

Le statistiche di Luigi Minuti/10 – Edilizia: nel 2017 al minimo storico le nuove costruzioni residenziali ultimate ma vi hanno soccorso terziario commerciale (via Bergamo) e recuperi dell'esistente. In ripresa invece l'avvio di nuovi cantieri.

ANCORA MAGRA LA STATISTICA EDILIZIA TREVIGLIESE ULTIMATE 46 ABITAZIONI/188 STANZE (56 E 212 NEL 2016)

Significativi invece i volumi autorizzati diversi dalla residenza e quelli avviati a costruzione comprendenti i cantieri pubblici, quello comunale della nuova fiera e quello provinciale di ampliamento della scuola alberghiera in via Caravaggio (ex. Mozzali).

L'andamento a livello nazionale – Secondo il rapporto annuale dell'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) la ripresa in atto, che si è andata rafforzando nel 2017 non ha trainato né è stata trainata dal comparto delle costruzioni che pur segnala novità positive ed ingenera maggiori speranze per il 2018.

Il Pil dei paesi dell'Unione europea è cresciuto, in media, di un ulteriore 2,4% su base annua. L'Italia però presenta una dinamica di crescita sensibilmente inferiore alla media europea ed il Pil italiano è aumentato solo dell'1,5%, ancorché in progressiva crescita rispetto ai tassi registrati negli anni precedenti. Nel nostro Paese – prosegue il rapporto dei costruttori - la ripresa continua ad essere sostenuta prevalentemente dalla domanda interna, ovvero i consumi e gli investimenti. Nonostante la buona performance delle esportazioni, la domanda estera netta fornisce mediamente contributi negativi, a seguito del maggior afflusso di importazioni. La previsione dell'Istat per il 2018 è di un aumento del Pil dell'1,4% in termini reali.

La stima dell'Ance per l'anno appena concluso è, infatti, di un ammontare degli investimenti in costruzioni leggermente inferiore ai livelli del 2016 (-0,1% in termini reali). Mentre l'indice Istat della produzione nelle costruzioni, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia, nel 2017, un lieve aumento dello 0,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In particolare, negli ultimi tre mesi dell'anno, si riscontrano risultati tendenziali positivi (+1,8% a settembre, +1,9% a ottobre e +0,6% a novembre 2017 sugli analoghi mesi del 2016), non sufficienti tuttavia a compensare l'andamento fortemente discontinuo dei mesi precedenti.

I dati Istat relativi ai permessi di costruire riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono essere considerati anticipatori della produzione futura, manifestano invece le prime variazioni positive, lasciando intravedere l'avvio di una ripartenza per questi comparti. Anche le quantità di cemento consegnate, secondo stime Aitec, dopo 10 anni consecutivi di decrementi ed una perdita complessiva del 60% dei volumi, hanno registrato, nel 2017, una crescita dello 0,4% rispetto all'anno precedente ed un ulteriore aumento dell'1% è previsto per il 2018. Sul fronte dell'occupazione, i dati non danno ancora evidenza di una tendenza univoca e ben delineata, il numero di occupati nelle costruzioni si attesta sui bassi livelli dello stesso periodo dell'anno precedente (+0,1%). Si rammenta che dall'inizio della crisi, il calo complessivo per il settore è stato di circa 600mila occupati.

L'andamento a livello provinciale e locale – Al decimo anno della crisi prosegue in Lombardia l'emorragia delle imprese attive (133.501) nel comparto edilizio, - 1.178 (- 0,9%) rispetto all'anno precedente. Più significativo il calo nella Provincia di Bergamo, dove le imprese a fine anno erano 17.860 ovvero - 311 (- 1,7%) sul 2016. A Treviglio, le 458 imprese del comparto costruzioni sono diminuite nel 2017 di sole due unità.

Anche per quanto riguarda gli addetti si conferma ancora una flessione sia a Bergamo che in Lombardia dell'ordine dell'1%. Mentre l'andamento congiunturale – secondo la nota annuale della Camera di Commercio – è stato oscillante con una crescita del 3,6% sia a Bergamo che in Lombardia, ma l'irregolarità dell'andamento e la continua riduzione dello stock di imprese operanti nel settore non consente ancora di trovare conferma dell'esistenza di una vera e propria inversione di tendenza.

A Treviglio: i permessi rilasciati – E' il primo dato della nostra statistica, questo dei permessi rilasciati, che subito ci ricorda il permanere dello stato di crisi del comparto. Sono stati rilasciati nell'anno 2017, 11 permessi per nuove costruzioni o ampliamenti di residenza, commercio e direzionale, compresi gli interrati, per **47.774** metri cubi, corrispondenti a 47 abitazioni con 177 stanze e 238 vani accessori. Da segnalare che in questi volumi è compresa la nuova costruzione commerciale e direzionale di via Bergamo (ex. Siad Forindus, ex Moriggi) di mq. 4.658 di circa 20 mila metri cubi.

Nell'anno precedente erano stati rilasciati 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 che comprendevano un cantiere di edilizia economica e popolare di 6.060 metri cubi, corrispondente a 23 abitazioni con 78 stanze e 45 vani accessori.

Come si vede, si tratta di volumi con comparabili con 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.

Andando oltre il comparto residenziale, sono stati rilasciati 4 permessi per altrettanti manufatti industriali di 1.325 mq., pari a 8.886 metri cubi. Inoltre 1 modesto permesso per un manufatti agricolo di 74 mq., pari a 250 metri cubi. Infine un permesso per l'attrezzatura di interesse pubblico di via Caravaggio (ampliamento scuola alberghiera ex Mozzali) di 1.363 mq., pari a 4.289 metri cubi.

Le opere iniziate a costruire – Questo secondo dato, delle opere effettivamente iniziate a costruire in città, nuove costruzioni o ampliamenti di residenza, commercio e direzionale, è pienamente coerente con il precedente dato dei permessi rilasciati e segnala però un effetto rimbalzo rispetto alla caduta di tre anni prima.

Nel 2017 sono iniziate 13 nuove opere edilizie o ampliamenti di residenza, commercio e direzionale, per **49.560** metri cubi, corrispondenti a 49 abitazioni con 181 stanze 2 251 vani accessori ed iniziata pure la costruzione terziaria di via Bergamo, già sopra descritta, di mq. 4.658 di circa 20 mila metri cubi.

Nell'anno precedente erano stati aperti 17 cantieri, corrispondenti **30.359** metri cubi, ovvero a 90 abitazioni con 364 stanze e 315 vani accessori; nel precedente ancora furono iniziati 14 nuovi cantieri edilizi, tutti di edilizia libera, per complessivi **24.780** metri cubi pari a 72 abitazioni, 271 stanze e 245 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 alcuni 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 15% dei volumi del '**Bollone**' di via Brignano, il 46% dei volumi del '**PII Nord/Est**', 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 il calo preannunciato, conseguente cioè alle diminuzioni registrate negli anni immediatamente precedenti dei volumi autorizzati ed effettivamente cantierati. Nel 2017 sono stati portati a termine 15 cantieri di edilizia residenziale, commerciale e direzionale per complessivi **25.6120** metri cubi, corrispondenti a 46 abitazioni con 188 stanze e 194 vani accessori. Ultimati anche spazi commerciali per 2.081 mq.

Nel precedente anno 2016 vennero 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; nel precedente anno ancora 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.

Da segnalare che, per il terzo anno consecutivo, il numero delle abitazioni ultimate (46) è risultato non solo nettamente inferiore (di due terzi rispetto al dato medio pluriennale, ma inferiore anche rispetto ai matrimoni celebrati (125), si segnala però anche il gran numero di appartamenti vuoti in città, stante la soprapproduzione degli Anni Duemila (se ne stimano 800) il che dovrebbe scongiurare il fenomeno 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, favorita dai generosi sgravi fiscali, non ha conosciuto sosta anche durante questa lunga crisi.

Il peso delle due branchie 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 2017 sono stati rilasciati 29 permessi di costruire, 20 Denunce Inizio Attività, 231 Segnalazioni Certificate Inizio Attività, 293 Comunicazioni Attività Libera e 82 Nulla Osta per ordinarie manutenzioni, per complessivi **655** atti amministrativi a seguito dei quali il Comune ha introitato la somma di **2.175.964** euro delle voci 'oneri urbanizzativi e monetizzazioni'.

Nel precedente anno 2016 furono 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 a seguito dei quali il Comune aveva introitato la somma di **1.371.355** euro delle voci 'oneri urbanizzativi e monetizzazioni'.

Questi gran numeri spiegano perché nonostante l'autentico crollo intervenuto nelle attività maggiori, ovvero quelle delle nuove costruzioni ed ampliamenti, in città esistono e sono operative ben 458 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.

Luigi Minuti

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

ANNO	VOLUME METRI CUBI	ABITAZIONI NUMERO	STANZE NUMERO	VANI ACCESSORI
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
2017	47.774	47	177	238

**ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE A TREVIGLIO
ABITAZIONI ULTIME/MATRIMONI**

Anno	Permessi rilasciati	Lavori iniziati	Lavori ultimati	Abitazioni ultimate	Stanze ultimate	Matrimoni celebrati
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	129
2017	47.774	49.560	25.610	46	188	125
Somma 1977/2017	3.416.515	3.163.105	3.066.698	5.733	19.370	5.620
Media anno	83.329	77.148	74.797	139	472	137