



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

## Sistema Edilizia in provincia di Grosseto: 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 l'11,8% delle localizzazioni d'impresa registrate in provincia di Grosseto. Si tratta di un'incidenza inferiore sia alla media regionale (14%) che a quella nazionale (13,3%).

Per il solo settore **Costruzioni**, a fine 2016, si contano in provincia di Grosseto 3.818 localizzazioni d'impresa<sup>2</sup> di cui l'89,3% sedi.

I bilanci di settore depositati in CCIAA dalle società obbligate<sup>3</sup> sono risultati 339 interessando grosso modo circa il 10% delle imprese del settore; da essi si desume un valore complessivo della produzione pari a 186.285.419 €, realizzato riversando sul territorio 40.710.965 € di stipendi. Tali costi per il personale costituiscono circa il 22% sia dei costi totali di produzione che del valore di produzione. Stime Prometeia ad Ottobre 2016 indicano un valore aggiunto del settore superiore ai 236 milioni di euro, ovvero il 5% 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 1.363 di cui 1.196 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 83 localizzazioni di questo tipo di cui 68 sedi. Il terzo ed ultimo comparto è quello dei *Lavori di costruzione specializzati* che localmente sono svolti da ben 2.372 unità registrate di cui 2.146 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 registrate per Grosseto, 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>GROSSETO</b>	Costruzione di edifici	1.363	1.196	167	-10,1	-11,3	0,0
	Ingegneria civile	83	68	15	20,3	15,3	50,0
	Lavori di costruzione specializzati	2.372	2.146	226	-13,2	-14,0	-5,0
	<b>Totale</b>	<b>3.818</b>	<b>3.410</b>	<b>408</b>	<b>-11,6</b>	<b>-12,6</b>	<b>-1,7</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 di costruzione 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 di costruzione 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 e Ricerche CCAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere*

La maggior parte delle sedi d'impresa registrate in provincia nel settore Costruzioni ha nazionalità italiana (86,4% Grosseto, 76,3% Toscana e 82,2% Italia). Le imprese straniere sono il 12,2%, assai meno incisive rispetto alla media regionale (22,4%) ma in maggior sintonia con il dato nazionale (15,5%). Esse hanno un impatto particolarmente significativo nel comparto dei *Lavori di costruzione specializzati* dove sono piuttosto numerose (15% del totale comparto contro il 7,6% delle attività di Costruzione di edifici in senso stretto). Nell'*Ingegneria civile* vi sono soltanto 2 imprese straniere.

Tra le imprese (sedi) non italiane prevale la nazionalità extra comunitaria, indipendentemente dal comparto o dal territorio in esame. In provincia di Grosseto ad esempio le imprese (sedi) comunitarie sono il 4,9% mentre le extracomunitarie sono il 7,3% del totale imprese (sedi).

Rispetto al 2010 l'intero settore Costruzioni maremmano ha perso l'11,6% 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 tuttavia molto diverse. In particolare il calo delle sedi risulta piuttosto elevato (-12,6%) mentre quello delle unità locali è molto più contenuto (-1,7%). Una situazione simile interessa anche la Toscana dove il calo delle sedi arriva al -11,8% mentre quello delle unità locali si limita al -

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%.

Su Grosseto, le variazioni complessive delle localizzazioni dei singoli comparti vanno dal +20,3% delle attività di *Ingegneria civile* al -13,2% dei *Lavori di costruzione specializzati* passando dal -10,1% della *Costruzione di edifici* in senso stretto.

In termini di valore aggiunto la perdita complessiva del settore rispetto al 2010 è stimata<sup>4</sup> intorno al 27,3%. Guardando invece ai soli bilanci depositati il valore della produzione quasi si dimezza passando da oltre 300 milioni di euro (313.014.195 €) del 2010 a 186.285.419 € del 2016 per una variazione percentuale negativa del 40,5% (-45% Toscana e -60% Italia). La riduzione del valore della produzione si associa a quella dei costi per il personale valorizzabile in oltre 5 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 Grosseto emerge un calo della numerosità del 5,5% in linea con il trend negativo delle sedi di nazionalità italiana (-13,9%) per quanto la variazione delle imprese a guida "straniera" risulti più contenuta. Occorre tuttavia evidenziare come tale risultato sia dettato in buona parte dalla variazione negativa della componente più incisiva tra le imprese straniere, ovvero quella relativa alle imprese Extra U.E. per le quali si calcola una contrazione del 10,4%. Al contempo risultano invece cresciute numericamente le imprese a guida Comunitaria (+3,1%) il cui peso è tuttavia inferiore all'interno del settore.

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>GROSSETO</b>	Sedi d'impresa	166	249	415	2.946	49	3.410
	<i>Incid. % Nazionalità</i>	4,9	7,3	12,2	86,4	1,4	100,0
	<b>Var. % sul 2011</b>	<b>3,1</b>	<b>-10,4</b>	<b>-5,5</b>	<b>-13,9</b>	<b>-10,9</b>	<b>-12,9</b>
<b>TOSCANA</b>	Sedi d'impresa	4.740	8.961	13.701	46.546	784	61.031
	<i>Incid. % Nazionalità</i>	7,8	14,7	22,4	76,3	1,3	100,0
	<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>	5,2	10,3	15,5	82,2	2,4	100,0
	<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 e Ricerche CCIAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

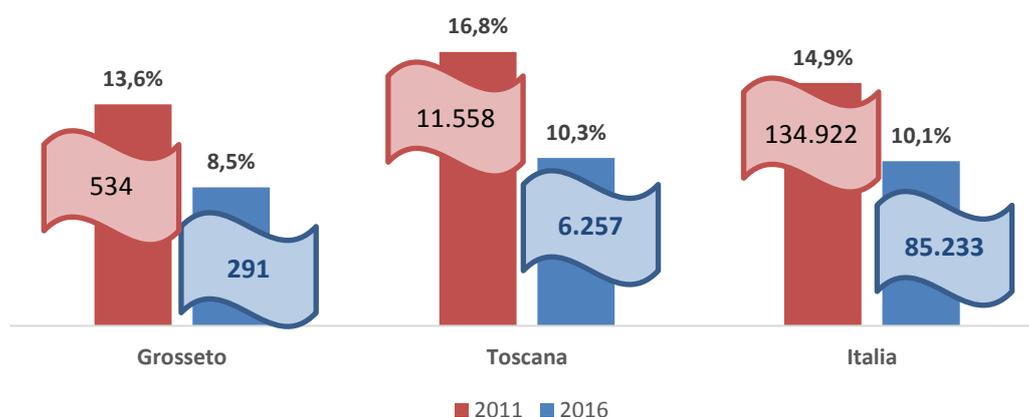
<sup>4</sup> Prometeia – Stime ad ottobre 2016

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

Il dato sulle *imprese giovanili* mette in luce una situazione deficitaria per la provincia rispetto al contesto regionale e nazionale. A Grosseto l'incidenza delle imprese giovanili nel settore *Costruzioni* si ferma infatti all'8,5% 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 settore era decisamente più elevata in tutti i territori esaminati: Grosseto 13,6%, Toscana 16,8%, Italia 14,9%.

**Graf. 1 - Imprese giovanili nel settore Ateco F Costruzioni 2011 e 2016  
Grosseto, 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 425; il 9,8% in meno rispetto al 2010 (-6% Toscana, -1% Italia). In provincia le sole sedi sono 367 (l'86% circa del totale localizzazioni) e sono diminuite meno (-6,6%) rispetto alle unità locali (-9,8%), 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>Grosseto</b>	425	367	58	-9,8	-6,6	-25,6
<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

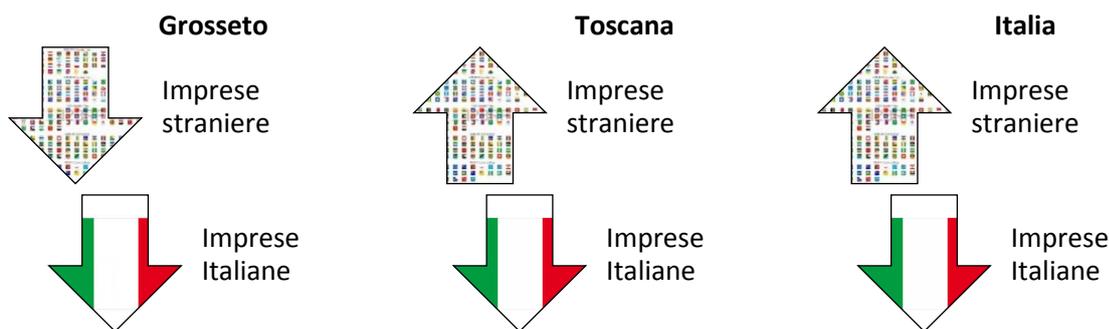
Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Infocamere

Il valore della produzione delle società del settore depositanti bilancio (circa il 6% del totale<sup>6</sup>) si aggira intorno a 1,7 mln/€, quasi il 30% in meno del 2010 (-5,7% Toscana, -25,8% Italia).

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

In questo settore il contributo degli stranieri (12 sedi d'impresa in tutto) è molto meno rilevante rispetto a quello delle Costruzioni. In particolare a Grosseto 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.

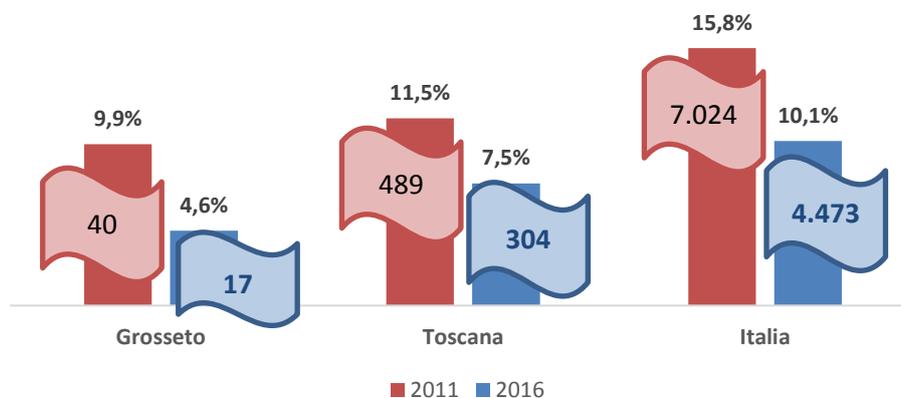
**Graf. 2 - Andamento delle sedi d'impresa del settore Attività dei mediatori immobiliari tra il 2011 ed il 2016 per Grosseto, Toscana e Italia – Distinzione tra imprese di nazionalità straniera e italiana**



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

A Grosseto le *imprese giovanili* esercenti un'attività di Intermediazione immobiliare sono 17 e costituiscono il 4,6% 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 Grosseto arrivava al 9,9% 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 Grosseto, 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 Grosseto (+22,8%), con un valore più vicino e superiore al dato nazionale piuttosto che a quello regionale.

A fine 2016, nel dettaglio, in provincia di Grosseto si registravano come definite 343.441 unità immobiliari urbane (U.I.U.<sup>11</sup>) e 42.774 unità tra quelle con uso da accertare e quelle ad uso comune non censibili. Prendendo in considerazione le sole U.I.U. locali definite queste rappresentano l'8,4% 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							
Grosseto, Toscana, Italia							
Cat.	Descrizione	GROSSETO		TOSCANA		ITALIA	
		v.a.	Incid. %	v.a.	Incid. %	v.a.	Incid. %
A (escluso A10)	<b>Edilizia residenziale</b>	172.271	50,2	2.112.986	51,5	34.882.367	51,4
	<b>Edilizia non residenziale</b>	171.170	49,8	1.990.665	48,5	32.935.415	48,6
<b>A10</b>	Uffici e studi privati	2.893	0,8	50.691	1,2	664.174	1,0
<b>B</b>	Edilizia pubblica - immobili ad uso ordinario	1.622	0,5	16.127	0,4	202.032	0,3
<b>C</b>	Edilizia per commercio e per servizi senza fine di lucro	134.171	39,1	1.617.844	39,4	27.006.027	39,8
<b>D</b>	Edilizia per esercizio attività commerciale, industriale, servizi	15.434	4,5	103.693	2,5	1.576.446	2,3
<b>E</b>	Edilizia pubblica - immobili ad uso speciale	911	0,3	14.111	0,3	172.451	0,3
<b>F</b>	Immobili che non producono reddito	16.139	4,7	188.199	4,6	3.314.285	4,9
<b>Totale</b>		<b>343.441</b>	<b>100,0</b>	<b>4.103.651</b>	<b>100,0</b>	<b>67.817.782</b>	<b>100,0</b>
<i>Altro</i>		42.774	12,5	545.889	13,3	6.521.021	9,6

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

Il 50,2% del patrimonio immobiliare provinciale è costituito da unità destinate all'edilizia residenziale (categoria A escluso A10), una percentuale inferiore rispetto a Toscana (51,5%) e Italia (51,4%).

<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.

L'edilizia non residenziale riguarda tutte le altre categorie che verranno più dettagliatamente analizzate di seguito.

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.

In provincia di Grosseto la rendita catastale complessiva 2016 delle unità immobiliari ammonta a circa 171,3 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>Grosseto</b>	89,30	4,08	3,86	27,09	44,53	2,41	171,28
<b>Toscana</b>	1.207,74	1.301,62	117,06	465,95	580,93	0,01	3.673,30
<b>Italia</b>	15.891,58	17.349,88	1.236,79	5.720,72	9.981,28	0,08	50.180,33
<i>Grosseto</i>	<i>52,14</i>	<i>2,38</i>	<i>2,25</i>	<i>15,82</i>	<i>26,00</i>	<i>1,41</i>	<i>100,00</i>
<i>Toscana</i>	<i>32,88</i>	<i>35,43</i>	<i>3,19</i>	<i>12,68</i>	<i>15,81</i>	<i>0,00</i>	<i>100,00</i>
<i>Italia</i>	<i>31,67</i>	<i>34,58</i>	<i>2,46</i>	<i>11,40</i>	<i>19,89</i>	<i>0,00</i>	<i>100,00</i>

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA 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 di Grosseto erano 223.045 a cui si associano 172.271 U.I.U. residenziali, poco meno di un'unità immobiliare a residente (0,8 U.I.U. a residente contro lo 0,6 di Toscana e Italia<sup>12</sup>).

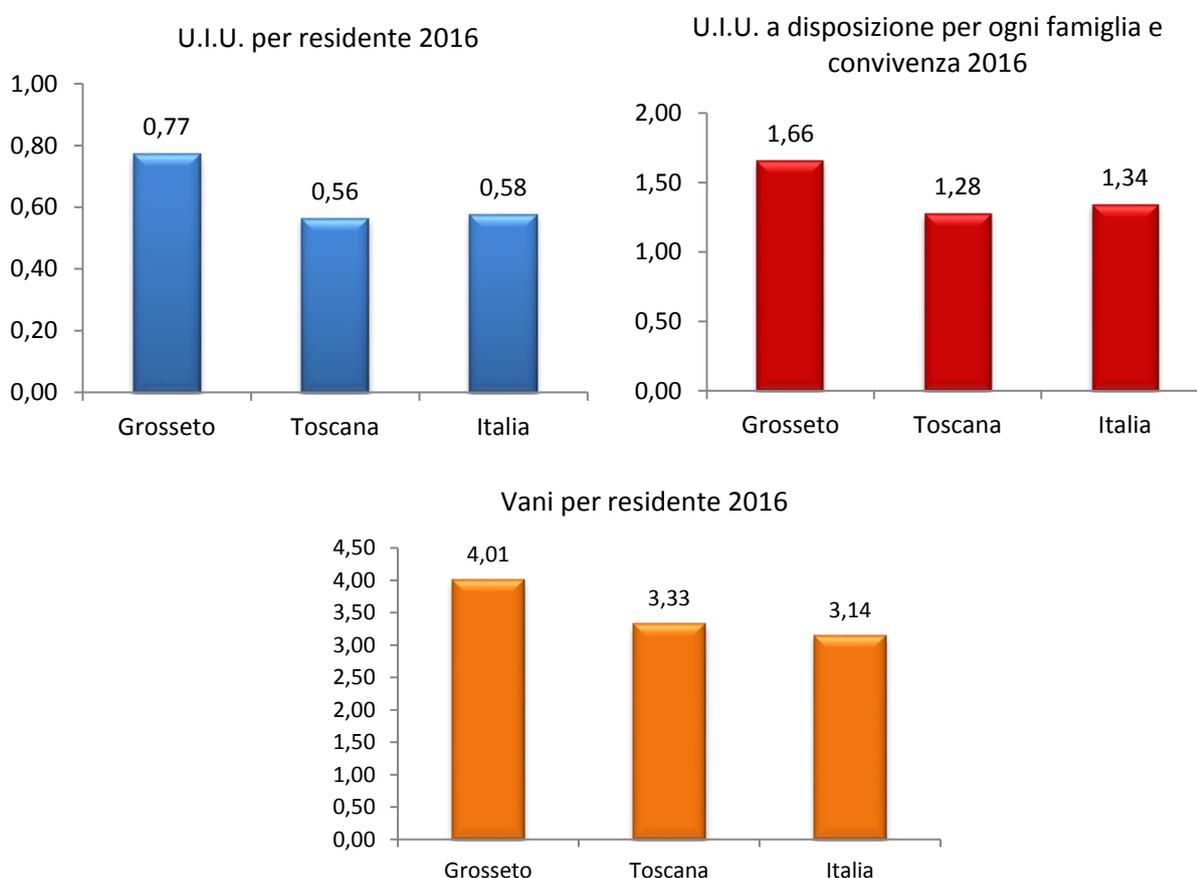
<sup>12</sup> Se il calcolo viene fatto su famiglie e convivenze si attribuisce 1,7 U.I.U. a nucleo riconosciuto di residenti (famiglia o convivenza) per Grosseto e 1,3 per Toscana e Italia.

Lo spazio disponibile per ogni residente nelle unità abitative provinciali è mediamente di 4 vani, dato superiore alla media regionale e italiana (circa 3).

Da considerare poi che la provincia di Grosseto si estende su di una superficie di 4,5 mld/mq di cui lo 0,4% occupati da unità immobiliari ad uso residenziale. In Toscana ed in Italia l'incidenza dell'edilizia residenziale è mediamente superiore al dato provinciale, seppur in modo contenuto (rispettivamente 1,10% e 1,35%, tab. 6).

In particolare, ogni U.I.U. residenziale in provincia occupa mediamente 105 mq contro i 120 mq della Toscana ed i 117 mq della media nazionale. Ogni vano dell'unità immobiliare provinciale misura circa 20,2 mq, in linea con il dato regionale (20,3) ed un po' inferiore a quello nazionale (21,4).

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



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

<b>Tab. 6 - L'edilizia residenziale ed il consumo di territorio per uso abitativo 2016</b>						
	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>Grosseto</b>	4.504	18.053.903	0,40	172.271	104,80	20,20
<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 CCAA 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 Grosseto sono 9.931 e costituiscono il 2,9% del patrimonio immobiliare complessivo. Sono destinate al *Commercio* 10.221 unità immobiliari, ovvero il 3% del patrimonio immobiliare complessivo della provincia, quota simile alla media regionale (3,4%) e nazionale (3,3%).

Le unità adibite a laboratori per arti e mestieri (*Artigianato*) sono 2.643 corrispondenti allo 0,8% dello stock U.I.U. e da confrontarsi con l'1,5% della Toscana e lo 0,9% dell'Italia.

L'*Industria* occupa invece circa l'1% delle U.I.U. provinciali (3.276 unità), come del resto accade in buona parte del territorio regionale e nazionale.

A disposizione dei *Servizi* privati con fini di lucro ci sono 3.564 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 671 unità immobiliari in tutta la provincia di Grosseto, lo 0,2% dello stock complessivo (0,1% per la media regionale e nazionale).

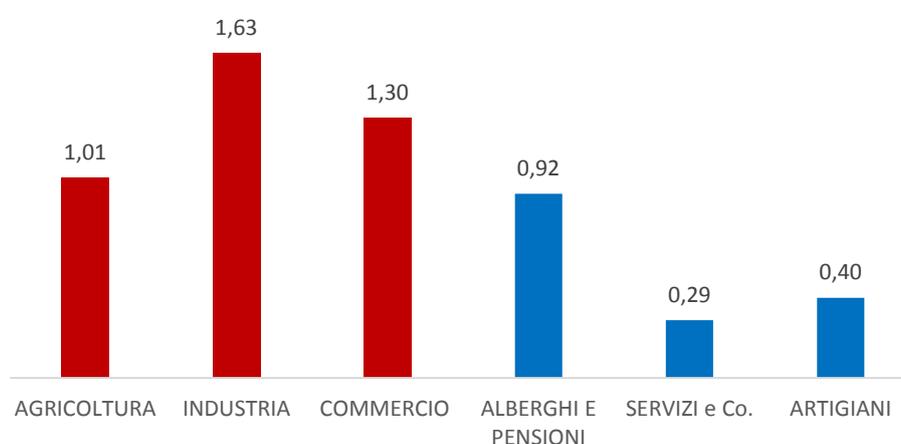
Quanto all'edilizia destinata ai *Servizi pubblici* o comunque senza fini di lucro costituisce il 23,2% dello stock provinciale (24,9% Toscana e 26,2% Italia) con 79.698 U.I.U. dedicate.

<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>						
<b>Provincia di Grosseto</b>						
MACRO CATEGORIE	GR	TOS	ITA	GR	TOS	ITA
	n. U.I.U.			Incid. % sul totale U.I.U.		
<b>Edilizia per l'agricoltura</b> (categoria catastale D10)	9.931	26.350	409.018	2,9	0,6	0,6
<b>Edilizia abitativa</b> (categoria catastale A escluso A10)	172.271	2.112.986	34.882.367	50,2	51,5	51,4
<b>Edilizia per il commercio</b> (categoria catastale C1 e D8)	10.221	140.244	2.216.939	3,0	3,4	3,3
<b>Laboratori per Arti e Mestieri</b> (Artigianato) (categoria catastale C3)	2.643	62.351	626.372	0,8	1,5	0,9
<b>Edilizia industriale</b> (categoria catastale D1, D7)	3.276	51.259	784.546	1,0	1,2	1,2
<b>Edilizia destinata ai servizi privati con fini di lucro</b> (categoria catastale A/10, D3-4-5-6)	3.564	57.664	741.670	1,0	1,4	1,1
<b>Edilizia destinata ad Alberghi e pensioni</b> (categoria catastale D2)	671	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)	79.698	1.022.285	17.769.122	23,2	24,9	26,2
<b>Altre destinazioni</b>	61.166	625.190	10.322.084	17,8	15,2	15,2
<b>Totale*</b>	343.441	4.103.651	67.817.782	100,0	100,0	100,0
*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 Industria, Commercio e Agricoltura i settori con i valori più alti del rapporto tra U.I.U. e localizzazioni d'impresa, mediamente oltre un'unità immobiliare per ogni unità aziendale.

Per Alberghi e pensioni si calcola quasi una un'unità immobiliare e localizzazione. Il rapporto scende sotto lo 0,5 per Artigianato e Servizi.

**Graf. 5 - Rapporto tra le U.I.U. e le localizzazioni d'impresa per settore - Grosseto 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 seppur con percentuali diverse. Da segnalare l'eccezionale aumento delle U.I.U. connesse all'Agricoltura che a Grosseto in 10 anni sono passate da 2.569 a 9.931, oltre 7 mila unità in più. Senz'altro di rilievo anche l'incremento registrato dall'edilizia industriale (+39,8%) e da quella destinata ai Servizi privati con fini di lucro (+35,2%). L'edilizia destinata ai Servizi pubblici e/o senza fini di lucro (+19,3%) presenta una crescita superiore a quella calcolata per Alberghi e pensioni (+13,2%).

L'incremento minore in termini di U.I.U. riguarda l'Artigianato, ossia i Laboratori per Arti e Mestieri (+0,8%), seguito dal Commercio (+7,3%) e dall'Edilizia ad uso abitativo (+10,2%).

Per completezza di informazione si aggiunge che le U.I.U. con altra destinazione non citata sono cresciute a Grosseto del 68,9%.

### 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 U.I.U. ad uso esclusivamente abitativo. Quest'ultime sono 172.271 per la provincia di Grosseto 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 (105 mq) inferiore alla media Toscana (120 mq) e Italia (117 mq). Incrociando il dato sui vani con quello della superficie per Grosseto si calcola una superficie media per vano pari a 20,2 mq sostanzialmente in linea con i 20,3 mq della Toscana ed i 21,4 mq dell'Italia. Al contempo a livello locale la rendita catastale media per unità immobiliare è inferiore rispetto ai contesti di riferimento.

**Tab. 8 - Immobili a destinazione ordinaria - Edilizia residenziale 2016**

*Parametri catastali di riferimento per Grosseto, Toscana e Italia*

	<b>Grosseto</b>	<b>Toscana</b>	<b>Italia</b>
N° di unità immobiliari urbane (U.I.U.)	172.271	2.112.986	34.882.367
Rendita Catastale media per U.I.U. (€)	89.301.215	592	484
Totale Consistenza in vani	893.793	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	105	120	117
Superficie media per vano	20,2	20,3	21,4

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

Rispetto al 2006 le unità immobiliari urbane ad indirizzo residenziale sono aumentate del 10,2%, grosso modo quanto a livello regionale (10,7%) e meno rispetto alla media italiana (13,1%). In Maremma il numero medio di vani mostra una leggera tendenza alla crescita (da 4,6 a 5,2) mentre rimane pressoché invariato nei contesti di riferimento.

In merito alla superficie media per unità immobiliare e per vano non si rilevano variazioni significative rispetto al 2006.

Guardando alla distribuzione percentuale del patrimonio immobiliare per categoria catastale (tab. 9 e 10) risulta evidente come la maggior parte delle abitazioni appartenga alla categoria 2 Abitazioni di tipo Civile. Tale soluzione abitativa costituisce il 53,24% della disponibilità abitativa locale, un rapporto di incidenza nettamente superiore a quello calcolato per Toscana (45,4%) e Italia (36,3%).

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

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>							
GR	13	2.701	5.981	22,9	20,1	460	0,01
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 A3: abitazioni di tipo CIVILE</b>							
GR	91.717	606	9.567.710	19,9	5,2	104	53,24
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>							
GR	12.678	491	1.166.013	18,0	5,1	92	7,36
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>							
GR	57.809	250	5.583.793	20,3	4,8	97	33,56
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>							
GR	2.352	98	154.055	22,3	2,9	65	1,37
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>							
GR	0	0	0	0	0	0	0
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>							
GR	7.296	1.452	1.425.526	23,3	8,4	195	4,24
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>							
GR	399	5.336	147.470	26,9	13,7	370	0,23
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>							
GR	7	5.389	3.355	26,9	17,5	479	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>							
GR	0	0	0	0	0	0	0
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

**Tab. 10 - Distribuzione percentuale del patrimonio immobiliare residenziale di ciascun territorio nelle varie categorie (tutte esclusa la A10)**

CATEGORIA	GROSSETO	TOSCANA	ITALIA
A1: abitazioni di tipo <b>Signorile</b>	0,01	0,23	0,10
A2: abitazioni di tipo <b>Civile</b>	53,24	45,41	36,33
A3: abitazioni di tipo <b>Economico</b>	7,36	29,37	36,26
A4: abitazioni di tipo <b>Popolare</b>	33,56	18,85	16,08
A5: abitazioni di tipo <b>Ultrapopolare</b>	1,37	1,80	2,44
A6: abitazioni di tipo <b>Rurale</b>	0,00	0,30	1,84
A7: abitazioni in <b>Villini</b>	4,24	3,76	6,77
A8: abitazioni in <b>Ville</b>	0,23	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>			

Entrando nel dettaglio, le abitazioni di tipo **Signorile** sono solo 13 in tutta la provincia e trattasi di unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e 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 20,1 contro i 10,4 della Toscana e gli 11,2 dell'Italia. Anche la superficie media per unità immobiliare è significativamente maggiore a Grosseto rispetto ai contesti di riferimento: per la provincia si calcolano infatti 460 mq per U.I.U. contro i 259 mq della Toscana ed i 297 mq della media italiana. Al contempo tuttavia ciascun vano in maremma ha una superficie media di circa 22,9 mq, valore inferiore a quello calcolato per i territori di confronto (Toscana 24,9 mq, Italia 26,4 mq). In sostanza si tratta di edifici che in maremma risultano più grandi ma frazionati in un numero maggiore di vani che pertanto risultano più piccoli in termini di superficie occupata.

Questa tipologia di abitazione costituisce appena lo 0,01% del patrimonio abitativo provinciale, valore sensibilmente inferiore alla Toscana ed all'Italia dove la percentuale sale, rispettivamente, allo 0,23% ed allo 0,10%.

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 invariate a Grosseto ed in crescita nei contesti presi a confronto. Al contrario con riferimento alla consistenza media in vani si manifesta un leggero aumento in Maremma mentre altrove prevale la stabilità del dato.

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 Grosseto si contano 91.717 unità ovvero il cuore dell'edilizia residenziale provinciale, tanto da costituire oltre il 53% 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 Grosseto risultano meno diffuse le abitazioni di tipo economico e ultrapopolare.

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 Grosseto non solo è più diffuso ma anche tendenzialmente più piccolo. La stessa superficie media per U.I.U. in provincia non supera i 104 mq mentre in Toscana arriva a 119 mq ed a 126 mq a livello nazionale. In generale la superficie media di ciascun vano presenta un valore intorno ai 20 mq ovunque.

Il valore della rendita media per U.I.U. risulta inferiore a quello calcolato per la Toscana ma in linea con il dato medio italiano.

Rispetto al 2006 la categoria delle abitazioni civili risulta in forte espansione ovunque. L'incremento delle U.I.U. provinciali si attesta sul 17,4%, parimenti a quanto calcolato per la Toscana, mentre se allarghiamo il contesto territoriale di riferimento all'Italia si sale a +25,1%. Presenta invece una diffusa, ma contenuta, diminuzione la rendita media per unità immobiliare. Resta sostanzialmente invariato sia il numero medio di vani per abitazione che la rendita media per U.I.U..

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 Grosseto sono 12.678 ed incidono sul patrimonio immobiliare abitativo complessivo per il 7,4%, 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 (5,1) non si discosta poi molto dalla media regionale (5,8) e nazionale (5,4). In questa categoria Grosseto e Toscana si caratterizzano per il maggior valore "reddituale" attribuito alle U.I.U. rispetto alla media nazionale (tab.9).

Per quanto riguarda la superficie media per abitazione siamo nell'ordine degli 92 mq provinciali 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 Grosseto, 19,7 mq Toscana, 20,5 mq Italia).

Rispetto al 2006 le unità immobiliari di questo tipo sono aumentate (+22,6%) più di quanto calcolato per Toscana e Italia (rispettivamente +16,9% e 15,8%). Non si ravvisano dinamiche significative con riferimento alla rendita media catastale.

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 57.809, il 33,56% di quelle complessive, una percentuale ampiamente superiore alla media di Toscana (19%) e Italia (16%). Queste abitazioni sono mediamente suddivise in 5 unità di 20 mq ciascuna, in linea con la media regionale e leggermente al di sotto del dato nazionale.

In generale le abitazioni popolari di Grosseto (97 mq) tendono ad avere una superficie media per U.I.U. simile a quella media italiana (95 mq) ma inferiore rispetto alla media regionale (104 mq). Un'affermazione analoga potrebbe essere fatta per la rendita media ad abitazione.

Dal 2006 al 2016 il numero di unità immobiliari di questo tipo è cresciuto di oltre il 13% in provincia, al contrario per Toscana (-2,5%) e Italia (-1,4%) si ravvisano variazioni negative. Non si hanno differenze degne di nota con riferimento al numero medio di vani per unità immobiliare ed alla rendita unitaria.

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 Grosseto, data la particolare tipologia, sono apparentemente ancora molte (2.352); hanno mediamente 3 vani (4 in Toscana e 2,4 in Italia) ed un valore catastale medio per unità di circa 98 € meno della Toscana (170 €) ma più vicino alla media Italia pari a 82 €. La superficie media di un'abitazione di questo tipo è pari a 65 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'1,4% circa, percentuale inferiore alla media regionale (1,8%) e nazionale (2,4%). Tuttavia, la persistente presenza di tali unità immobiliari (peraltro in numero superiore alle 2.300 unità) lascerebbe pensare che a Grosseto, pur se non in proporzione uguale a quella dei livelli di

confronto, 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: -78,6% Grosseto, -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 effettivamente con servizi igienici esterni.

Posto che sulla provincia di Grosseto 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. In provincia di Grosseto risultano 7.296 villini ed incidono sul patrimonio residenziale complessivo per il 4,24%, più che in Toscana (3,8%) e meno che in Italia (6,8%).

I villini provinciali sembrano avere un vano in meno rispetto alle corrispondenti abitazioni site nel territorio regionale e uno in più rispetto alla media nazionale. Si parla di una media di 8,4 vani ad abitazione per Grosseto, 9,8 per la Toscana e 7,8 per la media italiana. Ciò potrebbe dipendere dalla più elevata superficie media per U.I.U. risultante per la Toscana (227 mq) rispetto a quanto calcolato per Grosseto (195 mq) e Italia (186 mq). Le differenze trovano alla fine compensazione nella dimensione media dei vani che va dai 23,3 mq locali ai 23,2 mq toscani fino ai 23,7 mq italiani.

Da segnalare come la rendita catastale per U.I.U. calcolata per Grosseto (1.452 €) risulta superiore a quella dei contesti territoriali di riferimento (1.436 € Toscana e 881 € Italia).

<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.

Dal 2006 al 2016 il numero complessivo di unità immobiliari accatastate come “villini” a Grosseto è aumentato del +32,2%, più che in Toscana (+25%) e Italia +27%. Quella dei villini resta comunque la categoria catastale che, nel periodo considerato, ha sostenuto la maggior espansione, seguita su Grosseto da quella calcolata per le abitazioni di tipo Economico.

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 Grosseto ne risultano 399 articolate su circa 13/14 stanze, qualcuna in meno rispetto alla media regionale (17/18 vani) e nazionale (in media 16 vani).

Il valore catastale per U.I.U. è pari a 5.336 €, significativamente maggiore di quello attribuito alle analoghe abitazioni regionali (3.576 €) e nazionali (2.965 €). La particolarità di questo aspetto risiede nella considerazione che ad un così più elevato valore sono associate abitazioni di metratura inferiore sia in generale che rispetto al singolo vano. Su Grosseto la superficie media per U.I.U. è di circa 370 mq contro i 539 mq della Toscana ed i 486 mq dell'Italia. Al contempo un singolo vano in una Villa maremmana misura circa 27 mq a fronte dei 30 mq e poco più riscontrati nei territori di riferimento. In sostanza sembrerebbe che il valore di questa tipologia abitativa vada ben al di là dei metri quadri di ampiezza e del numero di stanze.

Questa tipologia abitativa incide sul patrimonio immobiliare complessivo per lo 0,23% circa a Grosseto e poco più altrove (0,26% Toscana e 0,1% Italia) e quindi in definitiva ben poco.

Diversamente da quanto avviene a livello regionale e nazionale in Maremma questa categoria abitativa ha registrato un discreto calo numerico tra il 2006 ed il 2016 (-3,6% Grosseto, Toscana+5,1% e Italia +3,4%). Al contempo però la rendita catastale, a seguito del processo di rivalutazione, ha subito un seppur contenuto incremento anche a Grosseto.

Quanto a **Castelli e palazzi di pregio** (categoria A9) se ne contano 7 in tutta la provincia di Grosseto. 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.

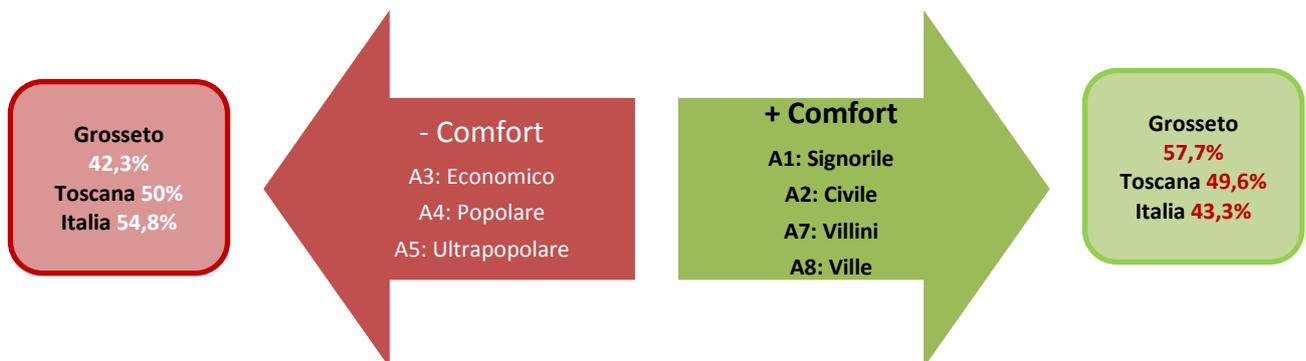
Gli immobili in questione hanno una superficie media di oltre 479 mq e pertanto inferiore sia alla media regionale, il cui valore si avvicina agli 800 mq, sia alla media nazionale che si assesta sui 655 mq. La consistenza media dei vani oscilla tra le 17 e le 18 unità per Grosseto, 29 per la Toscana 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 Ultrapopolare risultano costituire, come detto, una percentuale decisamente meno consistente del patrimonio abitativo, mentre la percentuale provinciale risulta superiore agli altri contesti con riferimento alle abitazioni di tipo Popolare.

Dividendo le categorie abitative in due gruppi per grado di *comfort* abitativo (denominabili “*più comfort*” e “*meno comfort*”) emerge come Grosseto presenti una percentuale di abitazioni più elevata all’interno del gruppo “*più comfort*”. Tale risultato dipende dal fatto che nel gruppo “*meno comfort*” le abitazioni di tipo economico e ultrapopolari sono poco incisive a livello locale, e comunque molto meno rispetto ai contesti di riferimento. Per contro nel gruppo “*più comfort*” è presente una tipologia abitativa come quella civile che non solo risulta prevalente ma che lo è altresì più che altrove. Inoltre in tale gruppo la categoria dei villini e quella delle ville presentano percentuali comunque significative e migliori di almeno uno dei due contesti territoriali di riferimento.

**Graf. 6- Distribuzione percentuale del patrimonio immobiliare residenziale 2016 per grado di comfort abitativo**



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

Resta tuttavia il fatto che le abitazioni maremmane risultano tendenzialmente 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 Grosseto misura mediamente sui 105 mq contro i 120 mq ed i 117 mq della media regionale e nazionale.

Guardando alle variazioni di stock intercorse dal 2006 al 2016 nascono alcune riflessioni. Da un lato alcuni dati lasciano pensare che le miglierie e le ristrutturazioni avvenute negli anni (-78% di case Ultrapopolari con servizi igienici esterni) abbiano consentito il passaggio di alcuni immobili delle categorie “*meno comfort*” a quelle del gruppo “*più comfort*” lasciando ai grossetani un contesto abitativo ammodernato e più confortevole. D’altra parte è pur vero che il numero delle Ville risulta

diminuito con ciò riducendo in qualche modo la consistenza delle abitazioni ascrivibili al gruppo “più comfort”.

A conclusione dell’analisi del gruppo A si forniscono alcuni dati sulla categoria A10 attinente ad **Uffici e studi privati**. Al catasto ne risultano 2.893 unità distribuite su tutto il territorio provinciale. Si calcolano mediamente 4,8 vani ad unità immobiliare a livello provinciale da confrontarsi con un dato regionale grosso modo simile (5,1) e con una media nazionale di poco superiore (5,6). La rendita media per U.I.U. provinciale (1.411 €) risulta molto più bassa rispetto sia alla media Toscana (1.908 €) che a quella italiana (2.323 €).

La superficie media occupata per immobile è di 109 mq, al di sotto sia della media regionale (127 mq) che di quella nazionale (136 mq).

L’incidenza di Uffici e studi privati sull’intera categoria A è pari a 1,7% 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 32,9% assai di 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).

**Tab. 11 - Categoria B - Edilizia pubblica - Immobili a destinazione ordinaria**

**Numero di U.I.U. per sottocategoria in provincia di Grosseto e incidenza % sul totale categoria per Grosseto, Toscana e Italia anno 2016**

Sottocategoria	N° U.I.U. Valore assoluto	Incidenza %		
	GR	GR	TOSC	ITA
<b>CAT. B1:</b> COLLEGI E CONVITTI, EDUCANDATI, RICOVERI, ORFANOTROFI, OSPIZI, CONVENTI, SEMINARI, CASERME	256	15,8	19,2	23,2
<b>CAT. B2:</b> CASE DI CURA E OSPEDALI (senza fine di lucro)	37	2,3	4,1	3,4
<b>CAT. B3:</b> PRIGIONI E RIFORMATORI	6	0,4	0,3	0,4
<b>CAT. B4:</b> UFFICI PUBBLICI	307	18,9	19,0	21,8
<b>CAT. B5:</b> SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	344	21,2	28,7	32,3
<b>CAT. B6:</b> BIBLIOTECHE, PINACOTECHES, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE	4	0,2	2,2	2,4
<b>CAT. B7:</b> CAPPELLE ED ORATORI NON DESTINATI ALL’ESERCIZIO PUBBLICO DEL CULTO	71	4,4	21,8	10,2
<b>CAT. B8:</b> MAGAZZINI SOTTERRANEI PER DEPOSITI DI DERRATE	597	36,8	4,8	6,3
<b>TOTALE</b>	<b>1.622</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

La maggior parte delle unità immobiliari pubbliche ad uso ordinario (36,8%) sono costituite da Magazzini sotterranei per depositi e derrate. Scuole e laboratori scientifici incidono invece per il 21,2%. Altra importante categoria per consistenza di unità immobiliari presenti sul territorio è quella degli Uffici pubblici (18,9%) seguita da Collegi, Orfanotrofi, Ospizi, Conventi, Seminari, Caserme etc. (15,8%). Tutte le altre categorie presentano una percentuale di incidenza sul totale inferiore al 5%: si va dallo 0,2% di Biblioteche, Musei etc. al 4,4% di Cappelle ed Oratori.

Per quanto riguarda il *benchmark* con Toscana e Italia si ravvisano importanti differenze tra le percentuali di incidenza delle varie categorie ma soprattutto con riferimento alle seguenti: Magazzini sotterranei per depositi e derrate, Cappelle ed oratori, Scuole e laboratori scientifici, Collegi-Convitti e simili.

Si ricorda che l'intera categoria B, dedicata all'edilizia pubblica ad uso ordinario, incide sul patrimonio immobiliare provinciale per lo 0,5%, sostanzialmente in linea con il dato regionale (0,4%) ma leggermente al di sopra della media nazionale (0,3%).

Tra il 2006 ed il 2016 le unità immobiliari dedicate alle funzioni pubbliche ordinarie sono cresciute dell'8,9% nella sola provincia di Grosseto ed ancor di più sul territorio regionale (+17,2%) e nazionale (27,8%).

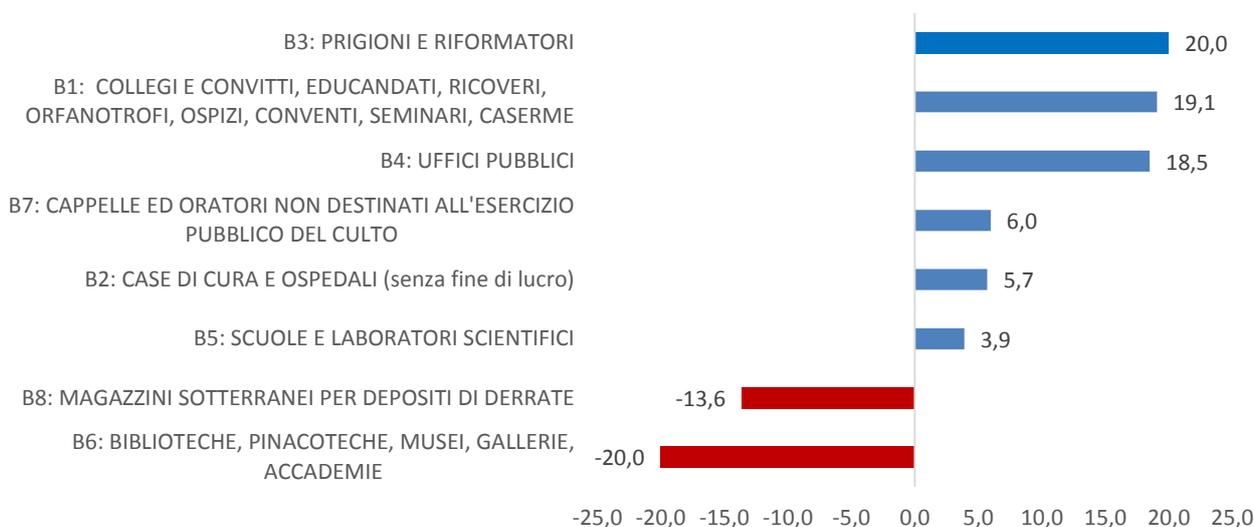
Sempre in provincia, i servizi pubblici di tipo ordinario si svolgono in 3.494.720 metri cubi (mc), ovvero in media 2.155 mc ad unità immobiliare. In generale lo spazio mediamente occupato da un'unità immobiliare pubblica locale ad uso ordinario risulta nettamente inferiore a quello calcolato per i territori di riferimento (4.312 mc Toscana, 5.631 mc Italia).

<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>			
	<b>GR</b>	<b>TOSC</b>	<b>ITA</b>
<b>CAT. B1:</b> COLLEGI E CONVITTI, EDUCANDATI, RICOVERI, ORFANOTROFI, OSPIZI, CONVENTI, SEMINARI, CASERME	3.369	5.850	6.765
<b>CAT. B2:</b> CASE DI CURA E OSPEDALI (senza fine di lucro)	11.322	16.174	22.371
<b>CAT. B3:</b> PRIGIONI E RIFORMATORI	5.444	22.784	18.129
<b>CAT. B4:</b> UFFICI PUBBLICI	2.443	3.557	4.007
<b>CAT. B5:</b> SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI	3.816	5.397	6.685
<b>CAT. B6:</b> BIBLIOTECHE, PINACOTECHES, MUSEI, GALLERIE, ACCADEMIE che non hanno sede in edifici cat. A9	5.042	7.056	4.758
<b>CAT. B7:</b> CAPPELLE ED ORATORI NON DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEL CULTO	229	334	680
<b>CAT. B8:</b> MAGAZZINI SOTTERRANEI PER DEPOSITI DI DERRATE	137	148	203
<b>MEDIA CATEGORIA</b>	<b>2.155</b>	<b>4.312</b>	<b>5.631</b>

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

Nei dieci anni oggetto di osservazione la consistenza media in metri cubi di un'unità immobiliare pubblica si è ridotta dello 0,25% a Grosseto e del 3,5% in Italia, mentre in Toscana si assiste ad una crescita dello 0,8%.

**Graf. 7 - Categoria B: Var. % delle U.I.U. tra il 2006 ed il 2016 per sottocategoria  
Provincia di Grosseto**



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

Tra il 2006 ed il 2016 l'espansione numerica delle unità immobiliari ha interessato quasi tutte le sotto categorie fatta eccezione per Magazzini sotterranei per depositi di derrate e Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie ed accademie<sup>14</sup>.

## 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 134.171 unità immobiliari questa categoria incide sul patrimonio immobiliare della provincia per il 39,1%, in sostanziale sintonia con la media regionale e nazionale (rispettivamente 39,4% e 39,8%).

<sup>14</sup> In particolare sono possibili alcune osservazioni:

- Ad un aumento del 20% delle U.I.U. dedicate a prigionieri e riformatori corrisponde una analoga contrazione delle U.I.U. adibite a biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie ed accademie. Entrambe le categorie incidono poco sul totale in quanto siamo nell'ordine delle 4 unità immobiliari per biblioteche e simili e 6 unità per prigionieri e riformatori;
- Per quanto a prima vista possa sembrare contenuta una crescita del 3,9%, questa è da ritenersi significativa se associata ad una categoria importante come quella inerente Scuole e laboratori scientifici, categoria che a livello locale rappresenta il 21,2% del patrimonio immobiliare pubblico ad uso ordinario;
- Le U.I.U. dedicate a case di cura ed ospedali sono in aumento (+5,7%) ma rappresentano ancora una quota del totale unità pubbliche ad uso ordinario inferiore rispetto alla media dei territori di riferimento. Occorre anche non dimenticare che le unità presenti a livello locale sono tendenzialmente più piccole rispetto a Toscana e Italia, per questo un'espansione numerica di tali unità è tanto più importante.

<b>Tab. 13 - CATEGORIA C - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA 2016 – Provincia di Grosseto</b>				
<b>Edilizia per commercio e per servizi senza fine di lucro</b>				
	<b>N° di unità immobiliari urbane (U.I.U.)</b>	<b>Consistenza media per U.I.U. (mq)</b>	<b>% di unità immobiliari della singola categoria sul totale (U.I.U.)</b>	<b>Var. % sul 2006</b>
<b>CATEGORIA C1: NEGOZI E BOTTEGHE</b>				
GROSSETO	9.336	63,89	6,96	4,30
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>				
GROSSETO	44.788	41,93	33,38	33,00
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>				
GROSSETO	2.643	129,00	1,97	0,76
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>				
GROSSETO	63	316,84	0,05	46,51
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>				
GROSSETO	0	0,00	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>				
GROSSETO	77.234	24,81	57,56	19,94
TOSCANA	984.103	25,01	60,83	21,48
ITALIA	17.060.265	26,73	63,17	25,93
<b>CATEGORIA C7: TETTOIE CHIUSE OD APERTE</b>				
GROSSETO	107	63,75	0,08	114,00
TOSCANA	5.295	67,71	0,33	21,48
ITALIA	306.053	66,37	1,13	25,93
<b>TOTALE</b>				
GROSSETO	134.171	28,29	100,00	22,27
TOSCANA	1.617.844	42,30	100,00	22,33
ITALIA	27.006.027	41,00	100,00	26,81

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

A livello provinciale sono 9.336 le U.I.U. definite **Negozi e botteghe**, ovvero il 7% delle unità immobiliari del gruppo C (Toscana 7,8%, Italia 7,3%). Negozi e botteghe, in Maremma, manifestano una dimensione media (64 mq) inferiore rispetto a quanto avviene nei territori di riferimento (Toscana 69,5 mq e Italia 73 mq).

In tutta la provincia di Grosseto ci sono 44.788 **Magazzini e locali di deposito** che incidono sulla categoria C complessiva per il 33,4%, una percentuale nettamente superiore rispetto alla media dei territori di riferimento (27% Toscana e 26% Italia). 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 media di 41,9 mq, risultando mediamente più piccoli rispetto alla Toscana (51 mq) ed all'Italia (54 mq).

**I Laboratori per Arti e mestieri** (Artigiani) sono appena 2.643 in tutta la provincia, circa il 2% 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 (6.571 tra sedi d'impresa e 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 maremmano è decisamente più piccolo, circa 129 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 Grosseto, dove viene richiesta una disponibilità di mq per lo svolgimento del lavoro teoricamente inferiore.

A parte i numero 63 **fabbricati adibiti all'esercizio di attività sportive** senza fini di lucro (**nessuna unità immobiliare dedicata a stabilimento balneare o termale senza fine 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** pertinenziali e autorimesse non pertinenziali, autosilos, **parcheggi a raso aperti al pubblico** occupati senza fini di lucro (77.234 unità). La categoria in questione ha un peso piuttosto importante sullo stock immobiliare complessivo, non solo per Grosseto, in quanto l'incidenza, risulta assai significativa anche nella media Toscana e Italia. La C6 costituisce, in provincia, il 57,6% degli immobili del gruppo C, un dato inferiore a quello calcolato per i contesti di riferimento.

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 Grosseto sono riservati quasi due milioni di mq ovvero circa lo 0,04% della superficie totale della provincia.

Lo spazio riservato in provincia alla sosta di veicoli per singola unità è in linea con quello relativo alla media regionale ma inferiore al dato nazionale (24,8 mq per Grosseto, 25 mq per la Toscana e 26,7 mq in media nazionale).

A Grosseto sotto la voce Tettoie chiuse o aperte (sottocategoria C7) risultano accatastate 107 unità. Rispetto al 2006 il numero di unità immobiliari provinciali e regionali dell'intero gruppo C è aumentato del 22,3%, mentre a livello nazionale la crescita è pari a +26,8%.

L'espansione del numero di unità immobiliari interessa tutte le sottocategorie, per quanto sia da ritenersi particolarmente significativo l'aumento di unità immobiliari ascrivibili a Magazzini e locali di deposito (+33%), ed a Rimesse e autorimesse (+19,9%) anche in virtù della forte incidenza di queste categorie sullo stock complessivo del gruppo C.

## 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>15</sup> in oggetto a Grosseto fanno parte 15.434 unità (tutte con rendita<sup>16</sup>): tale consistenza incide sul patrimonio immobiliare provinciale per il 4,5%, percentuale superiore a quella calcolata per i territori oggetto di *benchmark* (2,5% Toscana e 2,3% Italia). Rispetto al 2006 si registra una crescita a dir poco eccezionale dell'entità di questo gruppo su tutti gli ambiti territoriali (+62,7% Toscana e +79,7% Italia) ma in particolare a Grosseto dove le U.I.U. del gruppo sono aumentate di quasi 9000 unità di cui più di 7000 derivano dall'accatastamento di nuovi fabbricati connessi all'esercizio di attività agricole.

Entrando nel dettaglio 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.**

Le due categorie (2.163 opifici, 1.113 fabbricati ad uso industriale), che insieme rappresentano la gran parte del patrimonio immobiliare del settore **Industria**, raccolgono a Grosseto il 21,2% 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 +39,8% di Grosseto al +37,1% della Toscana ed al 41,5% dell'Italia.

All'interno della categoria D troviamo anche gli **immobili adibiti all'esercizio di attività alberghiera** (Alberghi e pensioni). A Grosseto sono 671 ed incidono sul totale di categoria per il 4,3%, meno di quanto calcolato per Toscana (5,1%) ma in linea con il dato nazionale (4,2%).

Rispetto al 2006 anche in questa sottocategoria si registra un'espansione numerica delle U.I.U. ovunque da Grosseto (13,2%) alla Toscana (11,5%) finanche in Italia (38,8%).

<sup>15</sup> Per questa categoria non sono disponibili dati sulla superficie.

<sup>16</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 203 e non se ne conosceva l'appartenenza per sottocategoria.

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

CATEGORIA D	N° U.I.U	Incidenza % sul totale	Var. % sul 2006
<b>CATEGORIA D1: OPIFICI</b>			
GROSSETO	2.163	14,0	49,5
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>			
GROSSETO	671	4,3	13,2
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>			
GROSSETO	94	0,6	4,4
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>			
GROSSETO	9	0,1	125,0
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>			
GROSSETO	149	1,0	19,2
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>			
GROSSETO	419	2,7	74,6
TOSCANA	3.608	3,5	105,0
ITALIA	39.535	2,5	110,9
<b>CATEGORIA D7: FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN' ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI</b>			
GROSSETO	1.113	7,2	24,1
TOSCANA	19.060	18,4	21,8
ITALIA	291.301	18,5	34,3
<b>CATEGORIA D8: FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN' ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI</b>			
GROSSETO	885	5,7	53,4
TOSCANA	13.463	13,0	41,8
ITALIA	236.716	15,0	55,7
<b>CATEGORIA D9: EDIFICI GALLEGGIANTI O SOSPESI ASSICURATI A PUNTI FISSI DEL SUOLO, PONTI PRIVATI SOGGETTI A PEDAGGIO</b>			
GROSSETO	0	0,0	0,0
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>			
GROSSETO	9.931	64,3	286,6
TOSCANA	26.351	25,4	272,4
ITALIA	409.033	25,9	476,3
<b>Totale categoria</b>			
GROSSETO	15.434	100,0	135,9
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

Nel *gruppo D* vi sono 94 unità immobiliari tra **Cinema, teatri e simili** una categoria che costituisce lo 0,6% del totale, dato inferiore rispetto a quanto riscontrato nei territori di riferimento (tab. 14).

Volendo rapportare ai residenti queste unità dedicate all'intrattenimento scopriamo che, in provincia di Grosseto, ciascuna struttura ha un'utenza potenziale di oltre 2.300 residenti a fronte dei poco più di 2.600 in Toscana e degli oltre 5.100 dell'Italia.

In dieci anni si sono aggiunte a questa categoria solo 4 unità facendo salire la consistenza della stessa del 4,4%, un trend positivo ma di minore intensità rispetto ai territori presi a *benchmark* (tab. 14).

Quanto a **Case di cura e ospedali di tipo privato a fini di lucro** ve ne sono 9 che si aggiungono alle già citate 37 unità pubbliche non a fini di lucro per un totale di 46 U.I.U. dedicate alla salute del cittadino grossetano.

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, 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%, qualcosa meno rispetto ai territori presi a riferimento per il *benchmark* (0,3% Toscana, 0,4% Italia).

L'accatastamento di ben 5 nuove unità tra il 2006 ed il 2016 ha fatto aumentare il numero delle U.I.U. fino a raggiungere le 9 unità. La numerosità della sottocategoria è in espansione anche nei territori di riferimento. (+43% Toscana, +71,6 Italia).

In provincia esistono poi 149 unità immobiliari con destinazione d'uso **Istituti di credito, cambio e assicurazione**. Queste unità immobiliari incidono sul totale di gruppo *D* per l'1%, un po' meno rispetto agli altri contesti.

In dieci anni (tra il 2006 ed il 2016) la consistenza della categoria è cresciuta del 19,2%, un'espansione straordinaria del patrimonio immobiliare dedicato al settore finanziario assicurativo che non ha pari in Toscana (+8,8%) ed in Italia (+14,7%).

Quanto ai locali per l'esercizio di attività sportive a scopo di lucro le unità immobiliari urbane sono 419 e si sommano ai 63 fabbricati adibiti all'esercizio di attività sportive senza fini di lucro. Si ottiene così un totale provinciale di 482 **strutture dedicate allo sport** distribuite su tutta la provincia.

**I fabbricati dedicati allo sport con fini di lucro** pesano sull'intero gruppo *D* per il 2,7%, 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 179 unità rispetto al 2006, corrispondenti ad una variazione percentuale del 74,6%. Ma Grosseto è tutt'altro che un caso isolato, questo tipo di patrimonio immobiliare si è notevolmente sviluppato anche nel resto della Toscana (105%) e dell'Italia (111%) addirittura con percentuali maggiori. Da non dimenticare che anche i locali pubblici adibiti all'esercizio di attività sportive sono cresciuti di oltre il 46%.

La categoria D8 è espressamente dedicata ai **fabbricati costruiti per lo svolgimento di un attività commerciale** che in provincia di Grosseto sono 885, compresi i centri commerciali. Questa categoria raccoglie il 5,7% delle unità immobiliari del gruppo D (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 10.221 unità immobiliari dedicate al commercio, il 3% del patrimonio immobiliare della provincia. Rispetto al 2006 in questa categoria troviamo 308 unità immobiliari urbane in più, che hanno dato vita ad un aumento delle consistenze pari al 53,4%, per una intensità superiore a quella regionale (+41,8%), ma inferiore a quella nazionale + 55,7%. Come già accennato per Negozi e botteghe la crescita di unità immobiliari urbane dedicate è stata più bassa (+4,3% per Grosseto, +3% 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 U.I.U. in provincia), nella categoria D10 troviamo i **Fabbricati connessi all'attività agricola** che sono 9.931, 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 2.569 U.I.U. a destinazione agricola del 2006 alle 9.931 del 2016 (+287%). Questo periodo di eccezionale espansione della categoria ha interessato anche l'intera regione (+272,4%) e l'Italia (476,3%).

Si tratta di una categoria che corrisponde al 64,3% del U.I.U. appartenenti al gruppo D (praticamente la maggior parte), una quota ampiamente superiore 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 911 (con e senza rendita)

ed erano 808 nel 2006. Queste strutture costituiscono lo 0,3% del patrimonio immobiliare provinciale. La tabella 15 elenca e descrive le categorie di unità immobiliari incluse nel gruppo E.

<b>Tab.15 - DETTAGLIO IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE CATEGORIA E - Provincia di Grosseto</b>	
<b>(con e senza rendita)</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>N. U.I.U.</b>
<b>CATEGORIA E1:</b> STAZIONI PER SERVIZI DI TRASPORTO, TERRESTRI, MARITTIMI ED AEREI	31
<b>CATEGORIA E2:</b> PONTI COMUNALI E PROVINCIALI SOGGETTI A PEDAGGIO	0
<b>CATEGORIA E3:</b> COSTRUZIONI E FABBRICATI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE	256
<b>CATEGORIA E4:</b> RECINTI CHIUSI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE	2
<b>CATEGORIA E5:</b> FABBRICATI COSTITUENTI FORTIFICAZIONI E LORO DIPENDENZE	3
<b>CATEGORIA E6:</b> FARI, SEMAFORI, TORRI PER RENDERE D'USO PUBBLICO L'OROLOGIO COMUNALE	32
<b>CATEGORIA E7:</b> FABBRICATI DESTINATI ALL'ESERCIZIO PUBBLICO DEI CULTI	348
<b>CATEGORIA E8:</b> FABBRICATI E COSTRUZIONI IN CIMITERI, ESCLUSI I COLOMBARI, SEPOLCRI E TOMBE DI FAMIGLIA	33
<b>CATEGORIA E9:</b> EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE NON COMPRESI NELLE CATEGORIE PRECEDENTI DEL GRUPPO E	206
<b>TOTALE</b>	<b>911</b>
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate – OMI</i>	

Si conclude con la categoria F l'analisi delle unità immobiliari urbane provinciali censite dal catasto. Questa categoria raccoglie le Aree urbane<sup>17</sup> (10.247), le Unità collabenti<sup>18</sup> (3.352), le Unità in corso di costruzione (1.414), le Unità in corso di definizione<sup>19</sup> (512), i Lastrici solari<sup>20</sup> (503) ed i Fabbricati in attesa di dichiarazione<sup>21</sup> (111) per un totale di 16.139 unità provinciali.

Tra il 2006 ed il 2016 la consistenza di tale categoria è cresciuta del 60,3%, percentuale in linea con la media Toscana (60,7%) ma ben più alta del dato nazionale (49%). Buona parte di questo significativo incremento potrebbe dipendere dai cambiamenti normativi e quindi dalle modalità di accatastamento.

<sup>17</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>18</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.

<sup>19</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. In sostanza queste unità vengono collocate in questa categoria solo temporaneamente.

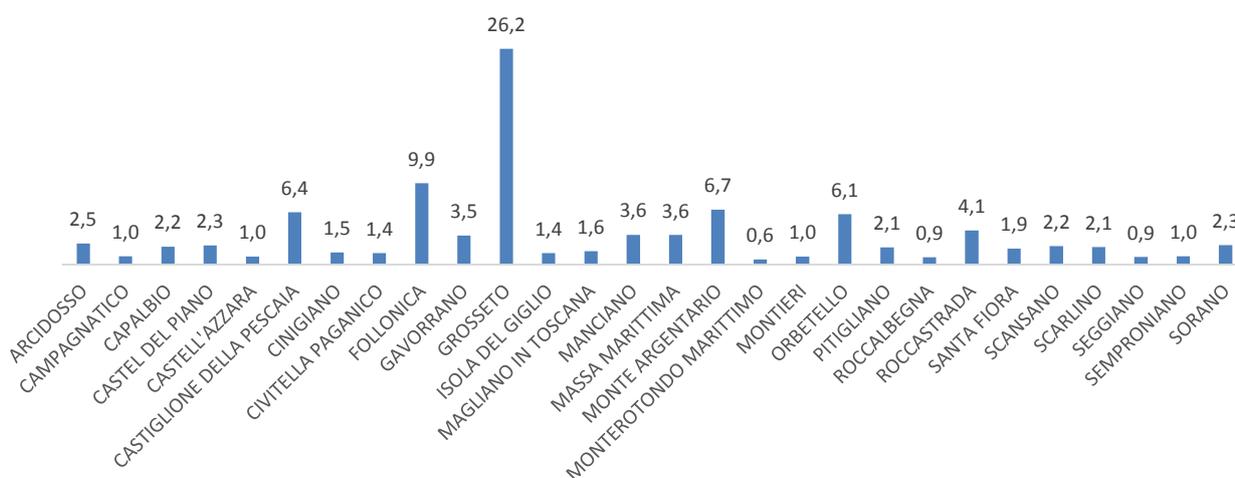
<sup>20</sup> Il lastrico solare può essere una semplice tettoia oppure, nel caso si riferisca alla superficie piana che è posta sulla parte superiore del condominio, svolgente essenzialmente la funzione di copertura (circondata da ringhiere per consentire l'affaccio) prende il nome di terrazza. <http://www.condominioweb.com/condominio/articolo982.ashx>.

<sup>21</sup> Categoria assente nelle statistiche 2006.

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

Una quota rilevante delle unità immobiliari presenti in provincia si trova nel comune capoluogo (26,2%), seguono nell'ordine Follonica (9,9%), Monte Argentario (6,7%), Castiglione della Pescaia (6,4%) e Orbetello (6,1%), tutti comuni questi con evidente connotazione turistica. Gli altri comuni detengono una quota parte del patrimonio immobiliare provinciale inferiore al 5%.

**Graf. 8 - Provincia di Grosseto - Distribuzione % 2016 delle U.I.U. - dati comunali**



Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA 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, 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 del Giglio, seguita nell'ordine da Orbetello, Monte Argentario, Santa Fiora, Follonica e Castiglione della Pescaia. Il valore minimo è riscontrabile per il comune di Seggiano.

Quanto alla **categoria B** (edilizia pubblica a destinazione ordinaria) sono da sottolineare i valori di Pitigliano e Sorano dove la categoria incide sul patrimonio immobiliare complessivo rispettivamente per il 3% e 2,7%. Per il resto, fatta eccezione per lo 0,5% di Civitella Paganico, tutti gli altri comuni presentano un'incidenza dell'edilizia pubblica ordinaria sul totale che oscilla tra lo 0,1% e lo 0,4%.

Gli immobili della **categoria C** (commercio e servizi senza fini di lucro) hanno un peso importante nel patrimonio immobiliare di Seggiano, Scarlino, Roccastrada e Pitigliano (percentuale di incidenza oltre il 30%). I valori minimi si associano ad Orbetello (20,9%) ed Isola del Giglio (18,7%).

L'Edilizia per l'esercizio di attività economica commerciale, industriale o di servizio (**Cat. D**) è molto incisiva a Campagnatico (11,4%) e significativa a Magliano in Toscana (8,4%) e Scansano (7,4%).

I valori di incidenza più bassi (sotto l'1%) si calcolano per Isola del Giglio e Monte Argentario.

Tab.16 - Provincia di Grosseto - Distribuzione % U.I.U. per singole categorie* – Dati comunali									
	Cat. A escluso A10	Cat. A 10	Cat. A tot	Cat. B	Cat. C	Cat. D	Cat. E	Cat. F	TOT
ARCIDOSSO	32,2	0,3	32,6	0,3	28,9	1,6	0,3	3,8	100,0
CAMPAGNATICO	30,7	0,1	30,8	0,2	22,0	11,4	0,3	4,4	100,0
CAPALBIO	33,1	0,2	33,3	0,2	23,0	5,5	0,2	4,5	100,0
CASTEL DEL PIANO	32,4	0,3	32,8	0,2	28,4	2,3	0,3	3,3	100,0
CASTELL'AZZARA	32,1	0,1	32,2	0,2	30,0	1,7	0,2	3,4	100,0
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA	34,5	0,2	34,7	0,2	24,3	2,0	0,1	4,0	100,0
CINIGIANO	29,8	0,2	30,0	0,3	28,6	6,7	0,5	3,8	100,0
CIVITELLA PAGANICO	30,4	0,4	30,8	0,5	28,8	4,9	0,6	3,5	100,0
FOLLONICA	34,8	1,1	35,9	0,1	25,3	1,0	0,05	1,7	100,0
GAVORRANO	32,4	0,2	32,6	0,2	27,7	2,8	0,2	3,9	100,0
GROSSETO	33,9	1,1	35,0	0,2	25,4	2,2	0,1	2,1	100,0
ISOLA DEL GIGLIO	37,8	0,1	37,9	0,3	18,7	0,7	0,2	4,3	100,0
MAGLIANO IN TOSCANA	32,3	0,1	32,4	0,3	22,4	8,4	0,3	3,7	100,0
MANCIANO	31,5	0,2	31,8	0,2	26,2	6,9	0,1	3,1	100,0
MASSA MARITTIMA	33,5	0,5	34,0	0,3	25,2	3,3	0,3	2,8	100,0
MONTE ARGENTARIO	35,4	0,2	35,6	0,1	24,1	0,8	0,2	3,6	100,0
MONTEROTONDO MARITTIMO	31,8	0,2	32,1	0,3	26,2	3,8	0,3	5,1	100,0
MONTIERI	31,1	0,1	31,1	0,4	27,6	3,2	0,6	5,8	100,0
ORBETELLO	35,9	0,4	36,3	0,2	20,9	3,0	0,2	3,1	100,0
PITIGLIANO	29,9	0,2	30,1	3,0	30,2	4,6	0,2	1,8	100,0
ROCCALBEGNA	29,6	0,0	29,6	0,3	27,5	5,7	0,4	7,0	100,0
ROCCASTRADA	30,7	0,3	31,0	0,2	30,9	3,0	0,2	3,7	100,0
SANTA FIORA	34,8	0,1	34,9	0,3	25,0	1,0	0,2	3,7	100,0
SCANSANO	30,7	0,3	31,0	0,2	26,8	7,4	0,2	3,2	100,0
SCARLINO	28,7	0,3	29,1	0,1	33,6	3,0	0,2	4,9	100,0
SEGGIANO	28,4	0,1	28,6	0,2	34,2	3,0	0,3	5,1	100,0
SEMPRONIANO	29,6	0,2	29,7	0,2	27,4	6,6	0,5	6,0	100,0
SORANO	29,3	0,1	29,3	2,7	28,5	5,9	0,3	3,9	100,0
<b>Totale</b>	33,2	0,6	33,8	0,3	25,9	3,0	0,2	3,1	100,0
<i>*Con esclusione della categoria Altro</i>									
<i>Fonte: elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia delle Entrate – OMI</i>									

L'altra categoria inerente agli immobili pubblici è la **E** dove le percentuali di incidenza sono ovunque sotto l'1%. Spicca tra tutti lo 0,6% di Civitella Paganica e Montieri e lo 0,5% di Cinigiano e Semproniano. Il valore minimo è associato a Follonica (0,05%).

Infine, per la **categoria F** sia va dal 7% di Roccalbegna all'1,7% di Follonica.

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).

Isola del Giglio, Castiglione della Pescaia e Semproniano, occupano nell'ordine, le prime tre posizioni sia nella classifica di rapporto coi residenti sia in quella di rapporto con famiglie e convivenze. Campagnatico e Grosseto sono invece i comuni che occupano il fondo di entrambe le graduatorie.

<b>Tab.17 Provincia di Grosseto - Rapporto 2016 tra le U.I.U. ad uso residenziale e popolazione comunale (graduatorie)</b>			
<b>Comune</b>	<b>U.I.U. / Residenti</b>	<b>Comune</b>	<b>U.I.U. / nuclei familiari</b>
ISOLA DEL GIGLIO	1,9	ISOLA DEL GIGLIO	3,3
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA	1,6	CASTIGLIONE DELLA PESCAIA	3,2
SEMPRONIANO	1,4	SEMPRONIANO	2,7
SEGGIANO	1,4	MONTIERI	2,7
SANTA FIORA	1,3	SEGGIANO	2,7
ROCCALBEGNA	1,3	SANTA FIORA	2,5
MONTIERI	1,3	ROCCALBEGNA	2,5
CASTELL'AZZARA	1,1	SORANO	2,3
SORANO	1,1	MONTE ARGENTARIO	2,1
ARCIDOSSO	1,0	CASTELL'AZZARA	2,1
MONTE ARGENTARIO	1,0	ARCIDOSSO	2,0
CAPALBIO	0,9	CAPALBIO	1,9
CINIGIANO	0,9	CINIGIANO	1,9
PITIGLIANO	0,8	PITIGLIANO	1,8
FOLLONICA	0,8	SCARLINO	1,8
SCANSANO	0,8	CASTEL DEL PIANO	1,7
CASTEL DEL PIANO	0,8	FOLLONICA	1,7
SCARLINO	0,8	MONTEROTONDO MARITTIMO	1,7
MANCIANO	0,8	CIVITELLA PAGANICO	1,7
MONTEROTONDO MARITTIMO	0,8	SCANSANO	1,7
ORBETELLO	0,8	MAGLIANO IN TOSCANA	1,7
MAGLIANO IN TOSCANA	0,8	ORBETELLO	1,7
MASSA MARITTIMA	0,7	ROCCASTRADA	1,6
ROCCASTRADA	0,7	MANCIANO	1,6
GAVORRANO	0,7	MASSA MARITTIMA	1,6
CIVITELLA PAGANICO	0,7	GAVORRANO	1,5
CAMPAGNATICO	0,7	CAMPAGNATICO	1,5
GROSSETO	0,6	GROSSETO	1,2
<b>Totale</b>	<b>0,8</b>	<b>Totale</b>	<b>1,7</b>

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

Un interessante 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 Magliano in Toscana ed equivale a quasi 6 vani ad immobile. I successivi 4 posti della graduatoria sono occupati, con valori simili, dai seguenti comuni: Capalbio, Castel del Piano, Campagnatico, Civitella Paganico.

Ultimo classificato il comune Isola del Giglio che si ferma a circa 3,8 vani ad abitazione.

<b>Tab. 18 - Provincia di Grosseto - Numero medio di vani ad unità immobiliare residenziale anno 2016</b>					
<b>Graduatoria comunale</b>					
<b>Comune</b>	<b>Pos.</b>	<b>Vani/UIU</b>	<b>Comune</b>	<b>Pos.</b>	<b>Vani/UIU</b>
MAGLIANO IN TOSCANA	<b>1</b>	5,7	MASSA MARITTIMA	<b>15</b>	5,3
CAPALBIO	<b>2</b>	5,6	MONTIERI	<b>16</b>	5,2
CASTEL DEL PIANO	<b>3</b>	5,6	CASTIGLIONE DELLA PESCAIA	<b>17</b>	5,2
CAMPAGNATICO	<b>4</b>	5,6	GAVORRANO	<b>18</b>	5,2
CIVITELLA PAGANICO	<b>5</b>	5,6	ORBETELLO	<b>19</b>	5,1
SCANSANO	<b>6</b>	5,4	PITIGLIANO	<b>20</b>	5,1
CASTELL'AZZARA	<b>7</b>	5,4	SEGGIANO	<b>21</b>	5,0
SANTA FIORA	<b>8</b>	5,4	MONTE ARGENTARIO	<b>22</b>	5,0
CINIGIANO	<b>9</b>	5,3	SEMPRONIANO	<b>23</b>	5,0
MONTEROTONDO MARITTIMO	<b>10</b>	5,3	ROCCALBEGNA	<b>24</b>	4,9
MANCIANO	<b>11</b>	5,3	SORANO	<b>25</b>	4,9
ROCCASTRADA	<b>12</b>	5,3	FOLLONICA	<b>26</b>	4,9
GROSSETO	<b>13</b>	5,3	SCARLINO	<b>27</b>	4,8
ARCIDOSSO	<b>14</b>	5,3	ISOLA DEL GIGLIO	<b>28</b>	3,8

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

Esaminando la distribuzione per tipologia delle abitazioni all'interno di uno stesso comune possono essere fatte alcune osservazioni.

Le abitazioni di tipo signorile si concentrano in soli 6 comuni: Civitella Paganico, Gavorrano, Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri ed Orbetello.

Le abitazioni di tipo Civile presentano una marcata incidenza nei comuni di Follonica e Grosseto. Per contro, questo tipo di unità immobiliare risulta scarsamente incisiva nei comuni di Campagnatico, Castell'Azzara, Cinigiano, Civitella Paganico, Monterotondo Marittimo, Montieri, Roccalbegna, Seggiano e Semproniano, tutti comuni con una percentuale di incidenza della categoria sul patrimonio immobiliare complessivo al di sotto dell'1%.

Le abitazioni di tipo economico sono per la maggior parte concentrate nel comune capoluogo (62,6%) e presenti solo in pochi altri comuni: Orbetello (13,3%), Follonica (12,2%), Monte Argentario (5,6%), Castiglione della Pescaia (5,0%), Isola del Giglio (1,3%).

Grosseto è il comune che accoglie il maggior numero di immobili di tipo popolare, il 16,5% di quelle provinciali. Monterotondo Marittimo è invece il comune che contribuisce meno allo stock immobiliare di questa tipologia.

Le abitazioni di tipo ultrapopolare sembrano essere presenti in tutti i comuni seppur con consistenze diverse. Un'elevata percentuale di queste unità immobiliari è presente nei comuni di Sorano, Roccastrada e Castiglione della Pescaia. Il comune capoluogo è quello che contribuisce meno di tutti a determinare la consistenza provinciale complessiva della categoria.

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

	Signorile	Civile	Economico	Popolare	Ultrapopolare	Villini	Ville	Castelli/palazzi di pregio	Tot.
ARCIDOSSO	0,0	1,6	0,0	4,3	2,3	3,4	0,0	0,0	2,5
CAMPAGNATICO	0,0	0,5	0,0	1,7	0,9	1,1	0,5	0,0	0,9
CAPALBIO	0,0	2,1	0,0	2,1	1,1	7,7	3,3	0,0	2,2
CASTEL DEL PIANO	0,0	1,8	0,0	3,4	0,9	3,8	0,0	0,0	2,3
CASTELL'AZZARA	0,0	0,5	0,0	2,0	1,0	0,2	0,3	0,0	0,9
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA	0,0	7,9	5,0	3,8	10,5	11,9	39,1	42,9	6,6
CINIGIANO	0,0	0,7	0,0	2,6	1,4	0,9	0,0	0,0	1,3
CIVITELLA PAGANICO	15,4	0,8	0,0	2,3	1,0	0,8	0,5	0,0	1,3
FOLLONICA	0,0	16,5	12,2	1,4	1,4	4,6	0,0	0,0	10,4
GAVORRANO	15,4	2,8	0,0	5,4	3,4	2,4	0,0	0,0	3,4
GROSSETO	0,0	30,0	62,6	16,5	0,7	14,8	1,3	0,0	26,8
ISOLA DEL GIGLIO	0,0	1,3	1,3	1,8	0,9	4,3	6,5	0,0	1,6
MAGLIANO IN TOSCANA	0,0	1,3	0,0	2,3	1,1	2,1	0,3	0,0	1,6
MANCIANO	0,0	2,3	0,0	5,6	6,1	5,1	1,5	28,6	3,4
MASSA MARITTIMA	7,7	3,0	0,0	5,7	3,0	1,5	2,3	0,0	3,6
MONTE ARGENTARIO	0,0	7,9	5,6	5,8	3,0	10,4	27,8	0,0	7,1
MONTEROTONDO M.MO	7,7	0,3	0,0	1,1	3,3	0,7	0,5	0,0	0,6
MONTIERI	23,1	0,4	0,0	2,0	1,7	0,3	0,0	0,0	0,9
ORBETELLO	30,8	6,7	13,3	4,5	1,1	12,2	12,8	28,6	6,6
PITIGLIANO	0,0	1,6	0,0	2,6	5,6	0,9	0,0	0,0	1,9
ROCCALBEGNA	0,0	0,3	0,0	1,8	1,7	0,3	0,8	0,0	0,8
ROCCASTRADA	0,0	2,6	0,0	6,5	15,1	2,2	0,5	0,0	3,8
SANTA FIORA	0,0	1,3	0,0	3,6	1,4	2,7	0,3	0,0	2,0
SCANSANO	0,0	1,2	0,0	3,8	4,1	2,8	0,5	0,0	2,1
SCARLINO	0,0	2,4	0,0	1,3	4,0	1,2	1,3	0,0	1,8
SEGGIANO	0,0	0,6	0,0	1,2	0,5	0,5	0,0	0,0	0,8
SEMPRONIANO	0,0	0,5	0,0	1,8	1,8	0,2	0,0	0,0	0,9
SORANO	0,0	1,2	0,0	3,2	21,1	0,9	0,3	0,0	2,1
<b>TOTALE</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Per quanto riguarda Ville e Villini la porzione di stock provinciale presente nei comuni costieri è particolarmente elevata. La percentuale di incidenza di alcuni comuni sul totale di categoria risulta a due cifre: Castiglione della Pescaia, Monte Argentario ed Orbetello. Il comune capoluogo ha un peso

importante soprattutto nella determinazione della consistenza della categoria dei Villini, risulta invece meno influente con riferimento alle Ville.

Quanto a Castelli e palazzi di pregio ne esistono solo a Castiglione della Pescaia, Manciano ed Orbetello.

### 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 Grosseto 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.

**Graf.9 - Provincia di Grosseto – macroaree territoriali OMI**



Fonte : Agenzia delle Entrate - OMI – Rapporto Toscana 2016

Nello specifico vengono presi in esame i seguenti indicatori:

- numero di transazioni normalizzate<sup>22</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.

I 28 comuni della provincia di Grosseto sono stati suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali diverse tra loro, in quanto il territorio provinciale comprende zone costiere, collinari e montane. La formazione delle macroaree ha preso spunto da un'analisi strutturale dell'economia grossetana svolta alcuni anni fa dall'Osservatorio Economico Provinciale cui hanno partecipato la Camera di Commercio di Grosseto e l'Istituto Guglielmo Tagliacarne di Roma.

La perimetrazione delle macroaree Litorale nord e Costa d'Argento ripercorre la costa tirrenica, la macroarea Area Grossetana racchiude i comuni limitrofi al capoluogo caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Grosseto, le macroaree Colline Metallifere e Colline dell'Albegna e del Fiora ed Amiata rispecchiano ambiti già istituzionalizzati sotto forma di aggregazione di comuni omogenei. Infine la macroarea Grosseto capoluogo è stata identificata con il perimetro dell'intero comune di Grosseto.

In provincia il **numero di transazioni normalizzate (NTN)** per l'anno 2016 è risultato pari a 2.485. Il capoluogo rimane il mercato prevalente e rappresenta poco più di un terzo di quello complessivo provinciale, seguito da Litorale nord e Costa d'Argento.

Rispetto al 2015 il dato NTN ha registrato un incremento del 17,94%, un tasso di crescita inferiore a quello regionale (+19,99%).

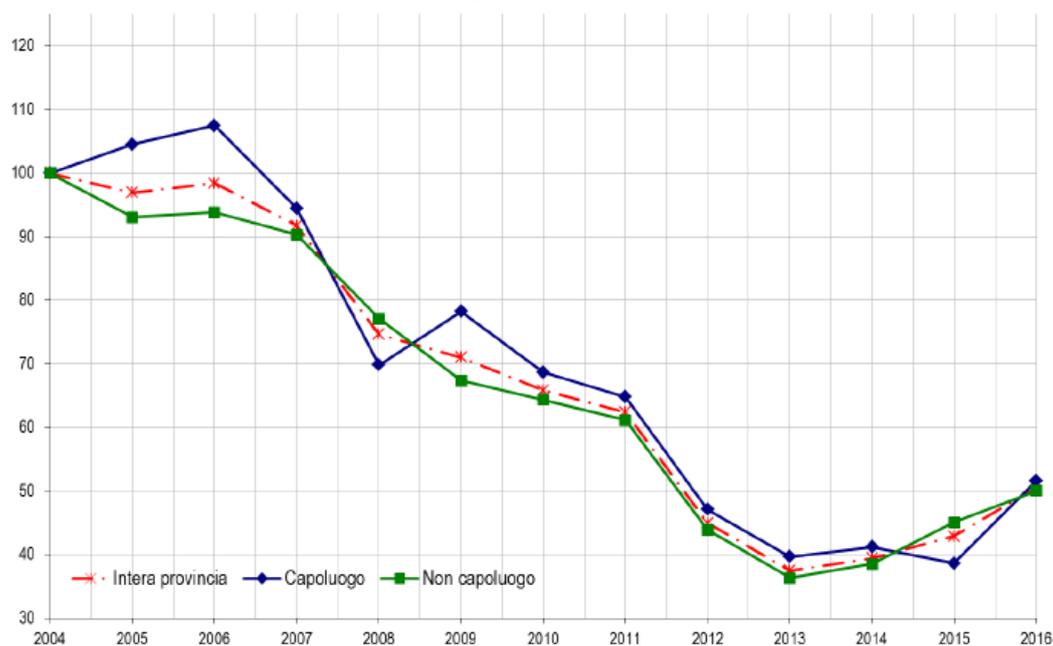
Macroaree	NTN 2016	NTN var. % 2015/2016	Quota % NTN per area	IMI 2016 (%)	Differenza IMI 2015/2016
Amiata	173	-6,15	6,95	0,88	-0,06
Area grossetana	95	1,91	3,82	0,91	0,02
Colline dell'Albegna e del Fiora	194	7,64	7,79	1,02	0,07
Colline metallifere	96	-11,67	3,87	1,09	-0,15
Costa d'Argento	426	12,79	17,14	1,41	0,16
Litorale nord	641	23,4	25,8	1,67	0,31
Grosseto Capoluogo	861	33,63	34,63	1,87	0,47
<b>Grosseto Provincia</b>	<b>2.485</b>	<b>17,94</b>	<b>100</b>	<b>1,44</b>	<b>0,22</b>

*Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI*

<sup>22</sup> Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è il valore ponderato, delle stesse transazioni, rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita.

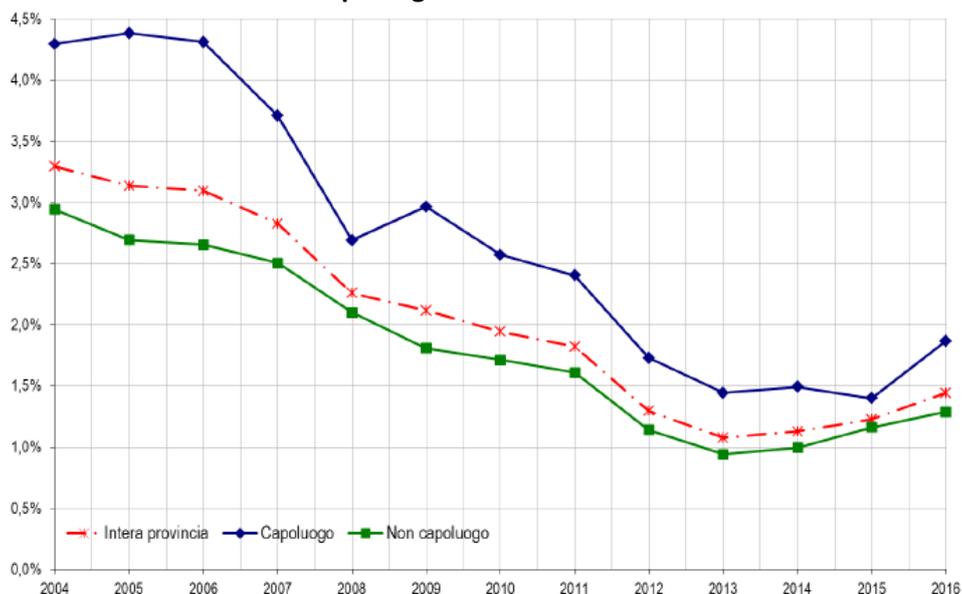
Non tutte le macroaree provinciali presentano un trend NTN positivo. La variazione percentuale di Colline Metallifere e Amiata è ampiamente negativa (rispettivamente -11,7% e -6,5%). Per le macroaree con andamento positivo si va dal +33,6% del comune capoluogo al +1,9% dell'area grossetana.

**Graf.10 - Provincia di Grosseto - Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo serie 2004-2016**



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

**Graf. 11- Provincia di Grosseto - Numero indice IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - serie 2004-2016**



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

Il grafico 10 mostra come i valori NTN dell'intera provincia e dell'insieme dei comuni, escluso il capoluogo, siano in aumento costante dal 2013 ed abbiano raggiunto livelli superiori a quelli del 2012. Diversamente, nel capoluogo il valore indice NTN 2015 ha avuto una leggera flessione rispetto all'anno precedente, mentre risulta in netta ripresa nel 2016.

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.

Circa l'andamento di lungo periodo dell'indice IMI vale quanto già descritto precedentemente in evidenza per l'indice NTN ed illustrato dal grafico 11.

Il valore IMI provinciale più elevato si registra su Litorale nord (1,67%) e Costa d'Argento (1,41%)

Il valore più basso si rileva nell'area dell'Amiata (0,88%) e nell'Area grossetana (0,91%).

**Tab. 21- Comune di Grosseto - 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	GROSSETO CENTRO STORICO	35	38,00%	3,32%	2.088	-2,1%
C1	ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE	132	17,31%	2,12%	1.988	-7,0%
D12	BARBANELLA TIRO A SEGNO STADIO GORARELLA	168	34,23%	2,04%	1.950	-7,5%
D13	CRESPI ALBERINO STERPETO	23	32,86%	1,24%	1.908	-1,7%
D14	CITTADELLA SUGHERELLA REGIONI BORGO VILLAGGIO CURIEL	184	16,07%	1,80%	2.259	-3,5%
D15	VERDE MAREMMA VIGNACCIO PIZZETTI OLIVETO CASALONE	67	19,28%	2,17%	2.238	-0,8%
E2	ZONA ARTIGIANALE VIA AURELIA NORD	9	-18,18%	5,00%	nd	nd
E3	MARINA DI GROSSETO PRINCIPINA A MARE E ZONE CIRCOSTANTI	113	35,79%	1,64%	3.200	-3,0%
E5	RISPESCIA E ZONE CIRCOSTANTI	2	-60,00%	0,56%	2.094	-1,8%
E7	ROSELLE E ZONE CIRCOSTANTI	16	19,23%	1,82%	1.629	-3,2%
E11	BATIGNANO E ZONE CIRCOSTANTI	6	500,00%	1,69%	1.563	5,5%
E12	BRACCAGNI E ZONE CIRCOSTANTI	11	427,50%	1,66%	1.800	-8,0%
E18	CASALECCI STIACCIOLE ISTIA SAN MARTINO	22	83,33%	1,91%	1.944	-1,9%
R3	ZONA RURALE COSTIERA E PICCOLI CENTRI ABITATI	57	321,63%	1,96%	2.338	-7,0%
R4	ZONA RURALE INTERNA E PICCOLI CENTRI ABITATI	16	72,22%	0,77%	1.856	-6,0%
R5	ZONA RURALE COLLINARE E PICCOLI CENTRI ABITATI	0	0,00%	0,00%	1.000	0,0%
nd	nd	2	nd	7,18%	nd	nd
	<b>GROSSETO</b>	<b>861</b>	<b>33,63%</b>	<b>1,87%</b>	<b>2.233</b>	<b>-4,5%</b>

Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI

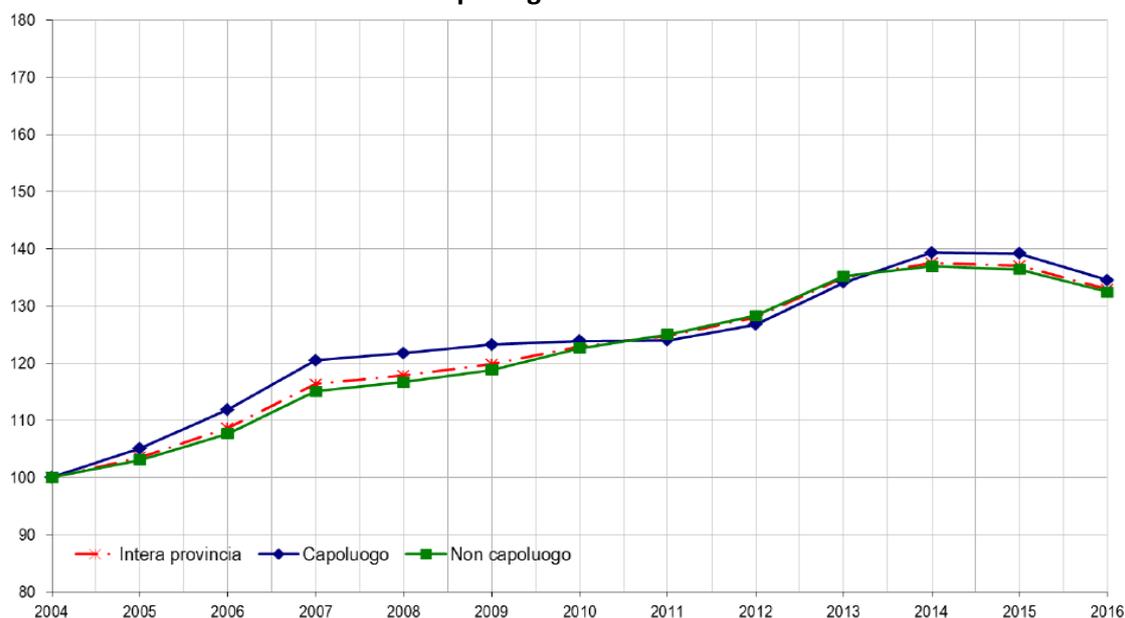
La Tabella 21 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato per l'anno 2016 nelle 16 zone OMI del capoluogo, in aumento rispetto all'anno precedente in tutte le zone ad esclusione delle zone E2 "Area Artigianale Via Aurelia Nord" (-18,18%) ed E5 "Rispeccia e zone circostanti" (-60,0%). Al contempo, in alcune zone come la E11 "Batignano e zone circostanti", E12 "Braccagni

e zone circostanti”, E18 “Casalecci, Stia, Istia, san Martino”, R3 ed R4 “Zone Rurali” gli aumenti registrati sono molto elevati ma caratterizzati da un numero NTN relativamente limitato. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Costa d’Argento con 4.009 €/mq e Litorale nord (3.156 €/mq) mentre quelle più basse si verificano nella macroarea Amiata (1.152 €/mq), seguita dall’Area grossetana.

<b>Tab.22– Provincia di Grosseto - Indicatori di andamento del mercato immobiliare per macroarea anno 2016</b>			
	<b>Quotazione media €/mq 2016</b>	<b>Quotazione media Var. % 2016/2015</b>	<b>Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)</b>
Amiata	1.152	-5,53	100,6
Area grossetana	1.344	-5,11	113,5
Colline dell'Albegna e del Fiora	1.443	-4,7	118,0
Colline metallifere	1.490	-3,35	126,2
Costa d'Argento	4.009	-2,73	142,1
Litorale nord	3.156	-1,88	138,4
Grosseto Capoluogo	2.069	-3,34	134,5
<b>Grosseto Provincia</b>	<b>2.403</b>	<b>-3,02</b>	<b>132,9</b>

*Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI*

**Graf.12 - Provincia di Grosseto - Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - serie 2004-2016**



*Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI*

Nella tabella 22 sono riportate le quotazioni medie del 2016 e le variazioni percentuali rispetto al 2015. Dall’analisi dei dati emerge che di fronte ad un aumento del numero delle transazioni NTN, le quotazioni sono diminuite mediamente in tutte le zone del comune del -4,5%. Rappresenta

un'eccezione non statisticamente rilevante la zona E11 "Batignano e zone circostanti" dove il valore è risultato in aumento del 5,5%.

	NTN			NTN	
<b>Monocalci</b>	NTN	219	<b>Media</b>	NTN	708
	% su totale	11,05%		% su totale	6,17%
	IMI	1,37%		IMI	1,32%
<b>Piccola</b>	NTN	684	<b>Grande</b>	NTN	190
	% su totale	9,97%		% su totale	3,87%
	IMI	1,57%		IMI	0,92%
<b>Medio Piccola</b>	NTN	549	<b>NC</b>	NTN	135
	% su totale	8,26%		% su totale	3,31%
	IMI	1,44%		IMI	
<b>TOTALE</b>		<b>NTN</b>	<b>2.485</b>		
		<b>IMI</b>	<b>1,45%</b>		

*Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI*

Per quanto riguarda la dimensione delle abitazioni "scambiate" sul mercato, la maggior parte delle compravendite 2016 ha interessato *Monocalci* (11,05%) e *Piccole* abitazioni (9,97%). Costituiscono comunque una parte importante degli immobili movimentati anche le abitazioni *Medio Piccole* (8,26%) e *Medie* (oltre il 6%). La quota ascrivibile alle abitazioni cosiddette *Grandi* sfiora il 4%. I valori più alti dell'IMI (valore delle transazioni ponderato sullo stock) sono associati, nell'ordine, alle abitazioni di *Piccola*, *Medio Piccola* e *Monocalci*. Per contro l'NTN più elevato si registra per la *Media* dimensione, seguita dalla *Piccola*.

### 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).

Con riferimento al **settore terziario** l'Osservatorio presenta una ulteriore suddivisione tra *uffici* ed *istituti di credito*.

In provincia di Grosseto l'indice NTN per gli *uffici* riferibile al 2016 è pari a 56,5 (di cui 31 per il solo comune capoluogo), valore che risulta in aumento rispetto al 2015 (+46,8%), trend positivo rintracciabile anche a livello regionale (+6,8%) e nazionale (+12,3%) ma con intensità minore.

Si ravvisa un certo miglioramento anche riguardo all'indice IMI provinciale che passa dall'1,33% del 2015 all'1,95% 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 (2,06%) risulta in crescita rispetto al 2015 (1,75%), per quanto resti inferiore al dato medio provinciale.

<b>Tab.24 - Indicatori NTN ed IMI per il Settore Terziario del mercato immobiliare non residenziale 2016</b>				
	Provincia di Grosseto			
	Uffici		Istituti di Credito	
	NTN	IMI	NTN	IMI
	<b>2016</b>			
<b>GROSSETO</b>	<b>56,52</b>	<b>1,95%</b>	<b>1</b>	<b>0,68%</b>
TOSCANA	807	1,59%	16	0,96%
ITALIA	9.731	1,51%	216	1,07%
	<b>2015</b>			
<b>GROSSETO</b>	<b>38,5</b>	<b>1,33%</b>	<b>1</b>	<b>0,66%</b>
TOSCANA	756	1,50%	18	1,06%
ITALIA	8.662	1,34%	180	0,89%

*Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI*

Per gli *istituti di credito* risulta registrata una sola transazione in zona diversa dal capoluogo, sia per il 2015 che per il 2016. 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 195 (110 nel solo capoluogo), un valore che esprime un forte dinamismo per un settore che nel 2015 presentava un NTN pari appena a 104 (33 nel solo capoluogo). In definitiva l'NTN risulta cresciuto dell'87,3% 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 da 0,82% a 1,53%, 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 8 con transazioni tutte al di fuori del capoluogo. La variazione rispetto al 2015 è di ben 4 unità in più. Conseguentemente, anche l'indice IMI presenta un trend positivo. 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 del 16,2% mentre l'IMI dello 0,1% arrivando a quota 0,9%.

<b>Tab.25 - Indicatori NTN ed IMI per il Settore Commerciale del mercato immobiliare non residenziale 2016</b>				
	Provincia di Grosseto			
	Negozii e Centri Commerciali		Alberghi	
	NTN	IMI	NTN	IMI
	<b>2016</b>			
<b>GROSSETO</b>	<b>195</b>	<b>1,53%</b>	<b>8</b>	<b>1,12%</b>
TOSCANA	2.617	1,29%	55	1,04%
ITALIA	30.061	1,08%	525	0,90%
	<b>2015</b>			
<b>GROSSETO</b>	<b>104</b>	<b>0,82%</b>	<b>4</b>	<b>0,60%</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 Grosseto il 2016 mostra un miglioramento rispetto alla minor dinamica mostrata nel 2015. L'NTN aumenta considerevolmente del +43,8% passando dalla 24 transazioni normalizzate del 2015 alle 35 del 2016 (di cui 21 relative al capoluogo).

L'IMI 2016 è pari a 1,07% per l'intera provincia, 2,41% per il capoluogo, 1,48% per la Toscana e 1,50% per l'Italia. Rispetto al 2015 l'IMI provinciale risulta cresciuto seppur con moderazione, mentre per Toscana e Italia l'incremento è stato un po' più consistente.

<b>Tab.26 - Indicatori NTN ed IMI per il Settore Produttivo del mercato immobiliare non residenziale 2016</b>				
	Capannoni e Industrie			
	2016		2015	
	NTN	IMI	NTN	IMI
<b>GROSSETO</b>	35	1,07%	24	0,75%
TOSCANA	752	1,48%	699	1,39%
ITALIA	11.287	1,50%	9.243	1,24%

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

Il **settore delle pertinenze** comprende *Magazzini e 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.

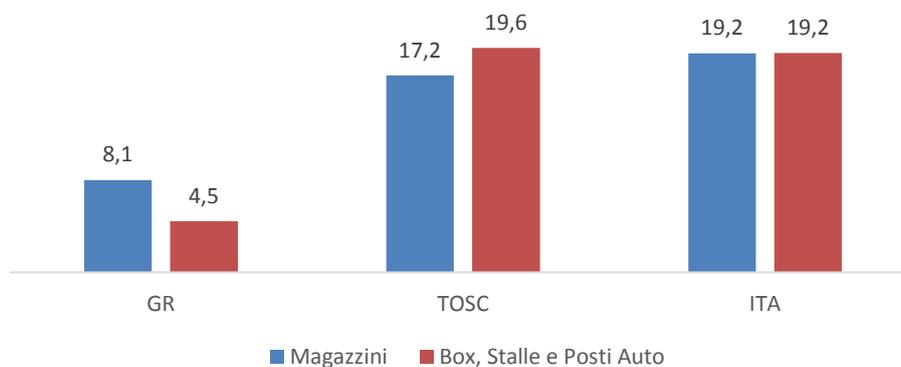
L'incremento delle transazioni è risultato maggiore per i *Magazzini* (+8,1%), per quanto possa dirsi significativo anche quello di *Box e Posti Auto* (+4,5%). Per entrambe le categorie l'incremento annuo dell'indice NTN su Grosseto risulta inferiore rispetto a quello calcolato per i contesti *benchmark*.

**Tab. 27 - Indicatori NTN ed IMI per il Settore Pertinenze del mercato immobiliare non residenziale**

	Magazzini		Box, Stalle e Posti Auto	
	NTN	IMI	NTN	IMI
<b>2016</b>				
<b>GROSSETO</b>	<b>579</b>	<b>1,30%</b>	<b>1.159</b>	<b>1,51%</b>
TOSCANA	6.582	1,52%	18.526	1,88%
ITALIA	90.178	1,33%	320.825	1,93%
<b>2015</b>				
<b>GROSSETO</b>	<b>536</b>	<b>1,20%</b>	<b>1.109</b>	<b>1,45%</b>
TOSCANA	5.615	1,30%	15.484	1,58%
ITALIA	75.681	1,12%	269.167	1,63%

*Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI*

**Graf. 13 - Var. % del valore dell'indice NTN 2016 rispetto al 2015 - Grosseto, Toscana e Italia**



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