



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA,
INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI
E AMBIENTE COSTRUITO

REC Real
Estate
Center



L'efficienza dei processi concessori

XVII RAPPORTO

2024

Con approfondimento dedicato al tema

I BENI IMMOBILI CONFISCATI

in collaborazione con l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (**ANBSC**)

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 Francesco Celino, Marlea De Simone e Filippo Paolo Formica.

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	48
3.2 EDILIZIA	50
3.3 NORD, CENTRO E SUD: IL COSTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD	53
4. LA MISURAZIONE DELL'EFFICIENZA DEI PROCESSI CONCESSORI IN ITALIA	55
4.1 IL METODO	55
4.2 LA CLASSIFICA	56
5. L'APPROFONDIMENTO: I BENI IMMOBILI CONFISCATI	57
5.1 L'APPROFONDIMENTO	57
5.2 ANALISI DEI DATI	57
CONCLUSIONI	66

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 alle attività di ricerca, consulenza e didattica nell’ambito del Real Estate Center (REC) del Dipartimento ABC. Coordina il *Percorso 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 (BAT), 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 45, pari a circa il 42% del campione individuato.

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

1	Alessandria	24	Monza
2	Ancona	25	Novara
3	Arezzo	26	Nuoro
4	Ascoli Piceno	27	Oristano
5	Bari	28	Padova
6	Bergamo	29	Parma
7	Bologna	30	Pavia
8	Brescia	31	Perugia
9	Catania	32	Piacenza
10	Catanzaro	33	Pordenone
11	Chieti	34	Ragusa
12	Cosenza	35	Rimini
13	Cremona	36	Savona
14	Fermo	37	Sondrio
15	Ferrara	38	Torino
16	Firenze	39	Trento
17	Genova	40	Treviso
18	Grosseto	41	Trieste
19	L'Aquila	42	Venezia
20	Latina	43	Vercelli
21	Mantova	44	Verona
22	Milano	45	Vicenza
23	Modena		

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 60% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Nord;
- il 36% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Centro;
- il 24% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Sud.

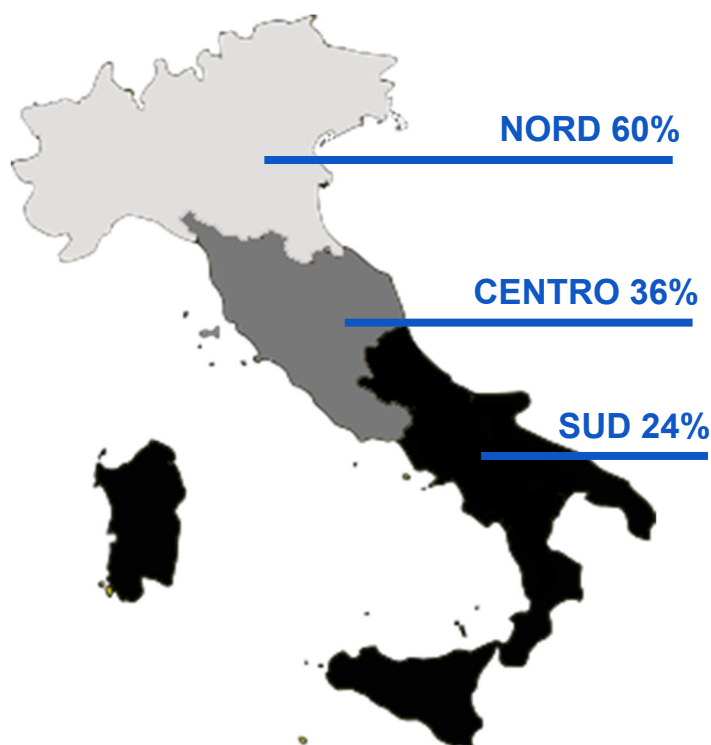


Figura 1.1: Percentuale di adesione del campione analizzato

Di seguito sono riportati i capoluoghi suddivisi per area geografica:

Nord: Alessandria, Bergamo, Bologna, Brescia, Cremona, Ferrara, Genova, Mantova, Milano, Modena, Monza, Novara, Padova, Parma, Pavia, Piacenza, Pordenone, Rimini, Savona, Sondrio, Torino, Trento, Treviso, Trieste, Venezia, Vercelli, Verona e Vicenza.

Centro: Ancona, Arezzo, Ascoli Piceno, Fermo, Firenze, Grosseto, Latina e Perugia

Sud: Bari, Catania, Catanzaro, Chieti, Cosenza, L'Aquila, Nuoro, Oristano e Ragusa.

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, quest'anno dedicato al tema dei progetti di valorizzazione delle aree prospicienti le superfici acquee. Il questionario è stato sottoposto a tutti i 107 Capoluoghi di Provincia italiani a partire dal mese di aprile 2024 fino a settembre 2024; 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 2024 sono gli ultimi disponibili e quindi riferiti all'anno 2023.

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, sviluppato in collaborazione con l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), dedicato al tema delle pubbliche amministrazioni locali ed i beni immobili confiscati (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 2023;
- 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 2023.

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 funzionari addetti alle pratiche urbanistiche (*Tabella 2.1*).

NUMERO PIANI ATTUATIVI (Media)		NUMERO DI ADDETTI (Media)	
Anno	N°	Anno	N°
2023	6	2023	11,8
2022	5	2022	18,0
2021	7	2021	12,2

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

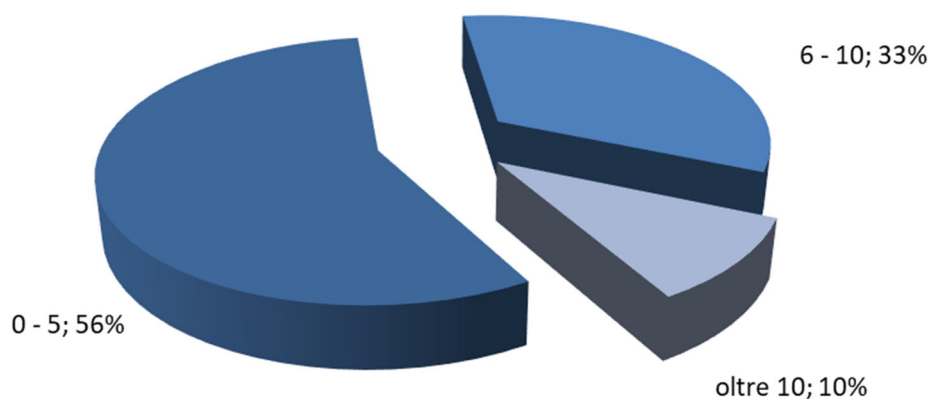


Grafico 2.1: Distribuzione del numero di Piani urbanistici attuativi per PAL

I dati segnalano che la maggior parte delle PAL (il 56%) gestisce fino a 5 Piani urbanistici attuativi, il 33% tra 6 a 10 e il 10% 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	8	2
Centro	3	3	0
Sud	3	2	2

Tabella 2.2: Numero dei Piani Urbanistici Attuativi per distribuzione territoriale

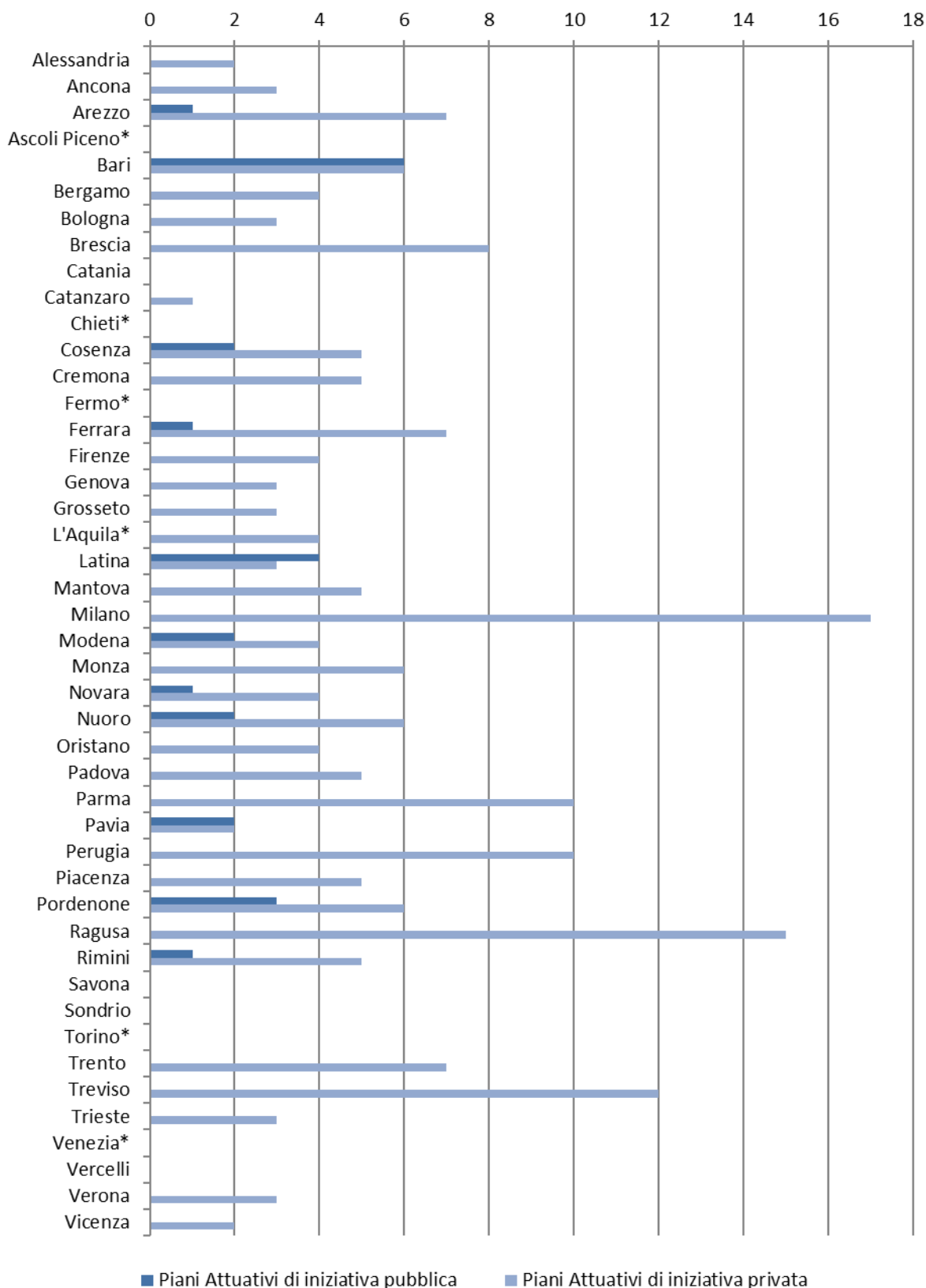
Per quanto riguarda il numero di Piani Attuativi istruiti, si è registrato un valore medio di circa 6 Piani Attuativi per Comune, in rialzo rispetto al valore emerso nella precedente edizione.

Il Comune di Milano fa registrare il maggior numero di Piani Attuativi, 17. Nel 42,5% 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 2023 il *numero di addetti alle pratiche urbanistiche* registra un decremento rispetto al 2022, attestandosi mediamente su 11,8 addetti (*tabella 2.3*).

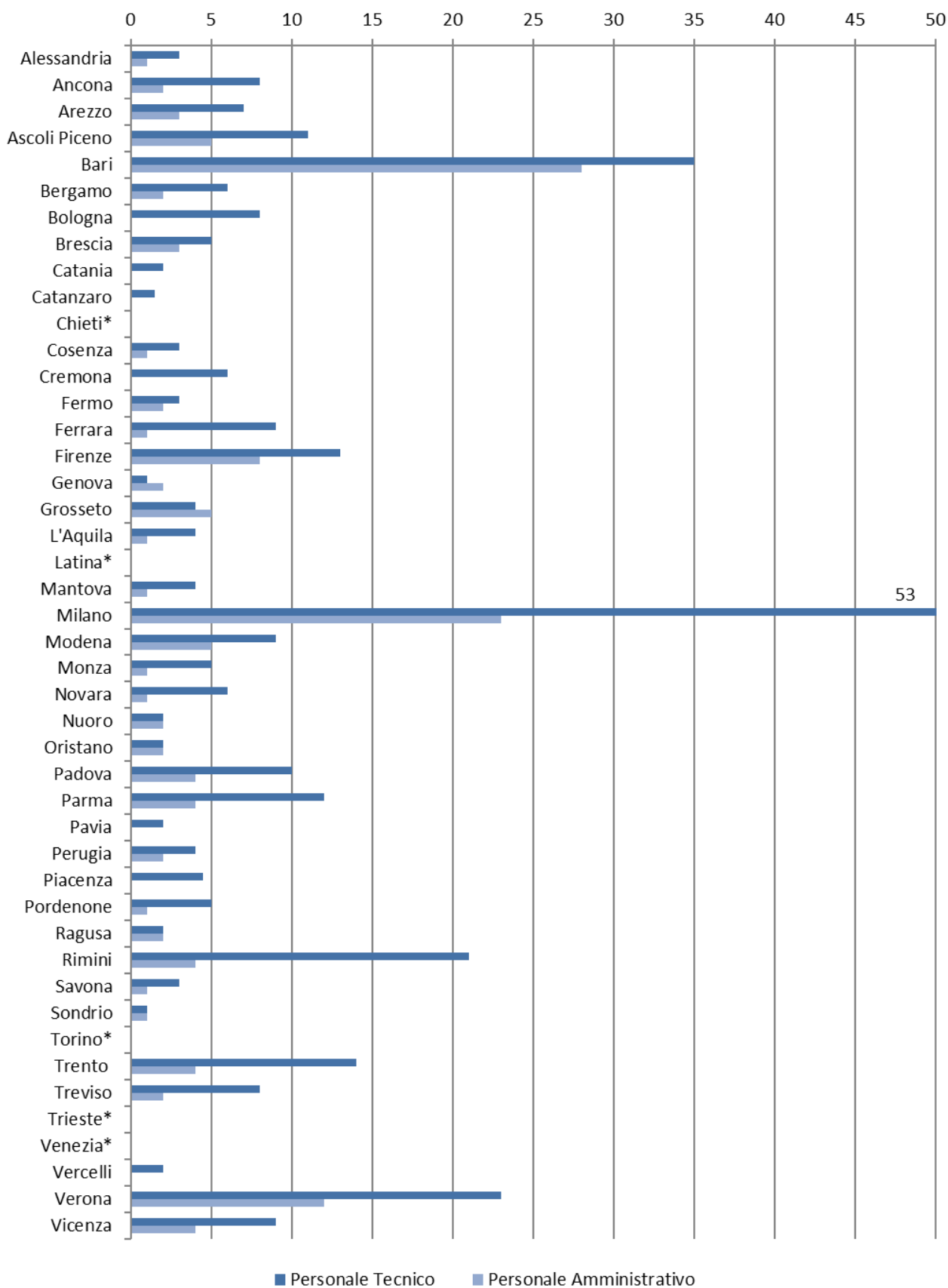
	Nord	Centro	Sud	Italia
N° di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2023	12,3	11,0	10,9	11,8
N° di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2022	18,5	11,8	22,1	18,0
Personale Tecnico (2023)	9,2	7,1	6,4	8,3
Personale Amministrativo (2023)	3,1	3,9	4,5	3,5

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 15 giorni (*Tabella 2.4*), valore più basso rispetto al 2022. Questi decrementi si registrano ovunque tranne al Centro.

	2022	2023	
Nord	20	16	
Centro	7	15	
Sud	16	12	
Italia	17	15	

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 2023, sono di 7,3 mesi contro i 7,9 del 2022 (*Tabella 2.5*).

Questi decrementi hanno interessato le PAL di tutte le aree, tranne il Sud.



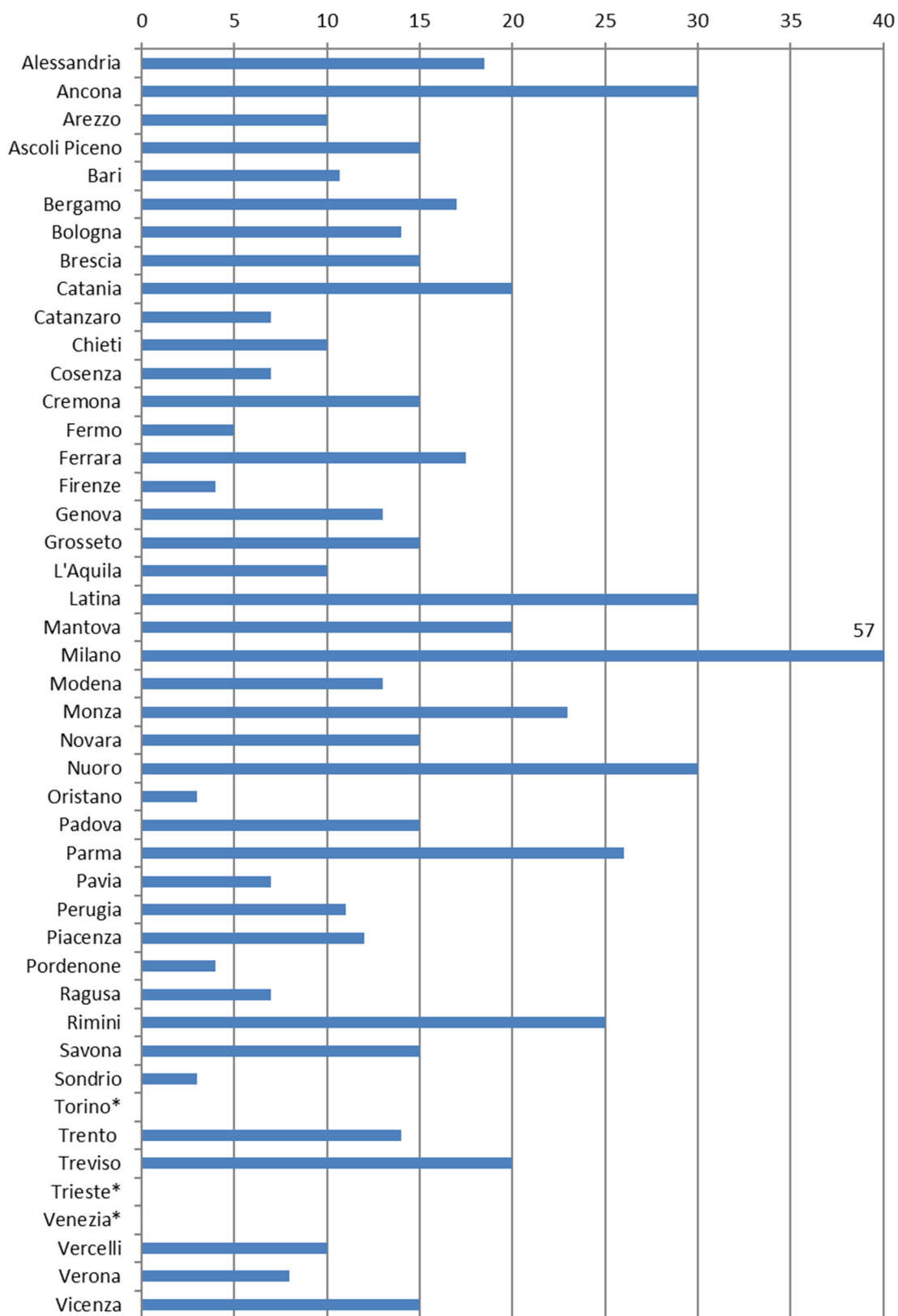
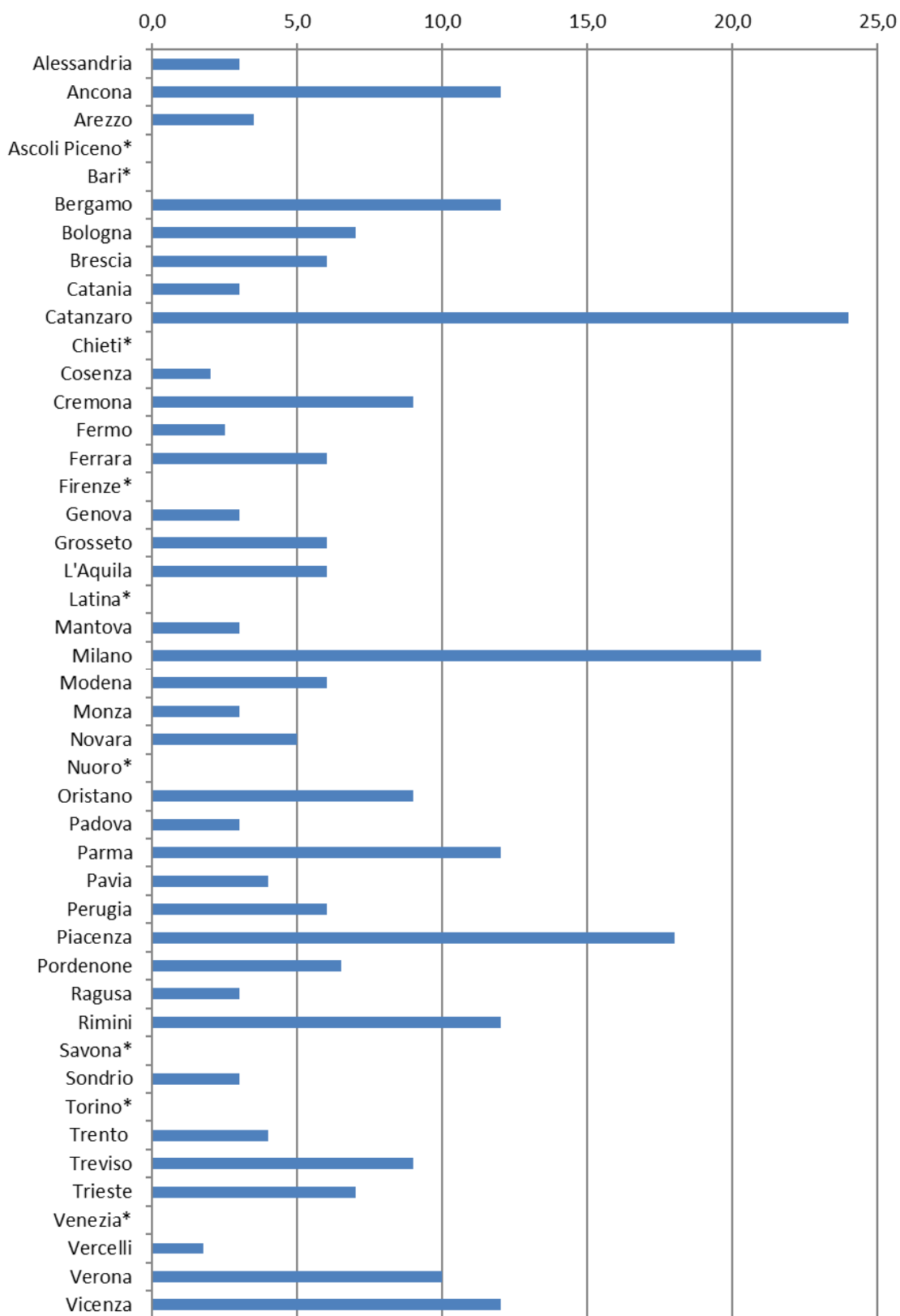
	2022	2023	
Nord	8,1	7,5	
Centro	7,2	6,0	
Sud	7,0	7,8	
Italia	7,9	7,3	

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 43% di *brownfield*; segue nel *greenfield* il comparto industriale con il 21%, mentre nel *brownfield* al secondo posto seguono il terziario e il commerciale con il 17% (*Grafici 2.6. e 2.7.*).

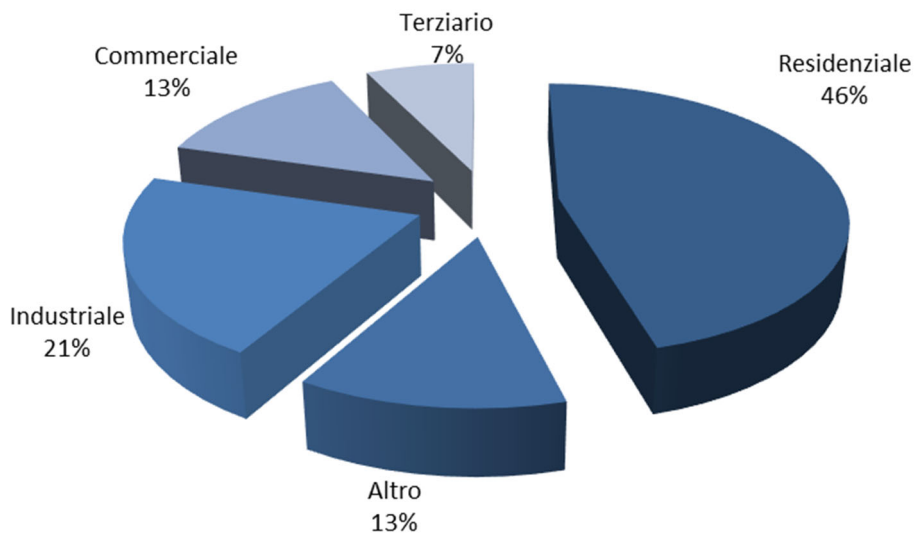


Grafico 2.6: Incidenza percentuale delle superfici per tipo di espansione (*greenfield*)

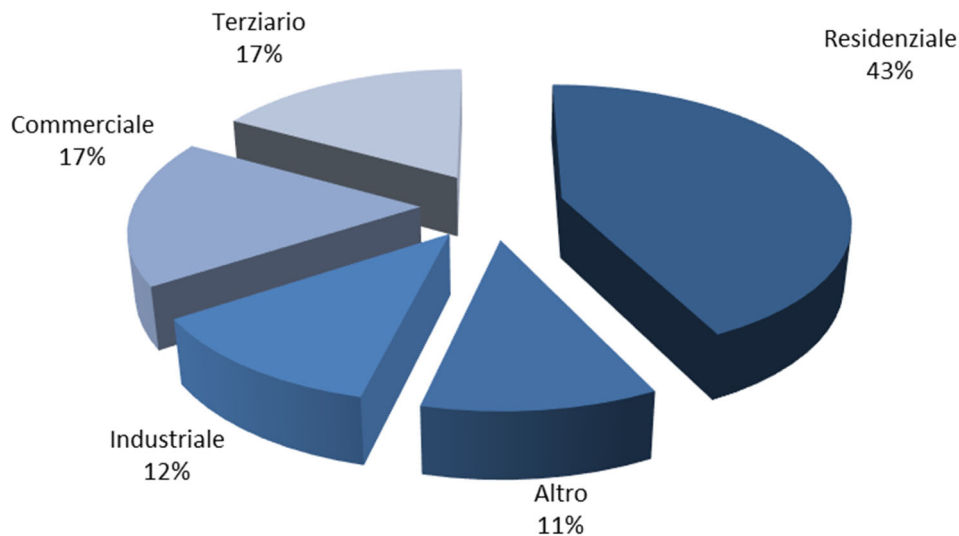


Grafico 2.7: Incidenza percentuale delle superfici per tipo di trasformazione (*brownfield*)

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 78% dei casi gli interventi sono affidati ad imprese locali (erano l'80% nel 2022); la partecipazione delle imprese nazionali è pari al 20% (17% nel 2022); le imprese internazionali sono presenti con il 2% degli operatori attivi sul territorio comunale (3% nel 2022).

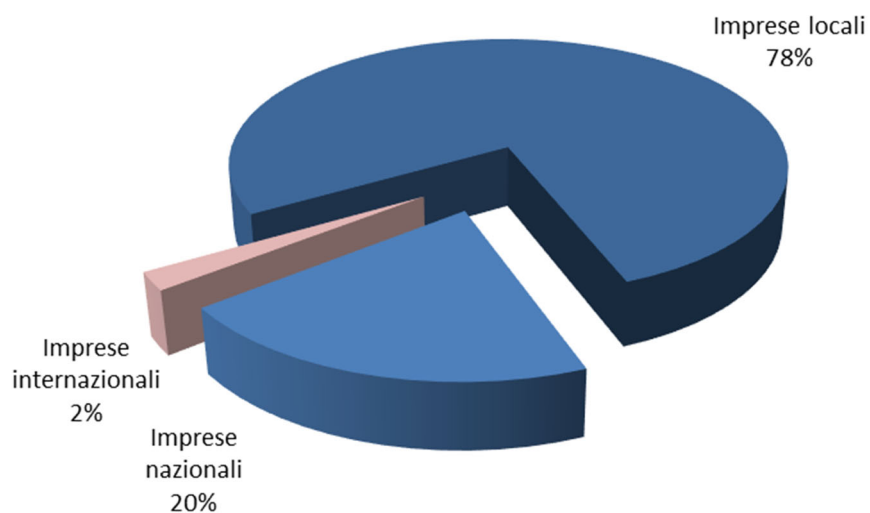


Grafico 2.8: Principali operatori attivi sul territorio comunale



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, il 96% dei Comuni ha risposto positivamente al quesito.

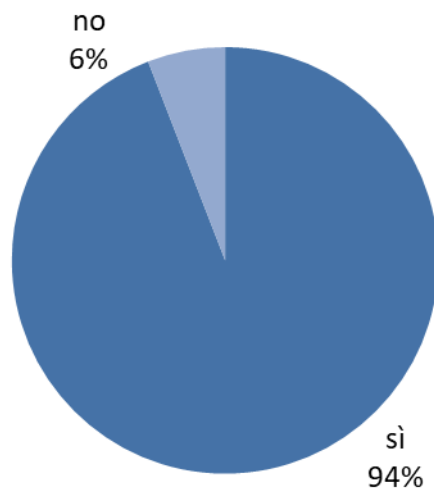


Grafico 2.9: Piano di alienazioni e valorizzazioni di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune suscettibili di valorizzazione

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 2023 e rispetto alla media di addetti.

PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI (Valore medio)			
Anno	TOTALE	Nuove edificazioni	Ristrutturazioni
2023	86	39	48
2022	80	37	36
2021	133	49	79

Tabella 2.7: Media dei permessi di costruire rilasciati per PAL

NUMERO DI S.C.I.A. PRESENTATE (Valore medio)	
2023	1.049
2022	1.473
2021	1262

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)	
2023	2.449
2022	5.390
2021	3.876

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
2023	20,8	13,5	7,3
2022	27,6	16,9	10,7
2021	22,7	14,1	8,7

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 2023 in Italia sono state presentate in media 39 domande di permesso di costruire per nuova edificazione e 48 per ristrutturazione. Rispetto alla precedente edizione (rispettivamente 37 e 36) i valori sono in crescita.

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

	2022	2023	
Nuova edificazione			
Nord	40	44	▶
Centro	34	36	▶
Sud	25	27	▶
Italia	37	39	▶
Ristrutturazione			
Nord	27	41	▶
Centro	61	38	◀
Sud	44	84	▶
Italia	36	48	▶

Tabella 2.11: Numero medio di permessi di costruire rilasciati per nuova edificazione e per ristrutturazione nel corso del 2023 in Italia suddivisi in Nord-Centro-Sud e trend 2022-2023

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

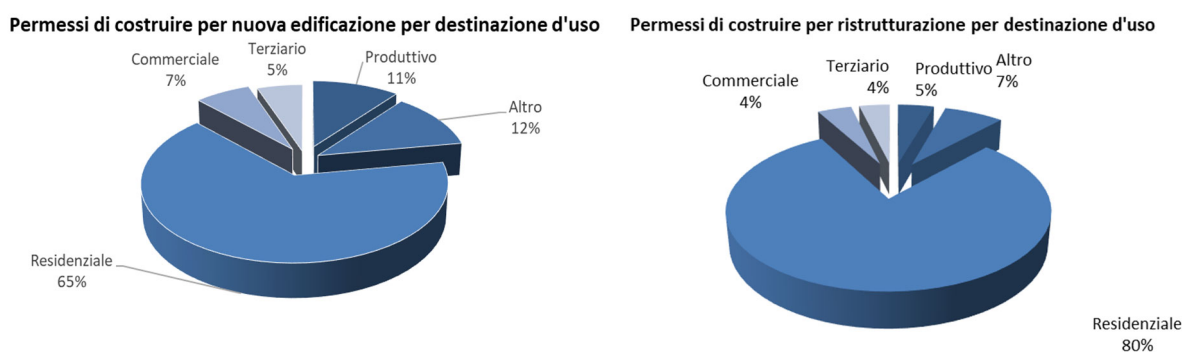
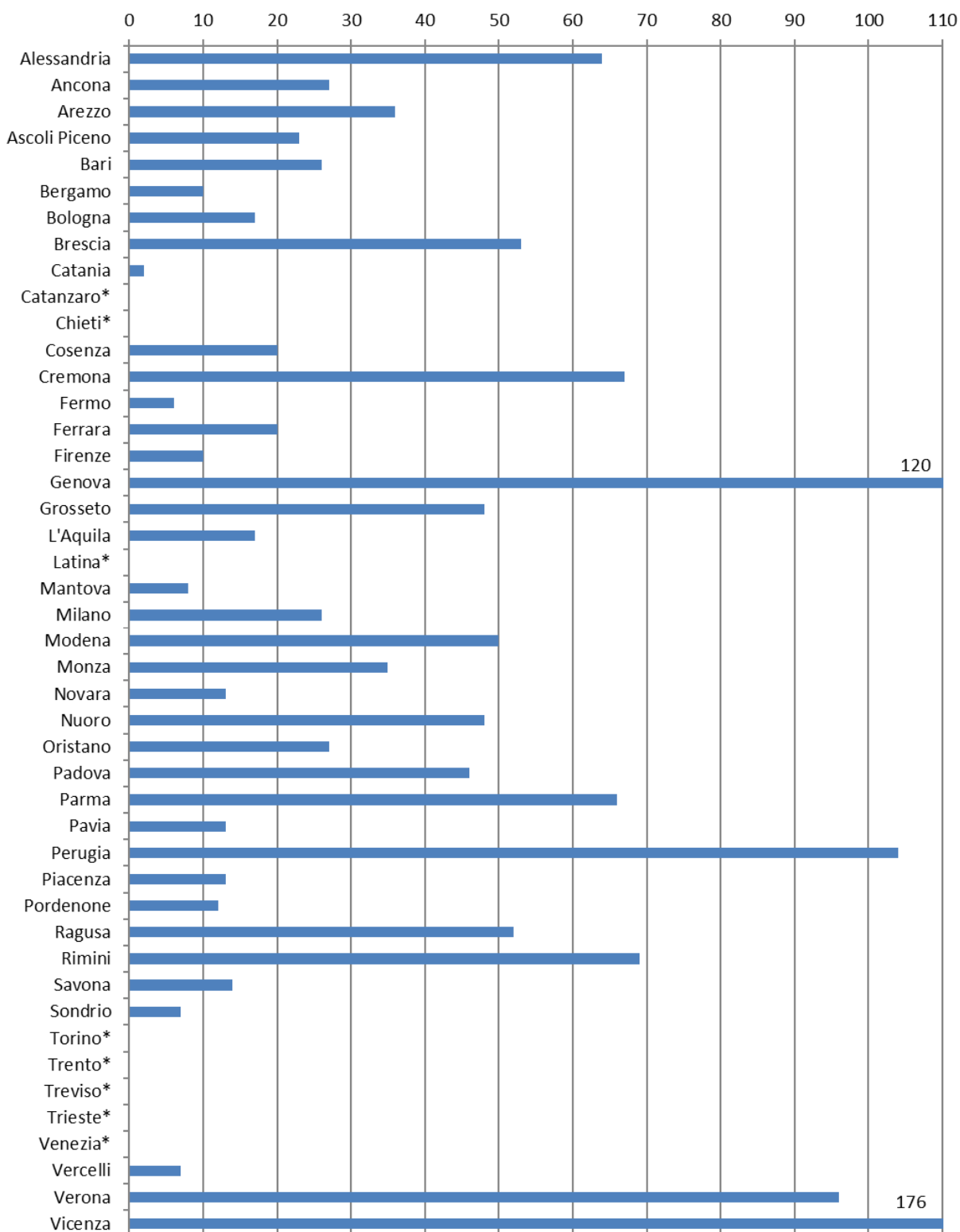
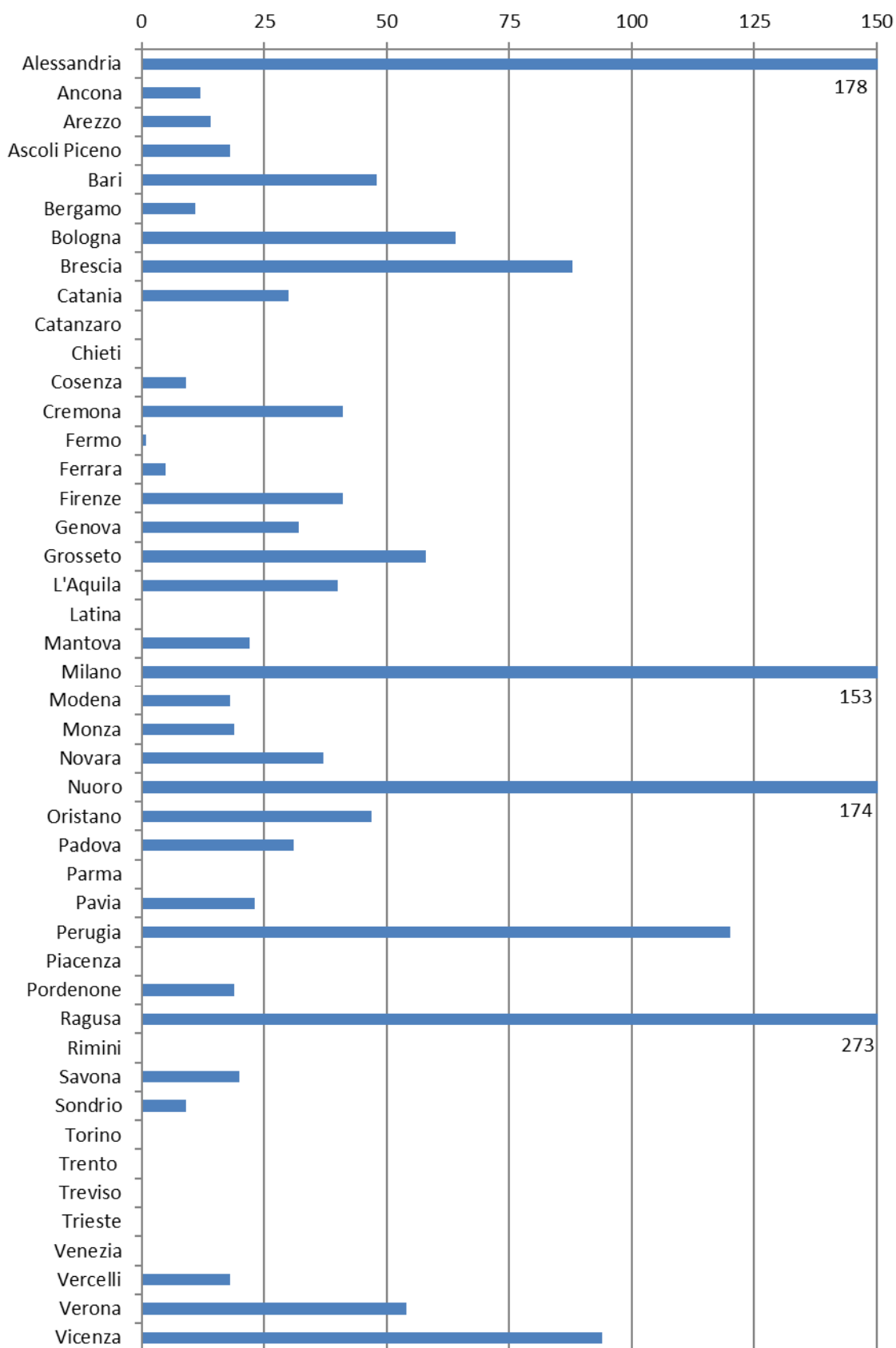


Grafico 2.10: Ripartizione percentuale per tipologia dei permessi di costruire per nuova edificazione e per ristrutturazione



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.11: Numero di permessi di costruire rilasciati per nuova edificazione nel corso del 2023



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.12: Numero di permessi di costruire rilasciati per ristrutturazione nel corso del 2023

Gli addetti alle pratiche edilizie nel 2023 erano in media 20,8 per Pubblica Amministrazione Locale, in diminuzione rispetto al 2022 (*Tabella 2.12*).

	Nord	Centro	Sud	Italia
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 (2023)	16,2	13,4	6,2	13,5
Personale Amministrativo (2023)	9,2	5,9	3,2	7,3

Tabella 2.12: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie per suddivisione territoriale e confronto dati 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 2023, il numero medio di S.C.I.A. presentate è stato pari a 1.049. 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	
Nord	1.535	1.129	
Centro	1.799	1.063	
Sud	682	749	
Italia	1.473	1.049	

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

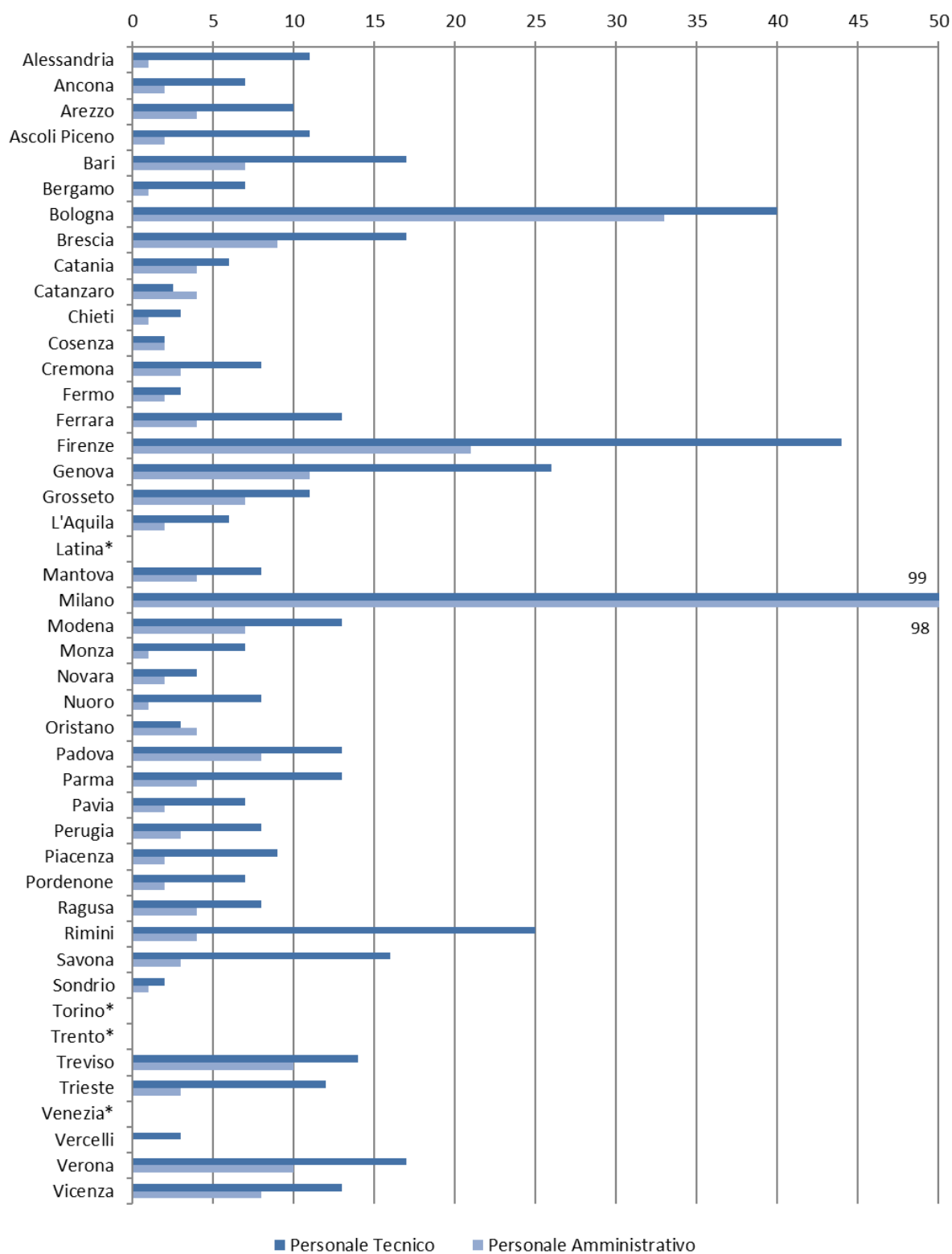
Rispetto al 2022 si registra un consistente decremento del numero di S.C.I.A. presentate in tutte le aree del territorio nazionale, a parte il Sud.

Si è indagato inoltre il numero di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) presentate nel 2023.

Osservando i dati sulla base della suddivisione territoriale, rispetto al 2022 il numero medio di C.I.L.A. è in decisa decrescita ovunque (*Tabella 2.14*), con un decremento a livello nazionale pari al 55%, fenomeno probabilmente determinato dal ridimensionamento delle agevolazioni fiscali previste dal decreto legge n. 34/2020 (Superbonus 110%).

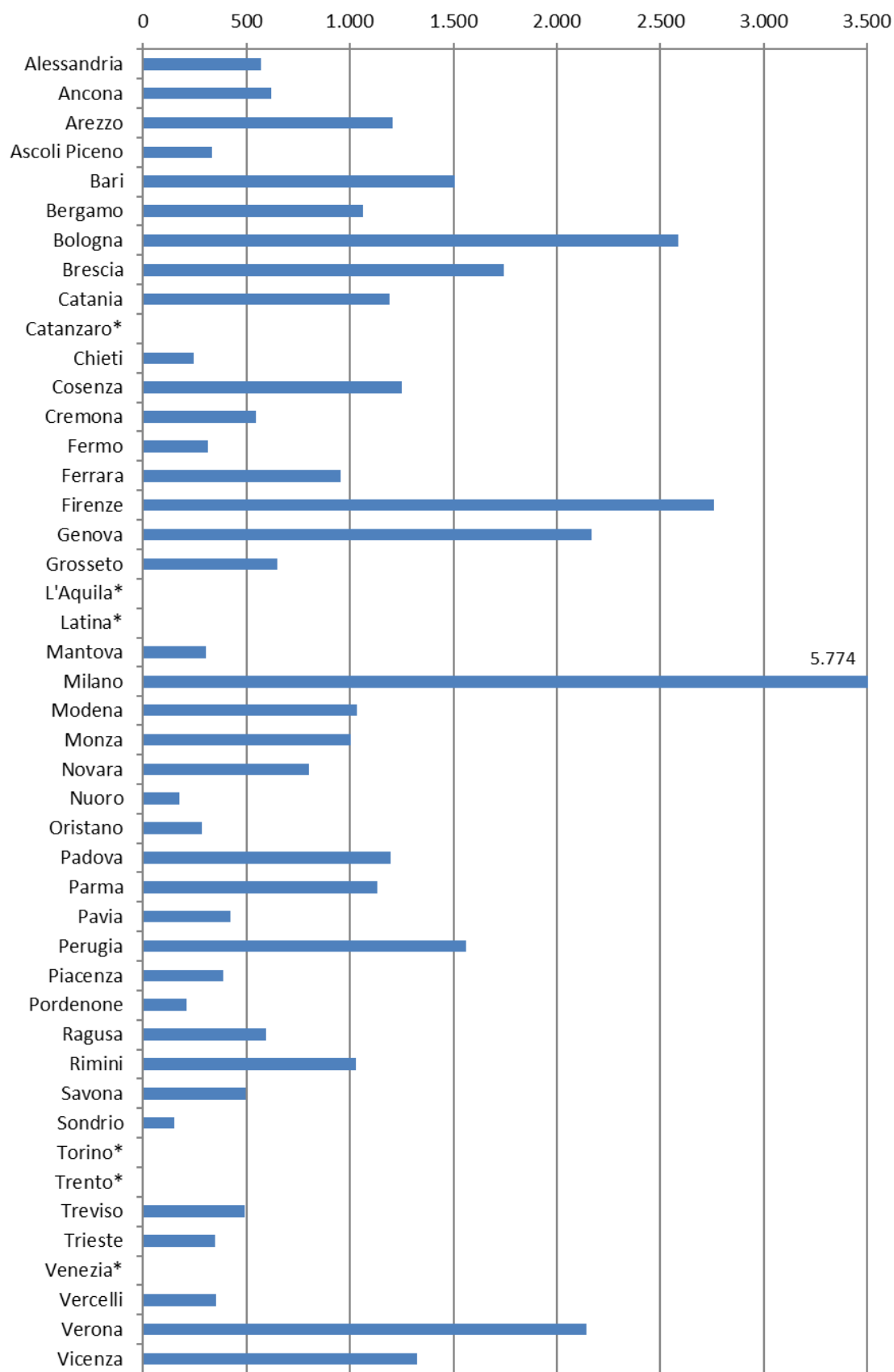
	C.I.L.A. 2022	C.I.L.A. 2023	
Nord	6.284	2.779	
Centro	3.975	1.825	
Sud	2.213	1.802	
Italia	5.390	2.449	

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



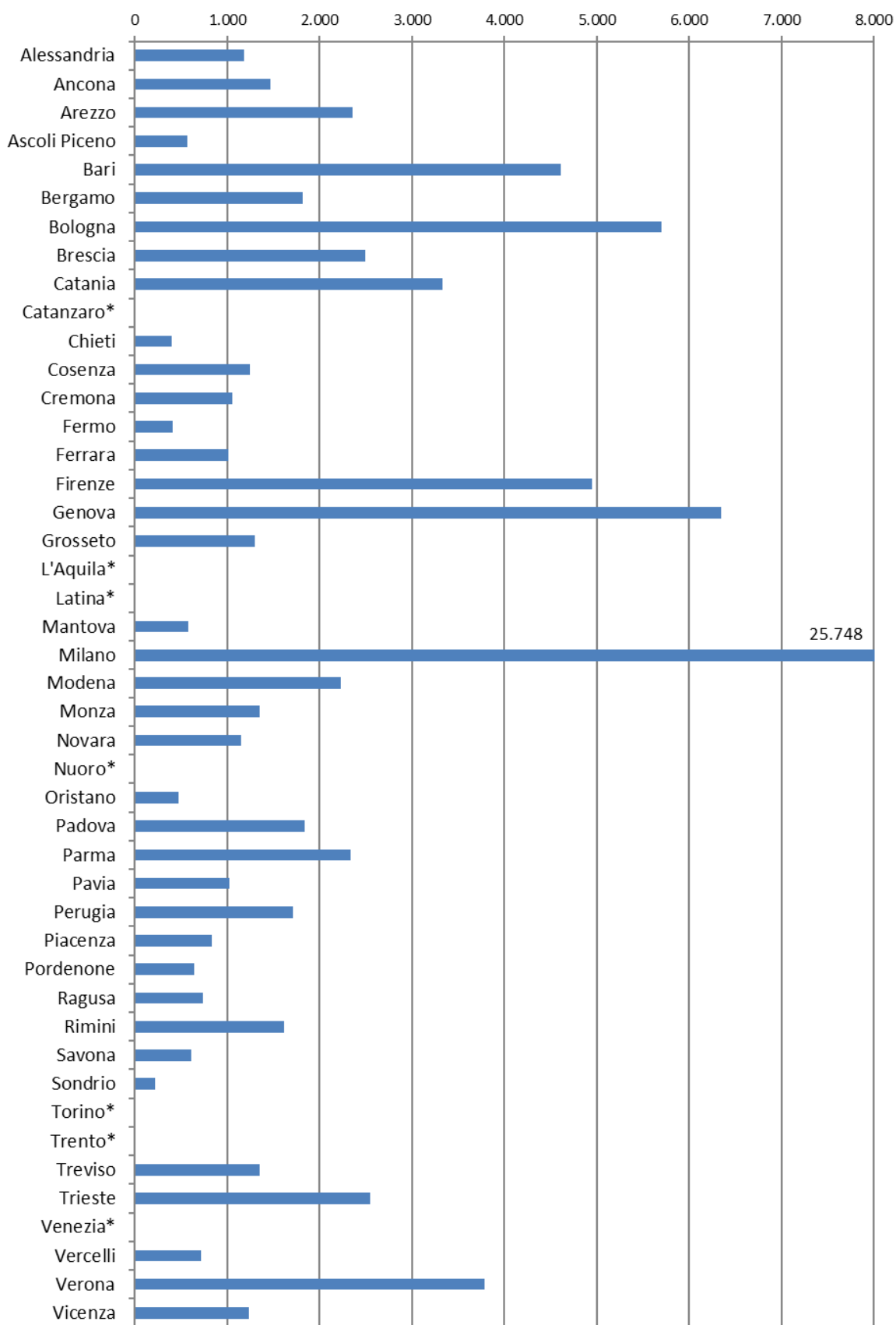
*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.13: Numero di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2023



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.14: Numero di S.C.I.A. presentate nel corso del 2023



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.15: Numero di C.I.L.A. presentate nel corso del 2023

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 2023 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 112 giorni; questo dato rappresenta un netto miglioramento rispetto al 2022 (*Tabella 2.15*).





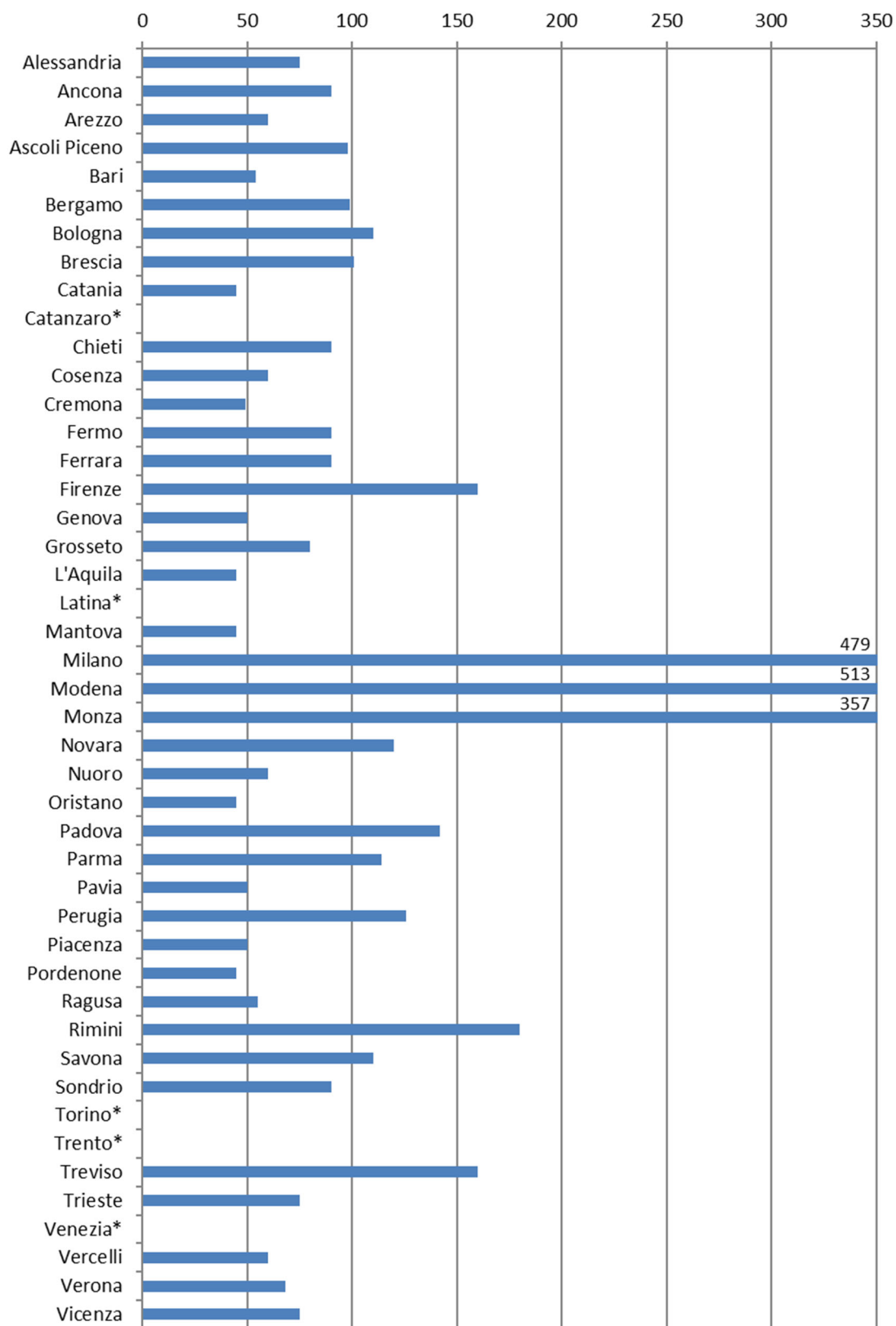
	2022	2023	
Nord	153	132	
Centro	87	101	
Sud	41	57	
Italia	132	112	

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 (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 2023 (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.

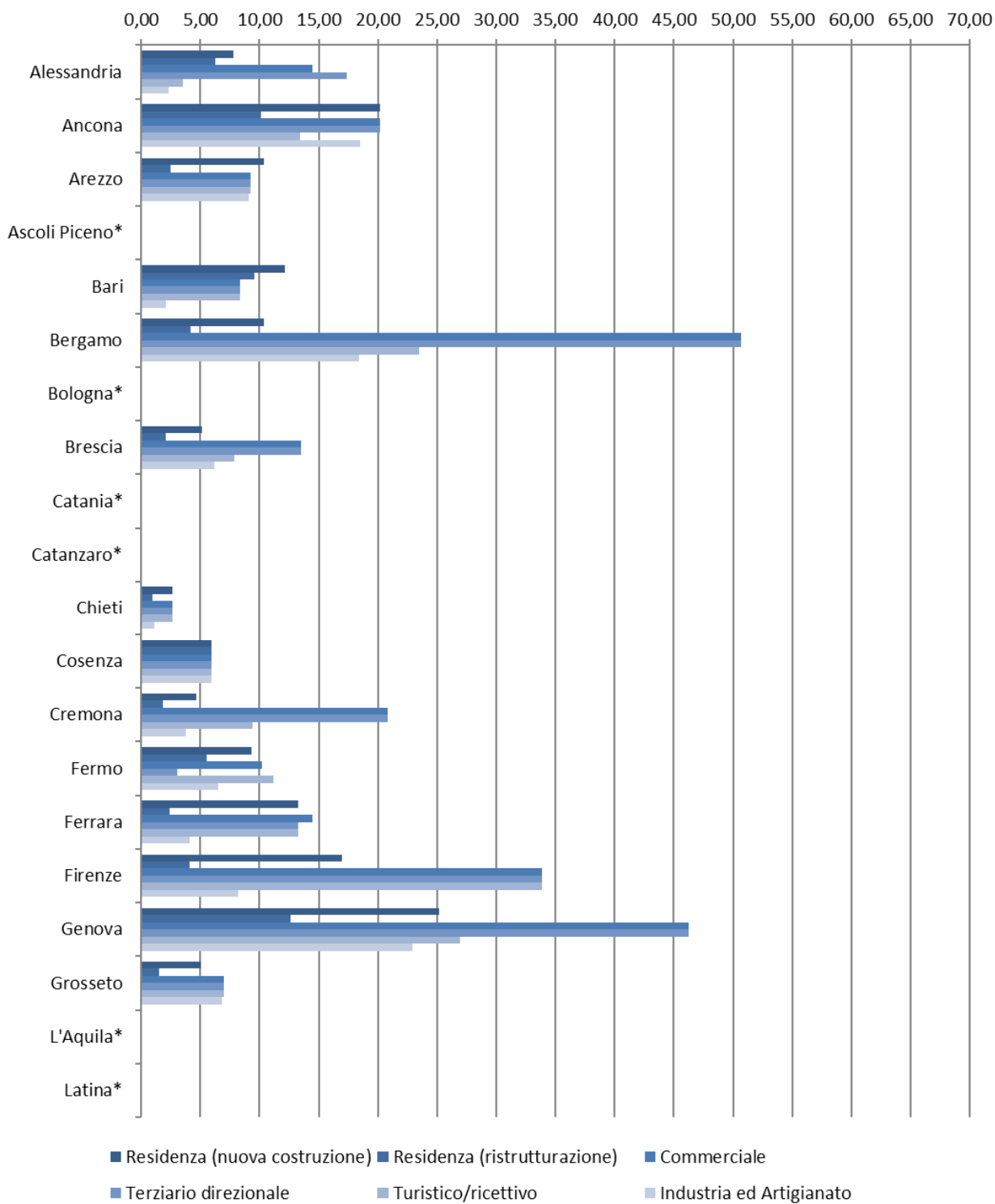
		NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	residenza (nuova costruzione) €/m ³	16,62	14,38	6,92	15,20
	residenza (ristrutturazione) €/m ³	6,56	5,70	5,48	6,26
	commerciale €/m ³	31,18	16,90	5,67	25,77
	terziario direzionale €/m ³	29,30	16,28	5,67	24,33
	turistico/ricettivo €/m ³	18,26	14,18	5,67	16,18
	industria ed artigianato €/m ³	10,11	12,25	3,04	9,82
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	residenza (nuova costruzione) €/m ³	20,43	28,39	9,61	21,36
	residenza (ristrutturazione) €/m ³	9,19	9,57	6,52	9,07
	commerciale €/m ³	20,67	14,02	8,26	18,36
	terziario direzionale €/m ³	20,55	14,33	8,26	18,41
	turistico/ricettivo €/m ³	17,32	11,43	11,58	15,80
	industria e artigianato €/m ³	6,18	13,26	0,79	6,91

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:

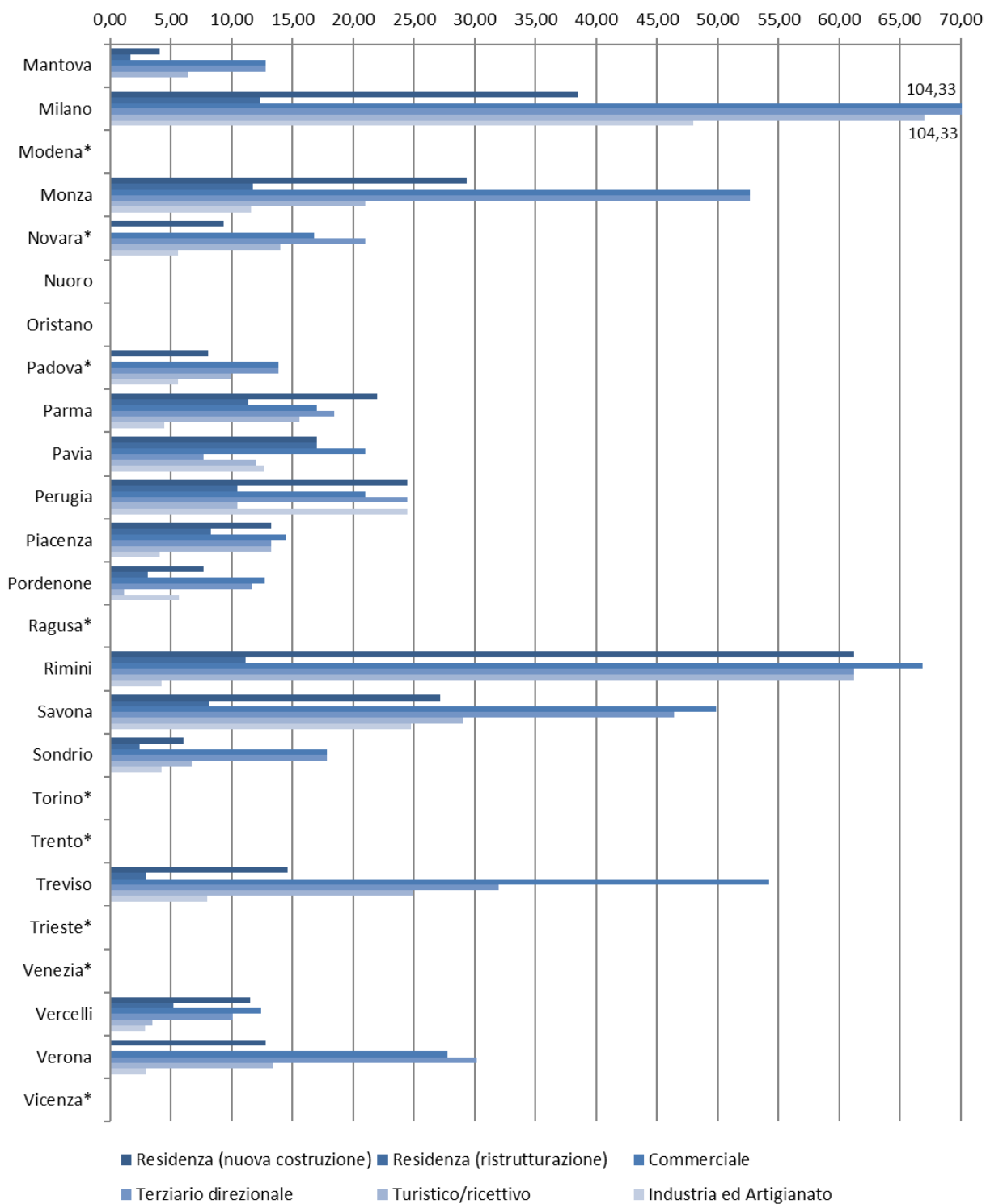
- residenza (nuova costruzione): **13,3%**;
- residenza (ristrutturazione): **10,4%**;
- commerciale: **10,4%**;
- terziario direzionale: **10,9%**;
- turistico/ricettivo: **10,6%**;
- industria e artigianato: **4,4%**.

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.



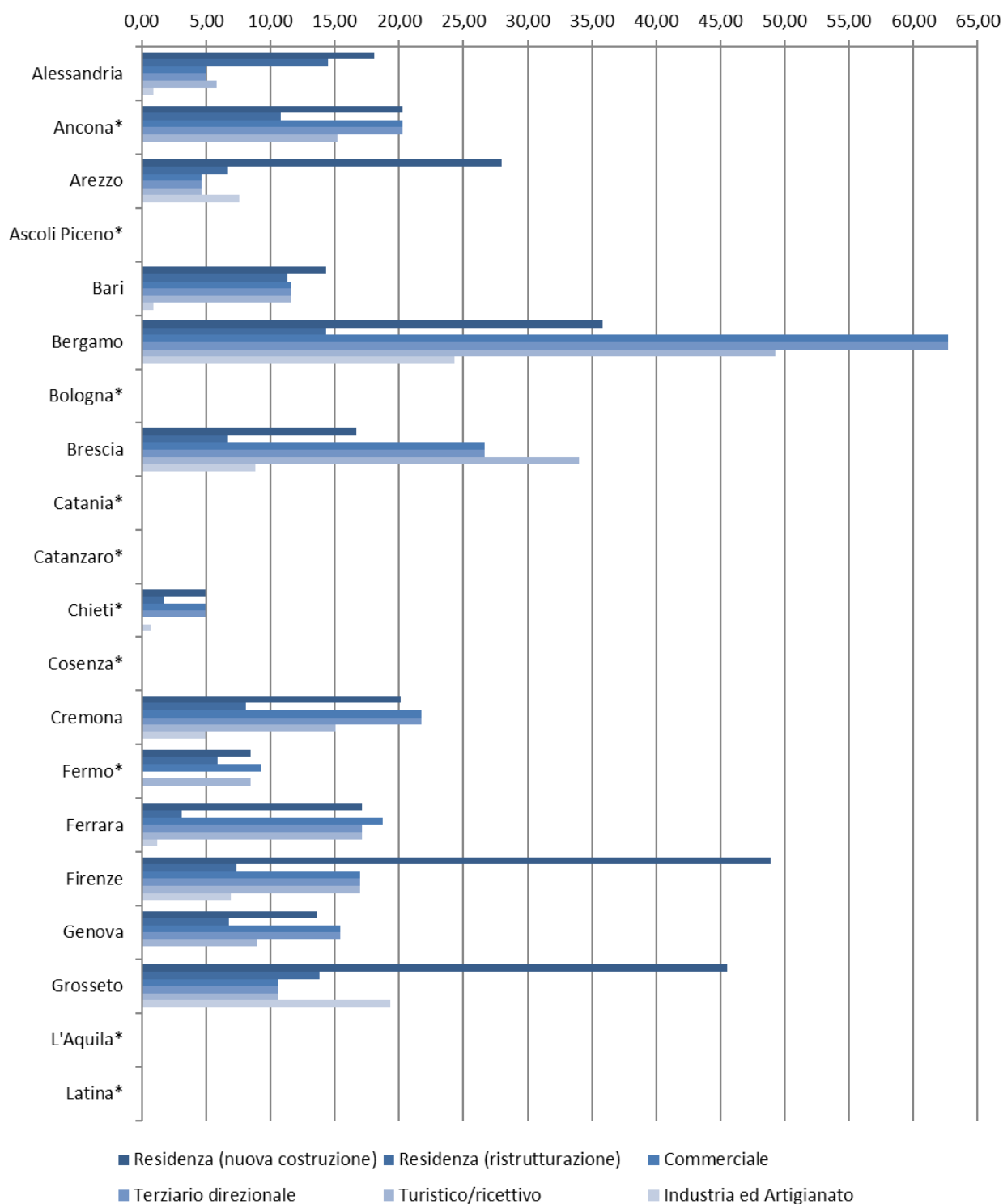
* Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile

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



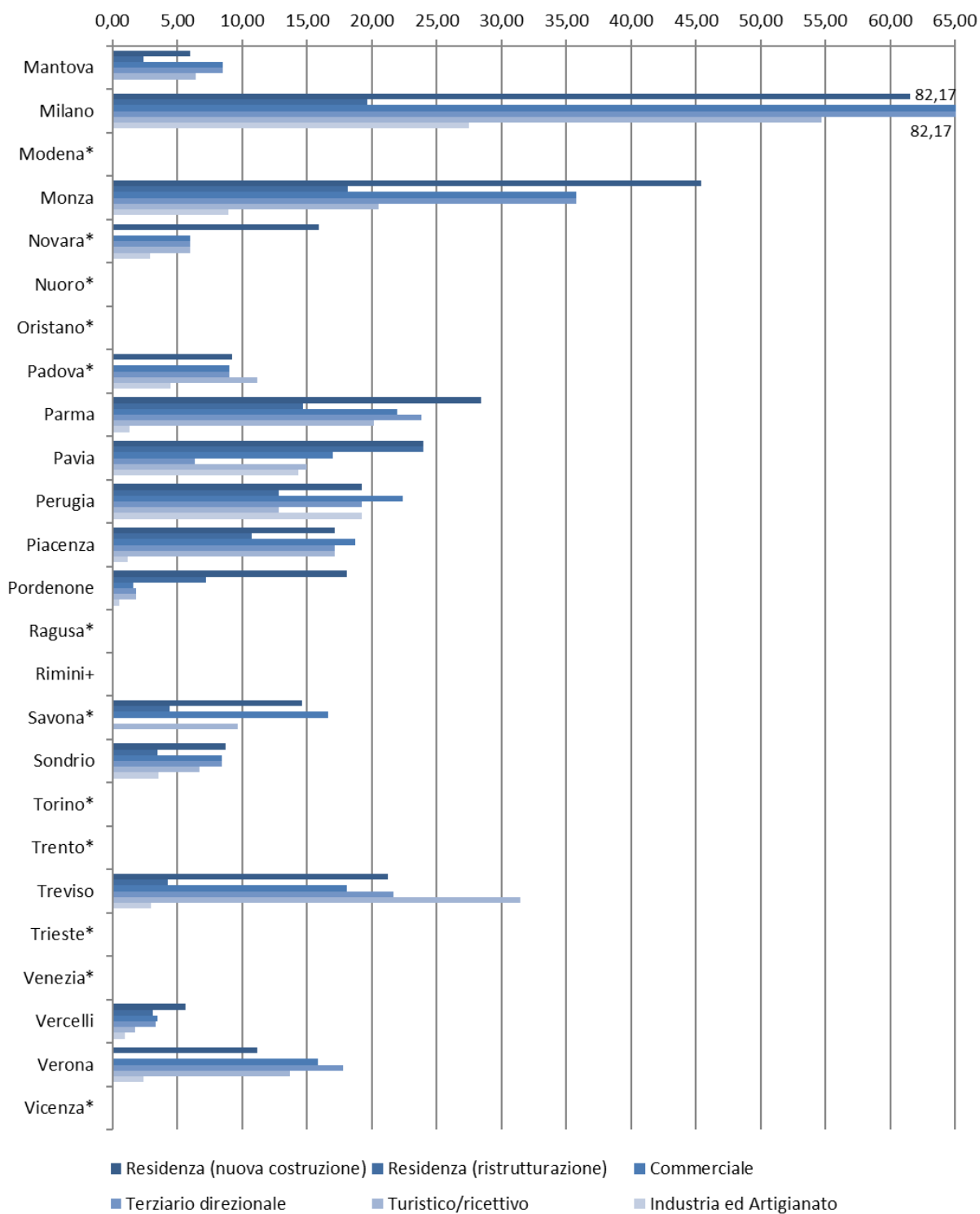
* Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile.

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



* Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile.

Gráfico 2.18a: Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m³). Comuni da Alessandria a Latina



* Dato non pervenuto, parziale o non confrontabile.

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

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 (40%).

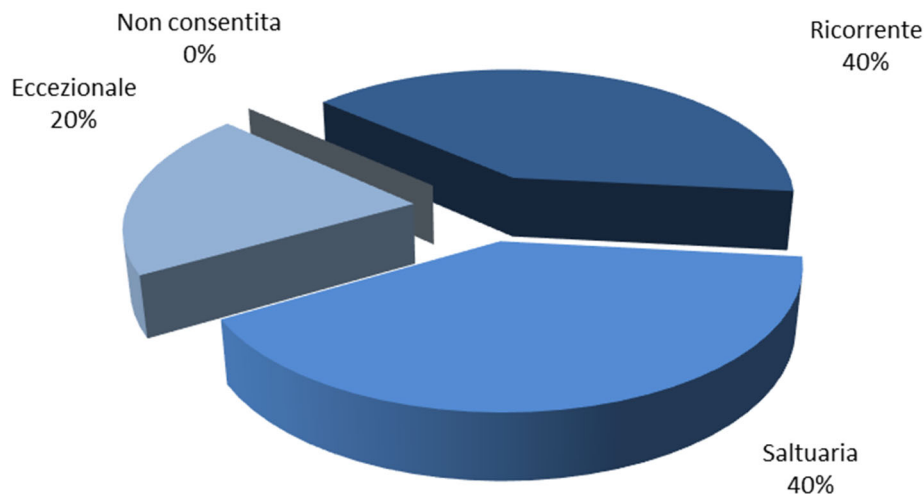


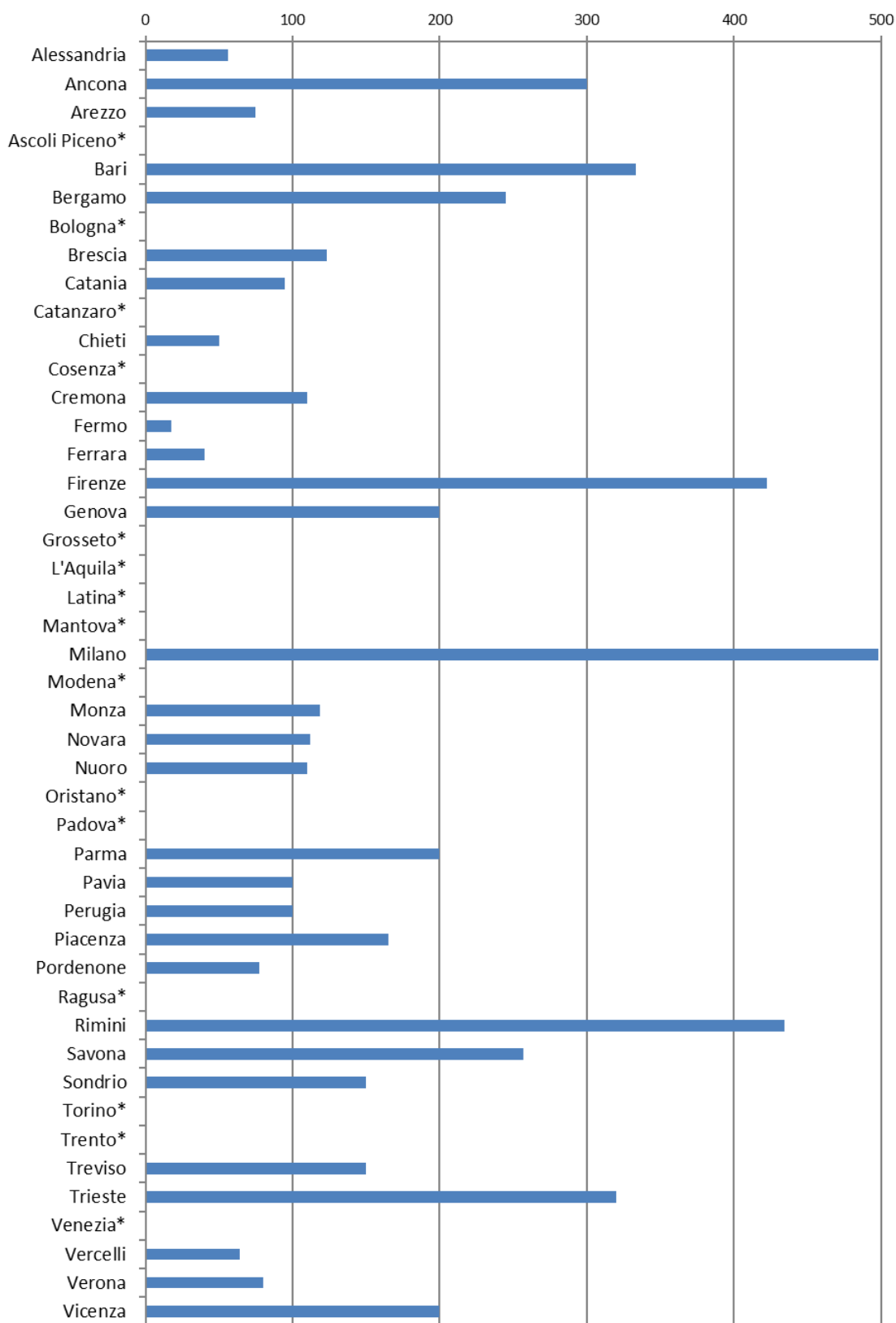
Grafico 2.19: Frequenza con cui avviene la monetizzazione degli standard nel corso del 2023

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	176,29	183,02	146,99	173,50

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 173,50 €/m²: tutti i dati sono in decrescita rispetto al 2022 (era 191,28 €/m² a livello nazionale).



* 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 dal 100% dei rispondenti (*Grafico 2.21*).

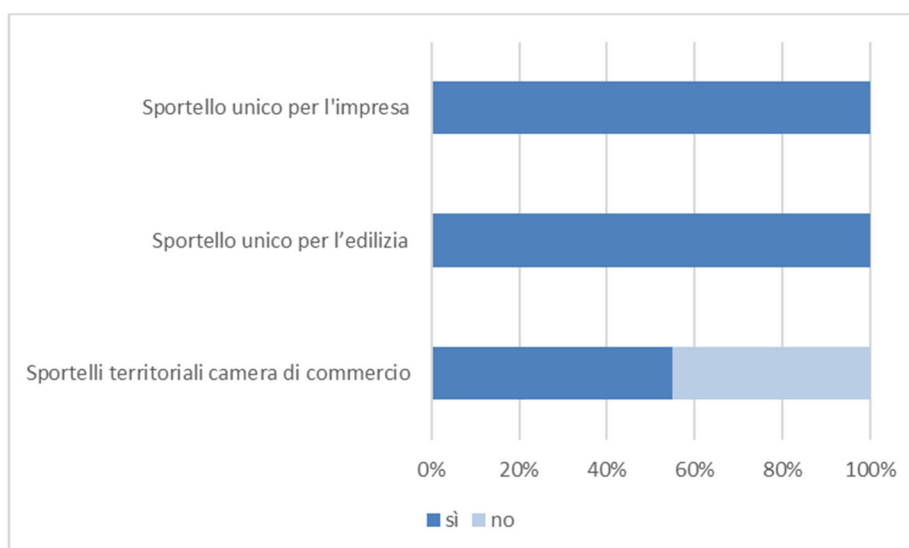


Grafico 2.21: Istituzione o presenza del SUI, SUE e di altri sportelli territoriali

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 55% 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.

A questo dato positivo si contrappone l'assenza, nel 55% delle PAL che hanno risposto alla domanda, di un censimento delle aree dismesse (dato migliore rispetto al 57% del 2022).

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).

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 che può essere potenziato.

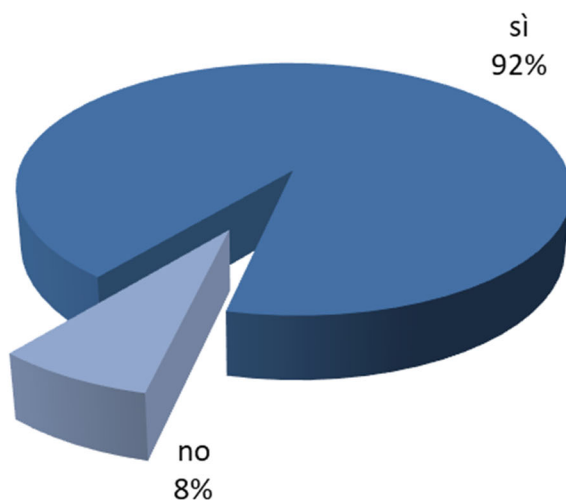


Grafico 2.22: Comuni dotati di un Sistema Informativo Territoriale

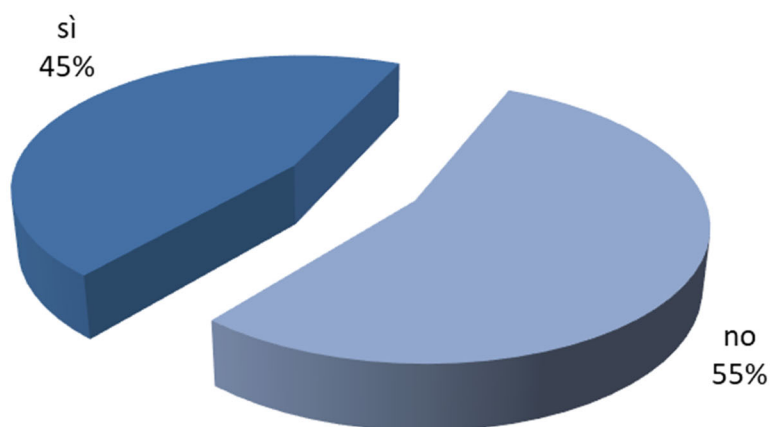


Grafico 2.23: Presenza di un censimento delle aree dismesse

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 45.

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*).

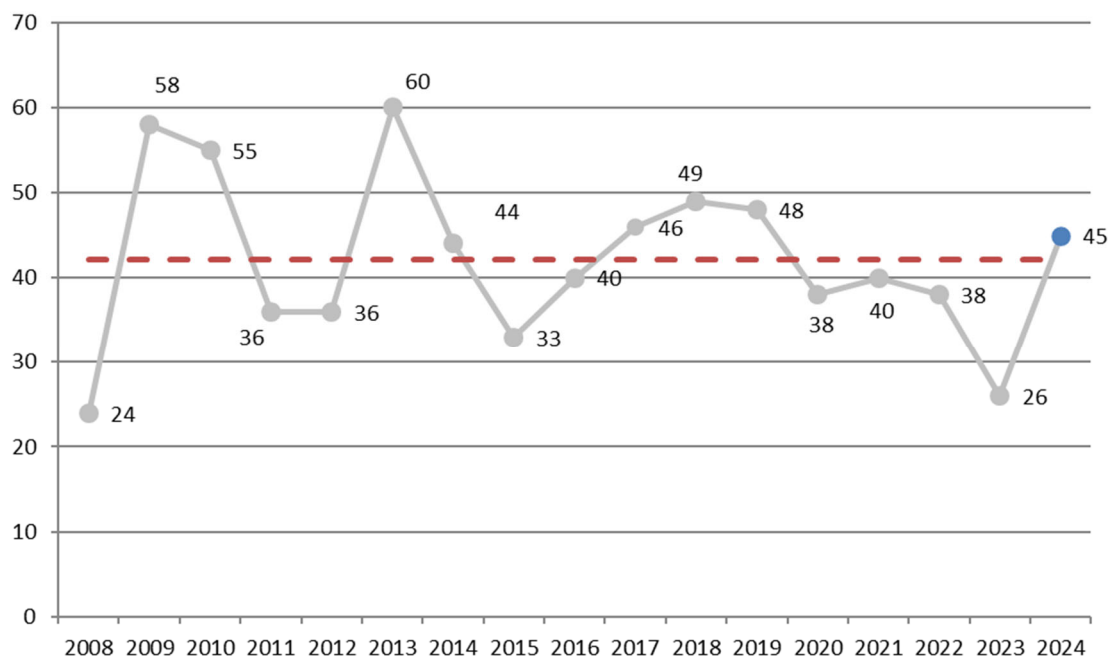


Grafico 3.1: Partecipazione dei Comuni Italiani alla ricerca dell'Osservatorio dall'edizione 2008* ad oggi

*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	totale
Bologna																		17
Milano																		17
Firenze																		16
Torino																		16
Perugia																		15
Pordenone																		15
Alessandria																		15
Lodi																		14
Sondrio																		14
Treviso																		14
Arezzo																		13
Modena																		13
Padova																		13
Prato																		12
Como																		12
Napoli																		12
Asti																		12
Oristano																		12
Bari																		12
Ferrara																		12
Venezia																		12
Pavia																		12
Lecce																		11
Rimini																		11
Grosseto																		11
Chieti																		10
Trieste																		10
Verona																		10
Vicenza																		10
Aosta																		9
Terni																		9
Monza - Brianza																		9
Parma																		9
Ascoli Piceno																		9
Piacenza																		9
Catania																		9
Avellino																		8
Gorizia																		8
La Spezia																		8
Lucca																		8
Salerno																		8
Bolzano																		8
Imperia																		8
Novara																		8
Fermo																		8
Vercelli																		8
Pesaro e Urbino																		7
Bergamo																		7
Cremona																		7
L'Aquila																		7
Cosenza																		7
Lecco																		6
Macerata																		6
Ravenna																		6
Tortoli																		6
Trento																		6

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	totale
Ancona																		6
Siena																		5
Pisa																		5
Reggio Calabria																		5
Varese																		5
Verbania																		5
Brescia																		5
Savona																		5
Taranto																		4
Belluno																		4
Campobasso																		4
Isernia																		4
Potenza																		4
Reggio Emilia																		4
Mantova																		4
Genova																		4
Caltanissetta																		3
Cuneo																		3
Forlì-Cesena																		3
Massa																		3
Matera																		3
Palermo																		3
Rovigo																		3
Sassari																		3
Nuoro																		3
Livorno																		2
Biella																		2
Cagliari																		2
Enna																		2
Frosinone																		2
Pescara																		2
Pistoia																		2
Udine																		2
Barletta - Andria - Trani																		2
Catanzaro																		2
Agrigento																		1
Benevento																		1
Caserta																		1
Foggia																		1
Iglesias																		1
Latina																		2
Messina																		1
Olbia																		1
Ragusa																		2
Rieti																		1
Teramo																		1
Trapani																		1
Viterbo																		1
Brindisi																		0
Carbonia																		0
Crotona																		0
Roma																		0
Siracusa																		0
Vibo Valentia																		0
Villacidro																		0
totale	23	58	54	36	36	60	44	32	40	46	48	47	38	40	38	26	45	17

Tabella 3.1: Comuni partecipanti dal 2008 ad oggi
(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 2023.

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 (*Grafico 3.2*).

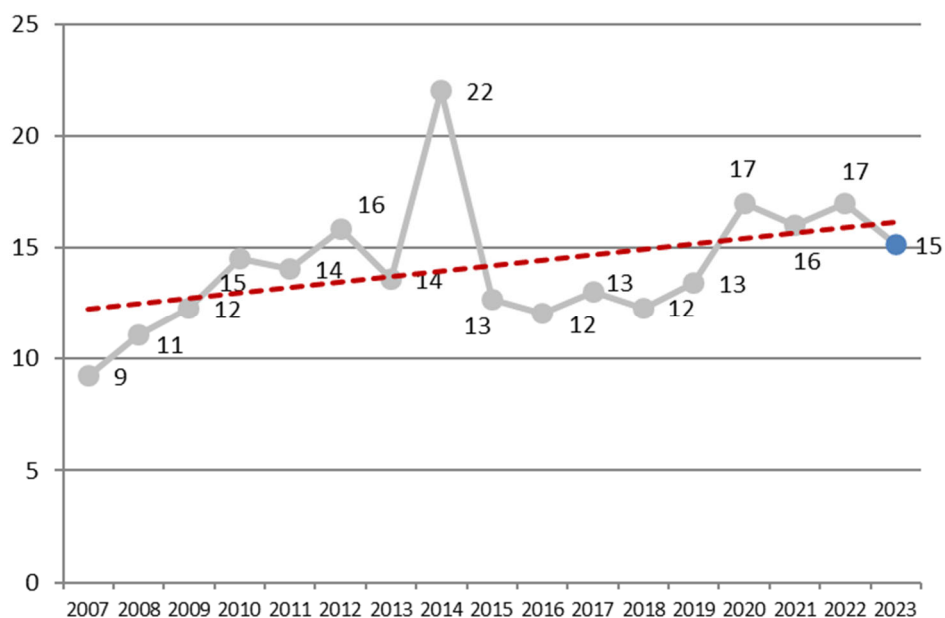


Grafico 3.2: Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): confronto dati 2007- 2023 (giorni)

I tempi per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo diminuiscono fino a 7,3 mesi (*Grafico 3.3*).

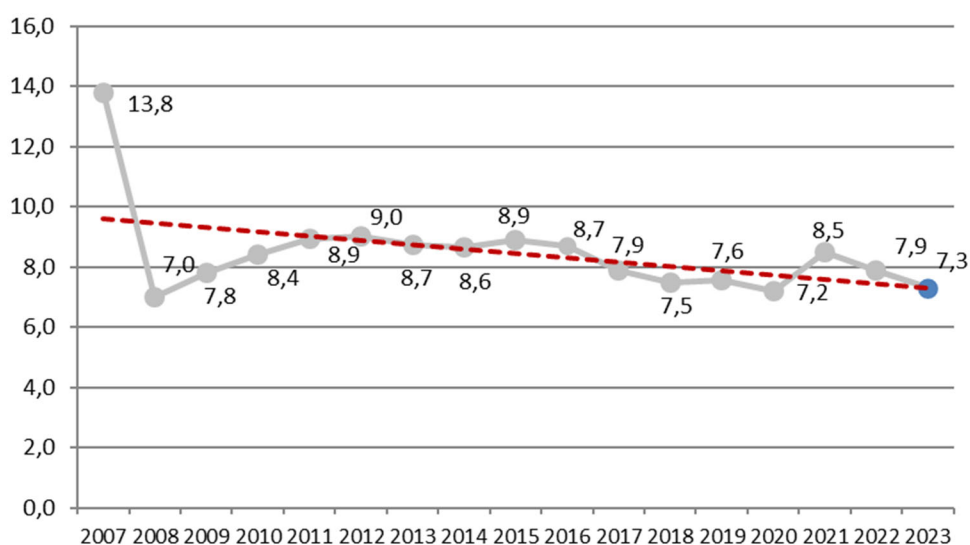


Grafico 3.3: Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo: confronto dati 2007-2023 (mesi)

Il numero medio di piani attuativi, 6 nel 2023, non si discosta dal trend di calo costante (Grafico 3.4).

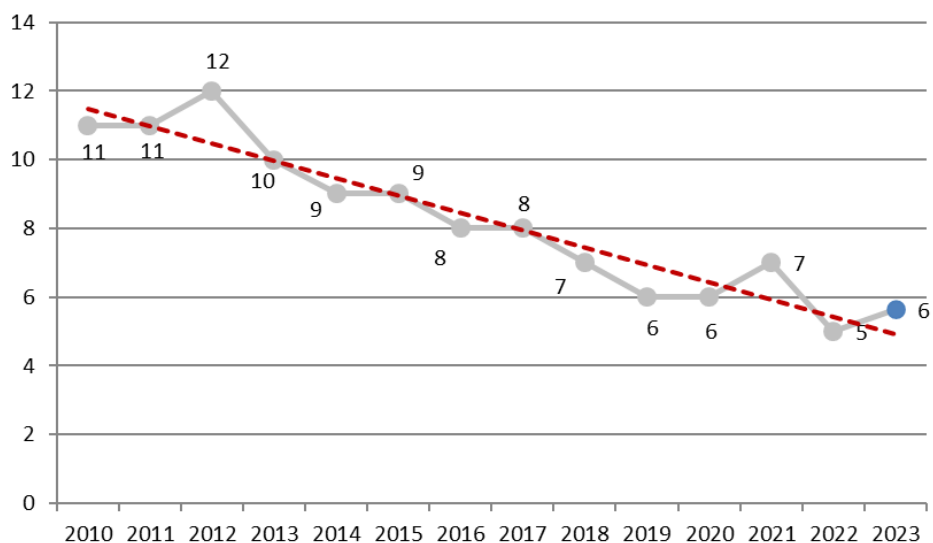


Grafico 3.4: Numero medio di piani attuativi: confronto dati 2010-2023

Il numero di impiegati che si occupano delle pratiche urbanistiche all'interno dei Comuni presi in esame, dopo l'impennata del 2022, rientra nella media degli ultimi anni (Grafico 3.5).

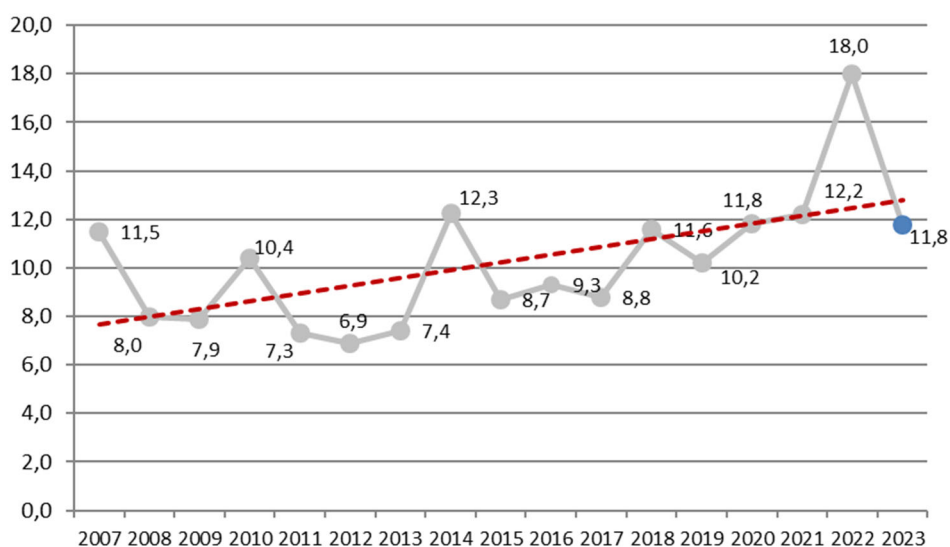
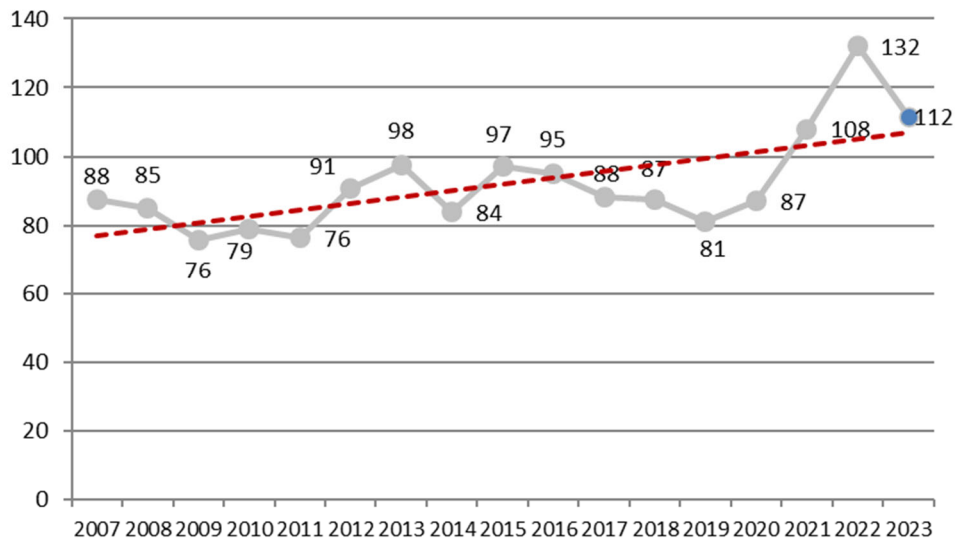


Grafico 3.5: Numero medio di addetti alle pratiche urbanistiche: confronto dati 2007-2023

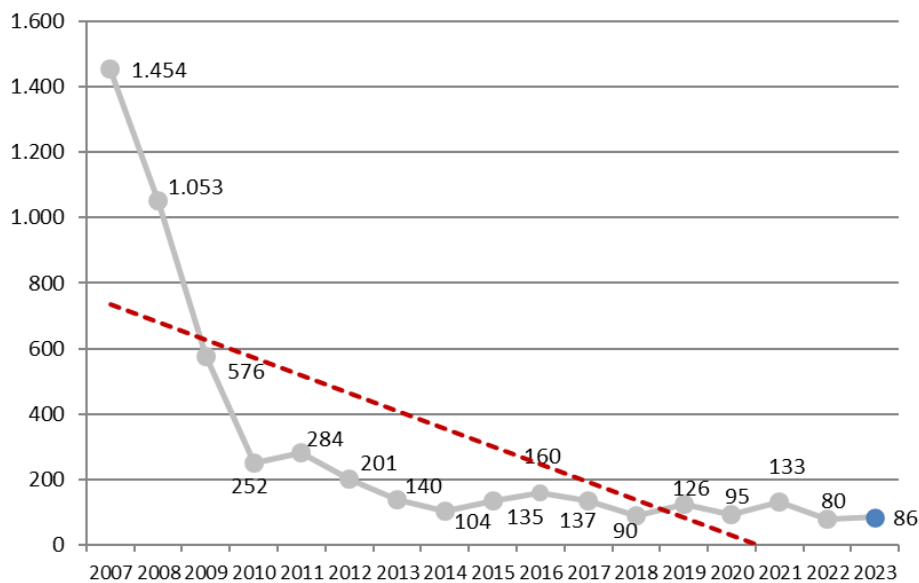
3.2 Edilizia

Il tempo che trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego è di 112 giorni, in discesa rispetto al valore più alto registrato nella scorsa edizione, seppure nell'ambito di un trend generale in salita (*Grafico 3.6*).



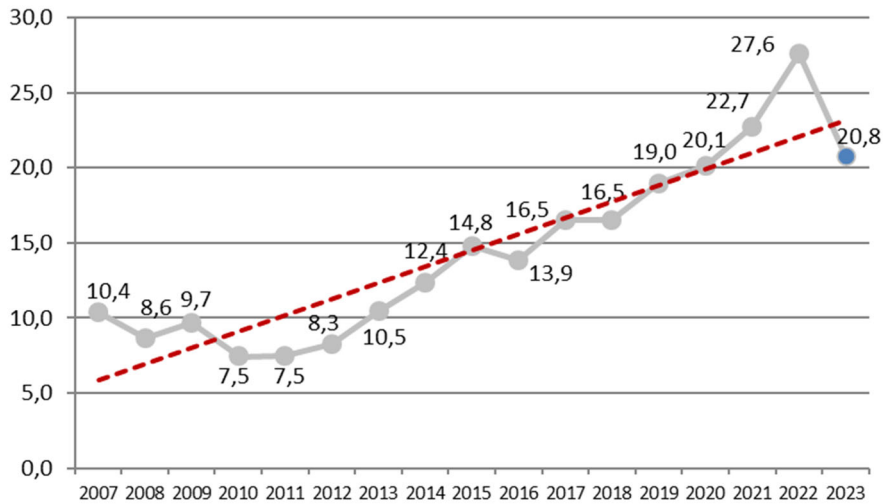
Grafici 3.6: Tempo di rilascio di un permesso di costruire (giorni): confronto dati 2007-2023

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 86 nel 2023 (*Grafico 3.7*).



Grafici 3.7: Numero medio di permessi di costruire (nuova edificazione e ristrutturazione) rilasciati: confronto dati 2007-2023

Il numero di impiegati che si occupano delle pratiche edilizie scende a 20,8 dopo il trend di crescita degli ultimi anni (*Grafico 3.8*).



Grafici 3.8: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie: confronto dati 2007-2023

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 nel 2021, passando a 1.262 pratiche, poi a 1.473 nel 2022 per ridiscendere a 1.049 nel 2023 (*Grafico 3.9*).

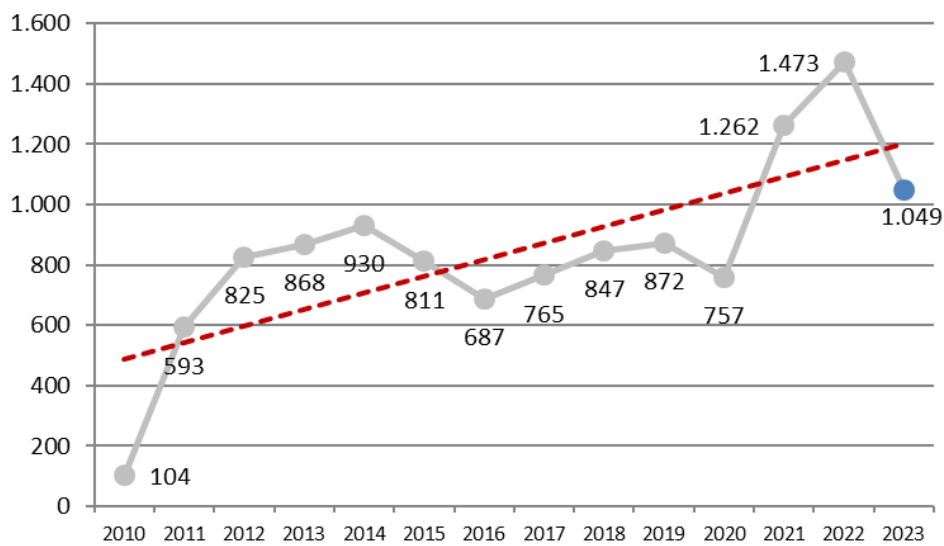


Grafico 3.9: Andamento del numero medio di S.C.I.A. presentate nel corso degli anni 2010-2023

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 (Grafico 3.10).

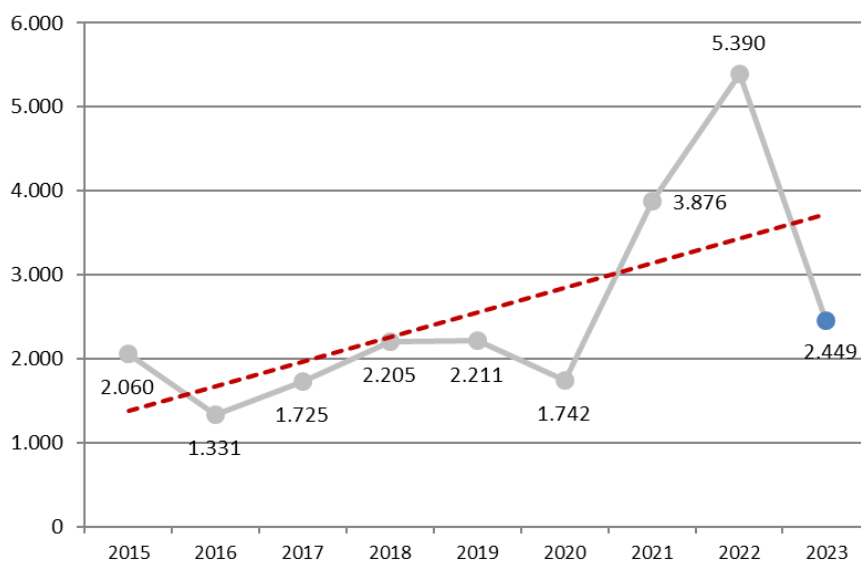


Grafico 3.10: Andamento del numero medio di C.I.L.A. presentate nel corso degli anni 2015-2023⁴

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 2023 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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

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

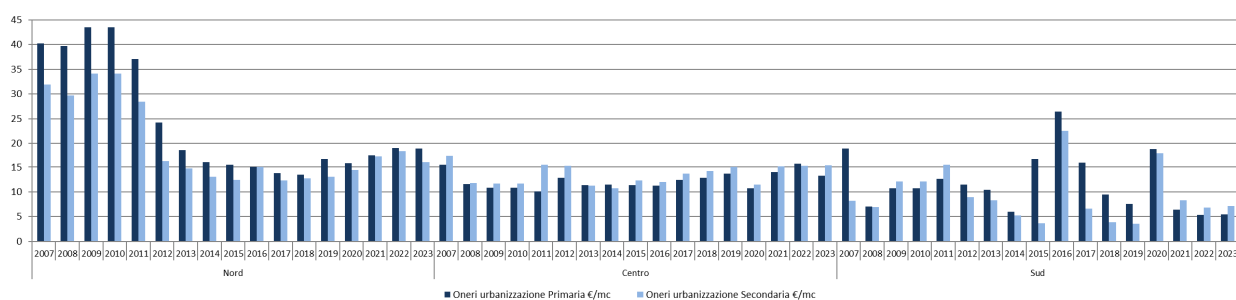


Grafico 3.11: Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dal 2007 ad oggi (€/m³) suddivisi per Nord, Centro e Sud

Dai dati e dal *Grafico 3.11* emerge che gli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria, nei sedici 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 188,20 €/m²).

Al Centro e al Sud i valori medi sono simili (rispettivamente 158,15 €/m² e 156,86 €/m²), sebbene con andamenti molto più variabili al Sud (Grafico 3.12).

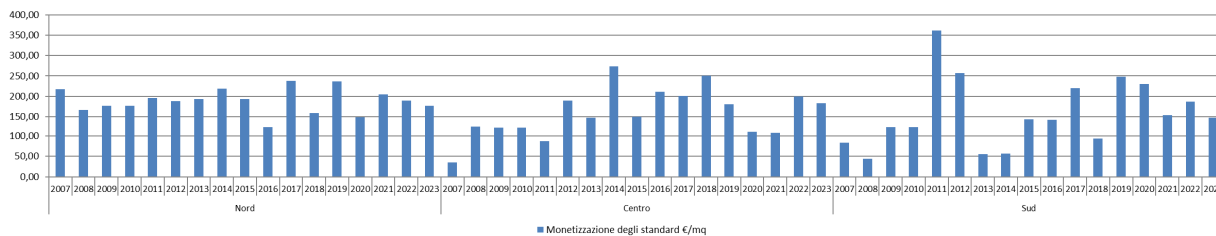


Grafico 3.12: Monetizzazione degli standard dal 2007 ad oggi suddivisi per Nord, Centro e Sud (€/m²)

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	Vercelli	A+
2	Pavia	A+
3	Novara	A
4	Alessandria	A
5	Fermo	A
6	Chieti	A
7	Mantova	A
8	Brescia	A
9	Catania	A
10	Genova	A
11	Bergamo	A
12	Ancona	A
13	Perugia	A
14	Bologna	A
15	Cosenza	A
16	Pordenone	A
17	Parma	A
18	Verona	A
19	Sondrio	A
20	Cremona	A
21	Ferrara	A
22	Monza	A
23	Arezzo	A
24	Piacenza	A
25	Oristano	A
26	Treviso	A
27	Grosseto	A
28	Padova	B
29	Nuoro	B
30	Modena	B
31	Bari	B
32	L'Aquila	B
33	Ragusa	B
34	Vicenza	B
35	Firenze	B
36	Savona	B
37	Rimini	B
38	Trieste	C
39	Milano	C
40	Catanzaro	C
41	Ascoli Piceno	C
42	Trento	C
43	Latina	C
44	Torino	C
45	Venezia	C

Tabella 4.2: Classifica delle PAL nei settori urbanistico ed edilizio

5. L'approfondimento: i beni immobili confiscati

5.1 L'approfondimento

L'approfondimento dell'indagine svolta dall'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL) è dedicato al tema delle **pubbliche amministrazioni locali ed i beni immobili confiscati**.

Il questionario di approfondimento è stato redatto in collaborazione con l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC).

L'azione dell'Agenzia, riconosciuta a livello internazionale come un modello da seguire, è eloquentemente sintetizzata dall'entità dei beni sottratti alla criminalità ed ora amministrati e gestiti: 27.000 proprietà immobiliari ed altri edifici commerciali per un valore complessivo di 25 miliardi di euro (al 2020).⁶

Il riutilizzo dei beni immobili confiscati alla criminalità organizzata rappresenta un presidio visibile e tangibile di legalità ed una forma di risarcimento verso la società.

È importante, dunque, che il processo che rende disponibili questi beni alle pubbliche amministrazioni locali sia quanto più semplice e snello e che, in modo altrettanto veloce e trasparente, possano accedere al loro utilizzo le associazioni e gli enti pubblici e privati in grado di assicurarne un uso sociale nel corso del tempo.

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 nuove funzioni, i destinatari, le fonti di finanziamento.

5.2 Analisi dei dati

La prima parte del questionario pone delle domande generali sulla presenza e la tipologia di immobili confiscati. Su 45 Pubbliche Amministrazioni Locali (PAL) partecipanti l'approfondimento è stato compilato, rispondendo almeno ad una domanda, da 29 (pari al 64,4%).

⁶ANBSC. Relazione sull'attività svolta. Anno 2020. Disponibile sul sito <https://www.benisequestraticonfiscati.it/anbsc-relazione-anno-2020/>. Consultato il 24/06/2024.

La prima domanda chiedeva di **indicare il numero di richieste di assegnazione di beni immobili confiscati**: il 54% delle PAL che hanno risposto alla domanda non ha fatto alcuna richiesta, il 19% ha fatto una sola richiesta (*Grafico 5.1*).

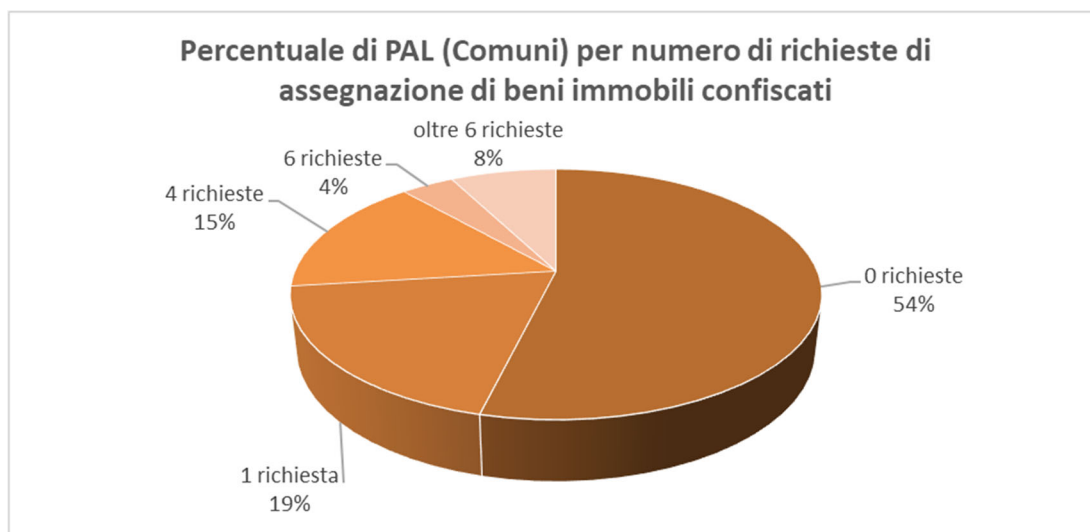


Grafico 5.1: Percentuale di PAL (Comuni) per numero di richieste di assegnazione di beni immobili confiscati (n=26)

In totale **il numero di richieste di assegnazione di beni immobili confiscati** è stato pari a **335**, distribuite come mostrato dal grafico 5.2: 238 richieste da Milano (71%), seguita da Genova (70 pari al 21%) e da Bari (6 pari al 2%).

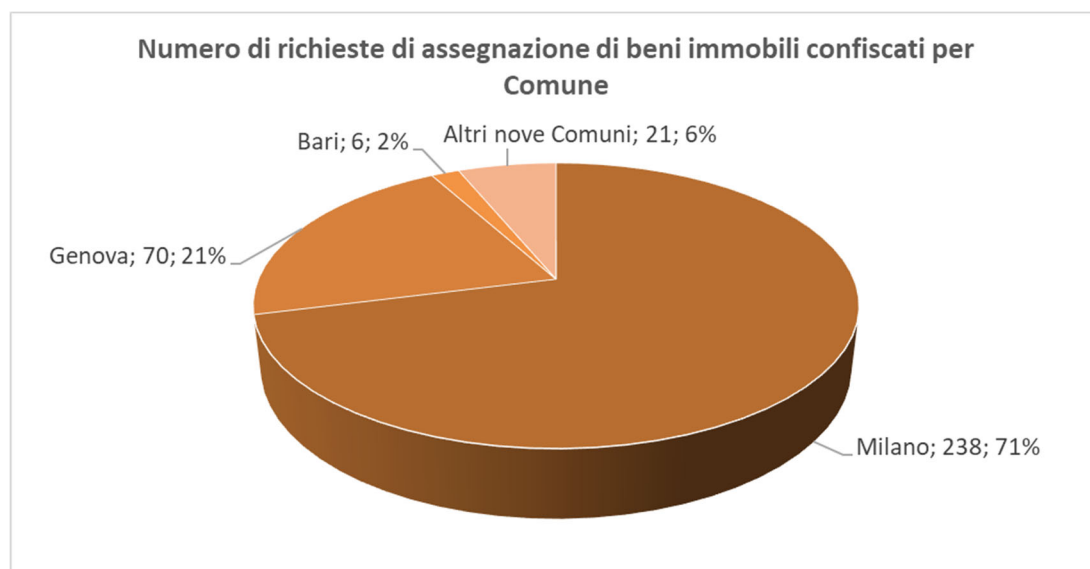


Grafico 5.2: Numero di richieste di assegnazione di beni immobili confiscati per Comune e quota percentuale

Per quanto riguarda il **numero di beni immobili confiscati attualmente assegnati**, Milano con 238 immobili è di gran lunga la prima, seguita da Bari con 156 immobili e poi Genova con 68 immobili (*Grafici 5.3 e 5.4*). In totale sono 522 beni immobili confiscati.

Nove PAL non hanno alcun immobile assegnato (pari al 31% del campione analizzato): non sono pertanto incluse nelle successive analisi.

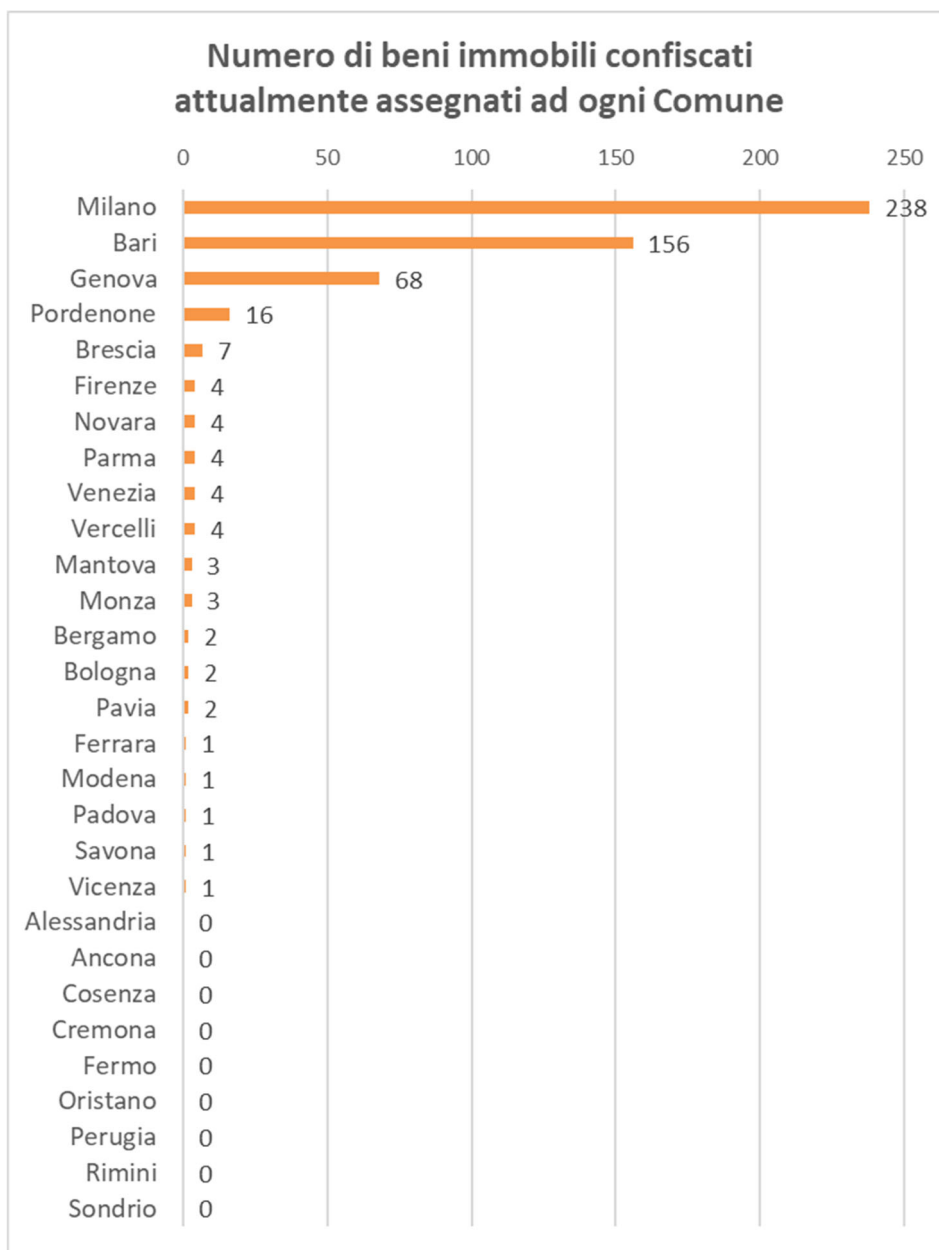


Grafico 5.3: Numero di beni immobili confiscati attualmente assegnati ad ogni Comune

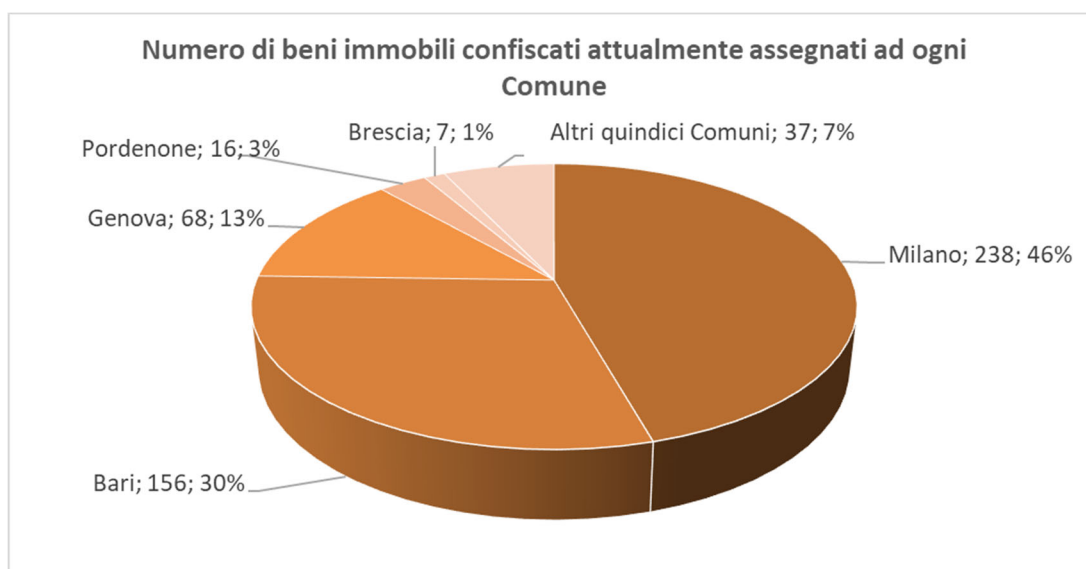


Grafico 5.4: Numero di beni immobili confiscati attualmente assegnati ad ogni Comune e quota percentuale

La **tipologia di immobili confiscati assegnati** alle PAL più ricorrente è quella dell'appartamento in condominio (278 immobili pari al 53,4%), seguita da box, garage, autorimessa, cantina (100 immobili pari al 19,2%) e dalle unità immobiliare a destinazione commerciale/negozio (57 immobili pari al 10,9%) (Grafico 5.5).

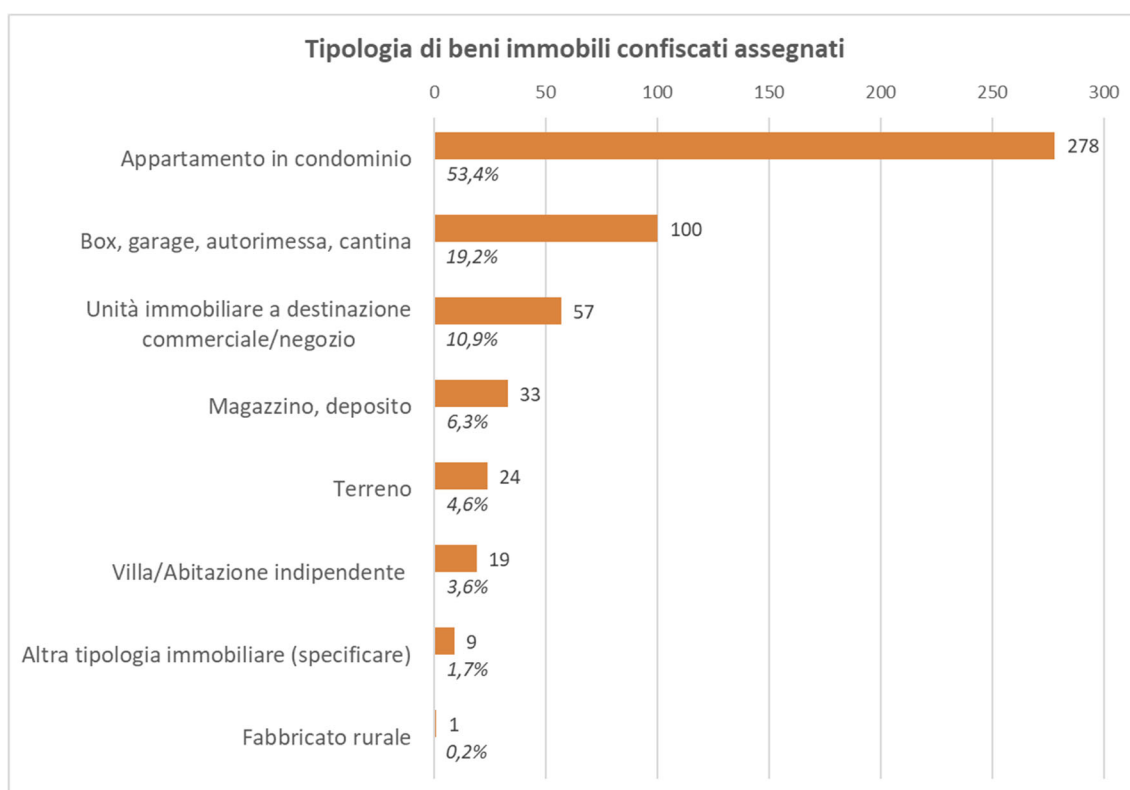


Grafico 5.5: Tipologia di beni immobili confiscati assegnati ai Comuni (numero e quota percentuale)

La **modalità di gestione** dei beni immobili confiscati più utilizzata è la **gestione indiretta** (beni immobili in gestione a soggetti del terzo settore/per finalità sociali) con 245 immobili, pari al

52% dei casi; segue poi la **gestione diretta** (beni immobili riutilizzati dall'amministrazione per finalità sociali) con 167 immobili, pari al 36% dei casi.

A distanza segue l'**uso economico** del bene immobile (per il quale è richiesto un canone): 32 immobili (7%) tutti facenti capo al Comune di Milano, che utilizza i proventi per le finalità sociali individuate dalla Direzione Welfare e Salute.

Chiude l'altra fattispecie di **gestione diretta**, in cui i beni immobili sono riutilizzati dall'amministrazione per finalità istituzionali (24 immobili; 5%) (*Grafico 5.6*).

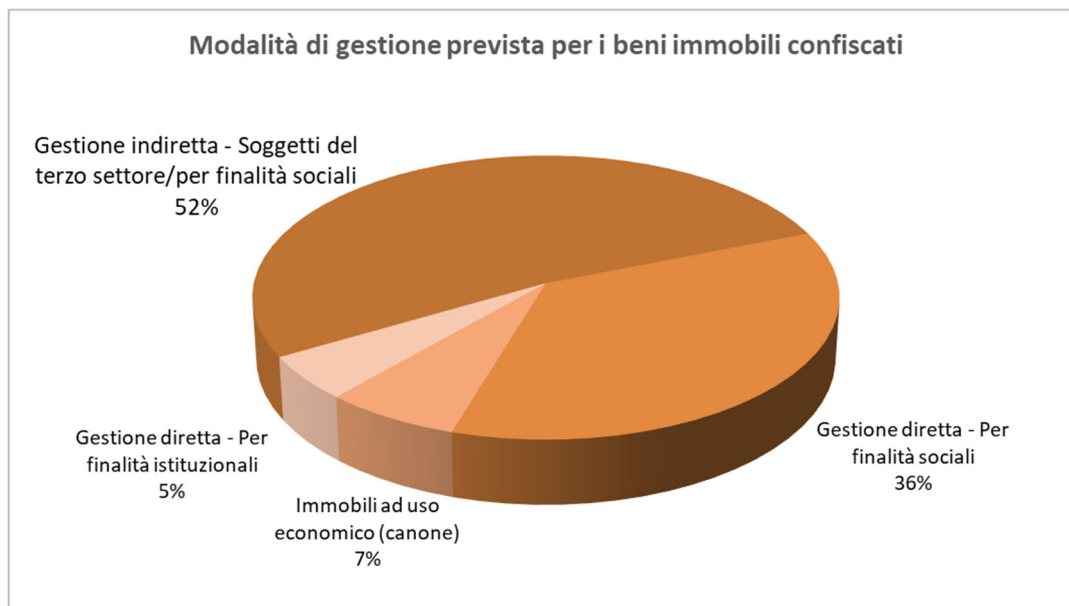


Grafico 5.6: Modalità di gestione prevista per i beni immobili confiscati

Tre PAL hanno richiesto l'**attivazione delle procedure tecnico-burocratiche** necessarie a risolvere eventuali abusi edilizi, urbanistici o catastali relativi ai beni immobili confiscati (*Grafico 5.7*).

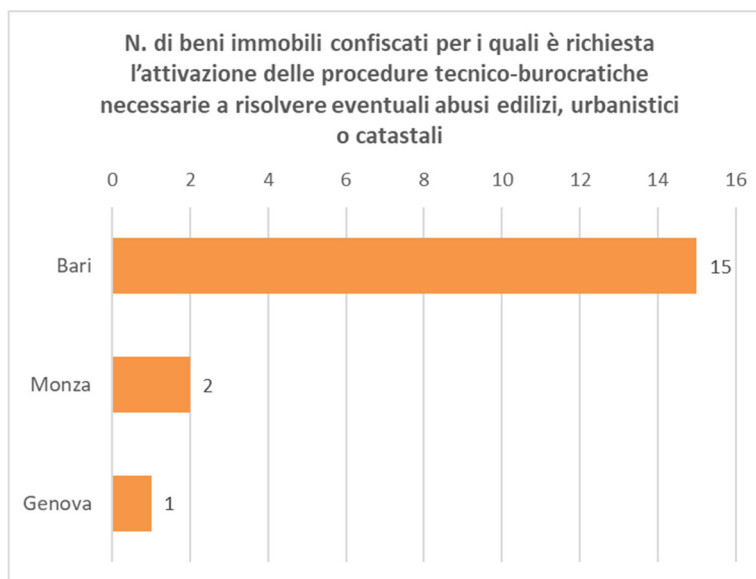


Grafico 5.7: Numero di beni immobili confiscati per i quali è stata richiesta l'attivazione delle procedure tecnico-burocratiche necessarie a risolvere eventuali abusi edilizi, urbanistici o catastali

Il grafico 5.8 sintetizza i risultati di tre domande relative a: **regolamenti comunali, consorzi e convenzioni** eventualmente adottate dai Comuni per la gestione dei beni immobili confiscati; nessuno dei rispondenti ha attivato consorzi o aderito a convenzioni con altri Comuni e solo 2 Comuni (Brescia e Genova) hanno redatto un regolamento comunale per la gestione dei beni immobili confiscati.

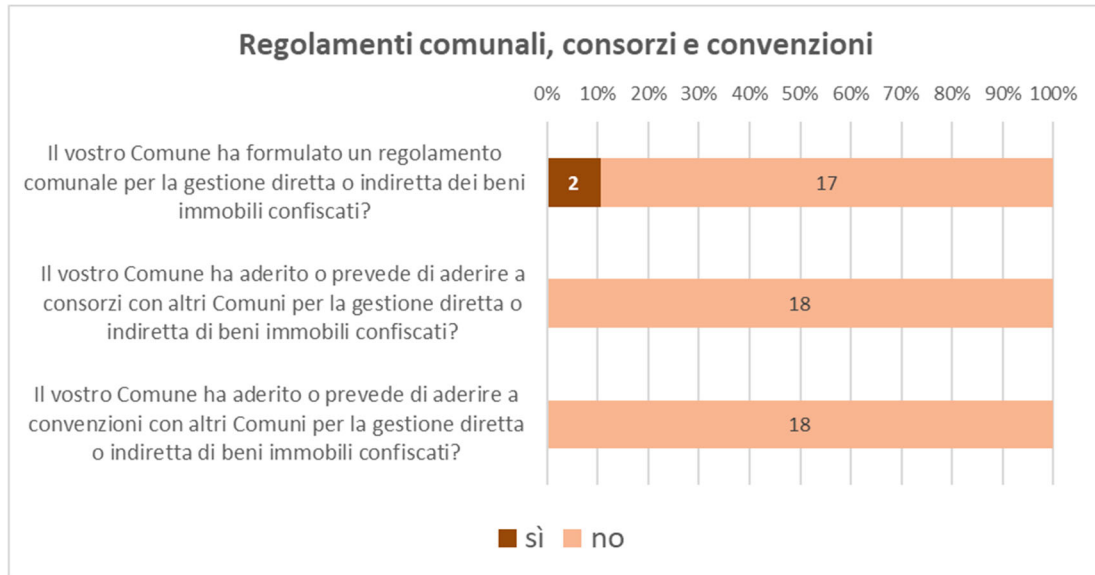


Grafico 5.8: Regolamenti comunali, consorzi e convenzioni adottate dai Comuni per la gestione dei beni immobili confiscati

In media, nella composizione delle **fonti di finanziamento** per attuare i progetti di riutilizzo dei beni immobili confiscati **a gestione diretta**, la voce “fondi propri di bilancio” pesa per il 62,2% (*Grafico 5.9*). Bergamo, Bologna, Savona e Vercelli usano esclusivamente (100%) fondi propri di bilancio.

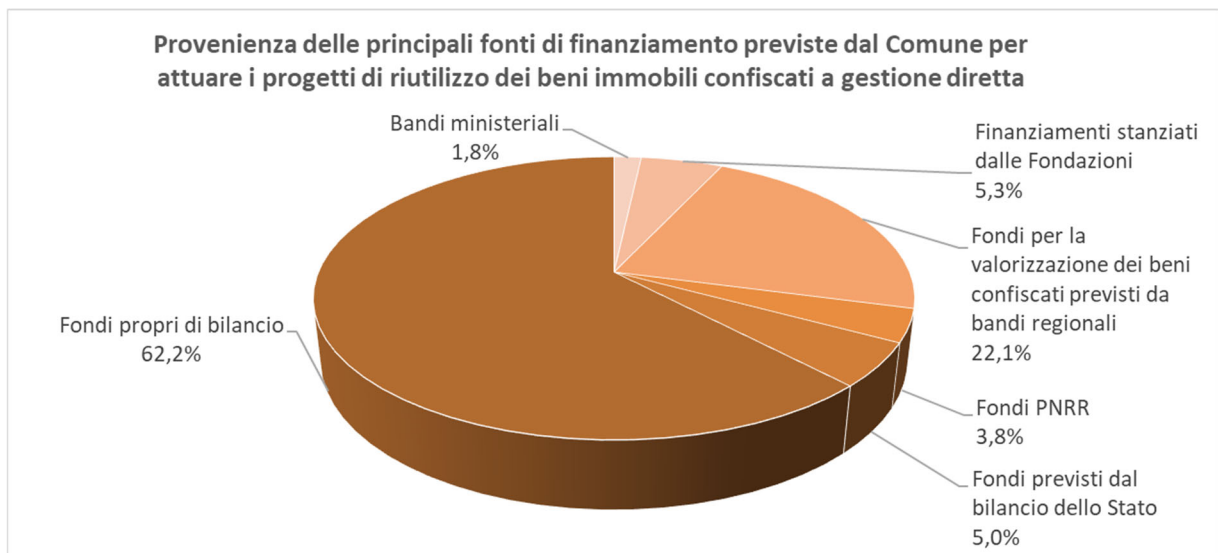


Grafico 5.9: Principali fonti di finanziamento previste dal Comune per attuare i progetti di riutilizzo dei beni immobili confiscati a gestione diretta

Gli **avvisi pubblici** per la raccolta di manifestazioni di interesse per la gestione di beni immobili confiscati da parte di soggetti del terzo settore sono al momento in corso solo a Milano e Novara e previsti in 4 Comuni, tra quelli che hanno risposto alla domanda (*Grafico 5.10*).

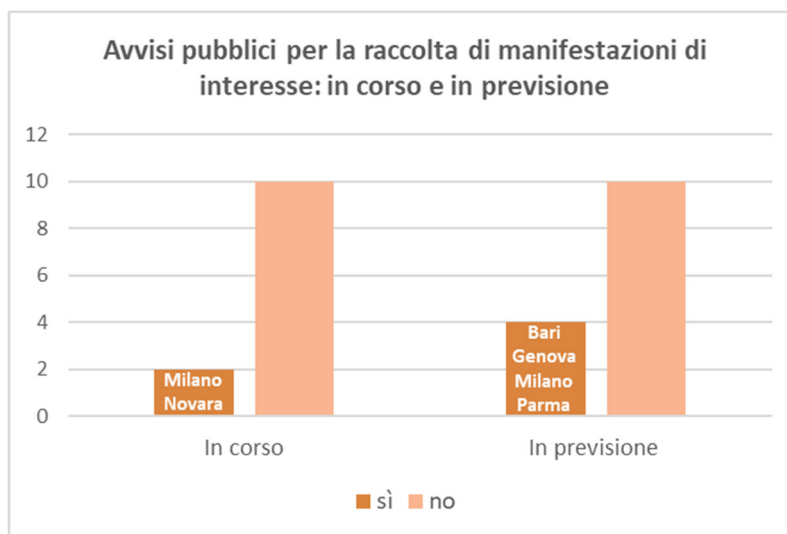


Grafico 5.10: Avvisi pubblici per la raccolta di manifestazioni di interesse per la gestione di beni immobili confiscati da parte di soggetti del terzo settore (in corso e in previsione)

La tipologia di **soggetti del terzo settore** maggiormente coinvolta nella gestione dei beni immobili confiscati sono le imprese sociali (24,6%) con 59 immobili assegnati (tutti a Milano). Seguono le associazioni che operano nel sociale con 49 immobili assegnati (20,4%), di cui 47 solo a Bari (*Grafici 5.11 e 5.12*).

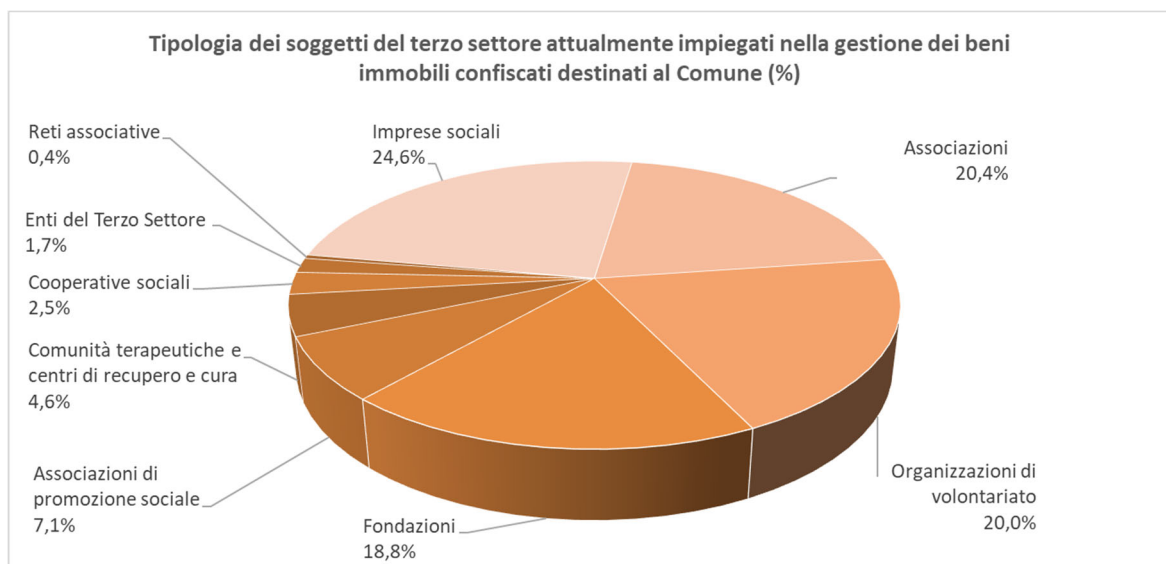


Grafico 5.11: Tipologia dei soggetti del terzo settore attualmente impiegati nella gestione dei beni immobili confiscati destinati al Comune

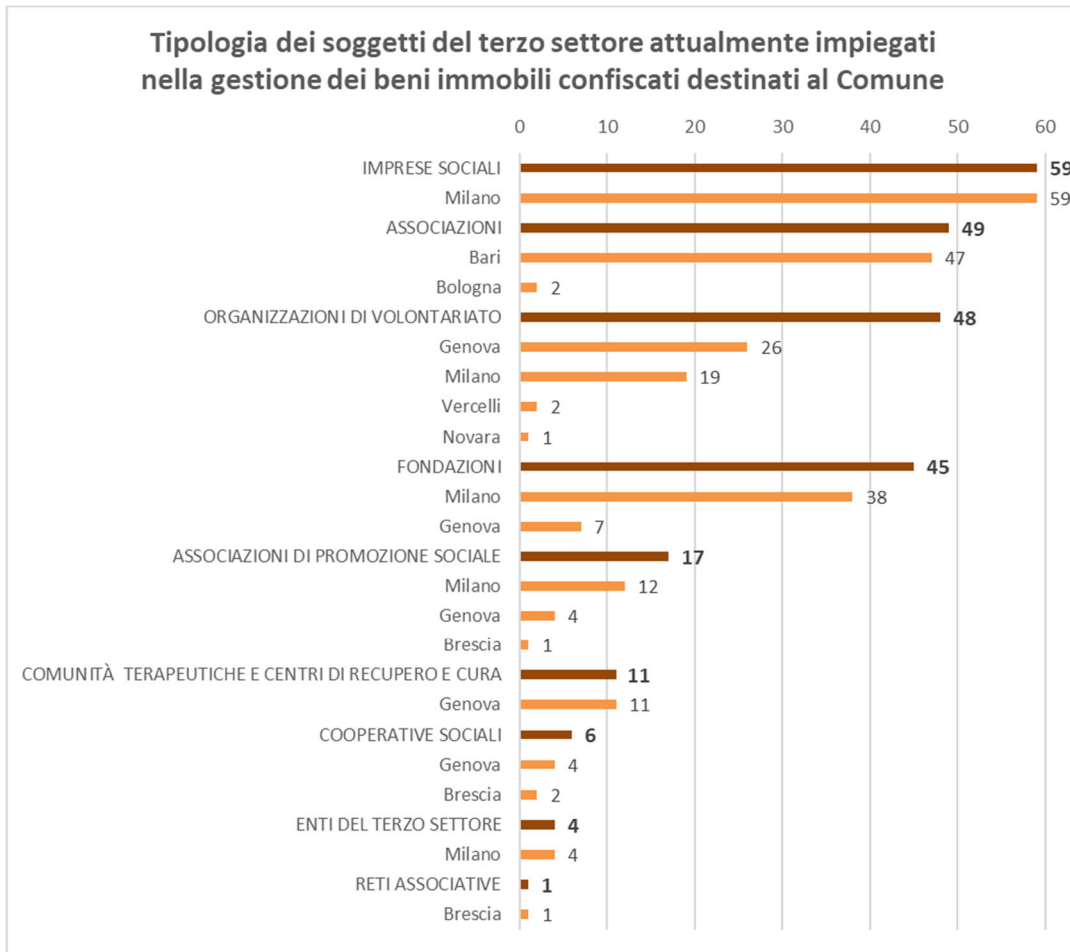


Grafico 5.12: Tipologia dei soggetti del terzo settore attualmente impiegati nella gestione dei beni immobili confiscati destinati al Comune – Distribuzione territoriale

Rispetto alle **attività cui sono attualmente destinati i beni immobili confiscati** in gestione a soggetti del terzo settore, le principali a pari merito sono quelle destinate ai “Giovani” e a “Produzione e lavoro” (13 immobili), seguite dai “Centri antiviolenza” (11) e dal “Turismo” (10) (Grafici 5.13 e 5.14).

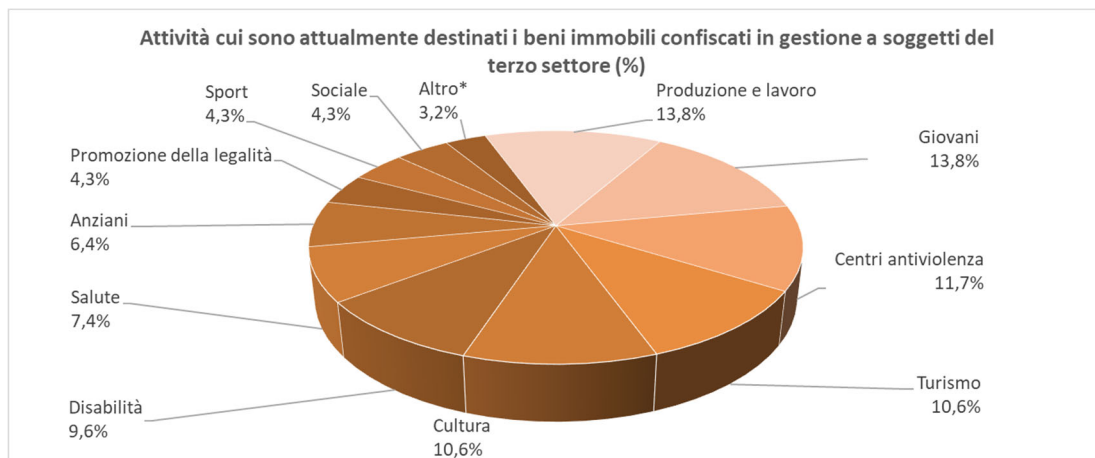


Grafico 5.13: Attività cui sono attualmente destinati i beni immobili confiscati in gestione a soggetti del terzo settore (*Altro = Emergenza abitativa, sostegno famiglie affidatarie e help center per persone senza fissa dimora)

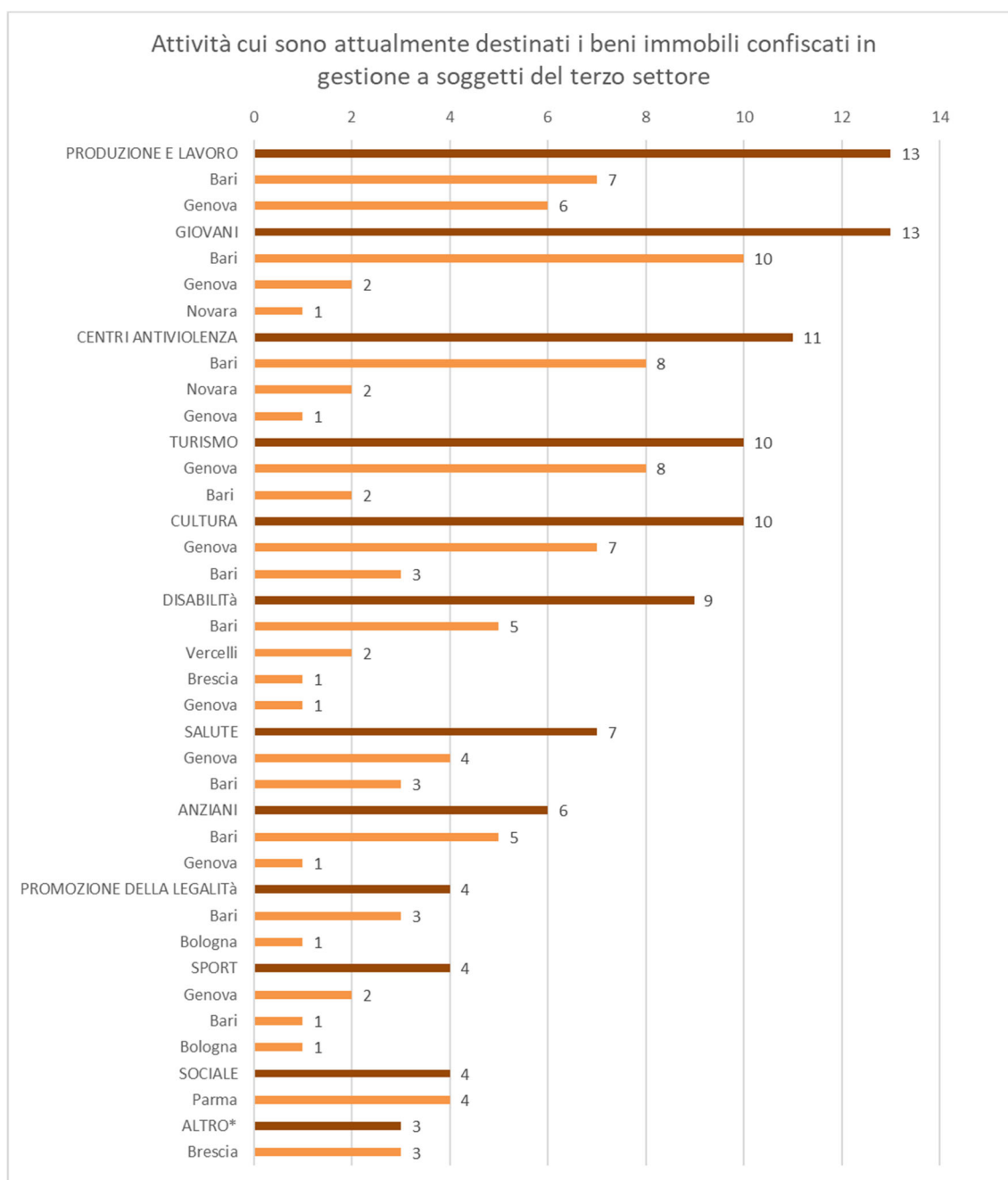


Grafico 5.14: Attività cui sono attualmente destinati i beni immobili confiscati in gestione a soggetti del terzo settore – Distribuzione territoriale (*Altro = Emergenza abitativa, sostegno famiglie affidatarie e help center per persone senza fissa dimora)

Conclusioni

Le tematiche più significative affrontate nella ricerca riguardano i tempi delle Pubbliche Amministrazioni - PAL (i dati sono relativi al 2023):

- il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) viene rilasciato mediamente in 15 giorni (dato in calo rispetto al precedente anno – media di 17 giorni).
- L'approvazione di un Piano Attuativo richiede mediamente 7,3 mesi (in diminuzione 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 112 giorni (in discesa rispetto agli 132 giorni del 2022).

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 (erano 5 nel 2022).
- I permessi di costruire per nuova edificazione rilasciati per Comune sono in media 39, in lieve crescita rispetto ai 37 del 2022; anche i permessi per le ristrutturazioni sono in crescita (48 contro 36 del 2022).
- In netto calo l'uso della S.C.I.A. (da 1.473 pratiche in media per Comune nel 2022, a 1.049 nel 2023) e delle C.I.L.A. (da 5.390 pratiche in media per Comune nel 2022, a 2.449 nel 2023), fenomeno associabile al ridimensionamento delle agevolazioni fiscali.

Il numero medio di addetti alle pratiche urbanistiche è in netta discesa rispetto al 2022 (11,8 contro 18,0 nel 2022); così come quello degli addetti alle pratiche edilizie (20,8 contro 27,6 nel 2022).

L'approfondimento, sviluppato dall'OPPAL in collaborazione con l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), è stato dedicato al tema dei *beni immobili confiscati*.

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

- il 46% delle PAL ha presentato almeno una richiesta di assegnazione di beni immobili confiscati.
- Per quanto riguarda il numero di beni immobili confiscati attualmente assegnati, Milano con 238 immobili (46%) è la prima del campione, seguita da Bari con 156 immobili (30%) e poi Genova con 68 immobili (13%).
- La tipologia di immobili confiscati assegnati più ricorrente è l'appartamento in condominio (53,4%).
- La modalità di gestione dei beni immobili confiscati più utilizzata è la gestione indiretta (in gestione a soggetti del terzo settore/per finalità sociali) con il 52% dei casi.
- Per attuare i progetti di riutilizzo dei beni immobili confiscati a gestione diretta, la quota principale di finanziamento (62,2%) è formata da fondi propri di bilancio dei Comuni.
- La tipologia di soggetti del terzo settore maggiormente coinvolta nella gestione dei beni immobili confiscati sono le imprese sociali (24,6%, tutte a Milano).
- Le attività cui sono destinati i beni immobili confiscati in gestione a soggetti del terzo settore sono quelle destinate ai giovani e alla "produzione e lavoro" (entrambe pari con il 13,8%).