



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

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

A fine 2017 in provincia di Grosseto risultano registrate al Catasto 331.042 unità immobiliari urbane (U.I.U.¹) definite² (+4% rispetto al 2010³). Di queste 172.623, pari al 52,1% del patrimonio immobiliare provinciale, sono destinate all'edilizia residenziale; rapportando la consistenza delle U.I.U. ad uso abitativo con i 222.175 residenti in provincia alla stessa data, si calcola quasi un'unità immobiliare a residente (0,8 U.I.U. contro lo 0,6 di Toscana e Italia⁴).

Essendo la provincia di Grosseto particolarmente estesa (4.504 km²) appena lo 0,4% della superficie è occupato da unità immobiliari ad uso residenziale. In Toscana ed in Italia l'incidenza dell'edilizia residenziale è decisamente superiore al dato provinciale, rispettivamente 1,1% e 1,4%.

In particolare, ogni U.I.U. residenziale maremmana ha un'estensione media di circa 107 m² contro i 123 m² della Toscana ed i 119,7 m² della media Italia.

Esaurito l'ultimo ciclo immobiliare, i **permessi di costruire** per nuovi fabbricati e per ampliamenti dei pre-esistenti sono diminuiti in modo significativo. Tale dinamica mette in risalto il *salto culturale* avvenuto nell'edilizia: si è passati infatti da azioni di prevalente consumo del territorio ad interventi di riqualificazione del patrimonio esistente finalizzati ad un miglioramento dell'impatto ambientale e delle condizioni abitative.

Ne è prova anche la dinamica di utilizzo dei vari *bonus* fiscali legati all'edilizia (ristrutturazioni, mobili e arredi, *eco bonus*, *bonus verde*, *sisma bonus*, *bonus* per interventi condominiali e così via) che risulta molto positiva, con ampi incrementi percentuali annui e di periodo ovunque.

¹ 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.

² Per definite si intendono le unità con uso accertato, sono quindi escluse le unità con uso da accertare e quelle ad uso comune non censibili.

³ Dato da confrontarsi con il +3,5% della Toscana ed il +9,5% Italia.

⁴ Se il calcolo viene fatto su famiglie e convivenze si attribuisce 1,7 U.I.U. a nucleo riconosciuto di residenti (famiglia o convivenza) per Grosseto e 1,3 per Toscana e Italia.



Nel caso delle detrazioni per spese di recupero del patrimonio edilizio gli incrementi della frequenza (richieste) e dell'ammontare risultano, per la Maremma, sensibilmente inferiori rispetto a quanto calcolato per Toscana ed Italia: Lo stesso dicasi per la frequenza delle dichiarazioni di richiesta *bonus* per interventi di riqualificazione energetica, mentre si registra in provincia una contrazione dell'ammontare del rimborso fiscale richiesto, diversamente da quanto avviene altrove.

Tra gli immobili ad uso abitativo solo una parte è utilizzata come abitazione principale in tutto o in parte⁵ (53,3% per Grosseto, contro il 64% della media regionale ed il 62,6% di quella italiana). Il possesso di un immobile come “seconda casa” risulta invece particolarmente rilevante per il territorio provinciale (34,1%), a fronte di quanto registrato sia per la Toscana che per l'Italia (circa il 18%). Le rimanenti percentuali di destinazione d'uso sono più contenute (locazione, uso gratuito ed altro).

Andamento del mercato immobiliare

Le variazioni annuali NTN⁶, registrate nel 2017 sul patrimonio immobiliare **residenziale**, appaiono inferiori rispetto a quelle calcolate per l'anno precedente. Il 2016 infatti ha fatto registrare aumenti a due cifre delle transazioni, tant'è che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel consuntivo 2017 sottolinea un certo rallentamento del mercato immobiliare nei confronti degli ultimi anni.

Nel complesso del territorio provinciale la maggior parte delle compravendite di abitazioni è da associarsi per lo più a due classi dimensionali: 50 – 85 mq e 85 –115 mq.

Per quanto concerne il *trend* annuo delle compravendite questo è negativo solo per le prime due classi dimensionali fino a 50 mq e 50 -85 mq. Risulta invece significativo l'incremento delle transazioni relative agli immobili oltre 145 mq.

Nel complesso, rispetto al 2016 l'indice NTN è cresciuto del 2,2% a livello provinciale, meno di quanto registrato per Toscana (+6,1%) e Italia (+4,9%).

In confronto al dato 2011 le compravendite provinciali contabilizzate nel 2017 sono diminuite del 15,7%. Tra le particolarità è da sottolineare la tenuta delle fasce dimensionali più alte. 115 -145 mq (+1,9%) e oltre 145 mq (+11,5%).

⁵ L'abitazione principale può essere in parte anche utilizzata come sede della propria attività lavorativa oppure in parte locata (es. stanza in affitto).

⁶ Numero di Transazioni Normalizzate, ovvero somma delle unità immobiliari compravendute “normalizzate” rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.



Continua anche nel 2017 l'espansione del mercato **non residenziale** evidenziata l'anno precedente, seppur in tono minore. Si tratta comunque di una indicazione di un dinamismo presente nel contesto economico da considerarsi come punto di partenza per una più robusta ripresa futura.

Tessuto imprenditoriale

Il procedimento di quantificazione del *sistema edilizia*⁷ ha portato a calcolare per la provincia di Grosseto, a fine 2017, una consistenza pari a 6.465 localizzazioni⁸ d'impresa, pari al 17,9% di quelle complessivamente esistenti sul territorio; una percentuale assai significativa ma inferiore al dato regionale (119.873 unità locali, il 23,5% del totale) e nazionale (1.595.871 localizzazioni, il 21,8% del totale).

Rispetto al 2010 il *sistema edilizia* della Maremma ha subito una contrazione delle unità operative del 7,9%, una tendenza negativa diffusa sul territorio regionale e nazionale (Toscana -9,3%, Italia -6,7%). A livello locale la contrazione è imputabile essenzialmente alle imprese del *sistema* appartenenti ai settori estrazioni, manifatturiero, costruzioni e commercio mentre risulta cresciuto il tessuto imprenditoriale delle attività immobiliari e degli studi di architettura e ingegneria nonché quello collegato alle attività di noleggio di macchine e attrezzature. Anche la Toscana e l'Italia presentano un quadro simile, fatta eccezione per il calo numerico delle attività degli studi di architettura e d'ingegneria a livello nazionale.

Dal 2010 al 2017 si registra, nello specifico, un progressivo ridimensionamento del **settore F Costruzioni**, complice soprattutto il crollo delle imprese di *costruzione di edifici* e di *lavori di rifinitura* che nel periodo hanno perso rispettivamente il 12,4% (passando da 1.516 a 1.328) ed il 13,1% (da 2.733 a 2.376) delle localizzazioni d'impresa.

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 nell'ultimo anno (fino ad allora in crescita). La

⁷ E' riduttivo circoscrivere le attività connesse all'edilizia al solo settore Ateco F Costruzioni (che comprende le attività di costruzione in senso stretto ma anche le attività di ingegneria civile e quelle dei lavori specializzati di rifinitura). Si è così sperimentata la costruzione di un raggruppamento di settori/imprese che abbiamo denominato "sistema edilizia". Questo raccoglie in sé le attività interrelate che si articolano lungo la catena del valore degli immobili, raggruppando le attività coinvolte nel processo di creazione, trasformazione e commercializzazione di un immobile. Il concetto di base non si presta ad una rigida statistica-merceologica, poiché comprende comparti diversi legati da un nesso di complementarità condizionato anche dagli obiettivi dell'analisi. Sono stati pertanto selezionati alcuni codici Ateco (schema 1 allegato alla relazione) al fine di offrire una possibile stima dello spaccato imprenditoriale interessato.

⁸ Sedi e unità locali, sia con sede in provincia che fuori provincia.



perdita provinciale di periodo è del 12,5% in linea con quanto contabilizzato a livello regionale (-12,1%) ma circa il doppio della perdita nazionale (-6,5%).

Rispetto al 2010 le **procedure provinciali di liquidazione e concorsuali** per le imprese del settore F sono aumentate del 36,4% (Toscana +39,5%, Italia +21,1%); a fine 2017 le sedi d'impresa coinvolte risultano 266 di cui 172 in scioglimento e liquidazione e 94 con procedure concorsuali.

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

Nel 2010 a Grosseto le **localizzazioni**⁹ artigiane del settore F sono il 68,4% del totale contro il 62,7% del 2017 (64,8% Toscana, 58,1% Italia), incidenza in calo ma pur sempre importante. Le unità artigiane presentano una variazione negativa di periodo 2010-2017 più alta rispetto alla media del settore complessivo, non solo in provincia ma anche nei territori di confronto.

Per quanto riguarda le **imprese straniere** grossetane del settore Costruzioni, a fine 2017 sono 433 ovvero il 12,9% di quelle complessivamente operative nel settore; una quota molto inferiore rispetto a quanto calcolato per Toscana (22,7%) e Italia (15,9%). Tuttavia, rispetto al 2011 in Maremma la contrazione imprenditoriale riferibile alle imprese *condotte* da stranieri (-1,4%) è inferiore rispetto sia alla stessa media regionale (-6,4%) sia al risultato della sola imprenditoria italiana di settore (-15,7%). Per contro, nel periodo considerato, in Italia le imprese straniere del settore risultano cresciute del 6,5%, mentre quelle *guidate* da italiani diminuiscono ovunque.

Sempre al termine del 2017 nel settore F maremmano si rilevano 267 imprese gestite da **giovani** contro le 534 esistenti nel 2011, un calo di circa il 50%. Di conseguenza anche l'incidenza delle stesse imprese giovanili sul totale di settore si è quasi dimezzata passando dal 13,6% del 2011 al 7,9% del 2017. Si tratta comunque di un *trend* generalizzato non imputabile in modo esclusivo al settore F.

Per quanto riguarda infine il "**fattore umano**", tra il 2010 ed il 2017 in maremmana, si sono complessivamente persi oltre 4.000 unità di lavoro¹⁰ per una variazione percentuale pari al -4,4% (Toscana -0,2% e Italia -0,6%); di queste oltre 1.800 nel solo settore Costruzioni (-22,1%, Toscana -16,9%, Italia -18,6%).

⁹ Sedi d'impresa e unità locali.

¹⁰ Le **unità di lavoro** misurano il numero di posizioni lavorative ricondotte a misure standard a tempo pieno (per la definizione completa si rinvia al rapporto).

Fino al 2017 i dati sono quelli definitivi fonte ISTAT. Dal 2018 in poi nel rapporto si fa riferimento a stime Prometeia basate su indicatori ISTAT al I semestre 2018.