

Le statistiche di Luigi Minuti/11 – Edilizia: nel 2016 la crisi toccato il fondo non rimbalza

MAGRA STATISTICA PER L'EDILIZIA TREVIGLIESE NEL 2016 ULTIMATE 56 ABITAZIONI CON 212 STANZE (76 E 255 NEL 2015)

Nel 2016 stazionarie le poche domande di concessione edilizia residenziale, 28.082 metri cubi, esattamente un terzo della media pluriennale, precipitati al minimo storico assoluto i metri cubi ultimati, 22.062, poco più di un quarto della media di lungo periodo; crisi ancora più acuta nell'edilizia industriale e agricola, pressoché inconsistente.

L'andamento a livello nazionale - Mentre l'economia italiana nel suo complesso nel 2016 ha confermato il trend di crescita attorno allo 0,9% e gli analisti prospettano un dato pressoché analogo per il 2017, il mercato delle costruzioni secondo la stima formulata dall'Ance (Associazione nazionale costruttori edili) è cresciuto solamente dello 0,2%, frutto di una media fra comparti interni all'edilizia cresciuti di più (le ristrutturazioni) ed altri cresciuti di meno o non cresciuti affatto.

Il dato trova conferma a livello occupazionale ove si segnala una diminuzione degli addetti nel settore edilizio del 4,9% a fronte di un aumento degli addetti dell'1,4% nell'insieme dei settori di attività economica del paese. Val la pena ricordare che il bilancio complessivo dei posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi (nel 2008) ad oggi è di - 600.000, pari al 30% della forza lavoro complessiva del settore.

Anche in termini di imprese, il bilancio è molto negativo: tra il 2008 ed il 2016, sono uscite dal settore delle costruzioni oltre 100.000 imprese e la falce ha riguardato soprattutto le imprese con più addetti.

La previsione per il 2017 è tuttavia positiva, sempre secondo l'Ance, per il traino delle ristrutturazioni incentivate ulteriormente dalla Legge Finanziaria con finalità antisismiche dopo il terribile terremoto del Centro Italia, e da una ripresa significativa delle compravendite immobiliari e dei prestiti per tale finalità.

L'andamento a livello provinciale e locale – Secondo la tradizionale indagine della Camera di Commercio (consuntivo 2016), il giro d'affari del settore edilizio presenta oscillazioni ampie e irregolari per Bergamo. Il più affidabile dato regionale segna un dato tendenziale negativo ma non in peggioramento (-0,9%) nell'ultimo trimestre 2016. I prezzi sono stazionari a Bergamo come in Lombardia. Gli addetti nel trimestre sono in calo a Bergamo (-0,6%) e ancor più in Lombardia (-1,5%). Le imprese attive nel comparto costruzioni sono a fine anno in provincia di Bergamo 11.0712 (iscritte nel 2016, 335, cessate, 607) con una diminuzione rispetto al 2015 dello 0,8%

L'aggiornamento dei dati al primo trimestre 2017 segnala per la prima volta dopo anni, una inversione di tendenza: il giro d'affari del settore edilizio presenta ancora oscillazioni ampie e irregolari per Bergamo ma nel più affidabile campione regionale si registra un dato tendenziale positivo (+2,4%) nel primo trimestre 2017, in progressivo lento miglioramento.

Gli addetti nel trimestre sono in debole crescita sia a Bergamo che in Lombardia. In miglioramento, a Bergamo, le aspettative per il trimestre successivo, soprattutto per quanto riguarda il volume d'affari.

La dinamica delle imprese del comparto edilizio a Treviglio ricalca la tendenza provinciale. Le imprese a fine anno erano 460, 4 in meno rispetto all'anno prima. Vediamo ora nel dettaglio l'andamento dell'attività edilizia in città nell'anno 2016.

I permessi rilasciati – E' il primo dato della nostra statistica, quello dei permessi rilasciati, che subito ci segnala il permanere dello stato di crisi del comparto. Sono stati rilasciati nell'anno 2016, 16 permessi per nuove costruzioni o ampliamenti di residenza, commercio e direzionale, compresi gli interrati, per 28.082 metri cubi, corrispondenti a 89 abitazioni con 347 stanze e 315 vani accessori. Da segnalare il ritorno dell'edilizia economica e popolare con un 1 permesso di 6.060 metri cubi, corrispondente a 23 abitazioni con 78 stanze e 45 vani accessori. Nell'anno precedente erano stati rilasciati 15 permessi per nuove costruzioni o ampliamenti, tutti di edilizia libera, per complessivi 27.211 metri cubi (corrispondenti ad un terzo della media pluriennale), e pari a 75 abitazioni, 306 stanze e 279 vani accessori. Si tratta di volumi risibili se comparati a quelli registrati negli anni 2005/2006/2007/2008 quando furono rispettivamente di: 145.480, 171.099, 124.210 e 159.113 metri cubi, tutti di edilizia libera, e forse si trattava di volumi superiori al reale fabbisogno come dimostra la sussistenza ad oggi di un ingente quantitativo di appartamenti invenduti.

Le opere iniziate – Questo secondo dato, delle opere effettivamente iniziate a costruire in città, nuove costruzioni o ampliamenti di residenza, commercio e direzionale, segnala una sostanziale riconferma del dato già minimale del 2015. Sono stati aperti nel 2016, 17 cantieri, corrispondenti a 90 abitazioni con 364 stanze e 315 vani accessori. Anche per questo aspetto è da segnalare il ritorno dell'edilizia economica e popolare con un nuovo cantiere (l'unico autorizzato) di 6.060 metri cubi, corrispondente a 23 abitazioni con 78 stanze e 45 vani accessori.

Nell'anno precedente erano iniziati 14 nuovi cantieri edilizi, tutti di edilizia libera, per complessivi 24.780 metri cubi (pari al 31% del dato medio pluriennale), e pari a 72 abitazioni, 271 stanze e 245 vani accessori. Nel precedente anno ancora, il 2014 furono avviati 7 cantieri di edilizia residenziale, per complessivi 29.075 metri cubi, tutti di edilizia privata, corrispondenti a 40 abitazioni, 128 stanze e 134 vani accessori.

Dalla tabella statistica pluriennale i lettori potranno constatare che non tutte le opere autorizzate vengono puntualmente cantierate, attraverso l'inizio lavori; sono anzi numerosi i cantieri in Treviglio autorizzati da anni, prorogati nei termini, cui però non sono conseguiti i lavori di costruzione e, solo per citare i più consistenti, per volumetria e anzianità, si segnalano: 'Litto Latta' in via San Bernardino, 'Triade' in viale XX Settembre, San Rocco in viale Oriano, 'Baslini' sul viale omonimo/viale Montegrappa, il 25% dei volumi del 'Bollone di via Brignano, il 46% dei volumi del Piano di Edilizia Economica e popolare di via Bergamo, il 100% dell'analogo Piano cosiddetto 'Drola' a Castel Cerreto.

Le opere ultimate – Questo terzo scenario, delle opere ultimate, registra un ovvio tonfo preannunciato, conseguente cioè alle diminuzioni registrate negli anni immediatamente precedenti dei volumi autorizzati ed effettivamente cantierati. Nell'anno 2016 sono stati conclusi 13 cantieri corrispondenti a 22.062 metri cubi di edilizia residenziale, commerciale e direzionale, corrispondenti a 56 abitazioni, 212 stanze e 239 vani accessori, nessuno di edilizia economica e popolare. Tale volume è il più basso mai registrato a Treviglio salvo l'anno 1990.

Nell'anno 2015 si erano conclusi i lavori relativi a 14 cantieri (13 di edilizia libera e 1 di edilizia economica e popolare) per complessivi 35.068 metri cubi (25.890 edilizia libera e 9.178 edilizia popolare), e pari a 76 abitazioni, 255 stanze e 254 vani accessori. Nel precedente anno ancora 2014 furono ultimati, sulla base delle pregresse autorizzazioni, 18 cantieri di edilizia residenziale, commerciale e direzionale, per complessivi 99.897 metri cubi corrispondenti a 207 abitazioni, 684 stanze, 674 vani accessori. Di questi 15 cantieri (76.520

mc., 137 abitazioni, 444 stanze e 466 vani accessori) di edilizia libera, mentre 3 cantieri (23.377 mc. 70 abitazioni, 240 stanze e 208 vani accessori) di edilizia economica e popolare. Da segnalare che, per il secondo anno consecutivo, il numero delle abitazioni ultimate (56) è risultato non solo nettamente inferiore (di due terzi rispetto al dato medio pluriennale, ma inferiore anche rispetto ai matrimoni celebrati che pure hanno toccato, nel 2016, il loro minimo storico scendendo a quota (82) col risultato, purtroppo ben conosciuto negli Anni Settanta ed Ottanta del secolo scorso, per il quale una parte importante degli sposi era costretta a cercare casa fuori città.

Le prospettive della crisi – Incominciamo prima a precisare un elemento essenziale per la comprensione dei dati di cui si è trattato. Il volume reale dell'attività edilizia in città non è solamente quello indotto dal comparto delle nuove costruzioni o ampliamenti di cui abbiamo fornito l'ampio dettaglio nelle sue tre fasi evolutive, dei permessi rilasciati, dell'avvio dei cantieri e della conclusione dei lavori. Un'altra, all'oggi più importante, attività edilizia parallela è quella della straordinaria e ordinaria manutenzione del patrimonio edilizio esistente, che non ha conosciuto sosta anche durante questa lunga crisi. Il peso delle due branche che insieme all'urbanistica ed ai lavori pubblici compendiano la mole di lavoro degli uffici di viale Cesare Battisti, la si può con approssimazione ricavare dal consistente numero degli atti amministrativi da questi annualmente emanati. Nel 2016 sono stati rilasciati numero 35 permessi di costruire (ex. Licenze edilizie, quelli di cui abbiamo parlato sinora) e però anche, n. 78 Dia (Denunce Inizio Attività), n. 219 Scia (Segnalazione Certificata Inizio Attività), n. 251 Comunicazioni Attività Libera e n. 101 Nulla Osta (manutenzioni ordinarie) per complessivi n. 684 atti amministrativi, in linea con quelli dell'anno precedente.

Questo gran numero spiega perché nonostante l'autentico crollo intervenuto nelle attività maggiori, ovvero quelle delle nuove costruzioni ed ampliamenti, in città esistono e sono operative ben 460 imprese connesse all'edilizia che col loro lavoro hanno attenuato ed al presente attenuano gli effetti della crisi più lunga che abbiamo conosciuto, perdurante da quasi dieci anni anche se a Treviglio si è manifestata in ritardo e forse per questo in ritardo si chiuderà.

Attività edilizie diverse - Una conferma dello stato di crisi la si ha invece riguardo le attività edilizie cosiddette produttive, industriali ed agricole che in questi ultimi tre anni hanno registrato una flessione vicina all'azzeramento, conseguenza questa della crisi più generale dell'economia. Nell'anno 2016 nell'anno sono stati rilasciati 4 soli permessi inerenti la nuova costruzione o l'ampliamento di manufatti industriali ed artigianali per una superficie di soli 431 metri quadrati corrispondenti a 1.921 metri cubi. Un solo permesso è stato rilasciato per edilizia rurale della superficie di 402 metri quadrati e 1.905 metri cubi.

Nel precedente anno 2015 per quanto riguarda le destinazioni produttive, industriali o artigianali, sono stati rilasciati 3 permessi di costruire per una superficie di 782 metri quadrati (2.349 metri cubi). Per l'ambito agricolo sono stati rilasciati 2 permessi di ampliamento per 391 metri quadrati (840 metri cubi). E' stato ultimato il cantiere pubblico del Gerontocomio di 1.302 metri quadrati e corrispondenti 3.906 metri cubi ed avviato quello comunale dell'ex Pretura della superficie di 1.773 metri quadrati e 5.320 metri cubi.

Un ultimo dato di pura valenza amministrativa (ma anche di riconoscimento della mole di lavoro svolto dagli uffici competenti), quello degli oneri urbanizzativi accertati e incassati dall'amministrazione comunale in seguito all'attività concessoria. Sono stati 1.297.900 gli euro incassati nel 2016, nel 2015 furono 1.645.511, in crescita rispetto ai dati di minima del 2014 (944.823) e del 2013 (845.854). Con ciò, la ripresa, più che in metri cubi, qui la si misura in euro.

Luigi Minuti

**ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE A TREVIGLIO
PERMESSI A COSTRUIRE RILASCIATI**

ANNO	VOLUME METRI CUBI	ABITAZIONI NUMERO	STANZE NUMERO	VANI ACCESSORI
1977	38.746	95	335	249
1978	59.453	125	514	381
1979	52.659	129	455	338
1980	95.723	233	827	613
1981	51.497	143	567	307
1982	31.155	101	276	226
1983	76.738	160	574	386
1984	55.868	152	504	297
1985	30.251	82	272	160
1986	53.603	112	449	414
1987	37.255	79	345	217
1988	62.239	143	558	394
1989	151.408	237	1.075	742
1990	57.827	94	392	333
1991	131.271	333	1.266	815
1992	120.394	191	716	688
1993	48.222	107	351	248
1994	68.862	107	411	420
1995	37.640	78	278	174
1996	30.767	64	177	207
1997	134.570	279	967	891
1998	97.630	191	647	544
1999	193.738	382	1.393	1.086
2000	118.643	233	910	743
2001	165.064	342	1.151	934
2002	152.040	261	852	707
2003	125.437	232	783	639
2004	119.121	296	864	748
2005	145.480	348	1.097	877
2006	171.099	342	902	865
2007	124.210	249	719	712
2008	159.113	240	659	783
2009	81.189	196	546	552
2010	83.239	181	558	638
2011	44.465	85	292	256
2012	49.636	140	481	490
2013	35.543	59	164	185
2014	12.643	34	130	121
2015	27.211	75	306	279

2016	28.082	89	347	315
-------------	---------------	-----------	------------	------------

ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE A TREVIGLIO ABITAZIONI ULTIME/MATRIMONI						
Anno	Permessi rilasciati	Lavori iniziati	Lavori ultimati	Abitazioni ultimate	Stanze ultimate	Matrimoni celebrati
1977	38.756	17.499	52.430	113	396	143
1978	59.453	39.834	3.188	11	31	148
1979	52.659	35.849	73.768	167	553	144
1980	95.723	51.761	25.266	76	233	126
1981	51.497	44.727	7.443	11	58	132
1982	31.155	19.591	20.643	49	187	146
1983	76.738	61.673	33.897	70	253	122
1984	55.868	76.542	28.007	65	230	120
1985	30.251	24.829	52.500	167	570	129
1986	53.603	41.896	51.067	106	367	137
1987	37.255	47.551	38.444	87	261	123
1988	62.239	61.572	28.279	62	241	140
1989	151.408	99.197	40.952	95	370	139
1990	57.827	24.058	19.853	46	179	132
1991	131.271	207.440	74.795	136	574	138
1992	120.394	100.285	47.806	96	362	148
1993	48.222	42.912	31.532	48	241	129
1994	68.862	70.203	120.602	231	805	128
1995	37.640	45.626	51.290	112	348	146
1996	30.767	37.062	25.223	57	193	169
1997	134.570	107.104	43.414	69	262	175
1998	97.630	80.351	62.701	136	471	158
1999	193.738	181.301	202.672	136	469	162
2000	118.643	119.639	95.324	185	641	143
2001	165.064	119.378	233.361	468	1.600	168
2002	152.040	118.233	104.634	231	911	167
2003	125.437	149.072	137.104	287	956	166
2004	119.121	102.809	169.102	146	485	142
2005	145.480	180.500	168.879	246	814	168
2006	171.099	134.373	96.337	231	783	140
2007	124.210	99.572	140.673	330	978	150
2008	159.113	113.940	134.863	232	690	119
2009	81.189	153.005	99.726	204	610	118
2010	83.239	96.943	112.907	246	665	117
2011	44.465	62.647	97.100	214	601	115
2012	49.636	50.051	105.399	167	493	118
2013	35.543	10.126	49.880	118	390	128
2014	12.643	29.075	99.897	207	444	111

2015	27.211	24.780	35.068	76	255	105
2016	28.082	30.539	22.062	56	212	82
Somma 1977/2016	3.368.741	3.113.545	3.041.088	5.687	19.182	5.495
Media anno	84.218	77.838	76.027	142	479	137

**COMUNE DI TREVIGLIO ATTIVITA' EDILIZIA
VOLUMI E SUPERFICI AUTORIZZATI
NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI**

Anno	RESIDENZA (Volumetria mc.)			ALTRE DESTINAZIONI (Superficie mq.)		
	Volume	Abitazioni	Stanze	Industrie	Agricoltura	Attrezzature
1996	30.767	64	177	19.040	700	871
1997	134.570	279	967	5.064	9.640	0
1998	97.630	191	647	11.392	1.396	2.193
1999	193.738	382	1.393	7.344	4.754	6.059
2000	118.643	233	910	7.025	2.515	1.952
2001	262.920	342	1.151	11.734	1.685	997
2002	160.830	261	852	16.393	4.655	624
2003	139.822	232	783	26.735	944	987
2004	119.121	296	864	68.842	3.698	3.127
2005	145.480	348	1.097	22.286	1.020	2.633
2006	171.099	342	902	7.895	0	2.136
2007	124.210	249	719	18.497	623	223
2008	159.113	240	659	9.838	463	60
2009	81.189	196	546	3.768	8.109	4.600
2010	83.239	181	558	9.336	10.485	211
2011	44.645	85	292	4.302	982	1.715
2012	49.636	140	481	713	0	0
2013	35.543	59	164	1.582	108	378
2014	12.643	34	130	242	1.870	2.918
2015	27.211	75	306	782	391	0
2016	28.082	89	347	431	402	1.773