

## Sistema Edilizia in provincia di Livorno: Le imprese, lo stock catastale ed il mercato immobiliare

**Le imprese** - I settori Costruzioni e Attività di intermediazione immobiliare insieme rappresentano il 13% delle localizzazioni d'impresa registrate in provincia di Livorno; percentuale grosso modo in linea con quella regionale (14%) e quella nazionale (13,3%).

Nella categoria Costruzioni, a fine 2016, si contano in provincia 4.901 localizzazioni d'impresa<sup>1</sup> di cui il 90% sedi; tale dato, relativo alla consistente presenza di sedi, mette in risalto come quest'ambito di attività sia costituito per la gran parte da imprese locali.

Il settore si scompone in tre diversi comparti: *Costruzione di edifici*, *Ingegneria civile* e *Lavori di costruzione specializzati*. Il primo raccoglie le imprese di *costruzione in senso stretto*: 1.615 localizzazioni a fine 2016. A queste si affiancano quelle registrate come unità svolgenti attività di *Ingegneria civile* (69 localizzazioni), ovvero costruzione di strade, ponti, opere idrauliche ed in generale di pubblica utilità. Il terzo comparto è quello dei *Lavori di costruzione specializzati* che localmente sono svolti da ben 3.217 unità registrate. Rientrano in questo comparto le attività di Demolizione, Installazione di impianti (elettrici, idraulici, di illuminazione, etc.) inclusa manutenzione e riparazione, intonacatura, posa in opera di pavimenti, infissi, etc.. Si tratta di un universo di imprese molto ampio e variegato, spesso collegato alle attività artigiane.

Rispetto al 2010 l'intero settore Costruzioni livornese ha perso l'8,3% delle unità allora esistenti posizionandosi grosso modo a metà tra il calo regionale e quello nazionale (-11,1% Toscana, -6,1% Italia). Su tale risultato ha senza dubbio pesato oltreché il perdurare di una crisi virulenta anche una diversa e più aggressiva politica fiscale nei confronti del *bene casa*.

Le variazioni delle localizzazioni dei singoli comparti vanno dal -12,7% della *Costruzione di edifici* al +4,5% delle attività di *Ingegneria civile*, passando dal -6,1% dei *Lavori di costruzione specializzati*.

---

<sup>1</sup> Sedi +unità locali di sedi provinciali ed extra provinciali.

Rispetto agli altri, in quest'ultimo comparto risultano più incisive le imprese straniere che tra l'altro, diversamente dalle italiane, sono cresciute del 4%.

L'ambito di attività che ha sofferto di più sembra pertanto essere quello della *costruzione di nuovi complessi abitativi*, mentre si ipotizza che le attività di ristrutturazione di immobili già esistenti siano riuscite a contenere l'impatto negativo della crisi sui *Lavori specializzati*, finanche ad incentivare lo sviluppo imprenditoriale nel campo dell'*Ingegneria edile*.

Il dato sulle *imprese giovanili* mette in luce una situazione deficitaria per la provincia rispetto al contesto regionale e nazionale. A Livorno l'incidenza delle imprese giovanili nel settore *Costruzioni* si ferma infatti all'8,7% mentre nei territori di confronto supera il 10%. Una condizione che tuttavia risulta in netto peggioramento per i diversi livelli territoriali rispetto al 2011.

Quanto costruito sul territorio dalle imprese "di oggi e di ieri" viene gestito con trattative di compravendita dalle imprese di intermediazione immobiliare. Di queste, a fine 2016, se ne contano 488, il 12,1% in meno rispetto al 2010; andamento fortemente negativo soprattutto se paragonato al trend regionale e nazionale (-6% Toscana, -1% Italia).

**Il patrimonio immobiliare provinciale** - A fine 2016 in provincia di Livorno si registrano<sup>2</sup> come definite 393.537 unità immobiliari urbane (U.I.U.<sup>3</sup>) e 32.204 unità tra quelle con uso da accertare e quelle ad uso comune non censibili. Prendendo in considerazione le sole U.I.U. locali definite possiamo dire che oltre la metà del patrimonio immobiliare provinciale è costituito da unità destinate all'*Edilizia residenziale*. A seguire, risulta particolarmente incisiva l'*Edilizia destinata ai servizi pubblici e/o senza fini di lucro*.

In generale, rispetto al 2006 l'incremento di unità immobiliari interessa tutti i vari settori ad eccezione dell'Artigianato (*Laboratori per Arti e Mestieri*). L'incremento minore in termini di U.I.U. riguarda l'edilizia per *Alberghi e pensioni* (+8%) e per scopo *abitativo* (+8,6%) 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 in dieci anni si è passati dalle 587 unità alle 1.961.

**Le singole categorie catastali** - Il *gruppo catastale A* è relativo all'edilizia residenziale. E' qui compresa anche la categoria A10 Uffici e studi privati che normalmente si sottrae al totale per avere l'ammontare delle sole U.I.U. ad uso esclusivamente abitativo. Quest'ultime sono 215.485 ed hanno una consistenza media in termini di vani pari a 5,2 risultando pertanto tendenzialmente più piccole

<sup>2</sup> Fonte: Agenzia delle Entrate.

<sup>3</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.

delle corrispondenti U.I.U. toscane (5,9) e italiane (5,5). Anche la superficie media per U.I.U. risulta (98 mq) nettamente inferiore alla media Toscana (120 mq) e Italia (117 mq); si calcola inoltre una superficie media per vano pari a 18,8 mq (20,3 mq Toscana, 21,4 mq Italia). In generale, in provincia si sta decisamente “più stretti” in casa.

Nonostante la minor superficie abitabile per U.I.U., il livello medio dell’abitazione dei residenti livornesi può dirsi tendenzialmente più elevato rispetto a Toscana e Italia, ciò in quanto la tipologia abitativa risulta concentrata in modo più marcato nella categoria 2 (abitazioni di tipo Civile) ed in minor misura nelle successive tre categorie indicanti uno standard abitativo di più basso livello.

Nello specifico le abitazioni di tipo *Civile* sono unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

A Livorno sono 157.004 ovvero il cuore dell’edilizia residenziale provinciale, tanto da costituire quasi il 73% del gruppo A (escluso A10). Questa percentuale risulta piuttosto elevata nel confronto con la media regionale e nazionale dove le abitazioni di tipo civile incidono rispettivamente per il 45,4% e per il 36,3%. Ciò dipende soprattutto dal fatto che rispetto alla media toscana e italiana a Livorno risultano meno diffuse le abitazioni di tipo economico e popolare.

Le abitazioni di tipo civile non solo sono più diffuse ma anche tendenzialmente più piccole. La stessa superficie media per U.I.U. in provincia non supera i 100 mq mentre in Toscana arriva a 119 mq ed a 126 mq a livello nazionale. Di conseguenza in provincia ciascun vano è inferiore ai 19 mq (oltre 20 mq nei territori *benchmark*).

Rispetto al 2006 la categoria delle abitazioni civili risulta in forte espansione ovunque (+12,9% Livorno, +17,4% Toscana, +25,1% per l’Italia).

Le abitazioni di tipo *Economico* sono unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Nel complesso risultano 25.864 ed incidono sul patrimonio immobiliare abitativo complessivo per il 12%, molto meno rispetto a quanto avviene in Toscana (29,4%) ed a livello nazionale (36,3%). Come già accennato in precedenza diviene sempre più manifesta la diversa collocazione dei residenti nelle tipologie di unità immobiliari residenziali della provincia rispetto agli altri territori oggetto di confronto dove questa categoria abitativa è molto più diffusa.

Il numero medio di vani per abitazione (4,7) è inferiore alla media regionale (5,8) e nazionale (5,4). Per quanto riguarda la superficie media per abitazione siamo nell’ordine degli 85 mq contro gli oltre 110 mq di Toscana e Italia; ciò si ripercuote su di una minor superficie a vano.

Rispetto al 2006 le unità immobiliari di questo tipo sono aumentate (+10,7%), meno di quanto calcolato per Toscana e Italia (rispettivamente +16,9% e 15,8%).

Le abitazioni di tipo *Popolare* sono unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Di solito hanno una dotazione di impianti che si limita all'indispensabile. Le unità provinciali di questa categoria sono il 13,9% di quelle complessive, una percentuale significativamente inferiore alla media regionale (19%) e nazionale (16%). Anche questa tipologia abitativa risulta essere tendenzialmente “più piccola” a Livorno rispetto ai contesti *benchmark*. Dal 2006 al 2016 il numero di unità immobiliari è sceso di oltre il 9% (Toscana -2,5%, Italia -1,4%).

Giova fare qualche considerazione anche in merito alla categoria A5 ovvero quella relativa alle abitazioni di tipo *Ultrapopolare*, attualmente in teoria non più in uso. Trattasi di unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello, di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi interni.

Ad oggi le abitazioni di questo tipo a Livorno, data la particolare tipologia, sono apparentemente ancora molte (1.565) ed hanno mediamente non più di 3 vani. La superficie media di un'abitazione è pari a 64 mq contro gli 84 mq regionali ed i 58 mq nazionali.

Questa categoria di immobili pesa sul volume complessivo delle disponibilità abitative dei residenti per meno dell'1%, percentuale inferiore alla media regionale (1,8%) e nazionale (2,4%). Si tratta di un altro dato a conferma del più elevato “livello abitativo” risultante in provincia.

Tuttavia, la persistente presenza di tali unità immobiliari lascerebbe pensare che a Livorno, ci siano ancora molte famiglie che vivono in condizioni di estrema povertà con i servizi igienici esterni. Vi è tuttavia anche l'ipotesi verosimile che, semplicemente, molte abitazioni ormai ristrutturate non abbiano subito il necessario passaggio di categoria catastale. Ma dal 2006 al 2016 qualcosa sembra essere stato fatto in questo senso tant'è che le unità immobiliari ascrivibili a questa categoria sono diminuite considerevolmente ovunque: -43,6% Livorno, -43,9% Toscana e -30,2% Italia.

Tra le altre tipologie abitative si segnala quella dei *Villini*<sup>4</sup> ovvero la categoria catastale che, nel periodo considerato, ha sostenuto la maggior espansione (+27%), seguita da quella calcolata per le **Ville** (+26,2%, abitazioni di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo).

In generale, guardando alle variazioni di stock intercorse dal 2006 al 2016, tutto lascia pensare che le migliorie e le ristrutturazioni avvenute negli anni abbiano consentito il passaggio di alcuni immobili delle categorie popolare e ultrapopolare alle categorie economico e civile, lasciando ai livornesi un contesto abitativo ammodernato e più confortevole.

---

<sup>4</sup> Fabbricato, eventualmente suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

Il *gruppo catastale B* rientra nell'ambito degli immobili a destinazione ordinaria adibiti prevalentemente allo svolgimento di funzioni pubbliche, sociali, assistenziali e militari. La maggior parte di queste unità immobiliari (27,6%) sono Scuole e laboratori scientifici.

I tradizionali Uffici pubblici incidono invece per il 26,8%. Altra importante categoria per consistenza di unità immobiliari presenti sul territorio è quella prevista per Collegi, Orfanotrofi, Ospizi, Conventi, Seminari, Caserme etc. (cat. B1 23,6%). Si calcola una percentuale di incidenza significativa a due cifre anche per gli immobili adibiti a cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto (11%).

Per quanto riguarda il *benchmark* con Toscana e Italia da segnalare come le categorie Uffici pubblici e Biblioteche, Pinacoteche, Musei, etc. a livello provinciale presentino una maggior incidenza sul patrimonio immobiliare del gruppo. Al contrario, Scuole e Laboratori scientifici, a Livorno incidono sul complesso dell'edilizia pubblica un po' meno che altrove.

Tra il 2006 ed il 2016 le unità immobiliari dedicate alle funzioni pubbliche ordinarie sono cresciute del 23,1% nella sola provincia di Livorno ed ancor di più sul territorio nazionale (27,8%) mentre la variazione regionale è significativa, ma più contenuta (+17,2%).

Tra il 2006 ed il 2016 l'espansione numerica delle unità immobiliari ha interessato quasi tutte le sottocategorie con eccezione di Prigioni/riformatori e Magazzini sotterranei per depositi di derrate. Tra gli incrementi da sottolineare quelli relativi ad immobili adibiti a scuole/laboratori, uffici pubblici e connessi alla sottocategoria collegi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.

Il *gruppo C* è costituito da immobili a destinazione ordinaria ma dedicati allo svolgimento di attività economiche private oppure all'erogazione di servizi sociali senza fini di lucro.

Con 146.323 unità immobiliari questa categoria incide sul patrimonio immobiliare della provincia per il 37,2%, meno che in Toscana (39,4%) e Italia (39,8%).

Tra gli immobili di questo gruppo troviamo quelli adibiti a *Negozi e botteghe* che costituiscono l'8,6% del totale (Toscana 7,8%, Italia 7,3%). Come per le abitazioni, queste unità presentano una dimensione media tendenzialmente inferiore rispetto a quanto avviene nei territori di riferimento.

I *Laboratori per Arti e mestieri* sono poco più dell'1% delle U.I.U. del gruppo. Si tratta di una porzione di unità immobiliari dedicate all'Artigianato piuttosto esigua in confronto sia al grado di sviluppo del settore nell'economia locale sia alla corrispondente e più alta porzione dedicatagli a livello regionale (3,9%) e nazionale (2,3%). Per di più, l'habitat di lavoro dell'artigiano livornese è decisamente più piccolo. Ciò in seguito al fatto che l'artigianato regionale e nazionale risulta essere tipicamente più di produzione e pertanto necessita di maggiori spazi per la realizzazione dell'attività

ed il contenimento dei macchinari) che di servizi come a Livorno, dove è sufficiente una disponibilità di mq per lo svolgimento del lavoro inferiore.

Una categoria piuttosto consistente è la C6 che riguarda per lo più *box o posti auto* pertinenziali e autorimesse non pertinenziali, autosilos, *parcheeggi a raso aperti al pubblico* occupati senza fini di lucro. Tale categoria ha ovunque un peso piuttosto importante sullo stock di gruppo (Livorno 63,3%). Come per le abitazioni, anche lo spazio riservato alla sosta di veicoli, è inferiore alla media regionale e nazionale (21,4 mq per Livorno, 25 mq per la Toscana e 26,7 mq in media nazionale).

Rispetto al 2006 il numero di unità immobiliari provinciali dell'intera categoria C è aumentato del 21,6% (Toscana +22,3% e Italia +26,8%), incremento che ha interessato più o meno proporzionalmente tutte le sotto categorie.

Nel gruppo D si trovano *immobili a destinazione speciale per l'esercizio di attività economica commerciale, industriale o di servizio con fine di lucro* (il 2,8% del patrimonio immobiliare complessivo). Rispetto al 2006 si registra una straordinaria crescita della consistenza di questo gruppo su tutti gli ambiti territoriali esaminati. Di particolare interesse è l'espansione avvenuta nelle due categorie connesse all'Industria: *Opifici e Fabbricati costruiti per lo svolgimento di un'attività industriale*. Esse accolgono il 42% delle U.I.U. del gruppo, molto meno rispetto a Toscana (49,7%) e Italia (49,8%). Del resto è noto come, storicamente, la provincia si sia caratterizzata per la presenza di poche grandi industrie, contrariamente a Toscana ed Italia dove la manifattura della PMI del *Made in Italy* è più diffusa e pertanto richiede lo sfruttamento di un maggior numero di unità immobiliari. All'interno della categoria D troviamo anche gli *immobili adibiti all'esercizio di attività alberghiera* che incidono sul totale di categoria per il 6,4% (Toscana 5,1%, Italia 4,2%).

Anche in questa sottocategoria si registra un'espansione numerica delle U.I.U. rispetto al 2006 (+8%) per quanto inferiore a quella rintracciabile a livello regionale (+11,5%) e nazionale (+38,8%).

Non da meno la crescita calcolata per le U.I.U. destinate ad accogliere *Cinema e teatri* (+25,7% Livorno, +14% Toscana, 19,5% Italia), anche se la categoria rappresenta appena l'1% circa del patrimonio immobiliare in tutti i contesti di riferimento.

Un argomento di un certo interesse è quello relativo ai luoghi dedicati alla salute. In proposito sappiamo che le unità di *Case di cura e ospedali privati a fini di lucro* sono 14 da aggiungere alle 38 unità pubbliche non a fini di lucro per un totale di 52 U.I.U. dedicate alla salute del cittadino. Anche in questo contesto si registra un certo ampliamento del servizio.

Quanto ai locali per l'esercizio di attività sportive a scopo di lucro le unità immobiliari urbane sono 431 e si sommano ai 116 fabbricati adibiti all'esercizio di attività sportive senza fini di lucro. Si ottiene così un totale di 547 *strutture dedicate allo sport* distribuite su tutta la provincia.

I *fabbricati dedicati allo sport con fini di lucro*, nel periodo in esame, hanno registrato un incremento a dir poco eccezionale: si parla di ben 258 unità in più rispetto al 2006. Questo tipo di U.I.U. si è comunque notevolmente sviluppato anche in Toscana e Italia. Da non dimenticare che anche i locali pubblici adibiti all'esercizio di attività sportive sono cresciuti di oltre l'11%.

La categoria D8 è dedicata ai *fabbricati costruiti per lo svolgimento di un'attività commerciale* compresi i centri commerciali. Questa categoria raccoglie il 28,1% delle unità del gruppo D (13% Toscana, 15% Italia). Rispetto al 2006 si registra un aumento delle consistenze pari al 42%, similmente alla Toscana, mentre per l'Italia (+ 55,7%) si registra un valore sensibilmente più elevato. Se alla categoria D8 sommiamo la C1 in cui sono ricompresi Negozi e botteghe, e quindi altre strutture adibite all'esercizio dell'attività commerciale (esclusi magazzini di deposito), otteniamo un totale di 15.668 unità immobiliari dedicate al commercio, il 4% del patrimonio immobiliare.

Senza altro degna di nota la situazione afferente ai *Fabbricati connessi all'attività agricola*, tra cui sono conteggiati anche gli Agriturismi. Tale categoria corrisponde al 17,5% delle U.I.U. del gruppo D (Toscana 25,4%, Italia 25,9%) e nel periodo 2006-2016 si registra un vero e proprio boom di accatastamenti di unità immobiliari. Si è passati dalle 587 U.I.U. a destinazione agricola del 2006 alle 1.961 del 2016 (+234%). Questa eccezionale espansione della categoria ha interessato anche la regione e l'Italia.

**Alcune particolarità a livello comunale** – In provincia, il comune con la più alta percentuale di U.I.U. ad uso residenziale è l'Isola di Capraia, seguito da Bibbona, Marciana e Capoliveri.

Rio Marina e Marciana occupano rispettivamente la prima e la seconda posizione sia nella classifica di rapporto del numero di U.I.U. ad uso abitativo coi residenti sia in quella di rapporto delle stesse U.I.U. con famiglie e convivenze. In questi comuni si associano due immobili a residente e quasi 4 per ogni famiglia e convivenza. In generale si può dire che: esiste ovunque almeno un immobile per ciascun nucleo familiare; nella prima parte delle classifiche sono presenti la maggioranza dei comuni insulari; 7 su 9 nella graduatoria per residenti e 6 sul 9 in quella per famiglie e convivenze.

Quanto alla distribuzione per tipologia delle abitazioni, alcuni comuni insulari si distinguono per una più elevata percentuale di incidenza (rispetto alla media provinciale) di Ville e Villini.

Nel caso dei Villini la media provinciale è pari a 1,3% e tra i comuni nei quali l'incidenza di questa tipologia supera tale valore ci sono tutti i comuni insulari eccetto Porto Azzurro e Capraia Isola. Tra gli altri comuni in linea con questo fenomeno ci sono anche San Vincenzo, Sassetta e Suvereto.

Per quanto riguarda invece le Ville sopra la media provinciale dello 0,1% troviamo i seguenti comuni: Capoliveri, Castagneto Carducci, Collesalveti, Rio Marina e Sassetta.

In alcuni casi quanto esposto con riferimento a Ville e Villini contrasta con l'insistenza sullo stesso territorio di abitazioni cosiddette Ultrapopolari. A Rio Marina ed a Rio nell'Elba, ad esempio, l'incidenza di questa tipologia abitativa è ancora molto significativa rispetto alla media provinciale (0,7%), nonostante si tratti di territori dove le abitazioni di livello più elevato sono anch'esse più presenti che altrove.

Nella graduatoria per incidenza percentuale nel comune di abitazioni Ultrapopolari primeggia il comune di Sassetta (5%) seguito da Rio nell'Elba, Campo nell'Elba e Suvereto.

Nel 2016 il **mercato immobiliare residenziale** ha registrato rispetto all'anno precedente una dinamica positiva soprattutto a livello provinciale dove la zona della Val di Cornia si è contraddistinta per un più significativo incremento delle compravendite.

Per entrambi gli indici utilizzati dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate per valutare l'andamento del mercato immobiliare (*NTN*<sup>5</sup> e *IMI*<sup>6</sup>) si calcola un aumento costante dei valori dal 2013 al pari di quanto avvenuto su base regionale.

Le quotazioni 2016 registrano un ulteriore ribasso su tutta la provincia. Giova sottolineare come la risalita del numero delle transazioni (*NTN*) si accompagni nel tempo, in particolare dal 2011, al costante calo delle quotazioni.

Con riferimento alla dimensione delle abitazioni "scambiate" sul mercato, la maggior parte delle compravendite 2016 ha interessato *Monocali* (14,64%) e *Piccole* abitazioni (13,96%).

Anche il **Mercato immobiliare non residenziale** presenta una dinamica 2016 positiva in tutti i settori fatta eccezione per Alberghi, Capannoni e Industrie.

**Alcune riflessioni conclusive** - Ad ottobre 2017 l'Osservatorio Congiunturale dell'Ance sull'Industria delle Costruzioni sosteneva che, mentre per l'economia italiana si va consolidando la ripresa, per il settore delle costruzioni il 2017 non sarà l'anno della svolta. Il comparto della riqualificazione rimane l'ancora di salvezza dell'edilizia. La motivazione sembra da ricercarsi nell'esistenza delle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di riqualificazione energetica, il cui rinnovo per il 2018 sarebbe senz'altro positivo per il settore. Stando sempre a quanto ipotizzato dall'Ance *"Le misure per il rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio del programma piano Casa Italia per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare e del territorio, la*

---

<sup>5</sup> Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è il valore ponderato, delle stesse transazioni, rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita.

<sup>6</sup> L'IMI è l'indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), ottenuto dal rapporto tra NTN e quantità di unità immobiliari esistenti (Stock). Questo indicatore consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

*ricostruzione del Centro Italia, uniti al rafforzamento degli incentivi fiscali per gli interventi di messa in sicurezza sismica, potranno manifestare i loro effetti sui livelli produttivi nel prossimo anno”*. Non resta che attendere....