



DIPARTIMENTO
DI ARCHITETTURA
INGEGNERIA
DELLE COSTRUZIONI
E AMBIENTE COSTRUITO



L'efficienza dei processi concessori

XVIII RAPPORTO

2025

Con approfondimento dedicato al tema

I MERCATI COMUNALI COPERTI

Con il patrocinio di:



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE



RICS®



REC - Real Estate Center

Il REC - Real Estate Center del Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - Architecture, Built Environment and Construction Engineering ABC del Politecnico di Milano nasce da una tradizione ventennale in continuità con il Laboratorio Gesti.Tec.

Il REC svolge attività di ricerca, formazione e consulenza nell'ambito dei processi del settore immobiliare (Facility, Property e Asset Management) e della valorizzazione e riuso del patrimonio immobiliare.

Il REC inoltre è promotore scientifico di osservatori, master universitari, corsi di formazione executive, convegni, mostre e conferenze con la partecipazione di operatori del settore.

Il gruppo può contare sul contributo di docenti, ricercatori, dottori di ricerca e collaboratori alla ricerca e sul network con le associazioni di categoria e di professionisti e le principali reti associative del settore del Real Estate.

www.rec.polimi.it

Ringraziamenti

Per l'interesse e l'impegno profuso un ringraziamento particolare va a Francesca Colombo, Marina De Ponti, Camilla Dorin, Rowan Hoda, Tuna Oksuz e Margherita Pascarella.

Per la preziosa collaborazione si ringraziano le Pubbliche Amministrazioni Locali che hanno contribuito attivamente alla realizzazione della ricerca.

INDICE

L'OSSERVATORIO PERMANENTE SULLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE LOCALE (OPPAL)	7
IL COORDINAMENTO SCIENTIFICO	9
1. L'EFFICIENZA DEI PROCESSI CONCESSORI	11
1.1 SCOPO DELLA RICERCA	11
1.2 METODOLOGIA DELLA RICERCA	11
1.2.1 Il campione di indagine	11
1.2.2 Il questionario di indagine	13
1.3 I RISULTATI DELLA RICERCA	14
2. INDAGINE SULLE TEMPISTICHE E MODALITÀ DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI FINALIZZATI AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI ED EDILIZI	15
2.1 URBANISTICA	15
2.1.1 I numeri	15
2.1.2 Le tempistiche	19
2.1.3 Previsioni Urbanistiche	22
2.2 EDILIZIA	26
2.2.1 I numeri	26
2.2.2 Le tempistiche	34
2.2.3 Gli oneri di urbanizzazione	36
2.3 PROMOZIONE DEL TERRITORIO	43
2.3.1 Le modalità	43
3. CONFRONTO CON I DATI ELABORATI DALL'OSSERVATORIO NELLE QUINDICI EDIZIONI DEL RAPPORTO	45
3.1 URBANISTICA	49
3.2 EDILIZIA	51
3.3 NORD, CENTRO E SUD: IL COSTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD	54
4. LA MISURAZIONE DELL'EFFICIENZA DEI PROCESSI CONCESSORI IN ITALIA	57
4.1 IL METODO	57
4.2 LA CLASSIFICA	58
5. L'APPROFONDIMENTO: I MERCATI COMUNALI COPERTI	59
5.1 L'APPROFONDIMENTO	59
5.2 ANALISI DEI DATI	59
CONCLUSIONI	67

L'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL)

Cos'è

È un Osservatorio che dal 2008 verifica l'efficienza della Pubblica Amministrazione Locale (PAL) studiando e analizzando le modalità e i tempi di approvazione dei processi concessori. Modalità e tempi di approvazione sono, infatti, dati imprescindibili, da cui partono i soggetti economici per lo svolgimento dei loro calcoli di convenienza.

Lo studio dell'Osservatorio persegue un duplice obiettivo:

- per le Pubbliche Amministrazioni rappresenta una opportunità di promozione del proprio territorio attraverso la divulgazione e la trasparenza delle prassi adottate nelle procedure di trasformazione e valorizzazione territoriale, anche al fine di attrarre investimenti;
- per gli investitori immobiliari (nazionali ed internazionali) costituisce un supporto utile alla definizione delle proprie scelte strategiche di investimento.

Cosa fa

L'Osservatorio pubblica annualmente (dal 2008) un rapporto che costituisce il risultato di un'attività di ricerca sul tema dell'efficienza dei processi concessori in edilizia e urbanistica.

L'approfondimento

Ogni edizione è caratterizzata dall'approfondimento di un settore verticale specifico. I temi di approfondimento finora affrontati riguardano il settore commerciale, gli impianti di energia da fonte rinnovabile, le strutture turistico-ricettive, il Social Housing, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, le aree agricole urbane, la residenzialità tematica, gli strumenti finanziari alternativi, la sostenibilità ambientale e sociale, la concessione delle aree demaniali marittime, l'attrattività del territorio e i giovani. Quest'anno l'approfondimento è stato dedicato al tema dei **beni immobili confiscati**.

Il coordinamento scientifico

Anna Gornati, architetto e dottore di ricerca in “Tecnologia e progetto per l'ambiente costruito” presso il Dipartimento ABC del Politecnico di Milano”.

Attualmente svolge attività di ricerca, consulenza e didattica all'interno del REC, il Real Estate Centre del Politecnico di Milano ed è partner di BRaVe m&t, spin off del Politecnico di Milano, per il quale svolge attività relative al settore immobiliare quali: analisi di mercato, gestione degli edifici, analisi tecnica ed economica delle attività di Facility e Property Management.

Antonio Invernale, architetto e dottore di ricerca in “Tecnologia e progetto per l'ambiente costruito” presso il Dipartimento ABC del Politecnico di Milano dove, all'interno del Real Estate Centre (REC), svolge attività di studio, formazione e consulenza. È socio e Amministratore Delegato di *Brave m&t - spin off del Politecnico di Milano*. Coordina i corsi di formazione permanente di Valutazione immobiliare e Facility Management.

Marzia Morena, docente del Politecnico di Milano, collabora dal 1996 alle attività formative, di ricerca e consulenza del Real Estate Center (REC) del Dipartimento ABC. Coordinatrice di Master Universitari del Politecnico di Milano e della SDA-Bocconi nell'area del Real Estate. Co-direttore di corsi Executive di POLIMI Graduate School of Management, la Business School del Politecnico di Milano. Dal 2010 al 2016 è stata Presidente del Capitolo Italiano della *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). Dal 2014 al 2016 è stata presidente di *Federimmobiliare*. Dal 2017 al 2020 è stata membro del Consiglio Direttivo di Presidenza di Assoimmobiliare. Socia Fondatrice e parte del Consiglio Direttivo dell'*Associazione Real Estate Ladies* (AREL). È autrice di pubblicazioni che trattano temi inerenti al Real Estate e collabora con riviste specializzate del settore.

Oliviero Tronconi, Professore ordinario di Tecnologia dell'architettura al Politecnico di Milano, si occupa di problemi legati all'innovazione gestionale e tecnologica del settore delle costruzioni/immobiliare. Ha promosso e dirige diverse iniziative formative, tra cui il corso executive del POLIMI Graduate School of Management, il Master universitario del Politecnico di Milano “Real Estate Management: verso la gestione attiva”, i Corsi di Aggiornamento. Ha svolto ricerche finanziate dall'Unione Europea, Plan Construction, MURST e per associazioni e aziende pubbliche e private. È membro della *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Tommaso Truppi, laureato in Architettura, collabora ad attività di ricerca, consulenza e didattica nell'ambito del Real Estate Center (REC) del Dipartimento ABC. Coordina il *Programma Executive in Real Estate* organizzato da POLIMI Graduate School of Management e dal Real Estate Center del Dipartimento ABC del Politecnico di Milano.

1. L'efficienza dei processi concessori

Nell'odierno contesto con un'economia globalizzata si assiste sempre più spesso ad accese competizioni tra città per attrarre investimenti e opportunità di sviluppo.

Tra gli elementi che determinano l'attrattività di un territorio riveste un ruolo essenziale l'efficienza delle Pubbliche Amministrazioni: procedure burocratiche lente e complesse, lunghi tempi di attesa e difficoltà nel reperire le informazioni necessarie non possono che dissuadere anche gli investitori più strutturati.

Le prestazioni delle Pubbliche Amministrazioni si riflettono profondamente sulla capacità di un Paese di attrarre capitali di investimento: appare dunque fondamentale poter avere una chiara visione delle reali performance degli Enti che, più di tutti, hanno un ruolo chiave nei processi di trasformazione dei territori.

In particolare, riferendoci al settore delle costruzioni, acquisisce una grande importanza il tema dell'efficacia dei processi di ottenimento dei titoli abilitativi, poiché fra i principali motivi di freno ad investire nel settore immobiliare vi sono l'incertezza dei tempi di approvazione degli strumenti concessori e la poca chiarezza riguardo alle conseguenze che potrebbero generarsi a seguito di possibili imprevisti insorti durante il processo amministrativo.

1.1 Scopo della ricerca

La ricerca svolta dall'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale del Politecnico di Milano, di cui vengono presentati i risultati, si inserisce nello scenario descritto, proponendosi come modello di analisi e monitoraggio dei modi e tempi impiegati dalle Pubbliche Amministrazioni Locali per processare le pratiche urbanistiche ed edilizie.

Il lavoro si pone un duplice obiettivo: essere uno strumento informativo per la community del Real Estate, avvicinando così gli investitori al mondo della Pubblica Amministrazione e, al tempo stesso, offrire uno stimolo alle Pubbliche Amministrazioni per spingerle ad innescare processi di emulazione verso quelle più efficienti ed efficaci nell'attuazione dei processi di trasformazione del territorio.

1.2 Metodologia della ricerca

Operativamente la ricerca è stata articolata in tre fasi: l'individuazione di un campione d'indagine, la predisposizione di un questionario e la sua somministrazione al campione indagato e, in ultimo, l'elaborazione dei dati e la misurazione dell'efficienza delle Pubbliche Amministrazioni Locali.

1.2.1 Il campione di indagine

Il campione di indagine individuato è costituito dalle 107 Pubbliche Amministrazioni Locali (PAL) Capoluogo di Provincia¹.

¹ PAL contattate: Agrigento, Alessandria, Ancona, Andria (BT), Aosta, Arezzo, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Carbonia, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Firenze, Foggia, Forlì, Frosinone, Genova, Gorizia, Grosseto, Imperia, Isernia, La Spezia, L'Aquila, Latina, Lecce, Lecco, Livorno, Lodi, Lucca, Macerata, Mantova, Massa, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza, Napoli, Novara, Nuoro, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro, Pescara, Piacenza, Pisa, Pistoia, Pordenone, Potenza, Prato, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari, Savona, Siena, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Verbania, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo.

Su 107 PAL coinvolte, hanno collaborato all'indagine 44, pari a circa il 41% del campione individuato.

In *tabella 1.1* si riporta l'elenco dei Capoluoghi di Provincia che hanno partecipato, in varia misura, alla ricerca:

1	Ancona	23	Milano
2	Aosta	24	Modena
3	Arezzo	25	Monza
4	Ascoli Piceno	26	Napoli
5	Asti	27	Padova
6	Bergamo	28	Parma
7	Bologna	29	Pavia
8	Brescia	30	Perugia
9	Chieti	31	Piacenza
10	Cremona	32	Pordenone
11	Cuneo	33	Prato
12	Fermo	34	Ragusa
13	Ferrara	35	Reggio Calabria
14	Firenze	36	Rimini
15	Frosinone	37	Sondrio
16	Genova	38	Torino
17	L'Aquila	39	Trento
18	Latina	40	Treviso
19	Lecco	41	Trieste
20	Livorno	42	Udine
21	Lodi	43	Varese
22	Mantova	44	Verona

Tabella 1.1: Elenco delle PAL che hanno partecipato alla ricerca

La distribuzione geografica delle PAL che hanno preso parte alla ricerca è rappresentata in Figura 1.1. In particolare, ha aderito:

- il 62% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Nord;
- il 45% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Centro;
- il 13% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Sud.

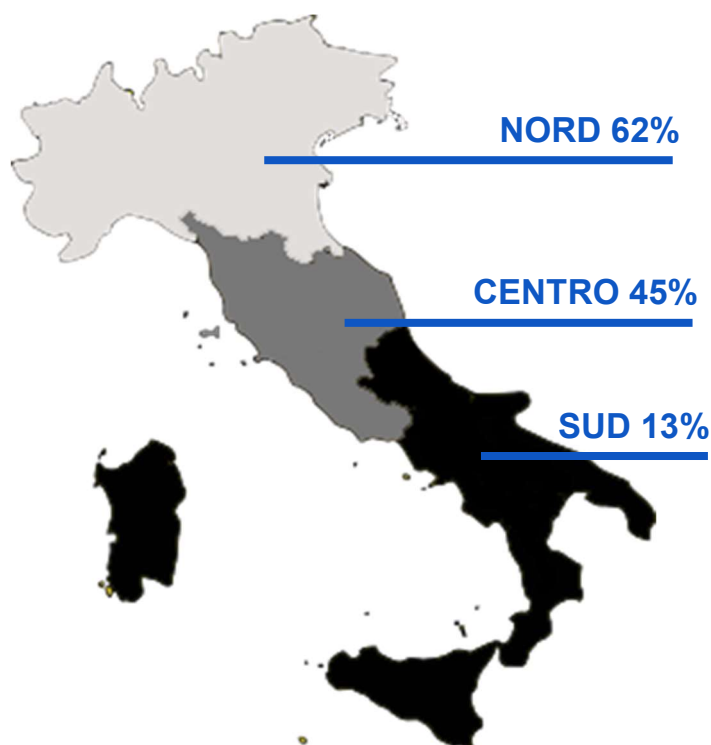


Figura 1.1: Percentuale di adesione del campione analizzato

Di seguito sono riportati i capoluoghi suddivisi per area geografica:

Nord: Aosta, Asti, Bergamo, Bologna, Brescia, Cremona, Cuneo, Ferrara, Genova, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Modena, Monza, Padova, Parma, Pavia, Piacenza, Pordenone, Rimini, Sondrio, Torino, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese e Verona.

Centro: Ancona, Arezzo, Ascoli Piceno, Fermo, Firenze, Frosinone, Latina, Livorno, Perugia e Prato,

Sud: Chieti, L'Aquila, Napoli, Ragusa e Reggio Calabria.

Tutte le Pubbliche Amministrazioni Locali avevano partecipato a precedenti edizioni dell'indagine.

1.2.2 Il questionario di indagine

Alla definizione del campione è seguita la stesura del questionario di indagine.

Il questionario costituisce lo strumento mediante il quale è stato possibile interrogare le diverse PAL e indagare gli aspetti del processo amministrativo che presiede l'atto concessorio. Per la sua definizione è stato necessario avvalersi di competenze interdisciplinari, riguardanti sia l'ambito legale sia quello tecnico-scientifico. Il questionario è articolato in tre sezioni: un'introduzione, relativa ai dati generali del Comune analizzato e alle caratteristiche del dipartimento o dell'ufficio direttamente coinvolti nella compilazione, una seconda parte volta ad indagare i modi e i tempi necessari al rilascio dei titoli abilitativi nei settori urbanistico ed edilizio e una terza e ultima sezione, in cui è approfondito un tema specifico. Il questionario è stato sottoposto a tutti i 107 Capoluoghi di Provincia italiani a partire dal mese di aprile 2025 fino a settembre 2025; questa attività ha richiesto continue interlocuzioni tra il gruppo di lavoro e le diverse Amministrazioni coinvolte nella ricerca per le necessarie precisazioni e/o sollecitazioni.

1.3 I risultati della ricerca

Nei successivi capitoli sono riportati i dati emersi dall'analisi delle risposte fornite dai Comuni Capoluogo di Provincia coinvolti nella ricerca ed interpellati mediante la compilazione del questionario. I dati raccolti nell'arco del 2025 sono gli ultimi disponibili e quindi riferiti all'anno 2024.

L'analisi dei risultati è stata organizzata in tre sezioni:

- prima parte: le risposte date dai Comuni relativamente ai titoli abilitativi nei settori urbanistico ed edilizio, e alla promozione del territorio (cap. 2);
- seconda parte: confronto delle performance nelle diverse edizioni della ricerca (cap. 3) e sintesi dei risultati ottenuti mediante una classifica di efficienza delle PAL (cap. 4);
- terza parte: risultati dell'approfondimento, dedicato al tema dei mercati comunali coperti (cap. 5).

2. Indagine sulle tempistiche e modalità dei procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi

I dati presentati di seguito fanno riferimento alle procedure urbanistiche ed edilizie adottate dai Comuni che hanno aderito alla ricerca.

In particolare, il tema dell'efficienza dei procedimenti concessori è stato approfondito analizzando i seguenti aspetti:

- le tempistiche per il rilascio delle autorizzazioni urbanistiche ed edilizie;
- il numero di pratiche gestite dalle Pubbliche Amministrazioni nel corso dell'anno 2024;
- le modalità e gli strumenti forniti dalle Pubbliche Amministrazioni per il reperimento della documentazione e delle informazioni necessarie alla presentazione delle pratiche urbanistiche ed edilizie;
- il numero dei funzionari addetti alle pratiche urbanistiche ed edilizie suddivisi in Personale Tecnico e Personale Amministrativo;
- il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la monetizzazione degli standard.

2.1 Urbanistica

In questa sezione sono stati indagati i tempi di rilascio e la quantità delle *pratiche urbanistiche* gestite dalle Pubbliche Amministrazioni Locali nel corso dell'anno 2024.

2.1.1 I numeri

Di seguito si riporta una sintesi dei risultati relativi al numero di pratiche urbanistiche (Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata) gestite nel corso dell'anno dalle Pubbliche Amministrazioni sondate e al numero di addetti alle pratiche urbanistiche (*Tabella 2.1*).

NUMERO PIANI ATTUATIVI (Media)		NUMERO DI ADDETTI (Media)	
Anno	N°	Anno	N°
2024	6	2024	10,3
2023	6	2023	11,8
2022	5	2022	18,0

Tabella 2.1: Sintesi dei risultati relativi al numero di pratiche urbanistiche gestite e al numero di addetti alle pratiche urbanistiche (media complessiva)

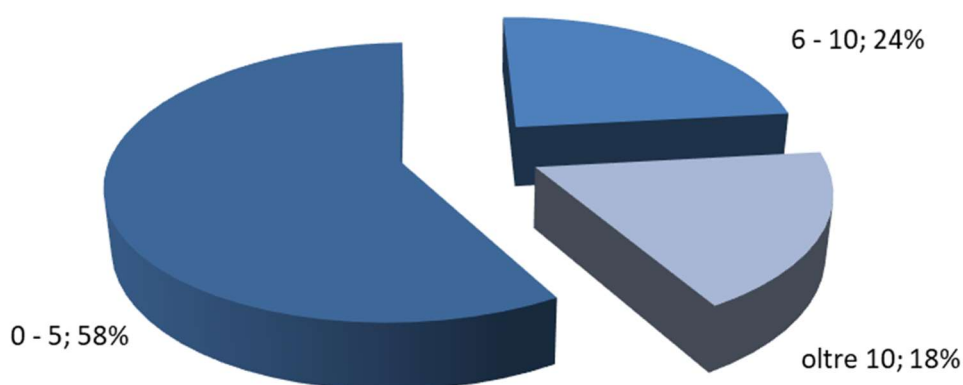


Grafico 2.1: Distribuzione del numero di Piani urbanistici attuativi per PAL

I dati segnalano che la maggior parte delle PAL (il 58%) gestisce fino a 5 Piani urbanistici attuativi, il 24% tra 6 a 10 e il 18% oltre 10 (*Grafico 2.1*).

Considerando la distribuzione territoriale delle Pubbliche Amministrazioni sondate, si hanno i seguenti dati:

Numero di Piani Urbanistici Attuativi	0 – 5	6 – 10	Oltre 10
Nord	16	7	3
Centro	4	1	3
Sud	2	1	1
	22	9	7

Tabella 2.2: Numero dei Piani Urbanistici Attuativi per distribuzione territoriale

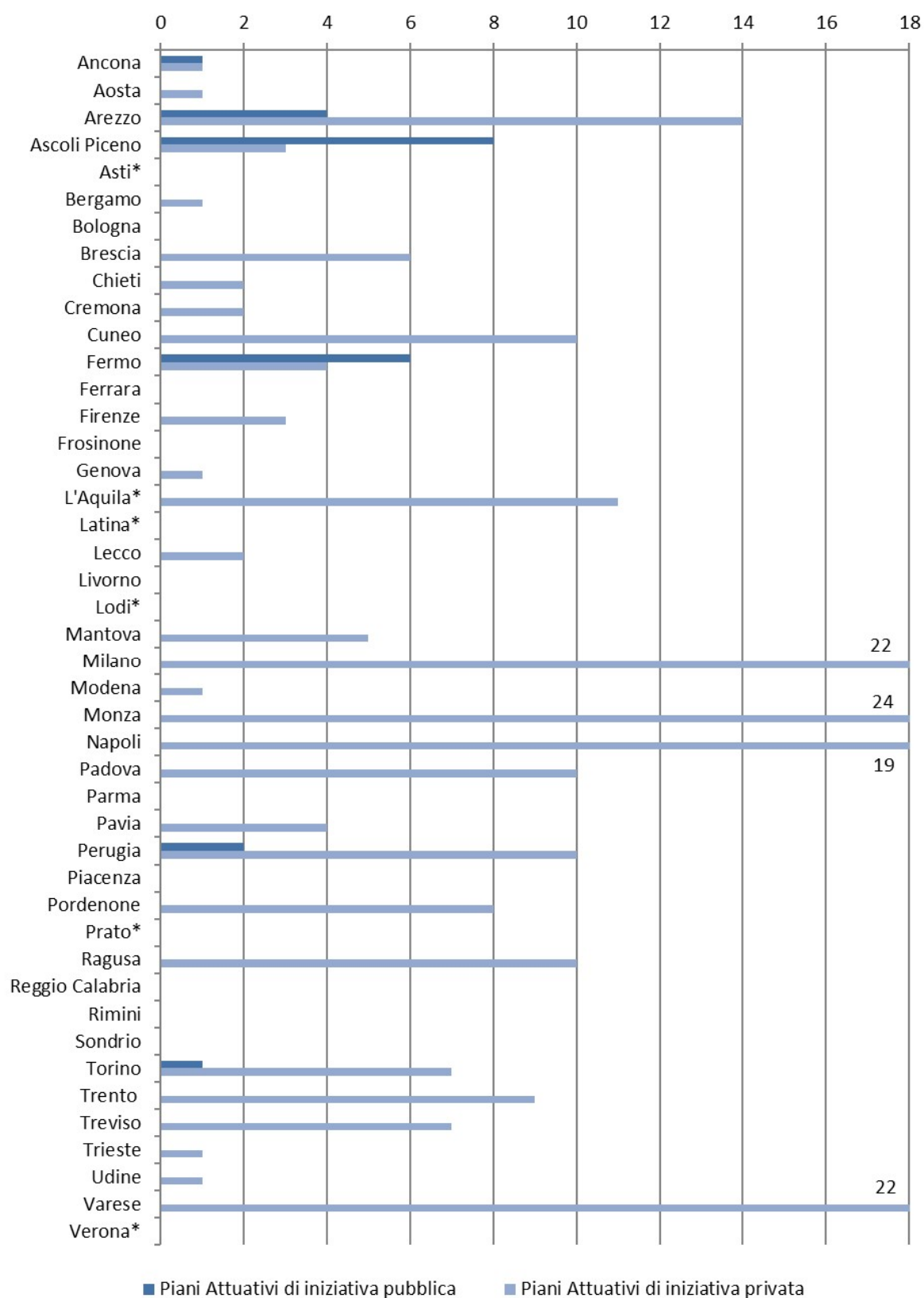
Per quanto riguarda il numero di Piani Attuativi istruiti, si è registrato un valore medio di circa 6 Piani Attuativi per Comune, stabile rispetto al valore emerso nella precedente edizione.

Il Comune di Monza fa registrare il maggior numero di Piani Attuativi, 24. Nel 39,5% delle PAL rispondenti il numero di Piani istruiti supera la media. Inoltre, 6 PAL non hanno fornito alcun dato al riguardo o fornito dati parziali (*Grafico 2.2*).

Nel 2024 il *numero di addetti alle pratiche urbanistiche* registra un decremento rispetto ai due anni precedenti, attestandosi mediamente su 10,3 addetti (*tabella 2.3*).

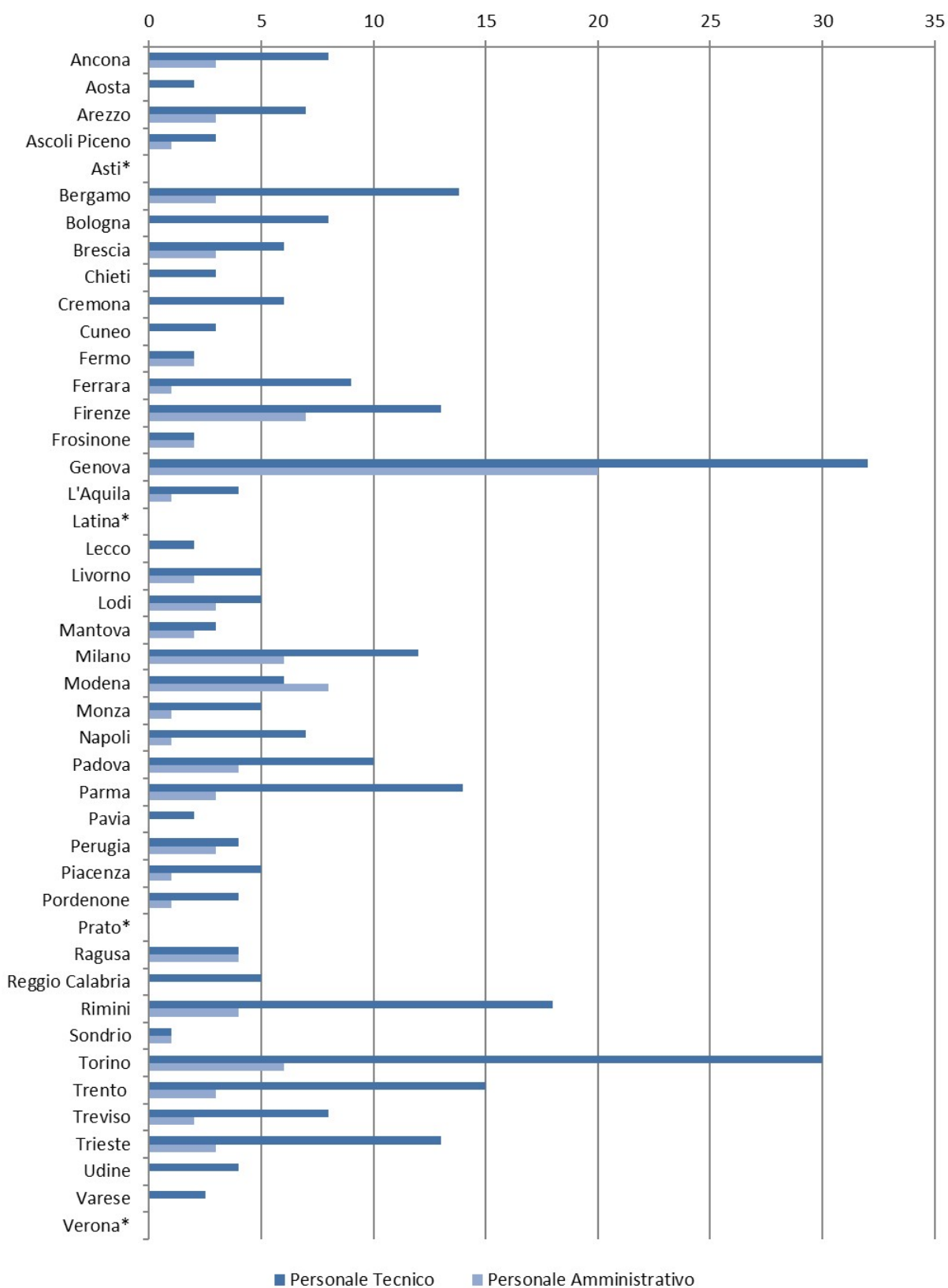
	Nord	Centro	Sud	Italia
N° di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2024	11,6	8,4	5,8	10,3
N° di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2023	12,3	11,0	10,9	11,8
N° di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2022	18,5	11,8	22,1	18,0
Personale Tecnico (2024)	8,9	5,5	4,6	7,7
Personale Amministrativo (2024)	2,8	2,9	1,2	2,6

Tabella 2.3: Numero addetti alle pratiche urbanistiche: media nazionale e dati Nord, Centro e Sud



*Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile

Grafico 2.2: Numero di Piani Attuativi istruiti



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.3: Numero di funzionari e addetti alle pratiche urbanistiche suddivisi in Personale Tecnico e Personale Amministrativo

2.1.2 Le tempistiche

Per quanto attiene alle tempistiche, il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (CDU) (*Grafico 2.4*) viene rilasciato mediamente in 16 giorni (*Tabella 2.4*), valore intermedio rispetto agli ultimi due anni. Decrementi si registrano al Centro e al Sud.

	2022	2023	2024	
Nord	20	16	18	
Centro	7	15	14	
Sud	16	12	8	
Italia	17	15	16	

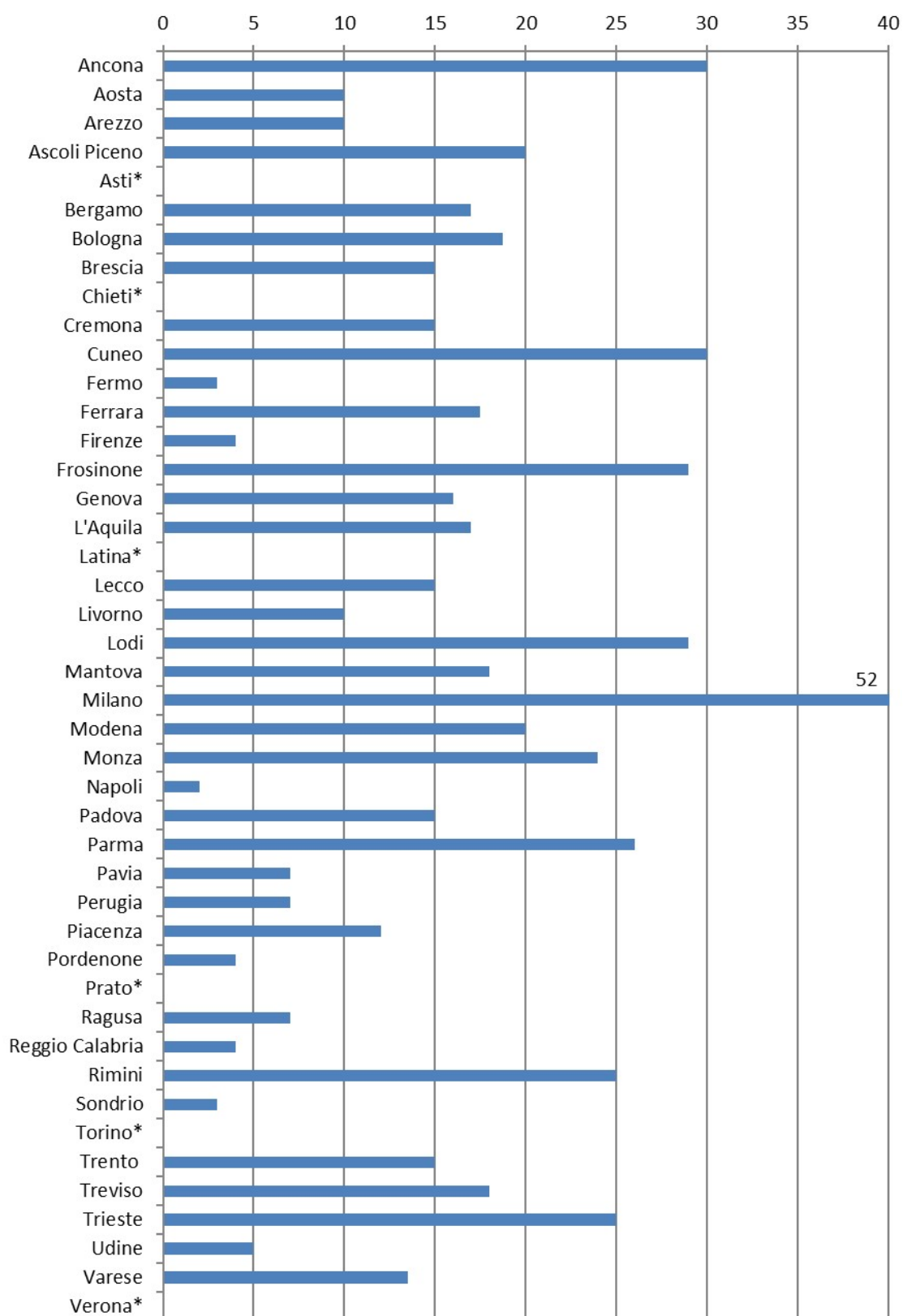
Tabella 2.4: Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (giorni). Trend nazionale e per distribuzione territoriale e confronto tra le ultime due edizioni

I tempi medi nazionali per l'approvazione di un *Piano Attuativo*, per l'anno 2024, sono di 7,8 mesi contro i 7,3 del 2023 (*Tabella 2.5*).

Questi incrementi hanno interessato le PAL di tutte le aree.

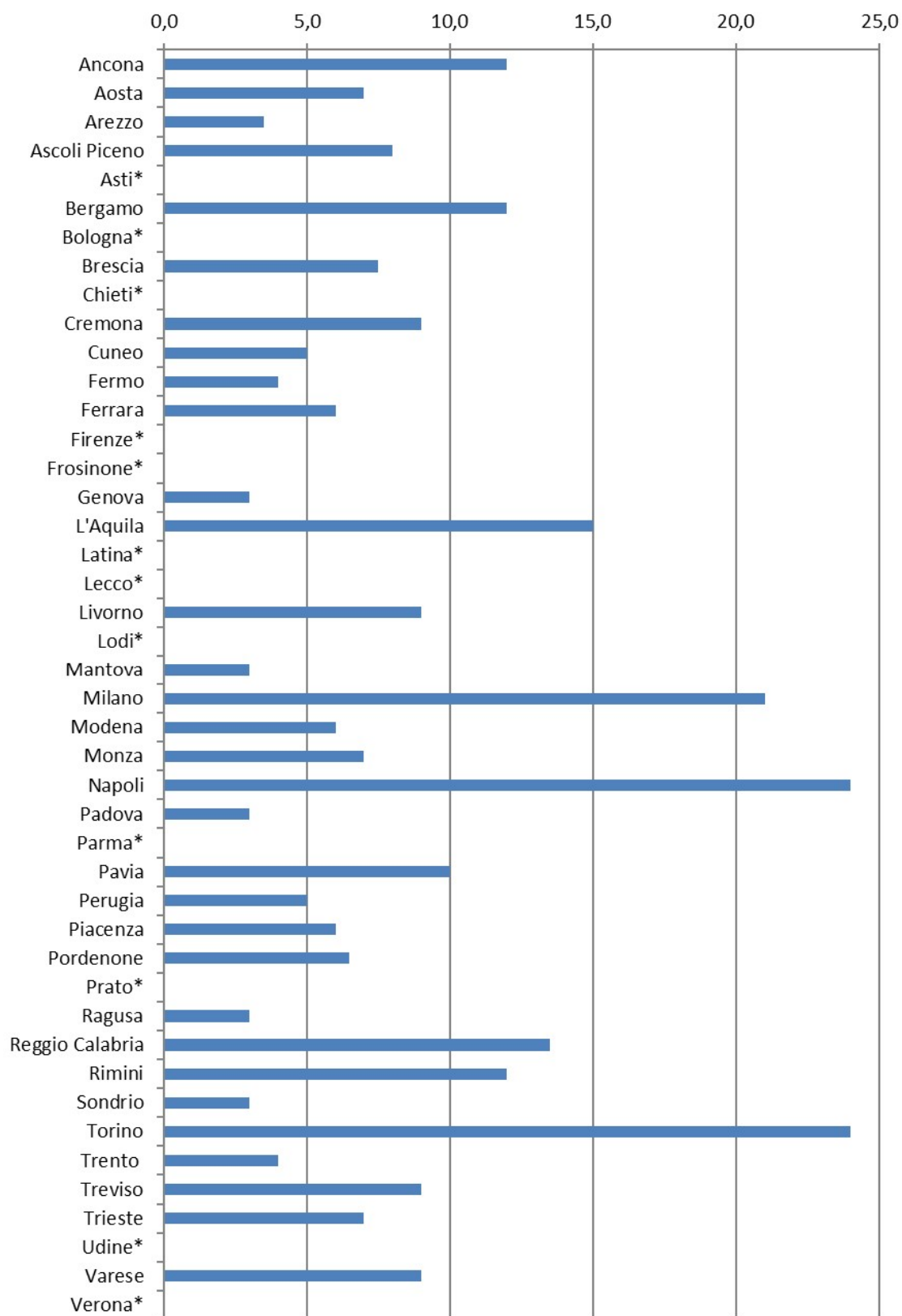
	2022	2023	2024	
Nord	8,1	7,5	7,8	
Centro	7,2	6,0	6,9	
Sud	7,0	7,8	13,9	
Italia	7,9	7,3	8,4	

Tabella 2.5: Tempi di approvazione di un Piano Attuativo (mesi). Trend nazionale e per distribuzione territoriale e confronto tra le ultime due edizioni



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.4: Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (in giorni)



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.5: Tempi di approvazione di un Piano Attuativo (in mesi)

2.1.3 Previsioni Urbanistiche

Ormai da diversi anni la limitazione del consumo di suolo per nuovi usi insediativi costituisce una scelta strategica finalizzata ad attuare un'effettiva sostenibilità urbanistica.

Grande attenzione è quindi riservata ad aspetti quali il recupero e la rigenerazione dei territori degradati e delle aree dismesse; la razionalizzazione, il riutilizzo e il recupero delle volumetrie disponibili; il controllo dell'urbanizzazione e la mitigazione dell'espansione urbana grazie alla creazione di sistemi verdi e di protezione delle aree periurbane.

La ricerca indaga quindi le previsioni di ciascun comune per quanto riguarda le aree di espansione (*greenfield*) e le aree di trasformazione (*brownfield*).

In entrambi i casi è emerso come la quota prevalente, sebbene in misura differente, sia destinata al comparto residenziale, con il 46% di *greenfield* e il 48% di *brownfield*; segue nel *greenfield* il comparto industriale con il 17%, mentre nel *brownfield* al secondo posto segue il terziario con il 16% (Grafici 2.6. e 2.7).

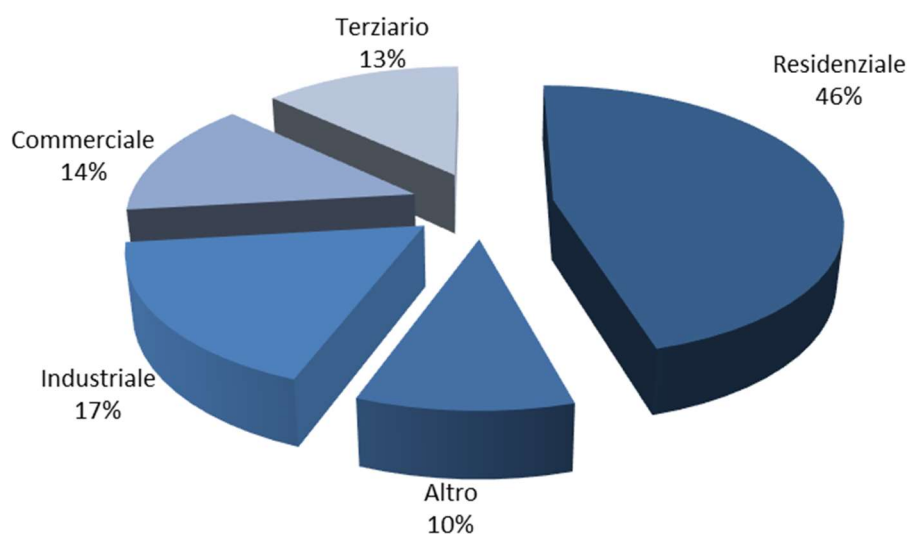


Grafico 2.6: Incidenza percentuale delle superfici per tipo di espansione (*greenfield*)

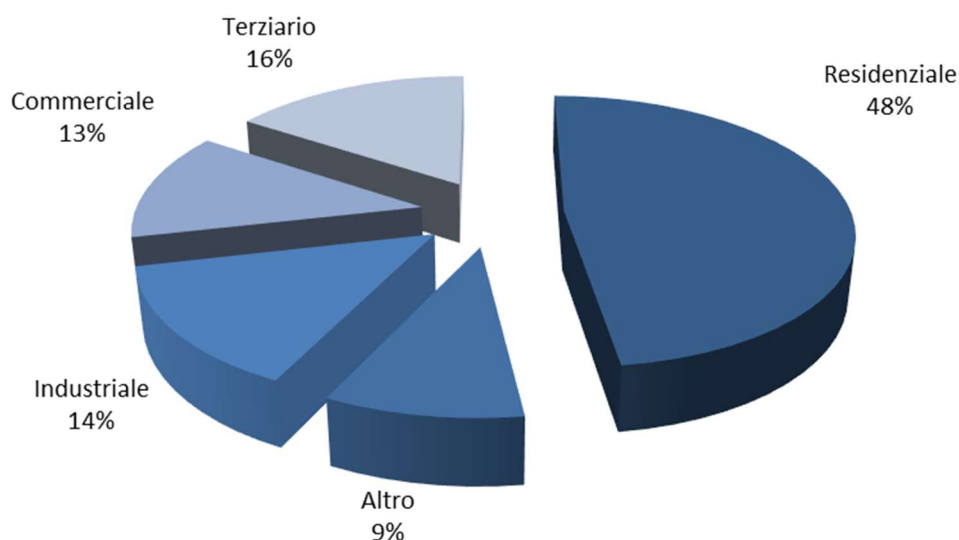


Grafico 2.7: Incidenza percentuale delle superfici per tipo di trasformazione (*brownfield*)

La ricerca ha inoltre indagato il tema della competitività dei territori per quanto riguarda la capacità di attrarre operatori internazionali.

Dalle risposte fornite dalle PAL interpellate (*Grafico 2.8*) è emerso che nel 76% dei casi gli interventi sono affidati ad imprese locali (erano il 78% nel 2023); la partecipazione delle imprese nazionali è pari al 18% (20% nel 2023); le imprese internazionali sono presenti con il 6% degli operatori attivi sul territorio comunale (incremento notevole rispetto al 2% nel 2023).

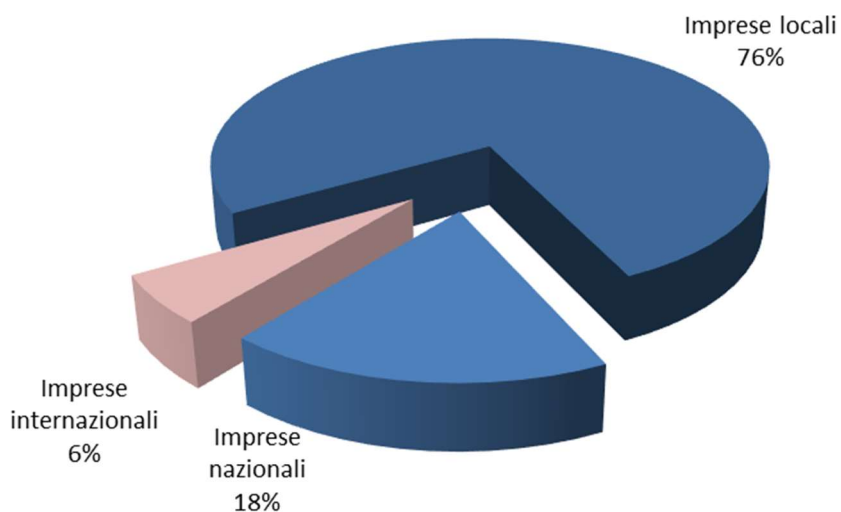


Grafico 2.8: Principali operatori attivi sul territorio comunale

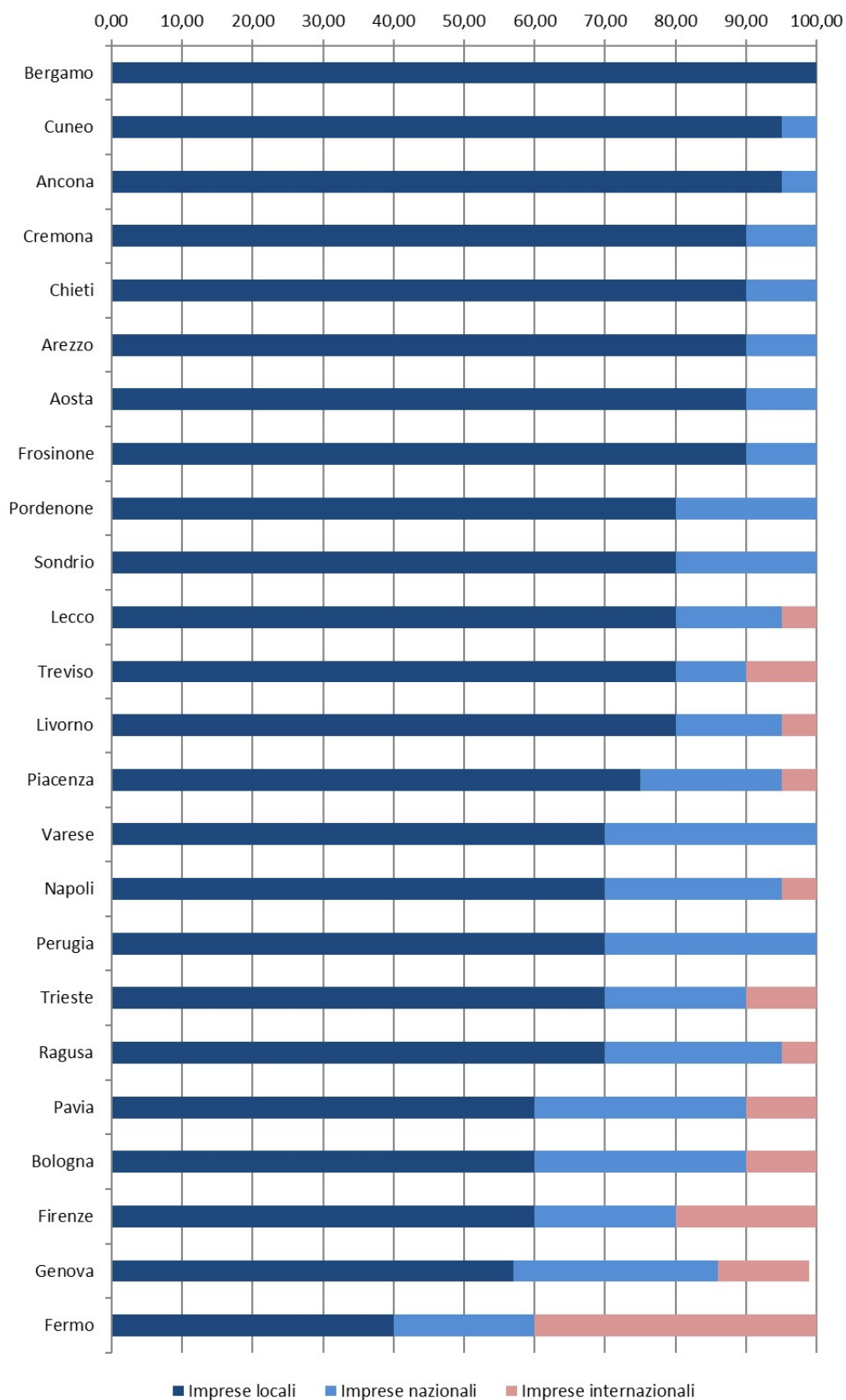


Grafico 2.8 b: Principali operatori attivi sul territorio comunale - percentuali (Comuni per i quali sono disponibili i dati)

È stato poi chiesto alle PAL se il Comune dispone di un piano delle alienazioni e valorizzazioni contenente l'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune suscettibili di valorizzazione.

Il *Grafico 2.9* mostra che, tra quanti hanno compilato, l'89% dei Comuni ha risposto positivamente al quesito.

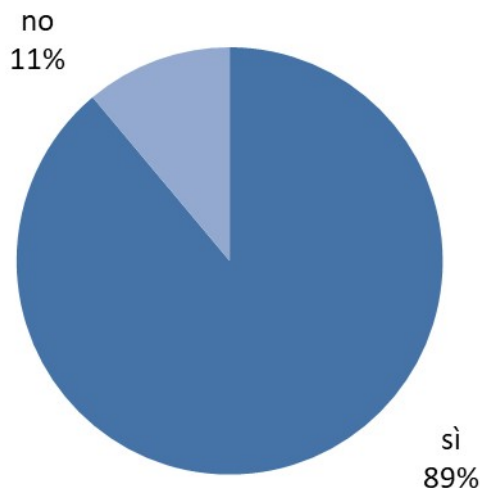


Grafico 2.9: Piano di alienazioni e valorizzazioni di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune suscettibili di valorizzazione

Successivamente, è stato indagato il numero di immobili per i quali i Comuni sono intenzionati ad attivare processi di valorizzazione, distinguendo tra gli immobili di proprietà del Comune e quelli di proprietà del Demanio. In entrambi i casi ci si riferisce ad immobili non sottoposti a vincolo.

	Proprietà del Comune	Assegnati dal Demanio
Media immobili per Comune	10,3	0,5

Tabella 2.6: Processo di valorizzazione per immobili di proprietà del Comune o assegnati dal Demanio

2.2 Edilizia

Nella sezione del questionario relativa all'Edilizia sono stati indagati i tempi e l'iter autorizzativo per il rilascio delle diverse pratiche e le modalità di reperimento della documentazione informativa.

2.2.1 I numeri

Di seguito (*Tabella 2.7, Tabella 2.8, Tabella 2.9, Tabella 2.10*) sono sintetizzati i risultati ottenuti rispetto al numero delle diverse pratiche edilizie presentate e rilasciate nel corso del 2024 e rispetto alla media di addetti.

PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI (Valore medio)			
Anno	TOTALE	Nuove edificazioni	Ristrutturazioni
2024	76	36	42
2023	86	39	48
2022	80	37	36

Tabella 2.7: Media dei permessi di costruire rilasciati per PAL

NUMERO DI S.C.I.A. PRESENTATE (Valore medio)	
2024	1.119
2023	1.049
2022	1473

Tabella 2.8: Numero medio di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentate

NUMERO DI C.I.L.A. PRESENTATE (Valore medio)	
2024	2.577
2023	2.449
2022	5.390

Tabella 2.9: Numero medio di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) presentate

NUMERO DI ADDETTI ALLA PRATICHE EDILIZIE (Valore medio)			
	TOTALE	Personale Tecnico	Personale Amministrativo
2024	18,6	12,5	6,1
2023	20,8	13,5	7,3
2022	27,6	16,9	10,7

Tabella 2.10: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie suddivisi in Personale Tecnico e Personale Amministrativo

Il primo dato riportato in *tabella 2.7* è relativo alle domande di permesso di costruire (PdC) presentate.

I risultati dell'Osservatorio ci dicono che nel corso del 2024 in Italia sono state presentate in media 36 domande di permesso di costruire per nuova edificazione e 42 per ristrutturazione. Rispetto alla precedente edizione (rispettivamente 39 e 48) i valori sono in decrescita.

La *tabella 2.11* riassume i risultati sulla base della suddivisione territoriale delle PAL; rispetto al 2023 si può notare un decremento del numero medio di permessi di costruire per nuova edificazione e ristrutturazione ovunque, tranne per le ristrutturazioni al Centro.

	2022	2023	2024	
Nuova edificazione				
Nord	40	44	39	🚩
Centro	34	36	32	🚩
Sud	25	27	27	🚩
Italia	37	39	36	🚩
Ristrutturazione				
Nord	27	41	32	🚩
Centro	61	38	58	🟢
Sud	44	84	65	🚩
Italia	36	48	42	🚩

Tabella 2.11: Numero medio di permessi di costruire rilasciati per nuova edificazione e per ristrutturazione nel corso del 2024 in Italia suddivisi in Nord-Centro-Sud e trend

Nei grafici sottostanti è presentata la ripartizione percentuale per tipologia dei permessi di costruire sia per nuova edificazione, sia per ristrutturazione.

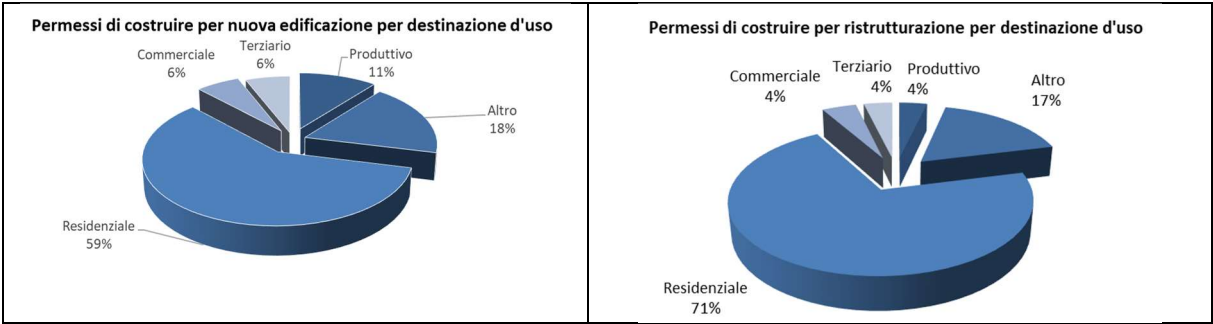
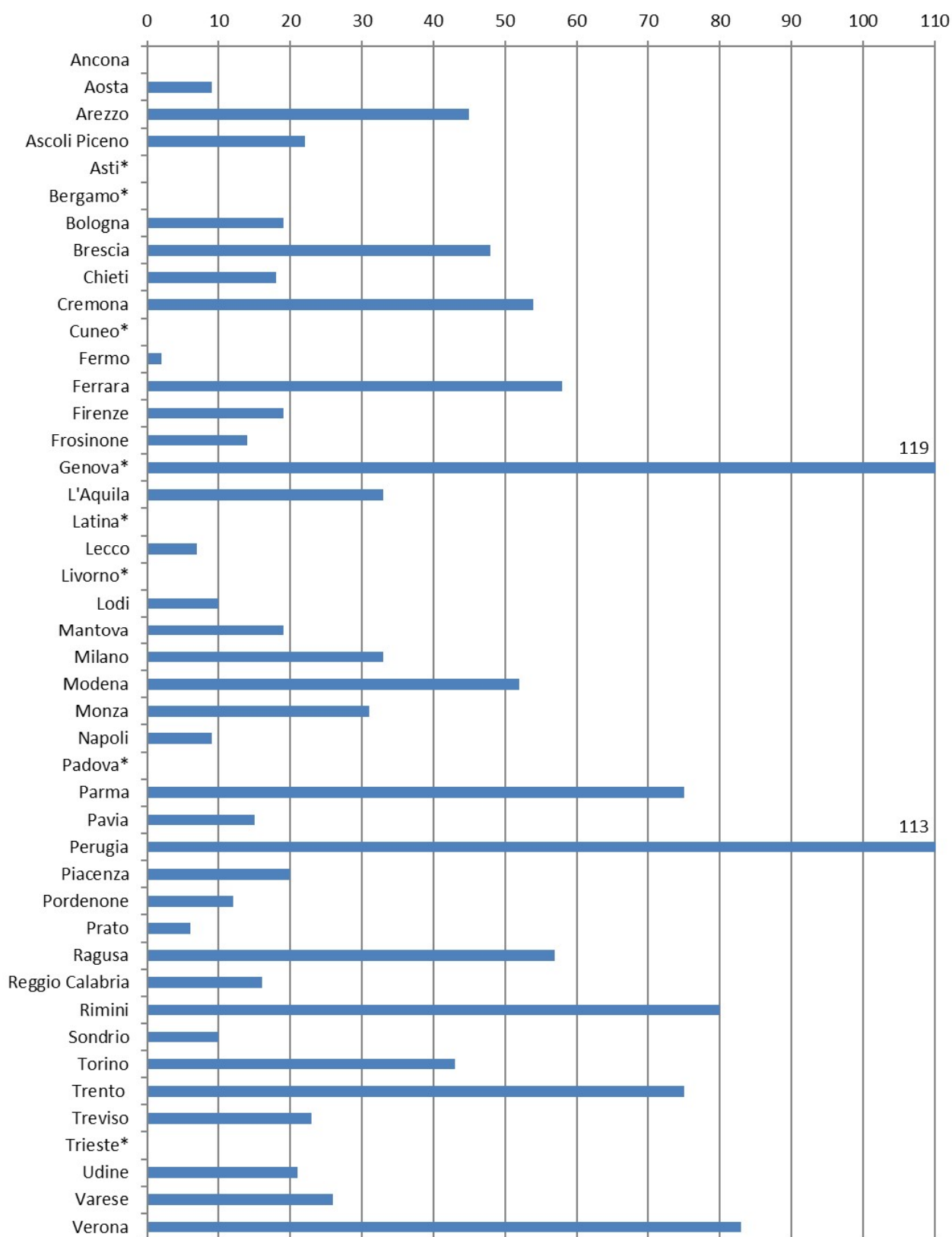
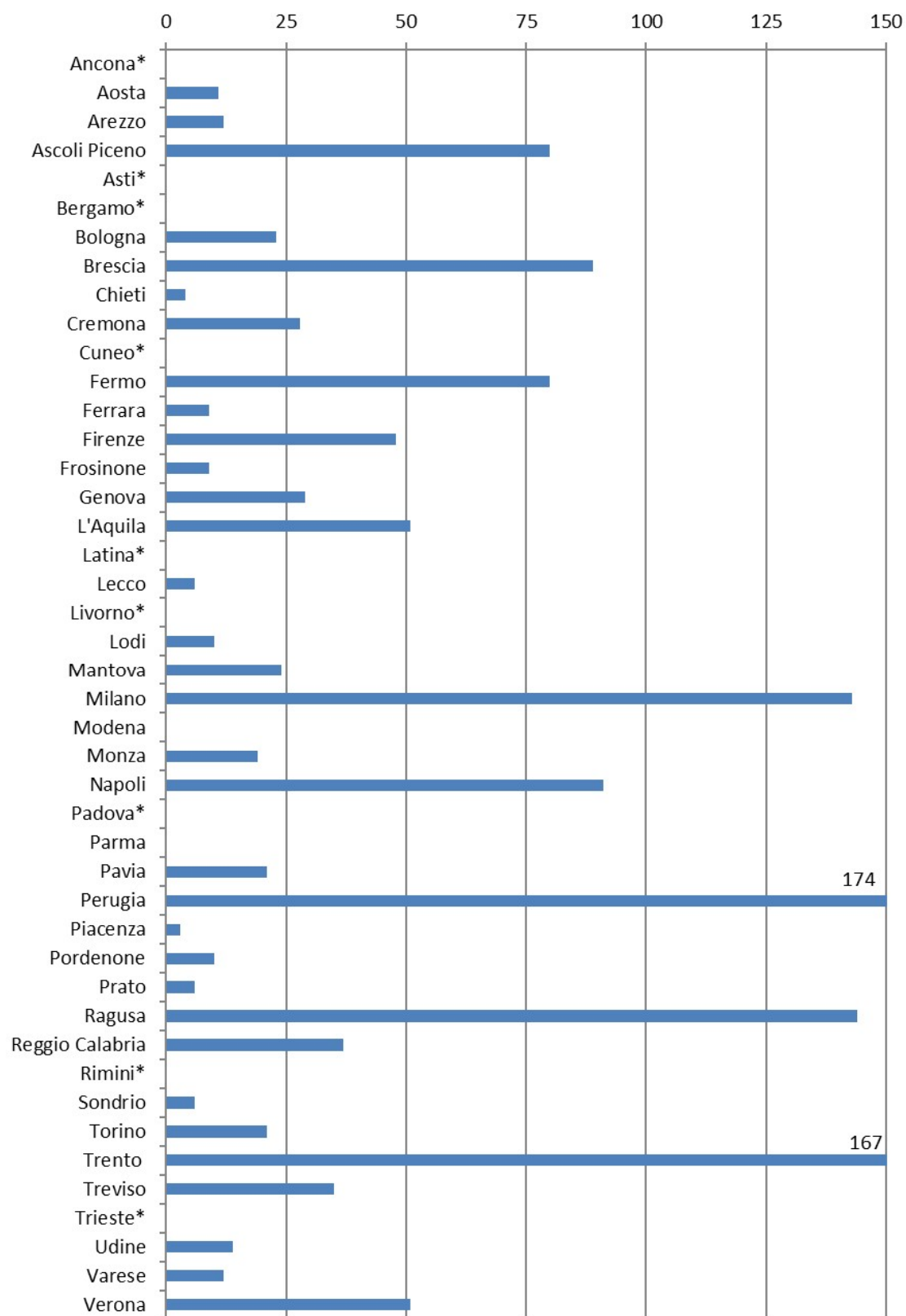


Grafico 2.10: Ripartizione percentuale per tipologia dei permessi di costruire per nuova edificazione e per ristrutturazione



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.11: Numero di permessi di costruire rilasciati per nuova edificazione nel corso del 2024



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.12: Numero di permessi di costruire rilasciati per ristrutturazione nel corso del 2024

Gli addetti alle pratiche edilizie nel 2024 erano in media 18,6 per Pubblica Amministrazione Locale, in diminuzione rispetto ai due anni precedenti (*Tabella 2.12*).

	Nord	Centro	Sud	Italia
N° di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2024	19,8	18,4	12,8	18,6
N° di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2023	25,4	19,3	9,4	20,8
N° di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2022	30,5	26,5	12,5	27,6
Personale Tecnico (2024)	13,4	12,4	8,2	12,5
Personale Amministrativo (2024)	6,4	6,0	4,6	6,1

Tabella 2.12: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie per suddivisione territoriale e confronto dati 2024, 2023 e 2022

Un altro dato utile per monitorare l'attività edilizia delle PAL è quello relativo al numero di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentate.

Dall'indagine effettuata è emerso che, nel corso del 2024, il numero medio di S.C.I.A. presentate è stato pari a 1.119. In *Tabella 2.13* è sintetizzato lo scenario che emerge analizzando i dati sulla base della suddivisione territoriale:

	S.C.I.A. 2022	S.C.I.A. 2023	S.C.I.A. 2024	
Nord	1.535	1.129	1.200	▶
Centro	1.799	1.063	1.122	▶
Sud	682	749	696	▶
Italia	1.473	1.049	1.119	▶

Tabella 2.13: Numero medio di S.C.I.A. presentate nel 2024 sulla base della suddivisione territoriale e confronto con i dati 2022 e 2023

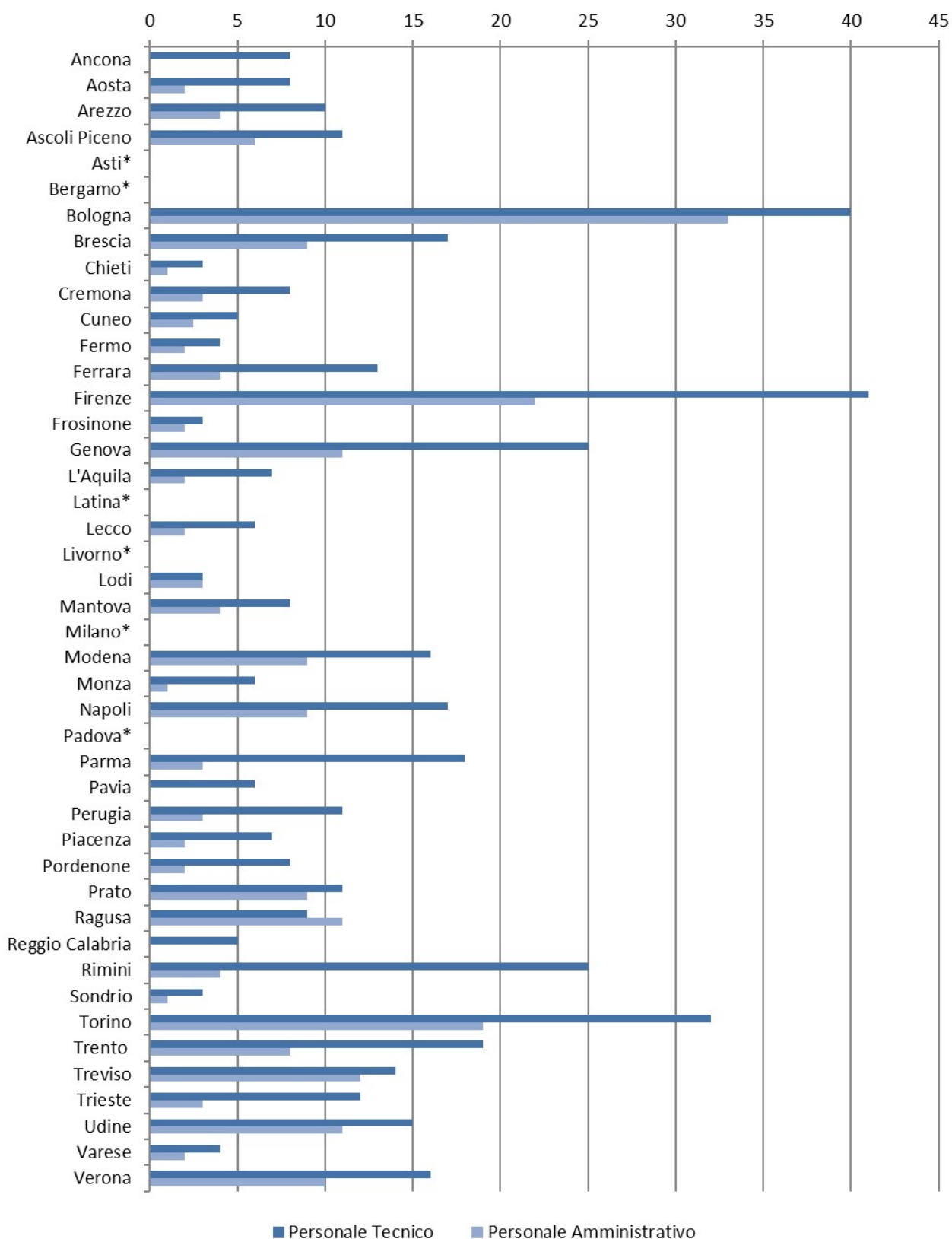
Rispetto al 2023 si registra un incremento del numero di S.C.I.A. presentate in tutte le aree del territorio nazionale, a parte il Sud.

Si è indagato inoltre il numero di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) presentate nel 2024.

Osservando i dati sulla base della suddivisione territoriale, rispetto al 2023 il numero medio di C.I.L.A. è in leggera crescita ovunque, a parte nel Centro (*Tabella 2.14*).

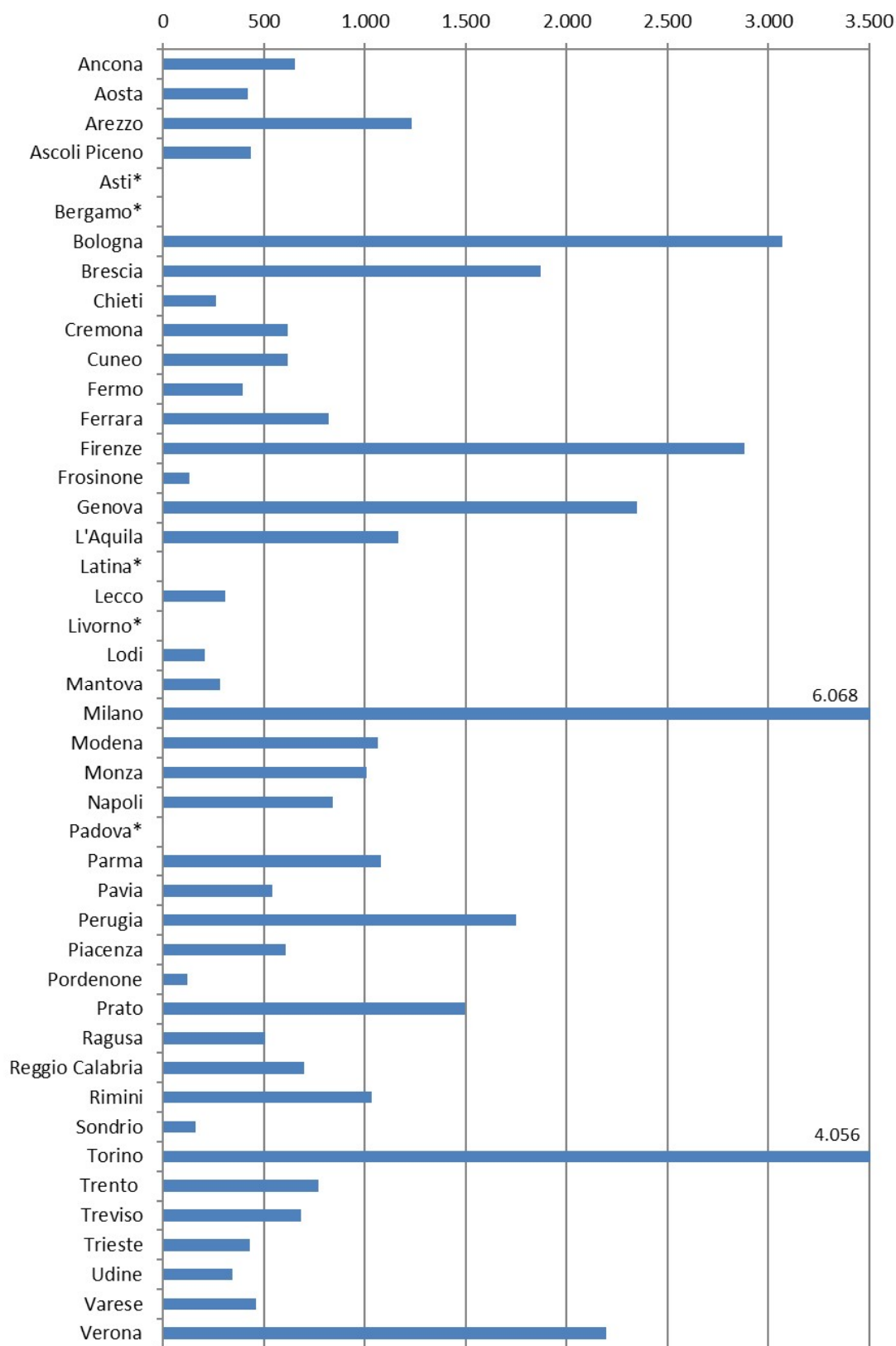
	C.I.L.A. 2022	C.I.L.A. 2023	C.I.L.A. 2024	
Nord	6.284	2.779	3.075	▶
Centro	3.975	1.825	1.389	▶
Sud	2.213	1.802	1.884	▶
Italia	5.390	2.449	2.577	▶

Tabella 2.14: Numero medio di C.I.L.A. presentate nel 2024 sulla base della suddivisione territoriale e confronto con i dati 2022 e 2023



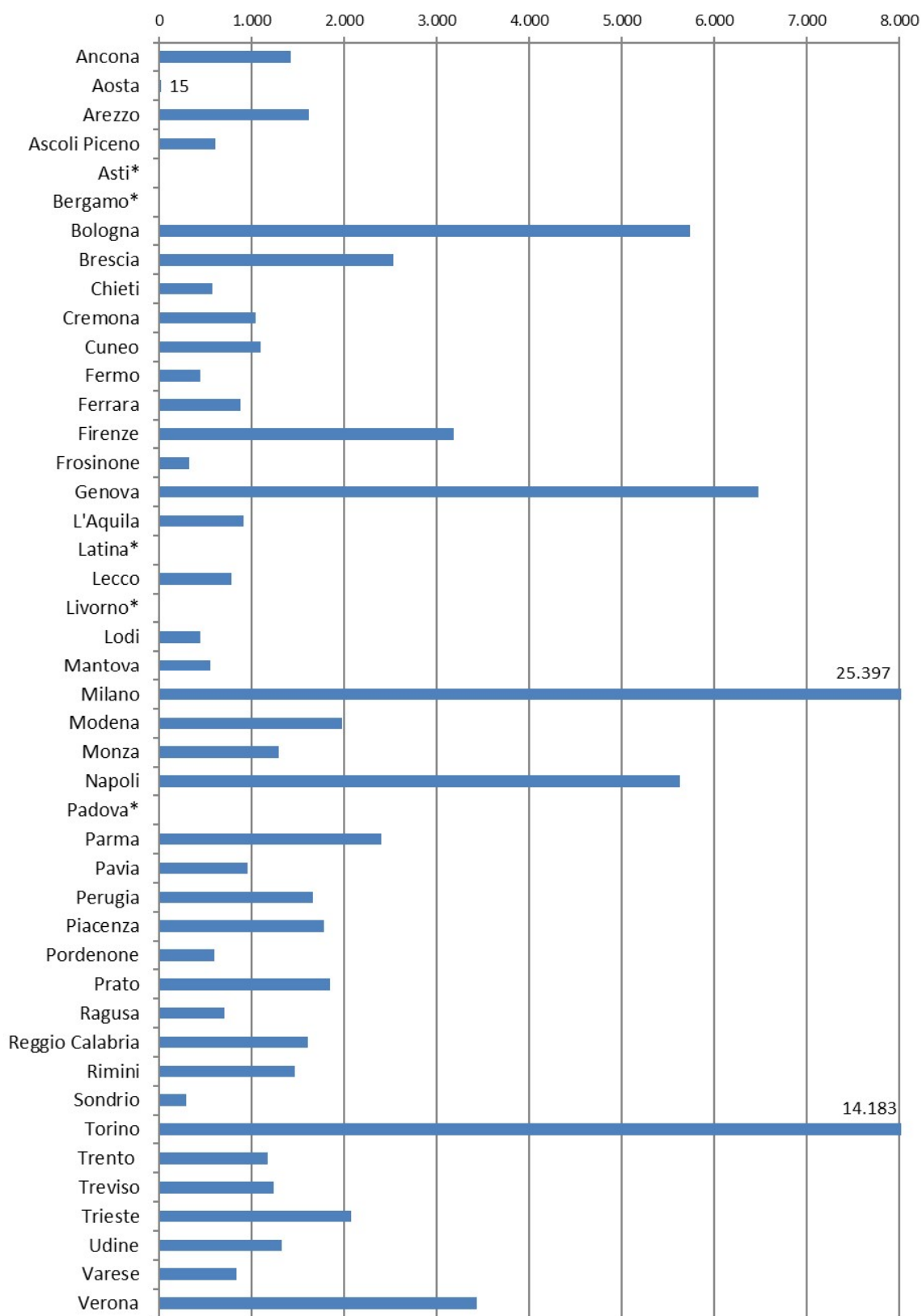
*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.13: Numero di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2024



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.14: Numero di S.C.I.A. presentate nel corso del 2024



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.15: Numero di C.I.L.A. presentate nel corso del 2024

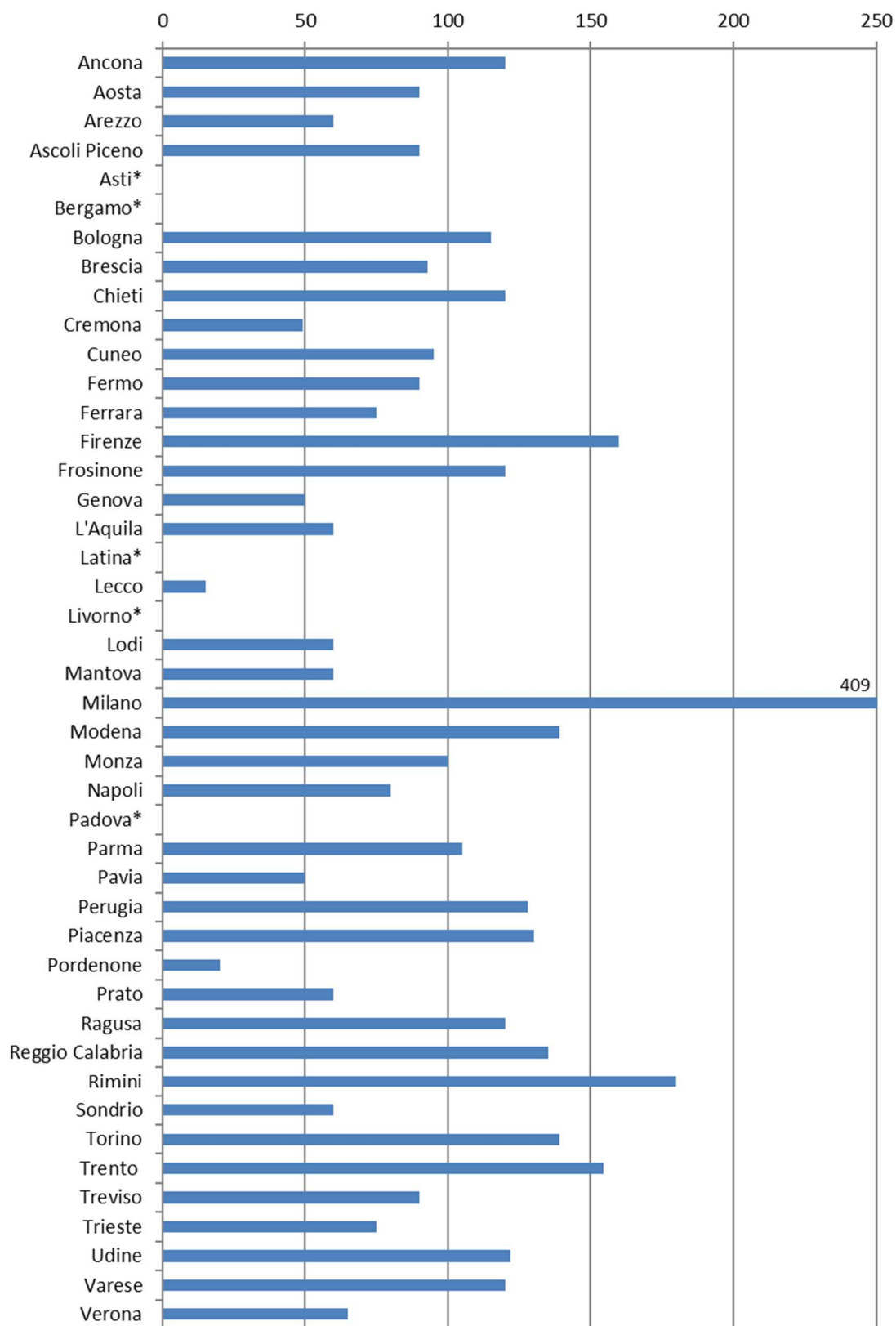
2.2.2 Le tempistiche

Un dato di interesse per gli operatori del settore immobiliare è quello relativo al tempo necessario per ottenere il permesso di costruire.

Sulla base dei dati raccolti è emerso che nel 2024 il tempo medio che generalmente trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego è stato di 103 giorni; questo dato rappresenta un miglioramento rispetto al 2023 ed è un dato simile per tutte le tre aree (*Tabella 2.15*).

	2022	2023	2024	
Nord	153	132	102	
Centro	87	101	104	
Sud	41	57	103	
Italia	132	112	103	

Tabella 2.15: Tempi per il rilascio/diniego di una domanda di permesso di costruire durante il 2023 al Nord, Centro, Sud e confronto con l'anno 2022 e 2023 (numero di giorni)



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.16: Tempo intercorrente tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego nel corso del 2024 (in giorni)

2.2.3 Gli oneri di urbanizzazione

L'indagine ha individuato i valori medi dei contributi per gli oneri di urbanizzazione².

Nella *Tabella 2.16* sono riportati i valori medi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alle tre fasce geografiche Nord, Centro e Sud e a livello nazionale.

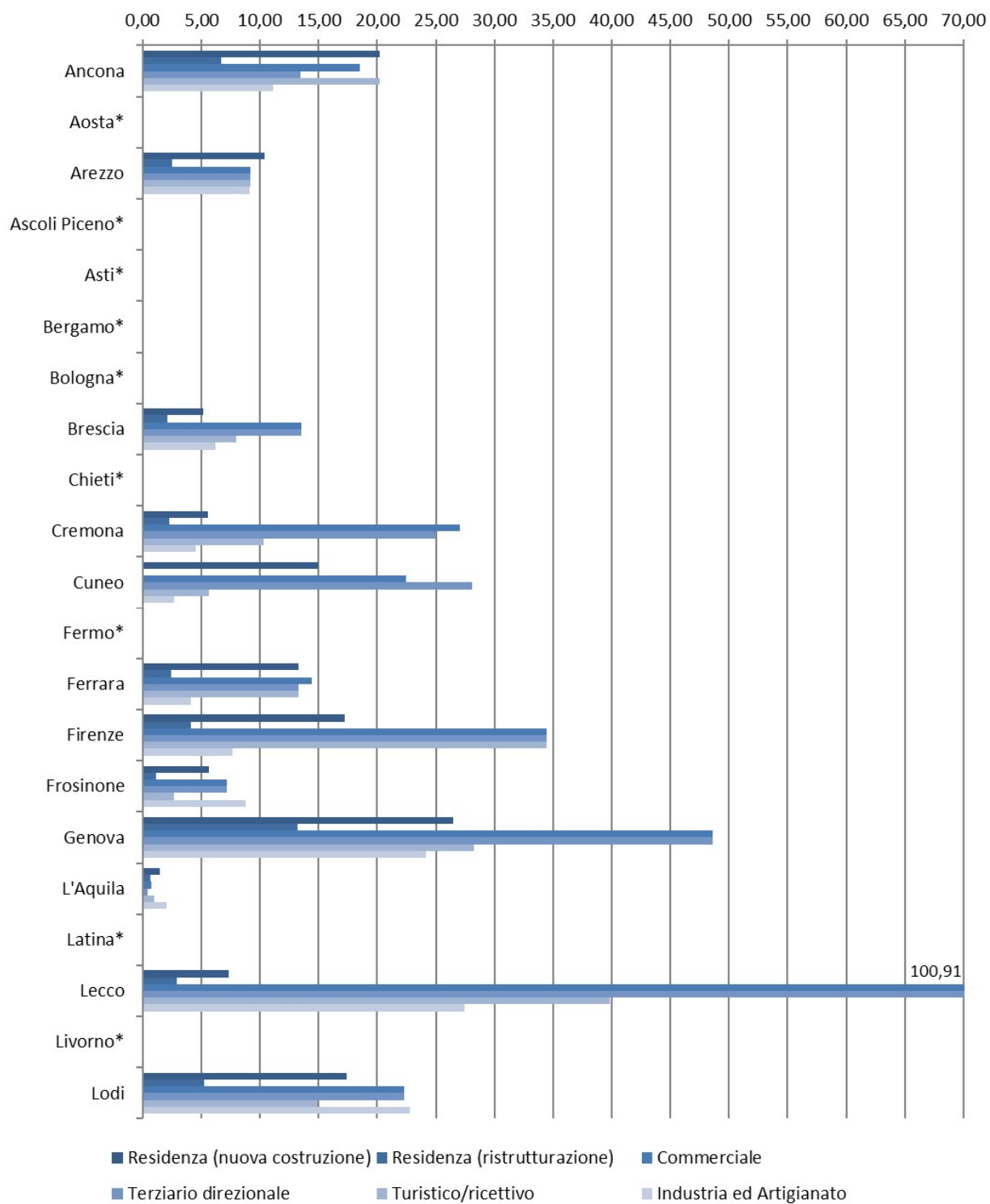
		NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	residenza (nuova costruzione) €/m ³	17,81	16,06	1,49	16,89
	residenza (ristrutturazione) €/m ³	6,83	4,88	0,68	6,19
	commerciale €/m ³	42,75	19,43	0,58	35,02
	terziario direzionale €/m ³	42,67	19,16	0,41	34,89
	turistico/ricettivo €/m ³	26,43	17,20	0,69	22,75
	industria ed artigianato €/m ³	12,23	11,21	1,22	11,22
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	residenza (nuova costruzione) €/m ³	25,23	29,60	2,74	25,36
	residenza (ristrutturazione) €/m ³	10,53	8,24	1,25	9,68
	commerciale €/m ³	25,41	15,06	0,41	22,46
	terziario direzionale €/m ³	24,59	13,74	0,41	21,58
	turistico/ricettivo €/m ³	31,00	12,80	1,08	25,41
	industria ed artigianato €/m ³	8,45	9,54	1,81	8,14

Tabella 2.16: Valori medi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: confronto tra Nord, Centro e Sud Italia (€/m³)

I valori medi relativi al “*contributo rapportato al costo di costruzione*” emersi dall'indagine sul campione sono i seguenti:

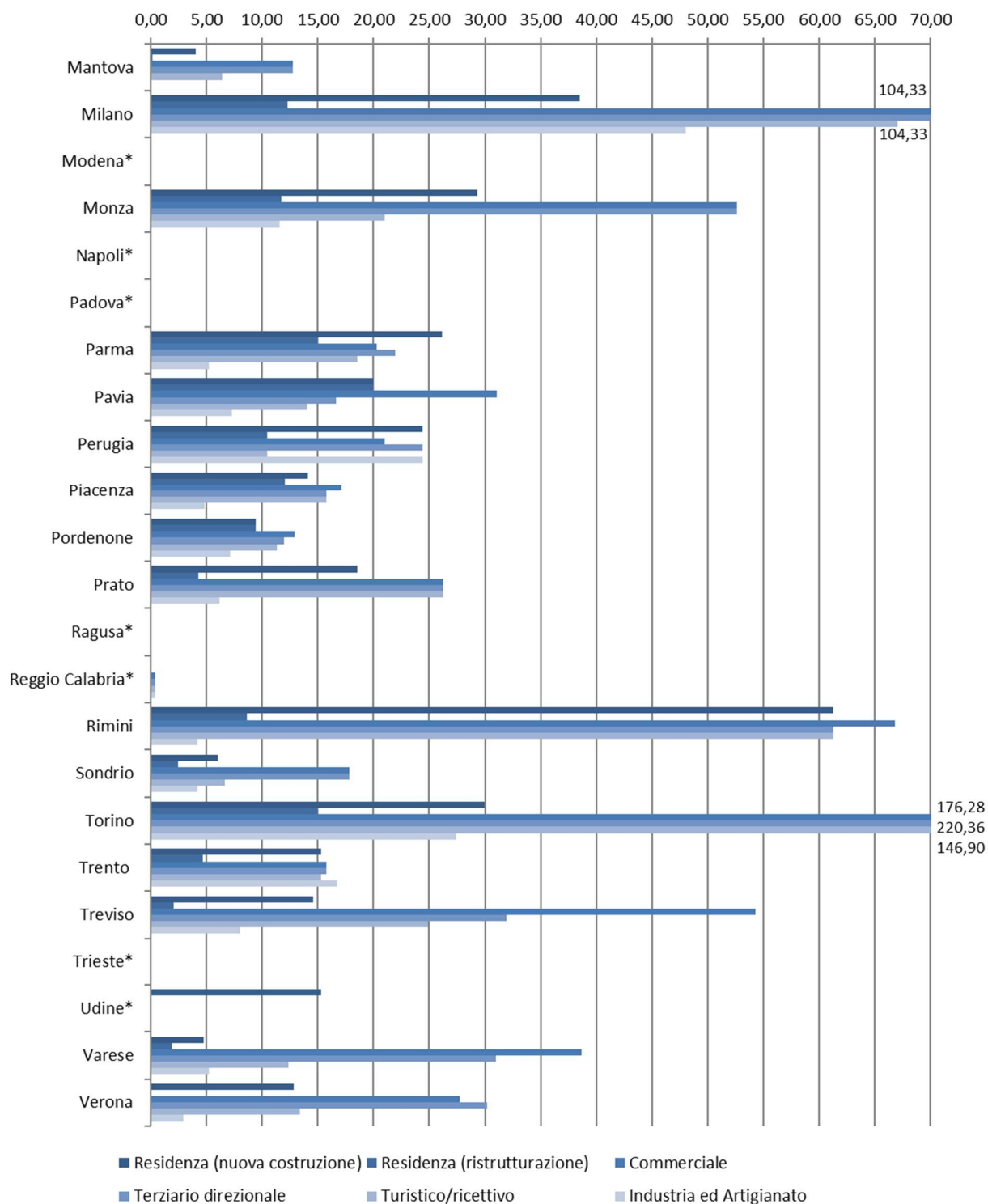
- residenza (nuova costruzione): **12,0%**;
- residenza (ristrutturazione): **11,5%**;
- commerciale: **11,4%**;
- terziario direzionale: **10,8%**;
- turistico/ricettivo: **10,3%**;
- industria e artigianato: **5,3%**.

² Nei casi in cui il dato fornito è stato espresso al mq anziché al mc si è provveduto alla omogeneizzazione del valore, in modo da rendere più agevole il confronto tra le diverse realtà comunali. I dati relativi al Sud potrebbero risentire del minor numero di partecipanti/risposte.



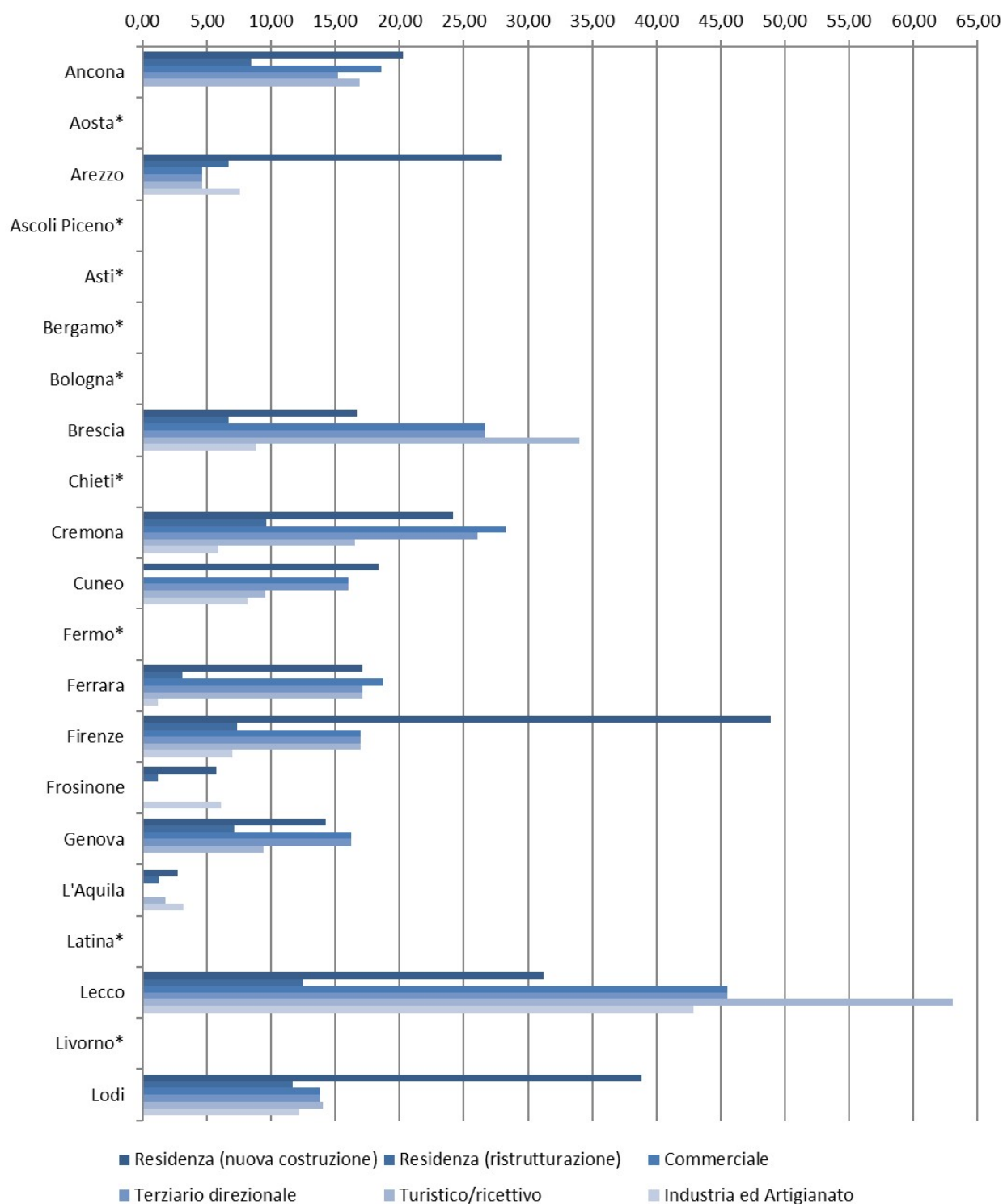
* Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile

Grafico 2.17a: Oneri di urbanizzazione primaria (€/m³). Comuni da Ancona a Lodi



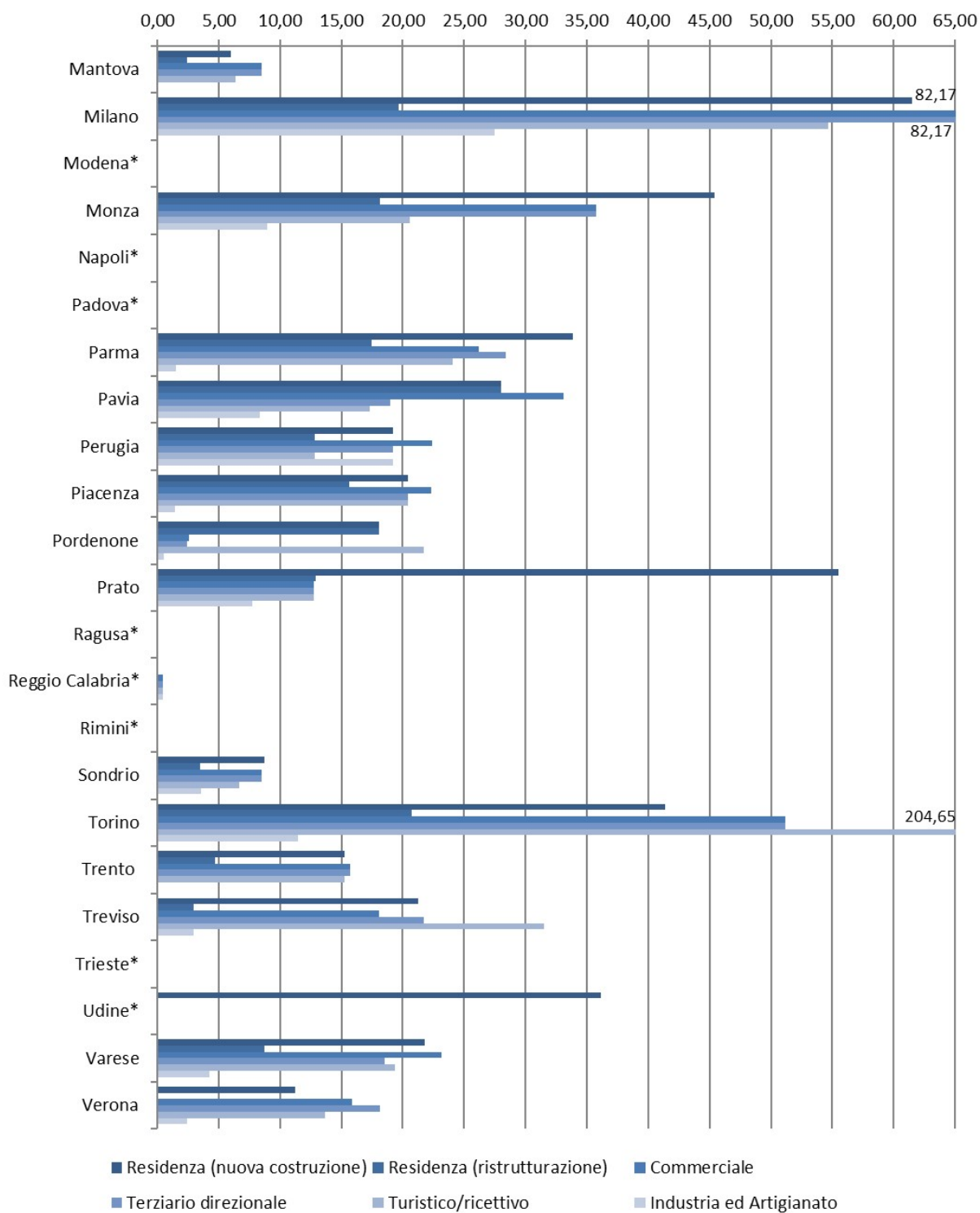
* Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile.

Grafico 2.17b: Oneri di urbanizzazione primaria (€/m³). Comuni da Mantova a Verona



* Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile.

Grafico 2.18a: Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m³). Comuni da Ancona a Lodi



* Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile.

Grafico 2.18b: Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m³). Comuni da Mantova a Verona

Sono stati inoltre raccolti i dati relativi alla monetizzazione degli standard.

Come si evince dal *Grafico 2.19* la maggior parte delle Pubbliche Amministrazioni intervistate consente in modo ricorrente o saltuario la monetizzazione degli standard (43%).

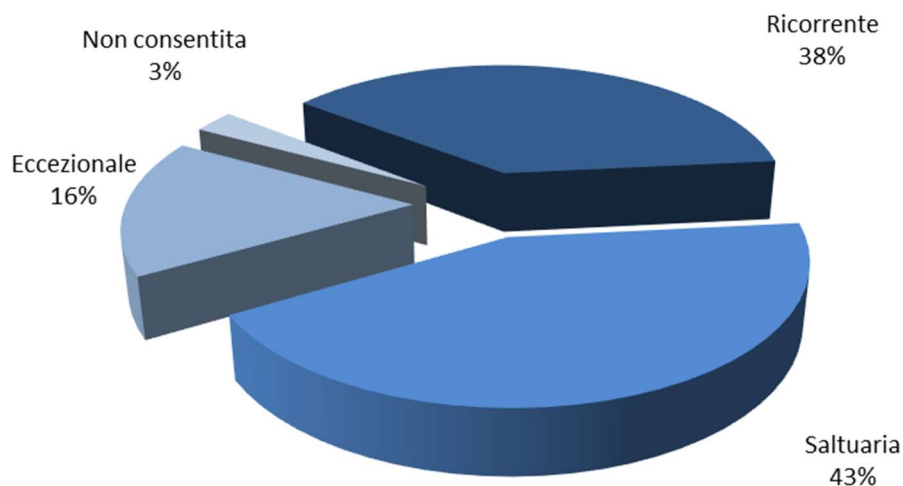


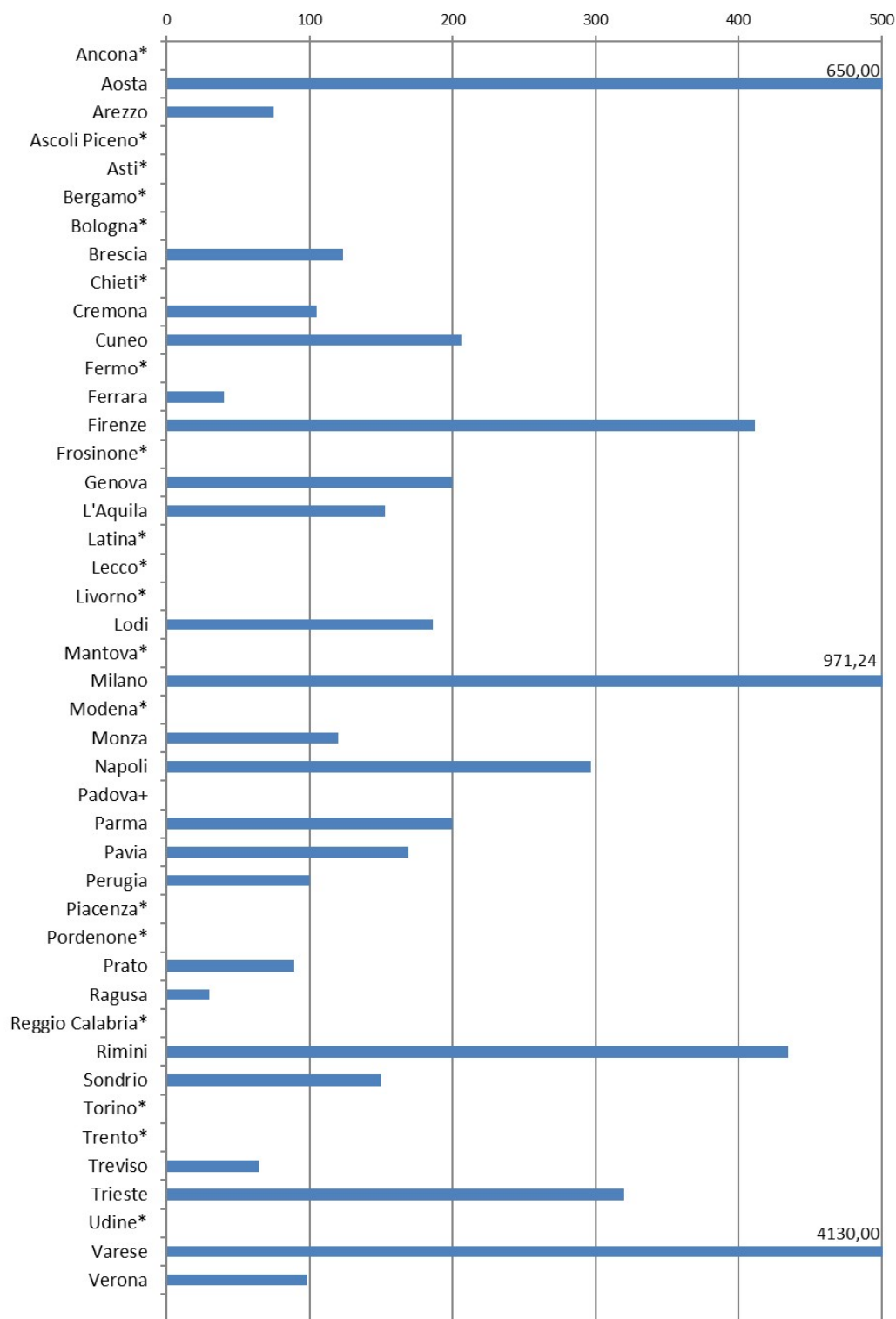
Grafico 2.19: Frequenza con cui avviene la monetizzazione degli standard nel corso del 2024

La *Tabella 2.17* riporta i valori del costo medio per la monetizzazione degli standard relativi alle tre fasce geografiche Nord, Centro e Sud.

	Nord	Centro	Sud	Italia
Costo medio per la monetizzazione degli standard €/m ²	480,54	168,90	159,83	388,51

Tabella 2.17: Costo medio per la monetizzazione degli standard. Confronto Nord, Centro e Sud Italia (€/m²)

La media nazionale rivela un valore del costo medio per la monetizzazione degli standard di 388,51 €/m²: il dato è in forte crescita al Nord (era 176,29 nel 2023) e di conseguenza anche a livello nazionale (era 173.50 €/m² nel 2023).



* Dato non pervenuto o non confrontabile.

Grafico 2.20: Costo medio relativo alla monetizzazione degli standard (€/m²)

2.3 Promozione del territorio

2.3.1 Le modalità

Una delle principali critiche mosse dagli operatori immobiliari alle PAL riguarda la difficoltà spesso riscontrata nel reperire la documentazione e le informazioni necessarie.

Un dato utile all'investitore per comprendere il livello di efficienza di un Comune è rappresentato dal tipo di strumenti/canali messi a disposizione per consentire l'accesso alle informazioni; la presenza di sportelli o strutture dedicate rappresenta un presupposto fondamentale per attrarre investimenti qualificati sul territorio, in quanto garantisce un'accessibilità più semplice e veloce alle informazioni e alla documentazione di cui si necessita.

La ricerca ha quindi indagato questo aspetto; i Comuni coinvolti sono stati interpellati relativamente alla presenza di strumenti/canali che facilitino le fasi progettuali e/o realizzative: nello specifico la presenza dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), dello Sportello Unico per l'Impresa (SUI) o di Sportelli territoriali/Camera di Commercio.

Sia lo Sportello Unico per l'Impresa, sia lo Sportello Unico per l'Edilizia risultano istituiti da oltre il 90% dei rispondenti (*Grafico 2.21*).

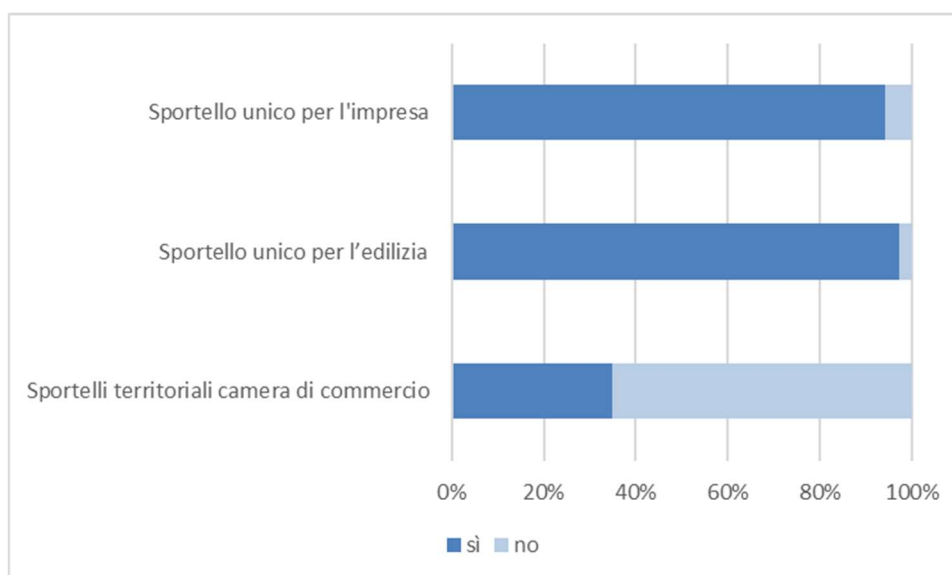


Grafico 2.21: Istituzione o presenza del SUI, SUE e di altri sportelli territoriali

I Comuni quindi si dimostrano interessati a garantire un servizio che faciliti i rapporti con gli operatori economici, permettendo a quest'ultimi di interfacciarsi con un unico interlocutore.

Anche se non direttamente di competenza dei Comuni, si riporta il dato relativo alla presenza sul territorio di canali a supporto delle attività delle imprese, quali gli Sportelli territoriali o le Camere di Commercio, che risultano presenti nel 35% delle PAL che hanno risposto alla domanda.

Il *Grafico 2.22* ed il *Grafico 2.23* riassumono cosa viene effettivamente fatto dalle nostre Pubbliche Amministrazioni per promuovere il proprio territorio.

La maggior parte dei Comuni ha confermato di essere provvisto di un Sistema Informativo Territoriale (SIT)³.

³ Un SIT è uno strumento di organizzazione dei dati terrestri, che ne permette la memorizzazione per la generazione di analisi geografiche corredate da tabelle, documenti e mappe ad essi correlate (Data Base georeferenziato).

Il 59% delle PAL che hanno risposto alla domanda dispone di un censimento delle aree dismesse (dato migliore rispetto al 45% del 2023). Conoscere e rendere disponibili queste informazioni può essere utile per un investitore alla ricerca di un'area nella quale localizzare la propria attività: in termini di competitività del territorio, è sicuramente un aspetto importante.

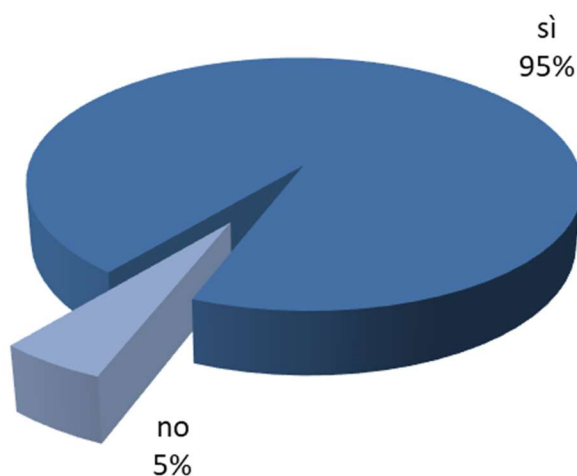


Grafico 2.22: Comuni dotati di un Sistema Informativo Territoriale

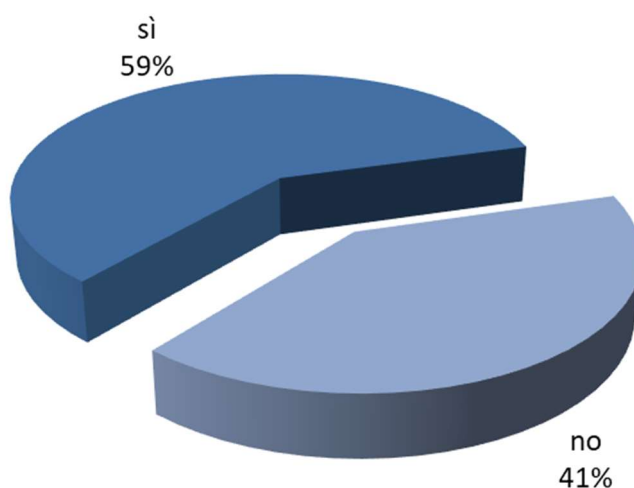


Grafico 2.23: Presenza di un censimento delle aree dismesse

3. Confronto con i dati elaborati dall'Osservatorio nelle quindici edizioni del Rapporto

Nel corso degli anni di attività dell'Osservatorio i Comuni italiani hanno in buona parte dimostrato interesse alla ricerca, collaborando attivamente alla sua realizzazione.

Le PAL che hanno aderito alla diciassettesima edizione sono state 44.

Le edizioni in cui si è registrata la maggiore adesione sono state il 2009, il 2010 e il 2013, in cui hanno partecipato rispettivamente 58, 55 e 60 Pubbliche Amministrazioni Locali. (*Grafico 3.1*).

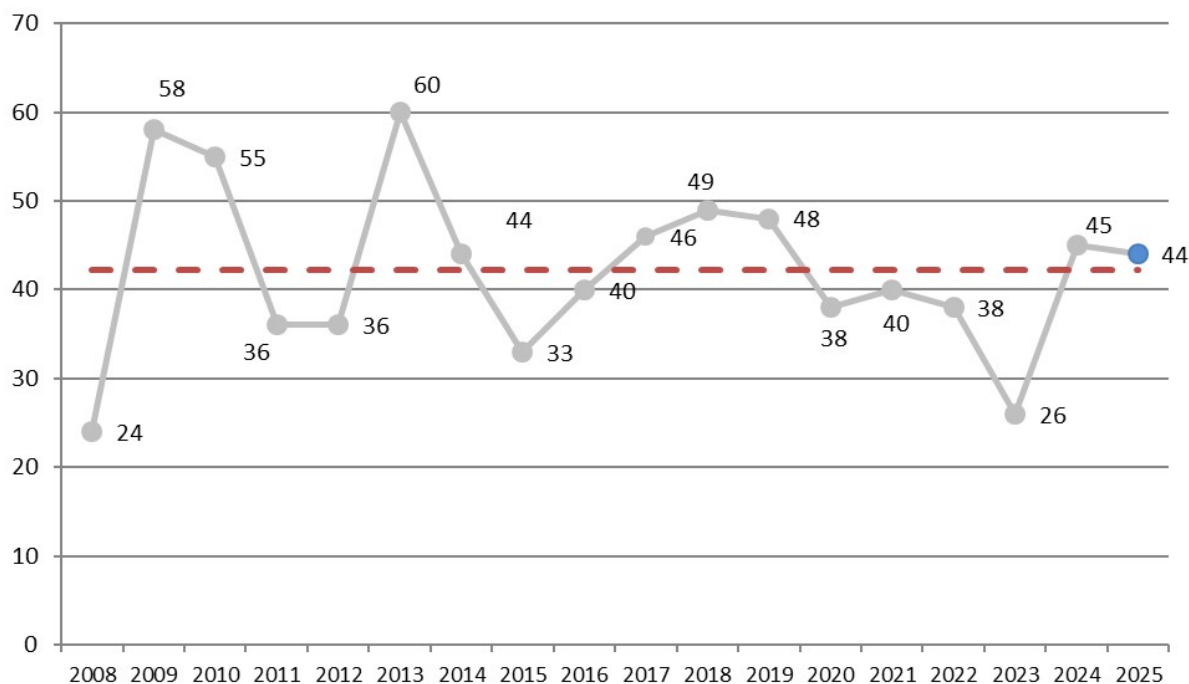


Grafico 3.1: Partecipazione dei Comuni Italiani alla ricerca dell'Osservatorio dall'edizione 2008* ad oggi

*Nel corso della prima edizione della ricerca (2008) il campione di indagine era costituito dai 28 Capoluoghi di Provincia sede del TAR.

Il confronto dei dati attuali con quelli delle indagini svolte negli anni passati consente di valutare i cambiamenti che si sono verificati in Italia in questo arco temporale.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totale
Bologna																			18
Milano																			18
Firenze																			17
Torino																			17
Perugia																			16
Pordenone																			16
Sondrio																			15
Treviso																			15
Lodi																			15
Alessandria																			15
Padova																			14
Modena																			14
Arezzo																			14
Ferrara																			13
Pavia																			13
Prato																			13
Napoli																			13
Asti																			13
Rimini																			12
Oristano																			12
Bari																			12
Venezia																			12
Como																			12
Chieti																			11
Verona																			11
Trieste																			11
Grosseto																			11
Lecce																			11
Piacenza																			10
Monza - Brianza																			10
Parma																			10
Ascoli Piceno																			10
Aosta																			10
Vicenza																			10
Fermo																			9
Catania																			9
Terni																			9
Cremona																			8
Bergamo																			8
L'Aquila																			8
Novara																			8
Vercelli																			8
Avellino																			8
Gorizia																			8
La Spezia																			8
Lucca																			8
Salerno																			8
Bolzano																			8
Imperia																			8
Trento																			7
Ancona																			7
Lecco																			7
Cosenza																			7
Pesaro e Urbino																			7
Brescia																			6
Varese																			6

Tabella 3.1a: Comuni partecipanti dal 2008 ad oggi (prima parte)
(n.b.: nel 2008 il campione di indagine era costituito dai 28 Capoluoghi di Provincia sede del TAR)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totale
Reggio Calabria																			6
Macerata																			6
Ravenna																			6
Tortoli																			6
Mantova																			5
Genova																			5
Savona																			5
Siena																			5
Pisa																			5
Verbania																			5
Cuneo																			4
Taranto																			4
Reggio Emilia																			4
Belluno																			4
Isernia																			4
Campobasso																			4
Potenza																			4
Ragusa																			3
Latina																			3
Livorno																			3
Frosinone																			3
Udine																			3
Nuoro																			3
Forlì-Cesena																			3
Caltanissetta																			3
Rovigo																			3
Matera																			3
Palermo																			3
Massa																			3
Sassari																			3
Catanzaro																			2
Barletta - Andria - Trani																			2
Enna																			2
Cagliari																			2
Pescara																			2
Biella																			2
Pistoia																			2
Agrigento																			1
Messina																			1
Foggia																			1
Teramo																			1
Iglesias																			1
Benevento																			1
Caserta																			1
Olbia																			1
Rieti																			1
Trapani																			1
Viterbo																			1
Brindisi																			0
Carbonia																			0
Crotone																			0
Roma																			0
Siracusa																			0
Vibo Valentia																			0
Villacidro																			0
totale	24	58	55	36	36	60	44	33	40	46	49	48	38	40	38	26	45	44	

Tabella 3.1b: Comuni partecipanti dal 2008 ad oggi (seconda parte)
(n.b.: nel 2008 il campione di indagine era costituito dai 28 Capoluoghi di Provincia sede del TAR)

Il confronto ha lo scopo di evidenziare i cambiamenti nel corso degli anni dei tempi di rilascio di alcuni documenti nell'ambito dell'urbanistica e dell'edilizia.

Gli aspetti selezionati in ambito urbanistico sono i seguenti:

- i tempi per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- i tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
- il numero medio di piani attuativi;
- il numero degli addetti alle pratiche urbanistiche.

Gli aspetti selezionati in ambito edilizio, invece, sono:

- il tempo che trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego;
- il numero medio di domande per il rilascio del permesso di costruire;
- il numero medio degli addetti alle pratiche edilizie;
- il numero medio di S.C.I.A. e C.I.L.A. presentate nel corso degli anni;
- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria legati al settore residenziale, commerciale, terziario direzionale ed industriale;
- il costo medio per la monetizzazione degli standard.

Di seguito sono riportati i grafici di confronto per i dati relativi agli anni dal 2007 al 2024.

3.1 Urbanistica

Le tempistiche legate al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), dopo essere rimaste sostanzialmente invariate dal 2015 al 2019, sono risalite tra il 2020 e il 2022; nel 2023 decrescono per attestarsi a 15 giorni in media, per poi risalire ancora nel 2024 (*Grafico 3.2*).

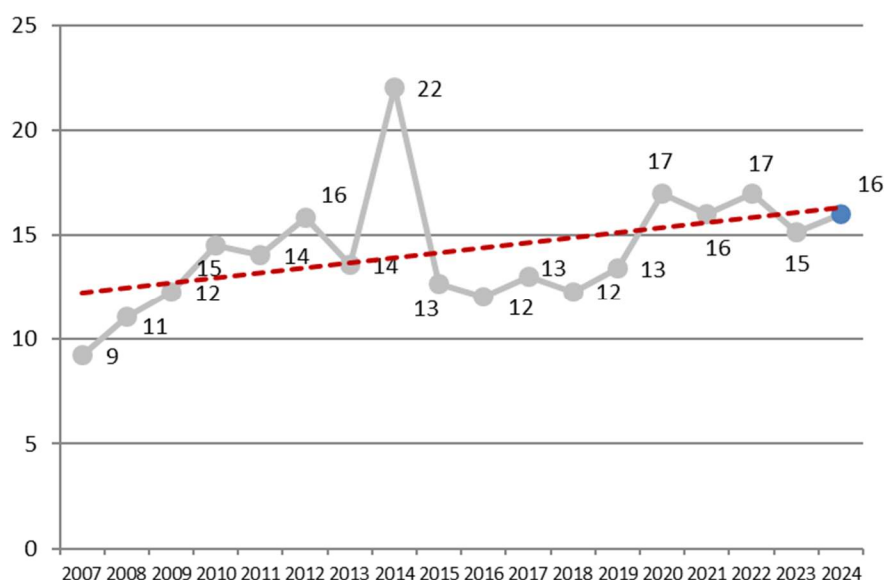


Grafico 3.2: Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): confronto dati 2007- 2024 (giorni)

I tempi per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo risalgono a 8,4 mesi (*Grafico 3.3*).

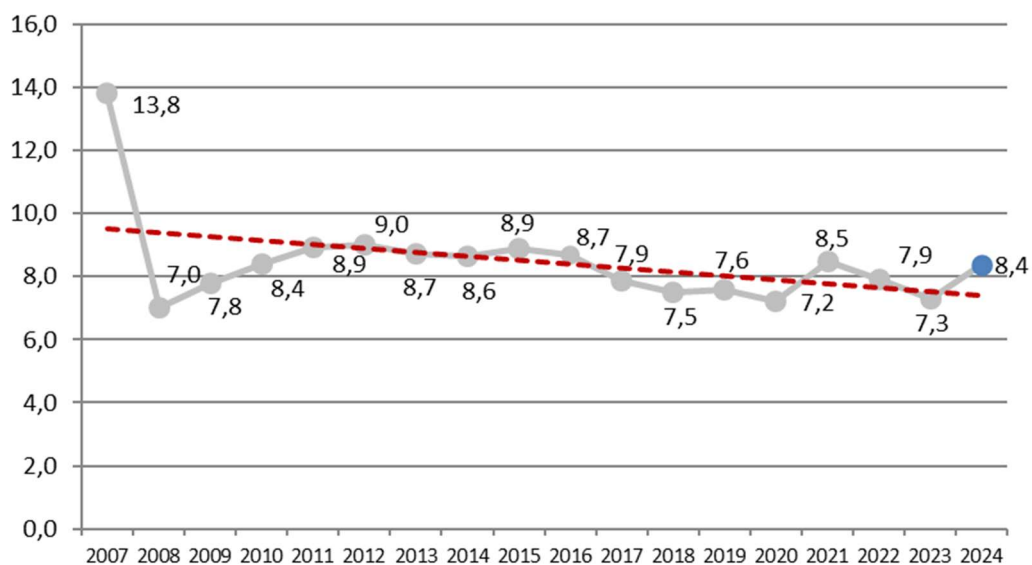


Grafico 3.3: Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo: confronto dati 2007-2024 (mesi)

Il numero medio di piani attuativi, 6 nel 2024, conferma il dato del 2023 (*Grafico 3.4*).

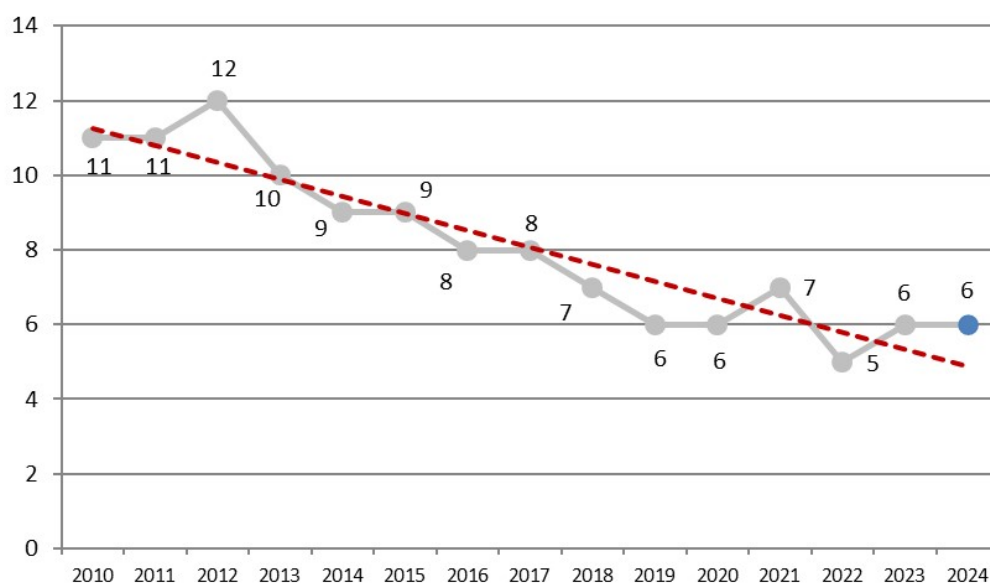


Grafico 3.4: Numero medio di piani attuativi: confronto dati 2010-2024

Il numero di addetti che si occupano delle pratiche urbanistiche all'interno dei Comuni presi in esame, dopo l'impennata del 2022, continua nel trend di decrescita (*Grafico 3.5*).

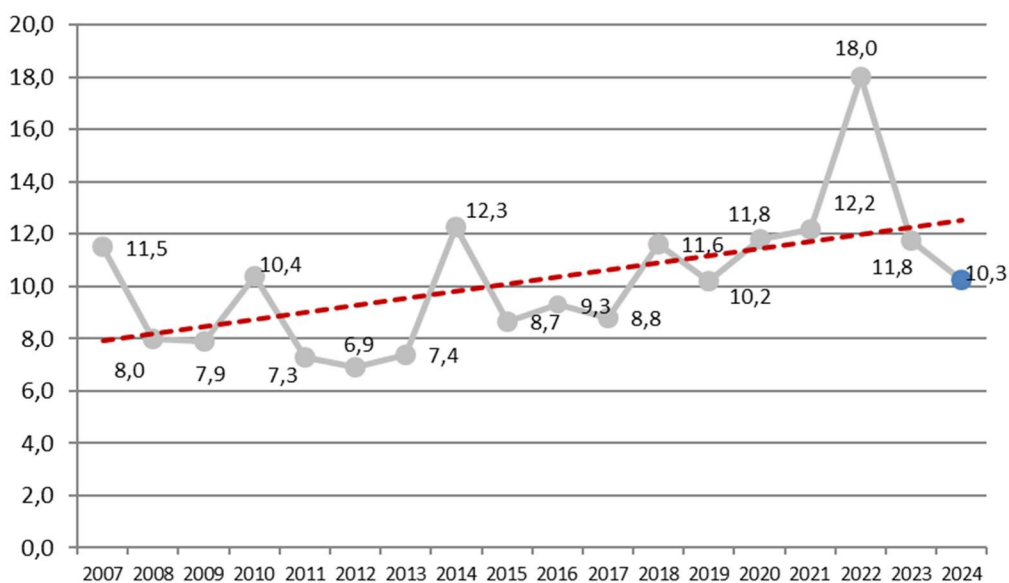
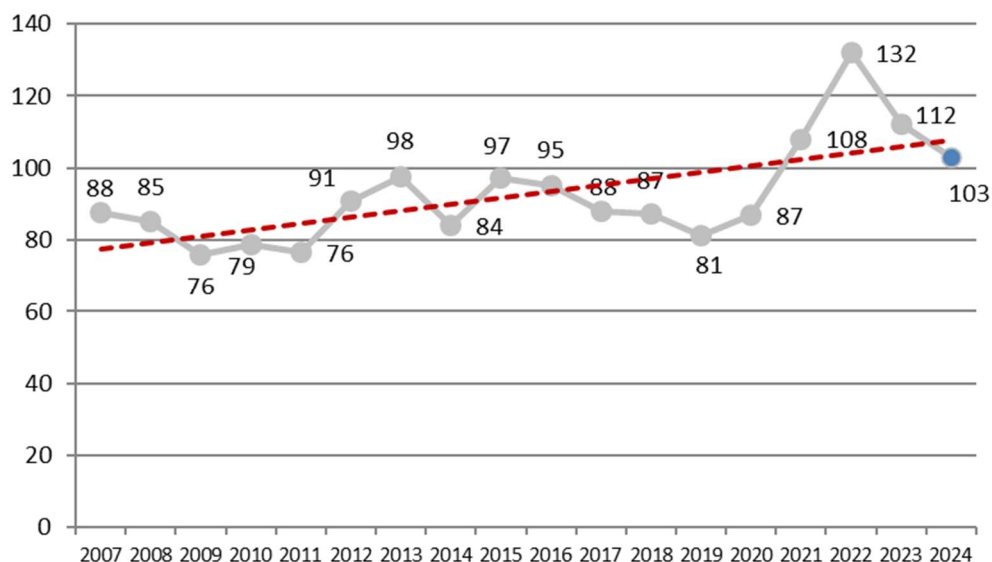


Grafico 3.5: Numero medio di addetti alle pratiche urbanistiche: confronto dati 2007-2024

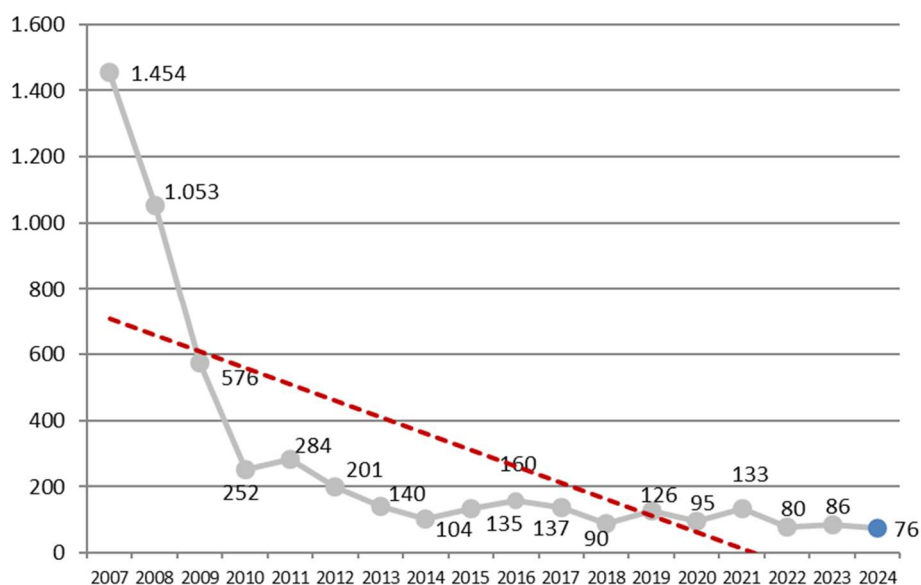
3.2 Edilizia

Il tempo che trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego è di 103 giorni, in discesa rispetto al valore più alto registrato nel 2022 (Grafico 3.6).



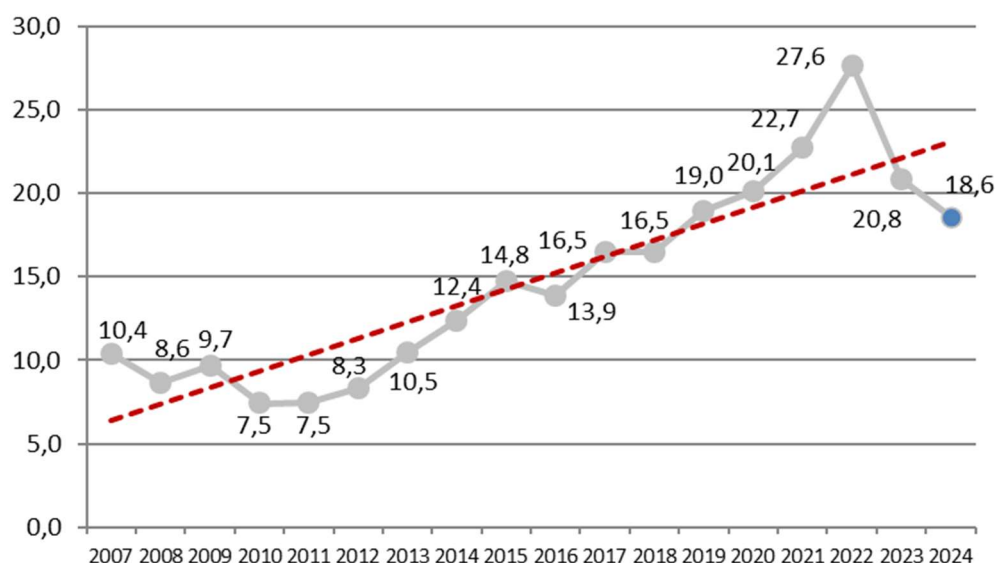
Grafici 3.6: Tempo di rilascio di un permesso di costruire (giorni): confronto dati 2007-2024

La media del numero di domande per il rilascio del permesso di costruire (nuova edificazione e ristrutturazione) prosegue il suo costante calo, passando da una media di circa 1.400 pratiche nel 2007 alle 76 nel 2024 (Grafico 3.7).



Grafici 3.7: Numero medio di permessi di costruire (nuova edificazione e ristrutturazione) rilasciati: confronto dati 2007-2024

Il numero di impiegati che si occupano delle pratiche edilizie scende a 18,6 seguendo il trend di decrescita della scorsa edizione (*Grafico 3.8*).



Grafici 3.8: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie: confronto dati 2007-2024

Il numero medio di S.C.I.A., dopo una fase di valori oscillanti intorno ad 800 pratiche tra il 2012 e il 2020, ha subito un drastico aumento, arrivando a 1.473 pratiche nel 2022, per ridiscendere a 1.049 nel 2023 e risalire a 1.119 nel 2024 (*Grafico 3.9*).

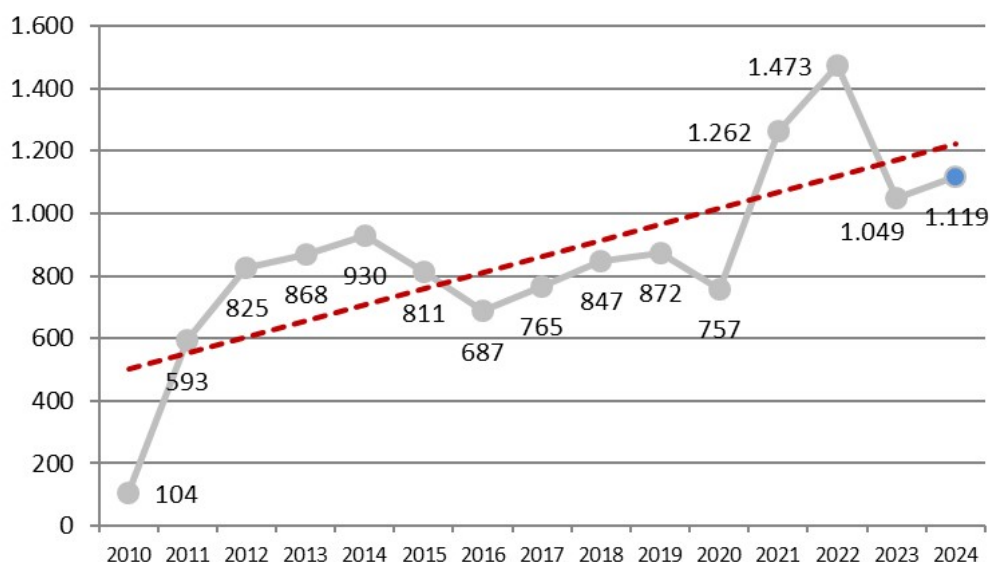


Grafico 3.9: Andamento del numero medio di S.C.I.A. presentate nel corso degli anni 2010-2024

Il numero medio di C.I.L.A. registra un'impennata nel 2021 (3.876 pratiche) rispetto agli anni precedenti (media di 1.879), che continua nel 2022 (5.390), fenomeno probabilmente determinato dagli effetti delle agevolazioni fiscali previste dal decreto legge n. 34/2020 (Superbonus 110%). Nel 2023 il numero medio di C.I.L.A. decresce drasticamente fino a 2.449 per poi risalire leggermente a 2.577 (*Grafico 3.10*).

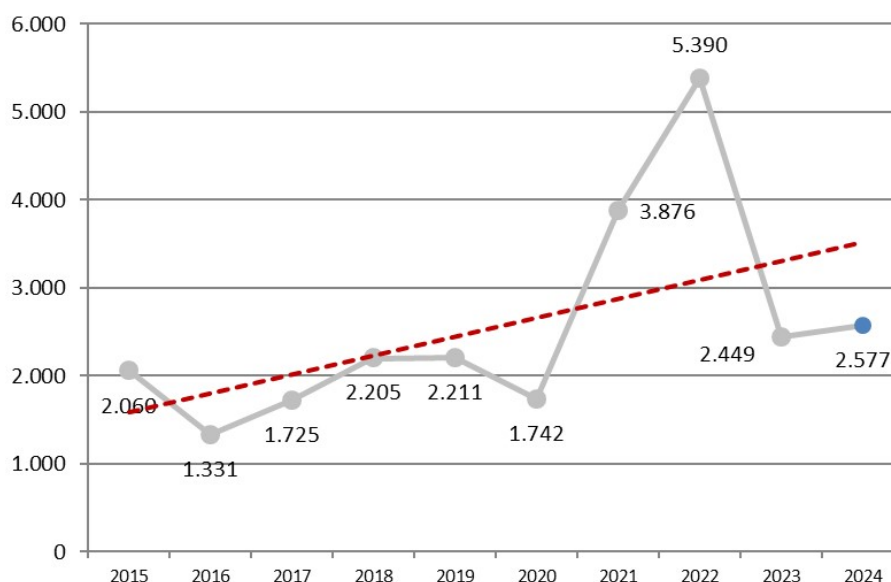


Grafico 3.10: Andamento del numero medio di C.I.L.A. presentate nel corso degli anni 2015-2024⁴

⁴ Dato rilevato a partire dal 2015. Fino al 2019 il dato è accorpato con le C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori).

3.3 Nord, Centro e Sud: il costo degli oneri di urbanizzazione e la monetizzazione degli standard

Di seguito sono riportati i dati relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo medio della monetizzazione degli standard, registrati dall'Osservatorio dal 2007 al 2024 per tutti i Comuni che hanno aderito alla ricerca, suddivisi per collocazione geografica (*Tabella 3.2*).

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NORD																			
Oneri urbanizzazione Primaria	€/mc	40,26	39,71	43,51	43,51	37,09	24,22	18,65	15,99	15,44	15,03	13,74	13,42	16,75	15,76	17,57	19,05	18,94	24,83
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/mc	31,96	29,67	34,11	34,11	28,41	16,23	14,75	13,04	12,41	15,06	12,34	12,75	13,04	14,37	17,31	18,41	15,96	21,11
Monetizzazione degli standard	€/mq	217,00	166,00	176,53	176,56	195,32	187,90	193,57	218,40	193,07	121,99	237,72	158,50	237,15	149,20	204,23	189,96	176,29	480,54
CENTRO																			
Oneri urbanizzazione Primaria	€/mc	15,41	11,56	10,86	10,86	10,03	12,79	11,36	11,42	11,31	11,19	12,42	12,81	13,64	10,75	13,99	15,66	13,28	14,66
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/mc	17,46	11,81	11,62	11,62	15,46	15,2	11,24	10,70	12,26	12,01	13,63	14,24	15,04	11,40	15,11	15,26	15,31	15,09
Monetizzazione degli standard	€/mq	35,00	123,00	120,3	120,3	87,5	189,22	147,67	273,17	149,64	210,65	200,78	250,59	180,57	110,00	108,00	199,15	183,02	168,90
SUD																			
Oneri urbanizzazione Primaria	€/mc	18,91	7,03	10,74	10,74	12,64	11,45	10,42	5,98	16,73	26,43	15,91	9,40	7,52	18,83	6,39	5,29	5,41	0,80
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/mc	8,15	6,89	12,03	12,03	15,46	8,93	8,30	5,21	3,69	22,54	6,64	3,82	3,55	17,94	8,24	6,81	7,13	1,32
Monetizzazione degli standard	€/mq	83,00	44,00	121,75	121,75	362,07	256,78	55,74	57,26	143,10	142,04	219,63	93,75	248,33	229,91	153,84	186,68	146,99	159,83

Tabella 3.2: Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/m³) e il costo della monetizzazione degli standard (€/m²) dal 2007 ad oggi suddivisi per Nord, Centro e Sud

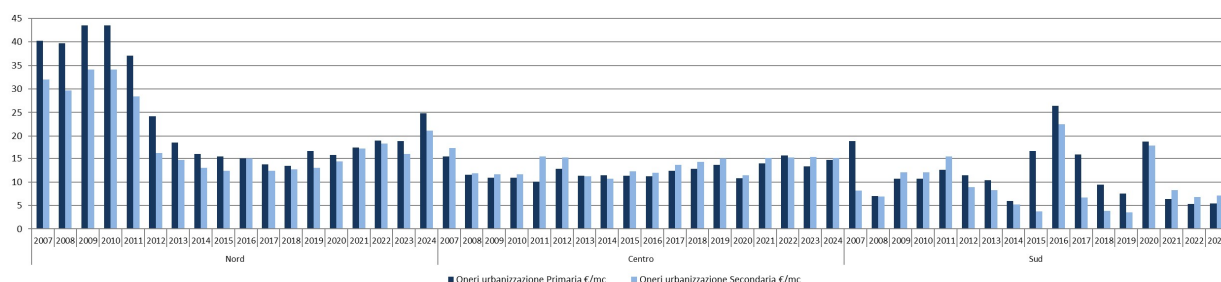


Grafico 3.11: Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dal 2007 ad oggi (€/m³) suddivisi per Nord, Centro e Sud

Dai dati e dal *Grafico 3.11* emerge che gli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria, nei diciassette anni di analisi, risultano essere mediamente più alti al Nord Italia rispetto al Centro e al Sud.

Il confronto mostra che nel Nord è avvenuta, a partire dall'anno 2011, una riduzione degli importi degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria, per poi risalire a partire dal 2019.

Al Centro si registra un trend mediamente più costante sia per gli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria.

Al Sud gli oneri di urbanizzazione sono mediamente i più bassi fra le tre aree.

La monetizzazione degli standard è mediamente più alta al Nord con valori tutto sommato costanti (media 204,44 €/m²) tranne che per il 2024 (480,54 €/m²). Al Centro e al Sud i valori medi sono simili (rispettivamente 158,75 €/m² e 157,02 €/m²), sebbene con andamenti molto più variabili al Sud (Grafico 3.12).



Grafico 3.12: Monetizzazione degli standard dal 2007 ad oggi suddivisi per Nord, Centro e Sud (€/m²)

4. La misurazione dell'efficienza dei processi concessori in Italia

L'obiettivo della ricerca è quello di rappresentare la qualità dei servizi offerti dalle Pubbliche Amministrazioni a tutti gli operatori, sia italiani sia internazionali, potenzialmente interessati ad investire sul nostro territorio.

La capacità di attrarre investimenti, in un mondo che mette in competizione le città e i territori, costituisce, infatti, un importante fattore di sviluppo. Questa capacità deve essere esplicitata attraverso strumenti che possano facilitare il dialogo tra soggetti che provengono da settori diversi. La conoscenza del territorio, la capacità di individuare fattori in grado di rappresentarne le caratteristiche, la comunicazione e lo scambio di informazioni che favoriscono la trasparenza, diventano elementi in grado di determinare il successo di una città.

4.1 Il metodo

La ricerca, sulla base dei dati raccolti, si propone di misurare l'efficienza dei processi concessori dei Comuni analizzati attraverso l'assegnazione di una classe di efficienza.

Per fare ciò sono stati individuati una serie di parametri attraverso i quali è stato poi predisposto il modello di misurazione relativo ai settori "urbanistico" ed "edilizio".

I fattori presi in esame per la misurazione fanno riferimento agli aspetti ritenuti maggiormente rilevanti dagli investitori. A ciascun parametro considerato, sulla base della sua rilevanza e della sua capacità di influenzare l'efficienza dei processi concessori, è stato assegnato un "peso", o coefficiente di ponderazione, che è servito a definirne una scala di importanza (*Tabella 4.1*). La maggior parte dei fattori presi in esame affronta solo alcune delle variabili ritenute fondamentali per una valutazione complessiva dell'efficienza di una Pubblica Amministrazione: particolarmente importanti risultano essere gli aspetti legati alle tempistiche e al numero di addetti.

Di seguito vengono riportati schematicamente i nove parametri che rappresentano le variabili opportunamente pesate che costituiscono il modello di misurazione.

Parametri
Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
Tempo per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo
Numero di addetti alle pratiche urbanistiche rapportato al numero di abitanti ⁵
Tempo trascorso tra presentazione di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego
Numero di addetti alle pratiche edilizie rapportato al numero di abitanti
Oneri di urbanizzazione primaria
Oneri di urbanizzazione secondaria
Contributo rapportato al costo di costruzione
Costo medio per la monetizzazione degli standard

Tabella 4.1: Fattori ritenuti essenziali per la misurazione dell'efficienza delle PAL nel settore urbanistico ed edilizio.

In relazione ai parametri individuati e alle risposte raccolte, ad ogni Pubblica Amministrazione Locale è stato attribuito un punteggio. È stata assegnata una votazione massima ai Comuni

⁵ Nell'analisi di misurazione dell'efficienza, i dati raccolti dall'Osservatorio, relativi al numero di addetti alle pratiche urbanistiche ed edilizie, sono stati rapportati per ogni Pubblica Amministrazione al numero di abitanti al fine di poter confrontare città con densità demografiche differenti.

che hanno dato la risposta migliore e una votazione minima ai Comuni che hanno fornito la risposta peggiore. Ai restanti Comuni è stato assegnato un punteggio proporzionale alla loro risposta.

Infine, per ogni Comune è stata calcolata la media ponderata di tutti i fattori presi in considerazione, ottenendo così un punteggio totale, espresso in centesimi, che ha permesso all'Osservatorio di stilare la graduatoria sotto riportata (*Tabella 4.2*).

È importante evidenziare che il fattore chiave per redigere la classifica finale è stato il numero di risposte ricevute: infatti, alle domande cui non è stata data risposta è stato assegnato un punteggio pari a zero.

4.2 La classifica

Il risultato ottenuto in centesimi è stato poi tradotto in 4 classi di efficienza, espresse attraverso le lettere A+, A, B e C (*Tabella 4.2*).

L'assegnazione delle classi è avvenuta attraverso i seguenti criteri:

Punteggio >80	A+
60< Punteggio <79	A
40< Punteggio <59	B
Punteggio <39	C

Di seguito si riporta la classifica:

1	Pavia	A+
2	Sondrio	A+
3	Perugia	A
4	Genova	A
5	Arezzo	A
6	Brescia	A
7	Pordenone	A
8	Monza	A
9	Cremona	A
10	Cuneo	A
11	Lecco	A
12	Mantova	A
13	Trieste	A
14	Parma	A
15	Reggio Calabria	A
16	Ferrara	A
17	Aosta	A
18	Modena	A
19	Fermo	A
20	Treviso	A
21	L'Aquila	A
22	Firenze	A
23	Varese	A
24	Piacenza	A
25	Napoli	A
26	Udine	A
27	Ragusa	A
28	Bologna	B
29	Trento	B
30	Frosinone	B
31	Ancona	B
32	Prato	B
33	Lodi	B
34	Rimini	B
35	Torino	B
36	Verona	B
37	Ascoli Piceno	B
38	Milano	C
39	Padova	C
40	Livorno	C
41	Chieti	C
42	Bergamo	C
43	Asti	C
44	Latina	C

Tabella 4.2: Classifica delle PAL nei settori urbanistico ed edilizio

5. L'approfondimento: i mercati comunali coperti

5.1 L'approfondimento

L'approfondimento dell'indagine svolta dall'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL) è dedicato al tema dei **mercati comunali coperti**.

I mercati coperti sono tra le tipologie edilizie maggiormente diffuse in Europa: assumono spesso una forte valenza urbanistica e specialmente, nelle strutture storiche, possono presentare dei caratteri architettonici innovativi e di valore artistico (si pensi ad esempio alla diffusione delle prime strutture in ferro e in vetro).

Anche oggi, nonostante la diffusione di moderni luoghi di vendita (ad esempio: i centri commerciali), queste strutture pubbliche rappresentano un luogo di riferimento importante per le comunità locali. La sfida per le pubbliche amministrazioni locali è di rilanciare questi mercati attraverso l'insediamento di nuove funzioni sociali e culturali e lo sviluppo di una nuova capacità attrattiva.

Lo scopo del questionario è di trarre un quadro della consistenza di questo patrimonio e delle modalità con cui le pubbliche amministrazioni locali lo rendono disponibile alla comunità. In particolare, le domande vertono sul numero e il tipo di immobili, le eventuali nuove funzioni, le fonti di finanziamento usate per il loro ammodernamento.

5.2 Analisi dei dati

Il questionario pone delle domande generali sul numero di mercati comunali coperti presenti sul territorio. Su 44 Pubbliche Amministrazioni Locali (PAL) partecipanti l'approfondimento è stato compilato, rispondendo almeno ad una domanda, da 32 (pari al 73%).

Di queste 32, 13 hanno risposto di non avere alcun mercato comunale coperto. Ne restano 19, che hanno queste strutture. (*Grafico 5.1*).

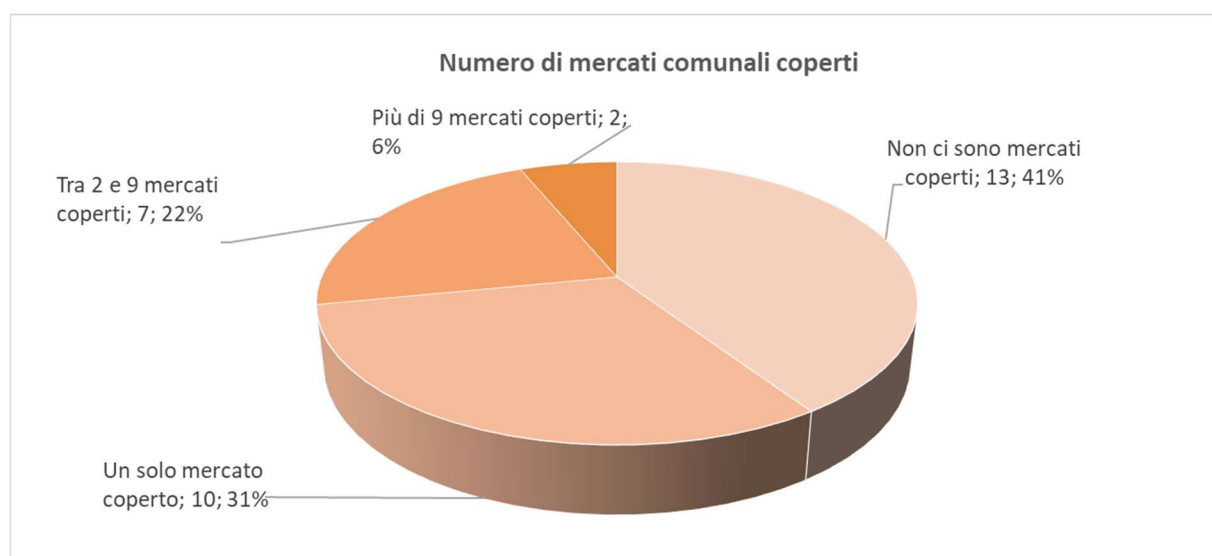


Grafico 5.1: Percentuale di PAL (Comuni) per numero di mercati comunali coperti (n=32)

Tra le PAL rispondenti quella con il maggior numero di mercati comunali coperti presenti sul territorio è Napoli con 17, seguita da Genova con 12 e Bologna con 9.

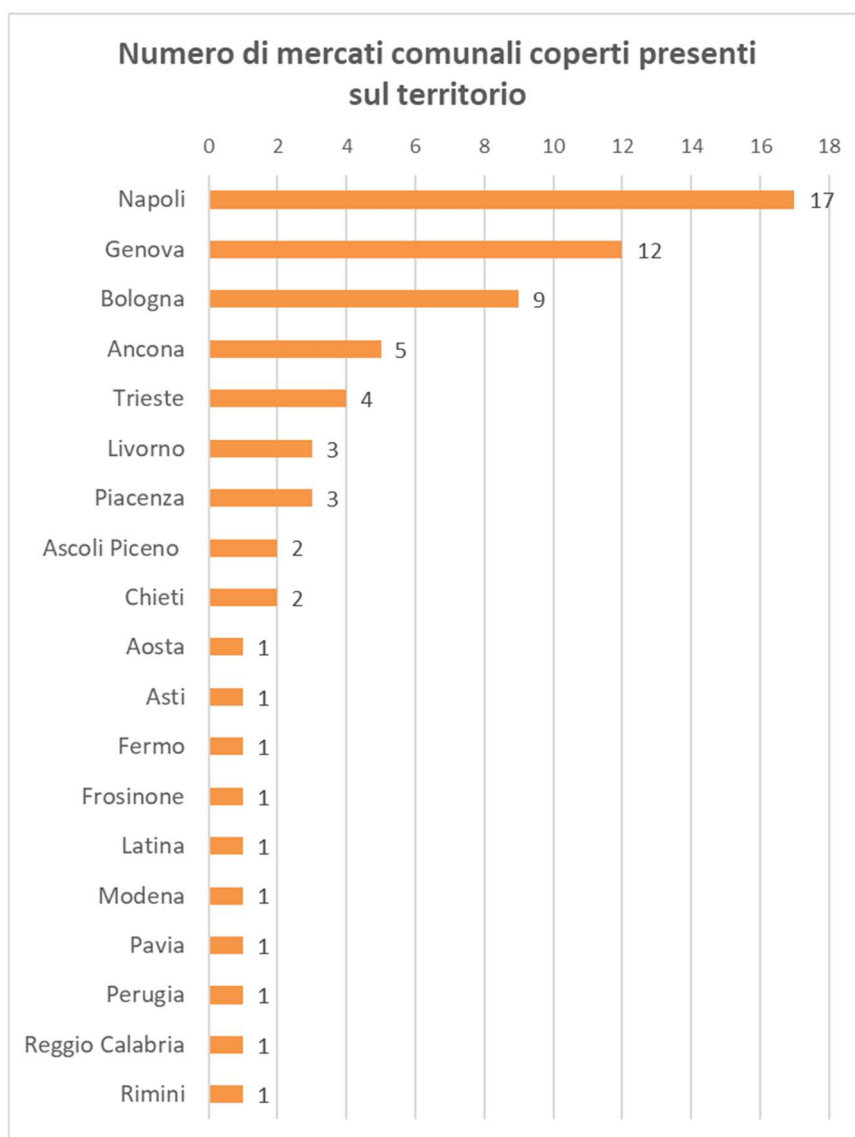


Grafico 5.2: Numero di mercati comunali coperti presenti sul territorio

Per quanto riguarda il **numero di mq coperti in testa è sempre Napoli**, seguita da Livorno e Trieste (*Grafico 5.3*).

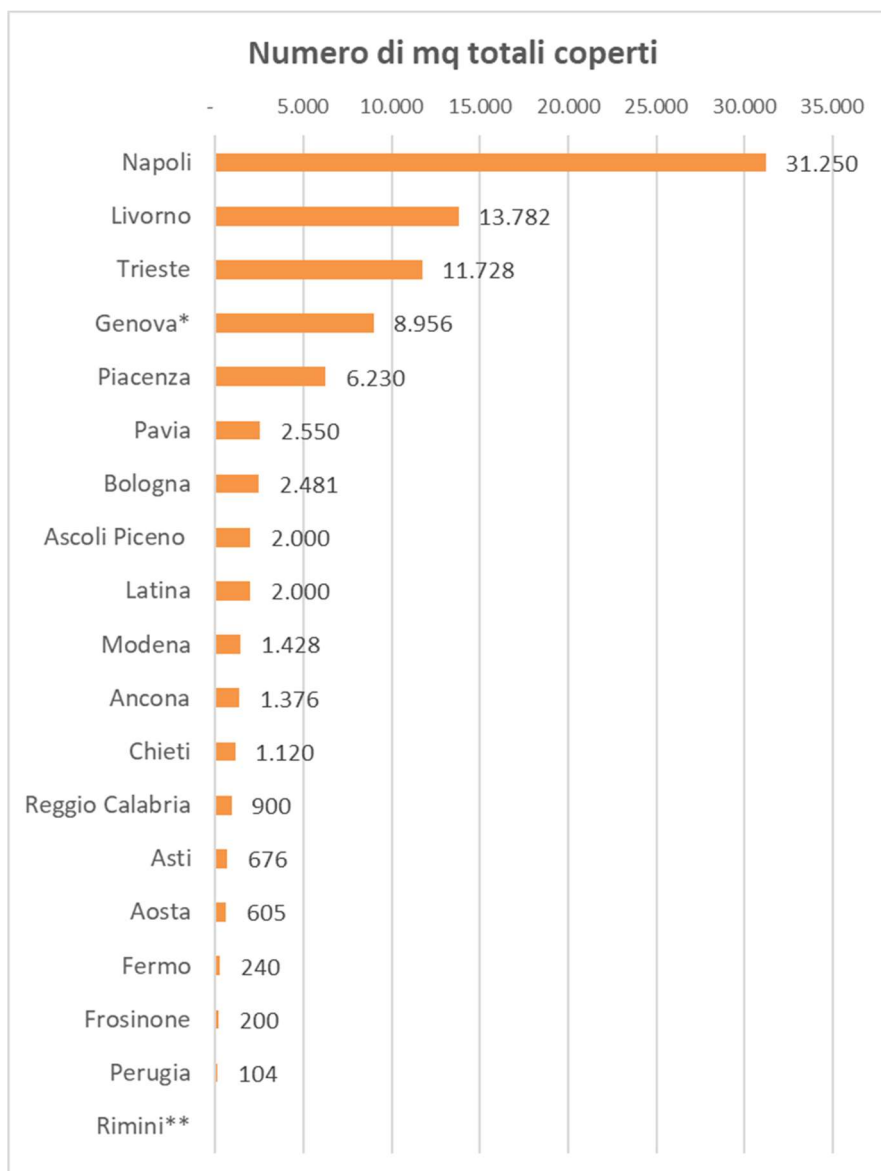


Grafico 5.3: Numero di mq coperti riferiti ai mercati comunali coperti

*Per Genova si è fatta una media delle superfici, prendendo in considerazione i soli mercati comunali coperti.

** non risposto

In totale ci sono 43,5 mercati per i quali le PAL hanno espresso la necessità di interventi di riqualificazione: si tratta del 65% rispetto al numero totale.

Le attività di riqualificazione risultano avviate per 8,5 mercati (pari al 20% dei mercati necessitanti un intervento). (Grafico 5.4)

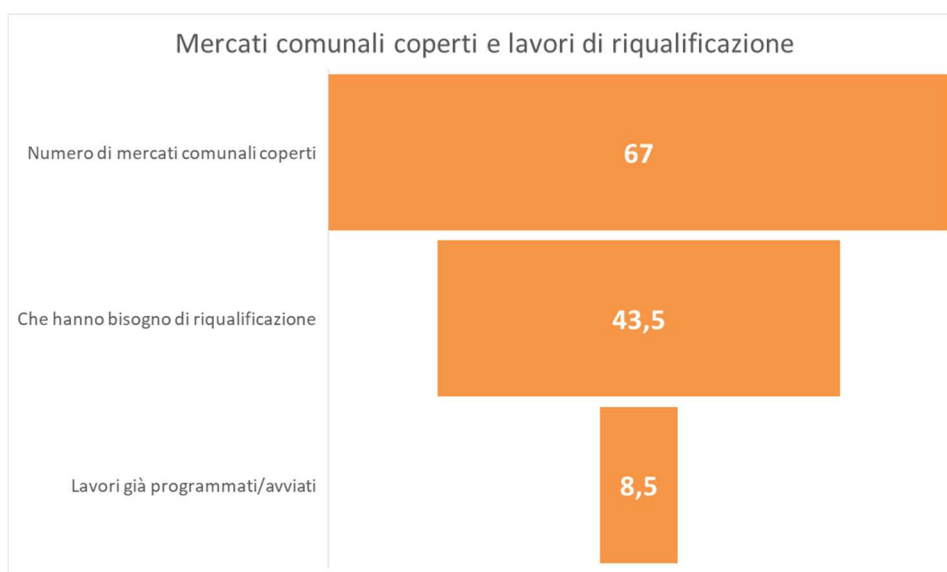


Grafico 5.4: Numero di mercati per i quali le PAL hanno espresso la necessità di interventi di riqualificazione e per i quali sono stati avviati i lavori.

In ben 12 PAL su 19 gli interventi di riqualificazione sarebbero richiesti per tutti i mercati comunali presenti sul territorio. (Grafico 5.5)

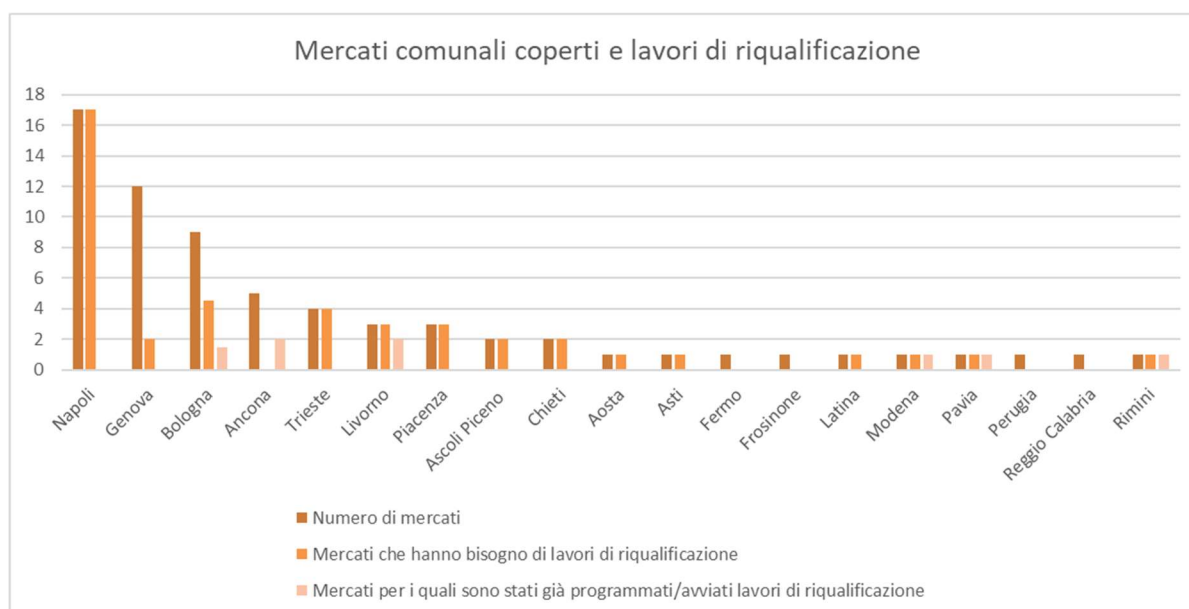


Grafico 5.5: Numero di mercati per i quali le PAL hanno espresso la necessità di interventi di riqualificazione e per i quali sono stati avviati i lavori.

Per quanto riguarda il tipo di fondi utilizzati per i lavori di riqualificazione, si tratta generalmente di fondi comunali. Questa tipologia di fondo è presente anche quando vengono usate altre fonti di finanziamento (PNRR, fondi regionali/privati). (Grafico 5.6)

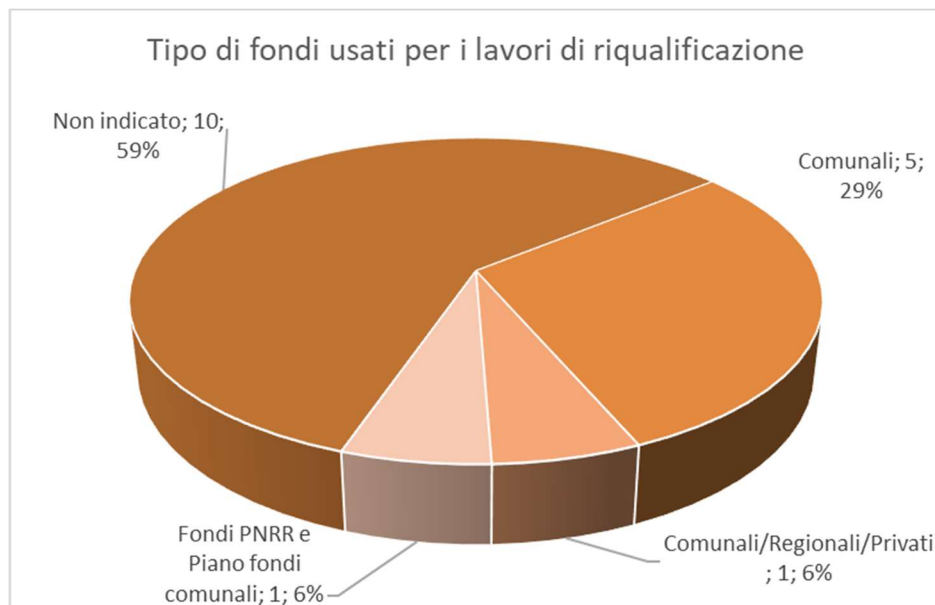


Grafico 5.6: Tipologia di fondi utilizzati (numero di PAL e quota percentuale)

Per il 68% delle PAL che hanno risposto alla domanda l'attuale numero di mercati comunali coperti è sufficiente. A questi si aggiungono un altro 21% che li considera più che sufficienti; per due PAL il numero è insufficiente: Reggio Calabria e Ragusa (quest'ultima PAL in effetti non ha compilato il questionario di approfondimento in quanto non ha mercati comunali coperti sul suo territorio). (Grafico 5.7)

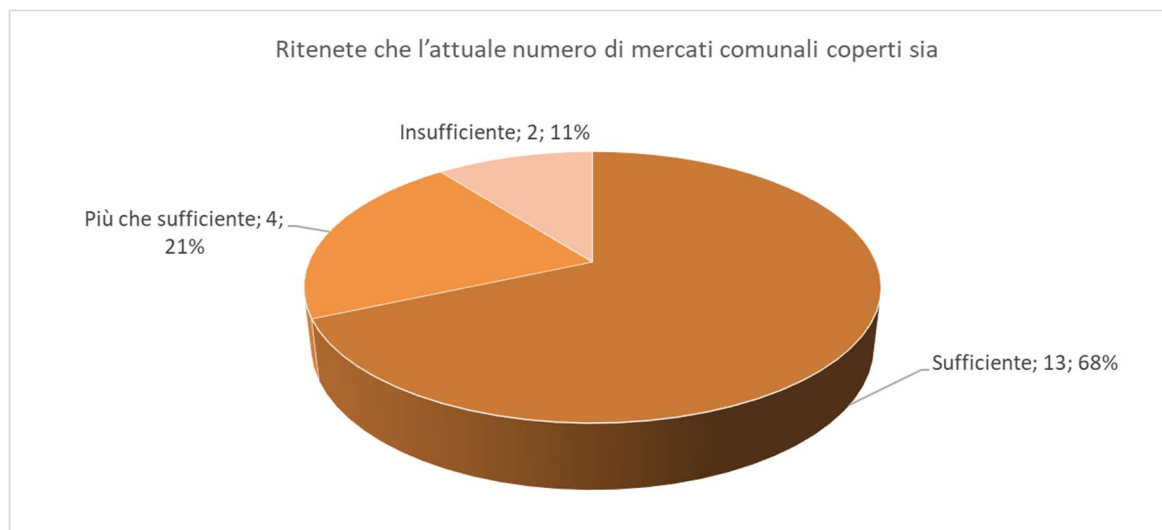


Grafico 5.7: Numero di mercati comunali coperti

In almeno la metà dei casi all'interno dei mercati comunali coperti sono presenti altri spazi, a parte quelli riservati al commercio (*Grafico 5.8*).

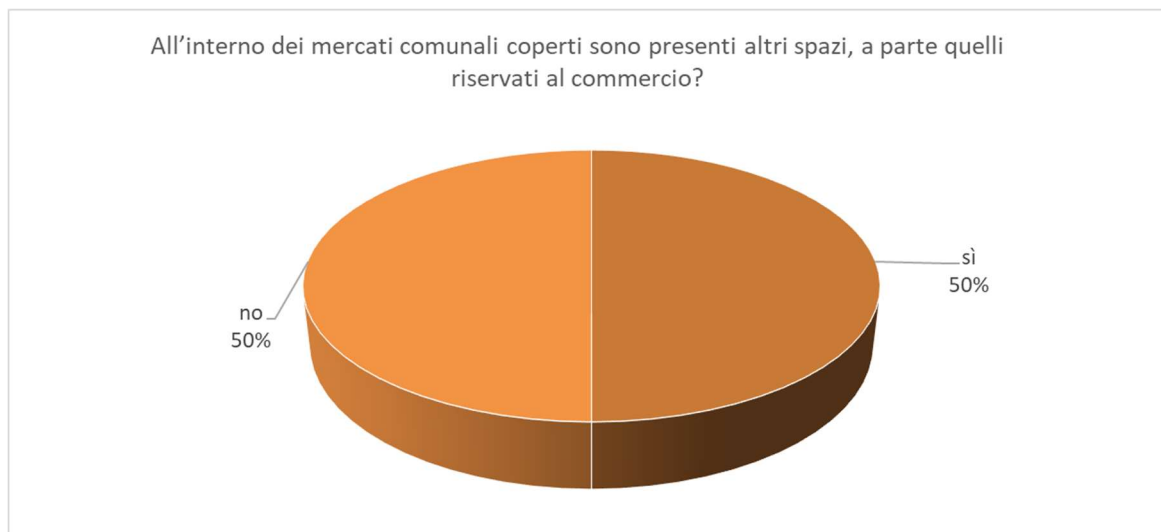


Grafico 5.8: Percentuale di mercati comunali coperti all'interno dei quali sono presenti altri spazi, a parte quelli riservati al commercio

Il grafico 5.9 mostra quali altri spazi sono presenti all'interno dei mercati comunali coperti, a parte quelli riservati al commercio. Nel 33% dei casi sono presenti aree destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, seguite da uffici e servizi (27%). Tra gli altri spazi (27%) troviamo luoghi destinati ad associazioni, laboratori alimentari e non, centri di ricerca e studio delle specie ittiche, altre tipologie di commercio.

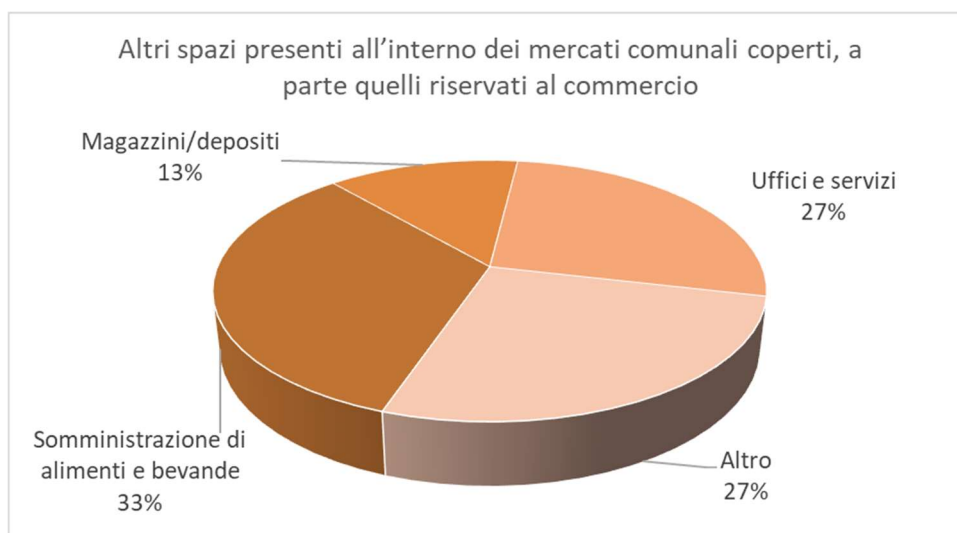


Grafico 5.9: Altri spazi presenti all'interno dei mercati comunali coperti, a parte quelli riservati al commercio (possibili più risposte)

Le preferenze espresse dalle PAL rispetto alla presenza di ulteriori spazi che potrebbero essere utili all'interno dei mercati comunali coperti, a parte quelli riservati al commercio, sono state raggruppate in 3 macro aree:

1. spazi ricreativi/culturali (54% delle preferenze): ritroviamo in questo ambito spazi ricreativi e culturali in senso generale, spazi da dedicare a mostre o piccole manifestazioni, attività culturali e sociali promosse dai quartieri, corsi di formazione per arti e antichi mestieri, punti di sosta e ristoro;
2. spazi per i servizi ai cittadini (23%): qui abbiamo spazi per co-studying, co-working e servizi alla comunità (ad esempio sportello del cittadino, CAF, etc.);
3. altro (23%): in questo ambito sono raggruppati: laboratori artigianali, depositi, servizi al turismo/valorizzazione dei prodotti del territorio. (*Grafico 5.10*).

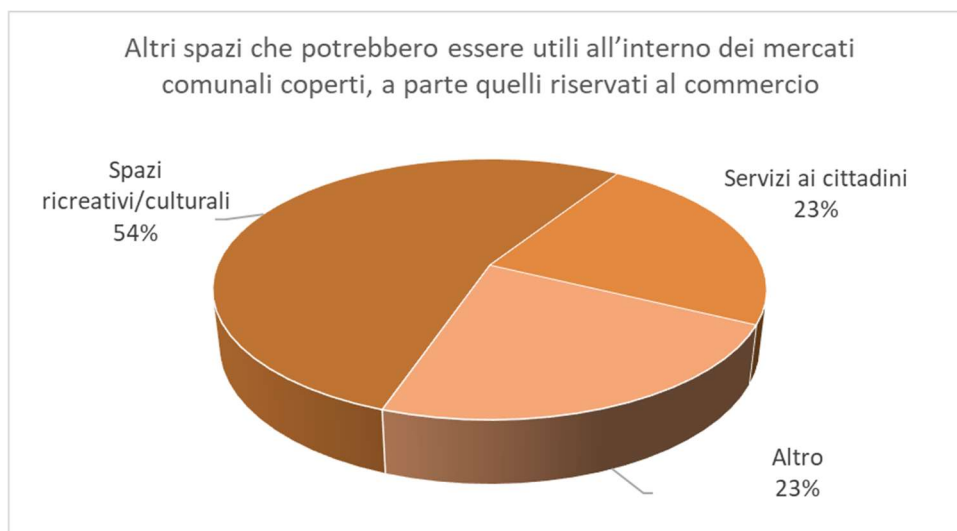


Grafico 5.10: Altri spazi che potrebbero essere utili all'interno dei mercati comunali coperti, a parte quelli riservati al commercio (possibili più risposte)

Nella stragrande maggioranza dei casi (89% circa) i mercati comunali coperti non sono presenti su siti web di e-commerce. In un caso l'iniziativa è lasciata ai singoli venditori (*Grafico 5.11*).

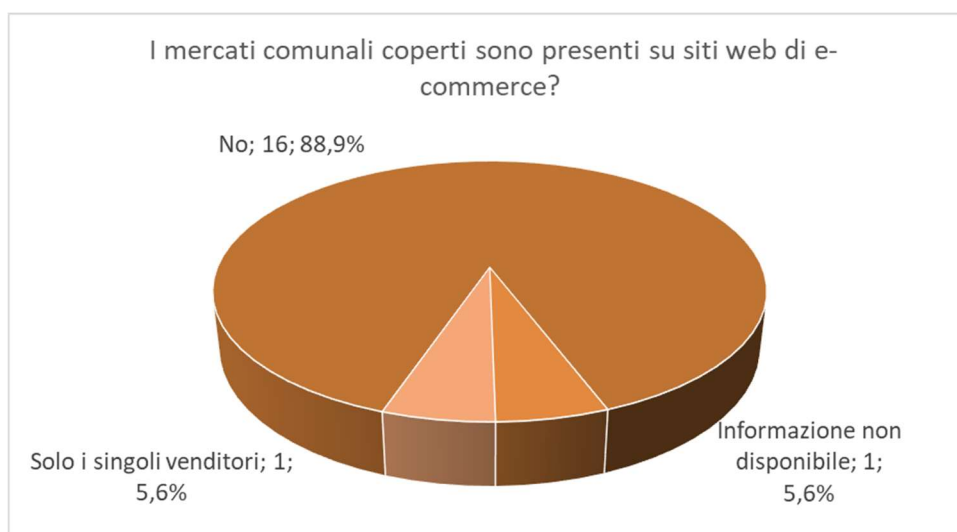


Grafico 5.11: Presenza dei mercati comunali coperti su siti web di e-commerce

Conclusioni

Le tematiche più significative affrontate nella ricerca riguardano i tempi delle Pubbliche Amministrazioni - PAL (i dati sono relativi al 2024):

- il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) viene rilasciato mediamente in 16 giorni (dato in crescita rispetto al precedente anno – media di 15 giorni).
- L'approvazione di un Piano Attuativo richiede mediamente 7,8 mesi (in leggera crescita rispetto alla precedente edizione).
- Il tempo medio che trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego è di 103 giorni (in discesa rispetto ai 112 giorni del 2023).

Per quanto riguarda il rilascio dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi risulta che:

- il numero di Piani Urbanistici Attuativi istruiti in media per Comune è di 6 (come nel 2023).
- I permessi di costruire per nuova edificazione rilasciati per Comune sono in media 36, in lieve decrescita rispetto ai 39 del 2023; anche i permessi per le ristrutturazioni sono in decrescita (42 contro 48 del 2023).
- In risalita l'uso della S.C.I.A. (da 1.049 pratiche in media per Comune nel 2023, a 1.119 nel 2024) e delle C.I.L.A. (da 2.449 pratiche in media per Comune nel 2023, a 2.577 nel 2024).

Il numero medio di addetti alle pratiche urbanistiche è in discesa rispetto al 2023 (10,3 contro 11,8 nel 2023); così come quello degli addetti alle pratiche edilizie (18,6 contro 20,8 nel 2023).

L'approfondimento è stato dedicato al tema dei *mercati comunali coperti*.

È possibile sintetizzare come segue alcuni dei dati più significativi rispetto alle PAL che hanno compilato anche il questionario di approfondimento:

- delle 32 PAL che hanno partecipato all'approfondimento, 13 hanno risposto di non avere alcun mercato comunale coperto, le rimanenti 19 hanno almeno una struttura.
- Tra le PAL rispondenti quella con il maggior numero di mercati comunali coperti è Napoli (17), seguita da Genova (12) e Bologna (9).
- Il 65% dei mercati comunali coperti necessita di interventi di riqualificazione; solo sul 20% di questi sono stati avviati i lavori.
- In 12 PAL su 19 gli interventi di riqualificazione sarebbero richiesti per tutti i mercati comunali presenti sul territorio.
- I fondi generalmente utilizzati per i lavori di riqualificazione sono comunali.
- Per l'89% delle PAL il numero di mercati comunali coperti è sufficiente/più che sufficiente.
- Nel 50% dei casi all'interno dei mercati comunali coperti sono presenti altri spazi, a parte quelli riservati al commercio: in genere aree destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e poi uffici e servizi.
- Rispetto alla presenza di ulteriori spazi che potrebbero essere utili all'interno dei mercati comunali coperti, il 54% delle preferenze delle PAL si appunta sugli spazi ricreativi/culturali.
- Nell'89% dei casi i mercati comunali coperti non sono presenti su siti web di e-commerce.