calcare, pietra da gesso, creta e ardesia
08.12.00	Estrazione di ghiaia, sabbia; estrazione di argille e caolino
08.91.00	Estrazione di minerali per l'industria chimica e per la produzione di fertilizzanti
08.92.00	Estrazione di torba
08.99.01	Estrazione di asfalto e bitume naturale
08.99.09	Estrazione di pomice e di altri minerali nca
09	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI SUPPORTO ALL'ESTRAZIONE
09.10.00	Attività di supporto all'estrazione di petrolio e di gas naturale
09.90.01	Attività di supporto all'estrazione di pietre ornamentali, da costruzione, da gesso, di anidrite, per calce e cementi, di dolomite, di ardesia, di ghiaia e sabbia, di argilla, di caolino, di pomice, di altri minerali e prodotti di cava
09.90.09	Altre attività di supporto all'estrazione
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
16	INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO (ESCLUSI I MOBILI); FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PAGLIA E MATERIALI DA INTRECCIO
16.10.00	Taglio e piallatura del legno
16.21.00	Fabbricazione di fogli da impiallacciatura e di pannelli a base di legno
16.22.00	Fabbricazione di pavimenti in parquet assemblato
16.23.10	Fabbricazione di porte e finestre in legno (escluse porte blindate)
16.23.20	Fabbricazione di altri elementi in legno e di falegnameria per l'edilizia
22	FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE
22.21.00	Fabbricazione di lastre, fogli, tubi e profilati in materie plastiche



22.23.01	Fabbricazione di rivestimenti elastici per pavimenti (vinile, linoleum eccetera)
22.23.02	Fabbricazione di porte, finestre, intelaiature eccetera in plastica per l'edilizia
22.23.09	Fabbricazione di altri articoli in plastica per l'edilizia
23	FABBRICAZIONE DI ALTRI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI
23.11.00	Fabbricazione di vetro piano
23.12.00	Lavorazione e trasformazione del vetro piano
23.13.00	Fabbricazione di vetro cavo
23.14.00	Fabbricazione di fibre di vetro
23.19.10	Fabbricazione di vetrerie per laboratori, per uso igienico, per farmacia
23.19.20	Lavorazione di vetro a mano e a soffio artistico
23.19.90	Fabbricazione di altri prodotti in vetro (inclusa la vetreria tecnica)
23.20.00	Fabbricazione di prodotti refrattari
23.31.00	Fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti
23.32.00	Fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia in terracotta
23.41.00	Fabbricazione di prodotti in ceramica per usi domestici e ornamentali
23.42.00	Fabbricazione di articoli sanitari in ceramica
23.43.00	Fabbricazione di isolatori e di pezzi isolanti in ceramica
23.44.00	Fabbricazione di altri prodotti in ceramica per uso tecnico e industriale
23.49.00	Fabbricazione di altri prodotti in ceramica
23.51.00	Produzione di cemento
23.52.10	Produzione di calce
23.52.20	Produzione di gesso
23.61.00	Fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia
23.62.00	Fabbricazione di prodotti in gesso per l'edilizia
23.63.00	Produzione di calcestruzzo pronto per l'uso
23.64.00	Produzione di malta
23.65.00	Fabbricazione di prodotti in fibrocemento
23.69.00	Fabbricazione di altri prodotti in calcestruzzo, gesso e cemento
23.70.10	Segagione e lavorazione delle pietre e del marmo
23.70.20	Lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini, lavori in mosaico
23.70.30	Frantumazione di pietre e minerali vari fuori della cava
23.91.00	Produzione di prodotti abrasivi
23.99.00	Fabbricazione di altri prodotti in minerali non metalliferi nca
25	FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO (ESCLUSI MACCHINARI E ATTREZZATURE)
25.11.00	Fabbricazione di strutture metalliche e parti assemblate di strutture



25.12.10	Fabbricazione di porte, finestre e loro telai, imposte e cancelli metallici
25.12.20	Fabbricazione di strutture metalliche per tende da sole, tende alla veneziana e simili
25.21.00	Fabbricazione di radiatori e contenitori in metallo per caldaie per il riscaldamento centrale
25.72.00	Fabbricazione di serrature e cerniere e ferramenta simili
26	FABBRICAZIONE DI COMPUTER E PRODOTTI DI ELETTRONICA E OTTICA; APPARECCHI ELETTRO-MEDICALI, APPARECCHI DI MISURAZIONE E DI OROLOGI
26.30.21	Fabbricazione di sistemi antifurto e antincendio
28.21.21	Fabbricazione di caldaie per riscaldamento centrale
28.21.29	Fabbricazione di altre caldaie per riscaldamento
28.22.01	Fabbricazione di ascensori, montacarichi e scale mobili
28.25.00	Fabbricazione di attrezzature di uso non domestico per la refrigerazione e la ventilazione; fabbricazione di condizionatori domestici fissi
31	FABBRICAZIONE DI MOBILI
31.01.10	Fabbricazione di sedie e poltrone per ufficio e negozi
31.01.21	Fabbricazione di altri mobili metallici per ufficio e negozi
31.01.22	Fabbricazione di altri mobili non metallici per ufficio e negozi
31.02.00	Fabbricazione di mobili per cucina
31.03.00	Fabbricazione di materassi
31.09.10	Fabbricazione di mobili per arredo domestico
31.09.20	Fabbricazione di sedie e sedili (esclusi quelli per aeromobili, autoveicoli, navi, treni, ufficio e negozi)
31.09.30	Fabbricazione di poltrone e divani
31.09.40	Fabbricazione di parti e accessori di mobili
31.09.50	Finitura di mobili
31.09.90	Fabbricazione di altri mobili (inclusi quelli per arredo esterno)
33	RIPARAZIONE, MANUTENZIONE ED INSTALLAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHIATURE
33.11.04	Riparazione e manutenzione di casseforti, forzieri, porte metalliche blindate
39	ATTIVITÀ DI RISANAMENTO E ALTRI SERVIZI DI GESTIONE DEI RIFIUTI
39.00.01	Attività di rimozione di strutture ed elementi in amianto specializzata per l'edilizia
F	COSTRUZIONI
41	COSTRUZIONE DI EDIFICI
41.10.00	Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione
41.20.00	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali
42	INGEGNERIA CIVILE
42.11.00	Costruzione di strade, autostrade e piste aeroportuali
42.12.00	Costruzione di linee ferroviarie e metropolitane
42.13.00	Costruzione di ponti e gallerie



42.21.00	Costruzione di opere di pubblica utilità per il trasporto di fluidi
42.22.00	Costruzione di opere di pubblica utilità per l'energia elettrica e le telecomunicazioni
42.91.00	Costruzione di opere idrauliche
42.99.01	Lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione
42.99.09	Altre attività di costruzione di altre opere di ingegneria civile nca
43	LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI
43.11.00	Demolizione
43.12.00	Preparazione del cantiere edile e sistemazione del terreno
43.13.00	Trivellazioni e perforazioni
43.21.01	Installazione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione (inclusa manutenzione e riparazione)
43.21.02	Installazione di impianti elettronici (inclusa manutenzione e riparazione)
43.21.03	Installazione impianti di illuminazione stradale e dispositivi elettrici di segnalazione, illuminazione delle piste degli aeroporti (inclusa manutenzione e riparazione)
43.22.01	Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione) in edifici o in altre opere di costruzione
43.22.02	Installazione di impianti per la distribuzione del gas (inclusa manutenzione e riparazione)
43.22.03	Installazione di impianti di spegnimento antincendio (inclusi quelli integrati e la manutenzione e riparazione)
43.22.04	Installazione di impianti di depurazione per piscine (inclusa manutenzione e riparazione)
43.22.05	Installazione di impianti di irrigazione per giardini (inclusa manutenzione e riparazione)
43.29.01	Installazione, riparazione e manutenzione di ascensori e scale mobili
43.29.02	Lavori di isolamento termico, acustico o antivibrazioni
43.29.09	Altri lavori di costruzione e installazione nca
43.31.00	Intonacatura e stuccatura
43.32.01	Posa in opera di casseforti, forzieri, porte blindate
43.32.02	Posa in opera di infissi, arredi, controsoffitti, pareti mobili e simili
43.33.00	Rivestimento di pavimenti e di muri
43.34.00	Tinteggiatura e posa in opera di vetri
43.39.01	Attività non specializzate di lavori edili (muratori)
43.39.09	Altri lavori di completamento e di finitura degli edifici nca
43.91.00	Realizzazione di coperture
43.99.01	Pulizia a vapore, sabbiatura e attività simili per pareti esterne di edifici
43.99.02	Noleggio di gru ed altre attrezzature con operatore per la costruzione o la demolizione
43.99.09	Altre attività di lavori specializzati di costruzione nca
G	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
46	COMMERCIO ALL'INGROSSO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)



46.13.02	Agenti e rappresentanti di materiale da costruzione (inclusi gli infissi e gli articoli igienico-sanitari); vetro piano
46.13.03	Agenti e rappresentanti di apparecchi idraulico-sanitari, apparecchi ed accessori per riscaldamento e condizionamento e altri prodotti similari (esclusi i condizionatori per uso domestico)
46.13.04	Procacciatori d'affari di legname e materiali da costruzione
46.13.05	Mediatori in legname e materiali da costruzione
46.14.02	Agenti e rappresentanti di macchine per costruzioni edili e stradali
46.15 (escluso 03)	'Intermediari del commercio di mobili, articoli per la casa e ferramenta
4647	'Commercio all'ingrosso di mobili, tappeti e articoli per l'illuminazione
46.63.00	Commercio all'ingrosso di macchine per le miniere, l'edilizia e l'ingegneria civile
46.73.21	Commercio all'ingrosso di moquette e linoleum
46.73.22	Commercio all'ingrosso di altri materiali per rivestimenti (inclusi gli apparecchi igienico-sanitari)
46.73.23	Commercio all'ingrosso di infissi e di articoli di arredo urbano
46.73.29	Commercio all'ingrosso di altri materiali da costruzione
46.73.30	Commercio all'ingrosso di vetro piano
46.73.40	Commercio all'ingrosso di carta da parati, colori e vernici
46.74.10	Commercio all'ingrosso di articoli in ferro e in altri metalli (ferramenta)
46.74.20	Commercio all'ingrosso di apparecchi e accessori per impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento
47.52.10	Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiale elettrico e termoidraulico
47.52.30	Commercio al dettaglio di materiali da costruzione, ceramiche e piastrelle
47.53.11	Commercio al dettaglio di tende e tendine
47.53.20	Commercio al dettaglio di carta da parati e rivestimenti per pavimenti (moquette e linoleum)
47.54.00	Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati
47.59.10	Commercio al dettaglio di mobili per la casa
47.59.30	Commercio al dettaglio di articoli per l'illuminazione
47.59.50	Commercio al dettaglio di sistemi di sicurezza
L	ATTIVITA' IMMOBILIARI
68	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
68.10.00	Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri
68.20.01	Locazione immobiliare di beni propri
68.20.02	Affitto di aziende
68.31.00	Attività di mediazione immobiliare
68.32.00	Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
71	ATTIVITÀ DEGLI STUDI DI ARCHITETTURA E D'INGEGNERIA; COLLAUDI ED ANALISI TECNICHE
71.11.00	Attività degli studi di architettura



71.12.10	Attività degli studi di ingegneria
71.12.20	Servizi di progettazione di ingegneria integrata
71.12.30	Attività tecniche svolte da geometri
71.12.40	Attività di cartografia e aerofotogrammetria
71.12.50	Attività di studio geologico e di prospezione geognostica e mineraria
71.20.10	Collaudi e analisi tecniche di prodotti
71.20.21	Controllo di qualità e certificazione di prodotti, processi e sistemi
71.20.22	Attività per la tutela di beni di produzione controllata
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
77	ATTIVITÀ DI NOLEGGIO E LEASING OPERATIVO
77.32.00	Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile