

GLOSSARIO

13 COSTRUZIONI E MERCATO IMMOBILIARE

I dati pubblicati in questa sezione sono principalmente di fonte Istat (Permessi di costruire, Mercato immobiliare, Compravendite immobiliari e mutui), del Ministero dell'Interno (Gli sfratti in Italia: andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo), dell'Agenzia delle Entrate (Andamento del mercato immobiliare), e dell'Ispra (Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici).

A partire da dicembre 2003 e fino a tutto il 2020, 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 i cui risultati permettono di giungere, con la dovuta tempestività, a una stima trimestrale dei principali indicatori dei permessi di costruire, considerati come una buona approssimazione dei futuri lavori del settore delle costruzioni e in grado di anticiparne l'andamento. Sono, quindi, prodotte le stime dei permessi di costruire a 90 giorni dalla fine del trimestre di riferimento; tali stime sono riviste a 180 giorni. Le variabili diffuse sono un sottoinsieme molto ristretto 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).

Dal 2021, anche i dati trimestrali vengono prodotti utilizzando i dati di tutti i rispondenti e non più sulla base di un campione.

Le definizioni (ad esempio di nuovo fabbricato, abitazione, stanza) sono totalmente coerenti con quelle adottate a livello europeo.

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 di un fabbricato preesistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

Consumo di suolo

Variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato). Si riferisce, quindi, ad un incremento della copertura artificiale del territorio legato a dinamiche insediative e infrastrutturali. Quindi un processo prevalentemente dovuto alla costruzione di nuovi edifici, fabbricati ed insediamenti, all'espansione delle città, alla densificazione o alla conversione di terreno entro un'area urbana, all'infrastrutturazione del territorio.

Convenzione

Accordo o contratto contenuto in un atto notarile.

Convenzione di compravendita di fabbricati rurali, non costituenti pertinenze di fondo agricolo

Bene strumentale per l'esercizio dell'attività agricola (art. 9 del DL 557/93 e successive modifiche e integrazioni). Categoria catastale D/10. Convenzione di compravendita di unità immobiliari ad uso ufficio: categoria catastale A/10.

Convenzione di compravendita di unità immobiliari

Convenzioni relative alla compravendita di fabbricati rurali non costituenti pertinenze di fondo agricolo; di unità immobiliari ad uso abitazione e accessori; di unità immobiliari ad uso ufficio; di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale ed industriale; di unità immobiliari ad uso speciale (esclusi posti barca); di multiproprietà.

Convenzione di compravendita di unità immobiliari ad uso artigianale, commerciale, industriale

Categorie catastali C/1, C/3 e D (esclusa D/10).

Dia (Denuncia di inizio attività)

Titolo abilitativo a costruire ai sensi del DPR 380/2001 artt. 22-23, 37 e successive modifiche.

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 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.

Fabbricato non residenziale

Il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad un uso diverso da quello residenziale.

Indice di abusivismo edilizio

Numero di costruzioni abusive per 100 costruzioni autorizzate dai Comuni.

Indice di bassa qualità dell'abitazione

Percentuale di persone che vivono in abitazioni sovraffollate e che presentano almeno uno tra i seguenti tre problemi, a) problemi strutturali dell'abitazione (soffitti, infissi, ecc.); b) non avere bagno/doccia con acqua corrente; c) problemi di luminosità.

Indice di urbanizzazione in aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Numero di edifici costruiti dopo il 1981 per 100 Km² nelle aree di cui al D.lgs 42/2004 art. 142, lett. A), d), l) (ex legge Galasso).

Mutui con costituzione di ipoteca

Convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso le banche; convenzioni relative a concessioni di ipoteca immobiliare a garanzia di mutuo, finanziamento ed altre obbligazioni verso soggetti diversi dalle banche. Tra i mutui garantiti da ipoteca immobiliare rientrano quelli chiesti dalle famiglie per l'acquisto della casa.

Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (NTN)

Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

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 del decreto legge 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Stanza (vano utile)

Vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità.

Stock di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

Superficie utile abitabile (Su)

La superficie del pavimento dell'abitazione (o dei vani) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Vano accessorio (di abitazione)

Lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto (bagni, corridoi, ingressi, cucine quando non hanno il requisito di stanza, ecc.). 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'altro.

Volume del fabbricato (v/p vuoto per pieno)

Il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurata dall'esterno.