

**Il semestre 2015**

# PERMESSI DI COSTRUIRE

■ Nel secondo semestre del 2015 gli indicatori dei permessi di costruire mostrano tendenze diverse tra le due principali componenti: l'edilizia residenziale presenta una contrazione rispetto allo stesso periodo del 2014 (-14,5% le abitazioni e -12,3% la superficie utile abitabile); al contrario, l'edilizia non residenziale registra invece un rilevante aumento del 21,7%.

■ Il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali risulta in calo nel terzo trimestre 2015, con una variazione tendenziale del -10,4%. Tale contrazione aumenta nel quarto trimestre attestandosi a -18,3%. Stessa dinamica segue anche la superficie utile nel confronto con gli analoghi trimestri del 2014: -8,2% nel terzo trimestre 2015 e -16,2% nel quarto.

■ Proseguendo la tendenza positiva iniziata nel secondo trimestre 2015, anche nel terzo e quarto trimestre l'edilizia non residenziale continua a crescere con variazioni tendenziali a due cifre: +20,5% nel terzo trimestre e +22,8% nel quarto.

**INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

I trimestre 2014 – IV trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

Periodo	Nuovi fabbricati residenziali				Nuova edilizia non residenziale	
	Numero di abitazioni	Variazioni	Superficie utile abitabile delle abitazioni (mq)	Variazioni	Superficie (mq)	Variazioni
<b>2014(a)</b>						
I trim	10.812	-20,7	951.348	-16,8	1.751.912	-7,4
II trim	13.549	-2,9	1.154.957	-2,3	1.846.180	-13,6
III trim	10.808	-19,5	921.813	-20,8	1.628.473	-23,3
IV trim	11.627	-6,1	991.874	-9,2	1.845.251	1,0
<b>2014</b>	<b>46.796</b>	<b>-12,4</b>	<b>4.019.992</b>	<b>-12,3</b>	<b>7.071.816</b>	<b>-11,4</b>
<b>2015 (b)</b>						
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
<b>2015</b>	<b>40.932</b>	<b>-12,5</b>	<b>3.494.602</b>	<b>-13,1</b>	<b>8.072.406</b>	<b>14,1</b>

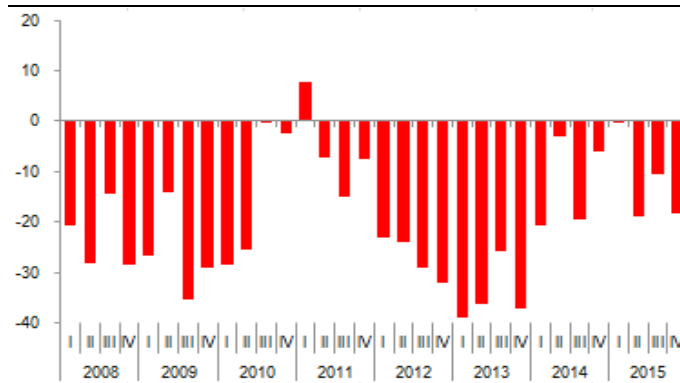
(a) Dati definitivi

 (b) Dati provvisori. 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: gennaio 2017

**NUMERO DI ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI**

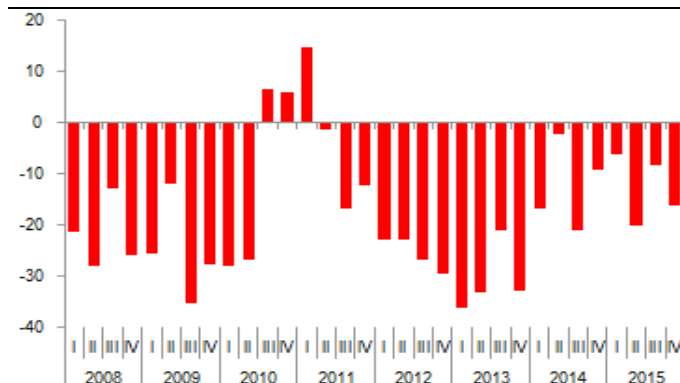
I trim 2008 – IV trim 2015, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

**SUPERFICIE UTILE ABITABILE DELLE ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI**

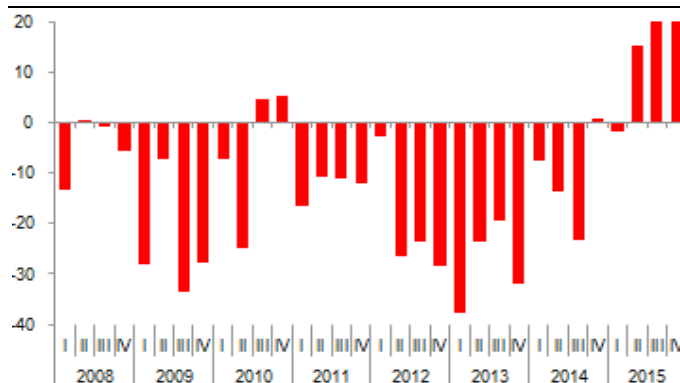
I trim 2008 – IV trim 2015, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

**SUPERFICIE DELLA NUOVA EDILIZIA NON RESIDENZIALE**

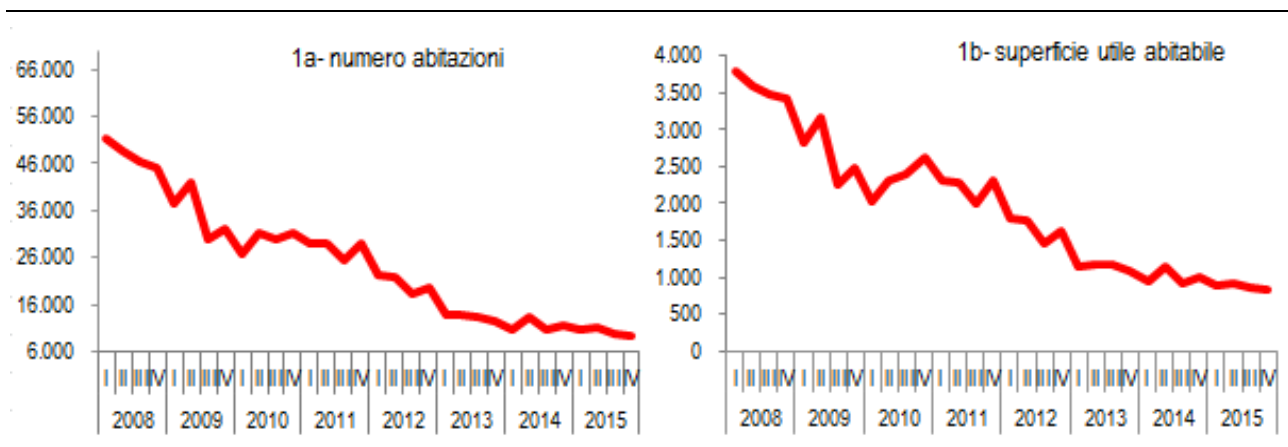
I trim 2008 – IV trim 2015, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

Nel secondo semestre 2015 il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali si attesta sotto la soglia delle 10.000 unità, con 9.680 abitazioni nel terzo trimestre 2015 e con 9.494, nuovo livello minimo della serie storica, nel quarto (Figura 1a). Analoghe considerazioni valgono per la superficie utile abitabile (Figura 1b), che registra, nel terzo trimestre 2015, il valore di 846.509 mq e nel quarto il nuovo minimo della serie con 831.655 mq.

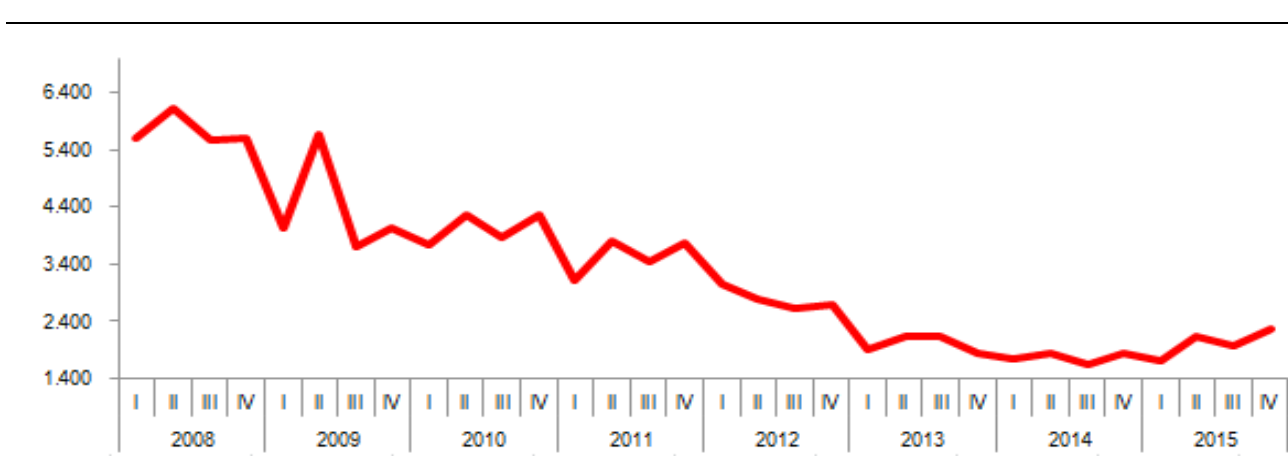
**FIGURA 1. NUMERO DI ABITAZIONI E CORRISPONDENTE SUPERFICIE UTILE ABITABILE DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI.** I trim 2008 – IV trim 2015, valori assoluti e migliaia di metri quadri (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

La superficie della nuova edilizia non residenziale presenta nel terzo trimestre 2015 una diminuzione rispetto secondo trimestre dello stesso anno registrando un valore pari a 1.962.109 mq; nel quarto trimestre 2015, invece, risale fino al valore di 2.265.343 mq (Figura 2).

**FIGURA 2. SUPERFICIE DELLA NUOVA EDILIZIA NON RESIDENZIALE** I trim 2008 – IV trim 2015, valori in migliaia di metri quadri (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2015

## Revisioni

Il prospetto che segue riepiloga le revisioni calcolate come differenza tra i tassi di variazione tendenziali rilasciati in occasione della presente statistica flash e quelli diffusi nella statistica precedente. Le revisioni relative ai quattro trimestri del 2014 sono riconducibili al fatto che i dati sono stati resi coerenti, attraverso una procedura di *benchmarking* (si veda la Nota metodologica), con i risultati, pubblicati a cadenza annuale, provenienti dalla rilevazione censuaria dei permessi di costruire.

**PROSPETTO 1. INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

I trimestre 2014 - IV trimestre 2014, revisioni delle variazioni percentuali (differenze in punti percentuali)

Periodo	Numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali	Superficie utile abitabile delle abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali (mq)	Superficie dei fabbricati non residenziali (mq)
I-trim. 2014	-0,2	0,3	1,5
II-trim. 2014	-0,6	-0,9	0,3
III-trim. 2014	-0,7	-1,3	-0,4
<b>G</b> IV-trim. 2014	-1,0	-1,9	-2,4

I

**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).

I due processi hanno in comune la fase di raccolta dei dati forniti dai Comuni, mentre differiscono per un diverso modo di trasmissione all'Istat di Roma dei modelli mensili compilati. Nel caso della rilevazione rapida, per ridurre i tempi del processo, i Comuni trasmettono le informazioni direttamente all'Istat. La rilevazione strutturale avviene, invece, tramite una rete di raccolta intermedia costituita dagli uffici di statistica presso le CCIAA (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura) che hanno competenza provinciale<sup>1</sup>.

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).

<sup>1</sup> A partire da luglio 2010, a questo tradizionale metodo di raccolta si sta sostituendo la compilazione e l'invio on line dei questionari: per maggiore informazioni si consulti il sito dell'Istat all'indirizzo: <https://indata.istat.it/pdc/index.php?pas=2>.

A partire dal 1° ottobre 2016 l'Istat non si avvarrà più delle Camere di Commercio come organo intermedio di rilevazione ed avrà rapporti diretti con tutti i comuni italiani.

**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	<b>203</b>
Da 3001 a 7000	61	94	20	50	<b>225</b>
Da 7001 a 13000	55	64	30	56	<b>205</b>
Da 13001 a 25000	28	67	18	47	<b>160</b>
Da 25000 a 50000	9	16	21	19	<b>65</b>
<b>Totale</b>	<b>193</b>	<b>335</b>	<b>107</b>	<b>223</b>	<b>858</b>

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:

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

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:

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

in cui:

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

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

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

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

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

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

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

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 italiani<sup>2</sup>.

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.

---

<sup>2</sup> 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.