

I semestre 2016

PERMESSI DI COSTRUIRE

■ Nel primo semestre 2016, si rilevano segnali positivi per l'edilizia residenziale: il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati torna a superare la soglia delle 10 mila unità nel primo trimestre raggiungendo quasi 11,5 mila nel secondo, sebbene si rilevi una contenuta contrazione (-1,1%) rispetto al primo semestre 2015. Più marcato è il miglioramento semestrale registrato in termini di superficie utile abitabile (+4,0%). L'edilizia non residenziale registra invece una riduzione dell'8,3%.

■ Dopo la marcata flessione nel numero di abitazioni registrata per i nuovi fabbricati residenziali nel primo trimestre 2016 (-6,2%), il parziale recupero conseguito nel secondo trimestre 2016 (+4,0%) rappresenta la prima variazione positiva dopo 5 anni di continue flessioni tendenziali. In termini di superficie utile, la contenuta flessione tendenziale nel primo trimestre (-1,3%) è sopravanzata dall'ampia crescita nel secondo (+9,1%), anch'esso primo dato positivo dopo 5 anni.

■ Dopo la fase di forte espansione registrata, in media, nel 2015, l'edilizia non residenziale torna ad essere caratterizzata da un marcata contrazione tendenziale nel primo trimestre 2016 (-9,2%) che si ridimensiona solo in parte nel secondo (-7,5%).

INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

I trimestre 2015 – II trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali (b)

Periodo	Nuovi fabbricati residenziali				Nuova edilizia non residenziale	
	Numero di abitazioni	Variazioni	Superficie utile abitabile (mq)	Variazioni	Superficie (mq)	Variazioni
2015 (a)						
I trim	10.776	-0,3	893.253	-6,1	1.719.124	-1,9
II trim	10.982	-18,9	923.185	-20,1	2.125.830	15,1
III trim	9.680	-10,4	846.509	-8,2	1.962.109	20,5
IV trim	9.494	-18,3	831.655	-16,2	2.265.343	22,8
2015	40.932	-12,5	3.494.602	-13,1	8.072.406	14,1
2016 (a)						
I trim	10.105	-6,2	881.369	-1,3	1.560.415	-9,2
II trim	11.417	4,0	1.006.915	9,1	1.965.821	-7,5

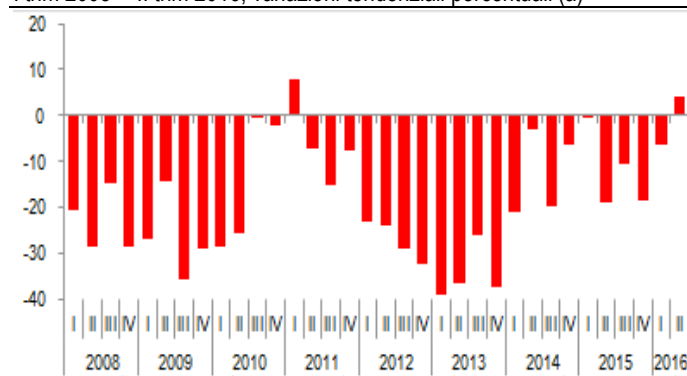
(a) Dati provvisori

(b) Le serie complete degli indicatori dei permessi di costruire sono disponibili nella banca dati I.Stat all'indirizzo <http://dati.istat.it/?lang=it>

Prossima diffusione: luglio 2017

NUMERO DI ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI

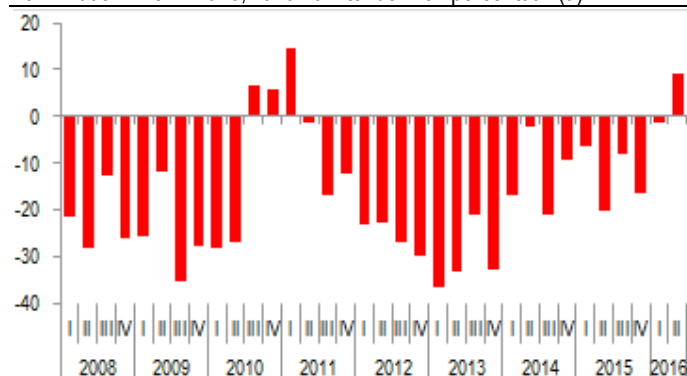
I trim 2008 – II trim 2016, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

SUPERFICIE UTILE ABITABILE DELLE ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI

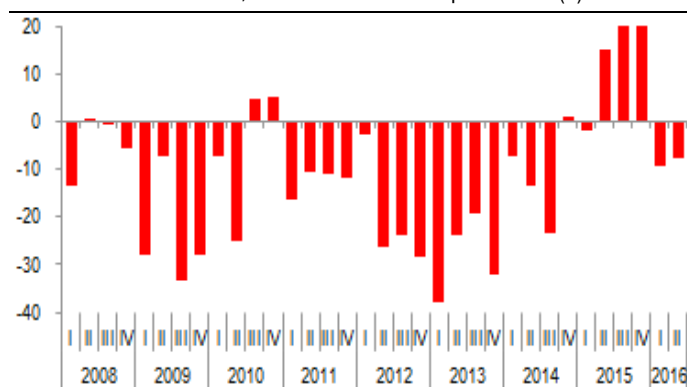
I trim 2008 – II trim 2016, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

SUPERFICIE DELLA NUOVA EDILIZIA NON RESIDENZIALE

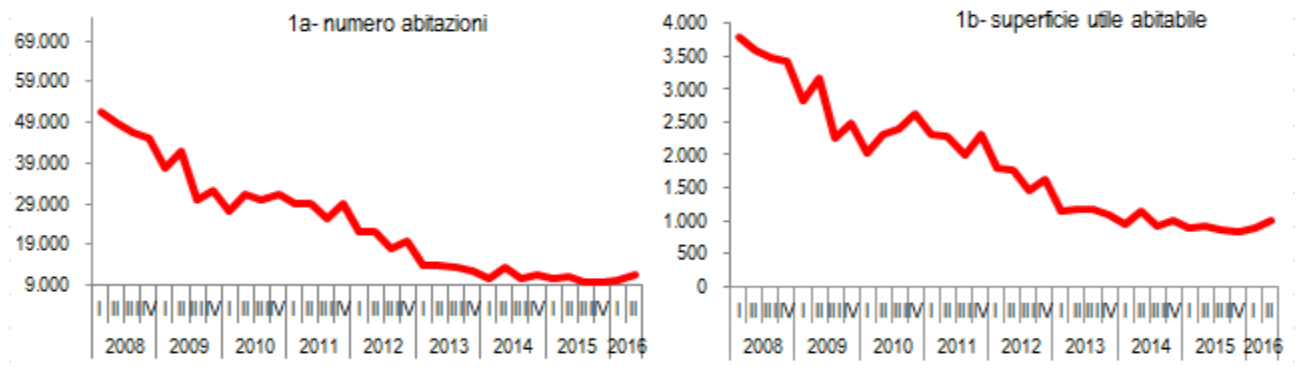
I trim 2008 – II trim 2016, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

Nel primo semestre 2016 il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali registra dei primi segnali positivi attestandosi di nuovo sopra la soglia delle 10.000 unità, con 10.105 abitazioni nel primo trimestre 2016 e 11.417 nel secondo (Figura 1a). Analoghe considerazioni valgono per la superficie utile abitabile (Figura 1b) che presenta, nel primo trimestre 2016, il valore di 881.369 mq e nel secondo di 1.006.915 mq.

FIGURA 1. NUMERO DI ABITAZIONI E CORRISPONDENTE SUPERFICIE UTILE ABITABILE DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI. I trim 2008 – Il trim 2016, valori assoluti e migliaia di metri quadri (a)

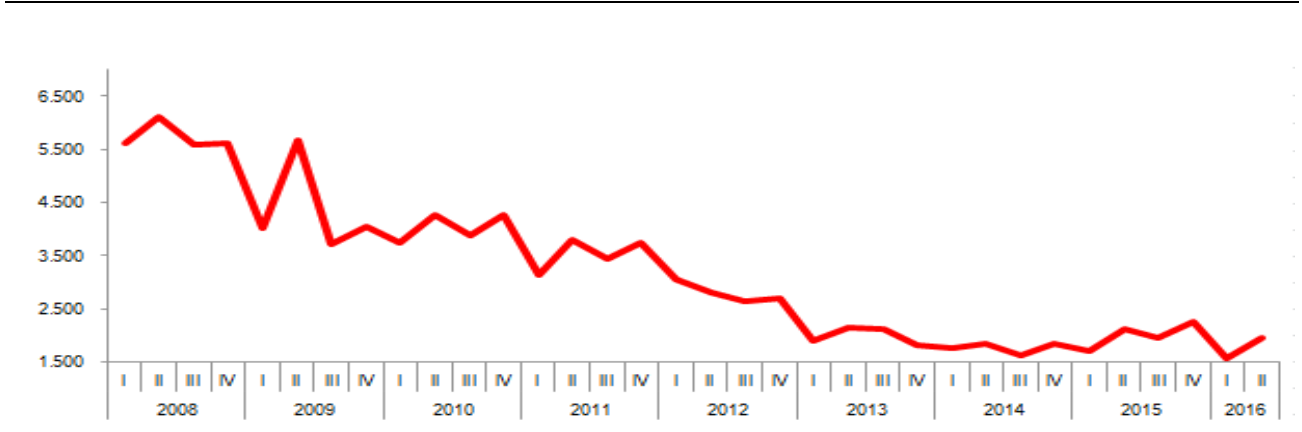


(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

La superficie della nuova edilizia non residenziale registra nel primo trimestre 2016 una diminuzione rispetto al quarto trimestre del 2015 con un valore pari a 1.560.415 mq; nel secondo trimestre 2016, invece, risale fino al valore di 1.965.821 mq (Figura 2).

FIGURA 2. SUPERFICIE DELLA NUOVA EDILIZIA NON RESIDENZIALE.

I trim 2008 – Il trim 2016, valori assoluti e migliaia di metri quadri (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

Glossario

Abitazione: uno o più vani utili, destinati all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili.

Ampliamento del fabbricato: l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, di abitazioni e/o vani in un fabbricato già esistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

DIA (dichiarazione inizio attività): titolo abilitativo a costruire ai sensi del DPR 380/2001 artt. 22-23, 37 e successive modifiche.

Fabbricato: la costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti oppure da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

Fabbricato residenziale: il fabbricato, o parte di esso, destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazioni per famiglie.

Fabbricato non residenziale: il fabbricato, o parte di esso, destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Fabbricato nuovo: il fabbricato costruito ex-novo dalle fondamenta al tetto. Sono considerati nuovi fabbricati anche quelli interamente ricostruiti.

Indicatori dei permessi di costruire: numero assoluto che misura la quantità, in numero per le abitazioni e in metri quadri per la superficie, delle opere per cui è stata autorizzata la costruzione. Gli indicatori dell'edilizia residenziale sono riferiti ai nuovi fabbricati mentre quelli dell'edilizia non residenziale sono riferiti ai nuovi fabbricati e agli ampliamenti di volume dei fabbricati preesistenti rilevati attraverso i titoli abilitativi a costruire: Permessi di costruire, DIA, SCIA e quelli delle amministrazioni pubbliche ai sensi dell'art. 7 del DPR 380/2001.

Permesso di costruire: l'autorizzazione onerosa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal Sindaco dietro presentazione di progetto.

SCIA (segnalazione certificata d'inizio attività): titolo abilitativo a costruire ai sensi del decreto legge 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Superficie utile abitabile: la superficie di pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Variazione congiunturale: variazione percentuale rispetto al trimestre o al periodo precedente.

Variazione tendenziale: variazione percentuale rispetto allo stesso trimestre o periodo dell'anno precedente.

Nota metodologica

La rilevazione sui permessi di costruire è condotta con copertura censuaria, raccogliendo mensilmente le informazioni sui progetti di fabbricati nuovi, residenziali e non residenziali, o di ampliamento di fabbricati preesistenti, per i quali sia stato ritirato regolare “Permesso di costruire” presso gli uffici comunali di competenza. I risultati della rilevazione (di seguito **rilevazione strutturale**) vengono diffusi a frequenza annuale su un ampio insieme di variabili raccolte mediante questionario. Per maggiori informazioni si può consultare il sito dell’Istat all’indirizzo: <http://www.istat.it/it/archivio/13020>

Il Regolamento Ue sulle statistiche congiunturali (n. 1165/98), prevede la produzione e la trasmissione a Eurostat a cadenza trimestrale dei principali indicatori dei permessi di costruire, considerando che essi costituiscano una buona approssimazione dei futuri lavori del settore delle costruzioni, e ne anticipino quindi l’andamento.

A partire da dicembre 2003, al fine di adempiere ai requisiti fissati dal Regolamento sopra citato è stata avviata un’indagine su un campione di Comuni (di seguito **rilevazione rapida**) i cui risultati, permettono di giungere, con la dovuta tempestività, a una stima degli aggregati relativi all’universo. Dal 2003 sono, quindi, fornite a Eurostat le stime trimestrali dei permessi di costruire a 90 giorni dalla fine del trimestre di riferimento; le stime sono riviste a 180 giorni. Le variabili stimate sono un sottoinsieme molto ristretto di quelle misurate dalla rilevazione strutturale, riguardando esclusivamente due dimensioni dell’attività edilizia residenziale (il numero di abitazioni e la superficie utile abitabile) e una di quella non residenziale (la superficie).

Dal 1° ottobre 2016, i due processi hanno in comune non più solo la fase di raccolta dei dati forniti dai Comuni ma anche il modo di trasmissione all’Istat di Roma dei modelli mensili compilati. Fino al 30 settembre 2016, nel caso della rilevazione rapida, per ridurre i tempi del processo, i Comuni trasmettevano le informazioni direttamente all’Istat; mentre la rilevazione strutturale avveniva tramite una rete di raccolta intermedia costituita dagli uffici di statistica presso le CCIAA (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura) che avevano competenza provinciale. A partire dal 1° ottobre 2016 le Camere di Commercio non sono più organo intermedio di rilevazione e l’Istat ha rapporti diretti con tutti i comuni italiani.

Di conseguenza, con riferimento agli indicatori dei permessi di costruire, si producono sia risultati preliminari a cadenza trimestrale con l’ausilio della rilevazione rapida, sia risultati annuali definitivi basati sulla rilevazione strutturale.

Ciò porta a disporre di due serie storiche:

- una trimestrale con risultati provvisori a 90 giorni, rivisti a 180 giorni dal periodo di riferimento;
- una annuale, disponibile a distanza di 18 mesi dal periodo di riferimento.

Per quel che riguarda le caratteristiche dell’indagine rapida, si deve in primo luogo osservare che il campione, a partire dal 1° gennaio 2013, è costituito da 1.034 Comuni che mensilmente trasmettono i modelli raccolti. Il campione comprende 176 Comuni capoluogo e non capoluogo con più di 50.000 abitanti, che costituiscono uno strato autorappresentativo, mentre i restanti 858 Comuni, estratti casualmente secondo un disegno probabilistico, sono stratificati per ripartizione geografica e classi di popolazione in 20 gruppi (Prospetto 1).

PROSPETTO 1. COMUNI CAMPIONE PER RIPARTIZIONE E CLASSI DEMOGRAFICHE
 Numero di unità campionarie (escluso lo strato delle 176 unità autorappresentative)

CLASSI DI POPOLAZIONE	Nord-Est	Nord-Ovest	Centro	Sud-Isole	Totale
Fino a 3000	40	94	18	51	203
Da 3001 a 7000	61	94	20	50	225
Da 7001 a 13000	55	64	30	56	205
Da 13001 a 25000	28	67	18	47	160
Da 25000 a 50000	9	16	21	19	65
Totale	193	335	107	223	858

Riguardo il sottoinsieme di Comuni autorappresentativi, in caso di mancata risposta parziale (MRP), l'imputazione dei dati aggregati mancanti avviene attraverso il valore medio che le variabili oggetto di stima (abitazioni e superfici) assumono nello stesso Comune nell'arco di 12 mesi (se il Comune ha risposto almeno una volta). In caso di mancata risposta totale (MRT), che si verifica quando il Comune non risponde su 12 mesi consecutivi, si utilizza il metodo basato sul donatore trasversale di minima distanza per classi.

Per quanto riguarda il trattamento delle mancate risposte dei restanti 858 Comuni campione, si applica una metodologia basata sulla riponderazione delle osservazioni rilevate mensilmente sui Comuni rispondenti. Inoltre, poiché al momento del calcolo delle stime la copertura del campione non è completa, è opportuno sfruttare l'informazione ausiliaria proveniente dai restanti Comuni non campione ma rispondenti alla rilevazione strutturale in tempo utile per l'inserimento nella stima stessa.

La metodologia di imputazione attualmente utilizzata, a partire dai dati aggregati per comune, opportunamente stratificati per ripartizione e classe di popolazione, stima per mese il numero totale delle abitazioni in nuovi fabbricati residenziali e la superficie totale non residenziale per tali comuni, attribuendo un peso al valore assunto dalle variabili di interesse nei Comuni rispondenti nel periodo considerato.

Lo stimatore utilizzato è denominato stimatore FABI, ed è il seguente:

$$\tilde{Y}_t = \sum_{k \in r_t} y_{t,k} a_{t,k}$$

dove $y_{t,k}$ è la variabile d'interesse al tempo t nella k -esima unità e $a_{t,k}$ è il peso attribuito alla stessa unità, determinato in base ai parametri stimati attraverso un modello di regressione logistica ed è pari a:

$$a_{t,k} = 1 / (\pi_{at,k} (\pi_{t,k|at} \varphi_{k|st,ms}) + ((1 - \pi_{t,k|at}) (\varphi_{k|\bar{s}_t} \bar{m}_{\bar{s}})))$$

in cui:

$\pi_{at,k} = 1$;

$\pi_{t,k|at} = \text{pr di inclusione in } s_t \text{ (campione di 858 unità)}$;

$\varphi_{k|st} = \text{pr di risposta}$;

$\bar{m}_{\bar{s}} = \text{tasso di risposta}$;

$(1 - \pi_{t,k|at}) = \text{pr di non inclusione in } s_t \text{ (campione di 858 unità)}$;

$\varphi_{k|\bar{s}_t} = \text{pr di risposta}$;

$\bar{m}_{\bar{s}} = \text{tasso di risposta}$.

Dalla somma dei valori stimati per il gruppo dei 176 Comuni autorappresentativi e per quello dei restanti Comuni campione e non campione, si ottiene il numero totale delle abitazioni nei nuovi fabbricati residenziali, la relativa superficie utile abitabile e la superficie totale non residenziale per

l'universo dei Comuni italiani¹.

Le stime dei valori trimestrali dei permessi di costruire ottenute tramite la procedura ora accennata non possono essere del tutto coerenti, in termini di media annua, con i risultati annuali che sono derivati dall'informazione completa trattata nella rilevazione strutturale. La differenza deriva, in primo luogo, dalla necessità di utilizzare nei due contesti metodologie di imputazione dei dati mancanti sostanzialmente diverse. All'interno di quello censuario, l'imputazione poggia su un patrimonio di microdati comunali molto più ricco e articolato ma che, per considerazioni di fattibilità delle procedure, non considera la dimensione a frequenza mensile dell'informazione e non permette, quindi, la stima di dati infrannuali. Nella stima trimestrale, come già notato, la mancata risposta è invece trattata a livello aggregato, mediante uno stimatore che utilizza una tecnica di riponderazione dell'informazione pervenuta. Occorre ribadire che le statistiche annuali non sono soggette a revisioni e vengono diffuse per un insieme di variabili molto più ampio rispetto a quelle misurate per gli indicatori trimestrali.

La differenza tra somme annue delle stime trimestrali e statistiche annue ha consigliato, nella prima fase di gestione delle due rilevazioni parallele, di utilizzare i risultati dell'indagine rapida esclusivamente per la trasmissione a Eurostat che considera tali dati come stime confidenziali da inserire nel calcolo degli aggregati europei. Tuttavia, data l'importanza di questo set di indicatori congiunturali, si è scelto di mettere a punto una procedura basata su tecniche di *benchmarking* tale da rendere coerenti le serie trimestrali con i risultati annuali, e permettere di diffonderle a livello sia europeo, sia nazionale. Una volta ricondotti i livelli delle serie trimestrali alle ultime medie annue disponibili, i trimestri successivi sono stimati utilizzando le variazioni tendenziali delle serie trimestrali originarie.

In <http://www.istat.it/it/archivio/53195>, nella nota metodologica, sono sintetizzate le principali tecniche di aggiustamento o di *benchmarking* attraverso le quali, per lo stesso fenomeno, si garantisce la coerenza tra le due diverse fonti disponibili e sono presentati i risultati del benchmarking per le tre variabili principali che vengono rilevate attraverso l'indagine: il numero di abitazioni in fabbricati residenziali, la superficie utile abitabile e la superficie di fabbricati non residenziali.

Al fine di armonizzare la diffusione nazionale con quella europea presente nel sito di Eurostat, ripristinando così anche una maggior coerenza delle serie nazionali, si è provveduto ad escludere, dalla serie dei dati relativa alla superficie della nuova edilizia non residenziale, la superficie delle collettività per il periodo compreso tra il 2000 e il 2013. Tale esclusione era già stata effettuata per i dati successivi al 2013 nel sito I.stat e nelle altre pubblicazioni dell'Istat. L'entità della revisione per la serie indicata è molto contenuta. Infatti, l'incidenza media annua delle collettività sul totale della superficie della nuova edilizia non residenziale è, nel periodo revisionato (2000-2013), soltanto dello 0,7%.

¹ Per maggiori informazioni si rimanda a:

Bacchini F., Iannaccone R., Otranto E. "L'imputazione delle mancate risposte in presenza di dati longitudinali: un'applicazione ai permessi di costruzione italiani". Contributi Istat, n. 4/2005.

Falorsi P.D., Alleva G., Bacchini F., Iannaccone R. "Estimated based on preliminary data from a specific subsample and from respondents not included in the subsample". Statistical Methods and Applications, vol. 14, n.1, 83-99, 2005.

Garozzo S. Rallo G., La rilevazione dei permessi di costruire: il controllo e la correzione dei dati. Contributi Istat, n. 13/2008.