

PERMESSI DI COSTRUIRE

Il semestre 2016

■ Si rilevano segnali positivi per l'edilizia residenziale: il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati resta al di sopra la soglia delle 10 mila unità nel terzo trimestre 2016 e raggiunge quasi le 12 mila nel quarto. Complessivamente, nel secondo semestre del 2016 si registra un notevole aumento (+10,6%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Lievemente più marcato è il miglioramento semestrale registrato in termini di superficie utile abitabile (+11,0%); l'edilizia non residenziale mostra, invece, una riduzione dello 0,7%.

■ Continua la tendenza positiva del numero di abitazioni rilevata per i nuovi fabbricati, iniziata a partire dal secondo trimestre 2016. Si registra, infatti, una crescita del 3,3% nel terzo trimestre 2016, che accelera al 18,1% nel quarto, valore più elevato degli ultimi dieci anni. In termini di superficie utile, la crescita è del 3,2% nel terzo trimestre 2016 e del 18,9% nel quarto.

■ Nel 2016, dopo la fase di forte espansione rilevata in media nel 2015, l'edilizia non residenziale torna ad essere caratterizzata in generale da una contrazione, ad eccezione del terzo trimestre 2016 in cui si ha un aumento tendenziale dell'1,7%. Il quarto trimestre chiude l'anno 2016 con una diminuzione del 2,9%.

INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

I trimestre 2015 - IV trimestre 2016, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali (c)

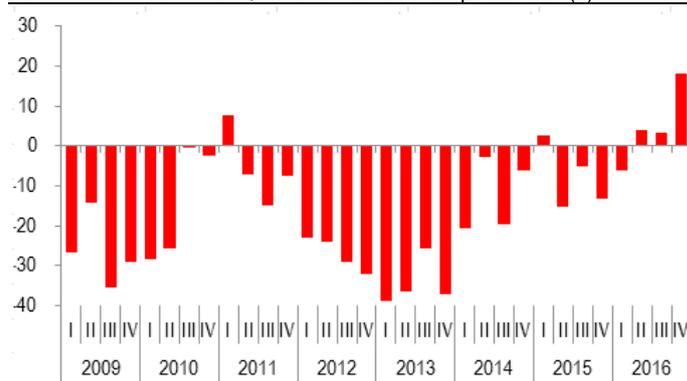
Periodo	Nuovi fabbricati residenziali			Nuova edilizia non residenziale		
	Numero di abitazioni	Variazioni	Superficie utile abitabile (mq)	Variazioni	Superficie (mq)	Variazioni
			2015 (a)			
I trim	11.094	2,6	924.747	-2,8	1.702.999	-2,8
II trim	11.496	-15,2	978.149	-15,3	2.112.067	14,4
III trim	10.238	-5,3	910.167	-1,3	1.949.932	19,7
IV trim	10.092	-13,2	900.715	-9,2	2.254.617	22,2
2015	42.920	-8,3	3.713.778	-7,6	8.019.615	13,4
			2016 (b)			
I trim	10.404	-6,2	912.444	-1,3	1.545.779	-9,2
II trim	11.951	4,0	1.066.864	9,1	1.953.093	-7,5
III trim	10.578	3,3	939.496	3,2	1.983.991	1,7
IV trim	11.915	18,1	1.070.568	18,9	2.189.482	-2,9
2016	44.848	4,5	3.989.372	7,4	7.672.345	-4,3

(a) Dati definitivi (b) Dati provvisori

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

NUMERO DI ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI

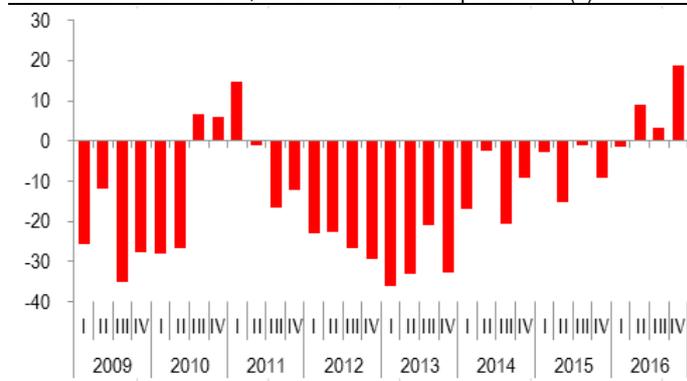
I trim 2009 - IV trim 2016, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2016

SUPERFICIE UTILE ABITABILE DELLE ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI

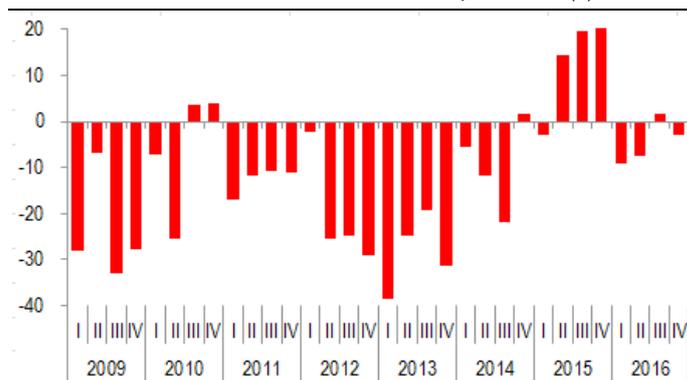
I trim 2009 - IV trim 2016, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2016

SUPERFICIE DELLA NUOVA EDILIZIA NON RESIDENZIALE

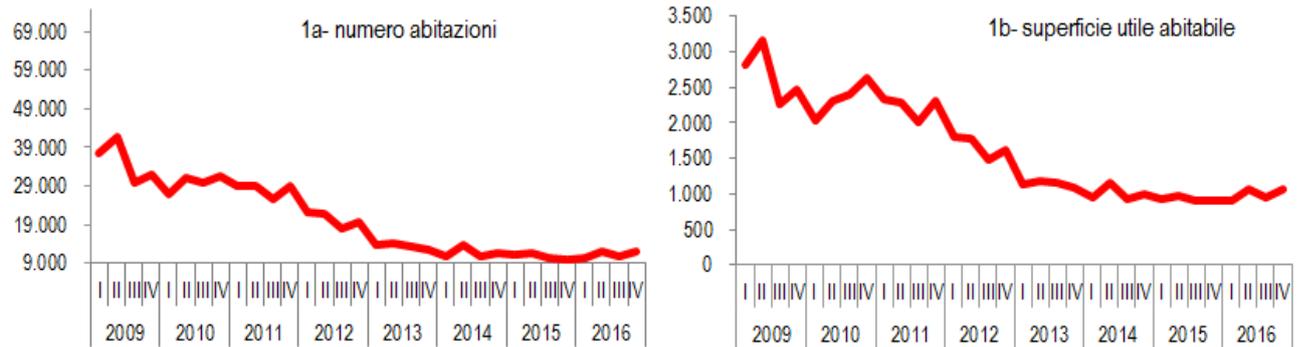
I trim 2009 - IV trim 2016, variazioni tendenziali percentuali (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2016

Nel secondo semestre 2016 il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali si attesta di nuovo sopra la soglia delle 10.000 unità, con 10.578 abitazioni nel terzo trimestre 2016 e 11.915 nel quarto (Figura 1a). Analoghe considerazioni valgono per la superficie utile abitabile (Figura 1b) che presenta, nel terzo trimestre 2016, il valore di 939.496 mq e nel quarto di 1.070.568 mq.

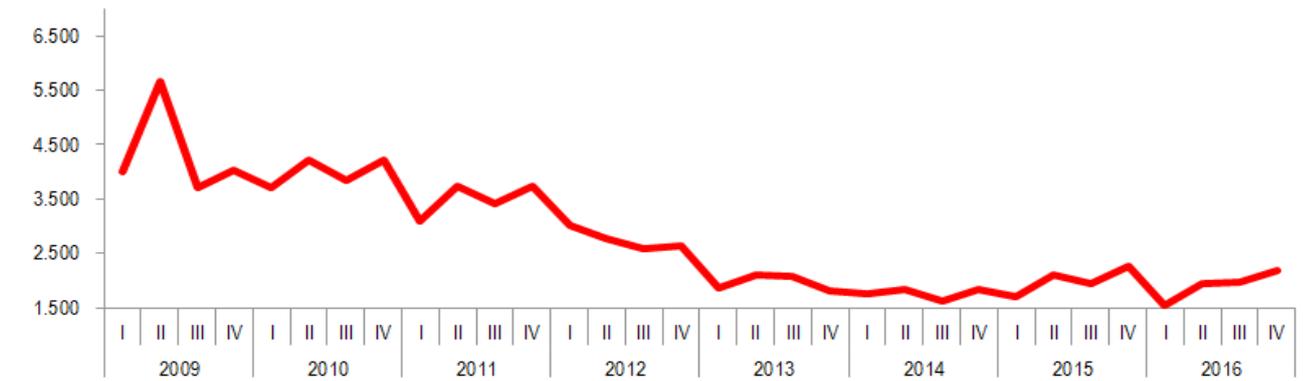
FIGURA 1. NUMERO DI ABITAZIONI E CORRISPONDENTE SUPERFICIE UTILE ABITABILE DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI. I trim 2009 – IV trim 2016, valori assoluti e migliaia di metri quadri (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2016

La superficie della nuova edilizia non residenziale registra nel terzo trimestre 2016 un lieve aumento rispetto al secondo trimestre dello stesso anno con un valore pari a 1.983.991 mq; nel quarto trimestre 2016 sale fino al valore di 2.189.482 mq (Figura 2).

FIGURA 2. SUPERFICIE DELLA NUOVA EDILIZIA NON RESIDENZIALE
I trim 2009 – IV trim 2016, valori assoluti e migliaia di metri quadri (a)



(a) Dati provvisori dal I trim. 2016

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 2015 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 2015 - IV trimestre 2015, 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. 2015	2,9	3,3	-0,9
II trim. 2015	3,7	4,8	-0,7
III trim. 2015	5,1	6,9	-0,8
IV trim. 2015	5,1	7,0	-0,6

Si sottolinea come l'entità delle revisioni sia imputabile in gran parte al recupero informativo attivato dall'Istat per i dati del 2015, il quale ha determinato il raggiungimento di un tasso di risposta dell'88% (in termini di popolazione), significativamente superiore a quello registrato l'anno precedente, quando si fermò all'82%. Tale recupero ha garantito un significativo incremento della qualità delle stime per il 2015.

Glossario

Abitazione: uno o più vani utili, destinati all'abitare, con un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili.

Ampliamento di volume del fabbricato: l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, su un fabbricato preesistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

DIA (Denuncia d'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 e che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia, eventualmente, una o più scale autonome.

Fabbricato residenziale: il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente all'abitare.

Fabbricato non residenziale: il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad un 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 amministrativa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, 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 del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, 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 nuovi fabbricati (anche se demoliti e interamente ricostruiti) o di ampliamenti di volume di fabbricati preesistenti, residenziali e non residenziali; i frazionamenti, i cambi di destinazioni d'uso e le ristrutturazioni di fabbricati già esistenti, che non comportino aumento di volume degli stessi, non rientrano nel campo di osservazione della rilevazione.

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).

Fino al 30 settembre 2016, 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; invece, nel caso della rilevazione rapida, i Comuni trasmettevano le informazioni direttamente all'Istat per ridurre i tempi del processo. A partire dal 1° ottobre 2016, poiché le Camere di Commercio non sono più organo intermedio di rilevazione e l'Istat ha rapporti diretti con tutti i comuni italiani, i due processi hanno in comune sia la fase di raccolta dei dati forniti dai Comuni che il modo di trasmissione all'Istat di Roma dei modelli mensili compilati.

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:

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

in cui:

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

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

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

\bar{m}_s = tasso di risposta;

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

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

\bar{m}_s = 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 sia a livello europeo che a livello 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.