



Un contributo alla conoscenza del Sistema Edilizia

Tra consumo e riqualificazione del territorio



Focus sulla provincia di Grosseto

Novembre 2018



INDICE

1. Il patrimonio immobiliare provinciale	3
2. Permessi di costruire e <i>bonus</i> fiscali per le ristrutturazioni	13
3. Andamento del mercato immobiliare	18
3.1 Settore residenziale.....	17
3.2 Settore non residenziale	21
4. Edilizia e tessuto imprenditoriale negli anni della crisi.....	22

APPENDICE

Schema 1 - Tabella dei titoli a sei cifre della classificazione delle attività economiche del <i>Sistema edilizia</i> - Ateco 2007.....	35
--	-----------

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).

Nel 2017 in provincia di Grosseto risultano registrate al Catasto 331.042 unità immobiliari urbane¹ (U.I.U.) definite e 43.149 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 l’8,3% del patrimonio immobiliare regionale. Al contempo sono presenti in Toscana il 6% delle U.I.U. italiane. Seguendo la classificazione del Catasto il 52,1% del patrimonio immobiliare provinciale è costituito da unità destinate all’edilizia residenziale (categoria A escluso A10) dato lievemente al di sotto sia della media regionale (53,2%) che di quella nazionale (52,6%). Le altre categorie catastali sono messe in evidenza con la tabella 1.

Descrizione	Grosseto		Toscana		Italia	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
A (escluso A10) - Edilizia residenziale	172.623	52,1	2.120.035	53,2	34.996.273	52,6
Edilizia non residenziale di cui	158.419	47,9	1.866.547	46,8	31.564.945	47,4
A10 - Uffici e studi privati	2.927	0,9	50.604	1,3	662.524	1,0
B - Edilizia pubblica - immobili ad uso ordinario	1.153	0,3	16.269	0,4	204.453	0,3
C - Edilizia per commercio e per servizi senza fine di lucro	135.297	40,9	1.635.135	41,0	27.308.102	41,0
D - Edilizia per attività commerciale, industriale, servizi	15.764	4,8	105.142	2,6	1.601.230	2,4
E - Edilizia pubblica - immobili ad uso speciale	41	0,0	725	0,0	9.664	0,0
F - Immobili che non producono reddito	3.237	1,0	58.672	1,5	1.778.972	2,7
Totale	331.042	100,0	3.986.582	100,0	66.561.218	100,0
Altro	43.149	13,0	552.211	13,9	6.618.925	9,9

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA 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 172 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 euro)							
Grosseto	89.756.280	4.131.935	3.903.544	27.105.244	44.948.828	2.497.016	172.342.847
Toscana	1.257.841.237	96.571.895	124.364.944	475.475.836	642.170.761	38.745.174	2.635.169.847
Italia	16.985.570.411	1.534.162.666	1.375.846.296	6.105.166.299	10.531.819.917	775.892.022	37.308.457.610
RIPARTIZIONE PERCENTUALE SUL TOTALE							
Grosseto	52,08	2,40	2,26	15,73	26,08	1,45	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 più 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 222.175 residenti in provincia al 31 dicembre 2017 le 172.623 U.I.U. residenziali, risulta quasi un'unità immobiliare a residente (0,8 U.I.U. contro lo 0,6 di Toscana e Italia³).

² Cosiddetta *Seconda Casa*

³ 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.



Lo spazio disponibile per ogni residente nelle unità abitative provinciali è di poco superiore ai 4 vani, circa uno in più rispetto alla media regionale e italiana.

Da considerare poi che la provincia di Grosseto si estende su di una superficie di 4,504 km² di cui appena lo 0,4% occupati da unità immobiliari ad uso residenziale. In Toscana ed in Italia l'incidenza dell'edilizia residenziale è mediamente 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 mq contro i 123 mq della Toscana ed i 119,7 mq dell'Italia. A livello locale ogni vano abitativo misura mediamente 20,56 mq, grosso modo in linea con il dato regionale (20,8 mq) e poco meno di quanto calcolato per il contesto nazionale (21,9 mq).

In estrema sintesi in provincia di Grosseto, rispetto agli altri livelli territoriali di confronto, le abitazioni sono un po' più piccole con una rendita catastale per unità immobiliare che si posiziona su di un valore intermedio tra quello regionale e quello nazionale (Grosseto 520 €, Toscana 593 €, Italia 485 €).

Tab. 3 - Suddivisione U.I.U. per destinazione d'uso, valori assoluti 2017 e incidenza % della categoria sul patrimonio immobiliare complessivo del territorio (esclusa cat. Altro)				
	Grosseto	Grosseto	Toscana	Italia
	n. U.I.U.	Incid. % sul totale U.I.U.		
Edilizia per l'Agricoltura (categoria catastale D10)	10.160	3,1	0,7	0,6
Edilizia Residenziale (categoria catastale A escluso A10)	172.623	52,1	53,2	52,6
Edilizia per il Commercio (categoria catastale C1 e D8)	10.255	3,1	3,5	3,3
Laboratori per Arti e Mestieri (Artigianato) (categoria catastale C3)	2.620	0,8	1,6	0,9
Edilizia Industriale (categoria catastale D1, D7)	3.329	1,0	1,3	1,2
Edilizia destinata ai Servizi privati con fini di lucro (categoria catastale A/10, D3-4-5-6)	3.625	1,1	1,4	1,1
Edilizia destinata ad Alberghi e pensioni (categoria catastale D2)	672	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)	80.155	24,2	25,8	26,9
Altre destinazioni	47.365	14,4	12,4	13,2
Totale*	331.042	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>				

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 Grosseto sono 10.160 e costituiscono il 3,1% del patrimonio immobiliare complessivo, quota nettamente superiore alla media dei contesti territoriali di riferimento.

Sono destinate al *Commercio* 10.255 unità immobiliari, ovvero il 3,1% del patrimonio immobiliare complessivo della provincia (come per l'*Agricoltura*), percentuale significativamente inferiore alla media regionale (3,5%) e nazionale (3,3%).

Le unità adibite a laboratori per arti e mestieri (*Artigianato*) sono 2.620 corrispondenti allo 0,8% dello stock U.I.U., valore da confrontarsi con quelli più elevati della Toscana (1,6%) e dell'Italia (0,9%).

All'*Industria* si associa invece l'1% delle U.I.U. provinciali (3.329 unità), poco meno di quanto rilevato per i territori di *benchmark* (vedi tab.3).

A disposizione dei *Servizi* privati con fini di lucro ci sono 3.625 U.I.U., ovvero l'1,1%, percentuale anche in questo caso al di sotto della media regionale e nazionale.

Secondo il Catasto la categoria *Alberghi e pensioni* conta 672 unità immobiliari in tutta la provincia di Grosseto, 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 24,2% del totale (25,8% Toscana e 26,9% Italia) con 80.155 U.I.U. dedicate.

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

A livello nazionale l'incremento di unità immobiliari interessa tutti i settori. Grosseto e Toscana sono accomunate dal *trend* negativo delle unità immobiliari legate ad *Arti e Mestieri* (rispettivamente -1,8% e -1%).

L'incremento minore in termini di U.I.U. a livello provinciale riguarda l'*edilizia per il Commercio* (+3,4%) e quella *abitativa* (+3,7%) 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 Grosseto il valore quasi raddoppia passando dalle 5.607 unità del 2010 alle 10.160 del 2017.



Sempre in ambito provinciale, tra gli altri settori, si registra il +21% dell'*edilizia industriale*, il +7,9% dell'*edilizia destinata ai servizi privati con fini di lucro*, il +8% dell'*edilizia destinata ai servizi pubblici e/o senza fini di lucro* e per finire il +6,5% dell'*edilizia destinata ad Alberghi e pensioni*.

Tab. 4 - Variazione % 2017/2010 delle unità immobiliari urbane per destinazione economica Grosseto, Toscana e Italia			
	Grosseto	Toscana	Italia
Edilizia per l'Agricoltura (categoria catastale D10)	81,2	93,3	133,4
Edilizia Residenziale (categoria catastale A escluso A10)	3,7	3,9	6,4
Edilizia per il Commercio (categoria catastale C1 e D8)	3,4	2,5	5,6
Laboratori per Arti e Mestieri (Artigianato) (categoria catastale C3)	-1,8	-1,0	0,5
Edilizia Industriale (categoria catastale D1, D7)	21,0	12,8	21,1
Edilizia destinata ai Servizi privati con fini di lucro (categoria catastale A/10, D3-4-5-6)	7,9	5,5	8,3
Edilizia destinata ad Alberghi e pensioni (categoria catastale D2)	6,5	2,9	21,0
Edilizia destinata ai Servizi pubblici e/o senza fini di lucro (categoria catastale B e C4-7 e E)	8,0	8,0	12,5
Altre destinazioni	-10,0	-8,6	14,3
Totale*	4,0	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>			

Ultimato il confronto temporale una sottolineatura a parte merita la categoria A10 attinente ad **Uffici e studi privati**; al Catasto nel 2017 risultano 2.927 unità distribuite su tutto il territorio provinciale. Si calcolano mediamente quasi 5 vani ad unità immobiliare da confrontarsi con un dato regionale (5,2) e nazionale (5,6) di poco superiore. La superficie media occupata per ufficio è di 109 mq, molto inferiore rispetto alla media regionale (127 mq) ed ancor più a quella nazionale (136 mq).

L'incidenza di *Uffici e studi privati* sull'intera categoria A è pari a 1,7% contro il 2,4% della media regionale e l'1,9% della media nazionale.

Rispetto al 2010 il numero di unità immobiliari provinciali destinate ad *Uffici e studi privati* è cresciuto del 5,6% più che nel contesto regionale (3,7%) e meno di quello nazionale (6,4%).

Focalizzando l'attenzione sulle U.I.U. ad uso abitativo (tab 5), in Maremma si nota una maggior incidenza delle unità di tipo civile e popolare rispetto ai territori di confronto, dove, per contro, hanno maggior peso le tipologie abitative economica, ultrapolare e villini sulla categoria



residenziale. Come già anticipato, rispetto al 2010, le U.I.U. ad indirizzo residenziale sono aumentate del 3,7%, meno che in Toscana (3,9%) e soprattutto in Italia (6,4%).

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	Sup x vano	Rendita media per U.I.U.	Incid % cat su tot
CATEGORIA A1: abitazioni di tipo SIGNORILE							
GROSSETO	13	6.062	20,4	466	22,9	2.731	0,01
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							
GROSSETO	92.052	9.931.977	5,2	108	20,6	607	53,33
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							
GROSSETO	12.726	1.171.466	5,1	92	18,0	492	7,37
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							
GROSSETO	57.747	5.580.008	4,8	97	20,3	250	33,45
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							
GROSSETO	2.265	147.856	2,9	65	22,3	98	1,31
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							
GROSSETO	0	0	0,0	0	0,0	0,00	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							
GROSSETO	7.417	1.451.742	8,4	196	23,3	1.454	4,30
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							
GROSSETO	401	149.108	13,8	372	26,9	5.342	0,23
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							
GROSSETO	2	1.324,00	24,0	662	27,6	3.471	0,001
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							
GROSSETO	0	0	0,0	0	0,00	0,00	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 CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare



Passando all'esame delle variazioni di stock intercorse all'interno delle singole categorie abitative per il periodo 2010-2017 (tab.6), si nota anzitutto la forte contrazione delle unità abitative di tipo ultrapopolare; dinamica questa a cui si contrappone il *trend* positivo delle abitazioni di tipo popolare (seppur contenuto), economico e civile. Queste ultime tipologie, in particolare, mostrano incrementi abbastanza significativi tanto da lasciar pensare che le miglie e le ristrutturazioni avvenute negli anni (*grazie anche agli incentivi legati alle detrazioni fiscali*) abbiano consentito al patrimonio residenziale locale di fare un importante salto di qualità favorendo un contesto abitativo ammodernato e più confortevole. In forte crescita numerica anche i villini la cui dinamica positiva è riscontrabile pure a livello regionale e nazionale. Le unità denominate "ville" crescono invece solo nei contesti di *benchmark* mentre a Grosseto diminuiscono. La contrazione è invece territorialmente diffusa per le unità signorili.

Tab.6 - Immobili a destinazione ordinaria - Edilizia residenziale 2017 - Var. % 2017/2010		
	CATEGORIA A1: abitazioni SIGNORILE	CATEGORIA A6: abitazioni di tipo RURALE
GROSSETO	-13,3	0,0
TOSCANA	-3,9	-24,1
ITALIA	-4,5	-22,6
	CATEGORIA A2: abitazioni di tipo CIVILE	CATEGORIA A7: abitazioni in VILLINI
GROSSETO	6,0	15,4
TOSCANA	6,8	13,1
ITALIA	12,6	12,6
	CATEGORIA A3: abitazioni di tipo ECONOMICO	CATEGORIA A8: abitazioni in VILLE
GROSSETO	5,2	-2,7
TOSCANA	5,9	2,6
ITALIA	7,5	0,4
	CATEGORIA A4: abitazioni di tipo POPOLARE	CATEGORIA A9: CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI O STORICI
GROSSETO	1,6	-60,0
TOSCANA	-3,0	-1,1
ITALIA	-1,3	1,7
	CATEGORIA A5: abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE	CATEGORIA A11: abitazioni ed alloggi TIPICI DEI LUOGHI
GROSSETO	-41,8	0,0
TOSCANA	-24,5	5,9
ITALIA	-22,1	35,4

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



In generale è da ritenersi auspicabile su Grosseto un maggior ricorso alle opportunità offerte in termini di *bonus* fiscali per le ristrutturazioni edilizie; ciò al fine di conseguire una ulteriore riqualificazione del panorama abitativo, che in alcuni casi comporterebbe una riduzione delle unità abitative di tipo economico e popolare a vantaggio di quelle di tipo civile. Quest'ultima tipologia di immobili, normalmente destinata a famiglie di medio reddito, risulta comunque ad oggi la più diffusa in Maremma.

Dalle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche⁴ il Ministero dell'Economia e Finanze (MEF) ha elaborato alcune informazioni sull'effettiva destinazione d'uso degli immobili⁵. 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 (53,3% delle unità immobiliari provinciali contro il 64% per la Toscana ed il 62,6% per l'Italia), in altri casi i soggetti dichiarano il possesso di un immobile come seconda casa (immobile a disposizione, 34,7% Grosseto, 18% circa per Toscana e Italia) oppure ceduto in locazione (6,6% Grosseto, 9,6% Toscana e 8,8% Italia) o a titolo gratuito ad un familiare⁷ (2,5% a fronte del 3,3% regionale e del 2,8% nazionale).

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 questi soggetti non sono obbligati alla dichiarazione di utilizzo e pertanto trattasi di componente poco significativa ai fini dell'analisi in oggetto.

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.

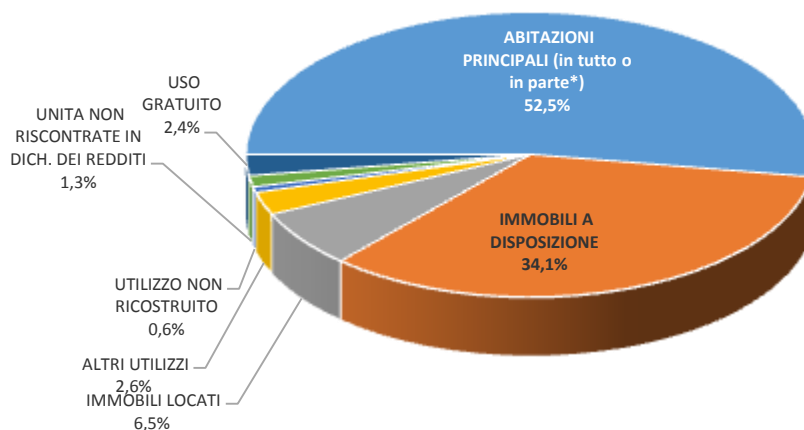
Da tener presente che in questo caso il dato utilizzato ha come riferimento il comune in cui è ubicato l'immobile.

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 specificati, dichiarati e verificati oppure verificati nell'esistenza ma non dichiarati da persone fisiche o non fisiche. Sono escluse dal computo le pertinenze di unità principali.

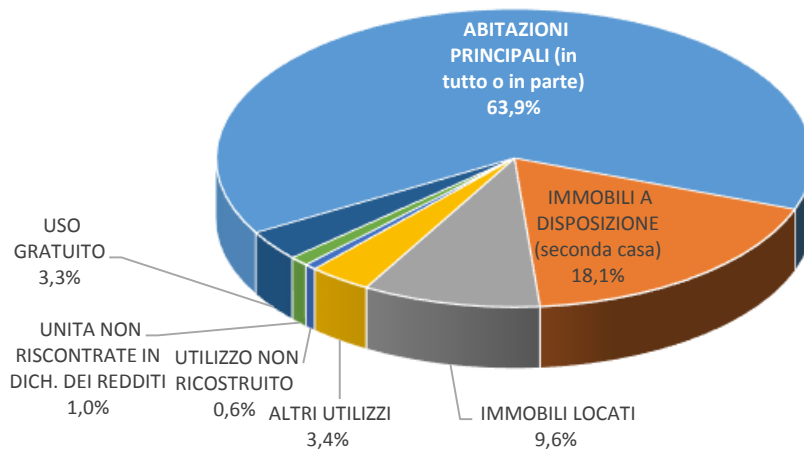


Graf. 1 - Utilizzo degli immobili residenziali - Grosseto



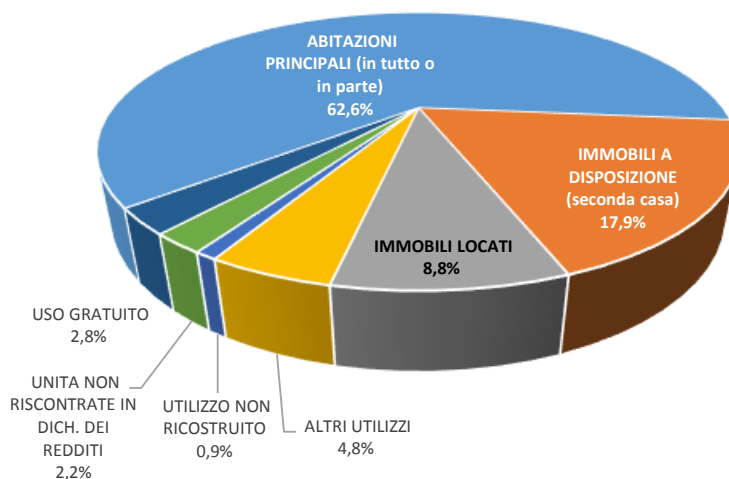
Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati MEF

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 patrimoniale degli immobili residenziali a seconda della destinazione d'uso. Sulla base di queste informazioni è stato possibile calcolare un valore medio per immobile che a Grosseto sfiora i 240 mila/€ per le abitazioni principali, supera i 215 mila/€ per gli immobili a disposizione e si stima intorno ai 197 mila per gli immobili locati.

Graf. 4 - Valore medio patrimoniale stimato per tipologia di utilizzo



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



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

Finito il ciclo immobiliare del secondo millennio i **permessi di costruire** per nuovi fabbricati e per ampliamenti degli edifici pre-esistenti, complice la crisi economica, sono diminuiti in modo significativo.

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 65,3% per Grosseto.

In termini di nuove abitazioni (*associate ai nuovi fabbricati*), in provincia si è passati dalle 446 del 2010 alle 79 del 2016 (riferite rispettivamente a 79 e 33 nuovi fabbricati). Il calo percentuale di nuove abitazioni, intercorso nel periodo in oggetto, è quantificabile in -82,3% per la provincia di Grosseto, -77,4% per la Toscana e -62,7% per l'Italia.

	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 CCAA Maremma e Tirreno su dati ISTAT

Stessa sorte per i **permessi di ampliamento** (tab. 8 - anno 2016) 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. 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

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 Grosseto le detrazioni per le sole spese edilizie risultano 20.052.784 € per una *frequenza* di "utilizzo" (beneficiari) pari a 35.883 unità. I valori indicati sono, rispettivamente, il 6,1% ed il 4,9% del totale regionale, il quale a sua volta incide sui valori nazionali complessivi per il 6,6% con riferimento alle frequenze e per il 7,6% per quanto riguarda l'ammontare delle detrazioni.

In Maremma rispetto al 2010 le dichiarazioni di sostenimento di una spesa per ristrutturazione edilizia collegata ai *bonus* fiscale sono aumentate del 69,6% in frequenza e del 110,8% in ammontare. Tale crescita risulta comunque inferiore a quella registrata in Toscana ed in Italia dove, per entrambi i territori di *benchmark*, le stesse variazioni percentuali superano il 200% (frequenza) ed il 400% (valore).

In generale le detrazioni per spese di recupero del patrimonio edilizio (sez. III-A quadro RP dichiarazione dei redditi) appena descritte incidono a Grosseto per ben l'80% (76,4% Toscana, 75% Italia) sul totale detrazioni (in termini di frequenza) connesse al patrimonio immobiliare dettagliate nella specifica tabella 10.

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.



Tab. 10 - Detrazioni per interventi di recupero patrimonio edilizio, finalizzati al risparmio energetico e per acquisto arredi per immobili ristrutturati								
<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 Migliaia di €	Frequenza	Ammontare Migliaia di €	Frequenza	Ammontare Migliaia di €	Frequenza	Ammontare Migliaia di €
Valori assoluti								
Grosseto	35.883	20.053	5.619	2.640	3.092	852	44.594	23.544
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								
Grosseto	80,5	85,2	12,6	11,2	6,9	3,6	100,0	100,0
Toscana	76,4	81,9	15,3	14,6	8,3	3,6	100,0	100,0
Italia	75,0	77,7	18,1	18,7	7,0	3,5	100,0	100,0
<i>Fonte. Elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati MEF</i>								

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 in Maremma si rileva in proposito una frequenza di dichiarazioni complessivamente pari a 5.619 a cui corrisponde un ammontare di 2.639.508 €. 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'11,8%. In Toscana ed in Italia l'ammontare risulta cresciuto seppur con intensità inferiore a quanto calcolato per la frequenza.

Rispetto al totale delle tre tipologie citate in tabella 10 le detrazioni connesse ad interventi utili per il risparmio energetico incidono su Grosseto per il 12,6%, meno che nella media regionale (15,3%) e nazionale (18,1%).

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

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

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



ed in vigore ancora oggi. A quanto esposto occorre aggiungere che esistono anche altre agevolazioni connesse al bene “casa”, ad esempio la 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, in particolare per la stessa connotazione del sistema produttivo locale, un fattore propulsivo per l'intera economia.

Rimane aperta sulla problematica *detrazioni fiscali* l'incertezza relativa al mantenimento negli anni futuri delle condizioni attualmente “praticate”.

L'impatto di un intervento in materia ha di fatto una certa valenza in quanto in Italia i dichiaranti reddito da fabbricati costituiscono il 30,8% del totale della popolazione residente, percentuale che sale al 33,2% in Toscana ed al 36% per Grosseto. Se invece rapportiamo i dichiaranti reddito da fabbricato al totale contribuenti, tale percentuale cresce sensibilmente: in Maremma risulta il 49% contro il 45,9% della Toscana ed il 45,6% dell'Italia.

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 Grosseto nel 2017 l'indice NTN è risultato pari a 2.532 transazioni normalizzate, il 2,2% in più rispetto all'anno precedente. Le transazioni provinciali costituiscono il 6,7% del totale regionale (37.681) anch'esso in aumento rispetto al 2016 (+6,1%). Il livello di transazioni normalizzate risulta cresciuto anche per il livello 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 l'evidente rallentamento del mercato immobiliare rispetto agli ultimi anni.



	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia su regione	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Grosseto	2.532	2,2%	6,7%	1,47%	0,03
Toscana	37.681	6,1%	100,0%	1,78%	0,10
Italia	542.480	4,9%	-	1,59%	0,07

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

L'OMI suddivide la provincia di Grosseto in 7 **macroaree**, ciascuna comprensiva dei comuni indicati:

- **Amiata:** Cinigiano; Seggiano; Arcidosso; Santa Fiora; Roccalbegna; Semproniano; Castell'Azzara;
- **Area grossetana:** Roccastrada; Campagnatico; Civitella Paganico;
- **Colline dell'Albegna e del Fiora:** Scansano; Sorano; Magliano in Toscana; Manciano e Pitigliano;
- **Colline metallifere:** Massa Marittima; Montieri; Monterotondo Marittimo.
- **Costa d'Argento:** Orbetello; Monte Argentario; Capalbio; Isola del Giglio;
- **Grosseto:** comune di Grosseto;
- **Litorale nord:** Follonica; Gavorrano; Scarlino; Castiglione della Pescaia.

Rispetto al 2016 l'indice NTN mostra un andamento non omogeneo tra le varie macroaree con variazioni negative per la Costa d'Argento (-6,6%) ed il comune capoluogo (-1,9%). Le altre macroaree registrano un incremento delle compravendite che va dal minimo di +5,8% del Litorale Nord (il cui mercato incide per oltre il 26% sul totale provinciale) al +16,9% dell'Amiata (7,8% del totale NTN della provincia). Molto positiva anche la dinamica riscontrata nelle Colline metallifere (+14,9%) un'area che tuttavia ha un'incidenza minoritaria sul totale delle transazioni normalizzate della provincia. In generale, relativamente ai volumi delle compravendite, Grosseto rimane il mercato più consistente e rappresenta un terzo del mercato della provincia, seguito da Litorale Nord e Costa d'Argento (tab.12).

	NTN 2017	Var. % NTN '17/'16	Quota NTN per area	IMI 2017	Differenza IMI 2017-2016
Amiata	197	16,9%	7,8%	1,00%	0,14
Area grossetana	101	5,9%	4,0%	0,96%	0,05
Colline dell'Albegna e del Fiora	205	6,8%	8,1%	1,08%	0,07
Colline metallifere	112	14,9%	4,4%	1,27%	0,16
Costa d'Argento	398	-6,6%	15,7%	1,32%	-0,09
Litorale Nord	677	5,8%	26,7%	1,77%	0,1
GROSSETO Capoluogo	843	-1,9%	33,3%	1,82%	-0,04
GROSSETO Provincia	2.532	2,2%	100,0%	1,47%	0,03

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



Se il confronto viene fatto con il 2011 le compravendite risultano diminuite del 15,7% su tutta la provincia di Grosseto: l'ultima forte crisi economica che ha imperversato a livello mondiale ha impedito la ripresa di un mercato che già da tempo aveva terminato il suo ciclo *naturale* e che ad oggi non è ancora ripartito. Tra le particolarità di periodo è da sottolineare la tenuta delle fasce dimensionali più alte: 115 -145 mq (+1,9%) e oltre 145 mq (+11,5%).

Un altro importante indicatore di andamento è dato dall'indice IMI (tab.12) definito come la quota parte 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 Grosseto è risultato pari a 1,47%, inferiore a quanto calcolato per Toscana (1,78%) e Italia (1,59%). Rispetto al 2016 l'incremento è stato diffusamente esiguo.

A livello di macroaree Capoluogo, Litorale Nord e Costa d'Argento mostrano i valori più alti, ciò significa che è su questi territori che è stata "movimentata" sul mercato una più alta percentuale del patrimonio immobiliare residenziale esistente.

Nel confronto temporale si registra una differenza IMI negativa rispetto al 2016 soltanto per la Costa d'Argento, comunque poco significativa vista la scarsa entità della stessa.

Nel complesso del territorio provinciale la maggior parte delle compravendite è da associarsi per lo più a due classi dimensionali: 50 - 85mq e 85 -115 mq. Tale fatto è riscontrabile anche a livello comunale con due eccezioni: Capalbio e Semproniano. Nel primo a "muovere" il mercato immobiliare sono, in termini percentuali sul totale, le classi abitative più piccole (fino a 50 mq) mentre nel secondo quelle più grandi (oltre 145 mq), tale risultato, ovviamente, risente della tipologia abitativa dei due territori.

Il *trend* annuo delle compravendite è negativo solo per le prime due classi dimensionali fino a 50 mq e 50 -85 mq. Risulta particolarmente significativo l'incremento di transazioni relative agli immobili di oltre 145 mq. In realtà si tratta di una tendenza già riscontrata a livello nazionale soprattutto nelle grandi città del Centro.



Tab.13 - Numero di transazioni normalizzate (NTN) delle unità immobiliari residenziali per fascia dimensionale e comune della provincia di Grosseto – Anno 2017

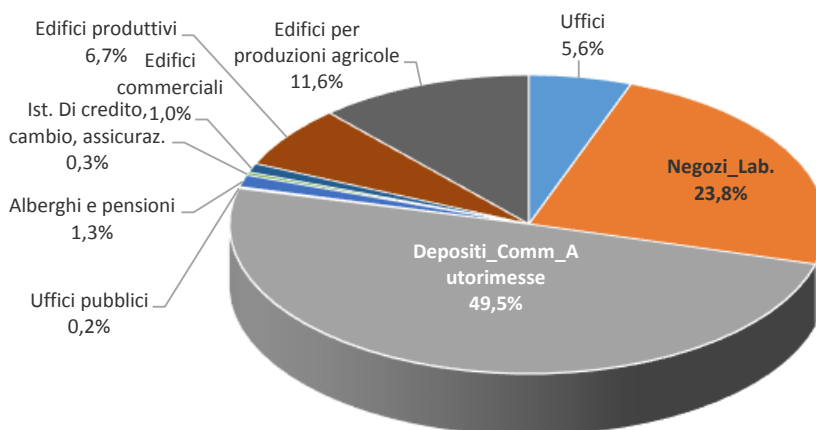
	NTN fino a 50 mq	NTN 50 -85 mq	NTN 85 -115 mq	NTN 115 - 145 mq	NTN oltre 145 mq	NTN_TOT
Arcidosso	2,92	12,00	12,00	8,50	6,00	41,42
Campagnatico	1,00	7,50	5,00	2,00	3,00	18,50
Capalbio	11,02	9,00	7,0,	9,00	5,00	41,02
Castel del Piano	3,00	11,00	15,17	11,01	12,00	52,18
Castell'Azzara	0,00	1,00	3,00	2,89	1,50	8,39
Castiglione della Pescaia	27,33	60,62	46,87	18,00	16,67	169,49
Cinigiano	1,00	7,00	5,00	5,28	4,00	22,28
Paganico	3,00	5,50	7,00	3,00	4,00	22,50
Follonica	54,61	141,77	109,46	28,00	18,5	352,34
Gavorrano	5,07	31,42	27,00	6,00	14,61	84,10
Grosseto	74,93	286,63	259,24	136,73	85,89	843,42
Isola del Giglio	7,50	8,87	3,00	0,50	1,00	20,87
Magliano in Toscana	1,08	3,00	4,07	7,00	6,13	21,28
Manciano	10,00	19,00	16,50	6,92	17,00	69,42
Massa Marittima	2,00	22,5	22,50	15,25	12,75	75,00
Monte Argentario	24,00	67,26	43,17	15,76	18,67	168,86
Monterotondo M.	0,00	5,00	4,50	2,00	2,00	13,50
Montieri	2,00	2,67	8,50	4,00	6,00	23,17
Orbetello	19,00	55,92	59,46	20,55	12,66	167,59
Pitigliano	5,00	17,00	9,5	4,72	3,00	39,22
Roccalbegna	0,00	4,00	1,00	3,00	3,00	11,00
Roccastrada	3,00	20,84	11,5	9,50	14,67	59,51
Santa Fiora	4,00	7,25	9,25	4,50	2,00	27,00
Scansano	5,00	13,5	12,67	7,25	9,00	47,42
Scarlino	3,50	35,25	20,00	4,50	7,50	70,75
Seggiano	1,50	9,00	5,00	5,00	1,00	21,50
Semproniano	2,00	4,50	2,00	0,00	5,00	13,50
Sorano	2,67	5,56	8,00	4,00	7,00	27,23

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

3.2 Settore non residenziale

Nel 2017 il settore non residenziale maremmano ha registrato un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 612,6 che hanno interessato prevalentemente *Depositi commerciali e autorimesse, Negozi e laboratori, Edifici per produzioni agricole, Edifici per produzioni industriali ed Uffici e studi privati* (graf.5 e tab.14). La distribuzione percentuale delle transazioni normalizzate realizzate sulla provincia di Grosseto rispecchia grosso modo la situazione regionale e nazionale, fatta eccezione per il maggior peso degli *Edifici dedicati alle produzioni agricole* nelle aree locali rispetto ai contesti di *benchmark*.

Graf. 5 - Distribuzione per categoria delle transazioni NTN 2017 del settore non residenziale - Grosseto



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

Tab. 14 - Distribuzione % delle transazioni NTN 2017 per categoria e territorio Settore non residenziale

	Uffici	Negozi Laboratori.	Depositi Comm_Autorimesse	Uffici pubblici	Alberghi e pensioni	Ist. credito, cambio, assicuraz.	Edifici commerciali	Edifici produttivi	Edifici per produzioni agricole
Grosseto	5,6	23,8	49,5	0,2	1,3	0,3	1,0	6,7	11,6
Toscana	11,0	31,1	41,3	0,2	0,6	0,2	3,4	10,0	2,3
Italia	9,6	26,2	46,0	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 calo per gli *Uffici sia pubblici che privati* e per gli *Edifici ad uso commerciale* (esclusi *Negozi e laboratori*). Per tutte le altre categorie citate si evidenzia una dinamica positiva del mercato delle compravendite.



In generale si calcolano variazioni positive degli indici NTN di categoria anche nei contesti di *benchmark* complice una diffusa tendenza al ribasso delle quotazioni medie degli immobili non residenziali.

In sintesi, continua anche nel 2017, seppur in tono minore, l'espansione del mercato non residenziale evidenziata nel 2016. In provincia 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 risultano inoltre spesso condizionate dai ridotti livelli di *stock* iniziali.

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;

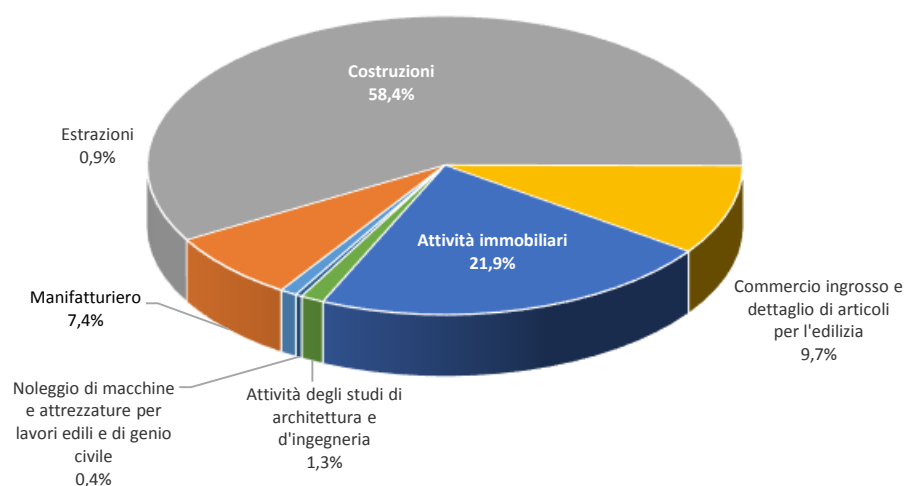


stima e metodologia senz'altro affinabili nel tempo ma comunque punto di partenza di un tentativo di misurazione del "sistema edilizia" che si spera possa risultare utile, seppur *ardito*.

Il descritto procedimento di stima del *sistema edilizia* grossetano ha portato a calcolare una consistenza pari a 6.465 localizzazioni d'impresa¹¹ registrate a fine 2017. Si tratta del 17,9% delle localizzazioni d'impresa complessivamente esistenti sul territorio provinciale, 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 58,4% delle imprese operative nel *campo* dell'edilizia mentre quello delle *attività immobiliari* (codifica *Ateco L*) incide per il 21,9%. 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* (9,7%); il *manifatturiero* (7,4%), attraverso la produzione degli articoli utilizzati dai precedenti settori per lo svolgimento della loro funzioni; *l'attività degli studi di architettura ed ingegneria* (1,3%); quella di *noleggio di macchinari ed attrezzature* (0,4% ovvero i servizi di supporto) ed infine il *settore estrattivo* che fornisce le materie prime (0,9%).

Graf. 6 - Composizione 2017 del sistema edilizia - Grosseto

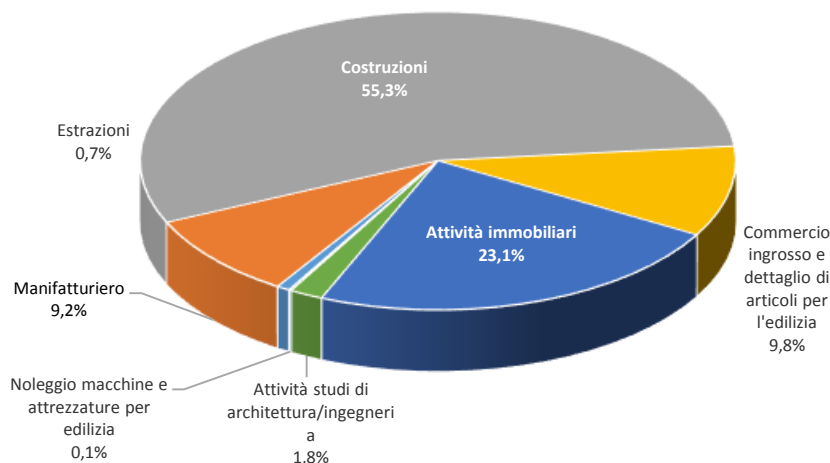


Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

¹¹ Sedi e unità locali, sia con sede in provincia che fuori provincia.

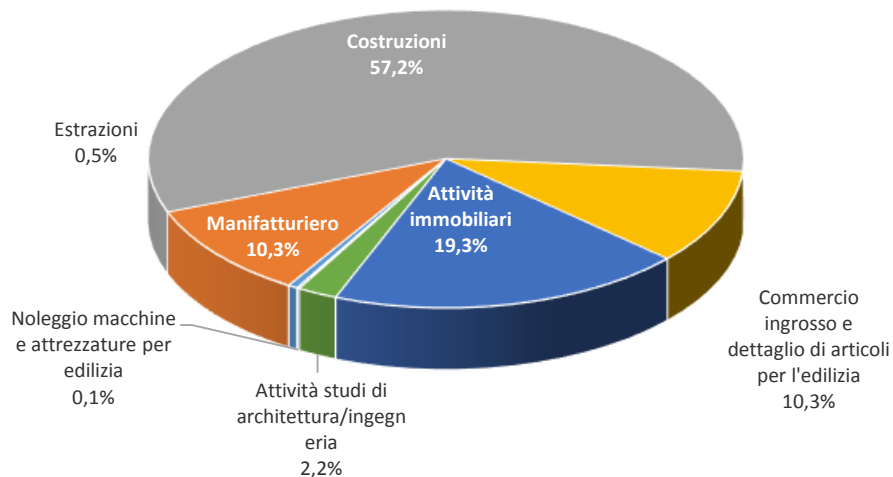


Graf. 7 - Composizione 2017 del sistema edilizia - Toscana



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

In Maremma il peso del settore costruzioni sul totale *sistema edilizia* è maggiore rispetto alla media regionale e nazionale (Graff.6-7-8).

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



L'incidenza della componente manifatturiera, commerciale e di consulenza 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.15) il *sistema edilizia* della Maremma ha subito una contrazione complessiva delle unità operative del 7,9%, una tendenza negativa diffusa sul tutto il territorio regionale e nazionale (-9,3% Toscana, -6,7% Italia).

	Grosseto	Grosseto	Toscana	Italia
	v.a.	var. %		
Estrazioni	59	-9,2	-9,6	-9,8
Manifatturiero	479	-15,1	-21,6	-12,8
<i>legno e prodotti in legno per la casa</i>	127	-28,2	-23,4	-24,6
<i>articoli in gomma e materie plastiche per l'edilizia e la casa</i>	7	-12,5	-17,0	-18,1
<i>prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi per l'edilizia</i>	113	-5,8	-10,4	-11,5
<i>prodotti in metallo per l'edilizia</i>	144	-7,1	-6,2	-5,0
<i>prodotti di elettronica per l'edilizia</i>	1	-66,7	0,0	71,1
<i>macchinari ed apparecchiature per l'edilizia</i>	8	-27,3	4,5	-11,1
<i>mobili</i>	79	-12,2	-46,2	-13,2
Costruzioni	3.777	-12,5	-12,1	-6,7
<i>costruzione di edifici</i>	1.328	-12,4	-14,8	-10,6
<i>ingegneria civile</i>	73	7,4	7,2	5,7
<i>lavori di costruzione specializzati</i>	2.376	-13,0	-11,1	-4,4
Commercio ingrosso e dettaglio di articoli per l'edilizia	628	-6,5	-4,8	-16,5
Attività immobiliari	1.417	8,1	1,2	2,9
Attività degli studi di architettura e d'ingegneria	82	2,5	4,6	-3,0
Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	23	109,1	19,1	19,2
Totale localizzazioni d'impresa <i>sistema edilizia</i>	6.465	-7,9	-9,3	-6,7

A livello locale la contrazione è imputabile a estrazioni, manifatturiero, costruzioni e commercio mentre risulta cresciuto il tessuto imprenditoriale delle attività immobiliari nonché, pur nella limitatezza dei valori assoluti di riferimento, quello legato alle attività degli studi di architettura e ingegneria ed alle attività noleggio di macchine e attrezzature. Anche la Toscana e l'Italia presentano un quadro simile, fatta eccezione per il calo numerico degli studi di architettura e d'ingegneria a livello nazionale.



Con riferimento alle attività di noleggio legate all'edilizia occorre sottolineare che la maggior affermazione a tutti i livelli territoriali è dovuta ad una serie di fattori: la recente crisi in *primis*; al passaggio dall'economia lineare all'economia circolare; all'ascesa di un sistema di gestione più snello che ottimizza le leve strategiche aziendali in ragione all'equilibrio di bilancio¹².

Per quanto riguarda invece le attività degli studi di architettura e ingegneria il loro sviluppo è senz'altro in parte dovuto al successo dei *bonus fiscali*, alla base dei quali stanno complessi meccanismi di preparazione e rendicontazione delle spese.

Come anticipato, dopo una analisi complessiva del *sistema edilizia*, si procede con un approfondimento più puntuale al solo settore **F Costruzioni**; settore che nel 2017 a Grosseto fa registrare una consistenza di 3.777 localizzazioni di cui 3.366 sedi, 302 unità locali con sede in provincia e 109 con sede fuori provincia.

Il settore nel complesso vale il 10,5% del totale unità locali della provincia, meno dei contesti *benchmark* (13% Toscana, 12,4% Italia), in linea con quanto registrato per il *sistema edilizia*.

	Tipo Localizzazione	2010	Incid. %	2017	Incid. %	Var. % 2017/2010
Grosseto	Sede	3.903	13,2	3.366	11,6	-13,8
	U.L. con sede in Prov.	322	7,1	302	6,8	-6,2
	U.L. con sede Fuori Prov.	93	4,4	109	4,3	17,2
	Totale	4.318	11,9	3.777	10,5	-12,5
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	5,0	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.	53.900	7,1	54.638	6,6	1,4
	U.L. con sede Fuori Prov.	17.474	4,9	21.286	5,0	21,8
	Totale	978.091	13,5	912.639	12,4	-6,7

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

Rispetto al 2010 il peso nel contesto imprenditoriale nel suo complesso si è significativamente ridimensionato, così come in Toscana ed in Italia, in considerazione del forte calo numerico

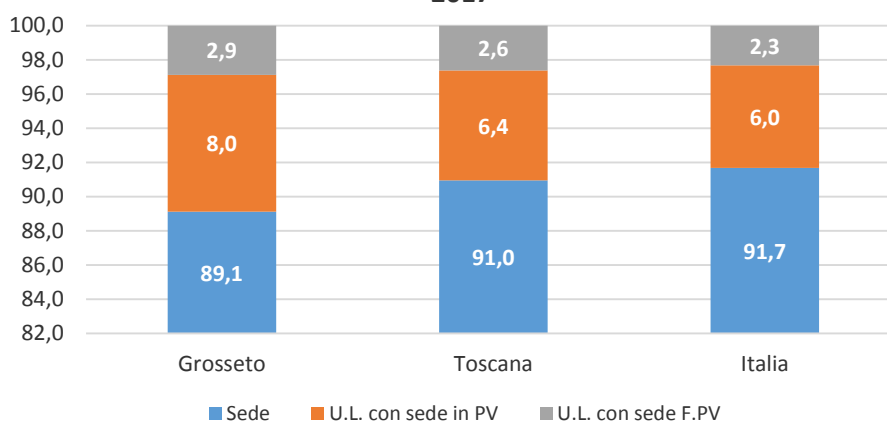
¹² <http://www.yourtradeweb.com/Sito> dedicato all'industria edile.



Intervenuto soprattutto sulle sedi d'impresa. Detta diminuzione si registra seppur in minor misura anche sulle unità locali con sede in provincia, fatta eccezione per l'Italia.

Risultano invece in spiccata controtendenza le unità locali con sede fuori provincia che crescono ovunque in modo significativo.

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



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

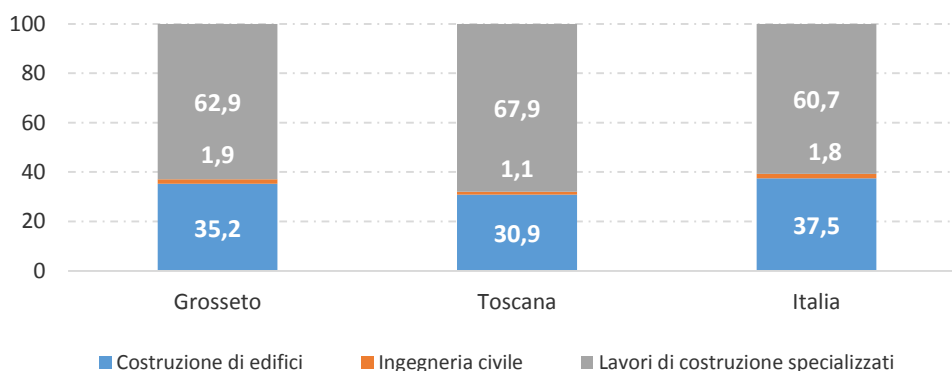
A Grosseto le sedi presentano un'incidenza inferiore sul totale di settore rispetto a Toscana e Italia, ciò a favore di un maggior peso delle unità locali sia con sede in provincia che fuori provincia.

Continuando l'esame del **settore F** ricordiamo che questo si suddivide in:

- lavori di costruzione specializzati
- attività di costruzione di edifici in senso stretto
- ingegneria civile

Per la provincia di Grosseto la più rilevante, per consistenza e peso (graf. 10), con il 62,9% è quella dei lavori di *costruzione specializzati* (imprese di idraulica, posatura pavimenti e infissi, gestione impianti elettrici etc.); a seguire *attività di costruzione di edifici in senso stretto* (35,2%) e molto distanziata *ingegneria civile* (1,9%).

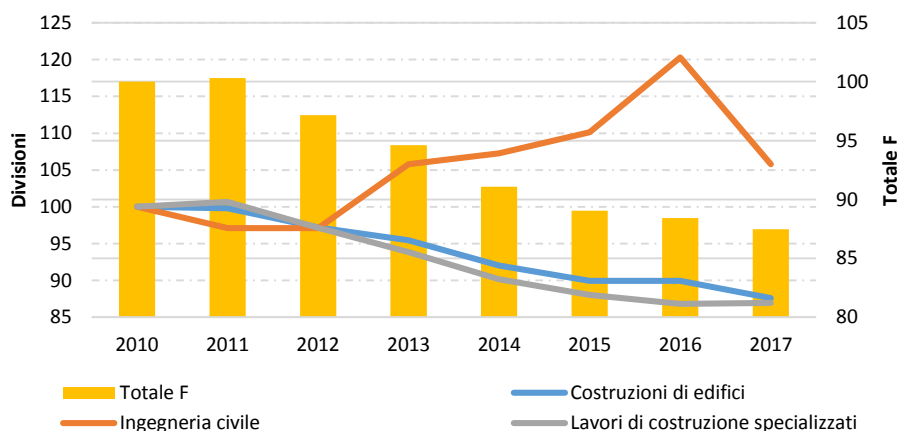
**Graf. 10 - Incidenza % delle singole divisioni sul totale settore F
 Anno 2017**



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

Dal 2010 si assiste ad un progressivo ridimensionamento complessivo del settore, complice il crollo delle imprese di *costruzione di edifici* e di *lavori di rifinitura* (lavori di costruzione specializzati) che nel periodo intercorrente con il 2017 hanno perso, rispettivamente, il 12,4% ed il 13,1% delle localizzazioni d'impresa. La variazione percentuale annua più negativa è riferibile al 2014 a cui è seguito un periodo di contenimento della decrescita che è tuttavia tornata ad intensificarsi nel 2017.

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



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



Le imprese dell'*ingegneria civile* presentano invece un diverso *trend* che risulta positivo nel periodo complessivo (+5,8%) ma negativo negli anni estremi dell'intervallo (2011 e 2017).

Per il settore la ripresa sembrerebbe quindi non esserci e se l'andamento del 2016 aveva 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 perdita provinciale complessiva di periodo (per tutto il settore F) è del 12,5%, in linea con quanto contabilizzato a livello regionale (-12,1%) e circa il doppio della perdita imprenditoriale nazionale (-6,7%).

Un altro indicatore della crisi del settore è dato dalle **procedure concorsuali, di scioglimento e liquidazione** (tab.17). Rispetto al 2010 le citate procedure in Maremma, per le imprese del settore, sono aumentate del 36,4% (+39,5% Toscana, +21,1% Italia); al 31 dicembre 2017 le imprese coinvolte risultano n.266 di cui n.172 in scioglimento e liquidazione e n. 94 con procedure concorsuali.

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

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

Nel 2010 a Grosseto **sedi e unità locali (localizzazioni) artigiane** del settore F sono il 68,4% del totale a fronte del 71,4% in Toscana e del 63,1% in Italia. Alla fine del 2017 tali percentuali risultano così variate: 62,7% in Maremma, 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.

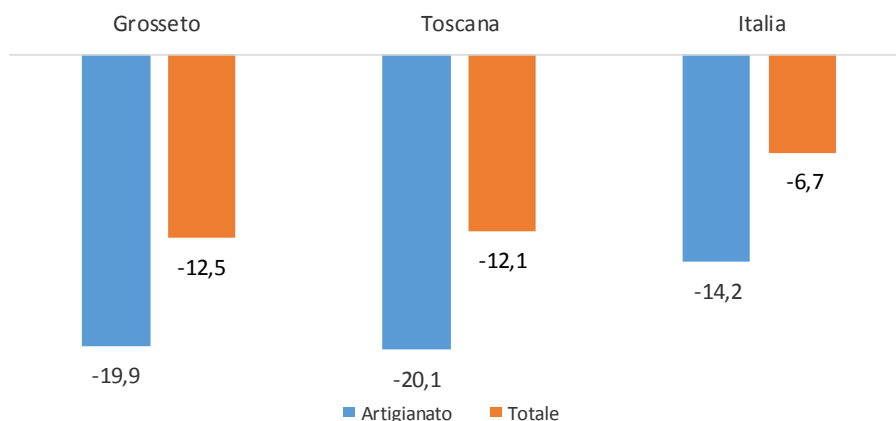


Tab. 17 - Indicatori di crisi - Le sedi d'impresa con procedura concorsuale o in scioglimento e liquidazione - valori assoluti 2017, incidenza percentuale del tipo di procedura sul totale settore di un territorio per ciascuna divisione e var. % delle procedure rispetto al 2010

			2017	Incid. %	Var. % 2017/2010
GROSSETO	F 41 Costruzione di edifici	con Procedure concorsuali	66	70,2	78,4
		in Scioglimento o Liquidazione	134	77,9	22,9
		Totale	200	75,2	37,0
	F 42 Ingegneria civile	con Procedure concorsuali	4	4,3	100,0
		in Scioglimento o Liquidazione	3	1,7	-40,0
		Totale	7	2,6	0,0
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	con Procedure concorsuali	24	25,5	33,3
		in Scioglimento o Liquidazione	35	20,3	45,8
		Totale	59	22,2	40,5
	Totale F	con Procedure concorsuali	94	100,0	64,9
		in Scioglimento o Liquidazione	172	100,0	24,6
		Totale	266	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

Graf. 12 - Var. % 2017/2010 delle localizzazioni artigiane e totali del settore F



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.

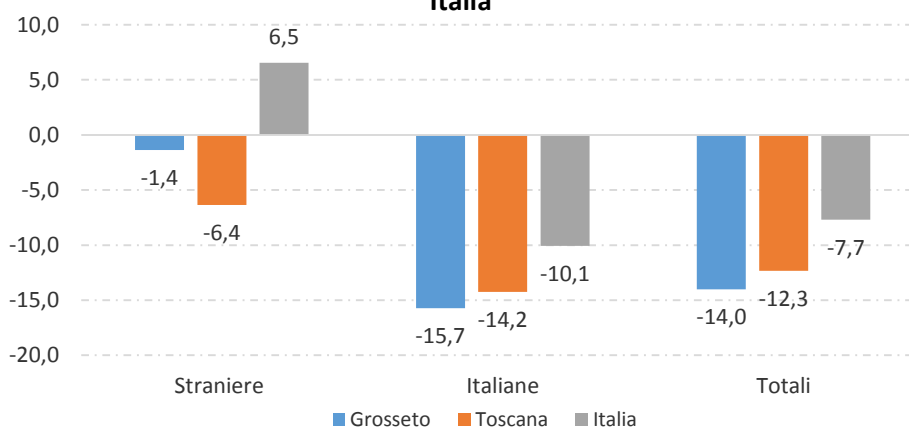
A fine 2017 a Grosseto le **imprese straniere** del settore Costruzioni sono 433 ovvero il 12,9% di quelle complessivamente operative nel settore, una quota molto inferiore rispetto a quanto calcolato per Toscana (22,7%) e Italia (15,9%). Tuttavia, rispetto al 2011 in Maremma la contrazione imprenditoriale nel settore imputabile agli stranieri (-1,4%) è inferiore sia rispetto al risultato della sola imprenditoria locale di nazionalità italiana (-15,7%) sia rispetto alla stessa media regionale (-6,4%). Per contro, nel periodo considerato in Italia le imprese straniere delle Costruzioni risultano cresciute del 6,5% mentre quelle guidate da italiani diminuiscono invece ovunque (graf. 13).

Tab. 18 - Settore F- Incidenza % delle sedi d'impresa straniere sul totale settore e singola divisione - Anni 2017 e 2011

		GR	TOSC	ITA
2017	F 41 Costruzione di edifici	8,2	11,9	7,5
	F 42 Ingegneria civile	3,3	5,2	4,4
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	15,6	27,7	21,2
	Totale	12,9	22,7	15,9
2011	F 41 Costruzione di edifici	6,1	11,4	6,8
	F 42 Ingegneria civile	0,0	7,1	4,6
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	14,2	26,0	18,4
	Totale	11,2	21,3	13,7

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

**Graf. 13 - Var. % 2017/2011 delle imprese del settore F
Costruzioni per nazionalità e totali - Grosseto, Toscana,
Italia**



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

Un'altra considerazione sul tessuto imprenditoriale riguarda le **imprese guidate dai giovani**¹³. In provincia di Grosseto al 31 dicembre 2017 per il settore F si calcolano 267 imprese gestite da giovani contro le 534 esistenti a fine 2011, per una variazione complessiva del 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 in esame, che sottolinea da un lato lo scarso *appeal* che *l'avventura imprenditoriale* ha nei confronti 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 lavoro¹⁴ di fonte ISTAT – Prometeia.

¹³ 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)**.

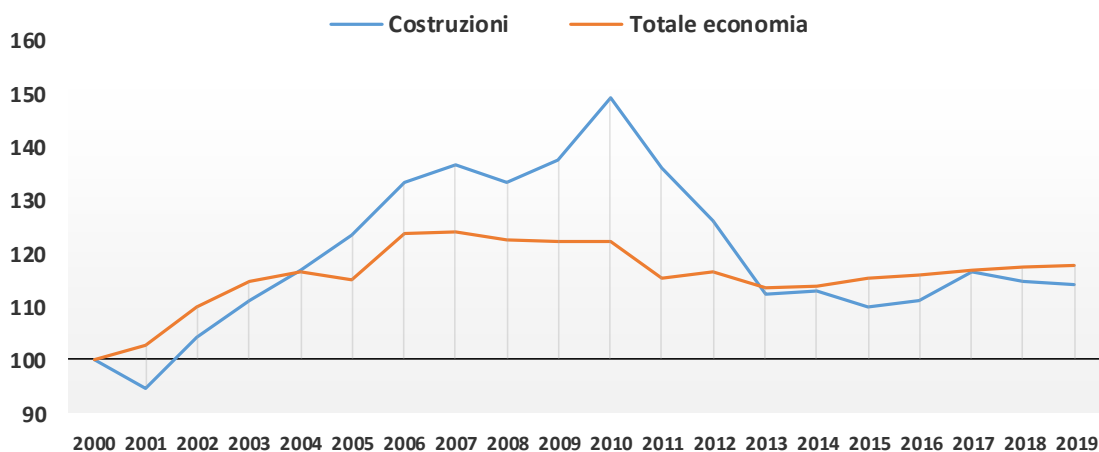
¹⁴ Ai fini della misura dell'input di lavoro come fattore della produzione, il Sistema Europeo dei Conti (ESA95) suggerisce di stimare il numero complessivo delle ore lavorate o, come misura alternativa, il numero delle unità di lavoro. Le **unità di lavoro** misurano il numero di posizioni lavorative 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-



Analizzando il *trend* di lungo periodo 2000-2019 (comprese stime 2018 e previsioni 2019), le unità di lavoro del settore in Maremma hanno manifestato un andamento fondamentalmente crescente fino al 2010, con eccezione della battuta d'arresto del 2008. A tale periodo positivo è seguito un forte crollo delle unità impiegate negli anni successivi. Nel 2013 si assiste ad una svolta a cui succede un andamento altalenante.

Nel 2017¹⁵ su tutta la provincia di Grosseto, le unità di lavoro sono 6.408 e si stima possano risultare in calo sia nel 2018 (6.306 unità di lavoro) sia nel 2019 (6.280 unità di lavoro); ciò nonostante il recupero realizzato nel biennio 2016/2017. In tale periodo, infatti, si registrano importanti incrementi delle unità di lavoro impiegate (+1,2% nel 2016 e 4,7% nel 2017) favoriti da un miglioramento della congiuntura generale.

Graf. 14 - Andamento 2000-2019 delle unità di lavoro settore Costruzioni e Totale economia - Grosseto
Numeri indice anno 2000 = 100



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

Il complesso dell'economia maremmana mantiene un profilo «più basso» nel *trend* 2000-2019 delle unità di lavoro impiegate, con un susseguirsi di segni di variazione diversi per un lungo periodo ma, diversamente dall'edilizia, un *trend* costante di crescita dal 2013.

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.

¹⁵ Fino al 2017 i dati sono quelli definitivi fonte ISTAT. Dal 2018 in poi si tratta di stime Prometeia basate su indicatori ISTAT al I semestre 2018.



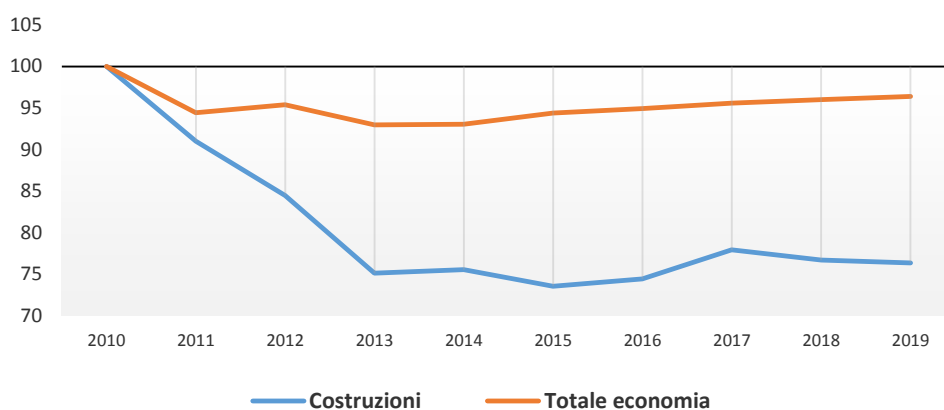
La situazione descritta per la provincia di Grosseto è in linea con i dati di Toscana e Italia, sia sul fronte del solo settore Costruzioni che per il totale economia territoriale.

In questo rapporto si è più volte preso come termine di confronto il 2010 (o il 2011 a seconda della disponibilità dei dati) ed anche con riferimento al mercato del lavoro si intende porre un particolare accento sul *trend* verificatosi da tale anno. In particolare, si segnala che nel 2017 nel totale economia della Maremma sono state impiegate *oltre 4.000 unità di lavoro in meno* rispetto al 2010 (-4,4%, Toscana -0,2% e Italia-0,6%); le unità perse nel solo settore Costruzioni sono state oltre 1.800 (-22,1% contro il -16,9% della Toscana ed il -18,6% dell'Italia), quasi la metà della perdita complessiva del totale economia della Maremma.

Da ricordare che nel 2010 le unità di lavoro locali del settore erano 8.222, il valore più alto raggiunto da inizio nuovo millennio ad oggi. Dal 2009 in poi infatti le unità impiegate sono diminuite senza più superare le 8000 unità. La massima variazione negativa di periodo (2010-2017) si registra nel 2013, l'anno "nero" delle Costruzioni anche a livello regionale e nazionale.

Per il biennio 2018-2019, stime Prometeia ipotizzano per Grosseto un livello delle unità di lavoro impiegate nell'edilizia ancora inferiore ai livelli pre crisi (2010).

Graf. 15 - Andamento 2010-2019 delle unità di lavoro impiegate nel settore Costruzioni e nel totale economia . Grosseto
Numeri indice anno 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 <i>Sistema Edilizia - Ateco 2007</i>	
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