



Camera di Commercio  
Maremma e Tirreno

**Centro Studi e Ricerche**  
Azienda speciale della Camera di Commercio della  
Maremma e del Tirreno

## Sistema Edilizia in provincia di Livorno: Le imprese, lo stock catastale ed il mercato immobiliare

Anno 2017

## Premessa

Così come per tutti i rapporti tematici realizzati dal Centro Studi e Ricerche della Camera di commercio della Maremma e del Tirreno anche il presente risponde alla logica di offrire uno strumento di conoscenza delle dinamiche in atto nel sistema economico locale quale base informativa utile anche a coloro che sono impegnati nell'effettuare scelte di carattere strategico per lo sviluppo economico e sociale del territorio.

Nello specifico si è deciso di realizzare un *focus* sull'edilizia senza la pretesa di esaurire l'argomento ma con il semplice scopo di dare un contributo utile ad approfondirne la conoscenza incentrando il lavoro su alcuni aspetti specifici e circoscritti: le imprese del settore connesse alle costruzioni (fonte Infocamere – Registro Imprese), lo stock immobiliare catastale (Osservatorio Immobiliare Italiano, OMI – Agenzia delle Entrate) e l'andamento del mercato immobiliare (OMI – Agenzia delle Entrate). La scelta di questo settore è stata compiuta non solo per dare continuità storica a precedenti rapporti realizzati dal Centro ed interessanti lo stesso argomento, quanto e soprattutto per la riconosciuta capacità del *comparto* di influenzare con il suo andamento quello di un intero contesto economico. Il *Sistema Edilizia* infatti si è manifestato nel tempo, a seconda della fase congiunturale, come volano delle riprese economiche o come punto di partenza di importanti fasi recessive.

E' inoltre indubbio che il rilancio del settore possa costituire non solo un efficace propellente per innestare una virtuosa ripresa dell'intera economia, ma anche una concreta risposta sia al bisogno di sicurezza espresso dalla popolazione (bisogno divenuto ancor più manifesto dopo i sempre più ricorrenti disastri provocati da eventi sismici ed atmosferici) sia alle richieste della Comunità Europea<sup>1</sup> per lo sviluppo dell'*Economia Circolare*.

E' inoltre vero che la significativa contrazione del numero di imprese del settore, di cui daremo conto nel rapporto, risulta oltremodo preoccupante, in quanto testimonia la perdita di molte realtà imprenditoriali spesso dotate di know-how specifico e consolidato nel tempo, ed è inoltre indicatore di diminuzione di tanti posti di lavoro finanche nell'indotto, nonché della difficoltà di tante realtà giovanili ad intraprendere la difficile opera di traghettamento del settore nel nuovo mondo dell'Industria 4.0..

Con l'intento di fornire un contributo allo sviluppo della conoscenza e della riflessione sul settore auguriamo una piacevole lettura.

---

<sup>1</sup> Il recente Piano d'Azione europeo sull'economia circolare considera il settore edile "prioritario" sotto questo punto di vista. Il maggior contributo alla produzione annua di rifiuti speciali a livello europeo, secondo la Commissione, è infatti dato dal settore. A riguardo, la Commissione Europea ha fissato per il 2020 l'obiettivo di recuperare il 70% in peso dei rifiuti da costruzione e demolizione; obiettivo virtuoso ma che l'Italia appare lontano. Nell'economia circolare il settore riveste quindi un ruolo cardine anche in virtù delle ingenti quantità di energia impiegate nel settore civile, sia come energia consumata per l'attività di costruzione sia come energia utilizzata durante la vita dell'opera (es. i consumi energetici che possono essere fatti risalire all'edilizia rappresentano quasi il 40% di quelli totali).

## 1. Costruzioni e Attività di mediazione immobiliare: la demografia d'impresa di due importanti filiere del *Sistema Edilizia*

Con il presente contributo si analizza l'andamento di due importanti filiere del *Sistema Edilizia*, ovvero quelle più direttamente collegate alla creazione e *movimentazione* dello stock immobiliare ed all'andamento del connesso mercato: Costruzioni e Attività di intermediazione immobiliare. Ciò, tuttavia, nella consapevolezza che tali settori costituiscono soltanto due delle filiere ricomprese nella più ampia sfera del *Sistema Edilizia*. Questo infatti abbraccia ed interessa anche molti comparti afferenti ai settori Estrazioni (es. estrazioni materiali edili), Manifatturiero (es. fabbricazione piastrelle e ceramiche sanitarie), Commercio (es. vendita materiali edili, sanitari, infissi etc.) e Servizi (es. servizi di ingegneria, architettura, analisi e consulenza tecnica).

I settori Costruzioni e Attività di intermediazione immobiliare insieme rappresentano il 13,1% delle localizzazioni d'impresa registrate in provincia di Livorno. Si tratta di un'incidenza sostanzialmente in linea con la media nazionale (13,3%) e leggermente inferiore a quella regionale (14%).

Per il solo settore **Costruzioni**, a fine 2016, si contano in provincia di Livorno 4.901 localizzazioni d'impresa<sup>2</sup> di cui il 90% sedi.

I bilanci di settore depositati in CCIAA dalle società obbligate<sup>3</sup> sono risultati 388 interessando grosso modo circa il 10% delle imprese del settore; da essi si desume un valore complessivo della produzione pari a 261.372.912 €, realizzato riversando sul territorio 61.168.935 € di stipendi. Tali costi per il personale costituiscono il 25% dei costi totali di produzione ed il 23% del valore di produzione.

Stime Prometeia ad Ottobre 2016 indicano un valore aggiunto del settore superiore ai 316 milioni di euro, ovvero circa il 4% del totale provinciale.

Partecipano alla determinazione di questo risultato tre diversi comparti: *Costruzione di edifici*, *Ingegneria civile* e *Lavori di costruzione specializzati*. Il primo raccoglie le imprese di costruzione in senso stretto ed a fine 2016 se ne contano 1.615 di cui 1.411 sedi ed il resto unità locali. A queste si affiancano le localizzazioni registrate come unità svolgenti attività di *Ingegneria civile*, ovvero costruzione di strade, ponti, opere idrauliche ed in generale di pubblica utilità. A livello provinciale sono presenti 69 localizzazioni di questo tipo di cui 52 sedi. Il terzo ed ultimo comparto è quello dei *Lavori di costruzione specializzati* che localmente sono svolti da ben 3.217 unità registrate di cui 2.949 sedi. Rientrano ad esempio in questo comparto le attività di Demolizione, Installazione di

<sup>2</sup> Sedi +unità locali di sedi provinciali ed extra provinciali.

<sup>3</sup> Le società di capitali, ai sensi dell'art. 2435 del Codice Civile, hanno l'obbligo di depositare ogni anno i bilanci di esercizio al registro delle imprese della Camera di commercio presso la quale hanno sede.

impianti (elettrici, elettronici, idraulici, di illuminazione, di irrigazione, di erogazione gas etc...) inclusa manutenzione e riparazione, Installazione e riparazione ascensori, Intonacatura e stuccatura, Posa in opera di pavimenti, infissi, arredi, controsoffitti etc.. Si tratta di un universo di imprese molto ampio e variegato.

**Tab. 1 – Localizzazioni d’impresa (sedi e unità locali) registrate per Livorno, Toscana e Italia settore F Costruzioni per comparto – valori assoluti 2016 e variazioni % sul 2010**

Localizzazioni		2016			Var. % sul 2010		
		Localizzazioni	di cui sedi	di cui U.L.	Localizzazioni	di cui sedi	di cui U.L.
<b>LIVORNO</b>	Costruzione di edifici	1.615	1.411	204	-12,7	-13,5	-7,3
	Ingegneria civile	69	52	17	4,5	13,0	-15,0
	Lavori specializzati	3.217	2.949	268	-6,1	-6,1	-6,3
	<b>Totale</b>	<b>4.901</b>	<b>4.412</b>	<b>489</b>	<b>-8,3</b>	<b>-8,4</b>	<b>-7,0</b>
<b>TOSCANA</b>	Costruzione di edifici	20.936	18.630	2.306	-12,8	-14,0	-2,2
	Ingegneria civile	768	573	195	8,6	4,6	22,6
	Lavori specializzati	45.298	41.828	3.470	-10,5	-10,9	-4,6
	<b>Totale</b>	<b>67.002</b>	<b>61.031</b>	<b>5.971</b>	<b>-11,1</b>	<b>-11,8</b>	<b>-3,0</b>
<b>ITALIA</b>	Costruzione di edifici	347.344	315.750	31.594	-9,3	-10,5	4,9
	Ingegneria civile	16.314	13.166	3.148	5,5	2,3	21,1
	Lavori specializzati	555.248	514.517	40.731	-4,2	-4,9	5,4
	<b>Totale</b>	<b>918.906</b>	<b>843.433</b>	<b>75.473</b>	<b>-6,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>5,7</b>

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

La maggior parte delle sedi d’impresa registrate in provincia nel complesso del settore Costruzioni ha nazionalità italiana (83,6% Livorno, 76,3% Toscana e 82,2% Italia). Le imprese straniere sono il 15%, meno incisive rispetto alla media regionale (22,4%) ma in linea con il dato nazionale (15,5%). Esse hanno un impatto particolarmente significativo nel comparto dei *Lavori di costruzione specializzati* dove sono piuttosto numerose (18,1% del totale comparto contro il 9% delle attività di Costruzione di edifici in senso stretto), Nel comparto dell’*Ingegneria civile* non vi sono imprese straniere.

Tra le imprese (sedi) non italiane prevale la nazionalità extra comunitaria, indipendentemente dal comparto o dal territorio in esame. In provincia di Livorno ad esempio le imprese (sedi) comunitarie sono il 4,1% mentre le extracomunitarie sono il 10,9%.

Rispetto al 2010 l’intero settore Costruzioni livornese ha perso l’8,3% delle unità allora esistenti (-11,1% Toscana, -6,1% Italia). In provincia la contrazione ha interessato sia le sedi che le unità locali con percentuali non troppo dissimili (sedi -8,4%, U.L. -7%). In Toscana il calo delle sedi risulta piuttosto elevato (-11,8%) mentre quello delle unità locali è più contenuto (-3%). Un’importante decurtazione delle sedi si ritrova anche a livello nazionale (-7%) mentre le unità locali manifestano un andamento in controtendenza crescendo del 5,7%.

Le variazioni complessive delle localizzazioni dei singoli comparti vanno dal -12,7% della *Costruzione di edifici* in senso stretto al +4,5% delle attività di *Ingegneria civile*, passando dal -6,1% dei *Lavori di costruzione specializzati*.

In termini di valore aggiunto la perdita complessiva del settore rispetto al 2010 è stimata<sup>4</sup> intorno al 34%. Guardando invece ai soli bilanci depositati il valore della produzione si dimezza passando da oltre mezzo miliardo di euro (502.275.514 €) del 2010 a 261.372.912 € del 2016 per una variazione percentuale negativa del 48% (-45% Toscana e -60% Italia). La riduzione del valore della produzione si associa a quella dei costi per il personale valorizzabile in oltre 28 milioni di euro in meno riversati sul territorio sotto forma di stipendi.

Per quanto riguarda le imprese straniere del settore è possibile valutare l'evoluzione delle sole sedi tra il 2011 ed il 2016<sup>5</sup>. Per la provincia di Livorno emerge un incremento della numerosità che sfiora il +4% in contrasto con il calo delle sedi di nazionalità italiana. Particolarmente importante l'aumento delle imprese comunitarie (+7,7%), più contenuto, ma con impatto significativo, quello relativo alle extracomunitarie (+2,3%). Tale andamento riflette probabilmente un certo ritardo temporale della provincia in merito alla "penetrazione" del tessuto imprenditoriale locale da parte delle imprese straniere. Tant'è che nei contesti territoriali di riferimento, Italia e Toscana, invece la numerosità delle imprese diminuisce indipendentemente dalla nazionalità.

**Tab. 2 - Sedi d'impresa straniera nel settore F Costruzioni**

*Valore assoluto 2016, incidenza della nazionalità e variazione % rispetto al 2011*

		Comunitaria	Extra U.E.	Totale straniera	Italiana	Non classificata	Totale
<b>LIVORNO</b>	Sedi d'impresa	182	481	663	3.689	60	4.412
	<i>Incid. % Nazionalità</i>	<i>4,1</i>	<i>10,9</i>	<i>15,0</i>	<i>83,6</i>	<i>1,4</i>	<i>100,0</i>
	<b>Var. % sul 2011</b>	<b>7,7</b>	<b>2,3</b>	<b>3,8</b>	<b>-9,5</b>	<b>-9,1</b>	<b>-7,7</b>
<b>TOSCANA</b>	Sedi d'impresa	4.740	8.961	13.701	46.546	784	61.031
	<i>Incid. % Nazionalità</i>	<i>7,8</i>	<i>14,7</i>	<i>22,4</i>	<i>76,3</i>	<i>1,3</i>	<i>100,0</i>
	<b>Var. % sul 2011</b>	<b>-11,0</b>	<b>-3,8</b>	<b>-6,4</b>	<b>-12,7</b>	<b>3,4</b>	<b>-11,2</b>
<b>ITALIA</b>	Sedi d'impresa	43.544	87.023	130.567	692.970	19.896	843.433
	<i>Incid. % Nazionalità</i>	<i>5,2</i>	<i>10,3</i>	<i>15,5</i>	<i>82,2</i>	<i>2,4</i>	<i>100,0</i>
	<b>Var. % sul 2011</b>	<b>0,6</b>	<b>7,0</b>	<b>4,8</b>	<b>-8,9</b>	<b>-5,8</b>	<b>-7,0</b>

*Fonte: elaborazione Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere*

Il dato sulle imprese giovanili mette in luce una situazione deficitaria per la provincia rispetto al contesto regionale e nazionale. A Livorno l'incidenza delle imprese giovanili nel settore *Costruzioni* si ferma infatti all'8,7% mentre nei territori di confronto supera il 10%. Una condizione che tuttavia risulta in netto peggioramento per tutti rispetto al 2011, quando la quota di imprese giovanili nel

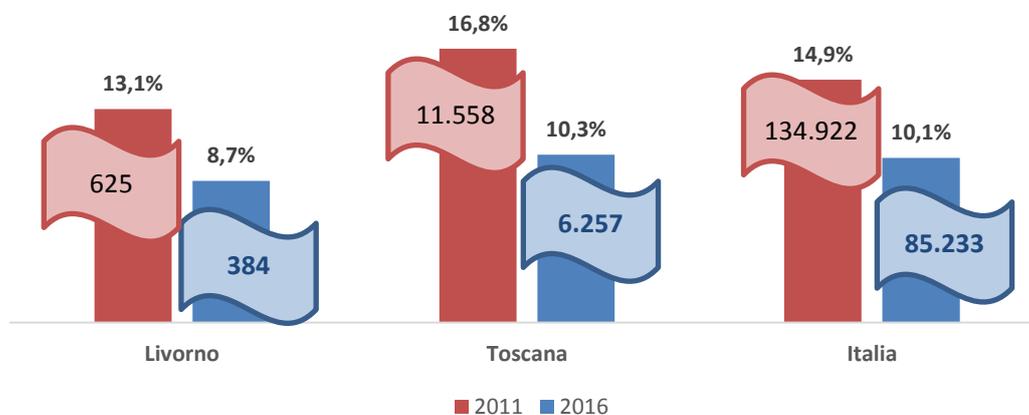
<sup>4</sup> Prometeia – Stime ad ottobre 2016

<sup>5</sup> Non sono disponibili le statistiche sulle localizzazioni né quelle sulle sedi per anni anteriori al 2011.

settore era decisamente più elevata in tutti i territori esaminati: Livorno 13,1%, Toscana 16,8%, Italia 14,9%.

**Graf. 1 - Imprese giovanili nel settore Ateco F Costruzioni 2011 e 2016  
Livorno, Toscana e Italia**

Valori assoluti ed incidenza sul totale di settore



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

Quanto costruito sul territorio dalle imprese “di oggi e di ieri” viene gestito con trattative di compravendita dalle **imprese di intermediazione immobiliare**. Di queste, a fine 2016, se ne contano 488, il 12,1% in meno rispetto al 2010 (-6% Toscana, -1% Italia). In provincia le sole sedi sono 440 (il 90,2% del totale localizzazioni) e sono diminuite meno (-10,2%) rispetto alle unità locali (-26,2%), così come si riscontra anche nei contesti territoriali di riferimento.

<b>Tab. 3 - Localizzazioni (sedi e unità locali) Ateco 68.31 Mediatori immobiliari</b>						
Valori assoluti 2016 e var. % sul 2010						
	Valori assoluti			Var. %		
	Localizzazioni	di cui sedi	di cui U.L.	Localizzazioni	di cui sedi	di cui U.L.
<b>Livorno</b>	488	440	48	-12,1	-10,2	-26,2
<b>Toscana</b>	4.557	4.028	529	-6,0	-4,3	-16,8
<b>Italia</b>	50.183	44.449	5.734	-1,0	2,2	-20,1

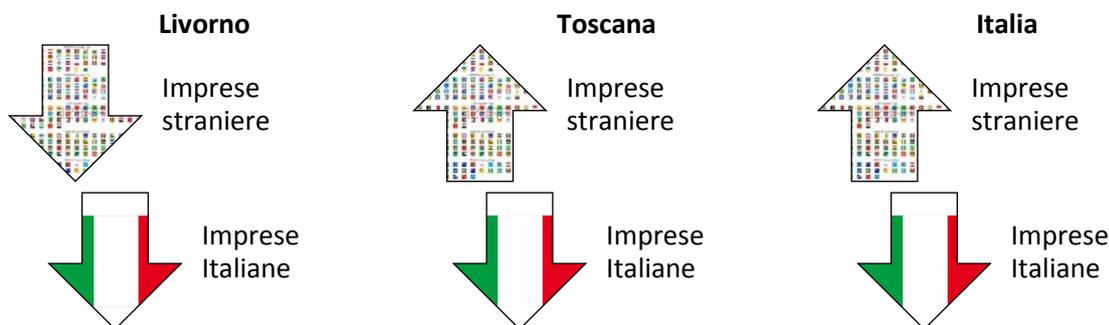
Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

Il valore della produzione delle società del settore depositanti bilancio (circa il 12% del totale<sup>6</sup>) si aggira intorno ai 2,2 mln/€, il 32,6% in meno del 2010 (-5,7% Toscana, -25,8% Italia).

In questo settore il contributo degli stranieri (7 sedi d'impresa in tutto) è molto meno rilevante rispetto a quello delle Costruzioni. In particolare a Livorno si assiste ad una contrazione numerica generale che interessa tutte le sedi indipendentemente dalla nazionalità mentre Toscana e Italia nel complesso vedono crescere le imprese straniere, in controtendenza rispetto a quelle italiane.

<sup>6</sup> La percentuale di imprese del settore depositanti bilancio varia a seconda del territorio.

**Graf. 2 - Andamento delle sedi d'impresa del settore Attività dei mediatori immobiliari tra il 2011 ed il 2016 per Livorno, Toscana e Italia – Distinzione tra imprese di nazionalità straniera e italiana**

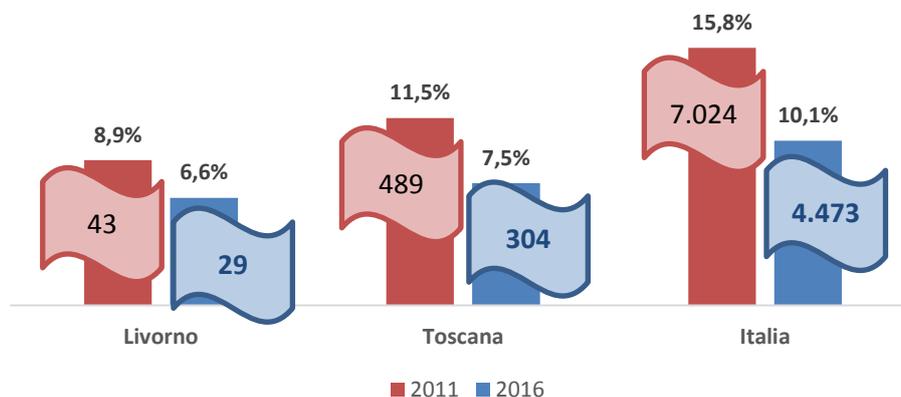


Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

A Livorno le imprese giovanili esercenti un'attività di Intermediazione immobiliare sono 29 e costituiscono il 6,6% del totale imprese di settore, una percentuale più bassa della media Toscana (7,5%) ed ancor più di quella italiana (10,1%). Come evidenziato per il settore Costruzioni, anche in quest'ambito di attività, si verifica una contrazione della "quota giovani" rispetto al 2011, quando il valore calcolato per Livorno arrivava all'8,9% e quello di Toscana e Italia si attestava rispettivamente all'11,5% ed all'15,8%.

**Graf. 3 - Imprese giovanili settore Ateco 68.31 Intermediari immobiliari 2011 e 2016 Livorno, Toscana e Italia**

Valori assoluti ed incidenza sul totale di settore



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

## **2. Il patrimonio immobiliare provinciale**

### **2.1. Premessa**

L’Agenzia delle Entrate, mediante l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ha reso disponibili alcuni importanti dati sul patrimonio immobiliare distinti per categoria catastale, ossia per tipologia e/o destinazione d’uso dell’immobile. Le informazioni riguardano la consistenza dello stock sia come numerosità che come consistenza fisica (“vani”, superfici o volumi a seconda delle categorie in esame) e della correlata base imponibile fiscale determinata dal catasto (rendita catastale). I dati presentati si riferiscono a dicembre 2016.

Il presente lavoro proporrà un confronto con il 2006 per la cui corretta lettura è necessario acquisire consapevolezza dell’avvertenza che la variazione dello stock di unità immobiliari urbane, da un anno all’altro, può dipendere da almeno tre fattori:

1. nuove costruzioni; frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti;
2. rettifiche dovute a censimento di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzione di errori.
3. le variazioni intervenute nella numerosità dello stock e nelle rendite catastali riguardanti tutti i movimenti registrati dagli uffici<sup>7</sup>.

In conclusione, è necessario interpretare le variazioni di stock<sup>8</sup> tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche normativi, amministrativi e fiscali sottostanti.

### **2.2. Analisi dei dati catastali**

Alla fine degli anni novanta<sup>9</sup>, in Italia, ebbe inizio un boom edilizio trainato sia dall’espansione demografica, indotta a sua volta dai sempre più importanti flussi migratori, sia dalla riduzione dei tassi d’interesse e dall’aumento della spesa pubblica per infrastrutture. Ciò ha permesso al settore di tornare a svolgere un ruolo di traino dell’economia e di attrazione dei capitali. Il risultato è stato l’insediamento sul territorio nazionale di 1,1 miliardi di metri cubi di nuove cubature edilizie residenziali tra il 1997 ed il 2007. Dobbiamo tornare agli anni Cinquanta, alla fase della ricostruzione

---

<sup>7</sup> A titolo di esempio la riclassificazione di unità immobiliari residenziali a seguito dell’applicazione dell’articolo 1, commi 335 e 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, le modifiche intervenute per la revisione del classamento nell’ambito delle unità immobiliari censiti nella categoria E (articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286), l’iscrizione di immobili rilevati dalle attività di fotoidentificazione (articolo 2, comma 36 decreto-legge n. 262 sopra citato), le attività di rettifica di errori introdotti accidentalmente nelle basi dati, accertamenti che modificano classamenti e rendite già in atti presentati dal contribuente.

<sup>8</sup> L’importanza di queste avvertenze si fa ancor più stringente per la lettura dei dati relativi alle rendite a seguito delle variazioni introdotte dalla Legge 208/2015 e dalla Legge di stabilità per il 2016. Tali leggi hanno previsto, a decorrere dal 1° gennaio 2016, l’esclusione dal calcolo della rendita delle componenti impiantistiche destinate alla produzione con evidente impatto sui dati complessivi e di categoria.

<sup>9</sup> Analisi sviluppata sulla base di alcune riflessioni di Daniele Girardi. Assistant Professor, Economics Department, University of Massachusetts – Amherst.- Articolo *Il secondo boom edilizio italiano* pubblicato il 9 luglio 2012.

post-bellica e dell'urbanizzazione, per trovare un'espansione edilizia più intensa e duratura dell'ultima in esame.

Il 2006 costituisce pertanto l'ultimo anno "d'oro" per gli investimenti in costruzioni e per il settore dell'edilizia in generale, dopodiché per il settore ha inizio la parabola discendente.

Secondo i dati del Catasto tra il 2006 ed il 2016 lo stock immobiliare italiano ha registrato una impennata del 20,8%<sup>10</sup> che ha interessato anche la Toscana seppur con una percentuale inferiore (+17,7%). Si registra un incremento dello stock immobiliare anche in provincia di Livorno (+15,8%), con un valore più vicino al dato regionale piuttosto che a quello nazionale.

A fine 2016, nel dettaglio, in provincia di Livorno si registravano come definite 393.537 unità immobiliari urbane (U.I.U.<sup>11</sup>) e 32.204 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 il 9,6% del patrimonio immobiliare regionale. Al contempo, la Toscana ospita sul proprio suolo il 6,1% delle U.I.U. italiane.

**Tab. 4 - Suddivisione dello stock immobiliare (numero di unità immobiliari) per categoria - Anno 2016  
Livorno, Toscana, Italia**

Cat.	Descrizione	LIVORNO		TOSCANA		ITALIA	
		v.a.	Incid. %	v.a.	Incid. %	v.a.	Incid.%
<b>A escluso A10</b>	<b>Edilizia residenziale</b>	215.485	<b>54,8</b>	2.112.986	<b>51,5</b>	34.882.367	<b>51,4</b>
	<b>Edilizia non residenziale</b>	178.052	<b>45,2</b>	1.990.665	<b>48,5</b>	32.935.415	<b>48,6</b>
<b>A10</b>	Uffici e studi privati	3.919	<b>1,0</b>	50.691	<b>1,2</b>	664.174	<b>1,0</b>
<b>B</b>	Edilizia pubblica - immobili ad uso ordinario	1.140	<b>0,3</b>	16.127	<b>0,4</b>	202.032	<b>0,3</b>
<b>C</b>	Edilizia per commercio e per servizi senza fine di lucro	146.323	<b>37,2</b>	1.617.844	<b>39,4</b>	27.006.027	<b>39,8</b>
<b>D</b>	Edilizia per attività commerciale, industriale, servizi	11.200	<b>2,8</b>	103.693	<b>2,5</b>	1.576.446	<b>2,3</b>
<b>E</b>	Edilizia pubblica - immobili ad uso speciale	1.071	<b>0,3</b>	14.111	<b>0,3</b>	172.451	<b>0,3</b>
<b>F</b>	Immobili che non producono reddito	14.399	<b>3,7</b>	188.199	<b>4,6</b>	3.314.285	<b>4,9</b>
	<b>Totale</b>	<b>393.537</b>	<b>100,0</b>	<b>4.103.651</b>	<b>100,0</b>	<b>67.817.782</b>	<b>100,0</b>
	<b>Altro</b>	35.204	-	545.889	-	6.521.021	-

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

Il 54,8% del patrimonio immobiliare provinciale è costituito da unità destinate all'edilizia residenziale (categoria A escluso A10), alcuni punti percentuali in più rispetto a Toscana (51,5%) e Italia (51,4%). L'edilizia non residenziale riguarda tutte le altre categorie che verranno più dettagliatamente analizzate di seguito.

<sup>10</sup> Tali variazioni includono quelle riferibili alla categoria catastale F ma escludono la componente precedente citata come Altro che nel 2006 non era presente nelle statistiche OMI.

<sup>11</sup> Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre reddito proprio (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 numero 652) e censita al catasto urbano.

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 disposizione) 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 2016 delle unità immobiliari della provincia ammonta a circa 273,9 mln/€.

Il contributo offerto dalle singole categorie alla determinazione della rendita catastale complessiva è massimo per l'Edilizia residenziale, elevato 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.

**Tab. 5 - Rendita catastale 2016 per categoria e territorio - Valori assoluti (mln/€) e percentuali sul totale**

	<b>A (escluso A10)</b>	<b>A10</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>Totale</b>
	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	
<b>Livorno</b>	148,95	8,23	8,93	33,96	68,63	5,17	273,87
<b>Toscana</b>	1.250,97	96,74	123,94	473,72	621,87	38,13	2.605,37
<b>Italia</b>	16.894,33	1.543,18	1.366,72	6.078,03	10.479,44	784,03	37.145,73
<i>Livorno</i>	<i>54,39</i>	<i>3,00</i>	<i>3,26</i>	<i>12,40</i>	<i>25,06</i>	<i>1,89</i>	<i>100,00</i>
<i>Toscana</i>	<i>48,02</i>	<i>3,71</i>	<i>4,76</i>	<i>18,18</i>	<i>23,87</i>	<i>1,46</i>	<i>100,00</i>
<i>Italia</i>	<i>45,48</i>	<i>4,15</i>	<i>3,68</i>	<i>16,36</i>	<i>28,21</i>	<i>2,11</i>	<i>100,00</i>

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

A questo punto sono possibili alcune riflessioni sul rapporto tra il patrimonio immobiliare ed il tessuto economico, sociale e ambientale della provincia.

A fine 2016 i residenti della provincia erano 337.334 a cui si associano 215.485 U.I.U. residenziali, meno di un'unità immobiliare a residente (0,6 U.I.U. a residente similmente a Toscana e Italia<sup>12</sup>).

Lo spazio disponibile per ogni residente nelle unità abitative provinciali è di poco superiore ai 3 vani, grosso modo in linea con la media regionale e italiana.

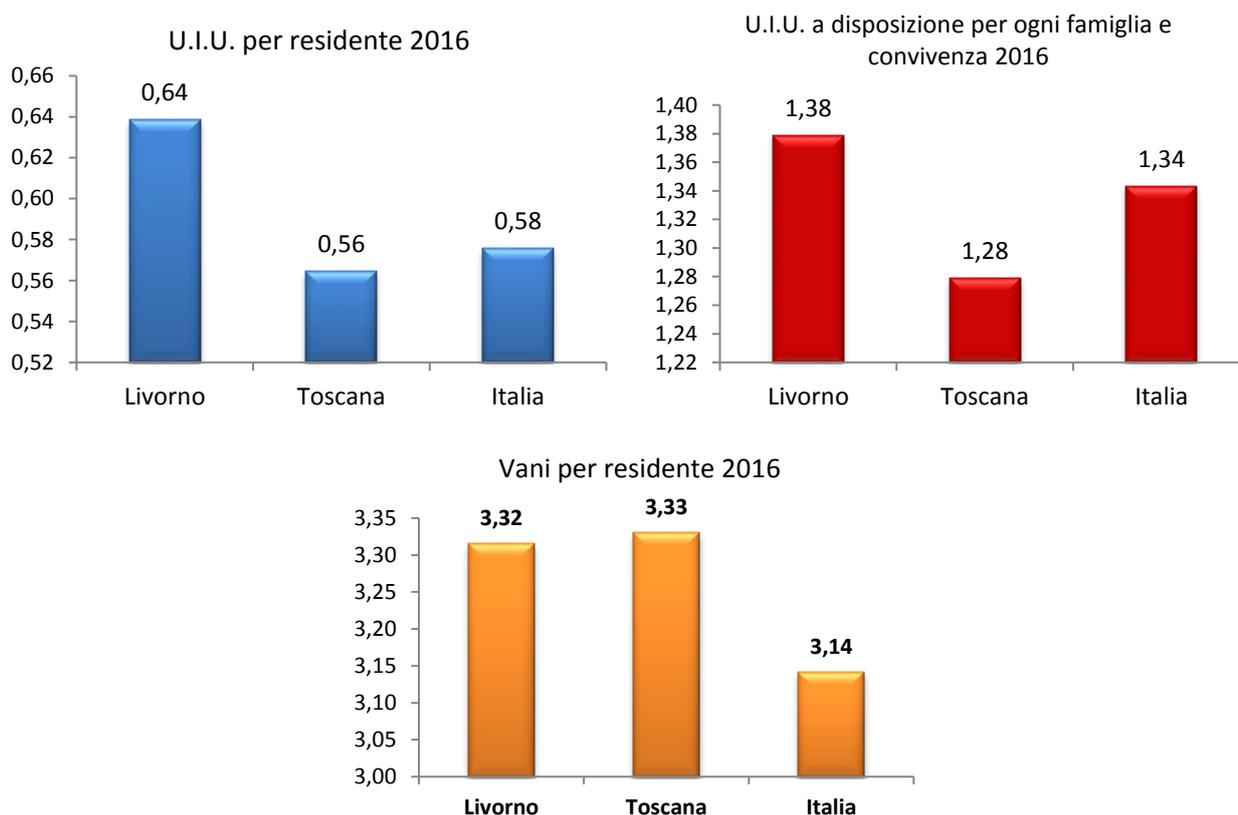
Da considerare poi che la provincia di Livorno si estende su di una superficie di 1,2 mld/mq di cui l'1,7% occupati da unità immobiliari ad uso residenziale. In Toscana ed in Italia l'incidenza

<sup>12</sup> Se il calcolo viene fatto su famiglie e convivenze si attribuisce 1,4 U.I.U. a nucleo riconosciuto di residenti (famiglia o convivenza) per Livorno e 1,3 per Toscana e Italia.

dell'edilizia residenziale è mediamente inferiore al dato provinciale, seppur in modo contenuto (rispettivamente 1,10% e 1,35%, tab. 6).

In particolare, ogni U.I.U. residenziale in provincia occupa mediamente 97,7 mq contro i 120 mq della Toscana ed i 117 mq della media nazionale. Ogni vano dell'unità immobiliare provinciale misura circa 18,8 mq, qualcosa meno di un vano in Toscana (20,3) ed in Italia (21,4).

**Graf. 4 - Stock immobiliare e residenti – Alcuni indicatori**



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI - ISTAT

	Superficie territorio (mln di mq)	Superficie tot Edilizia residenziale (mq)	Sup. territorio (%) occupata da edilizia residenziale	U.I.U. Edilizia residenziale	Sup x U.I.U. residenziale (mq)	Superficie media del vano (mq)
<b>Livorno</b>	1.218	21.051.914	1,73	215.485	97,70	18,82
<b>Toscana</b>	22.987	253.314.127	1,10	2.112.986	119,88	20,33
<b>Italia</b>	302.071	4.078.553.207	1,35	34.882.367	116,92	21,43

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI - ISTAT

Oltre alle unità dell'edilizia residenziale ci sono quelle destinate all'esercizio di un'attività economica che possono essere "riclassificate" secondo lo schema riportato nella successiva tab.7.

I fabbricati (U.I.U.) associati a funzioni produttive connesse alle attività agricole e quindi al settore *Agricoltura* a Livorno sono 1.961 e costituiscono lo 0,5% del patrimonio immobiliare complessivo.

Sono destinate al *Commercio* 15.668 unità immobiliari, ovvero il 4% del patrimonio immobiliare complessivo della provincia, quota superiore alla media regionale (3,4%) e nazionale (3,3%).

Le unità adibite a laboratori per arti e mestieri (*Artigianato*) sono 1.478 corrispondenti allo 0,4% dello stock U.I.U. e da confrontarsi con l'1,5% della Toscana e lo 0,9% dell'Italia.

L'*Industria* invece occupa circa l'1,2% delle U.I.U. provinciali (4.695 unità), come del resto accade in buona parte del territorio regionale e nazionale.

A disposizione dei *Servizi* privati con fini di lucro ci sono 4.599 U.I.U., poco più dell'1% (come per l'Industria) dato anche in questo caso grosso modo in linea con la media regionale e nazionale.

Secondo il catasto la categoria *Alberghi e pensioni* conta 716 unità immobiliari in tutta la provincia di Livorno, lo 0,2% dello stock complessivo (0,1% per la media regionale e nazionale).

Quanto all'edilizia destinata ai *Servizi pubblici* o comunque senza fini di lucro costituisce il 24,1% dello stock provinciale (24,9% Toscana e 26,2% Italia) con 94.992 UIU dedicate.

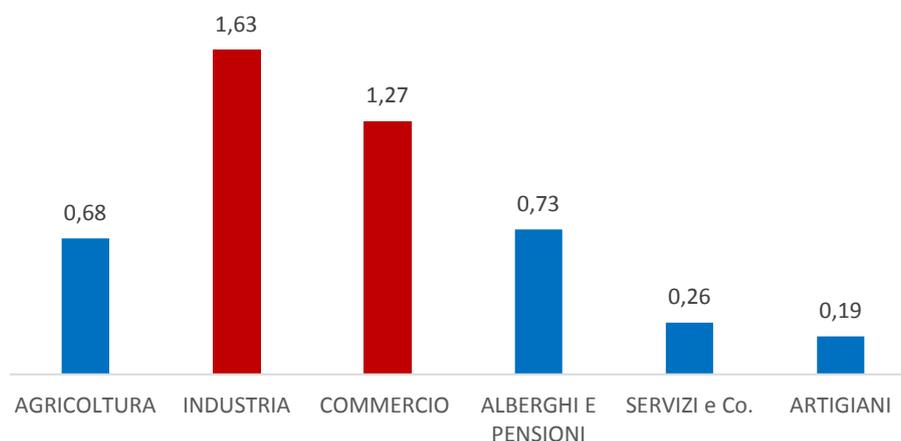
<b>Tab. 7 - Suddivisione delle U.I.U. per destinazione d'uso, valori assoluti e incidenza % della categoria sul patrimonio immobiliare complessivo del territorio (esclusa cat. Altro) 2016</b>						
MACRO CATEGORIE	LI	TOS	ITA	LI	TOS	ITA
	n. UIU			Incid. % sul totale U.I.U.		
<b>Edilizia per l'agricoltura</b> (categoria catastale D10)	1.961	26.350	409.018	0,5	0,6	0,6
<b>Edilizia abitativa</b> (categoria catastale A escluso A10)	215.485	2.112.986	34.882.367	54,8	51,5	51,4
<b>Edilizia per il commercio</b> (categoria catastale C1 e D8)	15.668	140.244	2.216.939	4	3,4	3,3
<b>Laboratori per arti e mestieri</b> (Artigianato) (categoria catastale C3)	1.478	62.351	626.372	0,4	1,5	0,9
<b>Edilizia industriale</b> (categoria catastale D1, D7)	4.695	51.259	784.546	1,2	1,2	1,2
<b>Edilizia destinata ai servizi privati con fini di lucro</b> (categoria catastale A/10, D3-4-5-6)	4.599	57.664	741.670	1,2	1,4	1,1
<b>Edilizia destinata ad alberghi e pensioni</b> (categoria catastale D2)	716	5.322	65.664	0,2	0,1	0,1
<b>Edilizia destinata ai servizi pubblici e/o senza fini di lucro</b> (categoria catastale B e C4-7 e E)	94.992	1.022.285	17.769.122	24,1	24,9	26,2
<b>Altre destinazioni</b>	53.943	625.190	10.322.084	13,7	15,2	15,2
<b>Totale*</b>	393.537	4.103.651	67.817.782	100	100	100
*Esclusa la Categoria Altro (beni comuni non censibili etc.) Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI						

Si precisa che questo tipo di suddivisione per destinazione d'uso prevista dal catasto è solo a grandi linee confrontabile con la tradizionale classificazione ISTAT delle attività economiche (ATECO). Tuttavia, prendendo in esame unità locali e sedi d'impresa per settore d'attività, quali risultano dal Registro delle Imprese della Camera di Commercio, e confrontandole con le unità immobiliari dedicate a ciascun settore dal catasto si nota come siano i settori Industria in s.s. (leggi Manifatturiero)

e Commercio a fare la parte del leone accaparrandosi mediamente oltre un'unità immobiliare per ogni unità aziendale in ciascun settore.

Ad Agricoltura e Alberghi e pensioni spetta quasi una unità immobiliare a localizzazione, o quanto meno sono i settori in cui il dato è più vicino all'unità (0,7). Seguono Industria, Servizi e Artigianato.

**Graf. 5 - Rapporto tra le U.I.U e le localizzazioni d'impresa per settore Livorno 2016**



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI - Infocamere

Rispetto al 2006 l'incremento di unità immobiliari interessa tutti i settori ad eccezione dell'Artigianato. I Laboratori per Arti e Mestieri sono infatti diminuiti dello 0,5%.

L'incremento minore in termini di U.I.U. riguarda l'edilizia per Alberghi e pensioni (+8%) e per scopo abitativo (+8,6%) 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 in dieci anni si è passati dalle 587 unità alle 1.961.

Tra gli altri settori si registra il +36,4% dell'edilizia industriale, il +30,7% dell'edilizia destinata ai servizi privati con fini di lucro ed il +22,3% dell'edilizia destinata ai servizi pubblici e/o senza fini di lucro ed il +9% delle strutture del Commercio. Per completezza di informazione si aggiunge che le U.I.U. con altra destinazione non citata sono cresciute a Livorno del 13,7%.

### 2.3. Le singole categorie catastali

#### GRUPPO A

Questo è il gruppo relativo all'edilizia residenziale ossia ad uso abitativo. Nel gruppo è compresa anche la categoria A10 Uffici e studi privati che normalmente si sottrae al totale per avere l'ammontare delle sole UIU ad uso esclusivamente abitativo. Quest'ultime sono 215.485 per la provincia di Livorno ed hanno una consistenza media in termini di vani pari a 5,2 risultando pertanto

tendenzialmente più piccole delle corrispondenti U.I.U. situate sul territorio regionale (5,9) e nazionale (5,5). Anche la superficie media in mq per U.I.U. risulta (98 mq) nettamente inferiore alla media Toscana (120 mq) e Italia (117 mq). Incrociando il dato sui vani con quello della superficie per Livorno si calcola una superficie media per vano pari a 18,8 mq da confrontarsi con i 20,3 mq della Toscana ed i 21,4 mq dell'Italia. In sostanza, a Livorno si sta decisamente “più stretti” in casa. Ciononostante la rendita catastale media per unità immobiliare è più elevata a livello locale e diminuisce allargando il contesto territoriale di riferimento.

<b>Tab. 8 - Immobili a destinazione ordinaria - Edilizia residenziale 2016</b>			
<i>Parametri catastali di riferimento per Livorno, Toscana e Italia</i>			
	<b>Livorno</b>	<b>Toscana</b>	<b>Italia</b>
N° di unità immobiliari urbane (U.I.U.)	215.485	2.112.986	34.882.367
Rendita Catastale media per U.I.U. (€)	691	592	484
Totale Consistenza in vani	1.118.450	12.463.014	190.363.824
Totale Superficie stimata in mq	21.051.914	253.314.127	4.078.553.207
Consistenza media in vani	5,2	5,9	5,5
Superficie media per U.I.U. in mq	98	120	117
Superficie media per vano	18,8	20,3	21,4
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI</i>			

Rispetto al 2006 le unità immobiliari urbane ad indirizzo residenziale sono aumentate dell'8,6%, molto meno rispetto alla media regionale (10,7%) e nazionale (13,1%). Il numero medio di vani è tuttavia rimasto invariato in tutti i contesti di riferimento.

In merito alla superficie media per unità immobiliare si registra una modesta crescita rispetto al 2006 mentre con riferimento alla superficie media per vano si rileva una sostanziale stabilità del valore.

Guardando alla distribuzione percentuale del patrimonio immobiliare per categoria catastale (tab. 9 e 10) risulta evidente come il livello medio dell'abitazione dei residenti livornesi possa dirsi tendenzialmente più elevato rispetto a Toscana e Italia, concentrandosi in modo più marcato nella categoria 2 (abitazioni di tipo Civile) ed in minor misura nelle successive tre categorie indicanti uno standard abitativo di più basso livello.

Entrando nel dettaglio, le abitazioni di tipo **Signorile** sono 102 in tutta la provincia e trattasi di unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

Questo tipo di abitazione presenta una consistenza media in termini di vani pari a 8,2 contro i 10,4 della Toscana ed i circa 11,2 dell'Italia. In sostanza le abitazioni a carattere signorile, in provincia di Livorno, sono poche e tendenzialmente più piccole in quanto composte da un minor numero di vani. Questa tipologia di abitazione costituisce appena lo 0,05% del patrimonio abitativo provinciale,

valore sensibilmente inferiore alla Toscana ed all'Italia dove la percentuale sale, rispettivamente, allo 0,23% ed allo 0,10%.

**Tab. 9 - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA 2016- Provincia di Livorno**

Dettaglio per categoria e relativi parametri di riferimento							
	N° di unità immobiliari urbane (U.I.U.)	Rendita media per U.I.U. (€)	Totale Superficie stimata in mq	Superficie media per vano in mq	Consistenza media in vani	Superficie media per U.I.U. in mq	Incid % della categoria sul totale netto A10
<b>CATEGORIA A1: abitazioni di tipo SIGNORILE</b>							
LI	102	2.795	24.075	28,7	8,2	236	0,05
TOSC	4.932	2.301	1.278.167	24,9	10,4	259	0,23
ITA	35.223	3.036	10.444.855	26,4	11,2	297	0,10
<b>CATEGORIA A2: abitazioni di tipo CIVILE</b>							
LI	157.004	778	15.763.926	18,7	5,4	100	72,86
TOSC	959.566	700	114.535.071	20,1	6,0	119	45,41
ITA	12.672.612	626	1.592.325.332	21,2	5,9	126	36,33
<b>CATEGORIA A3: abitazioni di tipo ECONOMICO</b>							
LI	25.864	375	2.202.812	18,0	4,7	85	12,00
TOSC	620.517	490	71.032.033	19,7	5,8	114	29,37
ITA	12.647.230	420	1.389.448.799	20,5	5,4	110	36,26
<b>CATEGORIA A4: abitazioni di tipo POPOLARE</b>							
LI	28.037	324	2.244.313	18,9	4,2	80	13,01
TOSC	398.400	303	41.421.321	20,3	5,1	104	18,85
ITA	5.609.837	220	533.807.686	21,8	4,4	95	16,08
<b>CATEGORIA A5: abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE</b>							
LI	1.565	167	100.438	21,2	3,0	64	0,73
TOSC	38.051	170	3.203.015	21,4	3,9	84	1,80
ITA	851.323	82	49.702.616	24,8	2,4	58	2,44
<b>CATEGORIA A6: abitazioni di tipo RURALE</b>							
LI	0	0	0	0,0	0,0	0	0,00
TOSC	6.361	156	642.279	21,9	4,6	101	0,30
ITA	642.451	68	44.238.254	26,4	2,6	69	1,84
<b>CATEGORIA A7: abitazioni in VILLINI</b>							
LI	2.781	2.358	635.977	23,0	9,9	229	1,29
TOSC	79.380	1.436	18.050.845	23,2	9,8	227	3,76
ITA	2.362.233	881	438.383.606	23,7	7,8	186	6,77
<b>CATEGORIA A8: abitazioni in VILLE</b>							
LI	130	7.510	79.049	29,7	20,5	608	0,06
TOSC	5.583	3.636	3.009.830	30,4	17,7	539	0,26
ITA	35.007	3.046	17.015.020	30,2	16,1	486	0,10
<b>CATEGORIA A9: CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI O STORICI</b>							
LI	2	3.471	1.324	27,6	24,0	662	0,00
TOSC	178	7.661	138.943	26,7	29,2	781	0,01
ITA	2.525	3.729	1.654.396	29,9	21,9	655	0,01
<b>CATEGORIA A11: abitazioni ed alloggi TIPICI DEI LUOGHI</b>							
LI	0	0	0	0,0	0,0	0	0,00
TOSC	18	404	2.623	21,7	6,7	146	0,00
ITA	23.926	76	1.532.643	21,2	3,0	64	0,07

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

<b>Tab. 10 - Distribuzione percentuale del patrimonio immobiliare residenziale di ciascun territorio nelle varie categorie (tutte esclusa la A10)</b>			
<b>CATEGORIA</b>	<b>LIVORNO</b>	<b>TOSCANA</b>	<b>ITALIA</b>
A1: abitazioni di tipo <b>Signorile</b>	0,05	0,23	0,10
A2: abitazioni di tipo <b>Civile</b>	72,86	45,41	36,33
A3: abitazioni di tipo <b>Economico</b>	12,00	29,37	36,26
A4: abitazioni di tipo <b>Popolare</b>	13,01	18,85	16,08
A5: abitazioni di tipo <b>Ultrapopolare</b>	0,73	1,80	2,44
A6: abitazioni di tipo <b>Rurale</b>	0,00	0,30	1,84
A7: abitazioni in <b>Villini</b>	1,29	3,76	6,77
A8: abitazioni in <b>Ville</b>	0,06	0,26	0,10
A9: <b>Castelli, Palazzi di eminenti pregi artistici o storici</b>	0,00	0,01	0,01
A11: abitazioni ed alloggi <b>tipici dei luoghi</b>	0,00	0,00	0,07
<b>Tot Categoria A escluso A10</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI</i>			

A Livorno un'unità immobiliare di questo tipo ha una superficie media di 236 mq contro i 259 mq della Toscana e i 297 mq dell'Italia. Ciascun vano ha invece una superficie media di circa 28,7 mq, dato superiore a quello calcolato per i territori di confronto (Toscana 24,9 mq, Italia 26,4 mq).

Quanto alla rendita media catastale il dato provinciale è tendenzialmente superiore a quello regionale ma inferiore alla media nazionale (tab. 9).

Rispetto al 2006 le unità immobiliari di questo tipo risultano diminuite in tutti i contesti di riferimento (-11,3% Livorno, -7% Toscana, -1,5% Italia) mentre resta sostanzialmente stabile ovunque la consistenza media in vani.

La categoria successiva è quella delle abitazioni di tipo **Civile** ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

In questa categoria a Livorno si contano 157.004 unità ovvero il cuore dell'edilizia residenziale provinciale, tanto da costituire quasi il 73% degli immobili residenziali del gruppo A. Questa percentuale risulta piuttosto elevata nel confronto con la media regionale e nazionale dove le abitazioni di tipo civile incidono rispettivamente per il 45,4% in Toscana e per il 36,3% in l'Italia. Vedremo in seguito che ciò dipende soprattutto dal fatto che rispetto alla media toscana e italiana a Livorno risultano meno diffuse le abitazioni di tipo economico e popolare.

La consistenza media in vani delle abitazioni civili provinciali è di circa 5 vani ad abitazione mentre negli altri contesti territoriali di riferimento sale a 6. In sostanza questo tipo di abitazione a Livorno non solo è più diffuso ma anche tendenzialmente più piccolo. La stessa superficie media per U.I.U. a Livorno non supera i 100 mq mentre in Toscana arriva a 119 mq ed a 126 mq a livello nazionale. Di

conseguenza a Livorno ciascun vano resta inferiore ai 19 mq mentre nei territori di *benchmark* supera i 20 mq.

In questo caso il valore della rendita media per U.I.U. è nettamente superiore a quello calcolato per i territori di confronto.

Rispetto al 2006 la categoria delle abitazioni civili risulta in forte espansione ovunque. L'incremento delle U.I.U. provinciali si attesta sul 12,9% mentre se allarghiamo il contesto territoriale di riferimento si parla di una crescita del +17,4% per la Toscana e del +25,1% per l'Italia. Presenta invece una diffusa, ma contenuta, diminuzione la rendita media per unità immobiliare. Resta sostanzialmente invariato il numero medio di vani per abitazione (5,4 Livorno, 6 Toscana e Italia).

Le abitazioni di tipo **Economico** sono unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. A Livorno sono 25.864 ed incidono sul patrimonio immobiliare abitativo complessivo per il 12%, molto meno rispetto a quanto avviene in Toscana (29,4%) ed a livello nazionale (36,3%). Come già accennato in precedenza diviene sempre più manifesta la diversa collocazione dei residenti nelle tipologie di unità immobiliari residenziali della provincia rispetto agli altri territori oggetto di confronto dove questa categoria abitativa è molto più diffusa.

Il numero medio di vani per abitazione (4,7) risulta leggermente inferiore alla media regionale (5,8) e nazionale (5,4). In questa categoria Livorno si caratterizza anche per il minor valore "reddituale" attribuito alle U.I.U. rispetto alla media regionale e nazionale, diversamente da quanto descritto per le abitazioni di tipo civile.

Per quanto riguarda la superficie media per abitazione siamo nell'ordine degli 85 mq contro gli oltre 110 mq di Toscana e Italia. Chiaramente ciò si ripercuote su di una minor superficie a vano a livello provinciale (18 mq Livorno, 19,7 mq Toscana, 20,5 mq Italia).

Rispetto al 2006 le unità immobiliari di questo tipo sono aumentate (+10,7%) meno di quanto calcolato per Toscana e Italia (rispettivamente +16,9% e 15,8%). Anche in questo caso la rendita per U.I.U. è inferiore a quella dei territori di confronto e risulta in diminuzione rispetto al 2006, con percentuali via via crescenti allargando l'orizzonte di riferimento (-0,5% Livorno, -1,6% Toscana, -2,6% Italia).

Le abitazioni di tipo **Popolare** sono unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Di solito hanno una dotazione di impianti che si limita all'indispensabile. Le unità provinciali di questa categoria sono 28.037, il 13,9% di quelle complessive, una percentuale significativamente inferiore alla media di Toscana (19%) e Italia (16%).

Queste abitazioni sono mediamente divise in un numero di vani che si aggira intorno alle 4 unità (circa 19 mq a vano), meno di quanto risulti per le aree di *benchmark*. In Toscana infatti il numero medio di vani è pari a 5, ciascuno con una superficie media di circa 20,3 mq, mentre in Italia i valori di riferimento sono 4,34 vani a U.I.U. per una superficie media a vano pari a 21,8 mq.

In generale le abitazioni popolari risultano avere una superficie media per U.I.U. inferiore: si va dagli 80 mq di Livorno ai 104 mq della media regionale passando per i 95 mq dell'Italia. Ciononostante, la rendita media per unità immobiliare a livello provinciale risulta leggermente più elevata (324 € Livorno, 303 € Toscana, 220 € Italia).

Dal 2006 al 2016 il numero di unità immobiliari di questo tipo è sceso di oltre il 9% in provincia. Anche per Toscana (-2,5%) e Italia (-1,4%) le variazioni sono negative ma decisamente molto più contenute. Il numero medio di vani per unità immobiliare è rimasto ovunque stabile, mentre la rendita unitaria è cresciuta in modo contenuto solo per Livorno e Toscana, in lieve calo il dato nazionale.

La categoria A5 abitazioni di tipo **Ultrapopolare**, attualmente in teoria non più in uso, contabilizza quelle che erano definite come unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello, di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi interni.

Ad oggi le abitazioni di questo tipo a Livorno, data la particolare tipologia, sono apparentemente ancora molte (1.565); hanno mediamente 3 vani (4 in Toscana e 2,4 in Italia) ed un valore catastale medio per unità di quasi 170 euro similmente alla Toscana ma più alto della media Italia pari a 82 €. La superficie media di un'abitazione di questo tipo è pari a 64 mq contro gli 84 mq regionali ed i 58 mq nazionali.

Questa categoria di immobili pesa sul volume complessivo delle disponibilità abitative dei residenti per meno dell'1% circa, percentuale inferiore alla media regionale (1,8%) e nazionale (2,4%). Si tratta di un altro dato a conferma del più elevato "livello abitativo" risultante in provincia.

Tuttavia, la persistente presenza di tali unità immobiliari (peraltro in numero superiore alle 1.500 unità) lascerebbe pensare che a Livorno, ci siano ancora molte famiglie che vivono in condizioni di estrema povertà con i servizi igienici esterni. Vi è tuttavia l'ipotesi, peraltro verosimile, che, semplicemente, molte abitazioni ormai ristrutturate non abbiano subito il necessario passaggio di categoria catastale. Ma dal 2006 al 2016 qualcosa sembra essere stato fatto in questo senso tant'è che le unità immobiliari ascrivibili a questa categoria sono diminuite considerevolmente ovunque: -43,6% Livorno, -43,9% Toscana e -30,2% Italia. Stando ai dati 2016 è evidente che comunque resta ancora molto da fare per adeguare l'inquadramento catastale alle caratteristiche reali di molte strutture

abitative oppure per migliorare la qualità delle stesse se ancora effettivamente aventi servizi igienici esterni.

Posto che sulla provincia di Livorno non risultano accatastate abitazioni di tipo **Rurale**<sup>13</sup> passiamo alla successiva categoria A7 ovvero alle abitazioni in **Villini**.

Per villino deve intendersi un fabbricato, eventualmente suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

Per fare un esempio, nel 2011 per il Catasto si definivano Villini le palazzine in stile Liberty che si incontrano sul tratto di Viale Italia dopo Barriera Margherita.

In provincia di Livorno risultano 2.781 villini ed incidono sul patrimonio residenziale complessivo per l'1,3%, molto meno rispetto alla media regionale (3,8%) e nazionale (6,8%).

I villini provinciali e regionali sembrano avere almeno un vano in più rispetto alle corrispondenti abitazioni site nel resto del territorio nazionale. Si parla di una media di 10 vani ad abitazione per Livorno e Toscana e 8 per la media italiana. Ciò sembrerebbe dipendere dalla più elevata superficie media per U.I.U. risultante per i primi due contesti territoriali citati (229 mq Livorno, 227 mq Toscana, 186 mq Italia). Le differenze trovano alla fine compensazione nella dimensione media dei vani che va dai 23 mq locali ai 23,2 mq toscani fino ai 23,7 mq italiani.

Da segnalare come la rendita catastale per U.I.U. (Livorno 2.358 €) si avvicini a quella delle abitazioni signorili (2.795 €), pur restandone ovviamente inferiore. Detto valore provinciale della rendita media risulta peraltro decisamente più elevato rispetto a quello della Toscana (1.436 €) e dell'Italia (881 €). Dal 2006 al 2016 il numero complessivo di unità immobiliari accatastate come "villini" è aumentato ovunque: +27% per Livorno e Italia e +25% Toscana. Quella dei villini resta comunque la categoria

<sup>13</sup> Il D.L. n. 557/1993 individua i requisiti affinché il fabbricato rurale possa essere considerato ad uso abitativo. In particolare, l'edificio **deve essere utilizzato come abitazione da uno dei seguenti soggetti**: dal proprietario o dal titolare di un diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'esercizio dell'attività agricola svolta; dall'affittuario del terreno o da colui che con un altro titolo conduce il terreno a cui il fabbricato è asservito; dai familiari che convivono con i soggetti di cui ai due numeri precedenti; dai titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività agricola; da uno dei soci o degli amministratori di società agricole, che abbiano la qualifica di imprenditori agricoli professionali;

I citati soggetti devono essere imprenditori agricoli ed essere iscritti nel registro delle imprese. Inoltre, il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie di almeno **10mila metri quadrati** ed essere iscritto al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Il limite si abbassa a 3mila metri quadrati se sul terreno sono svolte colture in serra, funghicoltura o altre colture intensive, oppure se il terreno stesso è ubicato in un comune considerato montano dalla legge. Ancora, il **volume d'affari** che deriva dall'attività agricola svolta da colui che conduce il fondo, deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo (a 1/4 se si trova in un comune montano), dal quale vanno esclusi i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito dell'attività agricola.

Non possono essere considerati fabbricati rurali le **abitazioni di lusso**, le abitazioni di tipo signorile (categoria A/1) e le abitazioni in ville (categoria A/8). (Articolo di Emanuele Carbonara Pubblicato il 18 novembre 2016 su [www.laleggepertutti.it](http://www.laleggepertutti.it), sito di informazione e consulenza legale.

catastale che, nel periodo considerato, ha sostenuto la maggior espansione, seguita su Livorno da quella calcolata per le “Ville”.

Per il Catasto le **Ville** sono abitazioni di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo. In provincia di Livorno ne risultano 130 articolate su circa 20/21 stanze, qualcuna in più rispetto alla media regionale (17/18 vani) e nazionale (in media 16 vani).

Il valore catastale per U.I.U. è pari a 7.510 € (3.576 Toscana, 2.965 Italia), ovvero 367 € a vano, cifra da confrontarsi con i 205 € della Toscana ed i 390 € dell’Italia. La spiegazione del divario di valore potrebbe risiedere sia nel maggior numero medio di vani riferiti alla provincia, sia nel fatto che la superficie media per U.I.U. tende ad essere più elevata a livello locale (608 mq contro 539 mq Toscana e 486 mq Italia). Al contempo, ai singoli vani si associa grosso modo una superficie di 30 mq ovunque.

Questa tipologia abitativa incide sul patrimonio immobiliare complessivo per lo 0,06% circa a Livorno e poco più altrove (0,26% Toscana e 0,1% Italia) e quindi in definitiva ben poco.

Anche questa categoria ha registrato una interessante espansione tra il 2006 ed il 2016, ampliamento che per la provincia di Livorno si quantifica in un discreto incremento di U.I.U. intorno al 26% mentre per Toscana e Italia si calcolano percentuali di incremento minori (rispettivamente +5,1% e +3,4%). Anche la rendita catastale, a seguito del processo di rivalutazione, ha subito un seppur contenuto incremento.

Quanto a **Castelli e palazzi di pregio** (categoria A9) se ne contano due in tutta la provincia di Livorno, collocati per l’esattezza nel comune di Portoferraio. Alcuni edifici in passato ascrivibili a questa categoria sono divenuti col tempo una residenza privata e presentano una destinazione d’uso che può aver comportato l’assegnazione di una categoria catastale diversa da quella riferita ai castelli veri e propri che altrove son rimasti tali.

Gli immobili in questione hanno una superficie media di oltre 600 mq similmente alla media nazionale mentre in Toscana il valore si avvicina agli 800 mq. La consistenza media dei vani è stimata in 24 per Livorno, 29 per la Toscana e 22 per l’Italia. In linea generale la superficie media a vano oscilla tra i 27 ed i 30 mq.

In sintesi si può quindi affermare che i residenti in provincia abitano tendenzialmente immobili di tipo civile, normalmente destinati a famiglie di medio reddito. In particolare, rispetto a quanto mediamente si registra in Toscana e Italia, le abitazioni di tipo economico e popolare risultano costituire una percentuale decisamente meno consistente del patrimonio abitativo.

Tra l'altro, le abitazioni livornesi risultano più piccole non solo in termini di numero medio di vani per unità abitativa ma anche in termini di superficie occupata. Un immobile ad uso abitativo a Livorno misura mediamente sui 98 mq contro i 120 mq ed i 117 mq della media regionale e nazionale. Tende ad essere inferiore anche la consistenza media di vani per ogni U.I.U. e la metratura di riferimento. Guardando alle variazioni di stock intercorse dal 2006 al 2016, tutto lascia pensare che le miglorie e le ristrutturazioni avvenute negli anni abbiano consentito il passaggio di alcuni immobili delle categorie popolare e ultrapopolare alle categorie economico e civile, lasciando ai livornesi un contesto abitativo ammodernato e più confortevole.

A conclusione dell'analisi del gruppo A si forniscono alcuni dati sulla categoria A10 attinente ad **Uffici e studi privati**. Al catasto ne risultano 3.919 unità distribuite su tutto il territorio provinciale. Si calcolano mediamente 5 vani ad unità immobiliare a livello provinciale da confrontarsi con un dato regionale grosso modo simile e con una media nazionale di poco superiore. La rendita media per U.I.U. provinciale (2.099 €) risulta tendenzialmente più alta rispetto della media Toscana (1.908 €) ma non di quella italiana (2.323 €).

La superficie media occupata per immobile è di 124 mq, in linea con la media regionale ma al di sotto di quella nazionale (136 mq).

L'incidenza di Uffici e studi privati sull'intera categoria A è pari a 1,8% contro il 2,3% della media regionale e l'1,9% della media nazionale.

Rispetto al 2006 il numero di unità immobiliari provinciali destinate ad Uffici e studi privati è cresciuto del 24% più che nel contesto regionale (17,6%) e nazionale (21,6%).

## GRUPPO B

Questo gruppo rientra nell'ambito degli immobili a destinazione ordinaria adibiti prevalentemente allo svolgimento di funzioni pubbliche, sociali, assistenziali e militari (Collegi, Ospizi, Conventi, Caserme, Case di cura e Ospedali, Prigioni, Uffici pubblici, Scuole, Biblioteche e quant'altro).

La maggior parte delle unità immobiliari pubbliche ad uso ordinario (27,6%) sono costituite da Scuole e laboratori scientifici. I tradizionali Uffici pubblici incidono invece per il 26,8%. Altra importante categoria per consistenza di unità immobiliari presenti sul territorio è quella prevista per Collegi, Orfanotrofi, Ospizi, Conventi, Seminari, Caserme etc. (cat. B1 23,6%). Si calcola una percentuale di incidenza significativa a due cifre anche per gli immobili adibiti a cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto (11%).

Per quanto riguarda il *benchmark* con Toscana e Italia si ravvisano importanti differenze tra le percentuali di incidenza delle varie categorie soprattutto con riferimento alle seguenti: B4 Uffici pubblici, la cui incidenza a livello locale è più alta rispetto alla media Toscana e Italia; B6 Biblioteche, Pinacoteche, Musei, Gallerie, Accademie, sottocategoria nella quale la provincia detiene la percentuale di incidenza più alta; B5 Scuole e Laboratori scientifici, a Livorno questi immobili incidono sul complesso dell'edilizia pubblica, come detto, per il 27,6% a fronte del 28,7% della media toscana e del 32,3% di quella nazionale.

<b>Tab. 11 - Categoria B - Edilizia pubblica - Immobili a destinazione ordinaria</b>				
<b>Numero di U.I.U. per sottocategoria in provincia di Livorno e incidenza % sul totale categoria per Livorno, Toscana e Italia anno 2016</b>				
Sottocategoria	N° U.I.U. <i>Valore assoluto</i>	Incid. %		
	LI	LI	TOSC	ITA
CAT. B1: COLLEGI E CONVITTI, EDUCANDATI, RICOVERI, ORFANOTROFI, OSPIZI, CONVENTI, SEMINARI, CASERME	269	23,6	19,2	23,2
CAT. B2: CASE DI CURA E OSPEDALI (senza fine di lucro)	38	3,3	4,1	3,4
CAT. B3: PRIGIONI E RIFORMATORI	9	0,8	0,3	0,4
CAT. B4: UFFICI PUBBLICI	305	26,8	19,0	21,8
CAT. B5: SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	315	27,6	28,7	32,3
CAT. B6: BIBLIOTECHE, PINACOTECHES, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE non aventi sede in edifici della categoria A9	41	3,6	2,2	2,4
CAT. B7: CAPPELLE ED ORATORI NON DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEL CULTO	125	11	21,8	10,2
CAT. B8: MAGAZZINI SOTTERRANEI PER DEPOSITI DI DERRATE	38	3,3	4,8	6,3
<b>TOTALE</b>	<b>1.140</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

*Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI*

<b>Tab. 12 . CATEGORIA B – EDILIZIA PUBBLICA – IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA</b>			
<b>Consistenza media in metri cubi 2016 delle unità immobiliari per sottocategoria e territorio</b>			
	LI	TOSC	ITA
CAT. B1: COLLEGI E CONVITTI, EDUCANDATI, RICOVERI, ORFANOTROFI, OSPIZI, CONVENTI, SEMINARI, CASERME	8.628	5.850	6.765
CAT. B2: CASE DI CURA E OSPEDALI (senza fine di lucro)	25.077	16.174	22.371
CAT. B3: PRIGIONI E RIFORMATORI	50.041	22.784	18.129
CAT. B4: UFFICI PUBBLICI	2.862	3.557	4.007
CAT. B5: SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	5.079	5.397	6.685
CAT. B6: BIBLIOTECHE, PINACOTECHES, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE che non hanno sede in edifici cat.9	4.167	7.056	4.758
CAT. B7: CAPPELLE ED ORATORI NON DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEL CULTO	412	334	680
CAT. B8: MAGAZZINI SOTTERRANEI PER DEPOSITI DI DERRATE	442	148	203
<b>MEDIA CATEGORIA</b>	<b>5.646</b>	<b>4.312</b>	<b>5.631</b>

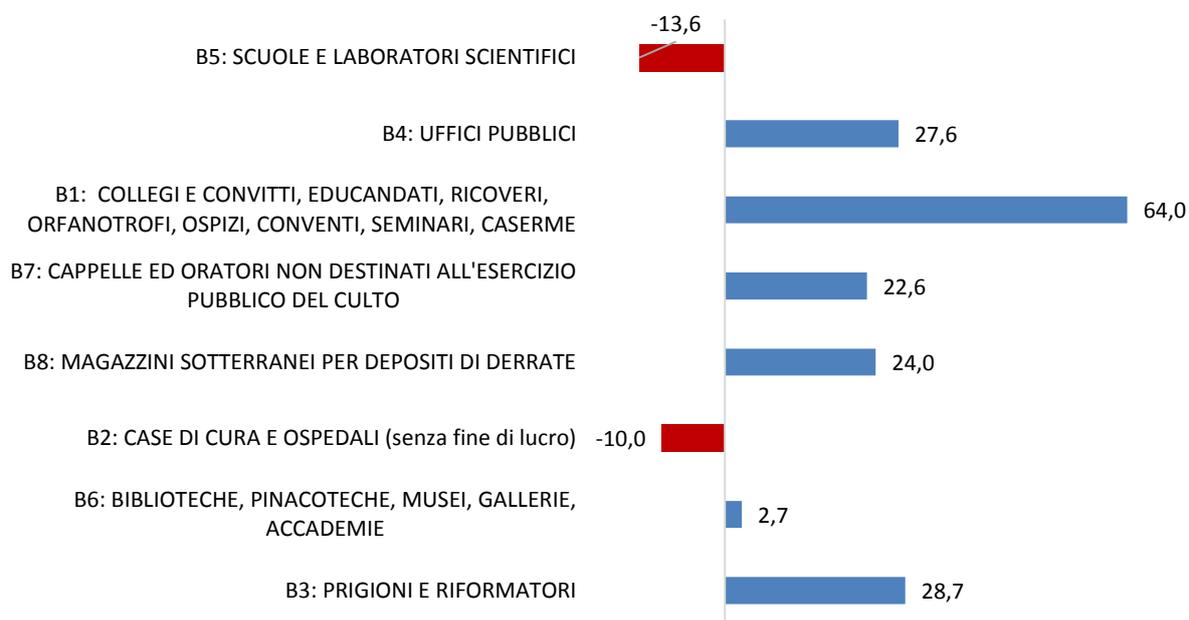
*Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI*

Si ricorda che l'intera categoria B, dedicata all'edilizia pubblica ad uso ordinario, incide sul patrimonio immobiliare provinciale per lo 0,3% %, in linea con il dato italiano (0,3%) ma leggermente al di sotto della media regionale (0,4%).

Tra il 2006 ed il 2016 le unità immobiliari dedicate alle funzioni pubbliche ordinarie sono cresciute del 23,1% nella sola provincia di Livorno ed ancor di più sul territorio nazionale (27,8%) mentre la variazione regionale è significativa, ma più contenuta (+17,2%).

Sempre in provincia, i servizi pubblici di tipo ordinario si svolgono in 6.436.376 metri cubi (mc), ovvero 5.646 mc ad unità immobiliare. Lo spazio mediamente occupato da un'unità immobiliare pubblica locale risulta superiore a quello calcolato per i territori di riferimento, in particolar modo guardando alla Toscana.

**Graf. 6 - Categoria B - Var. % delle U.I.U. tra il 2006 ed il 2016 per sottocategoria - Provincia di Livorno**



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

Nei dieci anni oggetto di osservazione la consistenza media di un'unità immobiliare pubblica si è ridotta del 5,7% a Livorno e del 3,5% in Italia, mentre in Toscana si assiste ad una crescita dello 0,8%.

Entrando più nel dettaglio delle sottocategorie possiamo notare che:

- Per le sottocategorie B1: Collegi, Ricoveri, Orfanotrofi, Ospizi, Conventi, Seminari, Caserme e B3 Prigioni e riformatori si sottolinea come le unità immobiliari non solo incidono maggiormente sul totale rispetto ai contesti di riferimento, ma risultano anche più grandi;
- Case di cura ed ospedali pubblici provinciali risultano avere una consistenza media in metri cubi per immobile superiore al dato di confronto per Toscana e Italia mentre l'incidenza sul totale unità di categoria tende ad essere leggermente inferiore;

- Uffici pubblici, Scuole e laboratori, Biblioteche, musei etc. costituiscono una parte consistente del patrimonio edilizio pubblico ma a Livorno presentano una dimensione ben più contenuta rispetto alla media regionale e nazionale.

Tra il 2006 ed il 2016 l'espansione numerica delle unità immobiliari ha interessato quasi tutte le sottocategorie fatta eccezione per Prigioni e riformatori e Magazzini sotterranei per depositi di derrate. Tra gli incrementi da sottolineare quelli relativi ad immobili adibiti a scuole/laboratori, uffici pubblici e connessi alla sottocategoria collegi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.

## GRUPPO C

Si tratta ancora una volta di un gruppo costituito da immobili a destinazione ordinaria ma dedicati allo svolgimento di attività economiche private (Negozi e botteghe, Magazzini e locali di deposito, laboratori per Arti e mestieri) oppure all'erogazione di servizi sociali senza fini di lucro.

Con 146.323 unità immobiliari questa categoria incide sul patrimonio immobiliare della provincia per il 37,2%, contro una media Toscana e nazionale più alta di qualche punto (rispettivamente 39,4% e 39,8%).

A livello provinciale sono 12.520 le U.I.U. definite **Negozi e botteghe**, ovvero l'8,6% delle unità immobiliari del gruppo C (Toscana 7,8%, Italia 7,3%). Negozi e botteghe, in provincia, manifestano una dimensione media (55,4 mq) inferiore rispetto a quanto avviene nei territori di riferimento (Toscana 69,5 mq e Italia 73 mq).

In tutta la provincia di Livorno ci sono 39.544 **Magazzini e locali di deposito** che incidono sulla categoria C complessiva per il 27%, grosso modo in linea con i contesti territoriali di riferimento. Questi immobili possono essere sia collegati ad un'attività commerciale che utilizzati a fini privati (cantine e soffitte con rendite autonome) ed occupano ciascuno una superficie di 32,6 mq risultando mediamente più piccoli rispetto al resto della Toscana (51 mq) e dell'Italia (54 mq).

I **Laboratori per Arti e mestieri** (Artigiani) sono appena 1.478 in tutta la provincia, poco più dell'1% delle U.I.U. del gruppo. Si tratta di una porzione di unità immobiliari dedicate all'Artigianato piuttosto esigua in confronto sia al grado di sviluppo del settore nell'economia locale (7.017 sedi d'impresa artigiane e 775 unità locali artigiane al 31.12.2016) sia alla corrispondente e più alta porzione dedicatagli a livello regionale (3,9%) e nazionale (2,3%). Per di più, l'habitat di lavoro dell'artigiano livornese è decisamente più piccolo, circa 88 mq ad unità immobiliare contro i 186 della Toscana ed i 159 dell'Italia. Questo dato appare, tuttavia, in linea con il fatto che l'artigianato

regionale e nazionale risulta essere tipicamente più di produzione (e pertanto necessita di maggiori spazi per la realizzazione dell'attività e per il contenimento dei macchinari) che di servizi come a Livorno, dove viene richiesta una disponibilità di mq per lo svolgimento del lavoro teoricamente inferiore.

<b>Tab. 13 - CATEGORIA C - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA 2016 – Provincia di Livorno</b>				
<b>Edilizia per commercio e per servizi senza fine di lucro</b>				
	<b>N° di unità immobiliari urbane (UIU)</b>	<b>Consistenza media per UIU (mq)</b>	<b>% di unità immobiliari della singola categoria sul totale (UIU)</b>	<b>Var. % sul 2006</b>
<b>CATEGORIA C1: NEGOZI E BOTTEGHE</b>				
LIVORNO	12.520	55,37	8,56	2,98
TOSCANA	126.781	69,49	7,84	3,78
ITALIA	1.980.223	72,98	7,33	8,76
<b>CATEGORIA C2: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO</b>				
LIVORNO	39.544	32,64	27,03	32,26
TOSCANA	436.665	50,86	26,99	34,51
ITALIA	7.004.793	54,34	25,94	36,65
<b>CATEGORIA C3: LABORATORI PER ARTI E MESTIERI</b>				
LIVORNO	1.478	87,81	1,01	-0,47
TOSCANA	62.351	186,78	3,85	0,97
ITALIA	626.372	159,08	2,32	3,89
<b>CATEGORIA C4: FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI (senza fine di lucro)</b>				
LIVORNO	116	351,65	0,08	11,54
TOSCANA	2.645	297,25	0,16	52,71
ITALIA	27.954	337,05	0,10	53,75
<b>CATEGORIA C5: STABILIMENTI BALNEARI E DI ACQUE CURATIVE (senza fine di lucro)</b>				
LIVORNO	1	66,00	0,00	0,00
TOSCANA	4	2.452,25	0,00	-20,00
ITALIA	367	288,06	0,00	16,51
<b>CATEGORIA C6: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (senza fine di lucro)</b>				
LIVORNO	92.664	21,42	63,33	20,89
TOSCANA	984.103	25,01	60,83	21,48
ITALIA	17.060.265	26,73	63,17	25,93
<b>TOTALE</b>				
LIVORNO	146.323	28,29	100,00	21,63
TOSCANA	1.617.844	42,30	100,00	22,33
ITALIA	27.006.027	41,00	100,00	26,81

*Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI*

A parte i 116 fabbricati adibiti all'esercizio di attività sportive ed una unità immobiliare dedicata a stabilimento balneare o termale, entrambi senza fini di lucro, una categoria piuttosto consistente è la C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Con riferimento a quest'ultima si tratta per lo più di box o posti auto pertinenti e autorimesse non pertinenti, autosilos, parcheggi a raso aperti al pubblico occupati senza fini di lucro (92.664 unità). La categoria in questione ha un peso piuttosto importante sullo stock immobiliare complessivo, non solo per Livorno, in quanto

l'incidenza, risulta assai significativa anche nella media Toscana e Italia. La C6 costituisce, in provincia, il 63,3% degli immobili del gruppo C, in linea con la media italiana (63,2%) e leggermente al di sopra di quella regionale (60,8%).

Si suppone che questa sottocategoria sia prevalentemente dedicata ai posti auto nelle loro diverse forme e tipologie. Da qui sembrerebbe di poter affermare che alla sosta auto a Livorno sono riservati quasi due milioni di mq ovvero circa lo 0,2% della superficie totale della provincia.

Come per le abitazioni, anche lo spazio riservato alla sosta di veicoli, è inferiore alla media regionale e nazionale (21,4 mq per Livorno, 25 mq per la Toscana e 26,7 mq in media nazionale).

A Livorno nessuna unità immobiliare è accatastata sotto la voce Tettoie chiuse o aperte (sottocategoria C7).

Rispetto al 2006 il numero di unità immobiliari provinciali dell'intera categoria C è aumentato del 21,6%, significativamente meno rispetto alla media regionale (+22,3%) e nazionale (+26,8%).

A livello di singole sottocategorie risulta particolarmente cresciuta la consistenza di unità immobiliari ascrivibili a Magazzini e locali di deposito (+32,3%), seguita da Rimesse e autorimesse (+20,9%) e da Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fini di lucro (11,5%). Risulta cresciuta anche la consistenza di tutte le altre categorie ma in misura percentuale inferiore.

## GRUPPO D

Nel gruppo D si trovano immobili a destinazione speciale per l'esercizio di attività economica commerciale, industriale o di servizio con fine di lucro.

Della categoria<sup>14</sup> in oggetto a Livorno fanno parte 11.200 unità, di cui 2 senza rendita<sup>15</sup> consistenza che incide sul patrimonio immobiliare provinciale per il 2,8% (2,5% Toscana e 2,3% Italia). Rispetto al 2006 si registra una straordinaria crescita della consistenza di questo gruppo su tutti gli ambiti territoriali esaminati: +54,1% Livorno, +62,7% Toscana e +79,7% Italia.

La prima sottocategoria è quella degli **Opifici** ovvero stabilimenti all'interno dei quali si effettua la trasformazione di una materia prima, in pratica sono assimilabili agli stabilimenti o capannoni industriali. A questa può essere associata la sottocategoria D7 riguardante i fabbricati costruiti per lo svolgimento di un'attività industriale e non suscettibili di cambiamento di destinazione.

---

<sup>14</sup> Per questa categoria non sono disponibili dati sulla superficie.

<sup>15</sup> La legge 208/2015 e la Legge di stabilità per il 2016 hanno previsto l'esclusione dal calcolo della rendita delle componenti impiantistiche destinate alla produzione con evidente impatto sui dati complessivi e di categoria. Nel 2006 le unità della categoria senza rendita erano 392 e non se ne conosceva l'appartenenza per sottocategoria.

**Tab. 14 - CATEGORIA D - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE - Provincia di Livorno**
**Edilizia per esercizio di attività economica commerciale, industriale o di servizio anno 2016**

CATEGORIA D	N° U.I.U	Incid. % sul totale	Var. % sul 2006
<b>CATEGORIA D1: OPIFICI</b>			
LIVORNO	2.383	21,3	44,9
TOSCANA	32.480	31,3	47,9
ITALIA	493.245	31,3	46,1
<b>CATEGORIA D2: ALBERGHI E PENSIONI (con fine di lucro)</b>			
LIVORNO	716	6,4	8,0
TOSCANA	5.322	5,1	11,5
ITALIA	65.664	4,2	38,8
<b>CATEGORIA D3: TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI E SIMILI (con fine di lucro)</b>			
LIVORNO	93	0,8	25,7
TOSCANA	1.443	1,4	14,0
ITALIA	11.870	0,8	19,5
<b>CATEGORIA D4: CASE DI CURA E OSPEDALI (con fine di lucro)</b>			
LIVORNO	14	0,1	16,7
TOSCANA	266	0,3	43,0
ITALIA	5.552	0,4	71,6
<b>CATEGORIA D5: ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO E ASSICURAZIONE (con fine di lucro)</b>			
LIVORNO	142	1,3	40,6
TOSCANA	1.656	1,6	8,8
ITALIA	20.539	1,3	14,7
<b>CATEGORIA D6: FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI (con fine di lucro)</b>			
LIVORNO	431	3,8	149,1
TOSCANA	3.608	3,5	105,0
ITALIA	39.535	2,5	110,9
<b>CATEGORIA D7: FABBRICATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI</b>			
LIVORNO	2.312	20,6	28,7
TOSCANA	19.060	18,4	21,8
ITALIA	291.301	18,5	34,3
<b>CATEGORIA D8: FABBRICATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI</b>			
LIVORNO	3.148	28,1	42,0
TOSCANA	13.463	13,0	41,8
ITALIA	236.716	15,0	55,7
<b>CATEGORIA D9: EDIFICI GALLEGGIANTI O SOSPESI, PONTI PRIVATI SOGGETTI A PEDAGGIO</b>			
LIVORNO	0	0,0	-100,0
TOSCANA	44	0,0	-35,3
ITALIA	2.991	0,2	3,2
<b>CATEGORIA D10: FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE</b>			
LIVORNO	1.961	17,5	234,1
TOSCANA	26.351	25,4	272,4
ITALIA	409.033	25,9	476,3
<b>Totale categoria</b>			
LIVORNO	11.200	100,0	54,1
TOSCANA	103.693	100,0	62,7
ITALIA	1.576.446	100,0	79,7

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

Le due categorie, che insieme rappresentano la gran parte del patrimonio immobiliare del settore **Industria**, accolgono a Livorno il 42% delle U.I.U. del gruppo D, molto meno rispetto a Toscana (49,7%) e Italia (49,8%).

Tra il 2006 ed il 2016 le strutture a destinazione industriale (Cat. D1 e Cat. D7 insieme) sono aumentate in modo significativo ovunque con percentuali che vanno dal +36,4% di Livorno al +37,1% della Toscana, fino al 41,5% dell'Italia.

All'interno della categoria D troviamo anche gli **immobili adibiti all'esercizio di attività alberghiera** (Alberghi e pensioni). A Livorno sono 716 ed incidono sul totale di categoria per il 6,4%, più di quanto calcolato per Toscana (5,1%) e Italia (4,2%).

Anche in questa sottocategoria si registra un'espansione numerica delle U.I.U. rispetto al 2006 (8%) per quanto inferiore a quella rintracciabile a livello regionale (11,5%) e nazionale (38,8%).

Nel gruppo D vi sono 93 unità immobiliari tra **Cinema, teatri e simili** una categoria che costituisce quasi l'1% del gruppo, in linea con il dato nazionale poco meno di quello regionale (1,4%).

Volendo rapportare ai residenti queste unità dedicate all'intrattenimento scopriamo che, in provincia di Livorno, ciascuna struttura potrebbe avere un'utenza di oltre 3.600 residenti a fronte dei poco più di 2.600 in Toscana e degli oltre 5.100 dell'Italia.

Rispetto al 2006 si sono aggiunte a questa categoria 19 unità facendo salire la consistenza della stessa del 25,7%, un exploit notevole se si pensa che in Toscana e in Italia le unità immobiliari dedicate all'intrattenimento sono aumentate rispettivamente del 14% e del 19,5%.

Quanto a **Case di cura e ospedali di tipo privato a fini di lucro** ve ne sono 14 che si aggiungono alle già citate 38 unità pubbliche non a fini di lucro per un totale di 52 U.I.U. dedicate alla salute del cittadino livornese.

Guardando ai soli immobili con fine di lucro (presumibilmente case di cura private e simili) ed ipotizzando che il bacino di utenza potenziale sia l'intero gruppo dei residenti, in provincia di Livorno la consistenza del suddetto bacino per ciascun immobile privato ad uso sanitario è di un potenziale medio di oltre 24mila persone contro un dato che per la Toscana supera di poco le 14mila unità e per l'Italia sfiora gli 11mila residenti.

Sull'intero gruppo D questa categoria incide appena per lo 0,1%, molto meno rispetto ai territori presi a riferimento per il *benchmark* (0,3% Toscana, 0,4% Italia).

L'accatastamento di 2 nuove unità tra il 2006 ed il 2016 all'interno di questa categoria ne ha fatto aumentare il numero di U.I.U. complessive del 16,7% (+43% Toscana, +71,6 Italia).

In provincia esistono poi 142 unità immobiliari con destinazione d'uso **Istituti di credito, cambio e assicurazione**. Queste unità immobiliari incidono sul totale di gruppo D per l'1,3% grosso modo in linea con gli altri contesti.

In dieci anni (tra il 2006 ed il 2016) si sono aggiunte a questa categoria ben 41 unità per una variazione complessiva di U.I.U. pari al +40,6%, una crescita straordinaria del patrimonio immobiliare dedicato al settore finanziario assicurativo che non ha pari in Toscana (+8,8%) e in Italia (+14,7%).

Quanto ai locali per l'esercizio di attività sportive a scopo di lucro le unità immobiliari urbane sono 431 e si sommano ai 116 fabbricati adibiti all'esercizio di attività sportive senza fini di lucro. Si ottiene così un totale di 547 **strutture dedicate allo sport** distribuite su tutta la provincia di Livorno. **I fabbricati dedicati allo sport con fini di lucro** pesano sull'intero gruppo D per il 3,8%, meno che in Toscana (3,5%) ma più che in Italia (2,5%). Interessante osservare come nel periodo in esame si sia verificato un incremento a dir poco eccezionale di unità immobiliari per l'esercizio di attività sportive a scopo di lucro. In termini assoluti si parla dell'aggiunta di 258 unità rispetto al 2006, corrispondenti ad una variazione percentuale del 149,1%! Questo tipo di patrimonio immobiliare si è comunque notevolmente sviluppato anche nel resto della Toscana (105%) e dell'Italia (111%) seppur determinando percentuali minori. Da non dimenticare che anche i locali pubblici adibiti all'esercizio di attività sportive sono cresciuti a Livorno di oltre l'11%.

La categoria D8 è espressamente dedicata ai **fabbricati costruiti per lo svolgimento di un attività commerciale** che in provincia di Livorno sono 3.148, compresi i centri commerciali. Questa categoria raccoglie circa il 28,1% delle unità immobiliari del gruppo D a Livorno (13% Toscana, 15% Italia). Se alla categoria D8 sommiamo la C1 in cui sono ricompresi Negozi e botteghe, e quindi altre strutture adibite all'esercizio dell'attività commerciale (esclusi i magazzini di deposito), otteniamo un totale di 15.668 unità immobiliari dedicate al commercio, circa il 4% del patrimonio immobiliare della provincia.

Rispetto al 2006 in questa categoria troviamo 931 unità immobiliari urbane in più, che hanno dato vita ad un aumento delle consistenze pari al 42%, per una intensità di pari grado a quella regionale, mentre la media nazionale ha registrato un + 55,7%. Come già accennato per Negozi e botteghe la crescita di U.I.U. dedicate è stata più bassa (+3% per Livorno e Toscana, +8,8% Italia).

Tralasciando la categoria D9 inerente agli **Edifici galleggianti o sospesi** assicurati a punti fissi del suolo e ponti privati soggetti a pedaggio (zero UIU in provincia), nella categoria D10 troviamo i **Fabbricati connessi all'attività agricola** che sono 1.961, tra cui sono compresi anche gli

Agriturismi. Nel periodo 2006-2016 in questa categoria si è registrato un vero e proprio boom di accatastamenti di unità immobiliari. Si è passati dalle 587 U.I.U. a destinazione agricola del 2006 alle 1.961 del 2016 (+234%). Questo periodo di eccezionale espansione della categoria ha interessato anche l'intera regione (+272,4%) e l'Italia tutta (476,3%).

Si tratta di una categoria che corrisponde al 17,5% del U.I.U. appartenenti al gruppo D, una quota inferiore al contesto regionale (25,4%) e nazionale (25,9%).

## GRUPPI E, F

Nel gruppo E si accatastano le unità a destinazione particolare, sostanzialmente strutture, infrastrutture e costruzioni a carattere pubblico e sociale. Risultano in tutto 1.071 (con e senza rendita) ed erano 903 nel 2006. Queste strutture costituiscono lo 0,3% del patrimonio immobiliare provinciale.

Descrizione	N. U.I.U.
<b>CAT. E1:</b> STAZIONI PER SERVIZI DI TRASPORTO, TERRESTRI, MARITTIMI ED AEREI	152
<b>CAT. E2:</b> PONTI COMUNALI E PROVINCIALI SOGGETTI A PEDAGGIO	2
<b>CAT. E3:</b> COSTRUZIONI E FABBRICATI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE	278
<b>CAT. E4:</b> RECINTI CHIUSI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE	4
<b>CAT. E5:</b> FABBRICATI COSTITUENTI FORTIFICAZIONI E LORO DIPENDENZE	8
<b>CAT. E6:</b> FARI, SEMAFORI, TORRI PER RENDERE D'USO PUBBLICO L'OROLOGIO COMUNALE	35
<b>CAT. E7:</b> FABBRICATI DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI	223
<b>CAT. E8:</b> FABBRICATI E COSTRUZIONI NEI CIMITERI, ESCLUSI I COLOMBARI, I SEPOLCRI E LE TOMBE DI FAMIGLIA	38
<b>CAT. E9:</b> EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE NON COMPRESI NELLE CATEGORIE PRECEDENTI DEL GRUPPO E	331
<b>TOTALE</b>	<b>1.071</b>

*Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI*

Tra quelle elencate si ritiene opportuno dare una particolare rilevanza alla categoria E1 **Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei**. A Livorno le unità presenti sono 152 contro le 44 del 2006. Queste unità costituiscono il 14,3% delle unità del gruppo E ed il 20% di quelle regionali sottostanti la medesima categoria, nonché l'1,6%% del corrispettivo nazionale.

Si conclude con la categoria F l'analisi delle unità immobiliari urbane provinciali censite dal catasto. Questa categoria raccoglie le Aree urbane<sup>16</sup> (11.339), le Unità collabenti<sup>17</sup> (1.037), le Unità in corso di

<sup>16</sup> Aree di corte urbana che, per qualche motivo (di solito per effettuare una successiva compravendita) non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente ai gruppi precedenti.

<sup>17</sup> Fabbricati o porzioni di essi che, nello stato in cui si trovano, non sono atti a produrre reddito. Es.: Costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici.

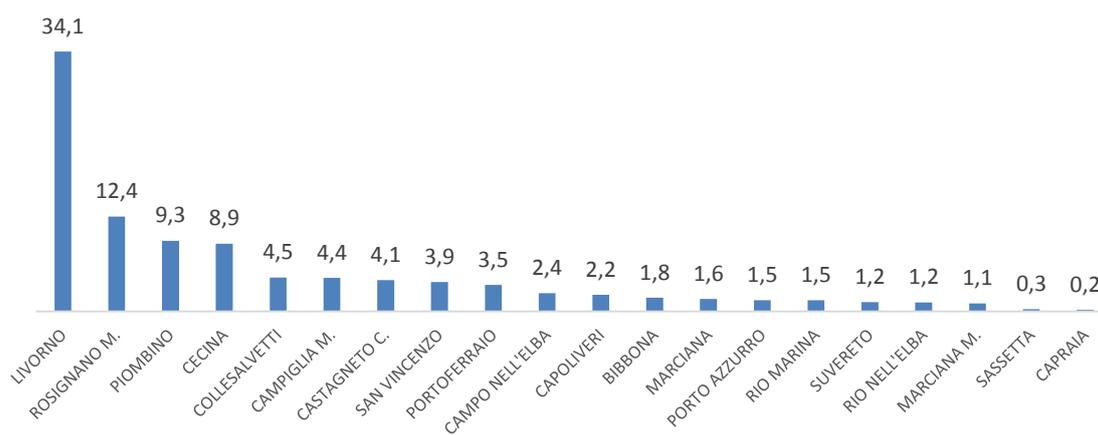
costruzione (772), le Unità in corso di definizione<sup>18</sup> (585), i Lastrici solari<sup>19</sup> (504) ed i fabbricati in attesa di dichiarazione<sup>20</sup> (162) per un totale di 14.399 unità provinciali.

Tra il 2006 ed il 2016 la consistenza di tale categoria è cresciuta del 69,3%, percentuale più elevata della media Toscana (60,7%) e Italia (49%). Buona parte di questo significativo incremento potrebbe dipendere dai cambiamenti normativi e quindi dalle modalità di accatastamento.

## 2.4. Sintetica analisi a livello comunale dei dati catastali

Una quota rilevante delle unità immobiliari presenti in provincia si trova nel comune capoluogo (34,1%), seguono nell'ordine Rosignano Marittimo (12,4%), Piombino e Cecina (rispettivamente 9,3% e 8,9%). Tutti gli altri comuni detengono una quota parte del patrimonio immobiliare provinciale inferiore al 5%.

**Graf. 7 - Distribuzione % 2016 delle U.I.U. nei singoli comuni della Provincia di Livorno**



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

Anche nel caso della disamina comunale si fornisce il dettaglio per categoria catastale (escludendo quella denominata *Altro*). Nello specifico, osservando la distribuzione per categoria catastale all'interno del singolo comune (tab.15), possiamo anzitutto rilevare come il comune con la più alta percentuale di U.I.U. nella **categoria A escluso A10** (immobili ad uso residenziale) sia l'Isola di Capraia, seguita nell'ordine da Bibbona, Marciana e Capoliveri. Il valore minimo è riscontrabile per il comune di Suvereto.

<sup>18</sup> Si tratta di unità immobiliari non ancora definite. Ad esempio quelle derivanti da un frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita oppure le porzioni di unità immobiliari incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un appartamento per essere compravendute.

<sup>19</sup> Il lastrico solare può essere una semplice tettoia oppure, nel caso si riferisca alla superficie piana che è posta sulla parte superiore del condominio, svolgente essenzialmente la funzione di copertura (circondata da ringhiere per consentire l'affaccio) prende il nome di terrazza. <http://www.condominioweb.com/condominio/articolo982.ashx>.

<sup>20</sup> Categoria assente nelle statistiche 2006.

Quanto alla **categoria B** legata all'edilizia pubblica (destinazione ordinaria) l'incidenza è sotto lo 0,5% ovunque oscillando tra lo 0,1% (Capoliveri, Rio nell'Elba, San Vincenzo) e lo 0,4% (Capraia, Collesalvetti, Livorno, Marciana Marina, Portoferraio, Rio Marina, Suvereto).

Gli immobili per il commercio e per i servizi senza fini di lucro (**Cat. C**) hanno un peso importante nel patrimonio immobiliare di Campiglia Marittima, Suvereto, Collesalvetti, Cecina e San Vincenzo. Per tutti gli altri comuni il grado di incidenza della categoria è sotto il 40%. La percentuale più piccola (20,7%) è associata all'Isola di Capraia. Fanalino di coda, in una ipotetica graduatoria delle percentuali di incidenza, risulta Rio nell'Elba (0,9%).

<b>Tab. 16 – Provincia di Livorno - Distribuzione % U.I.U. per singole categorie* – Dati comunali</b>									
	Cat. A escluso A10	Cat. A 10	Cat. A totale	Cat. B	Cat. C	Cat. D	Cat. E	Cat. F	TOT
BIBBONA	62,2	0,2	62,4	0,3	29,5	4,6	0,3	2,9	100,0
CAMPIGLIA M.	44,3	0,9	45,1	0,2	45,9	4,6	0,2	3,9	100,0
CAMPO NELL'ELBA	58,7	0,3	59,0	0,2	31,3	2,2	0,5	6,9	100,0
CAPOLIVERI	61,0	0,3	61,2	0,1	27,0	2,5	0,2	9,0	100,0
CAPRAIA ISOLA	68,7	0,1	68,8	0,4	20,7	2,6	1,2	6,2	100,0
CASTAGNETO C.	51,6	0,6	52,2	0,2	38,2	4,7	0,2	4,5	100,0
CECINA	50,8	0,9	51,7	0,2	41,3	3,1	0,1	3,6	100,0
COLLESALVETTI	46,0	1,2	47,1	0,4	42,3	4,3	0,7	5,2	100,0
LIVORNO	57,6	1,6	59,2	0,4	35,6	2,3	0,2	2,3	100,0
PORTO AZZURRO	55,5	0,2	55,7	0,2	37,1	1,9	0,5	4,6	100,0
MARCIANA	61,2	0,1	61,3	0,2	28,3	2,0	0,7	7,4	100,0
MARCIANA M.	57,2	0,4	57,7	0,4	35,0	2,1	0,2	4,7	100,0
PIOMBINO	56,1	0,9	57,0	0,3	37,0	3,3	0,3	2,1	100,0
PORTOFERRAIO	57,4	1,1	58,5	0,4	31,1	3,1	0,4	6,4	100,0
RIO NELL'ELBA	52,4	0,2	52,7	0,1	37,0	0,9	0,4	8,9	100,0
RIO MARINA	59,7	0,1	59,8	0,4	30,7	1,5	0,4	7,2	100,0
ROSIGNANO M.	52,6	0,5	53,1	0,2	40,3	2,4	0,2	3,8	100,0
SAN VINCENZO	54,0	0,4	54,4	0,1	39,9	2,1	0,2	3,3	100,0
SASSETTA	55,0	0,4	55,4	0,3	33,0	3,8	0,4	7,1	100,0
SUVERETO	43,9	0,4	44,3	0,4	44,8	5,7	0,4	4,5	100,0
<b>Totale</b>	<b>54,8</b>	<b>1,0</b>	<b>55,8</b>	<b>0,3</b>	<b>37,2</b>	<b>2,8</b>	<b>0,3</b>	<b>3,7</b>	<b>100,0</b>
<i>*E' qui esclusa la categoria Altro</i>									
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI</i>									

L'Edilizia per l'esercizio di attività economica commerciale, industriale o di servizio (**Cat. D**) è molto incisiva a Suvereto (5,7%) e assai significativa (sopra il 4%) a Castagneto Carducci, Bibbona, Campiglia Marittima e Collesalvetti.

L'altra categoria inerente agli immobili pubblici è la **E** dove troviamo situazioni molto varie. Spicca tra tutti l'1,2% dell'Isola di Capraia, tutti gli altri comuni sono sotto l'1%. Il valore minimo è associato a Cecina (0,1%).

Infine, per la **categoria F** sia va dal 9% di Capoliveri al 2,3% di Livorno.

Per la **categoria A** degli immobili ad uso residenziale (escluso A10) vale la pena di esporre alcune valutazioni circa il rapporto intercorrente tra il patrimonio edilizio ad uso residenziale e due importanti variabili demografiche: residenti e nuclei familiari (famiglie e convivenze tab. 17).

Rio Marina e Marciana occupano rispettivamente la prima e la seconda posizione sia nella classifica di rapporto coi residenti sia in quella di rapporto con famiglie e convivenze. In questi comuni si associano due immobili a residente e quasi 4 per ogni famiglia e convivenza.

<b>Tab.17 - Provincia di Livorno - Rapporto 2016 tra le U.I.U. ad uso residenziale e popolazione comunale (graduatorie)</b>			
<b>U.I.U. / Residenti</b>		<b>U.I.U. / Famiglie e convivenze</b>	
<i><b>RIO NELL'ELBA</b></i>	<b>2,2</b>	<i><b>RIO NELL'ELBA</b></i>	<b>3,8</b>
<i><b>MARCIANA</b></i>	<b>1,8</b>	<i><b>MARCIANA</b></i>	<b>3,8</b>
<i>RIO MARINA</i>	1,6	<i>BIBBONA</i>	3,1
CAPRAIA ISOLA	1,5	RIO MARINA	2,9
BIBBONA	1,4	CAPOLIVERI	2,7
CAPOLIVERI	1,3	PORTO AZZURRO	2,5
SASSETTA	1,3	SASSETTA	2,4
MARCIANA MARINA	1,2	MARCIANA MARINA	2,4
SAN VINCENZO	1,2	CAPRAIA ISOLA	2,4
CAMPO NELL'ELBA	1,1	SAN VINCENZO	2,4
CASTAGNETO CARDUCCI	0,9	CAMPO NELL'ELBA	2,3
PORTO AZZURRO	0,9	CASTAGNETO CARDUCCI	2,0
ROSIGNANO MARITTIMO	0,8	ROSIGNANO MARITTIMO	1,6
SUVERETO	0,7	SUVERETO	1,5
PORTOFERRAIO	0,7	CECINA	1,4
CECINA	0,6	PORTOFERRAIO	1,4
PIOMBINO	0,6	CAMPIGLIA MARITTIMA	1,3
CAMPIGLIA MARITTIMA	0,6	PIOMBINO	1,3
LIVORNO	0,5	COLLESALVETTI	1,2
<i>COLLESALVETTI</i>	<i>0,5</i>	<i>LIVORNO</i>	<i>1,1</i>

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI - ISTAT

Piombino, Campiglia Marittima, Livorno e Collesalveti sono i comuni che occupano il fondo di entrambe le graduatorie seppur in ordine diverso. In linea teorica si può comunque dire che esiste ovunque almeno un immobile per ciascun nucleo familiare.

Altra considerazione di carattere generale è l'esistenza nella prima parte delle classifiche della maggior parte dei comuni insulari: 7 su 9 nella graduatoria per residenti e 6 sul 9 in quella per famiglie e convivenze.

**Tab. 18 - Provincia di Livorno - Numero medio di vani ad unità immobiliare residenziale anno 2016**  
**Graduatoria comunale**

Pos.	Comune	N. vani	Pos.	Comune	N. vani
1	COLLESALVETTI	5,8	11	SASSETTA	4,7
2	LIVORNO	5,6	12	MARCIANA MARINA	4,7
3	SUVERETO	5,4	13	CAMPO NELL'ELBA	4,6
4	CAMPIGLIA MARITTIMA	5,3	14	MARCIANA	4,5
5	CECINA	5,3	15	BIBBONA	4,3
6	CASTAGNETO CARDUCCI	5,3	16	PORTO AZZURRO	4,2
7	ROSIGNANO MARITTIMO	5,1	17	RIO MARINA	4,2
8	PIOMBINO	5,1	18	CAPOLIVERI	4,1
9	PORTOFERRAIO	5,0	19	CAPRAIA ISOLA	4,0
10	SAN VINCENZO	4,9	20	RIO NELL'ELBA	3,6

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

**Tab.19 - Provincia di Livorno - Distribuzione % delle U.I.U. 2016 per singola categoria - dati comunali**

	Signorile	Civile	Economico	Popolare	Ultrapopolare	Villini	Ville	Castelli e Co.	Tot
BIBBONA	0,0	88,0	3,9	6,4	0,7	1,1	0,0	0,0	100,0
CAMPIGLIA M.	0,0	71,1	11,2	15,0	0,8	1,8	0,1	0,0	100,0
CAMPO NELL'ELBA	0,0	72,7	10,1	12,4	2,3	2,5	0,0	0,0	100,0
CAPOLIVERI	0,0	70,3	12,4	12,6	0,9	3,7	0,2	0,0	100,0
CAPRAIA ISOLA	0,0	69,2	8,2	21,3	1,3	0,0	0,0	0,0	100,0
CASTAGNETO C.	0,0	78,1	9,7	9,7	0,9	1,3	0,3	0,0	100,0
CECINA	0,0	89,7	2,2	7,1	0,2	0,8	0,0	0,0	100,0
COLLESALVETTI	0,0	80,4	4,8	11,9	0,8	1,9	0,2	0,0	100,0
LIVORNO	0,1	68,8	15,7	13,9	0,8	0,7	0,0	0,0	100,0
PORTO AZZURRO	0,0	80,2	5,9	12,3	0,5	1,0	0,1	0,0	100,0
MARCIANA	0,0	68,2	10,7	16,8	1,3	3,0	0,1	0,0	100,0
MARCIANA M.	0,0	78,2	7,4	11,1	0,3	2,9	0,0	0,0	100,0
PIOMBINO	0,0	63,5	23,3	12,2	0,4	0,6	0,0	0,0	100,0
PORTOFERRAIO	0,0	68,9	10,2	16,7	0,6	3,5	0,1	0,0	100,0
RIO NELL'ELBA	0,0	58,4	8,6	28,2	3,3	1,5	0,0	0,0	100,0
RIO MARINA	0,0	59,8	8,7	27,8	1,1	2,4	0,2	0,0	100,0
ROSIGNANO M.	0,2	76,8	8,4	12,7	0,5	1,5	0,1	0,0	100,0
SAN VINCENZO	0,0	83,6	5,6	8,9	0,0	2,0	0,0	0,0	100,0
SASSETTA	0,0	46,8	12,6	33,1	5,0	2,2	0,3	0,0	100,0
SUVERETO	0,0	65,4	14,7	15,4	2,3	2,2	0,0	0,0	100,0
<b>TOTALE</b>	<b>0,0</b>	<b>72,9</b>	<b>12,0</b>	<b>13,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

Altro aspetto d'indagine all'interno della Categoria A (esclusi uffici e studi) è la media vani per unità immobiliare, un dato sul quale è possibile costruire un'altra graduatoria.

Il valore massimo si osserva per Collesalvetti ed equivale a quasi 6 vani ad immobile. Al secondo posto in graduatoria troviamo il comune capoluogo con circa 5 vani e mezzo per U.I.U., a seguire Suvereto, Campiglia Marittima, Cecina, Castagneto Carducci, Rosignano Marittimo, Piombino e

Portoferraio, tutti comuni entro i 5 vani per U.I.U.. Ultimo classificato il comune di Rio nell'Elba che si ferma a circa 3 vani e mezzo ad abitazione.

**Tab. 20 –Distribuzione % U.I.U. per categoria - Disaggregazione comunale -Provincia di Livorno 2016**

(Totale categoria = 100%)									
	Signorile	Civile	Economico	Popolare	Ultrapopolare	Villini	Ville	Castelli e Co.	Tot
BIBBONA	0,0	2,5	0,7	1,0	2,0	1,7	0,0	0,0	2,0
CAMPIGLIA MARITTIMA	0,0	3,5	3,3	4,1	3,9	4,9	6,9	0,0	3,6
CAMPO NELL'ELBA	0,0	2,6	2,2	2,4	8,2	5,1	0,0	0,0	2,6
CAPOLIVERI	0,0	2,3	2,5	2,4	3,0	7,0	6,9	0,0	2,4
CAPRAIA ISOLA	0,0	0,3	0,2	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,3
CASTAGNETO CARDUCCI	0,0	4,2	3,2	2,9	4,7	4,0	18,5	0,0	3,9
CECINA	0,0	10,2	1,5	4,5	2,2	5,0	2,3	0,0	8,3
COLLESALVETTI	0,0	4,1	1,5	3,4	4,2	5,4	11,5	0,0	3,7
LIVORNO	53,9	33,9	46,8	38,5	38,5	19,2	20,8	0,0	35,9
PORTO AZZURRO	0,0	1,7	0,7	1,4	1,0	1,2	1,5	0,0	1,5
MARCIANA	0,0	1,7	1,6	2,4	3,2	4,3	1,5	0,0	1,8
MARCIANA MARINA	0,0	1,2	0,7	0,9	0,5	2,5	0,0	0,0	1,1
PIOMBINO	0,0	8,3	18,5	8,9	4,8	4,2	1,5	0,0	9,5
PORTOFERRAIO	0,0	3,4	3,1	4,7	3,1	9,7	7,7	100,0	3,6
RIO NELL'ELBA	0,0	0,9	0,8	2,4	5,0	1,3	0,0	0,0	1,1
RIO MARINA	0,0	1,3	1,2	3,4	2,5	3,1	4,6	0,0	1,6
ROSIGNANO MARITTIMO	46,1	12,6	8,4	11,6	7,4	13,6	13,8	0,0	12,0
SAN VINCENZO	0,0	4,4	1,8	2,6	0,1	5,8	0,0	0,0	3,8
SASSETTA	0,0	0,2	0,3	0,8	2,0	0,5	1,5	0,0	0,3
SUVERETO	0,0	0,9	1,2	1,2	3,1	1,7	0,8	0,0	1,0
<b>TOTALE</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI

Esaminando la distribuzione per tipologia delle abitazioni si nota come alcuni comuni insulari si distinguono per una più elevata percentuale di incidenza (rispetto alla media provinciale) di Ville e Villini. Nel caso dei Villini la media provinciale è pari a 1,3% e tra i comuni nei quali l'incidenza di questa tipologia supera tale valore ci sono tutti i comuni insulari eccetto Porto Azzurro e Capraia Isola. Tra gli altri comuni in linea con questo fenomeno ci sono anche altri piccoli comuni come San Vincenzo, Sassetta e Suvereto.

Per quanto riguarda invece le Ville sopra la media provinciale dello 0,1% troviamo i seguenti comuni: Capoliveri, Castagneto Carducci, Collesalveti, Rio Marina e Sassetta.

In alcuni casi quanto esposto con riferimento a Ville e Villini contrasta con l'insistenza sullo stesso territorio di abitazioni cosiddette Ultrapopolari. A Rio Marina ed a Rio nell'Elba, ad esempio, l'incidenza di questa tipologia abitativa è ancora molto significativa rispetto alla media provinciale

(0,7%), nonostante si tratti di comuni dove realtà immobiliari di livello più elevato siano anch'esse più presenti che altrove.

Nella graduatoria per incidenza percentuale nel comune di abitazioni Ultrapopolari primeggia il comune di Sassetta (5%) seguito da Rio nell'Elba, Campo nell'Elba e Suvereto.

Un'altra particolarità riguarda le abitazioni di tipo Signorile che risultano presenti soltanto a Livorno e Rosignano Marittimo. Al contempo abitazioni accatastate come Castelli o palazzi di pregio storico o artistico si riscontrano soltanto a Portoferraio.

Queste due particolarità sono ben visibili dalla tabella riportante la distribuzione percentuale delle U.I.U. di ogni singola categoria dei comuni della provincia di Livorno.

### **3. Andamento del mercato immobiliare**

#### **3.1 Mercato immobiliare residenziale**

In questo paragrafo viene sinteticamente descritta la composizione e le dinamiche del mercato residenziale della provincia di Livorno nell'anno 2016. A tal fine sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle entrate con specifico riferimento alla regione Toscana.

Nello specifico vengono presi in esame i seguenti indicatori:

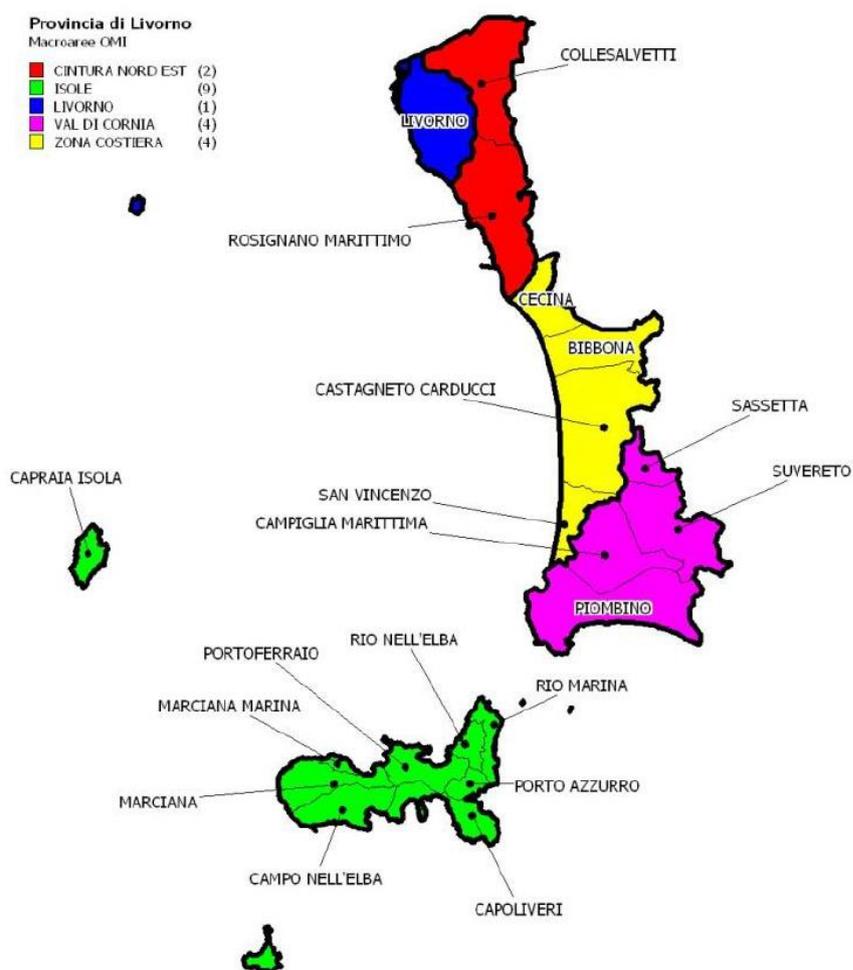
- numero di transazioni normalizzate<sup>21</sup> (NTN) delle abitazioni e le relative variazioni rispetto ai periodi precedenti;
- andamento del mercato per classe dimensionale delle abitazioni compravendute;
- quotazioni medie delle abitazioni e il numero indice delle quotazioni dal 2004.

L'Osservatorio OMI ripartisce la provincia di Livorno in 4 macroaree più il capoluogo (Graf. 8). In alcuni casi tale perimetrazione rispecchia ambiti già istituzionalizzati sotto forma di consorzio di comuni omogenei (Consorzio della Val di Cornia), in altri riprende una storica identità sociale, infrastrutturale, economica, immobiliare e soprattutto geografica, trattandosi di comuni contigui tra loro ad eccezione delle isole.

---

<sup>21</sup> Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è il valore ponderato, delle stesse transazioni, rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita.

**Graf. 8 - Provincia di Livorno – macroaree territoriali OMI**



Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI - Rapporto Toscana 2016

**Tab. 21 – Provincia Livorno - Indicatori di andamento del mercato immobiliare 2016 per macro area**

	NTN 2016	NTN var. % 2015/2016	Quota % NTN per area	IMI 2016 (%)	Differenza IMI 2015/2016
Cintura Nord-Est	596	26,47	14,08	1,76	0,37
Isole	477	24,46	11,29	1,38	0,27
Val di Cornia	675	29,11	15,97	2,19	0,49
Zona costiera	723	16,54	17,09	1,87	0,26
Livorno Capoluogo	1.759	25,29	41,58	2,28	0,45
<b>Livorno Provincia</b>	<b>4.230</b>	<b>24,35</b>	<b>100</b>	<b>1,96</b>	<b>0,38</b>

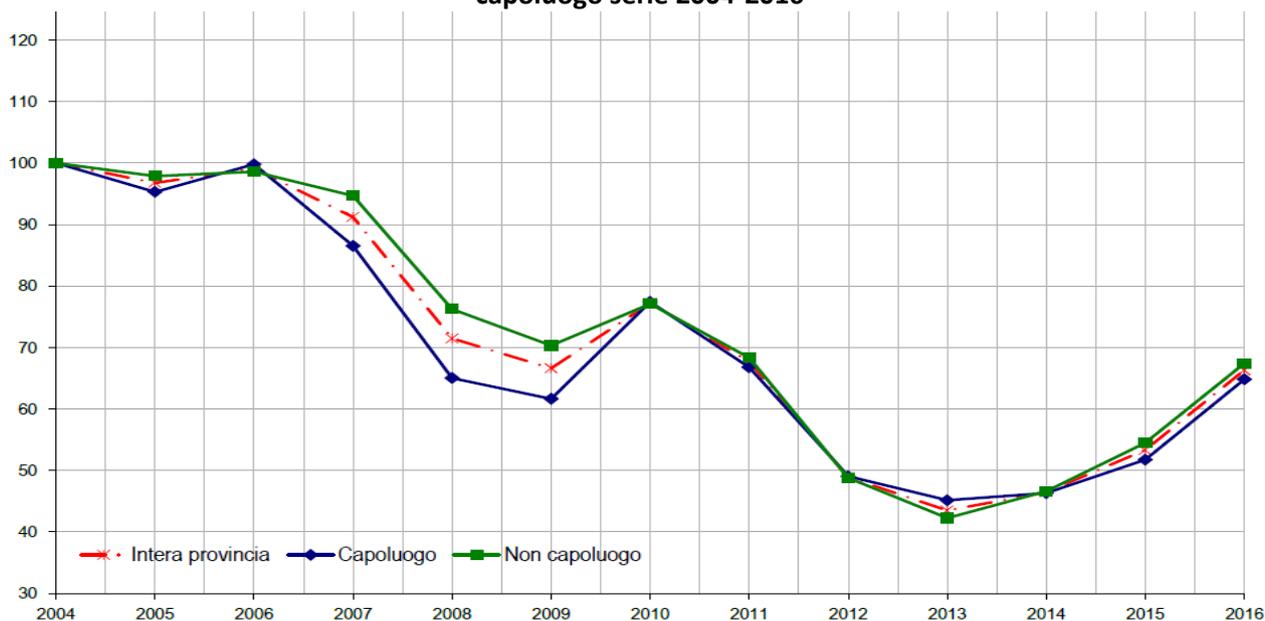
Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI

In provincia di Livorno il numero di transazioni normalizzate (NTN) per l'anno 2016 è risultato pari a 4.230. Il dato ha registrato un incremento del +24,35% rispetto alle transazioni 2015, al di sopra del tasso di crescita della regione (+19,99%).

L'esame delle singole macroaree<sup>22</sup> provinciali evidenzia un andamento non omogeneo con variazioni comprese tra un minimo del +16,54% della macroarea Zona Costiera ad un massimo del +29,11% registrato nella Val di Cornia.

Il grafico 9 mostra come i valori indice di NTN siano in aumento costante dal 2013 al pari di quanto avvenuto su base regionale.

**Graf. 9 – Provincia di Livorno - Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo serie 2004-2016**



Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI

L'Osservatorio divide la città di Livorno in 17 zone. Per quanto attiene le transazioni normalizzate dell'anno 2016, il comune di Livorno nel suo complesso ha registrato un valore pari a 1.759 con un incremento pari al 25,29% rispetto all'anno precedente. È da sottolineare che la zona OMI E5 Gorgona Isola presenta una singolarità dovuta alla scarsa presenza di edificato residenziale, ed è, per gran parte del suo territorio, sede carceraria (nell'anno 2016 non si registra alcuna transazione). Anche altre zone periferiche con ridotto numero di contrattazioni fanno sì che le variazioni percentuali dell'indice NTN siano poco indicative, se considerate singolarmente.

Le uniche due zone del capoluogo che registrano variazioni percentuali negative del valore NTN rispetto al 2015 sono: Area comprendente i rioni Sorgenti, Corea, Shanghai, Fiorentina; Area Limoncino.

<sup>22</sup> In questo contesto la provincia di Livorno è stata ripartita in 4 macroaree più il capoluogo. In alcuni casi tale perimetrazione rispecchia ambiti già istituzionalizzati sotto forma di consorzio di comuni omogenei (Consorzio della Val di Cornia), in altri riprende una storica identità sociale, infrastrutturale, economica, immobiliare e soprattutto geografica, trattandosi di comuni contigui tra loro ad eccezione delle isole.

Relativamente ai volumi delle compravendite il comune capoluogo rappresenta poco più del 40% del mercato provinciale mentre le restanti quattro zone evidenziano una percentuale di compravendite in proporzione grossomodo omogenea: 17,9% Zona costiera, 11,29% Isole, 14,08% cintura Nord-Est e 15,97% Val di Cornia.

L'altro indicatore di andamento del mercato preso in esame dall'OMI è l'indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), ottenuto dal rapporto tra NTN e quantità di unità immobiliari esistenti (Stock). Questo indicatore consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

Anche per l'indice IMI (come per l'indice NTN) si registra non solo una crescita annua rispetto al 2015 ma anche un aumento costante dal 2013 dei valori indice, al pari di quanto osservato su base regionale.

**Tab. 22- Comune di Livorno - NTN, IMI e quotazione media per zona anno 2016**

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	PIAZZA DEL MUNICIPIO, PIAZZA DELLA REPUBBLICA, PIAZZA CAVOUR	250	22,70%	2,45%	1.746	-6,9%
C2	RIONE GARIBALDI, BARRIERA GARIBALDI, VIA DELLE CATERATTE, TORRETTA	139	30,60%	2,24%	1.450	-7,9%
C3	VIA GALILEI, CISTERNONE, OSPEDALE, STAZIONE, COTETO	384	33,17%	2,67%	1.588	-7,0%
C4	RIONE VENEZIA	35	18,72%	2,33%	1.425	-6,9%
C5	VIA MONTEBELLO, VIA ROMA, VIA MARRADI, CORSO MAZZINI	106	8,97%	2,29%	1.838	-6,8%
C6	PIAZZA MASCAGNI, ARDENZA, QUERCIANELLA	231	27,02%	2,22%	2.167	-6,8%
C8	PIZZA DELLA VITTORIA, VIA DEL FAGIANO, VIA CALZABIGI, VIALE BOCCACCIO	228	29,82%	2,46%	1.917	-6,5%
D1	RIONI SORGENTI, COREA, SHANGAI, FIORENTINA	71	-13,55%	1,36%	1.288	-7,2%
D10	LA PADULETTA, SANTO STEFANO	0	nd	0,00%	1.425	-6,6%
D11	LIMONCINO, FORNACETTE	6	-21,05%	1,07%	1.525	-6,2%
D12	ZONA A MONTE DI ANTIGNANO, MONTENERO, CASTELLACCIO	60	38,55%	2,02%	1.946	-6,4%
D2	RIONI LECCIA, SCOPAIA, SALVIANO, LA ROSA	126	23,75%	1,87%	1.688	-6,6%
D7	ARDENZA TERRA	69	14,83%	2,25%	1.650	-6,7%
D8	PORTA A TERRA, SUGHERE, PADULA, CORBOLONE	8	60,00%	1,28%	1.525	-6,2%
D9	LOCALITA' PICCHIANTI	22	30,54%	1,76%	1.600	-5,9%
E5	GORGONA ISOLA	0	nd	0,00%	1.900	-7,9%
R6	TERRITORIO INTERNO COLLINARE	6	86,67%	2,28%	1.525	-6,2%
nd	nd	19	nd	nd	nd	nd
	<b>LIVORNO</b>	<b>1.759</b>	<b>25,29%</b>	<b>2,28%</b>	<b>1.730</b>	<b>-6,8%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI

Il valore IMI provinciale più elevato si registra nel comune capoluogo (2,28%) seguito dalla macroarea della Val di Cornia (2,19%). In entrambi i casi i valori risultano superiori alla media

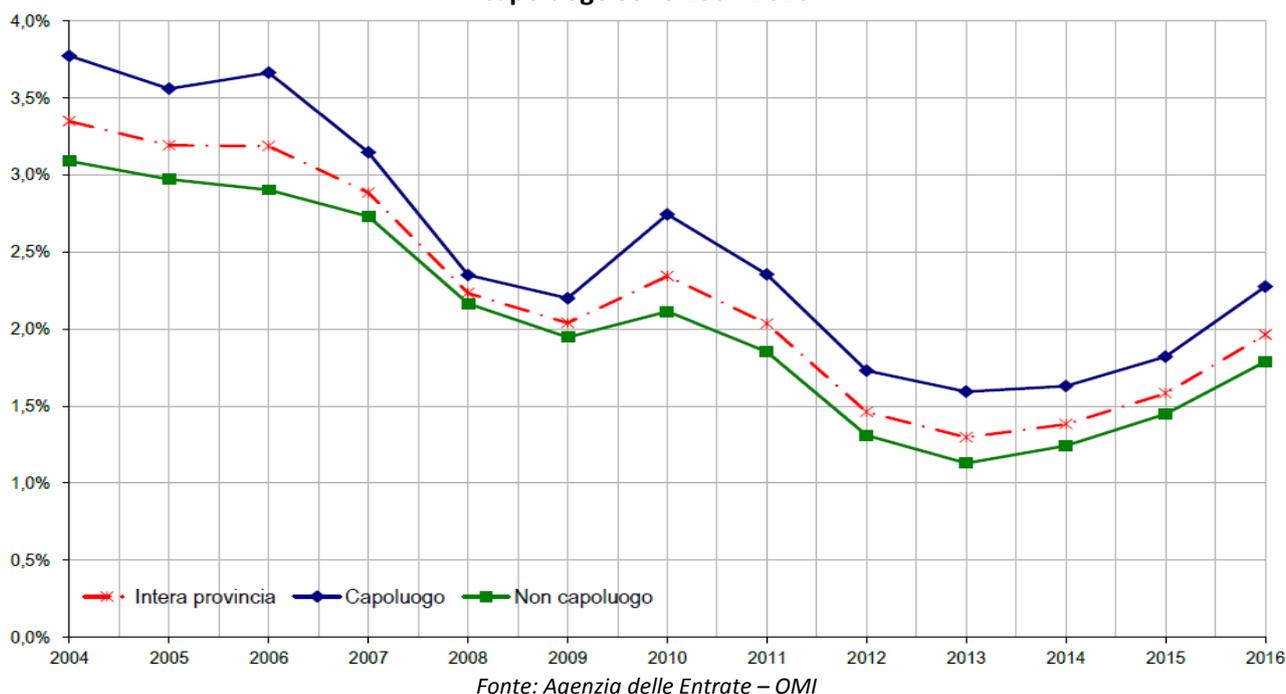
provinciale (1,96%) diversamente da quanto avviene per la Zona Costiera (1,87%), la Cintura Nord-Est (1,76%) e le Isole (1,38%).

Per quanto concerne la variazione percentuale delle quotazioni, si registra un ribasso per la provincia di Livorno del -5,78%; tra le varie macroaree il calo è compreso in una forbice che va dal -1% della Cintura Nord Est al -7,6% delle Isole. Per la Zona Costiera e la Val di Cornia si calcolano contrazioni percentuali più vicine alla media provinciale (rispettivamente -5,84%, -5,44%).

Osservando le serie storiche giova sottolineare come la risalita del numero delle transazioni (NTN) si accompagni nel tempo, in particolare dal 2011, al costante calo delle quotazioni.

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle delle Isole con 2.954 €/mq e della Zona Costiera (2.123 €/mq), per contro le quotazioni più basse si registrano nel capoluogo con 1.713 €/mq ed in Val di Cornia con 1.753 €/mq. La Cintura Nord-Est presenta un valore allineato alla media provinciale (circa 2.000 €/mq).

**Graf. 10 – Provincia di Livorno - Indice IMI per l'intera provincia, solo capoluogo e comuni non capoluogo serie 2004-2016**



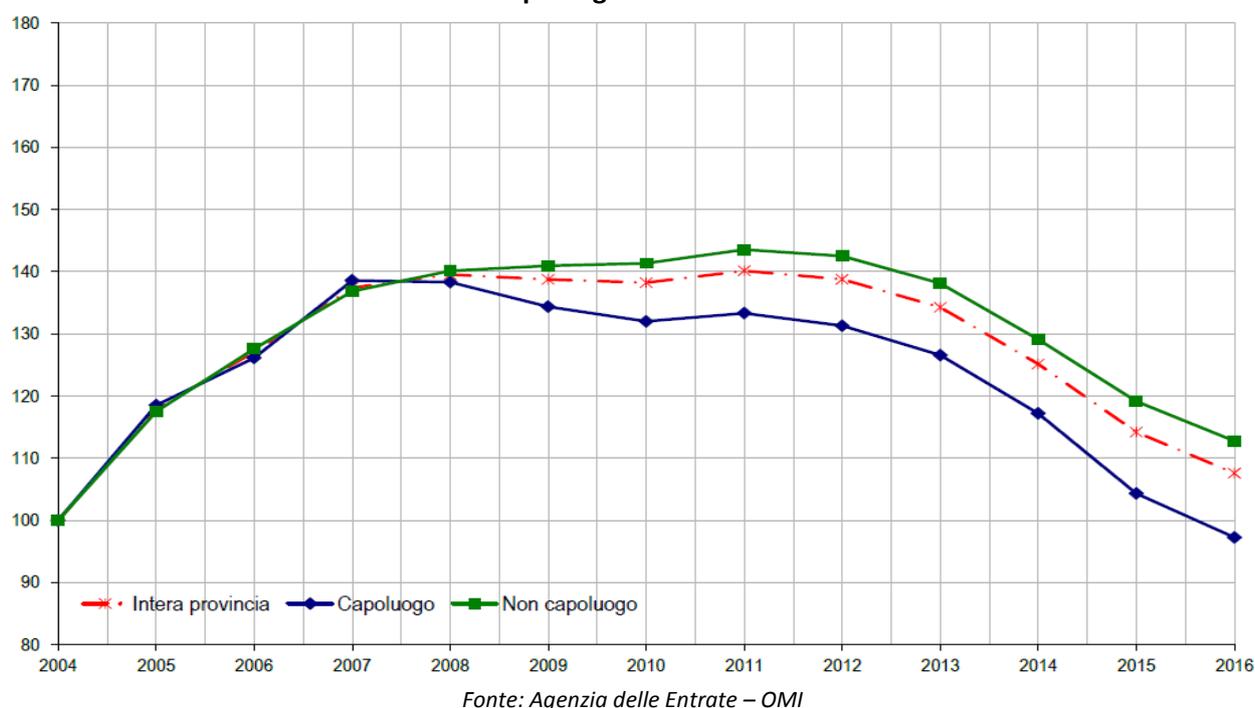
Per quanto riguarda le quotazioni nelle varie zone in cui l'OMI suddivide il capoluogo si registrano flessioni comprese tra il -5,88% ed il -7,94%; tali scostamenti hanno determinato un calo complessivo, per l'intero territorio comunale, del -6,84%. La quotazione massima si registra nella zona OMI Piazza Mascagni, Ardenza, Quercianella ed è pari 2.167 €/mq, quella minima 1.288 €/mq nella zona D1 (Sorgenti, Corea, Shangai, Fiorentina) mentre la quotazione media del capoluogo è pari a 1.730 €/mq.

**Tab. 23 – Provincia Livorno - Indicatori di andamento del mercato immobiliare 2016 per macroarea**

	Quotazione media €/mq 2016	Quotazione media Var. % 2016/2015	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Cintura Nord-Est	2.000	-1,01	106,4
Isole	2.954	-7,60	132,4
Val di Cornia	1.753	-5,44	102,9
Zona costiera	2.123	-5,84	105,1
Livorno Capoluogo	1.713	-6,76	97,3
<b>Livorno Provincia</b>	<b>2.037</b>	<b>-5,78</b>	<b>107,6</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI

**Graf. 11 – Provincia di Livorno - Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo serie 2004-2016**



Per quanto riguarda la dimensione delle abitazioni “scambiate” sul mercato, la maggior parte delle compravendite 2016 ha interessato *Monocalci* (14,64%) e *Piccole* abitazioni (13,96%). Costituiscono comunque una parte importante degli immobili movimentati anche le abitazioni *Medie* e *Medio Piccole* (oltre il 12%). La quota ascrivibile alle abitazioni cosiddette *Grandi* sfiora il 7%. I valori più alti dell’IMI (valore delle transazioni ponderato sullo stock) sono associati alle abitazioni di *Piccola*, *Medio Piccola* e *Media dimensione*. Per contro il valore NTN più elevato si registra per la *Media dimensione*.

**Tab. 24 – Provincia Livorno -NTN, IMI e percentuale sul totale provinciale per classe dimensionale delle abitazioni compravendute anno 2016**

Monolocali fino a 2,5 vani catastali	NTN	290	Media da 5,5 e fino a 7 vani catastali	NTN	1.394
	% su totale	14,64%		% su totale	12,15%
	IMI	1,56%		IMI	1,84%
Piccola da 2,5 e fino a 4 vani catastali	NTN	958	Grande maggiore di 7 vani catastali	NTN	333
	% su totale	13,96%		% su totale	6,79%
	IMI	1,86%		IMI	1,37%
Medio Piccola da 4 e fino a 5,5 vani catastali	NTN	848	NC <sup>23</sup>	NTN	407
	% su totale	12,77%		% su totale	9,94%
	IMI	1,88%		IMI	1,41%
TOTALE		NTN	4.230		
		IMI	1,97%		

Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI

### 3.2 Mercato immobiliare non residenziale

Per il mercato immobiliare non residenziale l'OMI propone un dettaglio degli indicatori NTN e IMI per i seguenti settori: terziario, commerciale, produttivo e pertinenze (magazzini, box e posti auto).

Per il **settore terziario** l'Osservatorio presenta una suddivisione tra *uffici* ed *istituti di credito*.

In provincia di Livorno l'indice NTN per gli *uffici* riferibile al 2016 è pari a 69 (di cui 34 per il solo comune capoluogo), valore che risulta in aumento rispetto al 2015 (+25,5%), trend positivo rintracciabile anche a livello regionale (+6,8%) e nazionale (+12,3%).

Si ravvisa un certo miglioramento anche riguardo all'indice IMI provinciale che passa dall'1,42% del 2015 all'1,77% del 2016, un andamento positivo che interessa anche gli altri territori di *benchmark* (per il solo 2016: Toscana 1,59% e Italia 1,51%). Anche l'IMI del capoluogo (1,55%) risulta in crescita rispetto al 2015 (1,41%), per quanto resti inferiore al dato medio provinciale.

**Tab. 25 - Indicatori NTN ed IMI per il Settore Terziario del mercato immobiliare non residenziale**

Provincia di Livorno				
	Uffici		Istituti di Credito	
	NTN	IMI	NTN	IMI
<b>2016</b>				
<b>LIVORNO</b>	<b>69</b>	<b>1,77%</b>	<b>1</b>	<b>0,69%</b>
TOSCANA	807	1,59%	16	0,96%
ITALIA	9.731	1,51%	216	1,07%
<b>2015</b>				
<b>LIVORNO</b>	<b>55</b>	<b>1,42%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
TOSCANA	756	1,50%	18	1,06%
ITALIA	8.662	1,34%	180	0,89%

Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI

<sup>23</sup> Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Per gli *istituti di credito* nell'arco dell'anno passato risulta registrata una sola transazione in zona diversa dal capoluogo, mentre non si registrano transazioni contabilizzate sul 2015. Si tratta tuttavia di un settore in cui i movimenti locali sono senz'altro meno rilevanti e frequenti. Già nel contesto regionale si manifesta una dinamica più significativa seppur nel complesso si evidenzia un trend negativo rispetto al 2015. Al contempo, a livello nazionale l'NTN del settore presenta una dinamica positiva confermata anche dal miglioramento dell'indice IMI.

Passando al **settore commerciale** l'OMI focalizza l'attenzione su due categorie: *Negozi-Centri Commerciali* e *Alberghi*. Per i primi si calcola un NTN 2016 di 336 (117 nel solo capoluogo), un valore che esprime un forte dinamismo per un settore che nel 2015 presentava un NTN pari appena a 189 (80 nel solo capoluogo). In definitiva l'NTN risulta cresciuto del 78% da confrontarsi con il +15,1% della Toscana e con il +16,6% dell'Italia.

In crescita anche il valore dell'indice IMI che passa dall'1,1% al 2%, sempre per Negozi e Centri Commerciali, in linea con il trend positivo dei contesti territoriali di riferimento (per il 2016, 1,3% Toscana e 1,1% Italia).

Meno dinamico il settore degli *Alberghi* che presenta un NTN 2016 pari a 4 con transazioni tutte al di fuori del capoluogo. La variazione rispetto al 2015 è di appena una unità in meno. Conseguentemente, anche l'indice IMI presenta un trend leggermente negativo. I valori divengono più consistenti e le variazioni più significative allargando il contesto geografico di riferimento. In Toscana infatti il volume delle transazioni normalizzate è aumentato dell'83,5% rispetto al 2015, espansione accompagnata da un altrettanto dinamica positiva dell'IMI che passa dallo 0,6% all'1%. In Italia l'NTN è cresciuto in un anno del 16,2% mentre l'IMI ha guadagnato uno 0,1% arrivando a quota 0,9%.

<b>Tab. 26 - Indicatori NTN ed IMI per il Settore Commerciale del mercato immobiliare non residenziale</b>				
	<b>Negozi e Centri Commerciali</b>		<b>Alberghi</b>	
	<b>NTN</b>	<b>IMI</b>	<b>NTN</b>	<b>IMI</b>
	<b>2016</b>			
<b>LIVORNO</b>	<b>336</b>	<b>2,00%</b>	<b>4</b>	<b>0,55%</b>
TOSCANA	2.617	1,29%	55	1,04%
ITALIA	30.061	1,08%	525	0,90%
	<b>2015</b>			
<b>LIVORNO</b>	<b>189</b>	<b>1,13%</b>	<b>5</b>	<b>0,69%</b>
TOSCANA	2.275	1,13%	30	0,56%
ITALIA	25.782	0,93%	452	0,78%

Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI

Il **settore produttivo** riguarda le transazioni inerenti a *capannoni e industrie*. Per Livorno il 2016 mostra un arretramento rispetto alla maggior dinamica mostrata nel 2015. L'NTN diminuisce vistosamente del -49,2% passando dalla 132 transazioni normalizzate del 2015 alle 67 del 2016 (di cui il 37% relative al capoluogo).

	<b>Capannoni e Industrie</b>			
	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
	<b>NTN</b>	<b>IMI</b>	<b>NTN</b>	<b>IMI</b>
<b>LIVORNO</b>	<b>67</b>	<b>1,43%</b>	<b>132</b>	<b>2,83%</b>
TOSCANA	752	1,48%	699	1,39%
ITALIA	11.287	1,50%	9.243	1,24%

*Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI*

L'IMI 2016 è pari a 1,43% per l'intera provincia, 1,56% per il capoluogo, 1,48% per la Toscana e 1,50% per l'Italia. Rispetto al 2015 l'IMI provinciale risulta diminuito di oltre 1 punto percentuale e mezzo, al contrario è cresciuto per Toscana e Italia.

Il **settore delle pertinenze** comprende la categoria dei *Magazzini* e quella relativa a *Box, Stalle e Posti Auto* (in prevalenza *box e posti auto*). Entrambe le categorie mostrano un trend positivo sia dal punto di vista del volume delle transazioni che dell'indice IMI in tutti i contesti territoriali presi in esame.

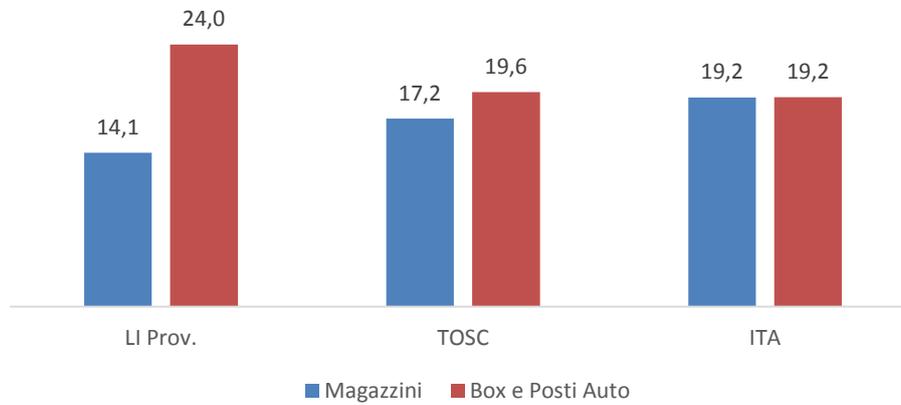
	<b>Magazzini</b>		<b>Box, Stalle e Posti Auto</b>	
	<b>NTN</b>	<b>IMI</b>	<b>NTN</b>	<b>IMI</b>
	<b>2016</b>			
<b>LIVORNO</b>	<b>676</b>	<b>1,72%</b>	<b>1.999</b>	<b>2,17%</b>
TOSCANA	6.582	1,52%	18.526	1,88%
ITALIA	90.178	1,33%	320.825	1,93%
	<b>2015</b>			
<b>LIVORNO</b>	<b>592</b>	<b>1,52%</b>	<b>1.612</b>	<b>1,76%</b>
TOSCANA	5.615	1,30%	15.484	1,58%
ITALIA	75.681	1,12%	269.167	1,63%

*Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI*

L'incremento percentuale delle transazioni (NTN) è risultato in linea generale maggiore per *Box, Stalle e Posti Auto*. Con riferimento a questa categoria la provincia di Livorno presenta il maggior

aumento annuo (+24%), mentre riguardo ai *Magazzini* la percentuale di incremento provinciale è minore di quella calcolata nei contesti *benchmark*.

**Graf. 12 - Var. % 2015/2016 dell'indice NTN per *Magazzini*,  
*Box e Posti Auto* - Livorno, Toscana, Italia**



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate- OMI