

IV trimestre 2023

PERMESSI DI COSTRUIRE

- Nel quarto trimestre 2023, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una lieve crescita congiunturale sia del numero di abitazioni (+0,1%) sia della superficie utile abitabile (+0,6%), al netto dei fattori stagionali.
- L'edilizia non residenziale registra un significativo incremento (+28,3%) rispetto al terzo trimestre 2023.
- Nel quarto trimestre dell'anno, la stima del numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali, al netto della stagionalità, è pari a 13.780 unità; la superficie utile abitabile si attesta poco al di sopra degli 1,20 milioni di metri quadrati, mentre quella non residenziale è di circa 3,04 milioni di metri quadrati.
- Nel trimestre in esame, il settore residenziale evidenzia una crescita sia per il numero di abitazioni (+0,5%) sia per la superficie utile abitabile (+1,3%), rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.
- La superficie dei fabbricati non residenziali, nell'ultimo trimestre dell'anno, registra un marcato incremento (+24,7%) rispetto al quarto trimestre 2022.



Il commento

I dati preliminari relativi al complesso del 2023, evidenziano una flessione del comparto residenziale rispetto agli elevati livelli del biennio precedente. In corso d'anno, dopo le forti oscillazioni congiunturali di segno opposto dei primi due trimestri, si è registrata una lieve crescita del comparto nel secondo semestre.

Il settore non residenziale, al contrario, presenta un andamento positivo nel complesso dello scorso anno, in accelerazione rispetto al 2022 per effetto della forte crescita registrata nell'ultimo trimestre dell'anno.



PROSSIMA DIFFUSIONE

10 luglio 2024

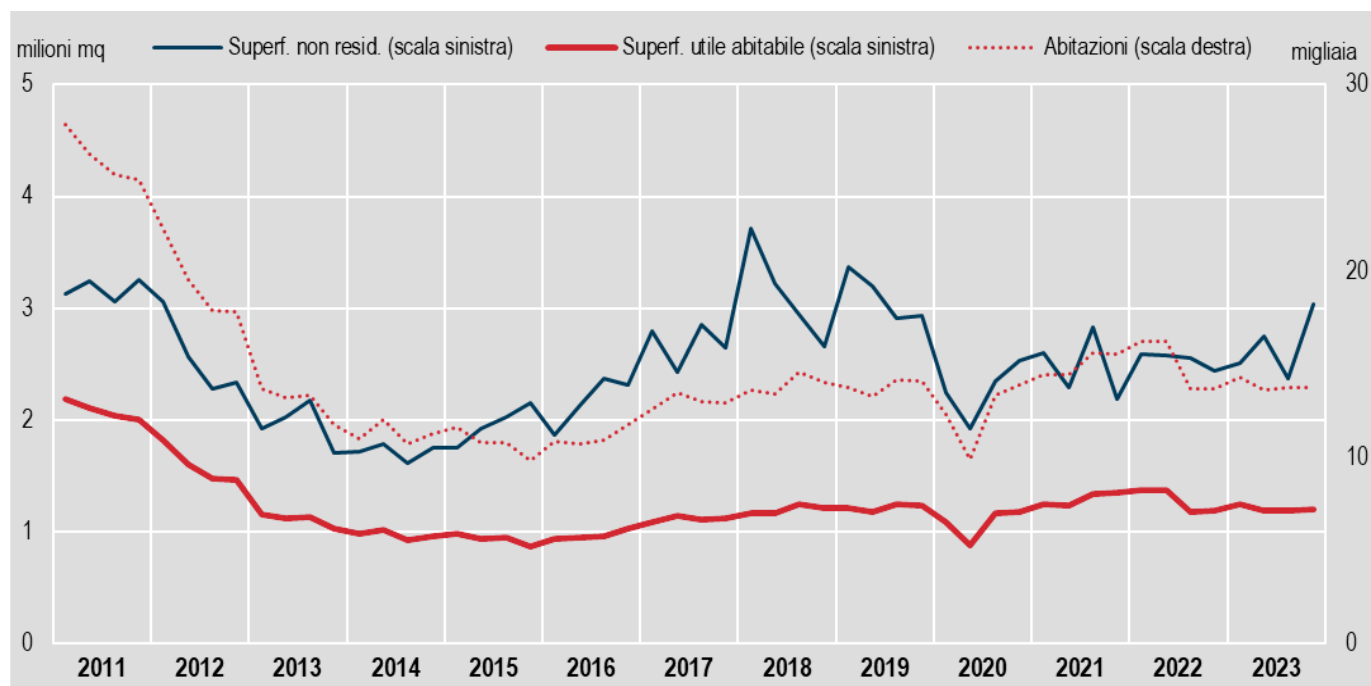


Link utili

[IstatData](#)[archivio permessi di costruire](#)[Novità metodologiche](#)

FIGURA 1. SUPERFICIE UTILE ABITABILE E NON RESIDENZIALE, NUMERO DI ABITAZIONI

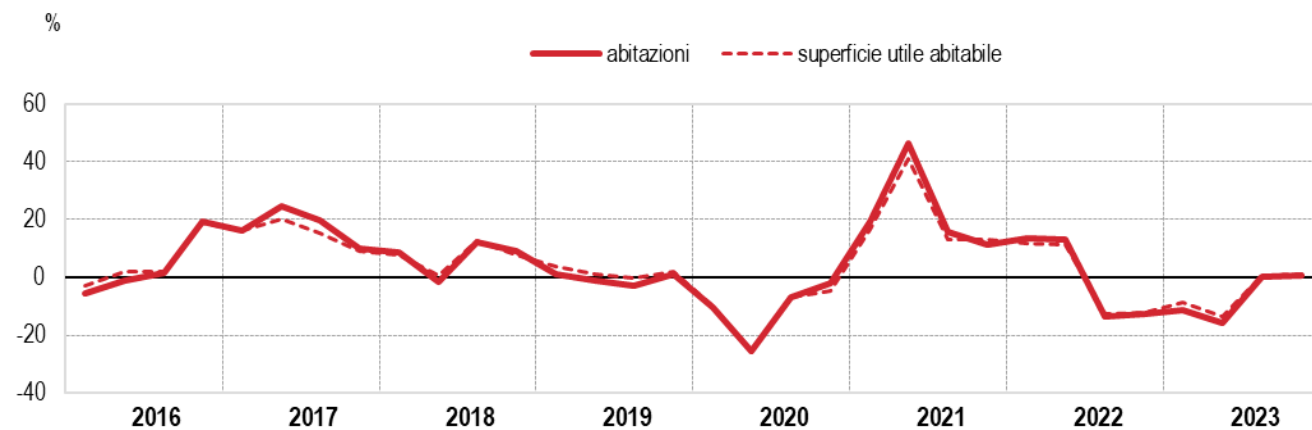
I trimestre 2011 – IV trimestre 2023, valori assoluti, dati destagionalizzati (a)



(a) Dati provvisori

FIGURA 2. SUPERFICIE UTILE ABITABILE E NUMERO DI ABITAZIONI DEI NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI

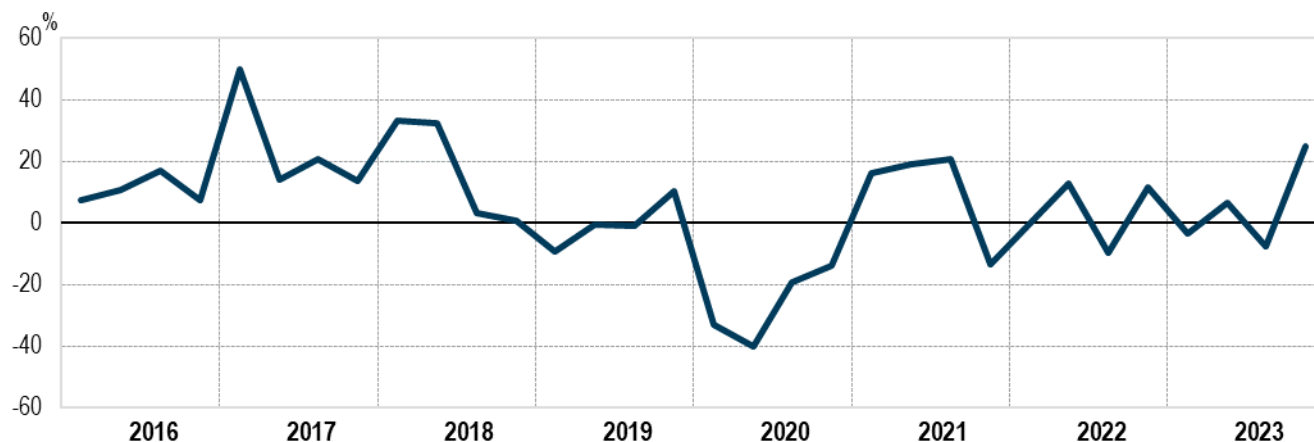
I trimestre 2016 – IV trimestre 2023, variazioni percentuali tendenziali – dati grezzi (a)



(a) Dati provvisori dal I trimestre 2023

FIGURA 3. SUPERFICIE DELLA NUOVA EDILIZIA NON RESIDENZIALE

I trimestre 2016 – IV trimestre 2023, variazioni percentuali tendenziali – dati grezzi (a)



(a) Dati provvisori dal I trimestre 2023

PROSPETTO 1. INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, DATI DESTAGIONALIZZATI

I trimestre 2022 – IV trimestre 2023, valori assoluti e variazioni percentuali congiunturali (a)

PERIODO	Nuovi fabbricati residenziali			Nuova edilizia non residenziale		
	Numero di abitazioni	Variazioni congiunturali	Superficie utile abitabile (mq)	Variazioni congiunturali	Superficie (mq)	Variazioni congiunturali
2022 (b)						
I trim	16.216	+4,1	1.379.943	+2,2	2.590.862	+18,2
II trim	16.207	-0,1	1.375.108	-0,4	2.580.448	-0,4
III trim	13.675	-15,6	1.184.724	-13,8	2.558.166	-0,9
IV trim	13.708	+0,2	1.188.641	+0,3	2.441.052	-4,6
2023(b)						
I trim	14.321	+4,5	1.251.290	+5,3	2.506.017	+2,7
II trim	13.639	-4,8	1.188.944	-5,0	2.750.201	+9,7
III trim	13.763	+0,9	1.196.519	+0,6	2.369.768	-13,8
IV trim	13.780	+0,1	1.204.267	+0,6	3.040.365	+28,3

(a) Le serie complete degli indicatori dei permessi di costruire sono disponibili nella banca dati IstatData all'indirizzo <https://esploradati.istat.it/databrowser/#/>

(b) Dati provvisori

PROSPETTO 2. INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, DATI GREZZI

I trimestre 2022 - IV trimestre 2023, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali (a)

PERIODO	Nuovi fabbricati residenziali				Nuova edilizia non residenziale	
	Numero di abitazioni	Variazioni tendenziali	Superficie utile abitabile (mq)	Variazioni tendenziali	Superficie (mq)	Variazioni tendenziali
2022						
I trim	16.194	+13,7	1.373.579	+11,7	2.489.836	-0,5
II trim	17.338	+13,2	1.467.355	+11,2	2.726.088	+12,8
III trim	12.549	-13,4	1.096.290	-12,5	2.497.069	-9,9
IV trim	13.823	-12,5	1.196.268	-12,3	2.453.311	+11,4
2022	59.904	+0,1	5.133.492	-0,6	10.166.304	+2,8
2023 (b)						
I trim	14.395	-11,1	1.253.835	-8,7	2.408.122	-3,3
II trim	14.618	-15,7	1.270.254	-13,4	2.907.094	+6,6
III trim	12.600	+0,4	1.104.394	+0,7	2.309.957	-7,5
IV trim	13.887	+0,5	1.211.426	+1,3	3.058.562	+24,7
2023	55.500	-7,4	4.839.909	-5,7	10.683.735	+5,1

 (a) Le serie complete degli indicatori dei permessi di costruire sono disponibili nella banca dati IstatData all'indirizzo <https://esploradati.istat.it/databrowser/#/>

(b) Dati provvisori

Il prospetto che segue riepiloga le revisioni sugli indicatori dei Permessi di costruire, calcolate come differenza tra i tassi di variazione rilasciati in occasione della presente Statistica flash e quelli diffusi nella statistica precedente. Le serie complete degli indici sono disponibili nella banca dati IstatData.

PROSPETTO 3. INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

III trimestre 2023 revisioni delle variazioni percentuali congiunturali (dati destagionalizzati) e tendenziali (dati grezzi) - differenze in punti percentuali.

Indicatore	Periodo	Variazioni tendenziali	Variazioni congiunturali
Numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali	III-trim 2023	+1,3	+0,9
Superficie utile abitabile delle abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali (mq)		+0,3	+0,3
Superficie della nuova edilizia non residenziale (mq)		-0,9	+0,1

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

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

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

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

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

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

Indicatori dei permessi di costruire: numero assoluto che misura la quantità, in numero per le abitazioni e in metri quadrati per la superficie, delle opere per cui è stata autorizzata la costruzione ed è stato ritirato (o è divenuto efficace) il relativo titolo abilitativo a costruire. Gli indicatori dell'edilizia residenziale sono riferiti ai nuovi fabbricati mentre quelli dell'edilizia non residenziale sono riferiti ai nuovi fabbricati e agli ampliamenti di volume dei fabbricati preesistenti rilevati attraverso i titoli abilitativi a costruire.

Permesso di costruire: l'autorizzazione amministrativa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, dietro presentazione di progetto.

SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività): titolo abilitativo a costruire ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/01.

SCIA alternativa al permesso di costruire: titolo abilitativo a costruire ai sensi dell'art. 23 del DPR n. 380/01.

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

Variazione congiunturale: variazione percentuale rispetto al trimestre precedente.

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

Obiettivi conoscitivi e quadro normativo

La rilevazione sui permessi di costruire (di seguito “rilevazione strutturale”) è condotta con copertura censuaria, raccogliendo mensilmente le informazioni sui progetti di nuovi fabbricati (anche se demoliti e interamente ricostruiti) o di ampliamenti di volume di fabbricati preesistenti, residenziali e non residenziali, autorizzati da apposito titolo abilitativo. I frazionamenti, i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di fabbricati già esistenti, che non comportino aumento di volume degli stessi, non rientrano nel campo di osservazione della rilevazione. I risultati dell'indagine vengono quindi diffusi con periodicità annuale.

Da dicembre 2003 ad aprile 2021, al fine di adempiere ai requisiti fissati dal Regolamento n. 1165/98 del Consiglio europeo sulle statistiche congiunturali e sue successive modifiche, è stata avviata un'indagine su un campione di Comuni (“rilevazione rapida”) i cui risultati hanno permesso di giungere, con la dovuta tempestività, a una stima dei principali indicatori dei permessi di costruire a frequenza trimestrale.

Da luglio 2021 sono state introdotte due innovazioni: 1) il notevole miglioramento della tempestività nella pubblicazione dei dati (si è passati da circa 200 a circa 110 giorni dalla fine del trimestre di riferimento); 2) i dati trimestrali sono calcolati sull'intero universo dei comuni italiani e non più su un campione. Al contempo, è stato completamente rivisto l'impianto metodologico di imputazione della mancata risposta. Nel complesso processo di revisione si è operato in una duplice direzione: ridurre le discrepanze tra le procedure di imputazione utilizzate nella diffusione dei risultati annuali e quelle utilizzate nella diffusione trimestrale; rendere più omogenei i metodi di imputazione tra i comuni capoluogo di provincia o con popolazione superiore ai 50.000 (grandi comuni) e i rimanenti (piccoli comuni), sfruttando, quando possibile, l'informazione longitudinale del comune stesso.

Le stime trimestrali dei permessi di costruire vengono quindi pubblicate dopo circa 110 giorni dalla fine del trimestre di riferimento e riviste nel periodo successivo. Le variabili stimate sono un sottoinsieme di quelle misurate dalla rilevazione strutturale, riguardando esclusivamente due dimensioni dell'attività edilizia residenziale (il numero di abitazioni e la superficie utile abitabile) e una di quella non residenziale (la superficie).

Di conseguenza, con riferimento agli indicatori dei permessi di costruire, si producono sia risultati a cadenza trimestrale su un limitato insieme di variabili, sia risultati annuali.

Ciò porta a disporre di due serie storiche:

- una trimestrale con risultati provvisori a 110 giorni, rivisti nei periodi successivi;
- una annuale, disponibile entro l'anno successivo a quello di riferimento.

L'indagine è inserita nel Programma statistico nazionale in vigore, consultabile sul sito internet dell'Istat all'indirizzo: <https://www.istat.it/it/organizzazione-e-attività/organizzazione/normativa>.

Popolazione di riferimento, unità di rilevazione e di analisi

La popolazione di riferimento è costituita dai nuovi fabbricati e dagli ampliamenti di volume di fabbricati preesistenti residenziali e non residenziali autorizzati da apposito titolo abilitativo.

L'unità di rilevazione sono i comuni.

L'unità di analisi è costituita dalla singola opera, rappresentata da un intero fabbricato nuovo, anche se demolito e interamente ricostruito, o dall'ampliamento di volume di un fabbricato preesistente. Due o più opere, relative allo stesso permesso di costruire, costituiscono due o più unità di analisi per le quali vengono compilati altrettanti modelli.

La raccolta delle informazioni

Dal 2010 è stato attivato il sito <https://indata.istat.it/pdc> che permette di effettuare la rilevazione on-line dei dati. Inoltre, da gennaio dello stesso anno il processo di raccolta delle informazioni sui permessi di costruire è stato completamente rinnovato introducendo tre nuovi modelli: l'ISTAT/PDC/NEG che il comune deve utilizzare per inviare una segnalazione di **attività edilizia nulla**, l'ISTAT/PDC/RE per la raccolta dei dati relativi alla nuova edilizia residenziale, l'ISTAT/PDC/NRE per l'edilizia non residenziale; questi ultimi due sostituiscono il modello utilizzato dal 2000 al 2009.

Informazioni relative ai suddetti modelli e agli aspetti tecnici e organizzativi della rilevazione sono disponibili all'indirizzo internet <http://www.istat.it/it/archivio/13020>.

I due nuovi questionari ISTAT/PDC/RE e ISTAT/PDC/NRE vanno compilati a cura del richiedente il titolo abilitativo o, in mancanza, dal comune.

Gli uffici comunali hanno il compito di controllare mensilmente l'esattezza delle informazioni che sono riportate nei questionari, completarli compilando la parte a loro riservata e inviarli mensilmente all'Istat convalidandoli. In caso di assenza di efficaci titoli abilitativi nel mese di riferimento, il comune deve inviare una segnalazione di **attività edilizia nulla** (modello ISTAT/PDC/NEG).

Se il comune, nel mese di riferimento, non invia alcun questionario o la segnalazione di attività edilizia nulla, è considerato non rispondente.

L'elaborazione dei dati: processo, strumenti e tecniche

Mancate risposte

Da giugno 2021 sono state semplificate le modalità di imputazione delle mancate risposte, utilizzando, ove disponibile, l'informazione longitudinale di ogni singolo comune. Inoltre, sono state adottate tecniche di imputazione diversificate per il settore residenziale e non residenziale.

Se non esiste informazione longitudinale, il dato mancante viene ricostruito sulla base delle variazioni medie di strato.

Indicando con y_{it} il valore della variabile osservata per il comune i nel mese t , y_{it-12} e y_{it-1} i valori al tempo $t-12$ e $t-1$ e r_{it-12} e r_{it-1} pari a 1 se y_{it-12} e y_{it-1} sono osservate, 0 altrimenti. Se y_{it} risulta mancante e sono disponibili almeno quattro mesi di risposta nell'intervallo $[t-12, t-1]$, il suo valore verrà imputato con la media dei valori osservati in questo periodo, come segue:

$$\tilde{y}_{it} = \frac{\sum_{k=t-12}^{t-1} r_{ik} y_{ik}}{\sum_{k=t-12}^{t-1} r_{ik}} \quad (1)$$

Relativamente al settore non residenziale, la serie dei dati retrospettivi viene depurata dai valori estremi.

Se l'informazione longitudinale risulta insufficiente, il dato mancante viene ricostruito con la media di strato:

$$\tilde{y}_{it} = \frac{\sum_j r_{jt} y_{jt}}{\sum_{j \in obs} r_{jt}} \quad (2)$$

con y_{jt} valore osservato della j -esima unità rispondente al tempo t e obs è l'insieme dei rispondenti dello strato, dove gli strati, il cui numero è pari a trenta, sono definiti sulla base della classe di ampiezza demografica del comune e della ripartizione geografica di appartenenza.

Destagionalizzazione

A partire da gennaio 2018 i dati trimestrali sono presentati anche in forma destagionalizzata.

Gli indici destagionalizzati sono ottenuti attraverso la procedura Tramo-Seats. Come altre procedure di destagionalizzazione, anche Tramo-Seats si basa sull'ipotesi che ogni serie storica a cadenza infrannuale sia rappresentabile come una combinazione di diverse componenti, non osservabili direttamente: una componente di ciclo-trend, che rappresenta la tendenza di medio e lungo periodo; una componente stagionale, costituita da movimenti periodici, la cui influenza si esaurisce nel corso di un anno; una componente irregolare, dovuta a fattori erratici. Tramo-Seats, in particolare, utilizza un approccio model-based, cioè si fonda sull'identificazione di un modello statistico rappresentativo del comportamento della serie storica da destagionalizzare.

Poiché l'aggiunta di una nuova informazione trimestrale consente una migliore valutazione delle diverse componenti delle serie, ogni trimestre i dati destagionalizzati già pubblicati relativi agli ultimi anni sono soggetti a revisione.

I modelli statistici utilizzati per la destagionalizzazione, vengono rivisti periodicamente per assicurare la loro capacità di rappresentare correttamente l'andamento della singola serie storica. Al fine di consentire all'utente di adottare, per proprie finalità di analisi, le stesse specifiche di elaborazione utilizzate dall'Istat nell'ambito della procedura Tramo-Seats, queste ultime sono disponibili su richiesta.

Le eccezionali variazioni dei dati grezzi registrate durante l'emergenza sanitaria del 2020-21 sono state gestite secondo le indicazioni contenute nelle linee guida diffuse da Eurostat, disponibili all'URL:

https://ec.europa.eu/eurostat/documents/10186/10693286/Time_series_treatment_guidance.pdf

L'output: principali misure di analisi

I modelli di rilevazione adottati dal 2010 (ISTAT/PDC/RE e ISTAT/PDC/NRE) hanno in comune i primi due riquadri in cui troviamo informazioni sul titolo abilitativo, la sezione di censimento, la data di validità del titolo abilitativo, i riferimenti catastali (foglio, particella e subalterno) e la durata prevista dei lavori. Nei riquadri successivi i due modelli, quello residenziale e quello non residenziale, si differenziano.

Il modello di rilevazione ISTAT/PDC/RE destinato all'edilizia residenziale, contiene un riquadro (riquadro 2) con i quesiti sui nuovi fabbricati, uno (riquadro 3) sugli ampliamenti di fabbricati preesistenti e un terzo (riquadro 4) per la raccolta dei dati sulle "collettività". Altri tre riquadri (5, 6 e 7) sono di corredo ai precedenti tre e riguardano la figura del titolare del titolo abilitativo, l'efficienza energetica del nuovo fabbricato e l'eventuale collegamento tra la nuova opera e i provvedimenti del "Piano Casa".

Nel riquadro relativo ai nuovi fabbricati, vengono chiesti il numero di piani, il volume, le superfici, il numero di abitazioni e la ripartizione delle abitazioni secondo il numero di stanze per abitazione e secondo le classi di superficie utile abitabile. Nel riquadro relativo all'ampliamento, il modello prevede: il volume, la superficie e, qualora siano previste nuove abitazioni, le caratteristiche di queste in termini di superficie utile, di stanze e vani accessori. Nel riquadro relativo alle collettività, costituite dai fabbricati in cui è prevista attività di assistenza sociale, sono presenti i quesiti per conoscere i piani, il volume e la superficie.

Il modello di rilevazione ISTAT/PDC/NRE, destinato all'edilizia non residenziale, contiene un riquadro (riquadro 2) con i quesiti sui nuovi fabbricati e uno sugli ampliamenti di fabbricati preesistenti (riquadro 3). I successivi cinque riquadri sono di corredo informativo ai primi due; sono relativi, in particolare, alla destinazione economica del fabbricato (agricoltura, industria, eccetera), alla sua tipologia (uffici, capannoni, centri commerciali, ecc.), alla figura del titolare del titolo abilitativo, all'efficienza energetica e all'eventuale collegamento della nuova opera ai provvedimenti del "Piano Casa".

Nel riquadro, relativo ai nuovi fabbricati, vengono chiesti il numero di piani, il volume, le superfici e, se previste abitazioni, le principali caratteristiche di queste. Nel riquadro per l'ampliamento, il modello prevede: il volume, la superficie e, qualora siano previste nuove abitazioni, le caratteristiche di queste in termini di superficie utile, di stanze e vani accessori.

La revisione dei dati

Le stime trimestrali sono diffuse a circa 110 giorni dal periodo di riferimento, in forma provvisoria; successivamente, esse vengono ricalcolate e diventano definitive in occasione della diffusione dei dati dell'indagine strutturale relativa all'anno in esame.

Le serie trimestrali destagionalizzate vengono stimate ogni trimestre includendo l'ultimo dato disponibile e aggiornando la stima dei parametri dei modelli. Con riferimento ai dati destagionalizzati, pertanto, si osservano revisioni per tutti i trimestri. Periodicamente, vengono identificati i nuovi modelli per la destagionalizzazione.

Informazioni sulla riservatezza dei dati

I dati raccolti dalla rilevazione sui permessi di costruire sono tutelati dal segreto statistico e sottoposti alla normativa sulla protezione dei dati personali. Questi possono essere utilizzati, anche per successivi trattamenti, esclusivamente per fini statistici dai soggetti del Sistema statistico nazionale e possono, altresì, essere comunicati per finalità di ricerca scientifica alle condizioni e secondo le modalità previste dall'art. 7 del Codice di deontologia per il trattamento di dati personali effettuato nell'ambito del Sistema statistico nazionale e dal regolamento comunitario n. 831/2002. Le stime diffuse in forma aggregata, sono tali da non poter risalire ai soggetti che hanno fornito i dati o a cui si riferiscono.

Copertura e dettaglio territoriale

Le stime della Statistica Flash “Indicatori dei permessi di costruire” sono disponibili solo per l’intero territorio nazionale.

Tempestività

Le prime stime trimestrali sono prodotte a circa 110 giorni dalla fine del trimestre di riferimento e riviste successivamente.

Diffusione

I dati trimestrali sia grezzi che destagionalizzati sono disponibili su [IstatData](#) il data warehouse dell’Istat, alla sezione “Industria e costruzioni/Indicatori permessi di costruire”. Le serie trimestrali relative al numero di abitazioni in nuovi fabbricati residenziali, alla superficie utile abitabile in nuovi fabbricati residenziali e alla superficie in fabbricati non residenziali sono disponibili nella pagina web della Statistica flash “Indicatori dei permessi di costruire”, nel file excel “Serie storiche”.

Inoltre, i principali risultati dell’indagine sui permessi di costruire sono disponibili sul sito web dell’Istituto al seguente indirizzo <http://www.istat.it/it/archivio/permessi+di+costruire>.

Per chiarimenti tecnici e metodologici

Alessandra Leo

tel. 06 4673.6190

leo@istat.it