

## 12 – EDILIZIA

Nel seguente capitolo vengono riportati i dati relativi alla costruzione di fabbricati la cui fonte è l'ISTAT, i dati relativi alle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo provenienti dal Ministero dell'Interno e i dati sui lavori pubblici posti in gara nelle province siciliane utilizzando la banca dati del Centro di Ricerche Economiche e Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio che riporta le gare d'appalto bandite nell'anno.

Sulla base delle concessioni edilizie rilasciate dai Comuni, l'ISTAT diffonde trimestralmente i dati relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, residenziali e non residenziali, e all'ampliamento di quelli preesistenti. Le informazioni sulla consistenza delle nuove abitazioni e sui fabbricati edificati nelle province siciliane, nel corso del 2012, ultimo anno disponibile, sono riportate nelle tabelle del presente capitolo.

Tali dati mostrano che, in Sicilia, durante l'anno, i fabbricati residenziali di nuova costruzione ammontavano a 2.565 unità, incidendo per più del 71% sul totale delle costruzioni, pari a 3.603 unità. Analizzando gli ampliamenti dei fabbricati ad uso prevalentemente abitativo, si è notato che essi si sono concentrati soprattutto nelle province di Trapani, Catania e Palermo che insieme hanno costituito il 50,6% del totale regionale pari a 332 migliaia di m<sup>3</sup> v/p; mentre il volume relativo all'ampliamento dei fabbricati non avente funzione abitativa è stato spiegato per il 57,4% dai lavori eseguiti nelle province di Catania, Palermo e Ragusa.

Il confronto tra l'anno 2012 ed il precedente evidenzia una crescita nella consistenza numerica dei fabbricati residenziali di nuova costruzione (+12%); anche gli ampliamenti di immobili già esistenti hanno subito una modesta crescita (+0,3). Viceversa, nello stesso periodo, i fabbricati non residenziali non mostrano variazioni nella loro consistenza numerica (1.038 unità). Diminuisce invece, considerevolmente, il numero di ampliamenti eseguiti in fabbricati per uso non residenziale (-75,6%, da 922 a 225 migliaia di m<sup>3</sup> v/p).

Nell'ultimo anno disponibile (2012), in Sicilia, il numero complessivo delle nuove abitazioni è stato di 6.661 unità, mostrando una contrazione del 17,1 per

cento rispetto al 2011; tale perdita è dovuta sia alle abitazioni costruite in fabbricati residenziali (-17%) che alle abitazioni edificate in fabbricati non residenziali il cui numero si è ridotto del 19,8% (da 247 a 198). Catania è la provincia che rileva il più alto numero di abitazioni (1.433 il 21,5% del totale dell'Isola), ma una quota importante è determinata anche dalle province di Palermo (1.054 pari al 15,8%) e Trapani (968, pari al 14,5% del totale). Diminuisce, nello stesso anno, il numero dei vani, quale risultante di una contrazione del 23% nel numero delle stanze e di una riduzione del 21,9% nel numero degli accessori. Il 54,3% degli accessori costruiti complessivamente in Sicilia è distribuito tra le province di Catania, Messina e Palermo e nelle stesse aree è concentrato il 52,5% delle stanze realizzate nella regione.

Analizzando i dati sulle procedure di sfratto per immobili ad uso abitativo rilevati dal Ministero dell'Interno si nota che tra il 2012 ed il 2013 i provvedimenti emessi sono aumentati complessivamente del 7% (da 3.936 a 4.210) e tra le cause dei provvedimenti emessi prevale l'inadempienza da parte dell'inquilino all'obbligo del pagamento del canone d'affitto (morosità, pari al 60%), seguito dalle necessità del locatore nel 32,9% dei casi. Solo il 7,4% delle misure di rilascio emanate è dovuto alla reale conclusione del periodo di locazione. Esaminando i dati provinciali si nota che i provvedimenti emessi si concentrano soprattutto nella provincia di Palermo (40,9%), che rappresenta anche la quasi totalità dei provvedimenti emessi per sopraggiunta necessità del locatore (1.371 provvedimenti nel 2013). La morosità è la prevalente causa di emissione di procedure di rilascio degli immobili nella provincia di Catania (959 provvedimenti emessi, pari a circa il 39% del totale regionale).

Nel 2013 all'Ufficio Giudiziario sono state inoltrate 6.992 richieste di esecuzione di rilascio degli immobili ad uso abitativo (+5,4% rispetto al 2012). Per quanto riguarda l'effettiva attuazione degli sfratti si è osservata una crescita (+12,4%) rispetto all'anno precedente e la percentuale maggiore è rappresentata dalle province di Catania e Palermo che insieme spiegano il 62,2% del totale regionale.

I dati pubblicati dal Centro di Ricerche Economiche e Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (CRESME) mostrano che nel 2013, in Sicilia, la numerosità dei lavori pubblici posti in gara ha subito una variazione in diminuzione del 19,7%. Gli importi monetari, pari a 1.796 milioni di euro, presentano invece una variazione positiva del 31,2% segnando comunque una fase di notevole recessione rispetto al 2010, anno nel quale si era registrato un aumento del 43,4%. Nel 2013 sono Palermo e Messina le province con il maggior numero di gare bandite (23,7% e 18,1% rispettivamente) seguite dalla provincia di Catania (15,8% sul totale), nella quale si concentra il 24,3% degli importi dei lavori posti in gara nel 2013. Notevolmente elevato l'aumento degli importi nelle aree di Caltanissetta (+150%) Enna (+217,6%) e Ragusa (+368,7%).

## *Glossario*

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

**Ampliamento (del fabbricato):** ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, di vani in un fabbricato già esistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

**Concessione edilizia:** autorizzazione onerosa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal sindaco dietro presentazione di progetto.

**Fabbricato:** costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, o separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si levano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, con una o più scale autonome.

**Fabbricato non residenziale:** fabbricato o parte di esso destinato, prevalentemente o esclusivamente, a uso diverso da quello residenziale.

**Fabbricato residenziale:** fabbricato o parte di esso destinato, prevalentemente o esclusivamente, a uso abitativo.

**Lavoro (per opera pubblica):** parte di opera tecnicamente distinta che concorre alla realizzazione di una nuova opera pubblica, di un miglioramento strutturale o riparazione straordinaria di un'opera già esistente o parte di essa.

**Nuovo fabbricato:** fabbricato costruito ex novo dalle fondamenta al tetto. Sono da considerare nuovi fabbricati anche quelli interamente ricostruiti.

**Opera pubblica (categoria):** tipologie di lavoro entro le quali sono classificate le opere pubbliche (stradali, aeroportuali).

**Vano (di abitazione):** Spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) è considerata come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altra.

**Volume in un fabbricato (v/p vuoto per pieno):** Volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurata dall'esterno.

### *Approfondimenti*

Volumi

Annuario Statistico Italiano – 2014– ISTAT

Gli sfratti in Italia: Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo – Aggiornamento 2013 – Ministero dell'Interno

Su Internet

<http://www.istat.it/>

Statistiche sui permessi di costruire – Anno 2012– ISTAT

Annuario statistico italiano 2014 – Capitolo 15: “Costruzioni”

<http://ssai.interno.it/index.html>

Gli sfratti in Italia: Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo – Aggiornamento 2013 – Ministero dell'Interno

Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo – Vari anni – Ministero dell'Interno