



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA,
INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI
E AMBIENTE COSTRUITO

Laboratorio Gestì.Tec



L'efficienza dei processi concessori

IX RAPPORTO

2016

Con approfondimento dedicato al tema delle Aree agricole urbane con particolare riferimento alle strategie e agli strumenti di valorizzazione rurale.

Con il patrocinio di:



L'OSSERVATORIO PERMANENTE SULLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE LOCALE (OPPAL)	5
IL COORDINAMENTO SCIENTIFICO	7
1. L'EFFICIENZA DEI PROCESSI CONCESSORI	9
1.1 SCOPO DELLA RICERCA	9
1.2 METODOLOGIA DELLA RICERCA	9
1.2.1 Il campione di indagine	9
1.2.2 Il questionario di indagine	11
1.3 I RISULTATI DELLA RICERCA	17
2. INDAGINE SULLE TEMPISTICHE E MODALITÀ DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI FINALIZZATI AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI ED EDILIZI	19
2.1 URBANISTICA	19
2.1.1 I numeri	19
2.1.2 Le tempistiche	23
2.1.3 Previsioni Urbanistiche	26
2.2 EDILIZIA	29
2.2.1 I numeri	29
2.2.2 Le tempistiche	41
2.2.3 Gli oneri di urbanizzazione	43
2.3 ALCUNI DATI A CONFRONTO	52
2.4 PROMOZIONE DEL TERRITORIO	55
2.4.1 Le modalità	55
3. LA MISURAZIONE DELL'EFFICIENZA DEI PROCESSI CONCESSORI IN ITALIA	59
3.1 IL METODO	59
3.2 LA CLASSIFICA	60
4. CONFRONTO CON I DATI ELABORATI DALL'OSSERVATORIO NELLE NOVE EDIZIONI DEL RAPPORTO	61
4.1 URBANISTICA	63
4.2 EDILIZIA	70
4.3 NORD, CENTRO E SUD: IL COSTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD	77
5. L'APPROFONDIMENTO SULLE AREE AGRICOLE URBANE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE STRATEGIE E AGLI STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE RURALE	79
5.1 IL QUESTIONARIO DI APPROFONDIMENTO	79
5.2 DATI QUANTITATIVI E QUALITATIVI SULLE AREE AGRICOLE E I FABBRICATI RURALI	82
5.3 PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE	85
5.4 ESEMPI DI VALORIZZAZIONE GIÀ ATTIVATI	89
6. CONCLUSIONI	93

Per l'interesse e l'impegno profuso, un ringraziamento particolare va ad Alberto Cola e Beatrice Precorvi.

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

L'Osservatorio Permanente Sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL)

Cos'è

È un Osservatorio che dal 2008 studia e analizza le modalità e i tempi di approvazione dei processi concessori da parte della Pubblica Amministrazione Locale (PAL) Italiana.

Modalità e tempi di approvazione sono, infatti, un importante parametro per l'efficienza delle PAL, un dato imprescindibile da cui partono i soggetti economici per lo svolgimento dei loro calcoli di convenienza. Esso persegue una duplice utilità:

- per le Pubbliche Amministrazioni, quella di rappresentare 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), quella di costituire 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. Ogni edizione è caratterizzata dall'approfondimento di un settore verticale specifico.

L'approfondimento

L'approfondimento di un settore verticale rende ancora più oggettivo e finalizzato lo studio condotto dall'Osservatorio, poiché consente di esaminare in maniera maggiormente accurata le specificità del settore indagato in relazione alle procedure concessorie da intraprendere per la fattibilità di un'operazione immobiliare. I temi di approfondimento finora affrontati riguardano il settore commerciale, gli impianti di energia da fonte rinnovabile, le strutture turistico-ricettive, il Social Housing e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Quest'anno l'approfondimento è stato dedicato al tema delle aree agricole urbane con particolare riferimento alle strategie e agli strumenti di valorizzazione rurale.

I partner

Nel corso delle diverse edizioni hanno collaborato alla ricerca dell'Osservatorio: Agenzia del Demanio, Anci Lombardia, Anci, Assoimmobiliare, Beni Stabili, Consiglio Nazionale Centri Commerciali (CNCC), Delli Santi & Partners Studio Legale Associato, Federimmobiliare, Fimit sgr Fondi Immobiliari Italiani, Fondazione Patrimonio Comune, Generali Real Estate, NCTM Studio Legale Associato, Prelios, Sigest Soluzioni Immobiliari, Sorgente Group S.P.A.

Il coordinamento scientifico

Genny Cia, ingegnere, consegue la laurea in Management of Built Environment presso il Politecnico di Milano con una tesi sul tema dello sviluppo immobiliare di aree dismesse. Dal 2008 collabora con studi di architettura e da gennaio 2015 partecipa alle attività di ricerca del Laboratorio Gesti.Tec del Politecnico di Milano.

Da novembre 2015 è dottoranda nel XXXI Ciclo del Corso di Dottorato del Dipartimento ABC, approfondendo le tematiche nell'ambito della valorizzazione degli immobili pubblici.

Maria Luisa Del Gatto, docente del Politecnico di Milano, insegna "Tipologie edilizie e costruttive" nel corso di laurea magistrale di Gestione del costruito e "Sviluppo urbano e valorizzazione del costruito" nel corso di laurea in Architettura e produzione edilizia. Dal 2003 opera nell'ambito del Laboratorio Gesti.Tec del Dipartimento ABC occupandosi di gestione, sviluppo e valorizzazione dell'ambiente costruito con particolare riguardo per il patrimonio pubblico. Su questi temi ha coordinato diverse iniziative formative, svolge attività di ricerca e docenza post-universitaria ed è autrice di pubblicazioni e articoli.

Anna Gornati, architetto, è Dottore di ricerca in "Tecnologia e progetto per l'ambiente costruito" presso il Dipartimento ABC del Politecnico di Milano dove svolge attività di studio, formazione e consulenza nell'ambito del Laboratorio Gesti.Tec. Si occupa, tra le varie tematiche, di valorizzazione del costruito e risparmio energetico degli edifici. Ha fatto parte del coordinamento scientifico del Master *Real Estate Management. Sviluppo e redditività immobiliare: verso la gestione attiva* del Politecnico di Milano nelle edizioni 2009/2010 e 2010/2011. È coautrice del libro *Le nuove forme dell'abitare*, Maggioli Editore, 2012.

Antonio Invernale, architetto e dottore di ricerca in "Tecnologia e progetto per l'ambiente costruito" presso il Dipartimento ABC del Politecnico di Milano dove, titolare di un assegno di ricerca, svolge attività di studio, formazione e consulenza. Si occupa, tra le varie tematiche, di trasformazioni architettoniche e urbane, valorizzazione del costruito, strategie della committenza, processi decisionali e studi di fattibilità. Coordina i corsi di formazione permanente "*Valutazione immobiliare: metodi, tecniche e strumenti professionali*" e "*Strumenti per la valorizzazione immobiliare*".

Marzia Morena, docente presso la Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano, collabora dal 1996 alle attività formative, di ricerca e consulenza del Laboratorio Gesti.Tec del Dipartimento ABC del Politecnico di Milano. Insegna "*Architecture Technology*", nel Corso Internazionale di Laurea Magistrale in Scienze dell'Architettura e "*Finanza Immobiliare*" alla VI Facoltà di Ingegneria, Corso di Laurea Magistrale in Gestione del Costruito. Coordinatrice di Master Universitari del Politecnico di Milano e della SDA-Bocconi nell'area del Real Estate. Co-direttore di corsi Executive del MIP, la Business School del Politecnico di Milano. Dal 2010 al 2016 è stata Presidente del Capitolo Italiano della *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). 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. È presidente di Federimmobiliare.

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. È responsabile del Centro di Competenze sulla gestione del costruito (Ge.Co) presso il MIP, la Business School del Politecnico di Milano. Ha promosso e dirige diverse iniziative formative tra cui i corsi executive del MIP-Politecnico di Milano e 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).

1. L'efficienza dei processi concessori

Diversi studi condotti sul tema dell'attrattività dei territori hanno dimostrato come l'Italia risulti complessivamente meno attrattiva rispetto ad altre realtà mondiali ed europee.

Il perché di ciò è fortemente imputabile alla non sempre elevata efficienza delle nostre Pubbliche Amministrazioni, che, agli occhi degli investitori, appaiono pesantemente penalizzate da procedure burocratiche lente e complesse, da lunghi tempi di attesa e dalla difficoltà nel reperire le informazioni necessarie.

In un simile contesto, ad economia globalizzata e dove le prestazioni delle Pubbliche Amministrazioni si riflettono così 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 dal Laboratorio Gesti.Tec - Dip. ABC 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 autorizzazioni concessorie.

Il lavoro si pone un duplice obiettivo: essere uno strumento informativo per la community del Real Estate e di avvicinare, 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 consiste nelle 118 Pubbliche Amministrazioni Locali (PAL) Capoluogo di Provincia¹.

¹ Elenco delle PAL contattate: Agrigento, Alessandria, Ancona, Andria, Aosta, Arezzo, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Carbonia, Caserta, Catania, Catanzaro, Cesena, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Firenze, Foggia, Forlì, Frosinone, Genova, Gorizia, Grosseto, Iglesias, Imperia, Isernia, La Spezia, L'Aquila, Lanusei, Latina, Lecce, Lecco, Livorno, Lodi, Lucca, Macerata, Mantova, Massa Carrara, Matera, Messina, Milano, Modena, Monza, Napoli, Novara, Nuoro, Olbia, 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, Sanluri,

La logica da cui è derivata questa selezione è stata quella di identificare Comuni che avessero tra loro caratteristiche di omogeneità e confrontabilità e che fossero, al contempo, rappresentativi del vasto panorama delle Amministrazioni comunali italiane.

Dei 118 Comuni coinvolti, rappresentativi del 12% circa della popolazione italiana², quelli che hanno collaborato attivamente all'indagine sono stati 40, pari al 34% del campione individuato.

In *tabella 1.1* si riporta l'elenco dei Capoluoghi di Provincia che hanno aderito alla ricerca:

1	Alessandria	21	Lucca
2	Arezzo	22	Milano
3	Asti	23	Modena
4	Avellino	24	Napoli
5	Bologna	25	Novara
6	Bolzano	26	Oristano
7	Caltanissetta	27	Padova
8	Catania	28	Pavia
9	Chieti	29	Perugia
10	Como	30	Pordenone
11	Cosenza	31	Prato
12	Fermo	32	Ravenna
13	Ferrara	33	Salerno
14	Firenze	34	Terni
15	Gorizia	35	Torino
16	Imperia	36	Tortoli
17	L'Aquila	37	Treviso
18	Lecco	38	Trieste
19	Livorno	39	Venezia
20	Lodi	40	Vicenza

Tabella 1.1: Elenco delle PAL che hanno partecipato alla ricerca.

La distribuzione territoriale delle PAL che hanno preso parte alla ricerca è rappresentata in *Figura 1.1*.

In particolare ha aderito:

- il 55% dei Comuni Capoluoghi di Provincia del Nord Italia;
- il 18% dei Comuni Capoluoghi di Provincia del Centro Italia;
- il 28% dei Comuni Capoluoghi di Provincia del Sud e delle Isole.

Sassari, Savona, Siena, Siracusa, Sondrio, Taranto, Tempio Pausania, Teramo, Terni, Torino, Tortoli, Trani, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Urbino, Varese, Venezia, Verbania, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Villacidro, Viterbo.

² La popolazione italiana, aggiornata al 01 gennaio 2016, è pari a 60 milioni 656 mila residenti. Fonte: Istat.

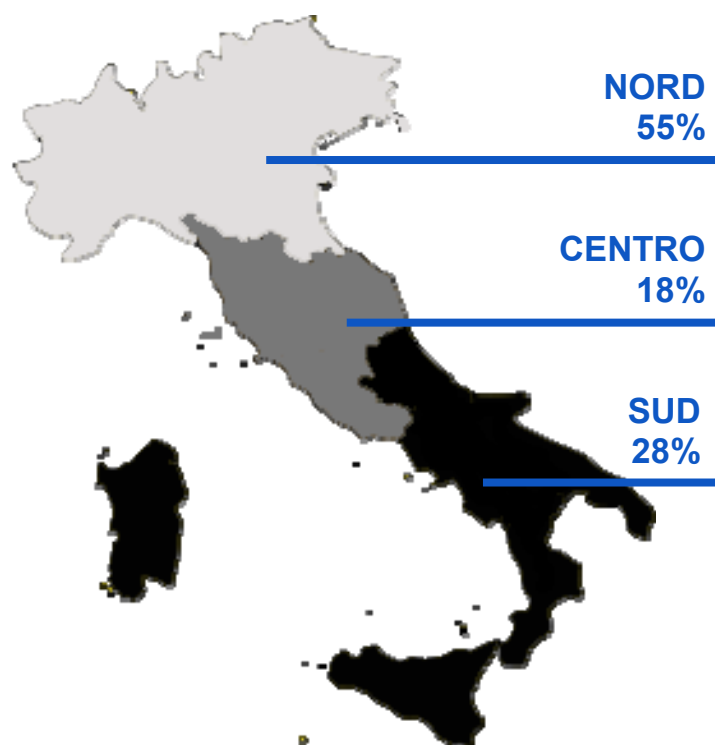


Figura 1.1: Percentuale di adesione del campione analizzato.

Di seguito vengono riportati i capoluoghi suddivisi per area geografica:

Nord: Alessandria, Asti, Bologna, Bolzano, Como, Ferrara, Gorizia, Lecco, Lodi, Milano, Novara, Padova, Pavia, Pordenone, Ravenna, Torino, Treviso, Trieste, Venezia, Vicenza.

Centro: Arezzo, Chieti, Fermo, Firenze, Imperia, Livorno, Lucca, Modena, Perugia, Prato, Terni.

Sud: Avellino, Caltanissetta, Catania, Cosenza, L'Aquila, Napoli, Oristano, Salerno, Tortolì.

Rispetto allo scorso anno si è registrata un'adesione maggiore, il trend resta, quindi, positivo considerando lo storico delle partecipazioni.

In ultimo, la quasi totalità delle Pubbliche Amministrazioni Locali coinvolte ha aderito almeno una volta alle precedenti edizioni dell'indagine, mentre solamente il comune di Livorno ha partecipato alla ricerca per la prima volta.

1.2.2 Il questionario di indagine

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

Questa fase ha rappresentato uno dei momenti più importanti e delicati dell'attività di ricerca poiché il questionario costituisce lo strumento mediante il quale è possibile interrogare le diverse PAL e indagare gli aspetti del processo amministrativo che presiede l'atto concessorio. Per la sua definizione è stato dunque necessario avvalersi di competenze interdisciplinari, riguardanti sia l'ambito legale sia quello tecnico-scientifico. Esso è articolato in tre sezioni: un'introduzione, relativo ai dati generali del Comune sondato e le 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 alle Aree agricole urbane con particolare riferimento alle strategie e agli strumenti di valorizzazione rurale. Il questionario, riportato in *Figura 1.2*, è stato sottoposto a tutti i 118 Capoluoghi di Provincia italiani a partire dal mese di marzo 2016 fino a luglio 2016; attività, questa, che ha richiesto continue interlocuzioni tra il gruppo di lavoro e le diverse Amministrazioni coinvolte nella ricerca per le necessarie precisazioni e/o sollecitazioni.



Indagine sull'Efficienza dei Processi Concessori

Comune

Superficie km²..... Abitanti

Dati del Referente: Cognome e Nome

Qualifica

Dipartimento o ufficio

Tel. Fax. e-mail:

Indirizzo mail a cui verrà inviato il Rapporto.....

** TUTELA DEI DATI PERSONALI*
 Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati forniti nell'ambito della compilazione del presente Questionario potranno essere utilizzati dal Politecnico nei limiti delle finalità di studio e ricerca.
 Si ricorda che il conferimento dei dati è facoltativo.
 I dati da Lei comunicati saranno trattati nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela della riservatezza, ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali".

FIRMA per accettazione.....

I PARTE

URBANISTICA

A. NUMERO PRATICHE URBANISTICHE

1. Quanti certificati di destinazione urbanistica sono stati rilasciati nel 2015 [n.ro]?
2. Quanti Piani Attuativi sono stati istruiti nel 2015 [n.ro]?
- di iniziativa pubblica:
- di iniziativa privata:

B. TEMPISTICHE

3. In quanto tempo viene rilasciato il certificato di destinazione urbanistica [giorni]:
4. In quanto tempo viene approvato un Piano Attuativo [mesi]:

C. NUMERO DI ADDETTI

5. Quanti sono i funzionari addetti alle pratiche urbanistiche (2015) [n.ro]?
- Personale Tecnico – Responsabili del Procedimento [n.ro]:
- Personale Amministrativo [n.ro]:

D. PREVISIONI URBANISTICHE

6. Qual è la superficie totale delle aree di espansione ("green"superficie totale)?[mq]
 Qual è l'incidenza % della superficie per tipo di espansione?
 industriale.....% Commerciale.....% terziario.....% Residenziale% altro% specificare.....

Figura 1.2: Questionario di indagine (segue)

- 7.** Qual è la superficie totale delle aree di trasformazione ("brown" superficie totale)?[mq]
 Qual è l'incidenza % della superficie per tipo di espansione?
 industriale.....% Commerciale.....% terziario.....% Residenziale% altro% specificare.....
- 8.** Quali operatori intervengono prevalentemente sul vostro territorio [%]?
 Imprese locali: Imprese nazionali: Imprese internazionali:
- 9.** Il Comune dispone di un piano delle alienazioni e valorizzazione contenente l'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, suscettibili di valorizzazione?
 SI NO
- 10.** Per quanti immobili il Comune intende attivare un processo di valorizzazione [n.]?
 Immobili di proprietà del Comune non sottoposti a vincolo: [n.ro]
 Immobili assegnati dal Demanio non sottoposti a vincolo: [n.ro]
- 11.** Il Comune ha richiesto di acquisire la proprietà di immobili demaniali o nella disponibilità dello Stato?
 SI NO
 Se sì, rispetto a quanti immobili?

EDILIZIA

A. NUMERO PRATICHE

- 12.** Quanti permessi di costruire sono stati rilasciati per nuova edificazione nel 2015 [n.ro]?
- 13.** Quanti permessi di costruire sono stati rilasciati per ristrutturazione nel 2015 [n.ro]?
- 14.** Quante S.C.I.A. sono state presentate nel 2015 [n.ro]?
- 15.** Quante D.I.A. sono state presentate nel 2015 [n.ro]?
- 16.** Quante CIAL/CIL sono state presentate nel 2015 [n.ro]?

B. TEMPISTICHE

- 17.** Quanto tempo trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego [giorni]?

C. NUMERO DI ADDETTI

- 18.** Quanti sono i funzionari addetti alle pratiche edilizie (2015) [n.ro]?
- Personale Tecnico – Responsabili del Procedimento [n.ro]:
- Personale Amministrativo [n.ro]:

D. COSTI

- 19.** Specificare per ciascuna tipologia i costi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo rapportato al costo di costruzione (*qualora i valori fossero espressi in modo differente si prega di specificarlo*):

	Oneri d'urbanizzazione primaria (compilare una delle 2 colonne)		Oneri d'urbanizzazione secondaria (compilare una delle 2 colonne)		Contributo rapportato al costo di costruzione
	€/m ²	€/m ³	€/m ²	€/m ³	%
Residenza (nuova costruzione)					
Residenza (ristrutturazione)					
Commerciale					
Terziario direzionale					
Industria ed Artigianato					

Figura 1.2: Questionario di indagine (segue)

20. La monetizzazione degli standard è:

- Ricorrente
- Saltuaria
- Eccezionale
- Non consentita

21. Qual è il costo medio per la monetizzazione degli standard (qualora i valori fossero espressi con unità di misura differenti si prega di specificarlo) [€/m²]?

PROMOZIONE DEL TERRITORIO

22. Esiste un censimento delle aree dismesse?

- SI
- NO

23. Quali operatori intervengono prevalentemente sul vostro territorio [%]?

Imprese locali:..... Imprese nazionali:..... Imprese internazionali:.....

24. Quali sono i principali strumenti utilizzati per agevolare gli operatori nella progettazione/realizzazione di un intervento?

- | | | |
|--|----|----|
| sportello unico per l'impresa | SI | NO |
| sportello unico per l'edilizia | SI | NO |
| sportelli territoriali camera di commercio | SI | NO |

Altro:

22. Il Comune è dotato di SIT (Sistema Informativo Territoriale)?

- SI
- NO

II PARTE

AREE AGRICOLE: STRATEGIE E STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE RURALE

26. Qual è la superficie totale delle aree agricole presenti nel territorio comunale? [mq o ha]
(SPECIFICARE UNITÀ DI MISURA)

Delle sole aree agricole/terreni pubblici:

Quanti sono sottoposti a vincolo ? [mq o ha]

Qual è la superficie di aree agricole/terreni in concessione a privati? [mq]

Con quale durata di concessione? [Anni]

Qual è la superficie di aree agricole/terreni locate a privati? [mq]

Con quale canone di affitto? [€/mq]

A titolo gratuito

Figura 1.2: Questionario di indagine (segue)

- 27.** Quanti sono i fabbricati rurali presenti sul territorio comunale? [n.ro]
 Dei soli fabbricati agricoli pubblici:
 Quanti sono sottoposti a vincolo (es. D.lgs 42/2004)? [n.ro]
 Quanti possiedono almeno un terreno agricolo di pertinenza? [n.ro]
 Qual è il numero di immobili agricoli in concessione a privati? [n.ro]
 Con quale durata di concessione? [n.ro]
 Qual è il numero di immobili agricoli locate a privati? [€/mq]
 Con quale canone di affitto? A titolo gratuito
- 28.** Indicare il numero dei CDU rilasciati escluso il diritto di successione [n.ro]
- 29.** Il comune ha un ufficio agricoltura?
 SI NO
- 30.** Quali strumenti prevede il Comune per la promozione di interventi di valorizzazione delle aree/fabbricati pubblici a destinazione agricola attualmente dismesse/sottoutilizzate/inutilizzate?
 Bandi SI NO
 Azioni di PPP SI NO
 Concessioni di Valorizzazione SI NO
 Altro (specificare)
- 31.** Nel caso di progetti/interventi di valorizzazione di aree e/o immobili agricoli pubblici quale/i destinazione d'uso è consentita?
 Tutte SI NO
 Servizi alla collettività
 Sport SI NO
 Cultura e Istruzione SI NO
 Università e Ricerca SI NO
 Infrastrutture e Trasporti SI NO
 Attrezzature religiose SI NO
 Salute SI NO
 Turismo SI NO
 Solo attività agricola SI NO
 Altro (specificare)
- 32.** Nel caso di interventi su aree o fabbricati agricoli pubblici, quale strumento di pianificazione del territorio norma la definizione delle destinazioni d'uso?
 Riferimento normativo (D.L; L.R ecc) SI NO
 (specificare)
 Elenco/Piano dei servizi SI NO
 (specificare)
- 33.** Il Comune ha già attivato esempi virtuosi di valorizzazione di aree/immobili agricoli pubblici sul proprio territorio?
 SI NO
 Se sì, in cosa è consistito l'intervento?

Figura 1.2: Questionario di indagine (segue)

.....

34. Gli interventi di valorizzazione attuati hanno beneficiato di forme alternative di finanziamento nazionali o comunitarie?

SI NO

Se si, quali?

Fondo FERS	SI	NO
Fondo FES	SI	NO
Fondo FEASR	SI	NO
Finanziamenti di natura privatistica	SI	NO
Altro (specificare)

35. Quale tipo di promotore ha investito negli interventi di valorizzazione su aree rurali pubbliche?

Imprenditore agricolo tradizionale	SI	NO
Iniziativa di carattere sociale / partecipata (Bottom-Up)	SI	NO
Iniziativa Pubblica	SI	NO
Altro (specificare)

<p>NOTE:</p> <p>..... </p>
--

Figura 1.2: Questionario di indagine

1.3I risultati della ricerca

Nei successivi capitoli, verranno riportati i dati, relativi all'anno 2015 emersi dall'analisi delle risposte fornite dai 40 Comuni Capoluoghi di Provincia coinvolti nella ricerca e interpellati mediante la compilazione del questionario.

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

- Prima parte: relativa alle risposte date dai Comuni relativamente ai titoli abilitativi nei settori urbanistico ed edilizio;
- Seconda parte: che sintetizza i risultati ottenuti mediante una classifica di efficienza delle PAL e ne confronta le performance nelle nove diverse edizioni;
- Terza parte: illustra quanto emerso rispetto al tema di approfondimento che, per questa IX edizione, è dedicato alle aree agricole urbane e alle strategie e agli strumenti di valorizzazione rurale.

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;
- la quantità di pratiche gestite dalle Pubbliche Amministrazioni indagate nel corso dell'anno 2015;
- le modalità e gli strumenti forniti dalle Pubbliche Amministrazioni per il reperimento della documentazione e delle informazioni necessarie;
- 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 state indagate i tempi di rilascio e la quantità delle *pratiche urbanistiche* gestite dalle Pubbliche Amministrazioni Locali nel corso dell'anno 2015.

2.1.1 I numeri

Di seguito si riporta una sintesi dei risultati relativi alla quantità di pratiche urbanistiche nel particolare i Piani attuativi sia di iniziativa pubblica sia privata, gestite nel corso dell'anno dalle 40 Pubbliche Amministrazioni sondate (*Tabella 2.1*).

PIANI ATTUATIVI (Valore Medio)		NUMERO DI FUNZIONARI (Valore Medio)	
Anno	N°	Anno	N°
2015	9	2015	9
2014	9	2014	10
2013	10	2013	7
2012	12	2012	7
2011	11	2011	6
2010	11	2010	9
2009	Dato non rilevato	2009	6
2008	Dato non rilevato	2008	7
2007	Dato non rilevato	2007	10

Tabella 2.1: Sintesi dei risultati relativi ai numeri di pratiche urbanistiche gestite e loro confronto con le precedenti edizioni e sintesi dei numeri di funzionari.

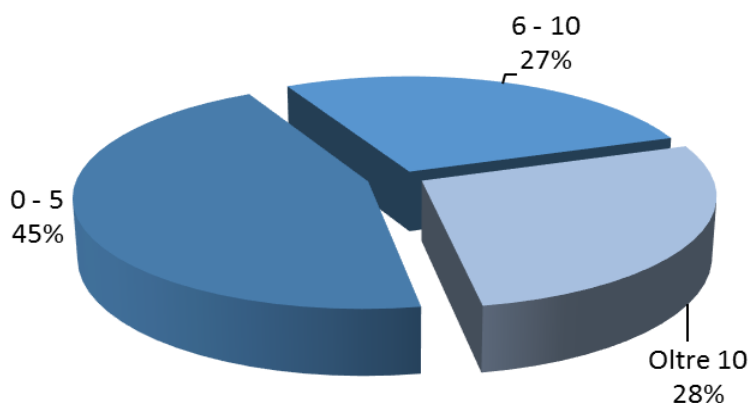


Grafico 2.1: Piani urbanistici attuativi (in %).

I dati nazionali segnalano che la maggior parte delle PAL (il 45%) gestisce fino a 5 Piani urbanistici attuativi, una minoranza ne gestisce da 6 a 10 ed il 28% oltre i 10 (Grafico 2.1). I valori vengono confermati considerando la distribuzione territoriale delle Pubbliche Amministrazioni sondate:

Numero di domande presentate	0 - 5 (%)	6 - 10 (%)	Oltre 10 (%)
Nord	8	7	5
Centro	6	2	3
Sud e Isole	3	2	4

Tabella 2.2: Piani Urbanistici attuativi per distribuzione territoriale (in %).

Per quanto riguarda il *numero di Piani Attuativi* istruiti, si è registrato un valore medio di 9 Piani Attuativi per Comune (Grafico 2.2), in linea con i valori emersi nel corso delle precedenti edizioni³.

Il Comune di Ferrara è quello che ne fa registrare il maggior numero, ben 47 di cui 6 di iniziativa pubblica e 41 di iniziativa privata. Nel 35% delle PAL sondate il numero di Piani istruiti supera la media, mentre solo 3 Comuni, pari a circa il 7% del campione, hanno dichiarato di non averne istruito alcuno. Ed infine, solo 3 Pubbliche Amministrazioni Locali, Catania, Prato e Salerno, non hanno fornito alcun dato al riguardo.

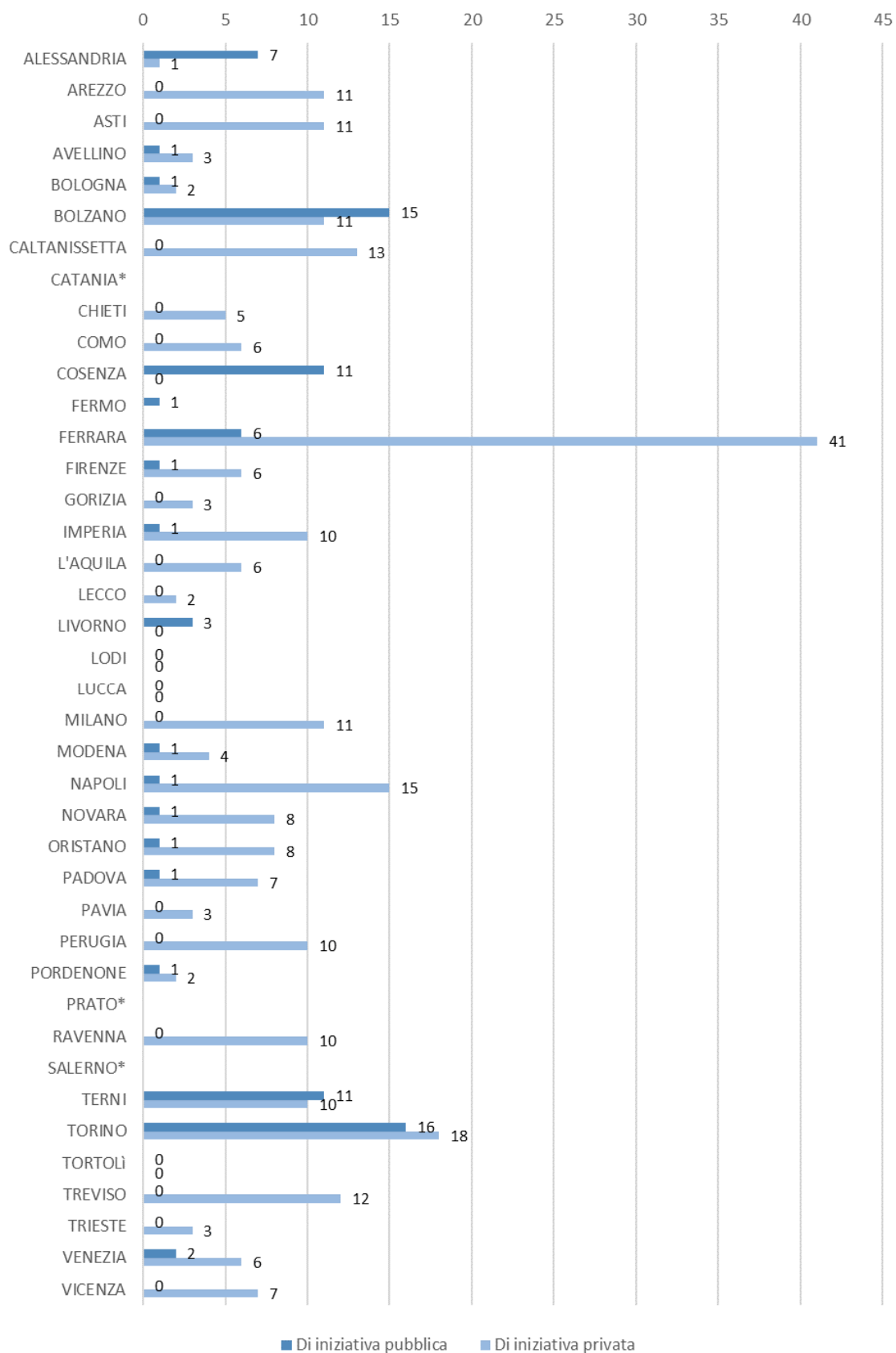
Per quanto riguarda l'analisi per distribuzione territoriale (Tabella 2.2), il Nord Italia ne fa registrare una percentuale maggiore rispetto al resto d'Italia.

Nel 2015 il *numero di addetti alle pratiche urbanistiche* ha visto un leggero incremento rispetto alle precedenti edizioni, attestandosi mediamente su 9 funzionari (Grafico 2.3) diversamente da quanto rilevato negli anni 2013 e 2012 dove i funzionari per pratiche urbanistiche erano in media 7, ma non registra alcuna variazione in relazione all'anno 2014. Per la prima volta, in questa edizione è stata fatta un'importante distinzione tra il Personale Tecnico ed il Personale Amministrativo. In particolare si registra un media di Personale Tecnico pari al doppio del Personale Amministrativo (6 rispetto a 3) (tabella 2.3).

	Nord	Centro	Sud	Italia
numero di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2015	12	6	5	9
numero di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2014	11	9	7	9
Personale Tecnico (2015)	7	5	4	6
Personale Amministrativo (2015)	4	2	3	3

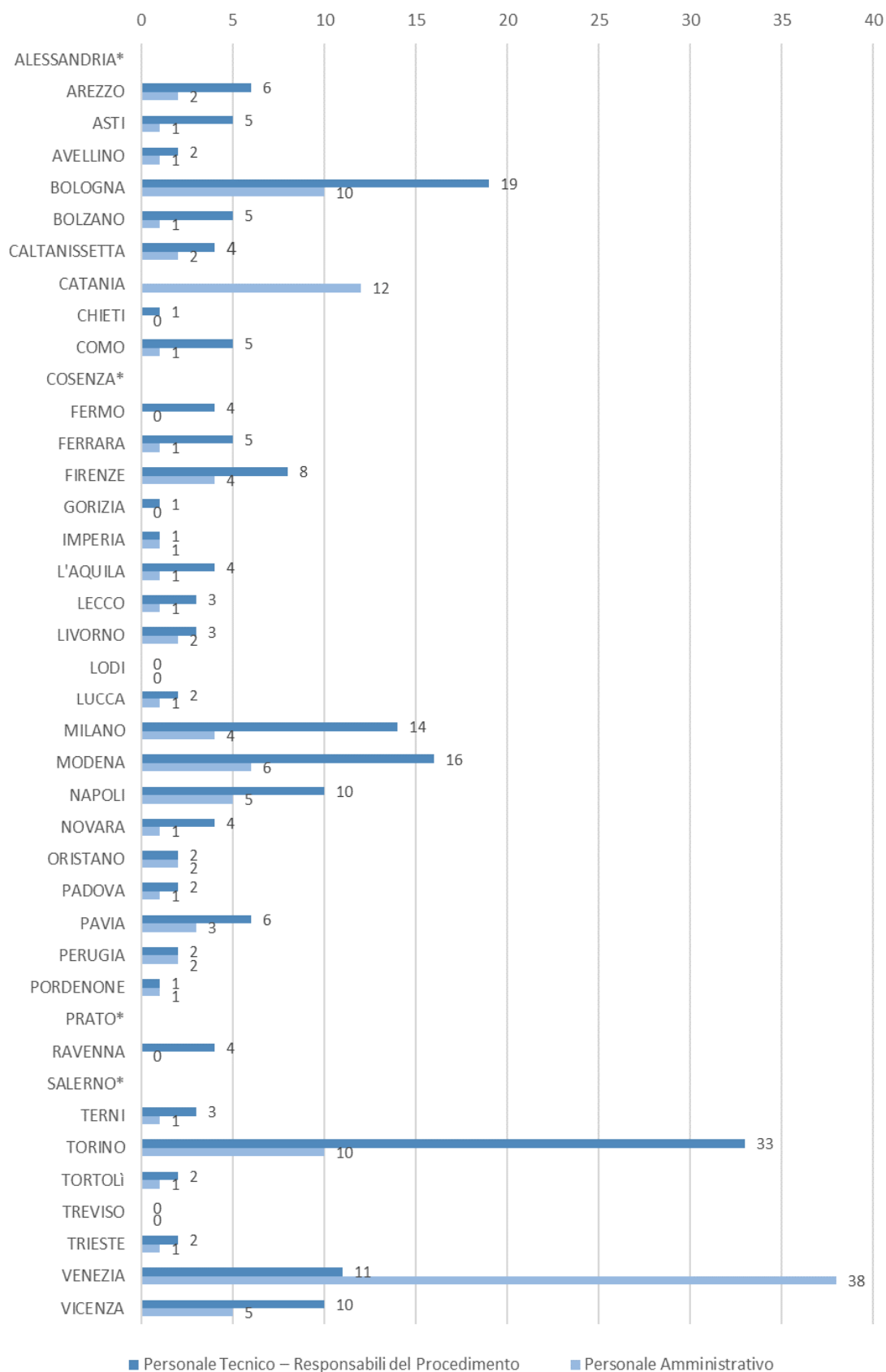
Tabella 2.3: Numero addetti alle pratiche urbanistiche: media nazionale e dati Nord-Centro-Sud.

³ In questo caso, il dato è stato confrontato unicamente con i dati emersi tra il 2010 e il 2015 poiché nel corso delle prime tre edizioni del rapporto tale aspetto non era stato rilevato.



* Dato non pervenuto 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 le tempistiche, i dati raccolti illustrano un sostanziale allineamento a quanto accaduto nel passato.

Per quanto riguarda il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (CDU) (*Grafico 2.4*) viene rilasciato mediamente in 13 giorni (*Tabella 2.4*), valore più basso rispetto alla scorsa edizione, dove mediamente il CDU veniva rilasciato in 16 giorni.

Analizzando la distribuzione geografica si osserva che i Comuni del Centro e del Sud Italia registrano un trend positivo in confronto alle scorse edizioni, in quanto le tempistiche sono in netta diminuzione. In particolare, i dati sono rilevanti per il Centro Italia, per il quale si è passati da una media di 24 giorni ad una media di 13 giorni. Altrettanto importante sottolineare la media di 9 giorni per il rilascio del CDU al Sud Italia nel 2014 e di 5 giorni nel 2015. Per quanto riguarda, invece, il Nord Italia le tempistiche rimangono invariate nel confronto con l'anno precedente.

	2014	2015	Trend
Nord	16	16	☹️
Centro	24	13	😊
Sud e isole	9	5	😊
Italia	16	13	😊

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.

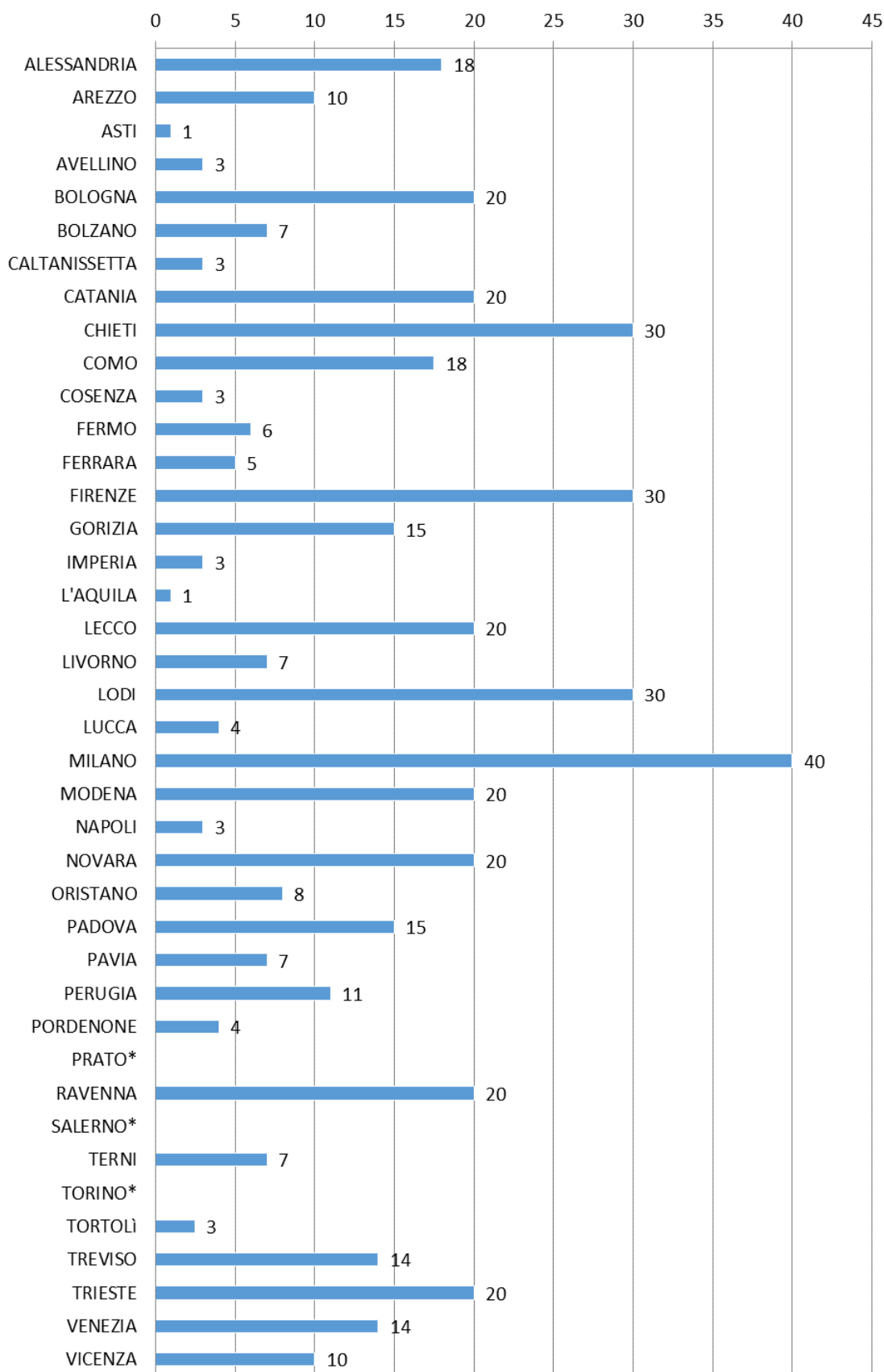
Risulta in linea con quanto emerso in passato anche il tempo medio necessario alle Amministrazioni intervistate per *approvare uno strumento urbanistico*.

Per l'approvazione, nel corso del 2015, le PAL interpellate hanno impiegato mediamente 9 mesi (*Grafico 2.5*), trend positivo rispetto all'anno 2014, nel quale si registrava una media di 10 mesi, si evidenzia quindi un miglioramento delle performance.

Risultano in aumento i valori registrati dalle Amministrazioni del Nord Italia, che da una media di 6 mesi nel 2014 passano ad una media di 7 mesi, mentre per i Comuni del Sud e del Centro Italia, le tempistiche hanno subito una particolare fluttuazione, rispettivamente in decrescita e in crescita nel 2015 rispetto al 2014 (*Tabella 2.5*).

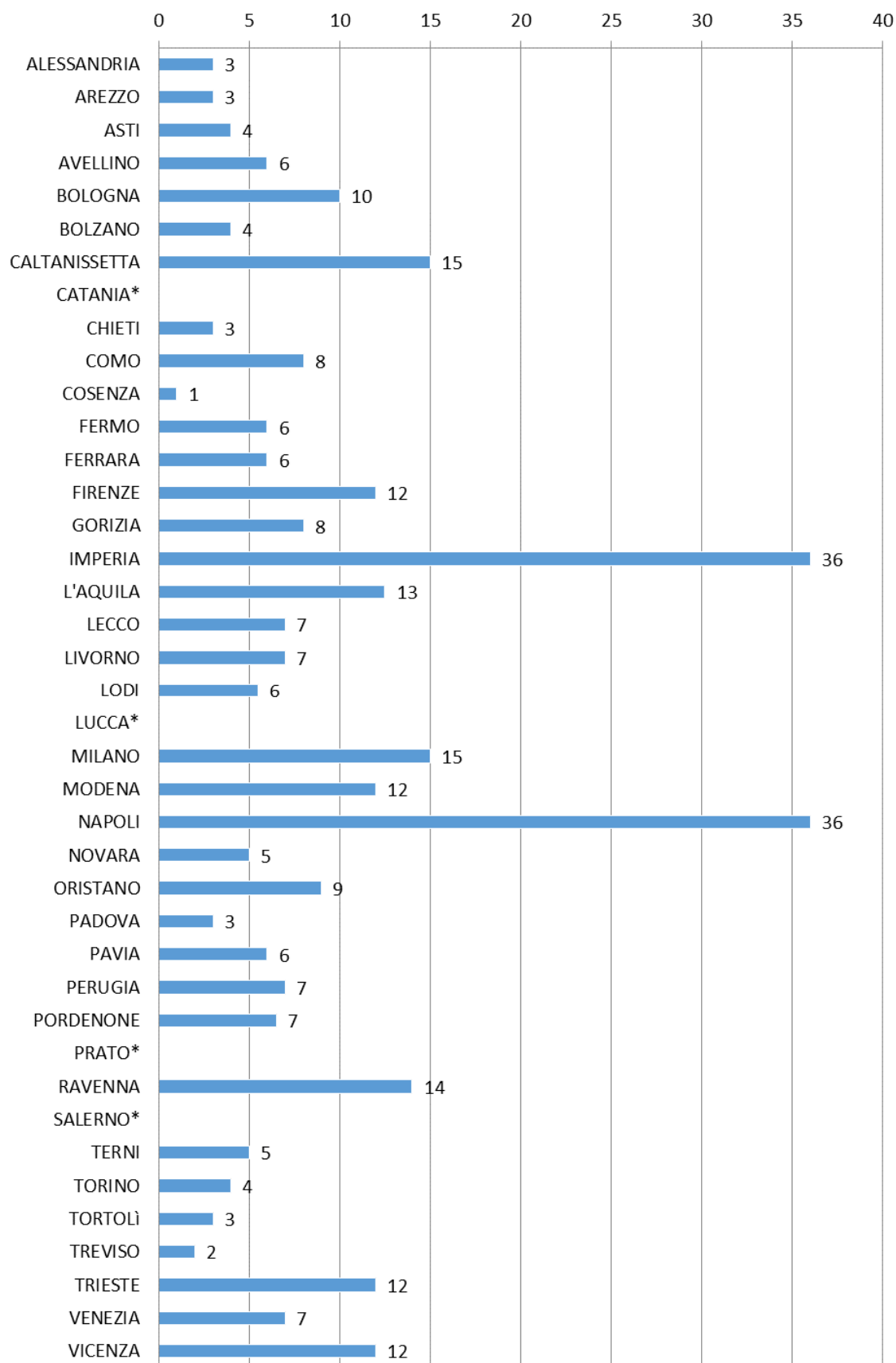
	2014	2015	Trend
Nord	6	7	☹️
Centro	6	10	☹️
Sud e isole	19	10	😊
Italia	10	9	😊

Tabella 2.5: Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico 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 uno strumento urbanistico attuativo (in mesi).

2.1.3 Previsioni Urbanistiche

Ormai da diversi anni la limitazione del consumo di suolo agricolo per nuovi usi insediativi è una delle scelte strategiche al fine di attuare un'effettiva sostenibilità urbanistica.

Per questo, la compattazione della forma urbana, non necessariamente affidata all'edificazione, ma anche al verde pubblico o ai servizi di interconnessione, rappresenta un obiettivo irrinunciabile, in linea con le indicazioni nazionali ed europee.

Grande attenzione è quindi riservata ad aspetti quali il recupero 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.

L'indagine ha voluto anche indagare cosa prevede, ciascun comune, per le aree di espansione (*green*) e per le aree di trasformazione (*brown*).

In entrambi i casi, è emerso come la quota prevalente sia destinata al comparto residenziale rispettivamente il 43% in caso di *green* e il 40% nel caso di *brown*, a seguire il comparto industriale con il 16% per *green* e 21% per *brown* (Grafici 2.6. e 2.7).

I risultati denotano una certa corrispondenza tra le destinazioni previste per le aree di espansione e le aree di trasformazione.

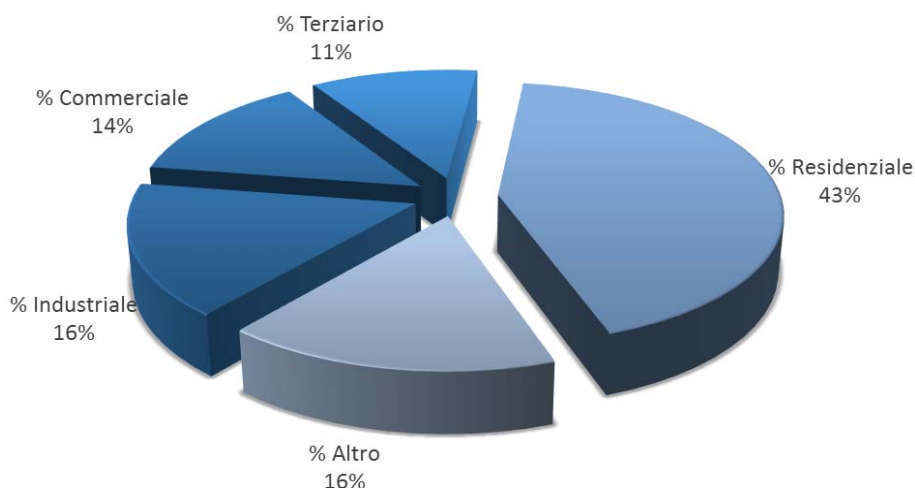


Grafico 2.6: Incidenza percentuale delle superfici per tipo di espansione (green).

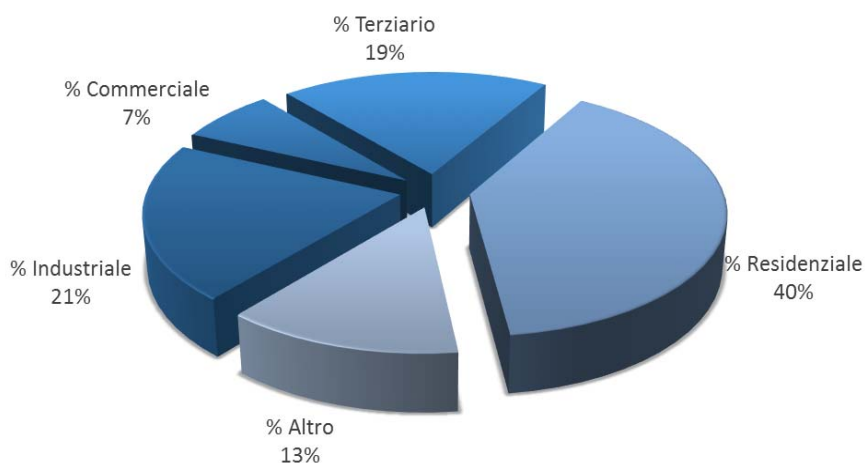


Grafico 2.7: Incidenza percentuale delle superfici per tipo di trasformazione (brown).

La ricerca ha inoltre indagato il tema dell'attrattività e della competitività dei territori. Per quanto riguarda l'attrattività delle nostre città, l'indagine dimostra come essa sia ancora piuttosto bassa, soprattutto se riferita alla scala internazionale. Dalle risposte fornite dalle PAL interpellate, è emerso come la percezione della dimensione territoriale degli operatori sia ancora piuttosto modesta (*Grafico 2.8*): nell'80% dei casi gli interventi sono affidati ad imprese locali, benché in aumento rispetto allo scorso anno per il quale si registrava una percentuale del 76%. Non c'è stata alcuna variazione per quanto riguarda la partecipazione sul territorio di imprese nazionali, a differenza delle imprese internazionali che registrano una diminuzione del 4%, rappresentando una percentuale quasi nulla (2%) come due anni fa.

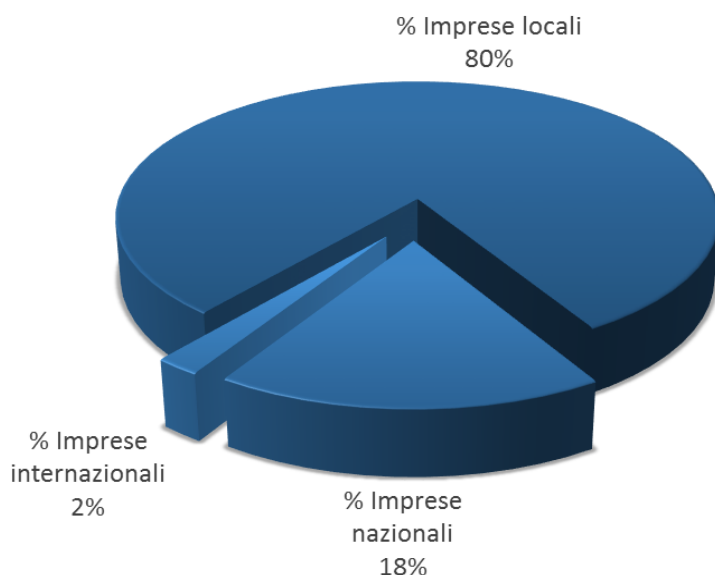


Grafico 2.8.: Principali operatori attivi sul territorio comunale.

Nel proseguire l'indagine, è stato chiesto alle PAL se il Comune dispone di un piano delle alienazioni e valorizzazione contenente l'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, suscettibili di valorizzazione.

Il *Grafico 2.9* mostra in maniera evidente che il 91% dei Comuni ha risposto positivamente al quesito, mentre solo il 9% ha dato esito negativo.

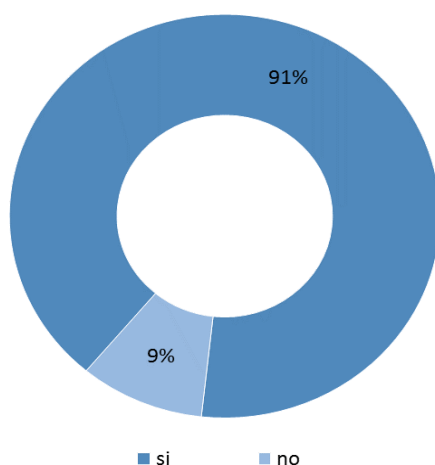


Grafico 2.9: Piano di alienazioni e valorizzazione di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune suscettibili di valorizzazione.

Successivamente, dunque, si è indagato il numero di immobili per i quali ogni Comune fosse intenzionato ad attivare processi di valorizzazione, facendo un'importante distinzione 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	18	7

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

Si registrano valori nettamente superiori (18) (*Tabella 2.6*) per quanto riguarda gli immobili di proprietà dei Comuni stessi. Al contrario, risulta un valore nettamente inferiore la proposta di valorizzazione di immobili assegnati dal Demanio. Per quanto riguarda quest'ultima categoria, è stato chiesto alle PAL di quantificare gli immobili demaniali per i quali è stato chiesto di acquisirne la proprietà.

Identificata una cospicua percentuale di Comuni che ha effettivamente richiesto la proprietà di immobili del Demanio, il 70% (*Grafico 2.10*), la media risulta essere di 41 immobili.

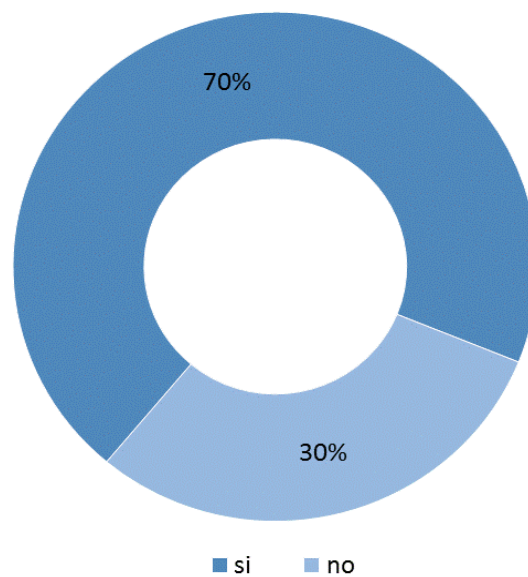


Grafico 2.10: Immobili di proprietà del Demanio per i quali i Comuni hanno richiesto la proprietà.

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, Tabella 2.11*) sono sintetizzati i risultati ottenuti rispetto alla quantità delle diverse pratiche edilizie presentate e rilasciate nel corso del 2015 e rispetto alla media di funzionari addetti.

PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI NEL CORSO DEL 2015 (valore medio)			
	TOTALE	Nuove edificazioni	Ristrutturazioni
2015	135	58	77
2014	104	75	29
2013	140	87	53
2012	201	99	102
2011	284	101	183
2010	252	115	137
2009	576	È stato indagato solo il dato relativo i permessi di costruire complessivi	
2008	1.053	È stato indagato solo il dato relativo i permessi di costruire complessivi	
2007	1.454	È stato indagato solo il dato relativo i permessi di costruire complessivi	

Tabella. 2.7: Media di permessi di costruire rilasciati nel corso del 2015.

NUMERO DI S.C.I.A. PRESENTATE NEL CORSO DEL 2015 (valore medio)		NUMERO DI D.I.A. PRESENTATE NEL CORSO DEL 2015 (valore medio)	
2015	811	2015	111
2014	930	2014	255
2013	868	2013	140
2012	825	2012	271
2011	593	2011	368
2010	104	2010	261
2009	Dato non rilevato	2009	Dato non rilevato
2008	Dato non rilevato	2008	Dato non rilevato
2007	Dato non rilevato	2007	Dato non rilevato

Tabella. 2.8: Numero medio di S.C.I.A. presentate nel corso del 2015.

Tabella. 2.9: Numero media di D.I.A. presentate nel corso del 2015.

NUMERO DI CILA/CIL PRESENTATE NEL CORSO DEL 2015 (valore medio)

2015	2060
2014	Dato non rilevato
2013	Dato non rilevato
2012	Dato non rilevato
2011	Dato non rilevato
2010	Dato non rilevato
2009	Dato non rilevato
2008	Dato non rilevato
2007	Dato non rilevato

Tabella 2.10: Numero medio di C.I.L.A./C.I.L. presentate nel corso del 2015.

NUMERO DI ADDETTI ALLA PRATICHE EDILIZIE NEL CORSO DEL 2015 (valore medio)

	TOTALE	Personale Tecnico	Personale Amministrativo
2015	15	11	9
2014	13	È stato indagato solo il dato relativo il numero di addetti nel complesso	
2013	10	È stato indagato solo il dato relativo il numero di addetti nel complesso	
2012	9	È stato indagato solo il dato relativo il numero di addetti nel complesso	
2011	8	È stato indagato solo il dato relativo il numero di addetti nel complesso	
2010	7	È stato indagato solo il dato relativo il numero di addetti nel complesso	
2009	8	È stato indagato solo il dato relativo il numero di addetti nel complesso	
2008	8	È stato indagato solo il dato relativo il numero di addetti nel complesso	
2007	12	È stato indagato solo il dato relativo il numero di addetti nel complesso	

Tabella 2.11: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2015 suddivisi in Personale Tecnico e Personale Amministrativo.

Il primo dato riportato in *tabella 2.7* è relativo al numero di domande di permesso di costruire⁴ (PdC) presentate.

I risultati dell'Osservatorio ci dicono che nel corso del 2015 in Italia sono state presentate in media *58 domande di permesso di costruire per nuova edificazione e 77 per ristrutturazione*. Rispetto alla precedente edizione, i valori sono diminuiti del 23% per quanto riguarda le nuove edificazioni (nel 2014 sono state 75), le seconde sono invece aumentate del 166% (nel 2014 ammontavano a 29).

La *tabella 2.12* riassume i risultati sulla base della suddivisione territoriale delle PAL: mediamente i Comuni del Nord Italia sono quelli in cui sono state presentate più domande di permesso di costruire (soprattutto per le nuove edificazioni), il valore medio complessivo è di 166, al contrario di quanto emerso lo scorso anno per cui era il Centro Italia a registrare un più alto numero di permessi (140 nel 2014). Per quanto riguarda invece, i risultati ottenuti dai Comuni del Centro e del Sud-Isole, si registra un valore medio complessivo pari a 86

⁴ Il permesso di costruire rappresenta il provvedimento amministrativo emesso dall'autorità comunale allo scopo di verificare e autorizzare l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.

permessi di costruire per i primi, dato in aumento rispetto a quello registrato nel 2014 e un valore medio complessivo pari a 115 permessi di costruire per i secondi, anch'esso in netto aumento rispetto a quanto registrato nella precedente edizione (80 permessi di costruire).

	2014	2015	Trend
Nuova edificazione			
Nord	69	81	😊 +17,39%
Centro	97	48	😞 -50,51%
Sud e Isole	47	25	😞 -46,81%
Italia	75	58	😞 -22,67%
Ristrutturazione			
Nord	23	85	😊 +269,56%
Centro	43	38	😞 -11,63%
Sud e Isole	33	90	😊 +172,72%
Italia	29	77	😊 +165,52%
Totale			
Nord	92	166	😊 +80,43%
Centro	140	86	😞 -38,57%
Sud e Isole	80	115	😊 +43,75%
Italia	104	122	😊 +17,30%

Tabella 2.12.: Numero medio di permessi di costruire rilasciati per nuova edificazione e per ristrutturazione nel corso del 2015 in Italia suddivisi in Nord-Centro-Sud e Isole e trend 2014-2015.

Molto interessante, soprattutto in riferimento al particolare periodo storico che stiamo vivendo, il confronto con i risultati emersi nel corso delle nove edizioni, che mostra una notevole diminuzione del numero di permessi di costruire rilasciati (*Grafico 2.11*).

Rispetto ai risultati della prima edizione dell'indagine, i permessi di costruire si sono ridotti del 92%. In particolare, gli anni 2008, 2009 sono quelli che hanno fatto registrare la più sensibile contrazione del numero di permessi rilasciati, tanto che, al 2010, è possibile segnalare una riduzione percentuale dell'83% rispetto alla prima edizione, a testimonianza della crisi che il settore delle costruzioni sta attraversando dal 2008.

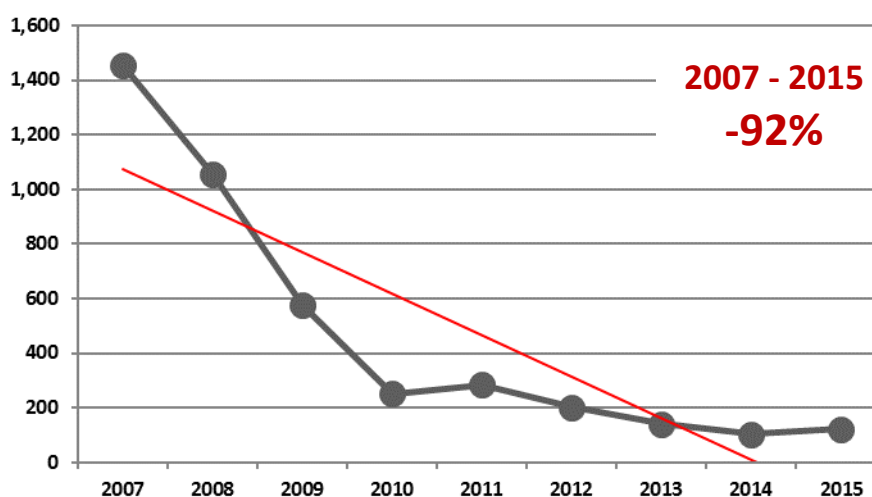
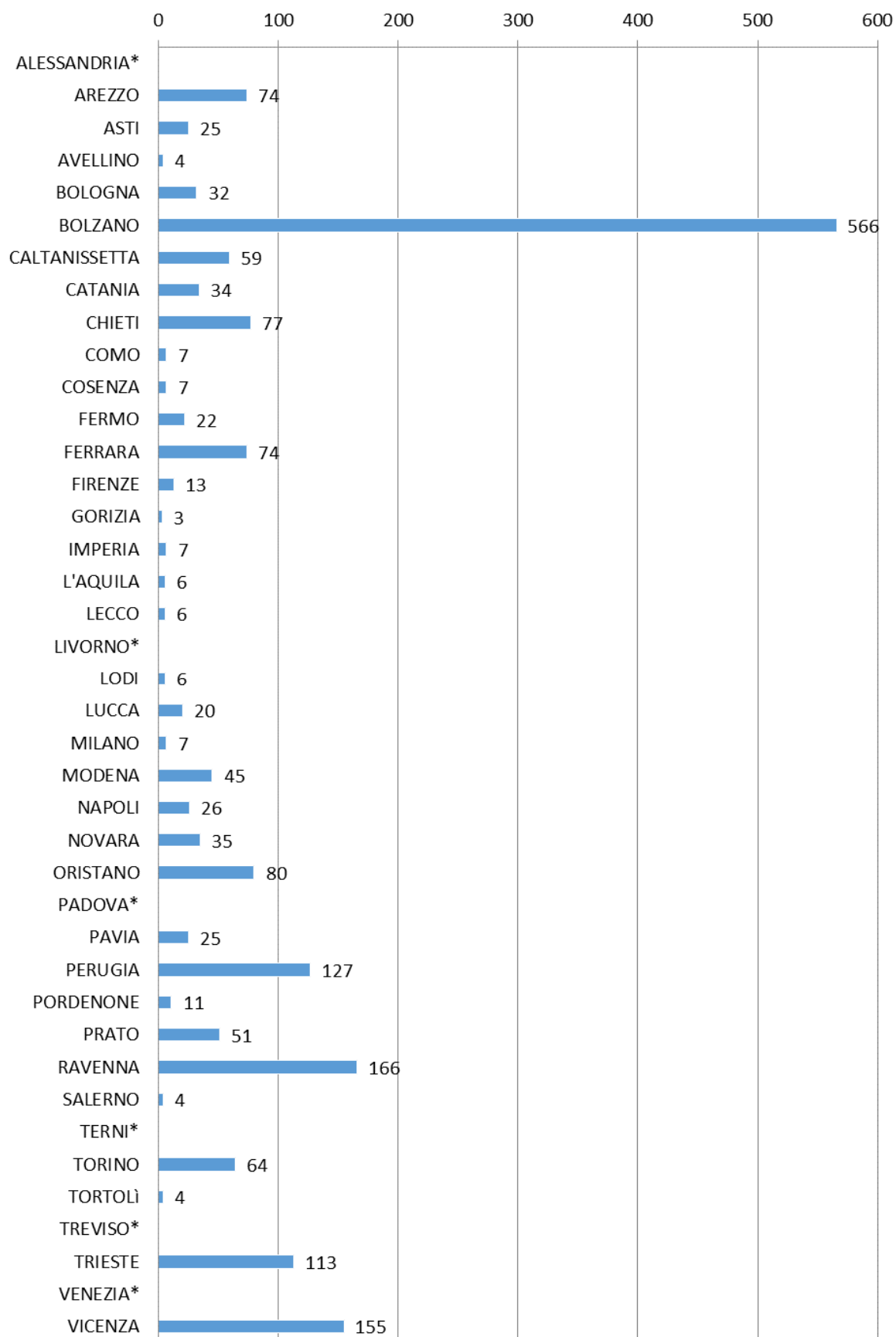
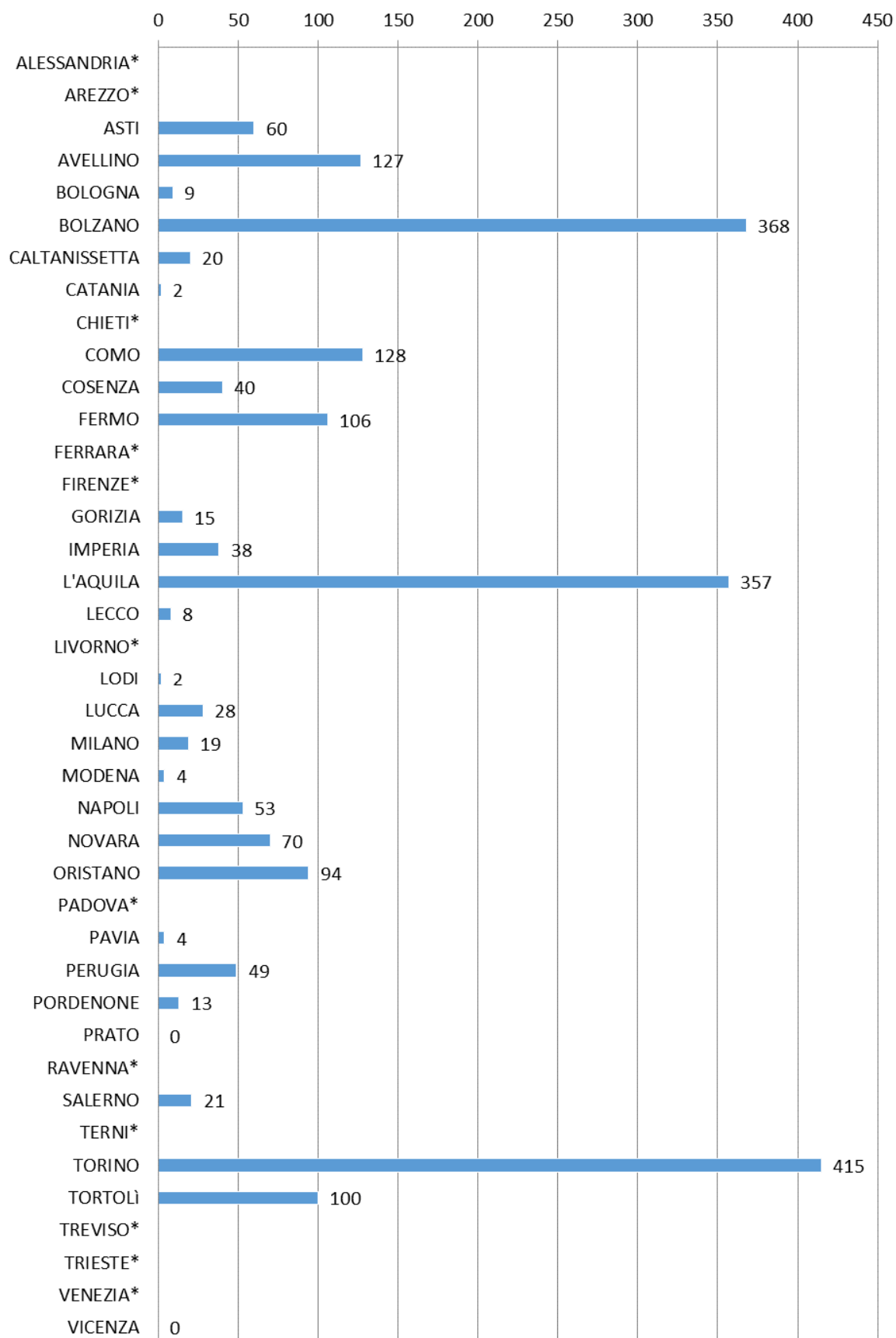


Grafico 2.11: Andamento nel corso delle precedenti edizioni (2007-2015) del numero di permessi di costruire rilasciati.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.12: Numero di permessi di costruire rilasciati per nuova edificazione nel corso del 2015.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.13.: Numero di permessi di costruire rilasciati per ristrutturazione nel corso del 2015.

Un aspetto sul quale è intervenuta l'indagine dell'Osservatorio ha riguardato il numero di addetti impiegati nel settore edilizio. Per la prima volta, in questa edizione è stata fatta un'importante distinzione tra il Personale Tecnico ed il Personale Amministrativo. Da quanto è emerso, gli *addetti alle pratiche edilizie* sono in media 15 per Pubblica Amministrazione Locale (*Grafico 2.15*). Analizzando i risultati delle nove edizioni, è possibile constatare che il trend complessivo indica una situazione leggermente in rialzo; il numero medio di funzionari nel corso di tutte edizioni oscilla, infatti, tra 12 e 9 e si attesta su un numero medio di 9. In particolare si registra un numero poco superiori di Personale Tecnico rispetto al Personale Amministrativo (11 rispetto a 9) (*Tabella 2.13*). Si intende sottolineare che le medie corrispondono ai valori forniti dalle PAL suscettibili di discrepanze.

	Nord	Centro	Sud	Media Nazionale
numero di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2015	19	11	10	15
numero di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2014	13	16	9	13
Personale Tecnico (2015)	14	10	8	11
Personale Amministrativo (2015)	13	5	5	9

Tabella 2.13: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie per suddivisione territoriale e confronto dati 2015 e 2014.

Un altro dato sicuramente utile ed interessante per monitorare l'attività edilizia delle nostre PAL è quello relativo alla quantità di S.C.I.A.⁵ e D.I.A. presentate.

Dall'indagine effettuata è emerso che, nel corso del 2015, il *numero medio di S.C.I.A.* presentate è stato pari a 811 (*Grafico 2.16*). Il dato è in diminuzione rispetto a quanto fatto in precedenza: nel 2015 è registrabile, infatti, una diminuzione di circa il 13% (12,79%) rispetto alle segnalazioni presentate nel 2014. Rispetto, invece, alla quarta edizione dell'indagine (2011), la prima nella quale questo dato è stato rilevato (la S.C.I.A. è stata istituita nel 2010), l'aumento registrato è del 680% (*Grafico 2.14*). Questo significativo incremento è sicuramente imputabile all'iter seguito per l'istituzione della S.C.I.A., che ne ha sancito l'entrata in vigore nel maggio 2010 ma ne ha esteso l'applicazione a numerosi interventi edilizi solo nel corso del 2011.

In *Tabella 2.14* ed in *Tabella 2.15* è sintetizzato lo scenario che emerge analizzando i dati sulla base della suddivisione territoriale:




	S.C.I.A. 2014	S.C.I.A. 2015	Trend
Nord Italia	895	918	 +2,57%
Centro Italia	1135	1019	 -10,22%
Sud Italia e Isole	438	377	 -21,95%

Tabella 2.14: Numero medio di S.C.I.A. presentate nel 2015 sulla base della suddivisione territoriale e loro confronto con i dati 2014.

⁵ La S.C.I.A., o "Segnalazione Certificata di Inizio Attività", è stata introdotta dall'art. 49 del d.l. 78/2010 allo scopo di velocizzare l'iter burocratico che occorre espletare per poter concludere una pratica edilizia ed iniziare un'attività, favorendo così la libera iniziativa privata e, di riflesso, lo sviluppo economico.

Con l'entrata in vigore del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, noto come "decreto sviluppo", l'istituzione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) viene estesa anche al settore degli interventi edilizi, inizialmente oggetto di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), comportandone la sostituzione.

Il principale cambiamento introdotto con la S.C.I.A. consiste nel fatto che non è più previsto l'obbligo ad aspettare i 30 giorni, che decorrono dalla segnalazione alla P.A., per dare inizio all'opera ai lavori ma, al contrario, gli stessi possono iniziare da subito, conseguentemente alla segnalazione al Comune.




	S.C.I.A. 2015	Media nazionale	Trend
Nord Italia	895	811	 +13,19%
Centro Italia	1135		 +25,65%
Sud Italia e Isole	438		 -53,51%

Tabella 2.15: Numero medio di S.C.I.A. presentate nel 2015 sulla base della suddivisione territoriale e loro confronto con la media nazionale 2015.

I Comuni del Centro Italia sono quelli in cui mediamente è stato presentato il numero maggiore di S.C.I.A., 1019. Al contrario al Sud il numero di pratiche presentate è di 377, quindi ben inferiore rispetto alla media nazionale. Sostanzialmente in linea con essa è, invece, il dato che emerge dai Comuni del Nord, nei quali sono state presentate 918 Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

Allo stesso modo, l'indagine evidenzia anche una diminuzione generale per quanto concerne il numero di Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) presentate.

Considerando la situazione nazionale, la media ammonta a 111 domande e fanno registrare una diminuzione sostanziale, rispetto ai valori registrati nel 2014 del 57%. (*Grafico 2.17*). Dati di estrema rilevanza, in quanto il Ministero per la Semplificazione normativa ha chiarito che la "segnalazione certificata di inizio attività" (SCIA) sostituisce la DIA ("Denuncia di inizio attività") nei casi previsti dal DPR 380/2001. Diventa possibile l'inizio dei lavori nel giorno stesso della segnalazione all'amministrazione preposta, senza attendere i 30 giorni previsti dalla precedente disciplina. La sostituzione però non opera nei casi previsti dall'articolo 22 comma 3 del Dpr 380/2001, che indica gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire che possono essere realizzati alternativamente con Dia.

Osservando i dati sulla base della suddivisione territoriale (*Tabella 2.116* e *Tabella 2.17*), il numero di D.I.A. presentate appare in notevole aumento nei comuni del Sud rispetto ai dati rilevati nell'edizione precedente. Nel confronto con la media nazionale, invece, mentre i Comuni del Nord e del Sud si attestano al di sopra della media, quelli del Centro hanno dichiarato un numero di domande del 71% minore rispetto al dato nazionale.




	D.I.A. 2014	D.I.A. 2015	Trend
Nord Italia	206	137	 -33,49%
Centro Italia	472	32	 -93,22%
Sud Italia e Isole	74	141	 +90,54%

Tabella 2.16: Numero medio di D.I.A. presentate nel 2015 sulla base della suddivisione territoriale e loro confronto con i dati 2014.




	D.I.A. 2015	Media nazionale	Trend
Nord Italia	137	111	 +23,42%
Centro Italia	32		 -71,17%
Sud Italia e Isole	141		 +27,03%

Tabella 2.17: Numero medio di D.I.A. presentate nel 2015 sulla base della suddivisione territoriale e loro confronto con la media nazionale 2015.

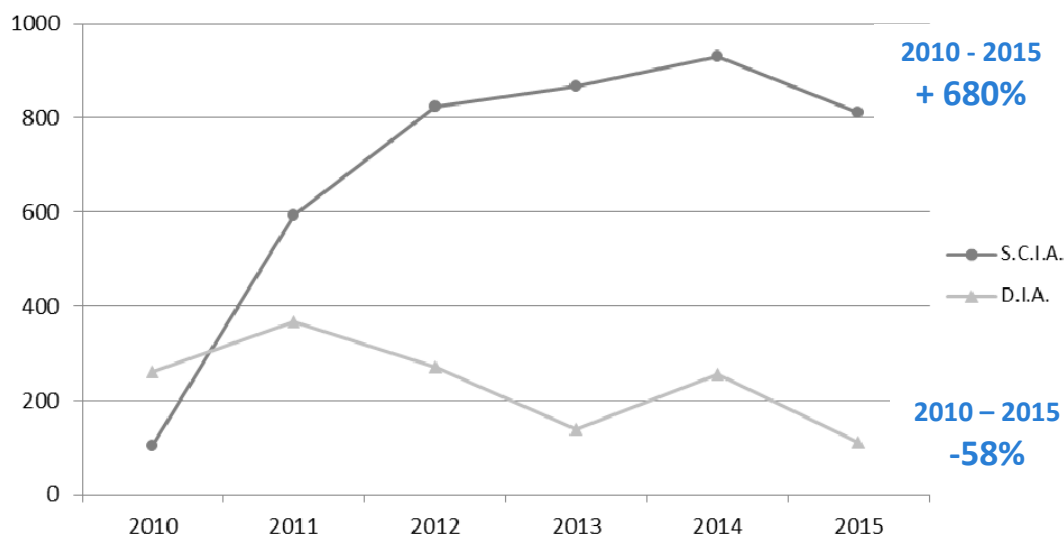


Grafico 2.14: Andamento del numero di S.C.I.A. e D.I.A. presentate nel corso degli anni 2010-2015.

Quest'anno si è anche indagato il numero di C.I.L.A. e di C.I.L.⁶ presentate nel corso del 2015 (*Grafico 2.18*).

Per i lavori di manutenzione ordinaria la legge non prevede alcun obbligo di comunicazione da parte di chi intende intervenire. Tuttavia, alcuni Comuni richiedono per questi interventi almeno l'invio di una semplice comunicazione e, alcuni di essi, addirittura che essa sia redatta sulla base della modulistica unificata prevista per la CIL. Per quelli di manutenzione straordinaria, che però non prevedano interventi sulle strutture, è invece richiesta la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

È quindi necessario rivolgersi ad un tecnico abilitato che asseveri appunto, mediante un'apposita relazione, che l'intervento è conforme a tutte le norme vigenti in materia e alla strumentazione urbanistica locale, e alleggi gli elaborati di progetto che lo descrivano.

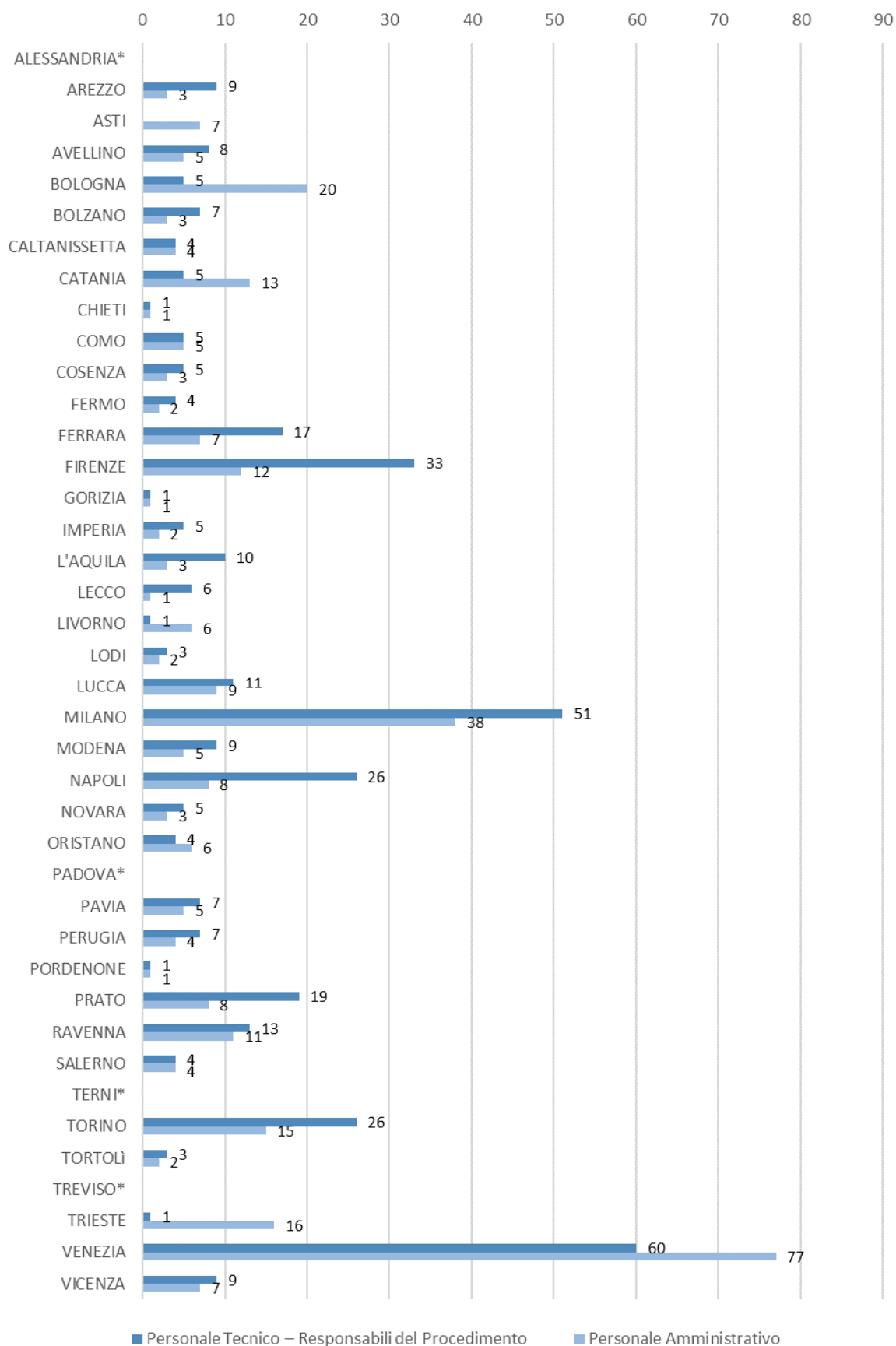
Osservando i dati sulla base della suddivisione territoriale (*Tabella 2.18*), il numero di C.I.L.A. e di C.I.L. presentate appare al di sopra della media nazionale (2060 C.I.L.A. e C.I.L.) per tutti i comuni del Nord Italia, mentre, al contrario, registra una sostanziale differenza in negativo per i comuni del Sud Italia e delle Isole con una percentuale di circa il 47%.

	C.I.L.A./C.I.L. presentate	Media Nazionale	Trend
Nord Italia	2826	2060	😊 +37,18%
Centro Italia	1509		😞 -26,75%
Sud Italia e Isole	1096		😞 -46,80%

Tabella 2.18: Numero medio di C.I.L.A. e di C.I.L. presentate nel 2015 sulla base della suddivisione territoriale.

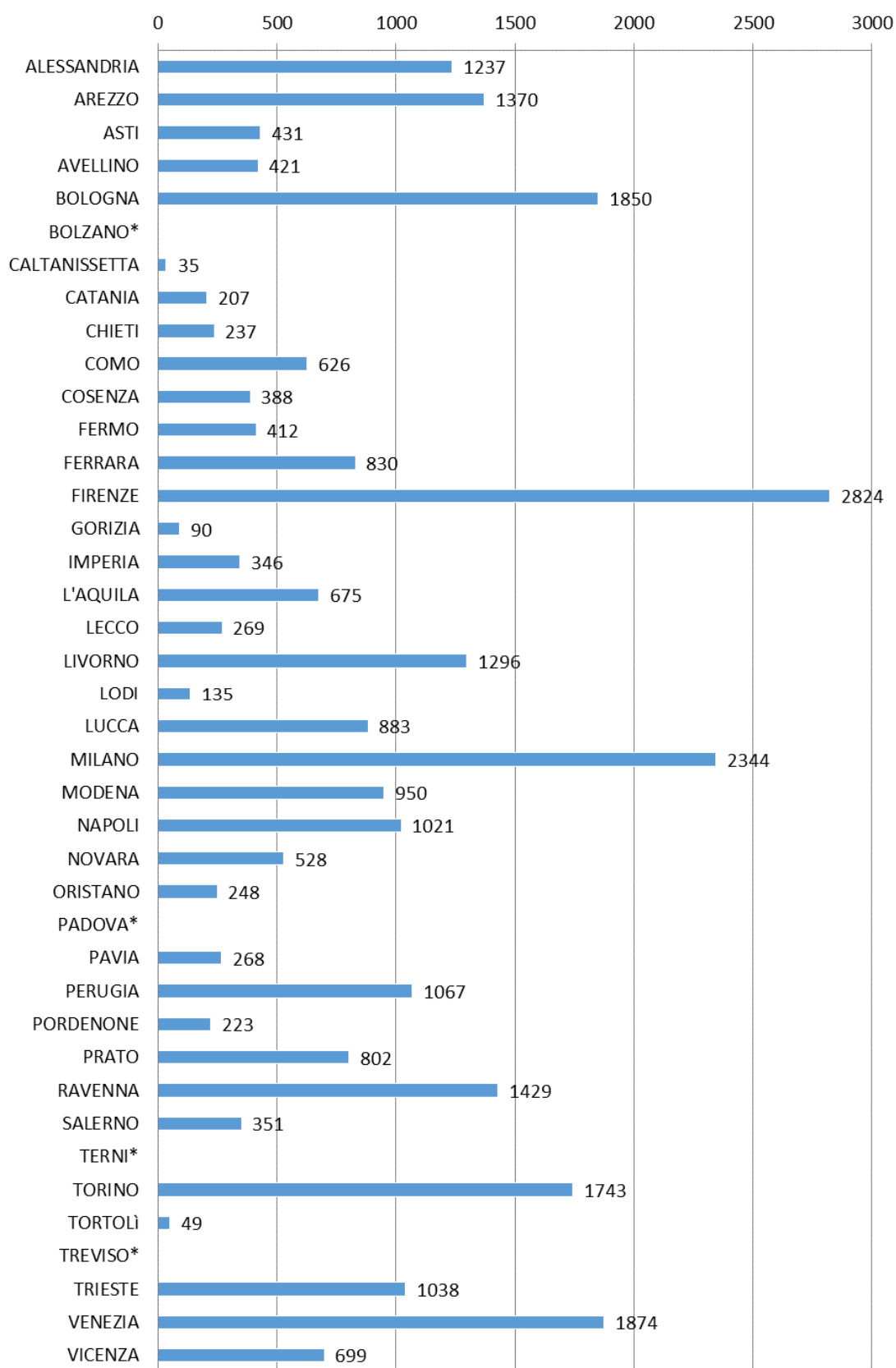
⁶ C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori). È una comunicazione da presentare allo Sportello unico per l'edilizia per realizzare determinati tipi di interventi di edilizia libera. In particolare, l'articolo 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 prevede che i lavori da realizzare previa presentazione della C.I.L. sono i seguenti: opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni; opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni; realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque; pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) del DM 1444/1968; aree ludiche senza fini di lucro; elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. Il modello unico nazionale di CIL è stato definito nella Conferenza Unificata del 18 dicembre 2014.

C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata). È una comunicazione che l'avente diritto presenta al Comune per realizzare i lavori di edilizia libera, definiti all'articolo 6, comma 2 lettera a) ed e-bis) del D.P.R. 380/2001. I lavori per i quali è necessario presentare la C.I.L.A. sono definiti dall' art. 6 comma 2 lettera a) ed e-bis): gli interventi di manutenzione straordinaria; l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali; le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa. Il modello unico nazionale di C.I.L.A è stato definito nella Conferenza Unificata del 18 dicembre 2014.



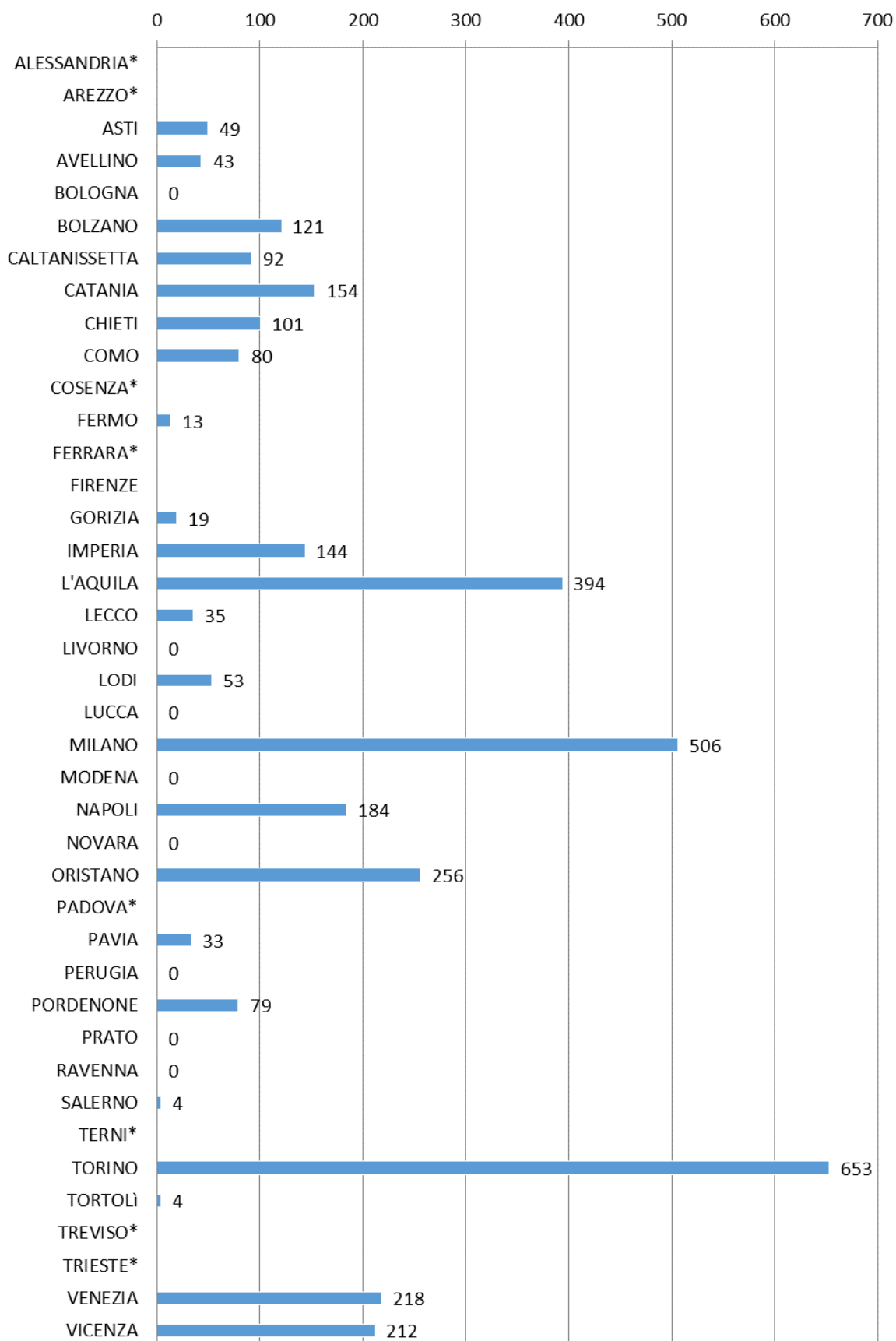
*Dato non pervenuto o non confrontabile

Gráfico 2.15: Numero di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2015.



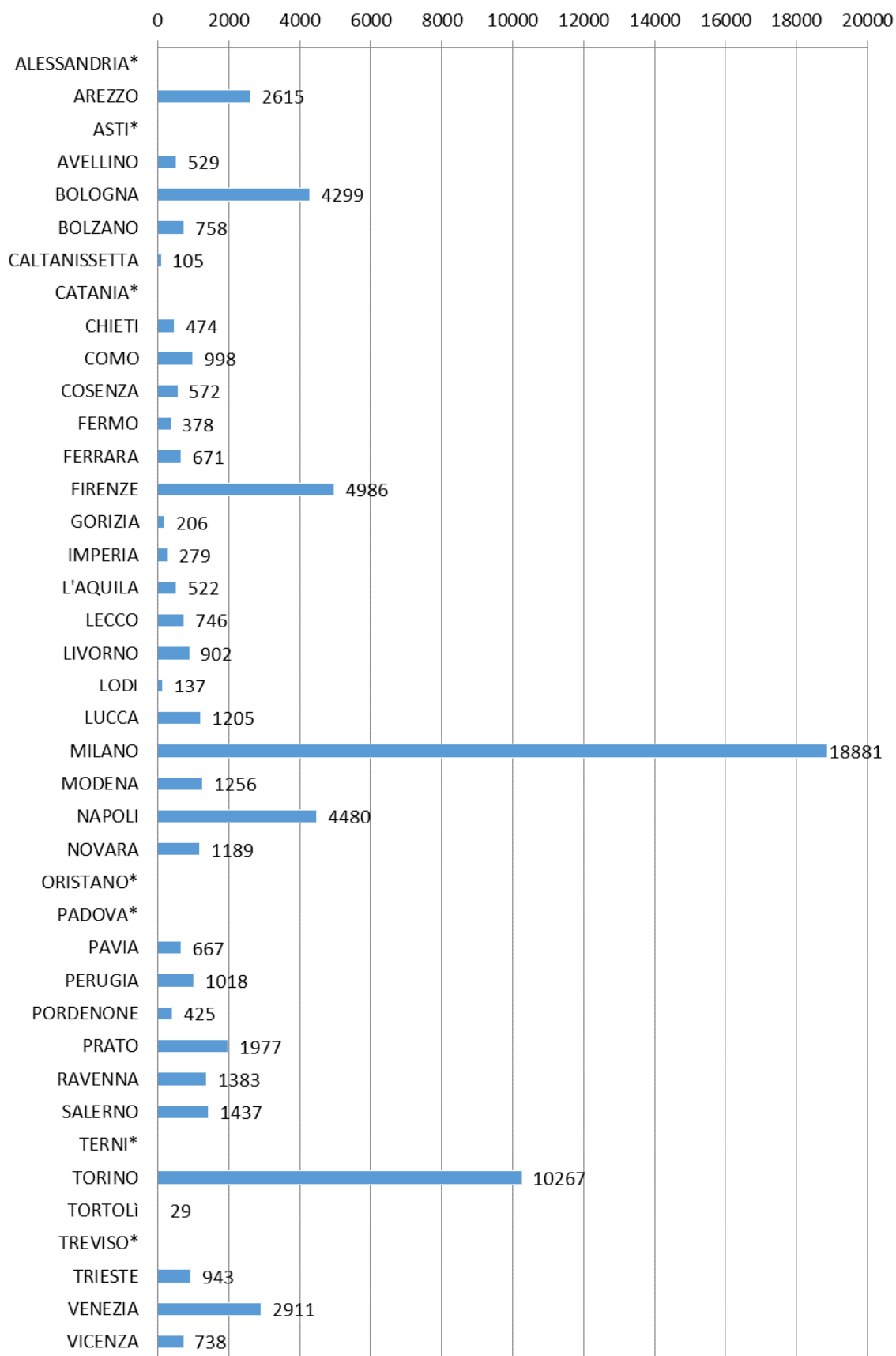
*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.16.: Numero di S.C.I.A. presentate nel corso del 2015.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.17.: Numero di D.I.A. presentate nel corso del 2015.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.18.: Numero di C.I.L.A. e di C.I.L. presentate nel corso del 2015.

2.2.2 Le tempistiche

Un dato che, sicuramente, suscita il maggior interesse nell'investitore è quello relativo al tempo necessario per ottenere il permesso di costruire.

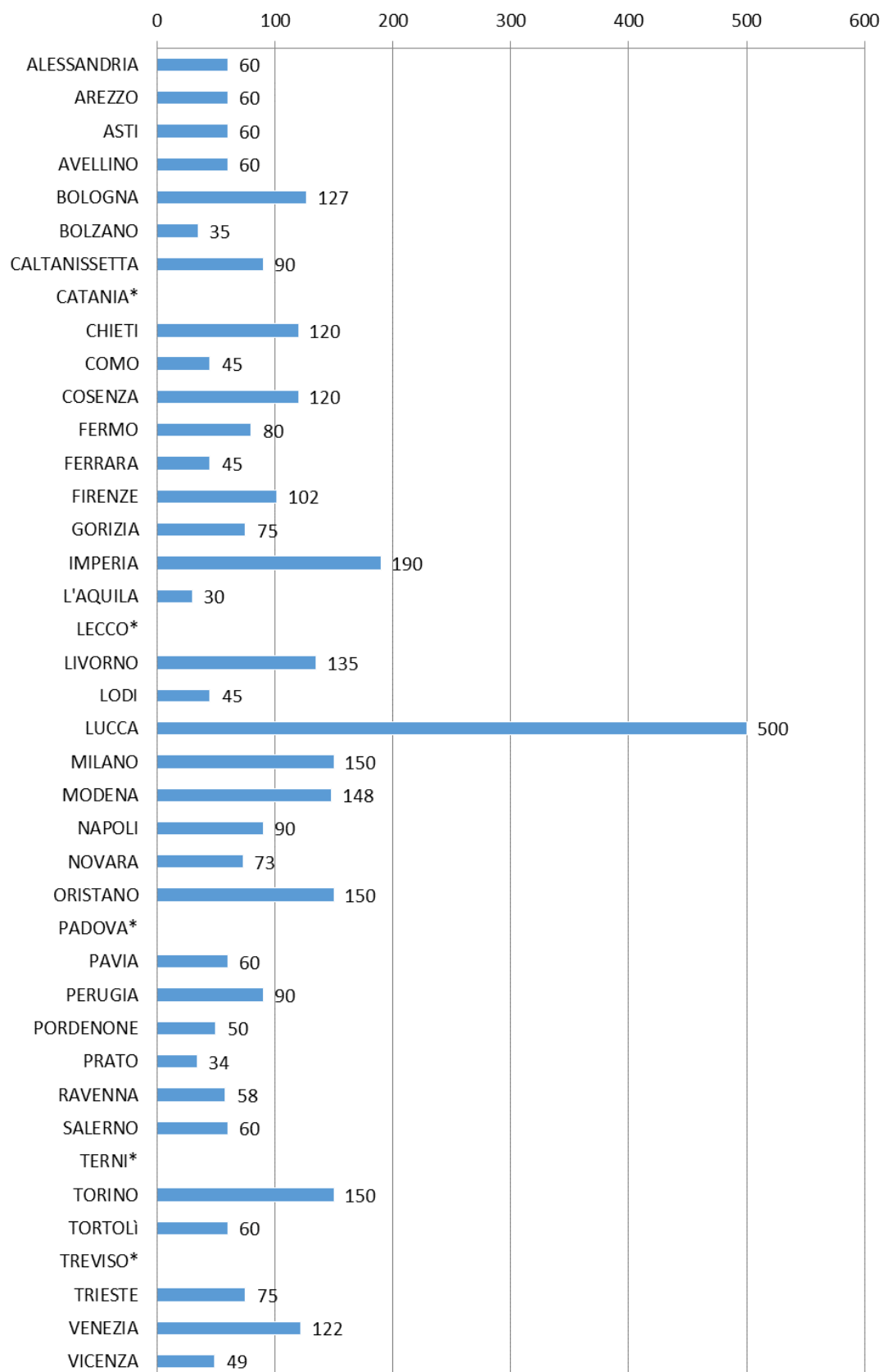
Sulla base dei dati raccolti, è emerso che, nel 2015, il *tempo medio che generalmente trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego* è stato di 97 giorni, che rappresenta un aumento di 17 giorni rispetto al dato registrato nel 2014 (Tabella 2.19) (Grafico 2.19).

Lo stesso trend è evidente analizzando i dati sulla base della provenienza territoriale dei Comuni: i tempi subiscono variazioni percentuali consistenti, in particolare per quel che riguarda i comuni del Centro Italia, per i quali si registra un incremento percentuale del 94,67%.

	2014	2015		Trend
Nord Italia	81	75	😊	-7.41
Centro Italia	75	146	😞	+94.67
Sud Italia e Isole	75	83	😞	+10.67
Italia	80	97	😞	+21.25

Tabella 2.19: Tempi per il rilascio/diniego di una domanda di permesso di costruire nel Nord, Centro, Sud e Isole (numero di giorni).

Anche osservando l'andamento dei dati emersi nel corso delle nove edizioni è possibile confermare che le tempistiche hanno subito delle variazioni, tanto che nei nove anni trascorsi dalla prima edizione del rapporto OPPAL, le tempistiche per il rilascio o il diniego del permesso di costruire sono aumentate del 4%.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.19: Tempo che trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego (giorni).

2.2.3 Gli oneri di urbanizzazione

L'indagine ha individuato i valori medi dei contributi.

In riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria, la media del campione analizzato è la seguente:

- residenza (nuova costruzione): **13,73 €/m³**;
- residenza (ristrutturazione): **8,59 €/m³**;
- commerciale: **20,35 €/m³**;
- terziario direzionale: **19,80 €/m³**;
- industria ed artigianato: **9,99 €/m³**.

La media nazionale⁷ dei settori sopra elencati è di **14,49€/m³**. (*Grafico 2.20 e Grafico 2.23*)

Per quanto riguarda, invece, gli oneri di urbanizzazione secondaria, l'analisi del campione ha rivelato i seguenti valori:

- residenza (nuova costruzione): **16,17 €/m³**;
- residenza (ristrutturazione): **8,39 €/m³**;
- commerciale: **9,82 €/m³**;
- terziario direzionale: **8,89 €/m³**;
- industria ed artigianato: **4,00 €/m³**.

La media nazionale dei settori sopra elencati è di **9,45 €/m³** (*Grafico 2.21 e Grafico 2.24*).

Nella *Tabella 2.20* sono riportati i valori medi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alle tre fasce geografiche Nord, Centro e Sud e Isole.

		NORD	CENTRO	SUD
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	residenza (nuova costruzione) €/m ³	10.68	14.32	16.20
	residenza (ristrutturazione) €/m ³	7.30	5.93	12.54
	commerciale €/m ³	23.57	15.17	22.31
	terziario direzionale €/m ³	27.70	15.79	15.90
	industria ed artigianato €/m ³	7.94	5.34	16.71
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	residenza (nuova costruzione) €/m ³	19.51	25.84	3.16
	residenza (ristrutturazione) €/m ³	11.43	11.03	2.71
	commerciale €/m ³	12.91	11.14	5.40
	terziario direzionale €/m ³	13.09	9.72	3.85
	industria ed artigianato €/m ³	5.10	3.56	3.34

Tabella 2.20: Valori medi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: confronto tra Nord, Centro e Sud Italia (€/m³).

⁷ Nei casi in cui il dato fornito è stato espresso al m² anziché al m³, si è provveduto alla omogeneizzazione del valore, in modo da rendere più agevole il confronto tra le diverse realtà comunali.

I valori medi relativi al contributo rapportato al costo di costruzione emersi dall'indagine sul campione sono i seguenti (Grafico 2.22):

- residenza (nuova costruzione): **16,44 €/m³**;
- residenza (ristrutturazione): **11,97 €/m³**;
- commerciale: **14,57 €/m³**;
- terziario direzionale: **14,96 €/m³**;
- industria ed artigianato: **4,22 €/m³**.

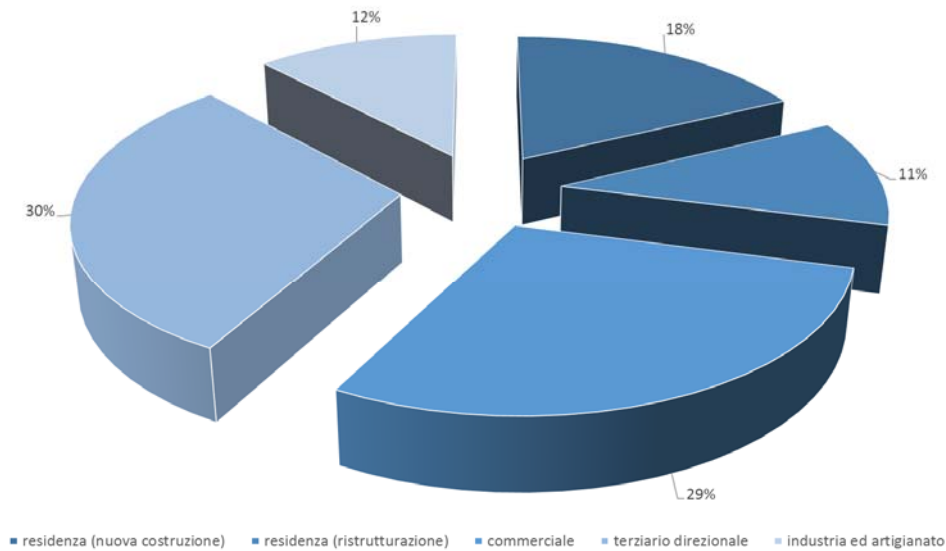


Grafico 2.20 : Oneri di urbanizzazione primaria (€/m³).

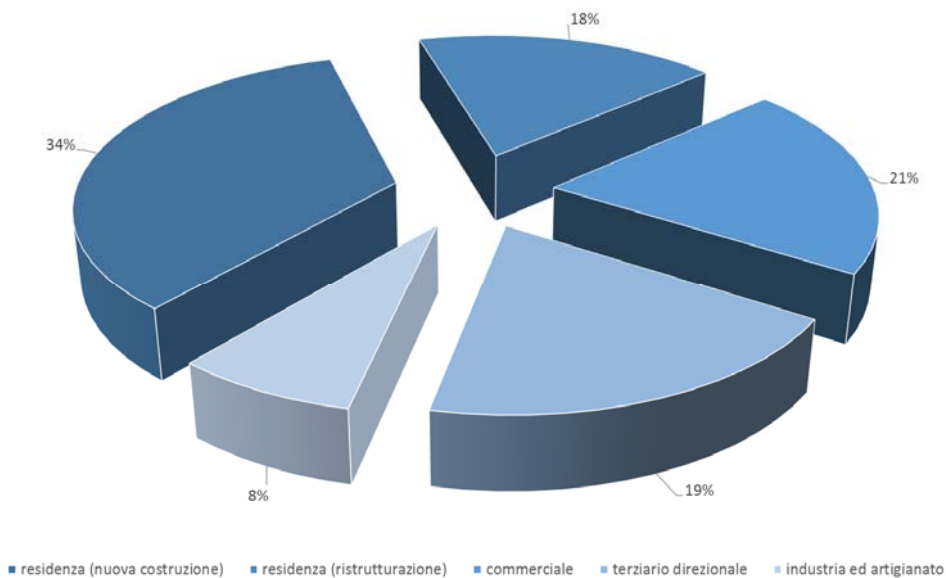


Grafico 2.21 : Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m³).

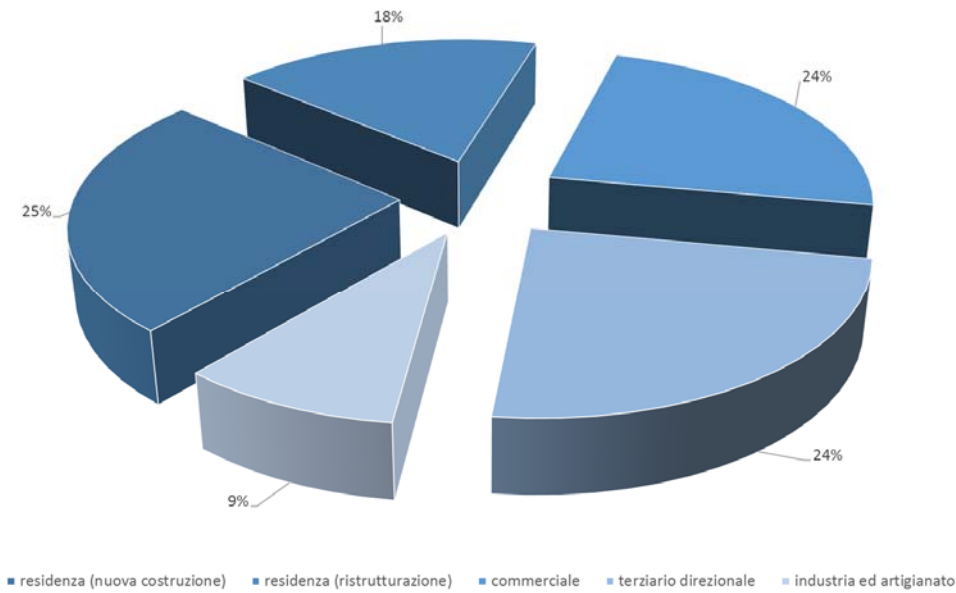
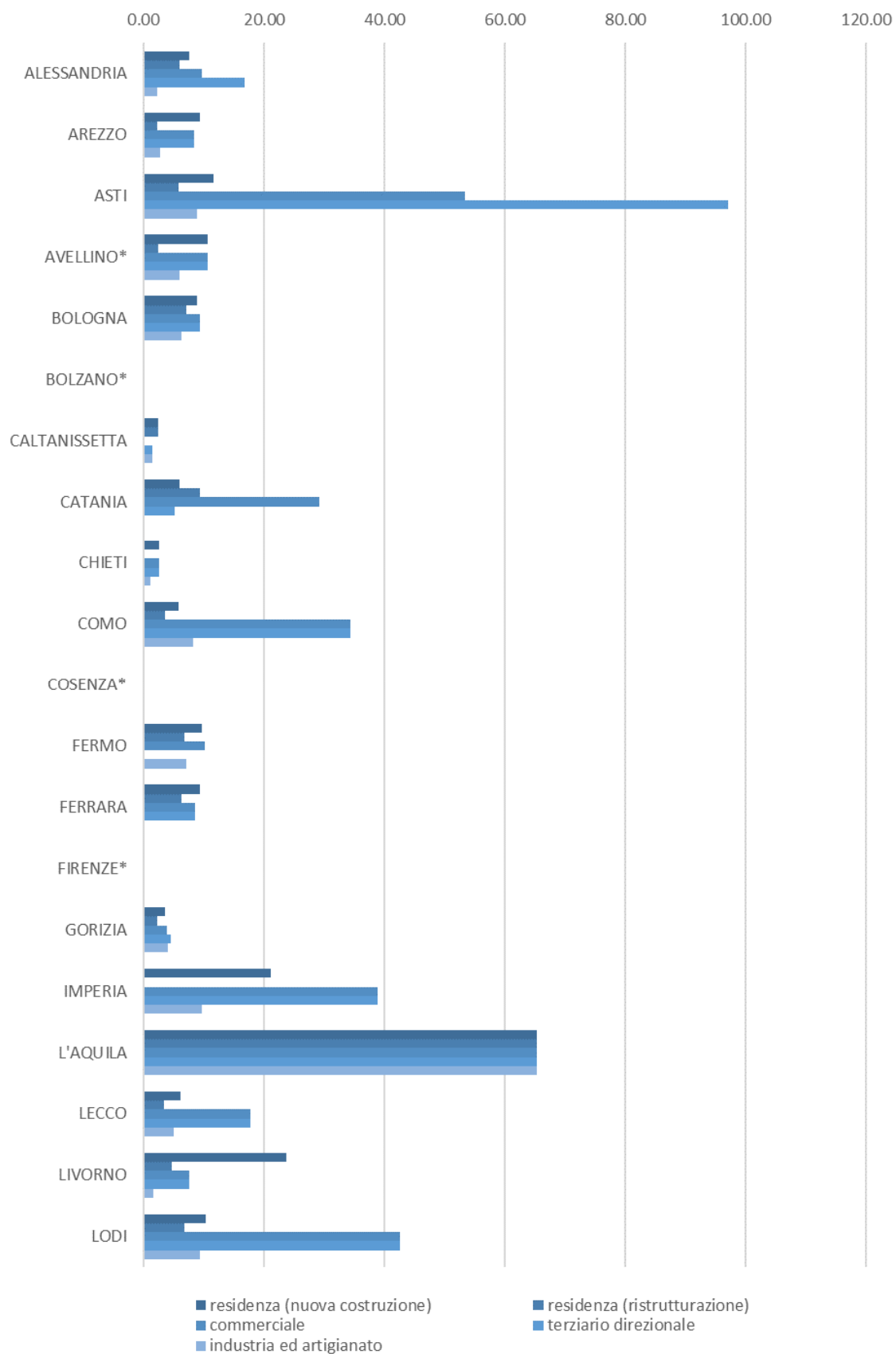
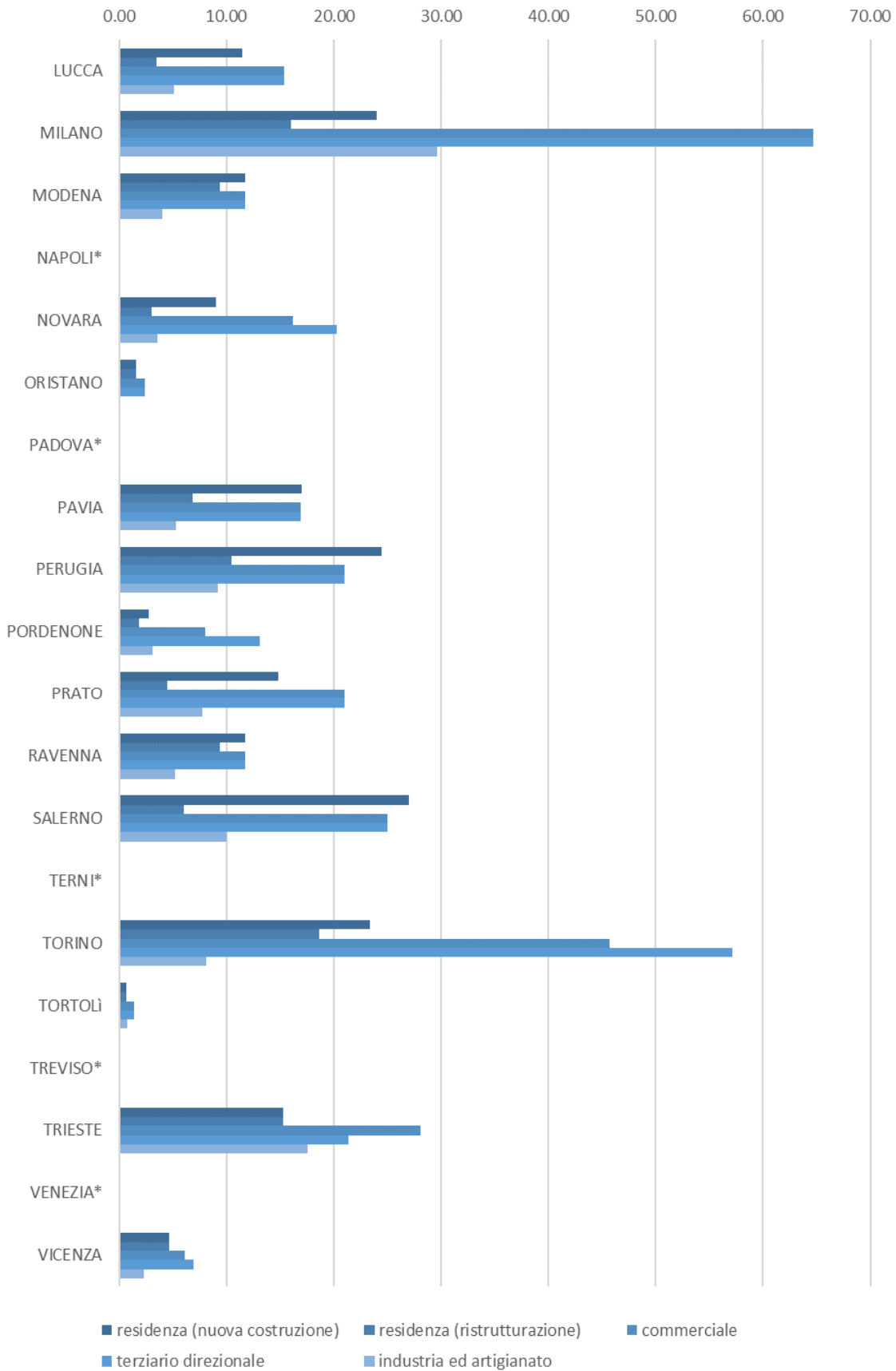


Grafico 2.22 : Contributo rapportato al costo di costruzione (%).



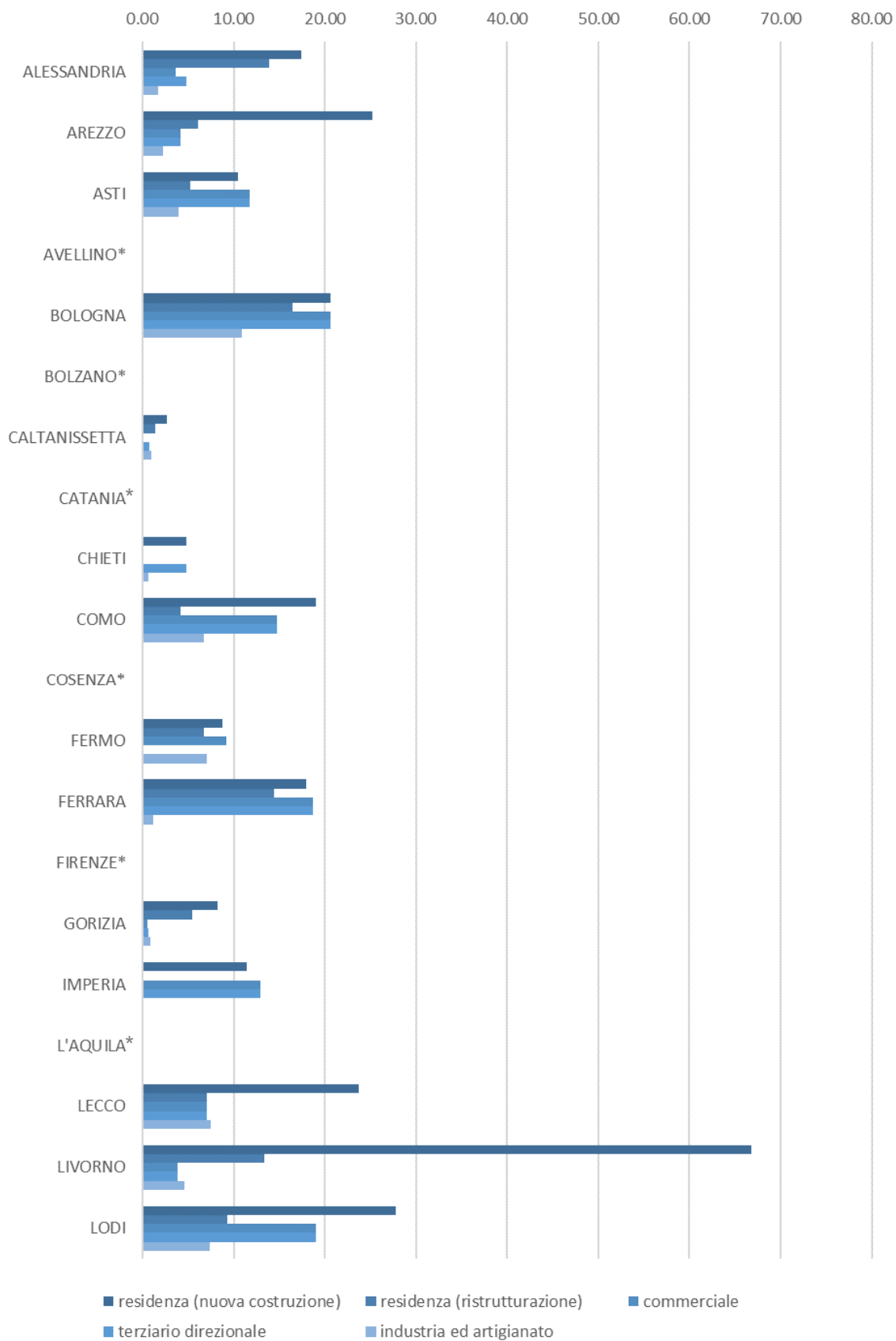
* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.23: Oneri di urbanizzazione primaria (€/m³). Comuni da Alessandria a Lodi.



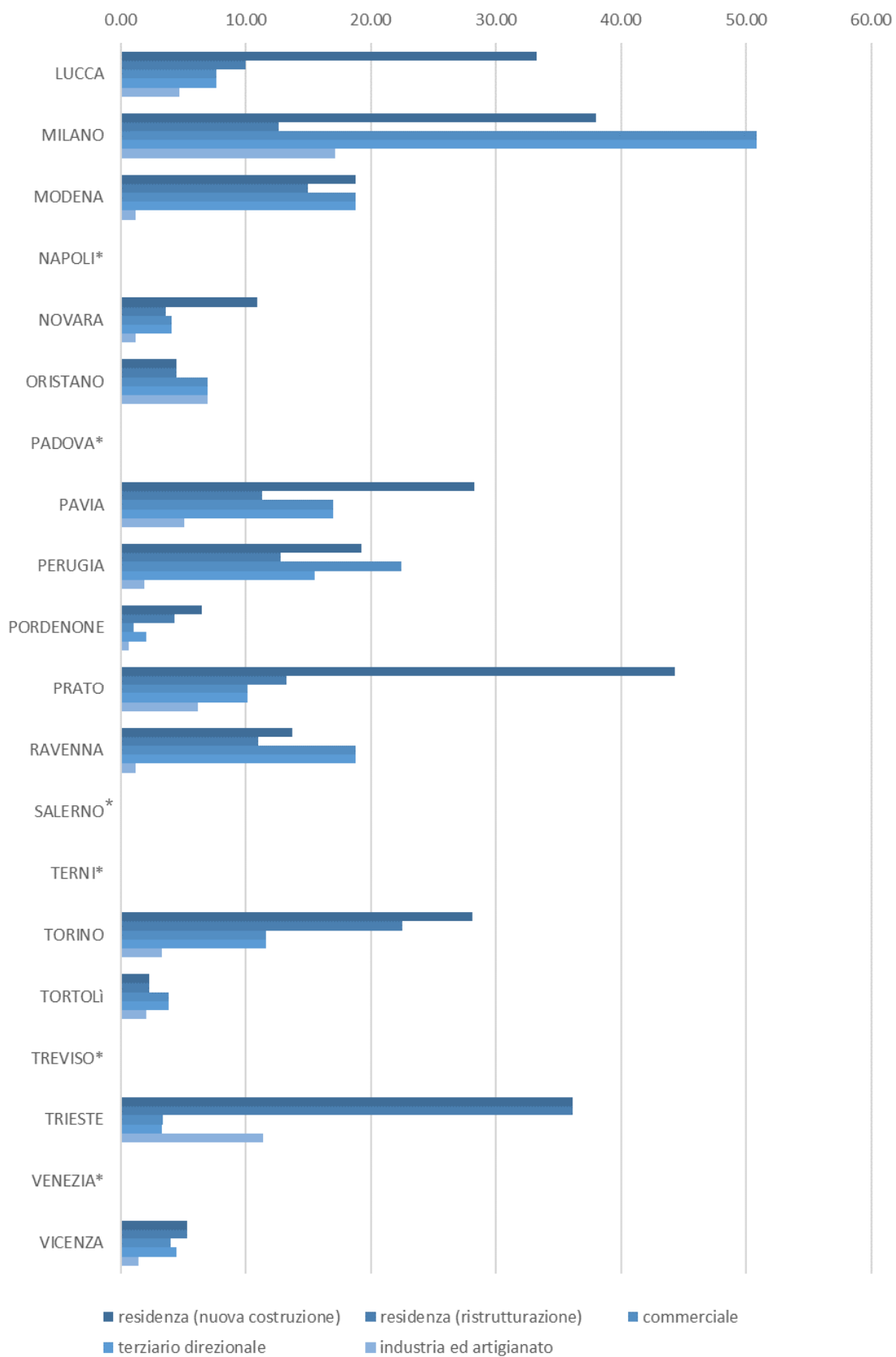
* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.23: Oneri di urbanizzazione primaria (€/m³). Comuni da Lucca a Vicenza.



* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.24: Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m³). Comuni da Alessandria a Lodi.



* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.24: Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m³). Comuni da Lucca a Vicenza.

Sono stati inoltre raccolti i dati relativi alla monetizzazione delle aree a standard.

Come si evince dal *Grafico 2.25* la maggior parte delle Pubbliche Amministrazioni intervistate consente la monetizzazione degli standard solo saltuariamente. Il dato è sostanzialmente in linea con quanto emerso nel passato.

Rispetto agli anni precedenti, aumentano, invece, i casi in cui essa viene consentita in maniera ricorrente: se nel 2008 questi ammontavano solo al 10% del campione indagato, oggi questa percentuale è salita al 31%.

Delle 40 Pubbliche Amministrazioni Locali interpellate, sono 5 quelle che non hanno dato risposta al quesito, mentre solo a Gorizia, Livorno, Lucca e Trieste non è consentita la monetizzazione degli standard.

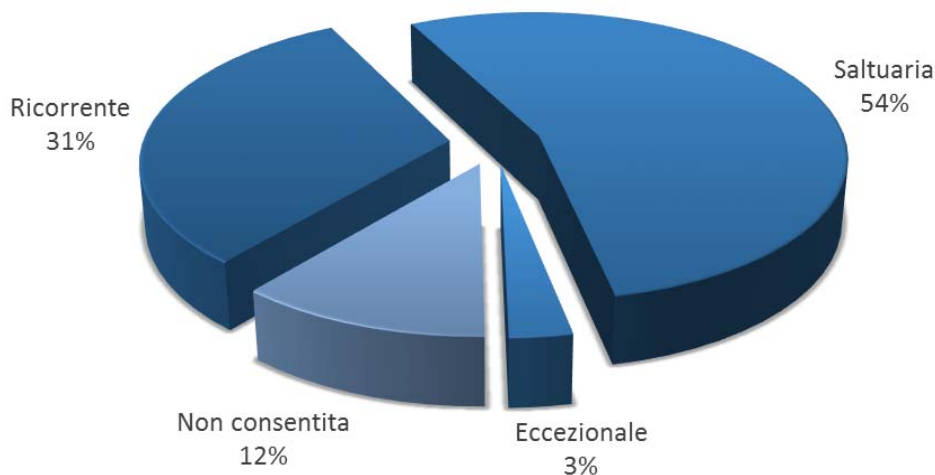


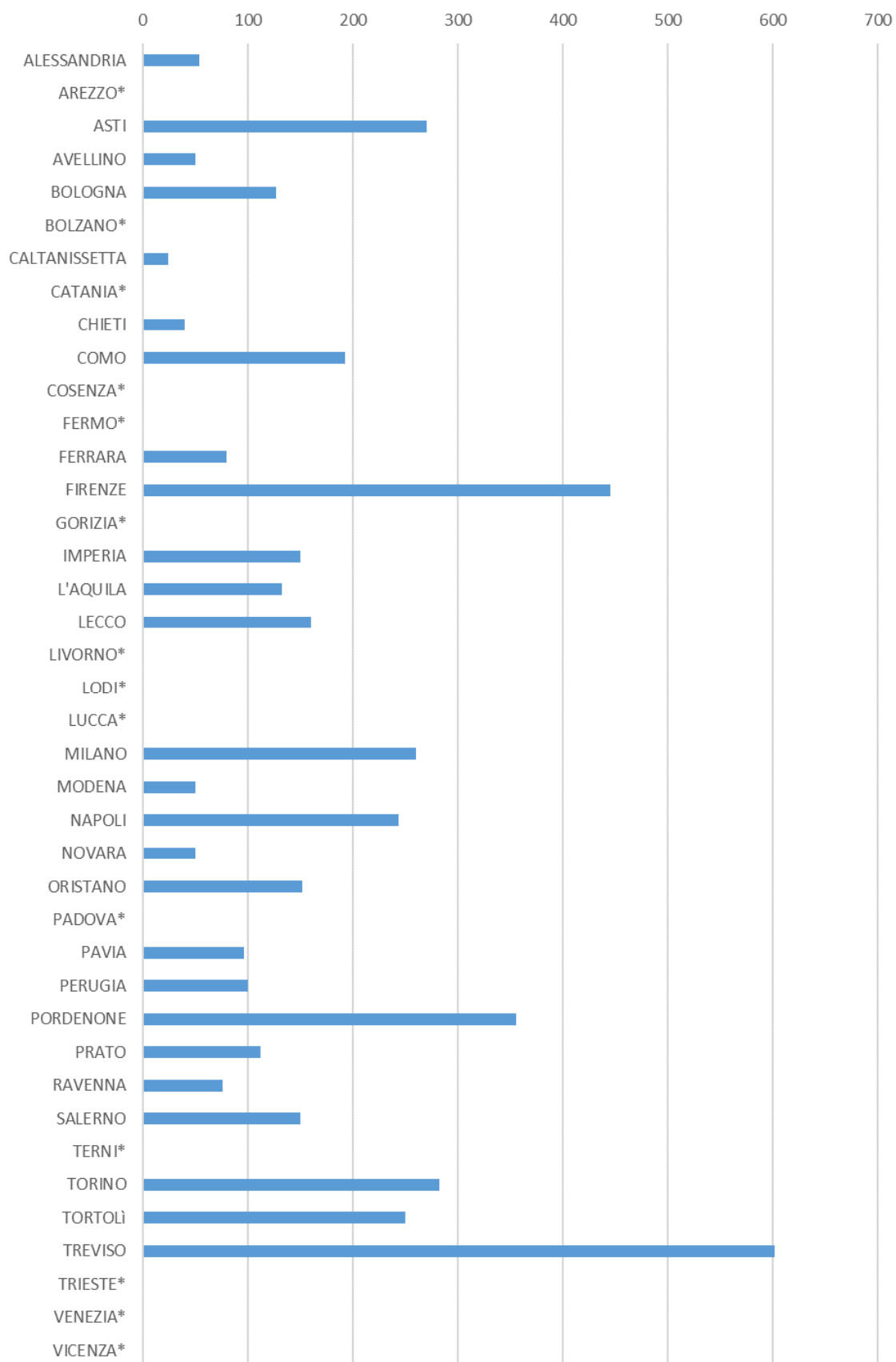
Grafico 2.25: Frequenza con cui avviene la monetizzazione degli standard nel corso del 2015.

La *Tabella 2.21* riporta i valori del costo medio per la monetizzazione degli standard relativi alle tre fasce geografiche Nord, Centro e Sud e Isole.

	Nord	Centro	Sud	Media
costo medio per la monetizzazione degli standard €/m ²	193,07	149,64	143,10	169,60

Tabella 2.21: Costo medio per la monetizzazione degli standard. Confronto Nord - Centro - Sud (€/m²)

La media nazionale rivela un valore del costo medio per la monetizzazione degli standard di 169,60 €/m², quindi un dato leggermente inferiore rispetto a quello rilevato nell'edizione 2014 dove si registravano 182,94 €/m² (*Grafico 2.25*).



* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.25: Costo medio relativo alla monetizzazione degli standard (€/m²).

2.3 Alcuni dati a confronto

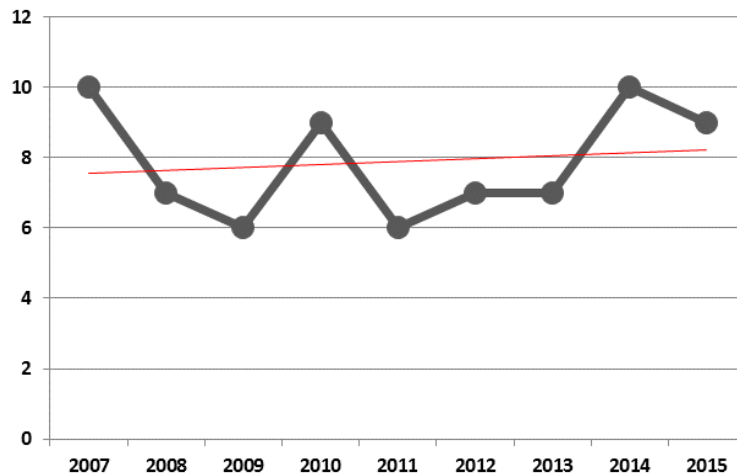
Questo, in sintesi, il quadro emerso dai risultati dell'indagine dell'Osservatorio OPPAL nella sezione urbanistica ed edilizia.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
URBANISTICA										
Numero medio di funzionari addetti	10	7	6	9	6	7	7	10	9	☹️
Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (mesi)	11	7	6	9	9	9	9	8	9	☹️
EDILIZIA										
Numero medio di permessi di costruire rilasciati	1.454	1.053	576	252	284	201	140	104	122	😊
Numero medio di funzionari addetti	12	8	8	7	8	9	10	13	15	😊
Tempo di rilascio di un permesso di costruire (giorni)	101	99	86	83	100	100	102	80	97	☹️

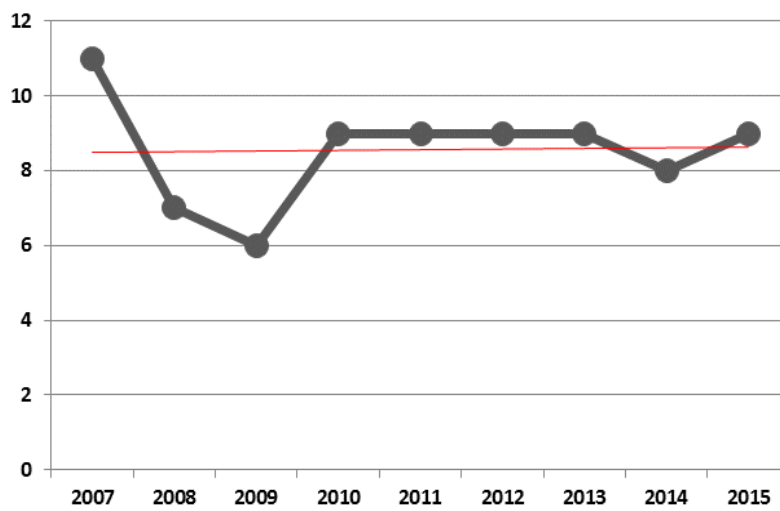
Tabella 2.22: Sintesi dei risultati emersi dall'indagine per i settori di urbanistica e di edilizia.

La tabella riportata (*tabella 2.22*) è stata redatta analizzando i trend dei risultati emersi nel corso delle nove edizioni. Tali trend sono presentati in dettaglio nei grafici seguenti (*Grafici 2.26 a,b,c,d,e*):

URBANISTICA – TREND 2007/2015

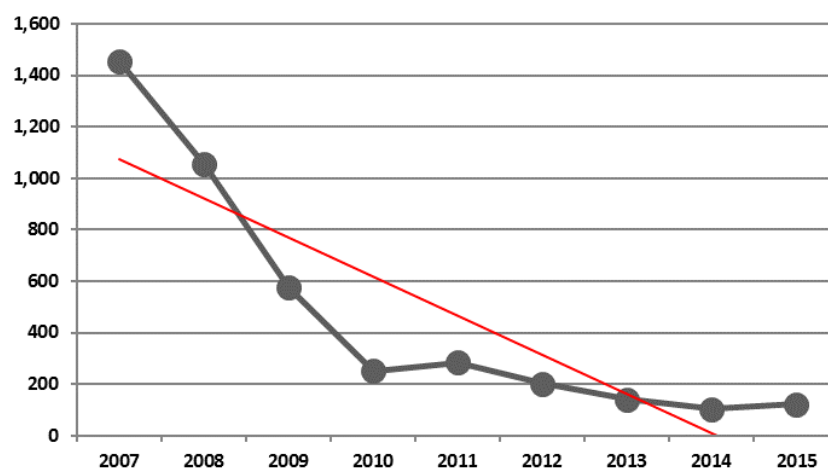


Grafici 2.26a: Numero di funzionari addetti alle pratiche urbanistiche.

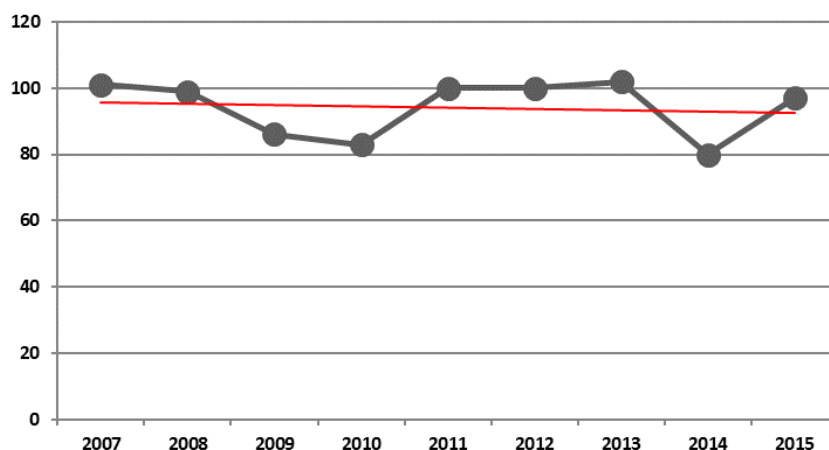


Grafici 2.26b: Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (mesi).

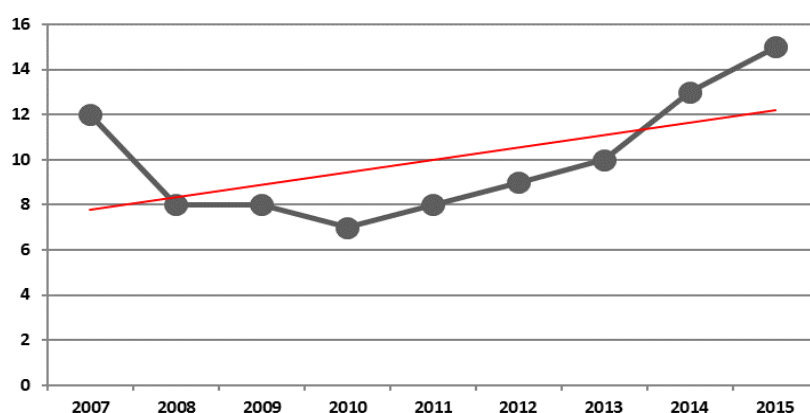
EDILIZIA – TREND 2007/2015



Grafici 2.26c: Numero medio di permessi di costruire rilasciati.



Grafici 2.26d: Tempo di rilascio di un permesso di costruire (giorni).



Grafici 2.26e: Numero medio di funzionari addetti alle pratiche edilizie.

Evidente il fatto che il numero di pratiche abbia subito una riduzione, che, nel caso del settore dell'edilizia, è piuttosto consistente.

Ciò è sicuramente motivabile con il particolare periodo di crisi che il mercato delle costruzioni sta attraversando negli ultimi anni e probabilmente dall'attuazione della normativa in materia di regimi costruttivi che ha fatto aumentare esponenzialmente il numero di SCIA presentate negli ultimi 4 anni.

Da considerare però, che la Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) viene spesso utilizzata per interventi identificabili come "minori".

Non a caso, tutte le indagini di settore⁸ illustrano un andamento negativo degli investimenti.

A riprova di ciò si riportano i risultati emersi dall'indagine dell'Osservatorio. Il *Grafico 2.27*, relativo al numero di permessi di costruire rilasciati dalle Pubbliche Amministrazioni consultate, conferma questo scenario: sia il trend relativo al "nuovo", sia quello relativo alle ristrutturazioni risulta in declino nel corso degli anni, nonostante la lieve ripresa di questo ultimo anno.

⁸ ISTAT, ANCE, CRESME, per citarne alcune.

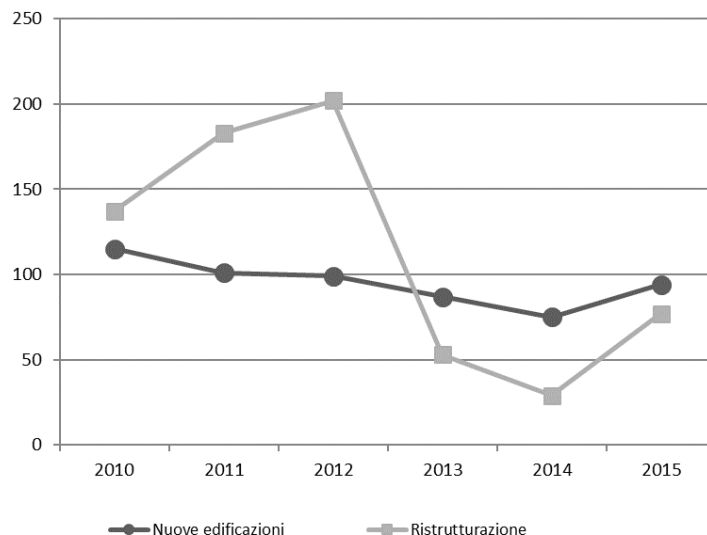


Grafico 2.27: Trend 2010-2015 del numero di permessi di costruire per nuove costruzioni e per ristrutturazioni rilasciati dalle Pubbliche Amministrazioni Locali sondate.

Un altro dato interessante emerso dalla ricerca è quello relativo al lieve aumento del numero di dipendenti addetti alle pratiche edilizie ed urbanistiche.

2.4 Promozione del territorio

2.4.1 Le modalità

Una delle principali critiche mosse dal mercato alle nostre PAL riguarda la difficoltà che spesso si riscontra 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 canali/strumenti che facilitino le fasi progettuali e/o realizzative, nello specifico il ruolo dello Sportello Unico per l'Edilizia, Sportello Unico per l'Impresa o di Sportelli territoriali/Camera di Commercio.

In particolare, più attinente alle attività dei Comuni, è il ruolo dello Sportello Unico per l'Edilizia, il quale solamente nel 3% dei casi non sembra svolgere il ruolo di "facilitatore" (Grafico 2.28).

Dei 40 Comuni sondati, 35 hanno affermato di averlo istituito mentre quattro Comuni, Gorizia, Padova, Terni e Treviso, non hanno dato riscontro.



Grafico 2.28: Istituzione o presenza del SUI, SUE e di altri sportelli territoriali.

Interessante è anche il dato relativo alla diffusione dello Sportello Unico per l'Impresa, del quale sono provviste il 90% delle PAL coinvolte (Grafico 2.28). Nella gran parte dei casi, i Comuni quindi si dimostrano interessati a garantire un servizio che faciliti i rapporti con l'impresa, permettendo a quest'ultima di interfacciarsi con un unico interlocutore per gli adempimenti previsti dai procedimenti che riguardano gli impianti produttivi di beni e servizi.

Anche se non direttamente di competenza dei Comuni, è comunque da sottolineare 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, rispetto ai precedenti rapporti, risultano molto meno diffusi ma comunque con una percentuale rilevante (79%).

Alla luce di quanto emerso, è interessante indagare cosa viene effettivamente fatto dalle nostre Pubbliche Amministrazioni per promuovere il proprio territorio.

Il Grafico 2.29 ed il Grafico 2.30 riassumono quanto emerso.

La gran parte dei comuni ha confermato di essere provvisto di un Sistema Informativo Territoriale (SIT)⁹. Il processo di raccolta e distribuzione delle informazioni relative al territorio è quindi ormai decisamente avviato. A questo si contrappone, però, quanto emerso dal quesito "Esiste un censimento delle aree dismesse?", rispetto al quale il 79% delle PAL ha dato riscontro negativo. Conoscere e rendere disponibile tale dato rappresenta sicuramente un'informazione utile per un investitore che è alla ricerca di un'area nella quale localizzare il proprio business. In termini di competitività, quindi, quello indagato è sicuramente un aspetto che andrebbe potenziato.

⁹ 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).

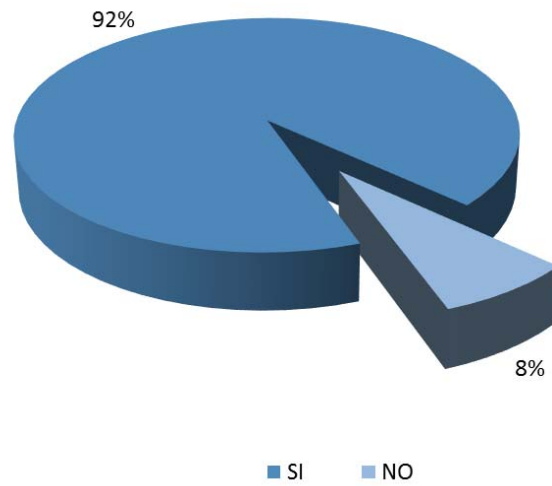


Grafico 2.29.: Comuni dotati di un Sistema Informativo Territoriale.

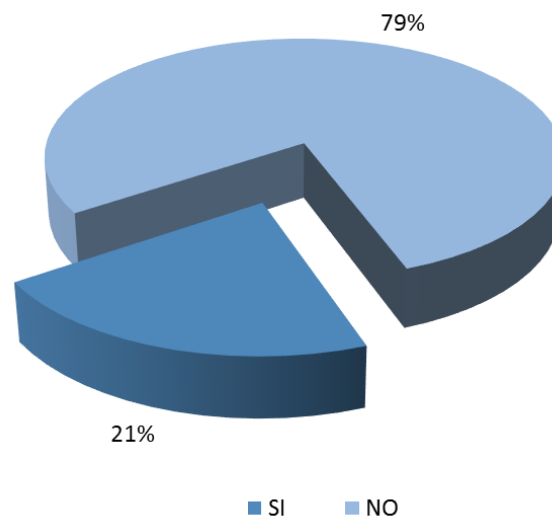


Grafico 2.30.: Realizzazione di un censimento delle aree dismesse.

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

Il significato della ricerca, a prescindere dai dati restituiti, è quello di rappresentare la qualità dei servizi offerti dalle Pubbliche Amministrazioni a tutti gli attori 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, raffigura, infatti, un importante fattore di sviluppo. Questa capacità deve essere esplicitata attraverso strumenti che possano facilitare il dialogo tra soggetti che provengono da mondi 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.

La ricerca si inserisce in questo contesto, cercando di fornire un quadro completo della realtà del Paese e di rappresentare la qualità dei servizi offerti dalle Pubbliche Amministrazioni a tutti gli attori potenzialmente interessati ad investire sul loro territorio.

3.1 Il metodo

La ricerca, sulla base dei dati raccolti, si propone di giungere alla misurazione dell'efficienza dei processi concessori dei Comuni indagati attraverso la stesura di una graduatoria.

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 3.1.*). 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, in via schematica, i otto parametri che rappresentano le variabili opportunamente pesate che costituiscono il modello di misurazione.

Parametri	Pesi
Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	16
Tempo per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo	16
Numero di addetti alle pratiche urbanistiche rapportato al numero di abitanti ¹⁰	12
Tempo trascorso tra presentazione di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego	16
Numero di addetti alle pratiche edilizie rapportato al numero di abitanti	13
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	9
Contributo rapportato al costo di costruzione	9
Costo medio per la monetizzazione degli standard	9

Tabella 3.1: Fattori ritenuti essenziali per la misurazione dell'efficienza delle PAL nel settore urbanistico ed edilizio.

¹⁰ Nell'analisi di misurazione dell'efficienza, i dati raccolti dall'Osservatorio, relativi al numero di addetti alle pratiche urbanistiche, sono stati rapportati, per ogni Pubblica Amministrazione, al numero di abitanti al fine di poter confrontare città con densità demografiche evidentemente differenti.

In relazione ai parametri individuati e alle risposte raccolte, ad ogni Pubblica Amministrazione Locale è stato attribuito un punteggio. In particolare, è stata assegnata una votazione massima ai Comuni che hanno dato la risposta migliore e, una minima, a chi ha fornito la risposta peggiore. Ai restanti Comuni è stato assegnato un punteggio proporzionale alla loro risposta.

Ad esempio, per quanto riguarda i tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), è stato assegnato il punteggio più alto al Comune di Asti che impiega il minor tempo (2 giorni), e 0 punti alle città che hanno dichiarato il tempo peggiore (ad esempio il Comune di Perugia in cui occorrono 123 giorni per ricevere il CDU).

Infine, per ogni Comune, è stata fatta una media pesata 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 3.2*).

3.2 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.

La logica per l'assegnazione delle classi ha seguito il seguente criterio:

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

Di seguito si riporta la classifica definitiva:

PAL - Classe			PAL - Classe			PAL - Classe		
1	Asti	A+	15	Livorno	A	28	Torino	B
2	Avellino	A+	16	Pavia	A	29	Cosenza	B
3	Ferrara	A+	17	Ravenna	A	30	Napoli	B
4	Arezzo	A+	18	Oristano	A	31	Firenze	B
5	Novara	A+	19	Modena	A	32	Milano	B
6	Perugia	A+	20	Lodi	A	33	Lucca	B
7	Alessandria	A+	21	L'aquila	A	34	Prato	B
8	Pordenone	A+	22	Trieste	A	35	Salerno	B
9	Vicenza	A+	23	Caltanissetta	A	36	Venezia	B
10	Gorizia	A+	24	Bologna	A	37	Catania	C
11	Fermo	A	25	Bolzano	A	38	Terni	C
12	Tortoli	A	26	Lecco	A	39	Treviso	C
13	Como	A	27	Imperia	B	40	Padova	C
14	Chieti	A						

Tabella 3.2: Classifica delle PAL nel settore urbanistico ed edilizio.

4. Confronto con i dati elaborati dall'Osservatorio nelle nove edizioni del Rapporto

Nel corso degli anni di attività dell'Osservatorio, i 118 Comuni Italiani hanno in buona parte dimostrato grande interesse alla ricerca collaborando attivamente alla sua realizzazione.

Le PAL che hanno aderito alla IX edizione sono state 40.

Le edizioni in cui si è registrata una maggiore adesione sono state il 2009, 2010 e il 2013 in cui hanno partecipato rispettivamente 58, 55 e 60 Pubbliche Amministrazioni Locali. (*Grafico 4.1.*).

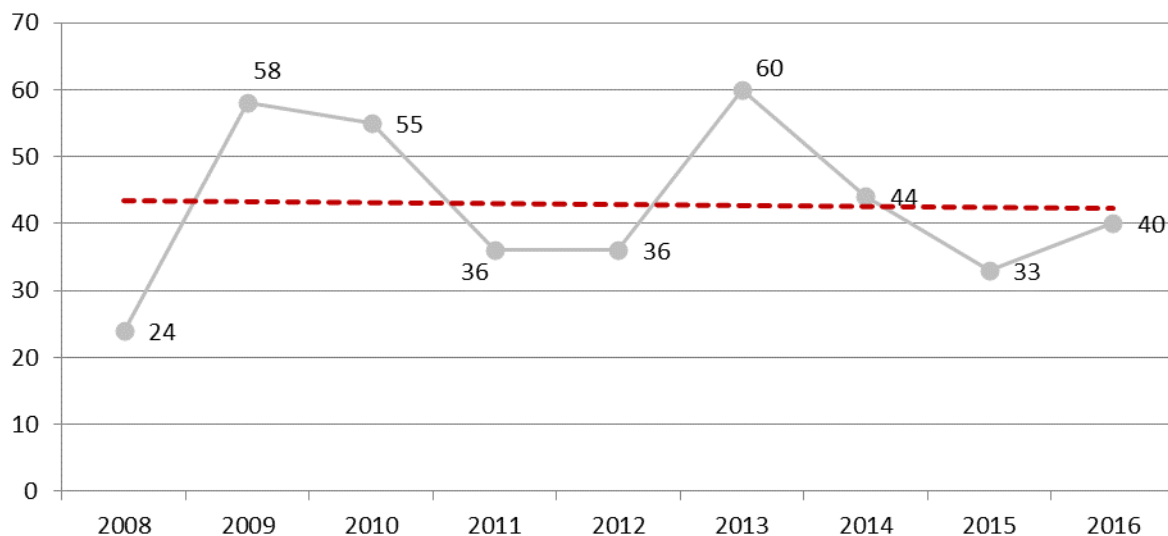


Grafico 4.1.: Partecipazione dei Comuni Italiani all'Osservatorio dall'edizione 2008 ad oggi.

*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 dal 2008 al 2016, prendendo in considerazione i Comuni che nei vari anni hanno aderito alla ricerca almeno sei volte su nove, consente di valutare in maniera oggettiva i cambiamenti che si sono verificati in Italia in questo arco temporale (*Tabella 4.1.*).

Secondo questa logica, i Comuni su cui è stato possibile effettuare un confronto risultano essere 37, la maggior parte dei quali appartiene al Nord Italia.

COMUNI		NUMERO TOTALE DELLE PARTECIPAZIONI
NORD		
1	Alessandria	8
2	Aosta	6
3	Asti	7
4	Bologna	9
5	Bolzano	6
6	Como	7
8	Imperia	6
10	Lodi	7
11	Milano	9
13	Pavia	8
14	Pordenone	8
16	Sondrio	7
17	Torino	9
18	Treviso	7
CENTRO		
3	Firenze	8
7	Perugia	7
9	Prato	6
10	Terni	8
SUD		
1	Bari	6
2	Lecce	7
3	Napoli	9
6	Tortoli	6

Tabella 4.1.: Elenco delle Pubbliche Amministrazioni Locali che hanno partecipato da un minimo di 6 a un massimo di 9 volte all'indagine svolta dall'Osservatorio nel periodo compreso tra il 2008 e il 2016, suddivisi per area geografica.

Il confronto ha lo scopo di evidenziare i cambiamenti nel corso degli anni negli aspetti legati ai tempi di rilascio di alcuni documenti nel campo dell'urbanistica e dell'edilizia.

Gli aspetti selezionati in campo 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 degli addetti a tali pratiche.

Gli aspetti selezionati in campo 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 di domande per il rilascio del permesso di costruire e il numero degli addetti a tali pratiche;
- 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 dal 2008 al 2016 per le due sezioni indagate: urbanistica ed edilizia.

4.1 Urbanistica

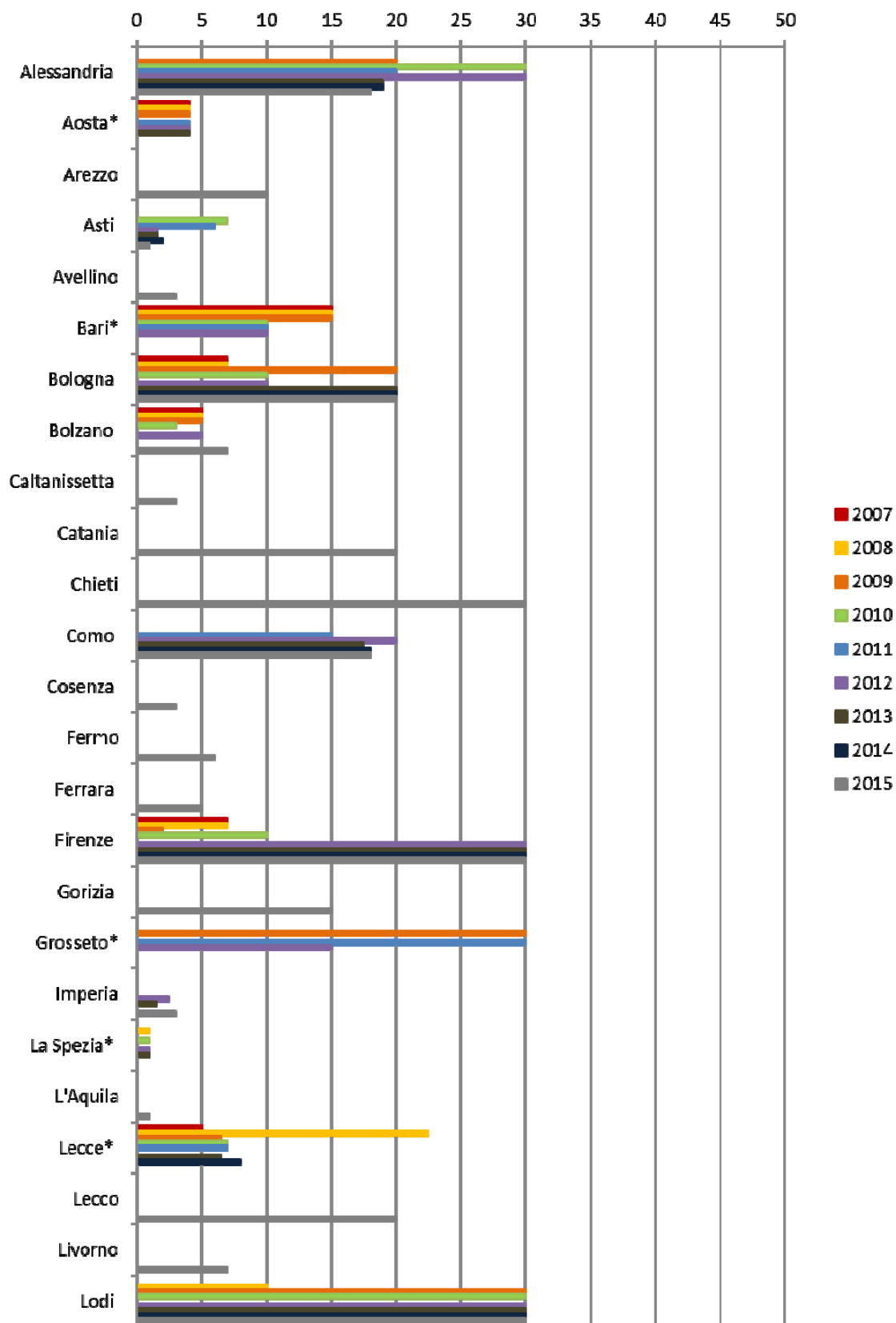
Le tempistiche legate al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), sono rimaste sostanzialmente invariate nel corso delle nove edizioni, benché il trend sia nel complesso in rialzo.

Fanno eccezione le Città di Milano, Perugia, Napoli, Treviso che, rispetto agli anni precedenti, diminuiscono il tempo necessario al rilascio di tale documento. Città come Bolzano, Lecce, Terni, invece, aumentano leggermente tale periodo (*Grafico 4.2.a - b*).

I tempi per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo sono sostanzialmente migliorati nel corso degli ultimi anni. Comuni come Bolzano, Terni, Torino e Treviso hanno migliorato la loro efficienza di qualche giorno.

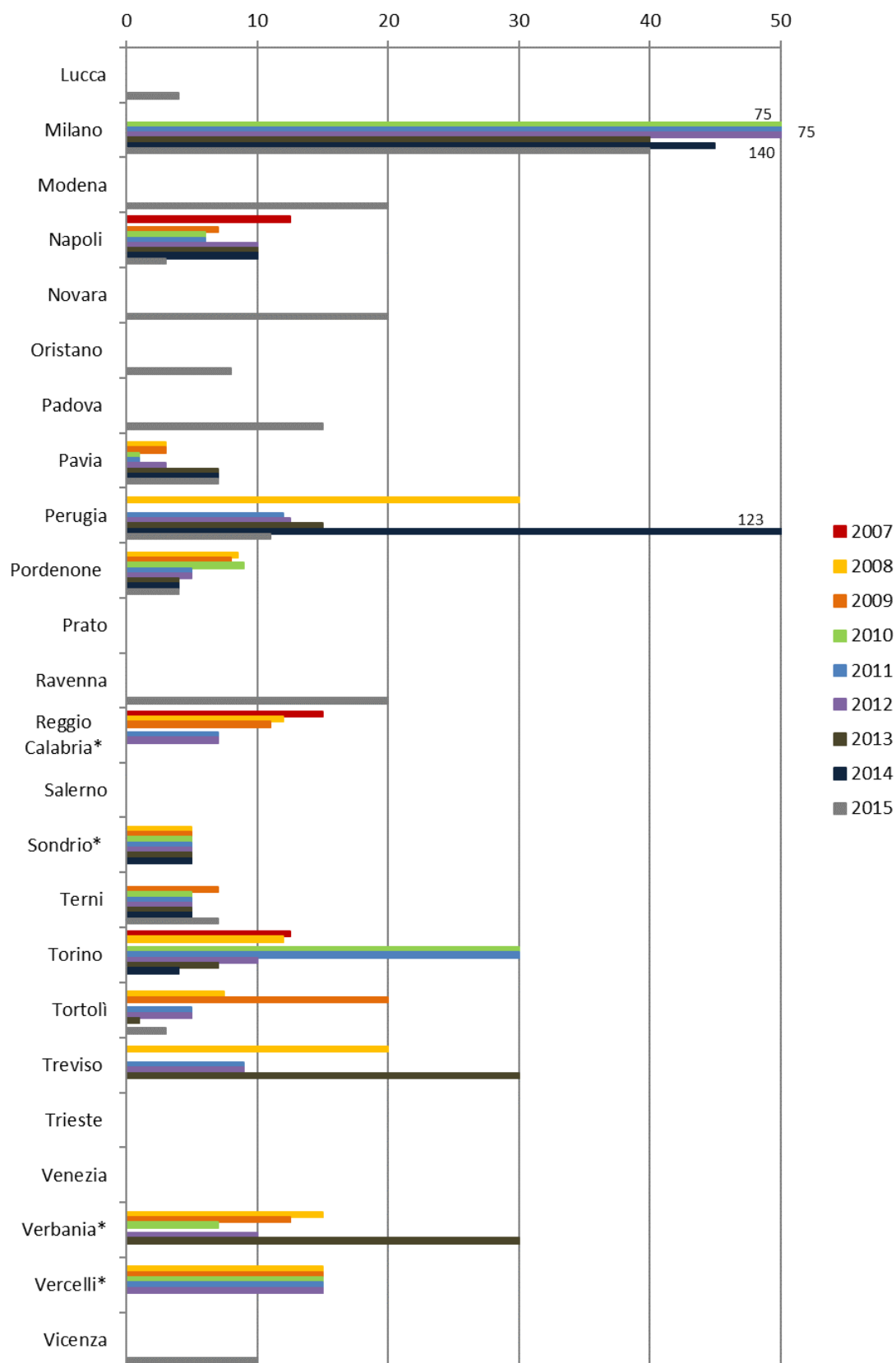
Tra i Comuni analizzati spicca il caso di Napoli, che ha peggiorato la propria performance del 2012, passando da 12 giorni a 36 nel 2015 (*Grafico 4.3. a - b*).

Esaminando il numero delle persone che si occupano delle pratiche urbanistiche all'interno dei Comuni presi in esame, si può notare come il numero di funzionari sia gradualmente calato nel corso dei nove anni presi in esame, passando dai 12 della prima edizione dell'indagine ai 8 dell'ultima (*Grafico 4.4. a - b*).



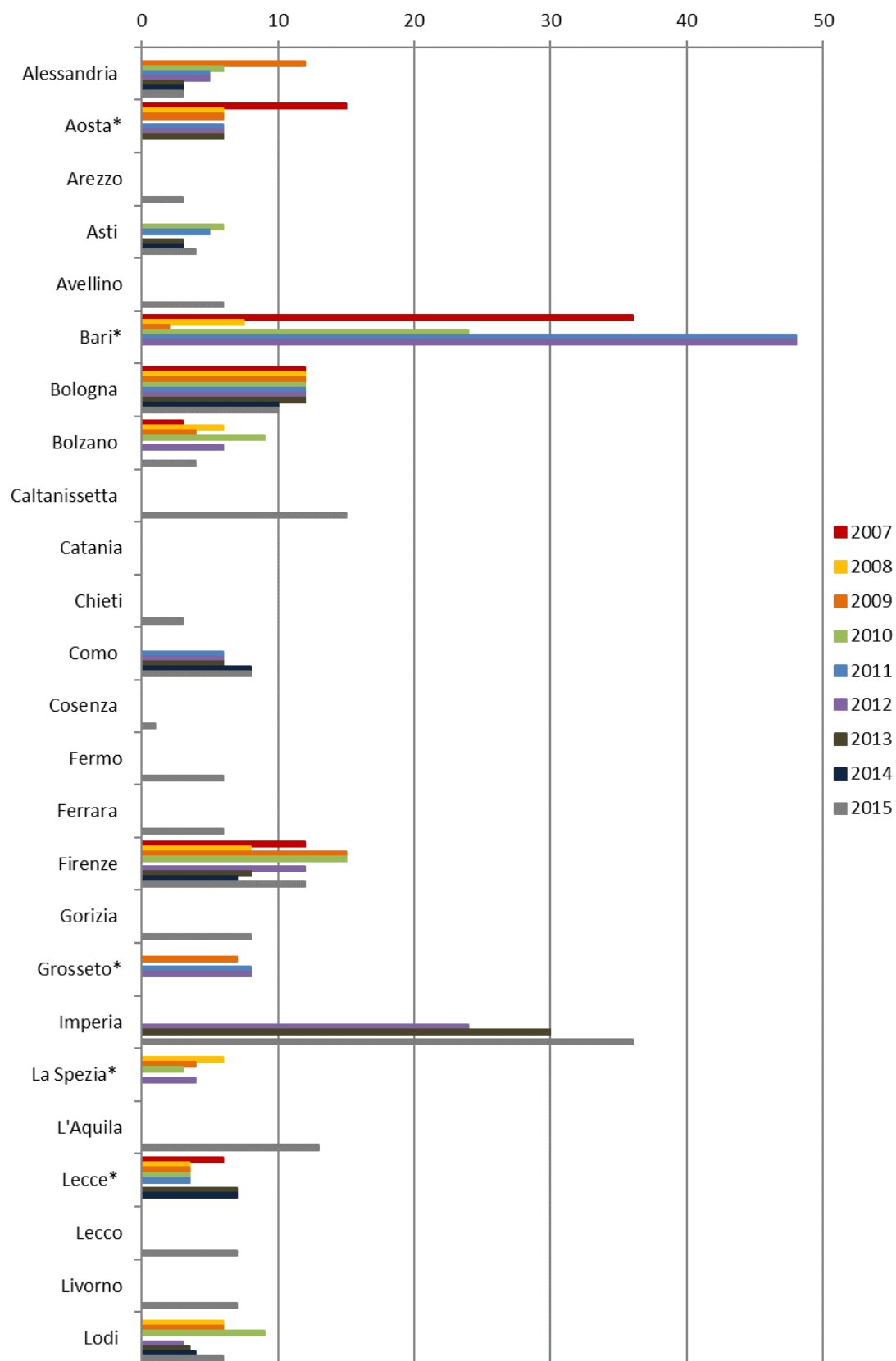
*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.2.a: Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): confronto dati 2007-2015 (giorni).



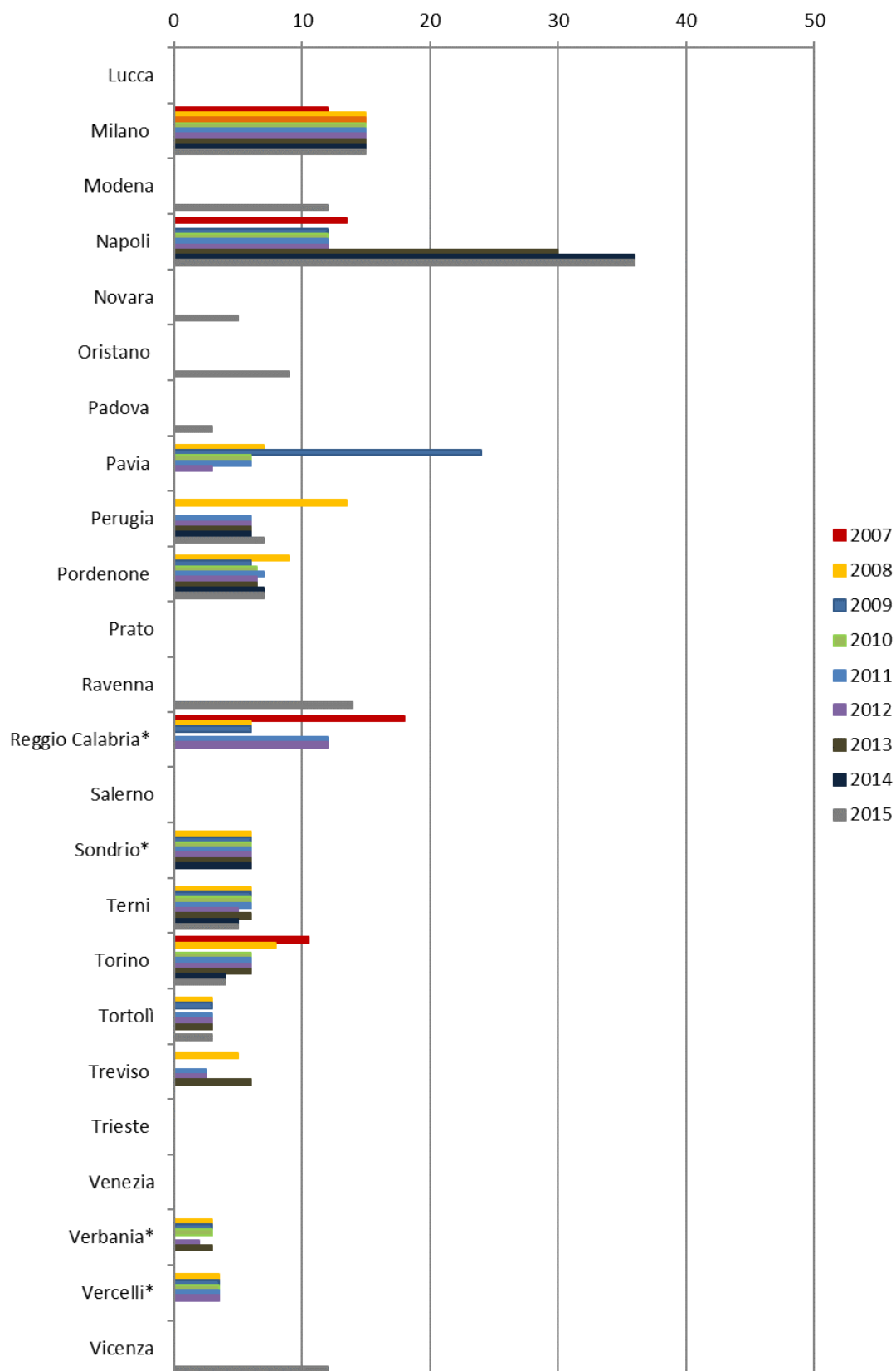
*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.2.b: Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): confronto dati 2007-2015 (giorni).



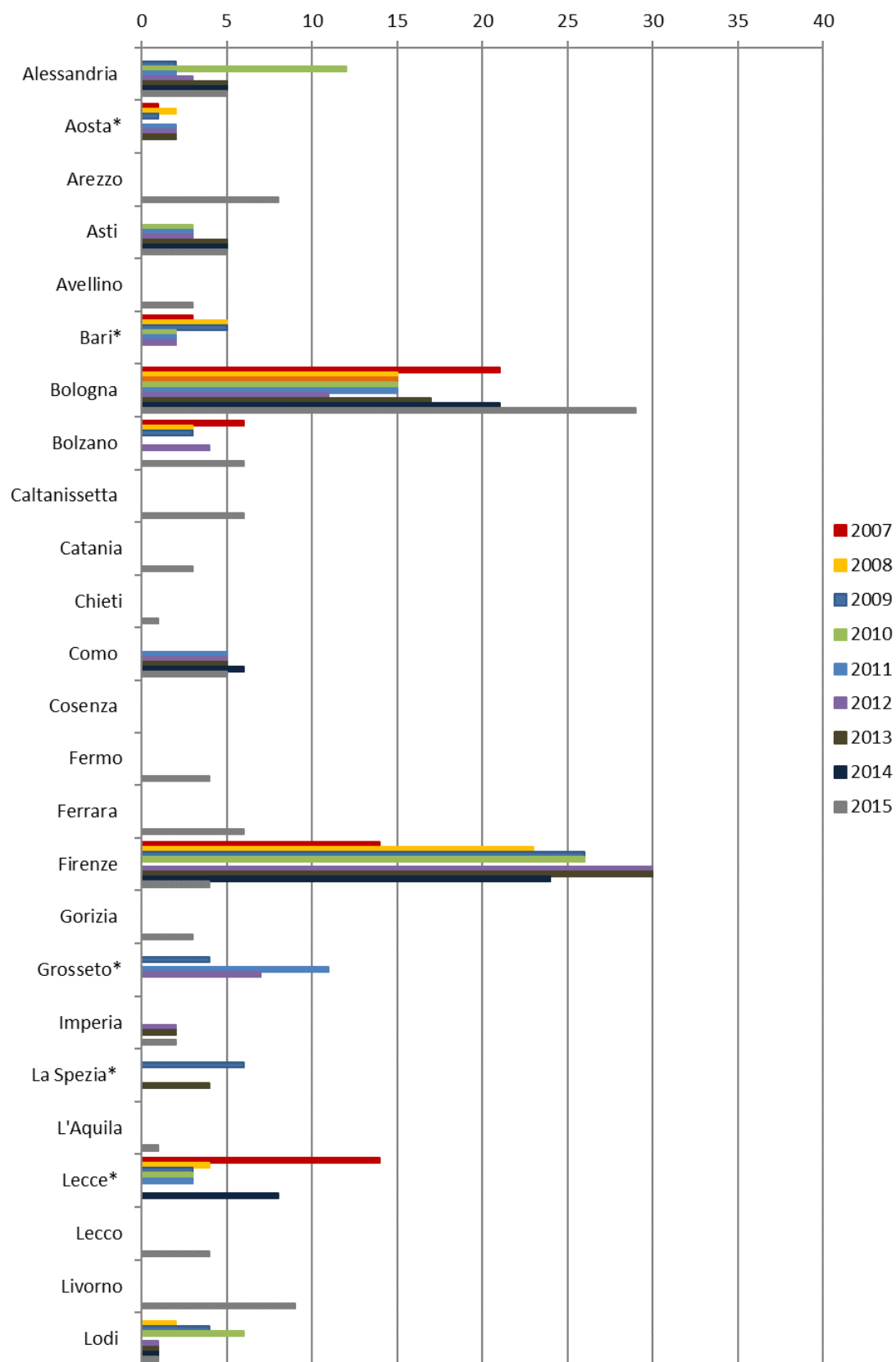
*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.3.a: Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo: confronto dati 2007-2015 (mesi).



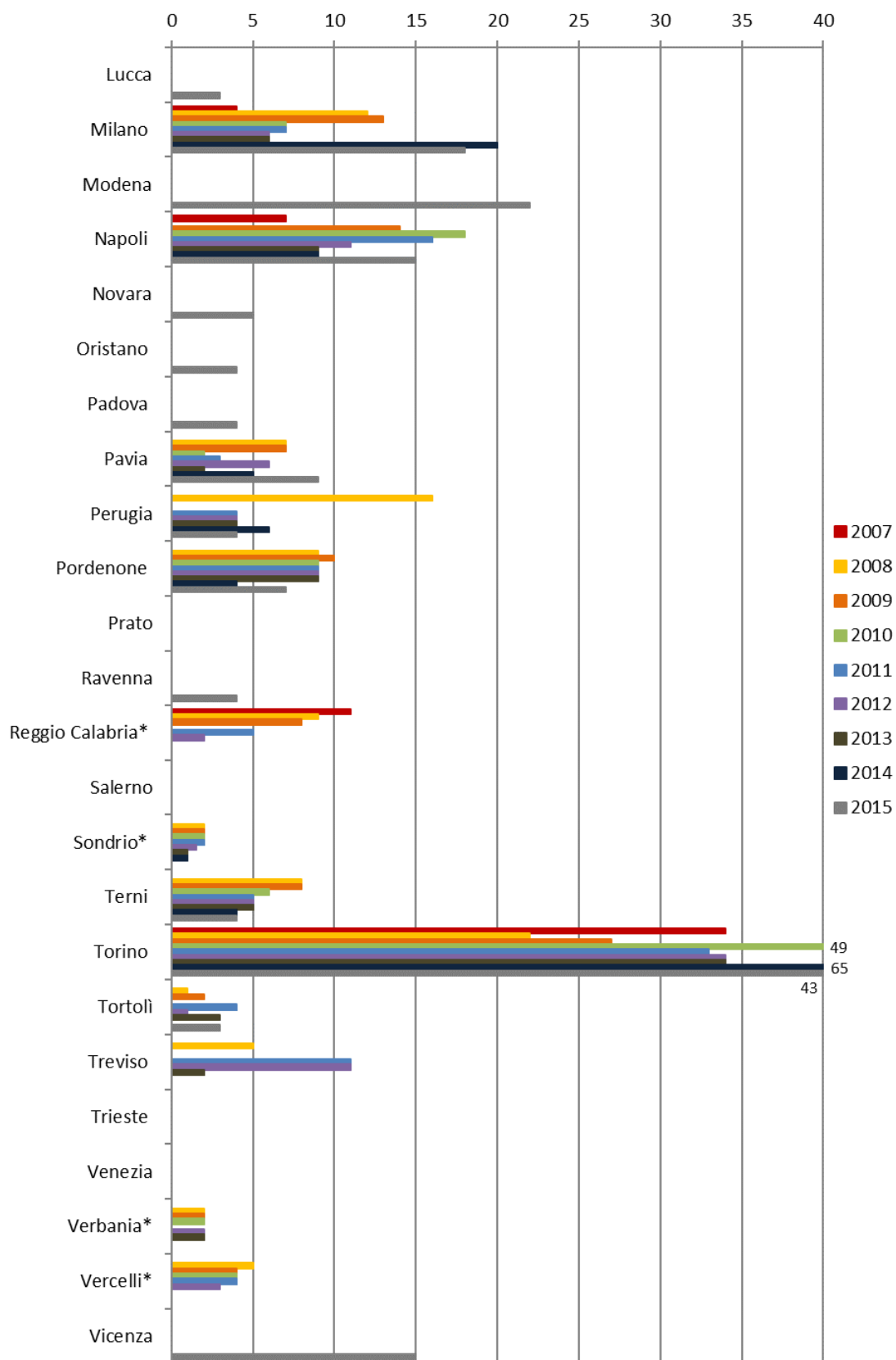
*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.3.b: Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo: confronto dati 2007-2015 (mesi).



*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.4.a: Numero di addetti alle pratiche urbanistiche: confronto dati 2007-2015.



*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.4.b: Numero di addetti alle pratiche urbanistiche: confronto dati 2007-2015.

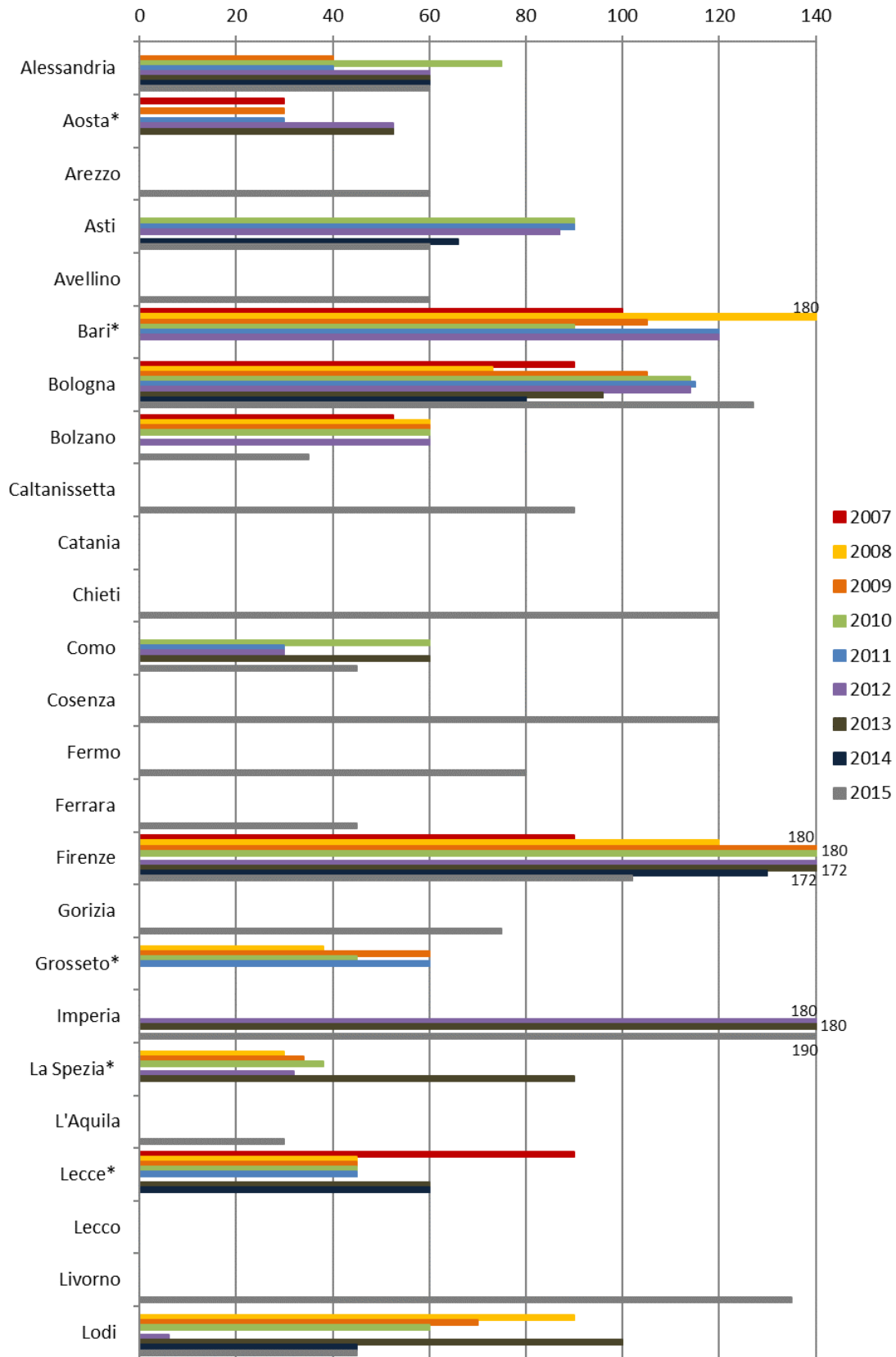
4.2 Edilizia

I tempi che trascorrono tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego hanno subito un lieve aumento nel corso degli anni. Si è passati, infatti, da una media di 88 giorni nel 2008, a 96 nel 2016 (*Grafico 4.5. a - b*)

La media del numero di domande per il rilascio del permesso di costruire ha subito un costante calo dal 2008 al 2016, passato da una media di più di 2000 pratiche nel 2007 a sole 104 nel 2015, anche se in aumento rispetto al 2014, quando si registravano 70 pratiche. (*Grafico 4.6. a - b*)

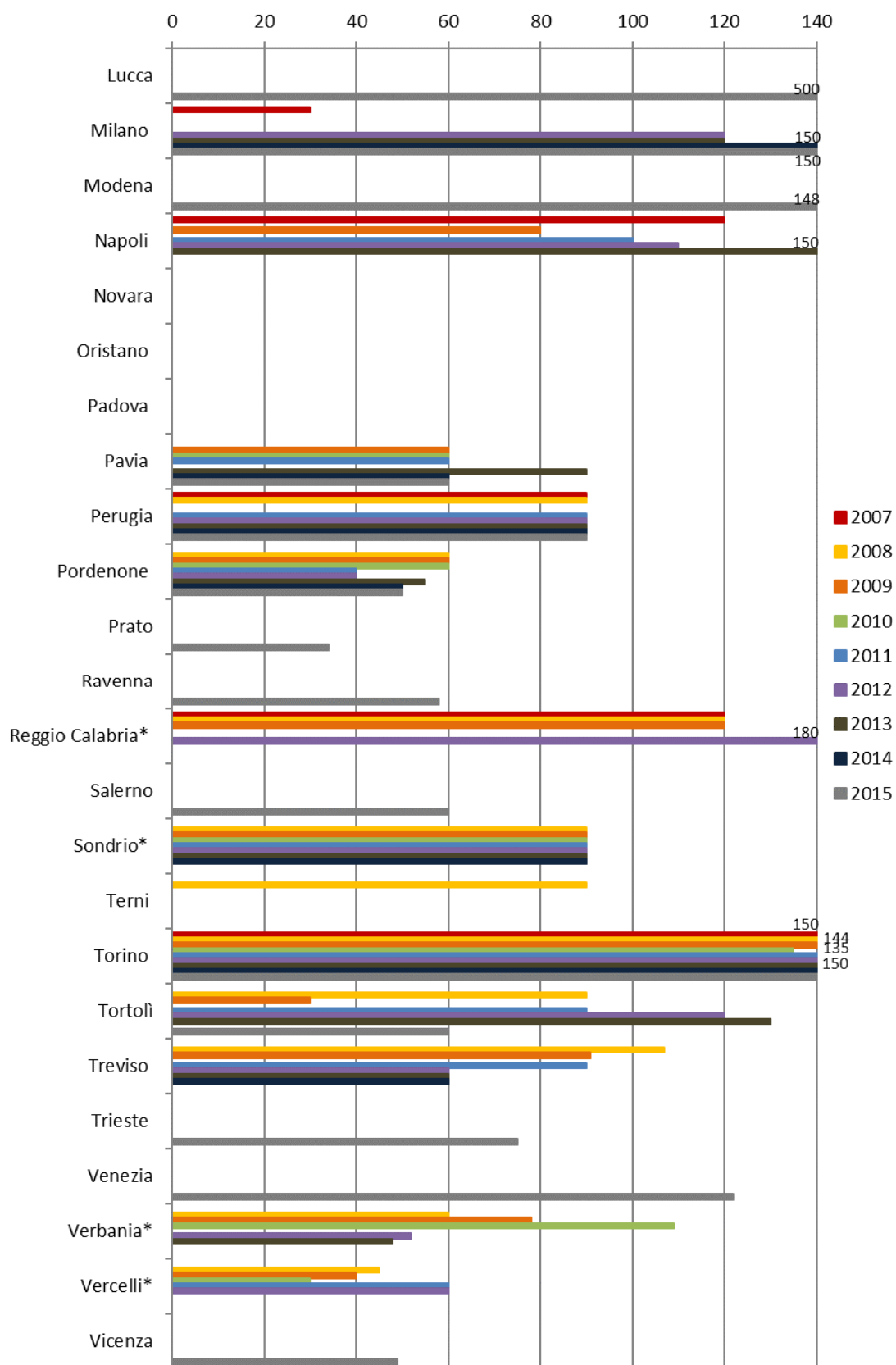
Facendo alcune considerazioni su questi dati, viene naturale legare il calo di queste cifre con il perdurare della crisi che ha colpito, a livello mondiale, la finanza prima e l'economia reale poi. Una contrazione che ha investito tutti i settori produttivi tra cui quello delle costruzioni.

Per quanto riguarda il numero di funzionari che si occupano delle pratiche edilizie, appare leggermente in rialzo rispetto agli anni precedenti (*Grafico 4.7 a - b*).



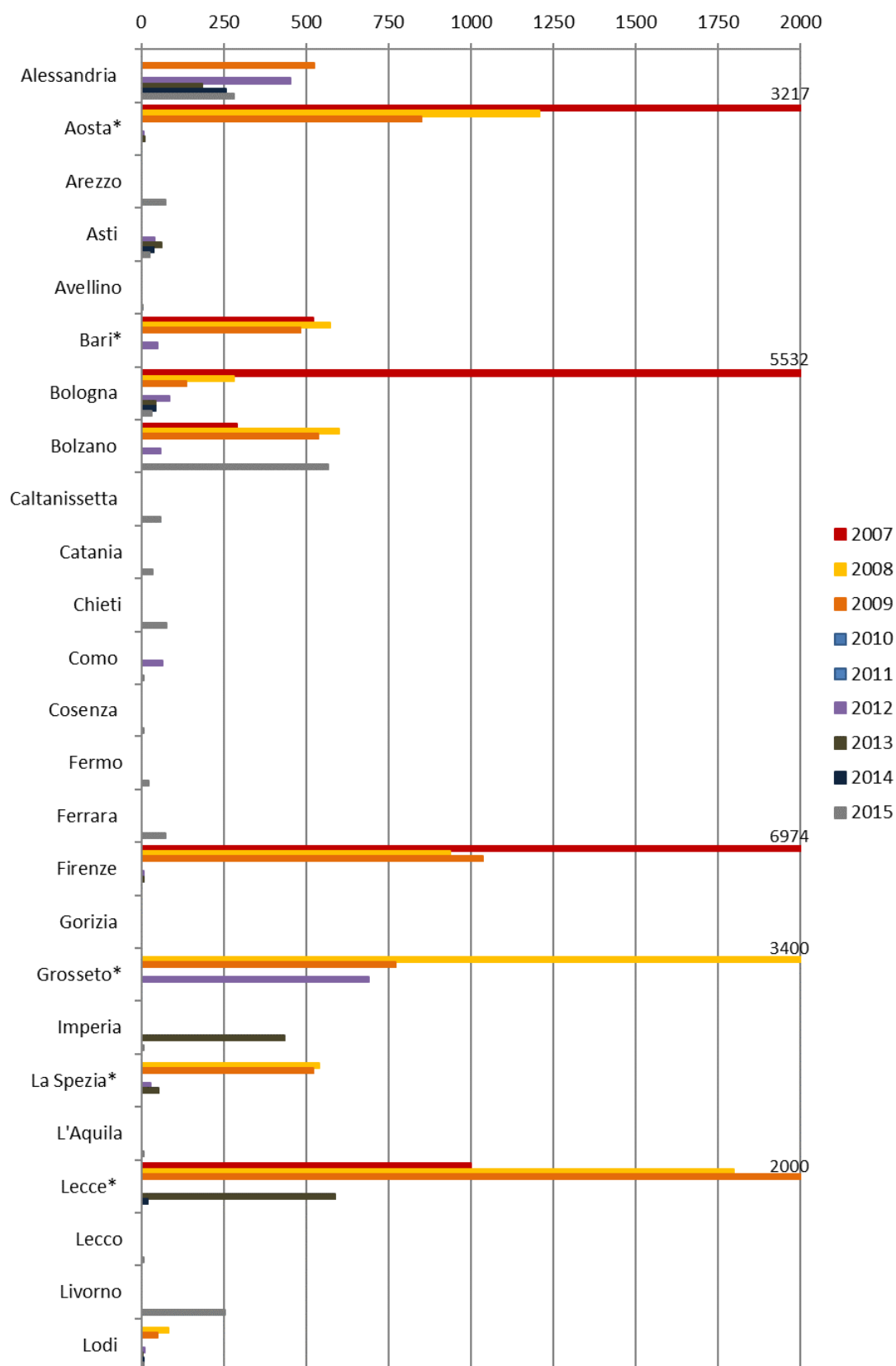
*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.5.a: Tempo che trascorre tra la presentazione di una domanda di Permesso di Costruire e il suo rilascio o diniego: confronto dati 2007-2015 (giorni).



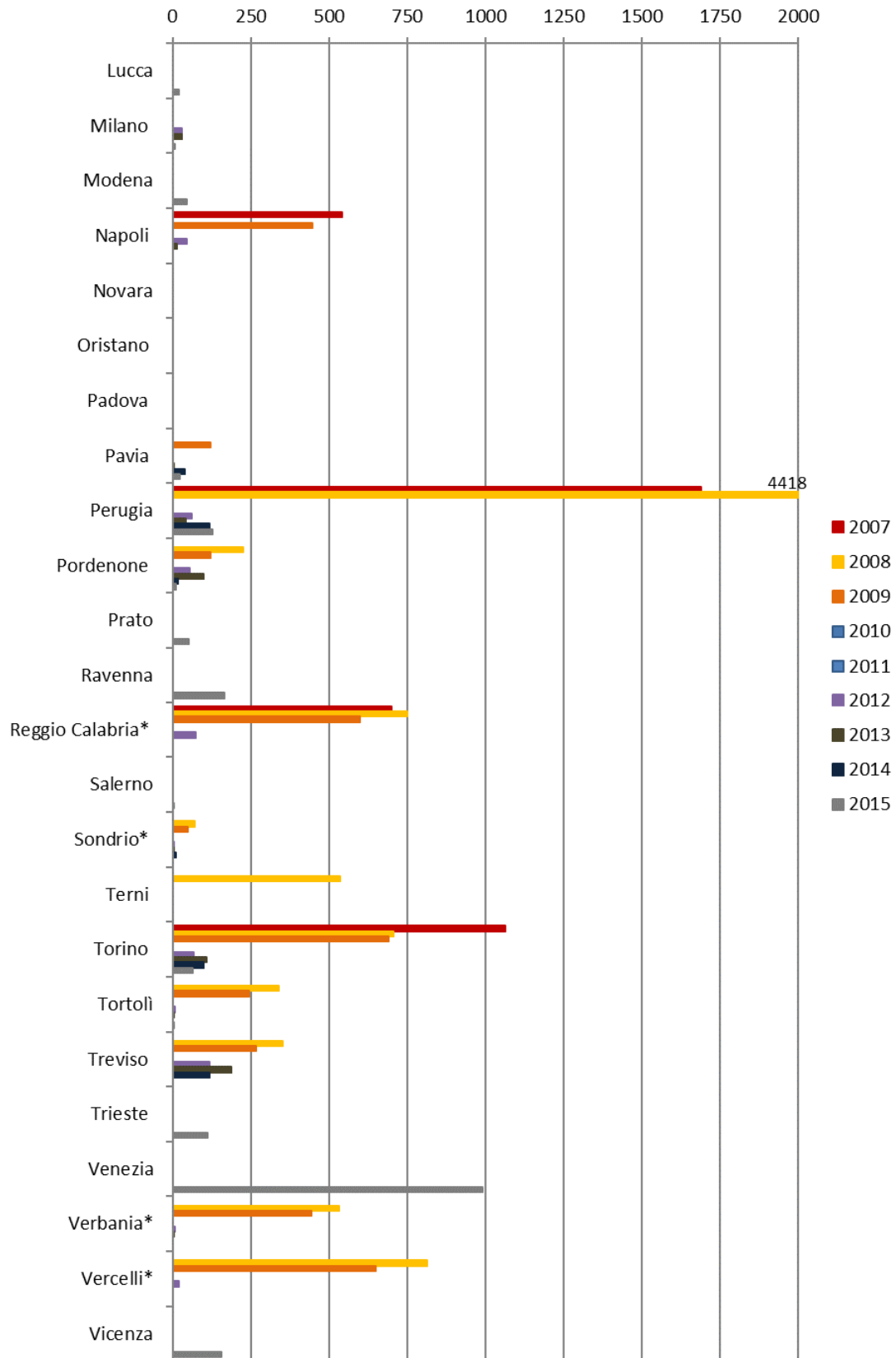
*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.5.b: Tempo che trascorre tra la presentazione di una domanda di Permesso di Costruire e il suo rilascio o diniego: confronto dati 2007-2015 (giorni).



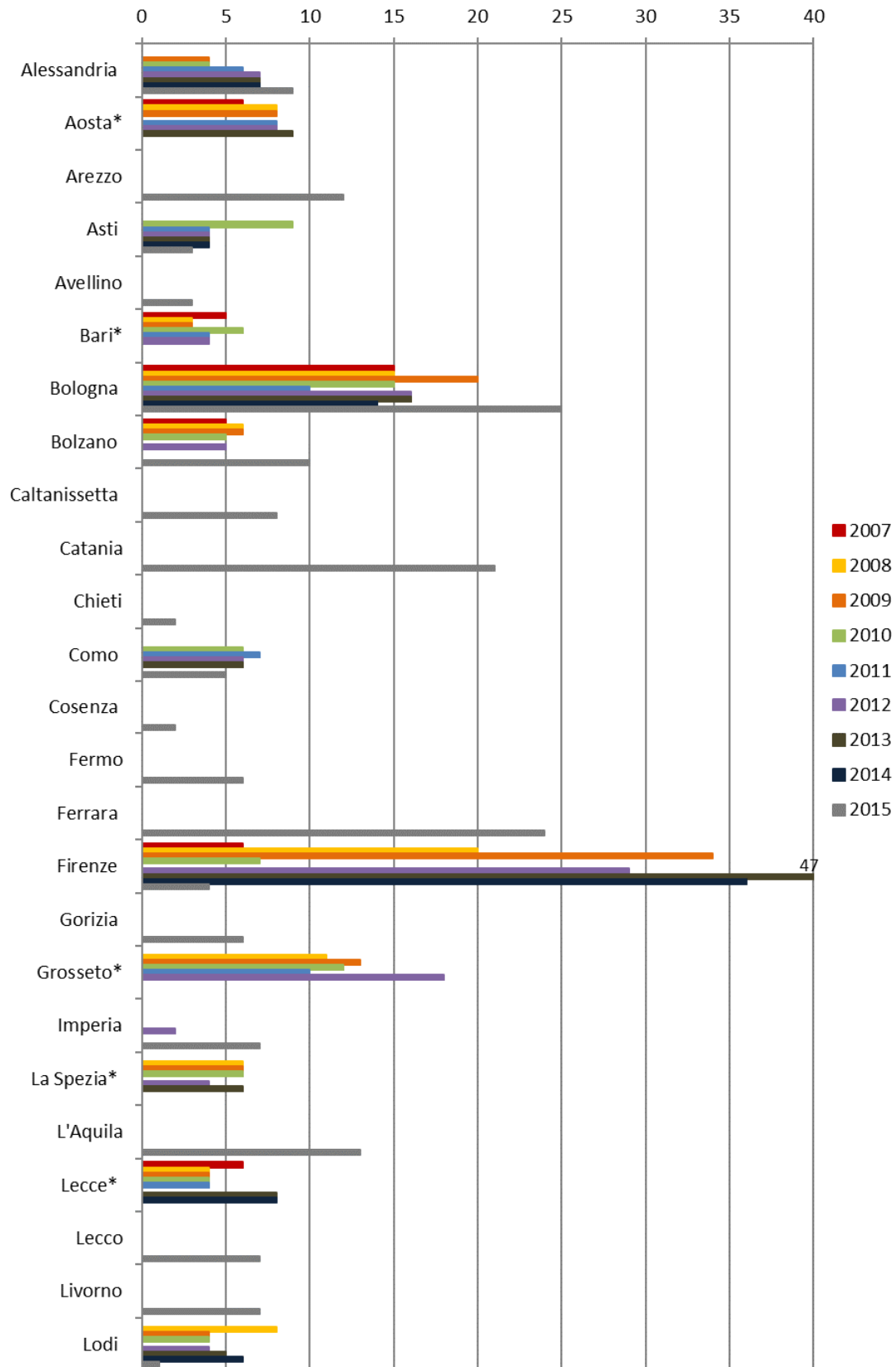
*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.6.a: Numero di domande per il rilascio del Permesso di Costruire: confronto dati 2007-2015.



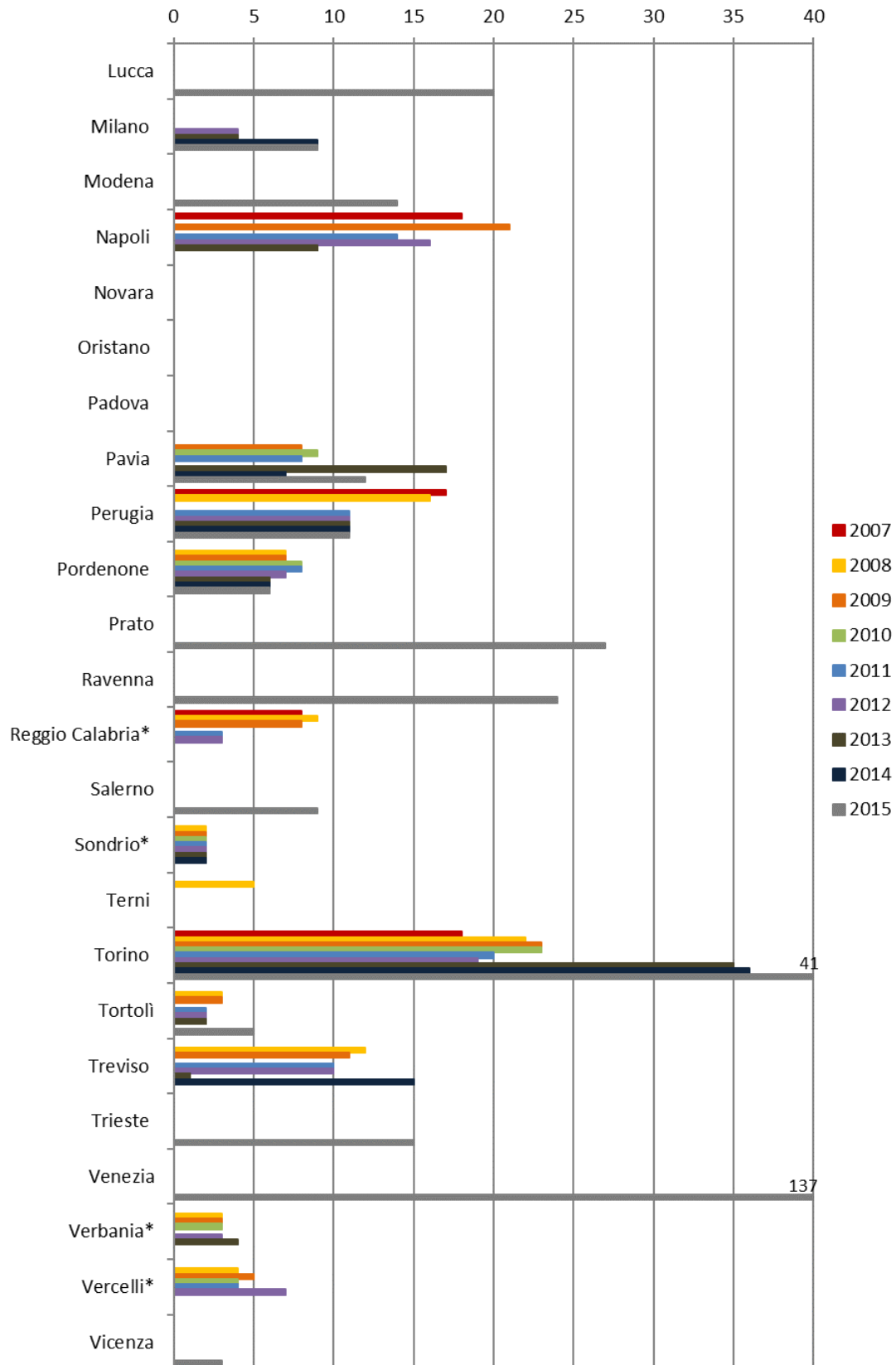
*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.6.b: Numero di domande per il rilascio del Permesso di Costruire: confronto dati 2007-2015.



*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.7.a: Numero di addetti alle pratiche edilizie: confronto dati 2007-2015.



*PAL che non ha partecipato all'indagine per l'edizione 2016

Grafico 4.7.b: Numero di addetti alle pratiche edilizie: confronto dati 2007-2015.

4.3 Nord, centro e sud: il costo degli oneri di urbanizzazione e la monetizzazione degli standard

Osservando i dati presentati nel corso degli ultimi nove anni in rapporto alla collocazione delle Pubbliche Amministrazioni sul territorio italiano, si può notare come i Comuni del Nord Italia siano quelli che hanno dimostrato una maggiore costanza di collaborazione con l'Osservatorio nel corso degli anni.

Di seguito sono riportati i dati (gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo medio della monetizzazione degli standard) registrati dall'Osservatorio dal 2008 al 2016 per tutti i Comuni che hanno aderito alla ricerca suddivisi a seconda della loro collocazione sul territorio italiano (Nord-Centro-Sud) (Tabella 4.2.).

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		NORD								
Oneri urbanizzazione Primaria	€/m ³	40,26	39,71	43,51	43,51	37,09	24,22	18,65	15,99	15,44
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/m ³	31,96	29,67	34,11	34,11	28,41	16,23	14,75	13,04	12,41
Monetizzazione degli standard	€/m ²	217	166	176,53	176,56	195,32	187,90	193,57	218,40	193,07
		CENTRO								
Oneri urbanizzazione Primaria	€/m ³	15,41	11,56	10,86	10,86	10,03	12,79	11,36	11,42	11,31
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/m ³	17,46	11,81	11,62	11,62	15,46	15,2	11,24	10,70	12,26
Monetizzazione degli standard	€/m ²	35	123	120,3	120,3	87,5	189,22	147,67	273,17	149,64
		SUD								
Oneri urbanizzazione Primaria	€/m ³	18,91	7,03	10,74	10,74	12,64	11,45	10,42	5,98	16,73
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/m ³	8,15	6,89	12,03	12,03	15,46	8,93	8,30	5,21	3,69
Monetizzazione degli standard	€/m ²	83	44	121,75	121,75	362,07	256,78	55,74	57,26	143,10

Tabella 4.2.: 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 Italia.

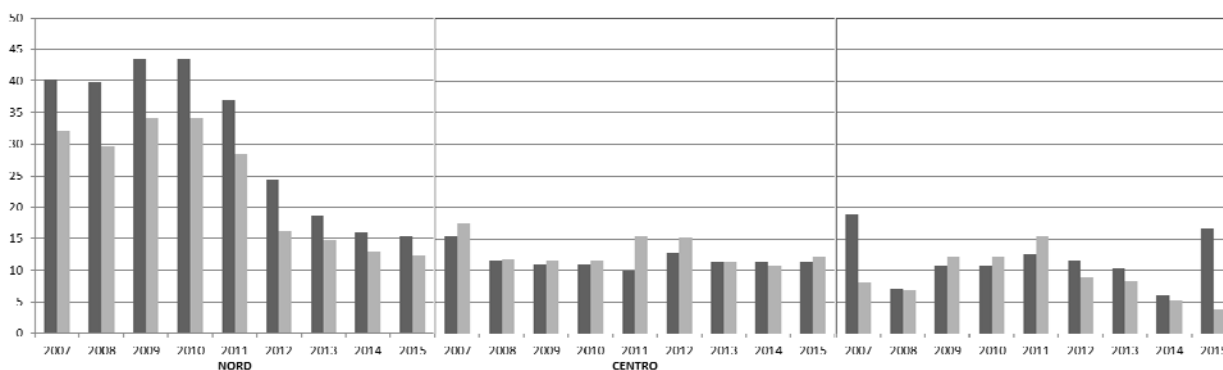


Grafico 4.8.: Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dal 2008 ad oggi suddivisi per Nord, Centro e Sud Italia.

Dai dati e dal Grafico 4.8 sopra riportati emerge che sia gli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria, nei nove anni di analisi, risultano essere più alti al Nord Italia, rispetto al Centro e al Sud.

Il confronto effettuato mostra che solo nel Nord Italia è avvenuta a partire dall'anno 2011 una riduzione degli importi degli oneri di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria.

Mentre al Nord dal 2007 al 2012 gli oneri di urbanizzazione hanno subito prima un lieve aumento per poi abbassarsi drasticamente nel 2012, al Centro il calo è avvenuto in maniera

graduale per poi rimanere costante negli ultimi anni. In particolare, nel Centro, si evidenzia una lieve ascesa degli oneri di urbanizzazione negli anni 2011-2012, soprattutto di quelli di urbanizzazione secondaria che, tranne per quanto riguarda il 2013 e il 2014, anche questo ultimo anno sono sempre stati più alti rispetto a quelli di urbanizzazione primaria. Al Sud la situazione è stata ancora diversa, infatti dal 2008 ad oggi gli oneri di urbanizzazione hanno subito un progressivo aumento per poi calare in maniera significativa a partire dal 2012. Quest'anno i dati evidenziano un aumento di quelli di urbanizzazione primaria rispetto a quelli di urbanizzazione secondaria.

Costituisce un'eccezione la monetizzazione degli standard al Sud Italia che è arrivata ad una media di 362 €/m² nel corso del 2011, valore nettamente superiore rispetto agli altri anni e al resto d'Italia. Al Nord Italia i valori rimangono costanti, mentre nell'ultimo anno subiscono variazioni al Centro Italia, dove si registra una diminuzione della monetizzazione degli standard, ed al Sud Italia, dove, al contrario, si evidenzia un importante aumento passando da un valore di 57 €/m² nel 2014 ad un valore di 143 €/m² nel 2015 (Grafico 4.9).

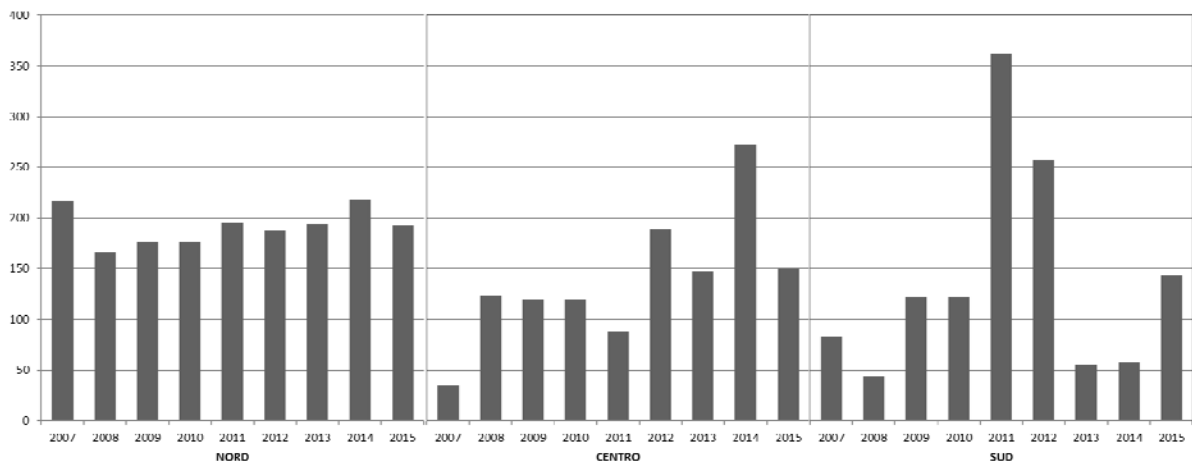


Grafico 4.9.: Il costo della monetizzazione degli standard urbanistici dal 2007 ad oggi suddivisi per Nord, Centro e Sud Italia (€/m²).

5. L'approfondimento sulle aree agricole urbane con particolare riferimento alle strategie e agli strumenti di valorizzazione rurale

5.1 Il questionario di approfondimento

L'approfondimento dell'indagine svolta dall'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL) è dedicato al tema delle aree agricole urbane con particolare riferimento alle strategie e agli strumenti di valorizzazione rurale. I dati sono stati raccolti mediante apposito questionario costituito da 10 domande riportato di seguito.

II PARTE	
<u>AREE AGRICOLE: STRATEGIE E STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE RURALE</u>	
26.	Qual è la superficie totale delle aree agricole presenti nel territorio comunale? [mq o ha] (SPECIFICARE UNITÀ DI MISURA)
	Delle sole aree agricole/terreni pubblici:
	Quanti sono sottoposti a vincolo ? [mq o ha]
	Qual è la superficie di aree agricole/terreni in concessione a privati? [mq]
	Con quale durata di concessione? [Anni]
	Qual è la superficie di aree agricole/terreni locate a privati? [mq]
	Con quale canone di affitto? [€/mq]
	A titolo gratuito

Figura 5.1: Il questionario d'indagine relativo all'approfondimento tematico (segue).

- 27.** Quanti sono i fabbricati rurali presenti sul territorio comunale? [n.ro]
 Dei soli fabbricati agricoli pubblici:
 Quanti sono sottoposti a vincolo (es. D.lgs 42/2004)? [n.ro]
 Quanti possiedono almeno un terreno agricolo di pertinenza? [n.ro]
 Qual è il numero di immobili agricoli in concessione a privati? [n.ro]
 Con quale durata di concessione? [n.ro]
 Qual è il numero di immobili agricoli locate a privati? [€/mq]
 Con quale canone di affitto? A titolo gratuito
- 28.** Indicare il numero dei CDU rilasciati escluso il diritto di successione [n.ro]
- 29.** Il comune ha un ufficio agricoltura?
 SI NO
- 30.** Quali strumenti prevede il Comune per la promozione di interventi di valorizzazione delle aree/fabbricati pubblici a destinazione agricola attualmente dismesse/sottoutilizzate/inutilizzate?
 Bandi SI NO
 Azioni di PPP SI NO
 Concessioni di Valorizzazione SI NO
 Altro (specificare)
- 31.** Nel caso di progetti/interventi di valorizzazione di aree e/o immobili agricoli pubblici quale/i destinazione d'uso è consentita?
 Tutte SI NO
 Servizi alla collettività
 Sport SI NO
 Cultura e Istruzione SI NO
 Università e Ricerca SI NO
 Infrastrutture e Trasporti SI NO
 Attrezzature religiose SI NO
 Salute SI NO
 Turismo SI NO
 Solo attività agricola SI NO
 Altro (specificare)
- 32.** Nel caso di interventi su aree o fabbricati agricoli pubblici, quale strumento di pianificazione del territorio norma la definizione delle destinazioni d'uso?
 Riferimento normativo (D.L; L.R ecc) SI NO
 (specificare)
 Elenco/Piano dei servizi SI NO
 (specificare)
- 33.** Il Comune ha già attivato esempi virtuosi di valorizzazione di aree/immobili agricoli pubblici sul proprio territorio?
 SI NO
 Se sì, in cosa è consistito l'intervento?

Figura 5.1: Il questionario d'indagine relativo all'approfondimento tematico (segue).

.....

34. Gli interventi di valorizzazione attuati hanno beneficiato di forme alternative di finanziamento nazionali o comunitarie?

SI NO

Se si, quali?

Fondo FERS	SI	NO
Fondo FES	SI	NO
Fondo FEASR	SI	NO
Finanziamenti di natura privatistica	SI	NO
Altro (specificare)	

35. Quale tipo di promotore ha investito negli interventi di valorizzazione su aree rurali pubbliche?

Imprenditore agricolo tradizionale	SI	NO
Iniziativa di carattere sociale / partecipata (Bottom-Up)	SI	NO
Iniziativa Pubblica	SI	NO
Altro (specificare)	

NOTE:

Figura 5.1: Il questionario d'indagine relativo all'approfondimento tematico (segue).

5.2 Dati quantitativi e qualitativi sulle aree agricole e i fabbricati rurali

Nella seconda parte del questionario è stato chiesto alle Pubbliche Amministrazioni Locali intervistate di fornire, se disponibili, informazioni quantitative e qualitative sulle aree agricole e sui fabbricati rurali presenti sul territorio comunale.

La media della superficie delle aree agricole presenti sui territori comunali è pari a 797,743 ha. La superficie media dei terreni pubblici sottoposti a vincolo risulta essere di 4.338 ha.

Solamente il Comune di Milano ha indicato il valore della superficie di aree/terreni in concessione a privati pari a 699 ha, con una durata di concessione di 15 anni. I Comuni di Oristano, Tortolì e Treviso hanno dichiarato di non avere alcun terreno in concessione a privati. Le restanti PAL (n° 36) non hanno fornito risposta.

Il canone di affitto dei terreni locati a privati è pari a 0,04 €/ m² per il Comune di Milano ed a 0,137 €/ m² per il Comune di Treviso, le uniche P.A. che hanno fornito informazioni in merito.

In riferimento alla quantità di fabbricati rurali presenti sul territorio comunale, si registra una media di 1.226 fabbricati.

Alle 40 PAL intervistate è stato chiesto, dei soli fabbricati agricoli pubblici, di indicare:

- il numero di fabbricati sottoposti a vincolo;
- quanti possiedono almeno un terreno agricolo di pertinenza;
- quanti immobili agricoli sono in concessione a privati;
- quanti immobili agricoli sono locati a privati;

Le medie dei valori ottenuti si basano sulle risposte di solamente cinque PAL: Bologna, Milano, Oristano, Tortolì, Treviso (*Grafico 5.1*).

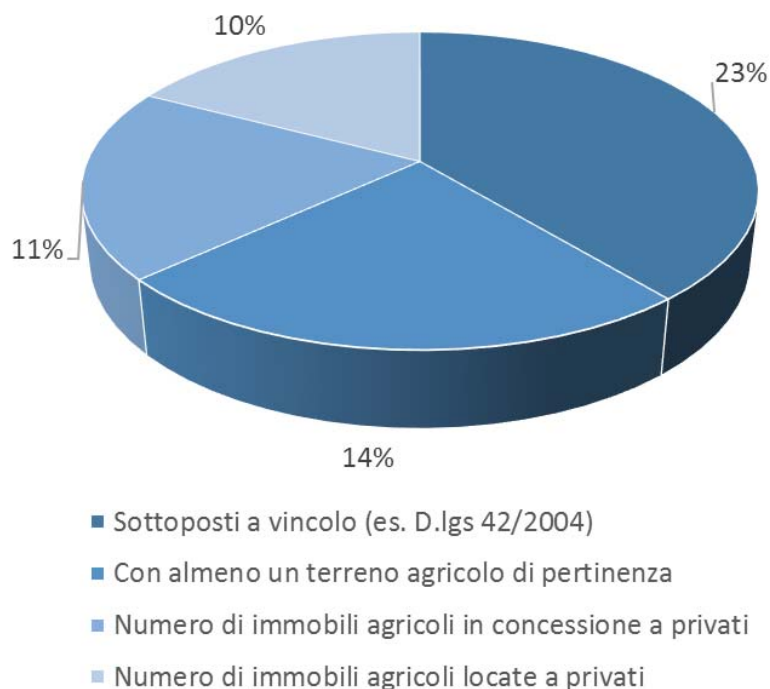


Grafico 5.1: Caratteristiche dei fabbricati agricoli pubblici.

	Quanti sottoposti a vincolo? [n°]	Quanti possiedono almeno un terreno agricolo di pertinenza? [n°]	Quanti sono in concessione a privati? [n°]	Con quale durata di concessione? [anni]	Quanti sono locati a privati? [n°]	Con quale canone di affitto? [€/mq]
Bologna	26	14	3	19	1	-
Milano	15	14	15	20	15	-
Oristano	3	0	-	-	-	-
Tortoli	0	0	0	0	0	0
Treviso	1	0	0	-	0	-

Tabella 5.1: Fabbricati agricoli pubblici.

Come si evince dal *Grafico 5.1* sono in maggioranza i fabbricati agricoli sottoposti a vincolo, per i quali la media è pari 9 fabbricati (*Tabella 5.1*).

Il numero di CDU rilasciati per i fabbricati agricoli, escluso il diritto di successione, è pari ad una media di 273 per ogni Comune (*Grafico 5.2*).

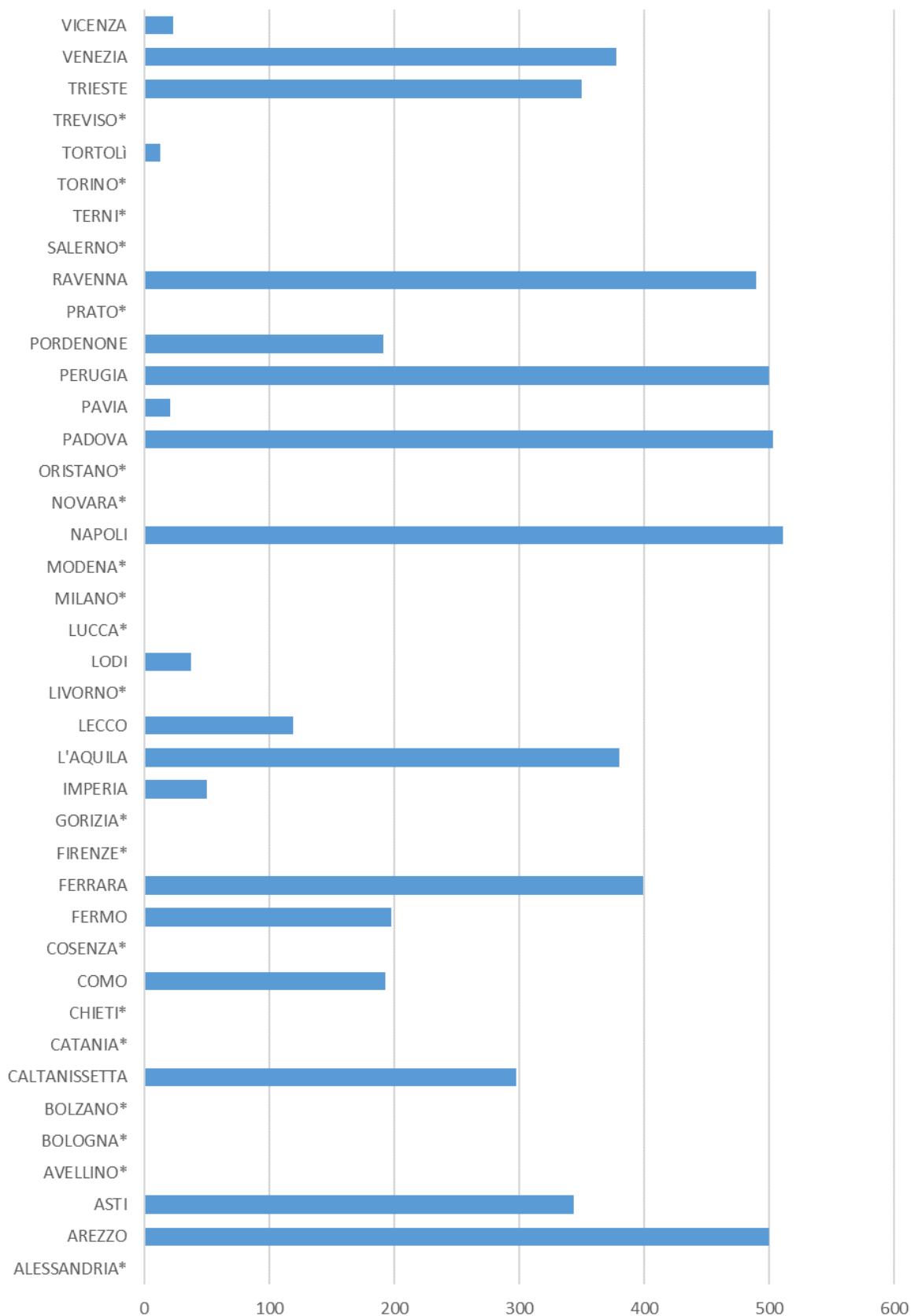


Grafico 5.2 : Numero di CDU rilasciati per le aree rurali.

5.3 Promozione degli interventi di valorizzazione

Di seguito è stata presa in analisi la promozione degli interventi di valorizzazione per le aree ed i fabbricati pubblici a destinazione agricola attualmente dismessi oppure inutilizzati. Innanzitutto, si è indagata la presenza o meno di un ufficio agricoltura che si occupi della gestione di terreni agricoli e di fabbricati rurali presenti sul territorio comunale.

Come si evince dal *Grafico 5.3* solo il 15% della PAL intervistate ha dichiarato di avere a disposizione un ufficio agricoltura.

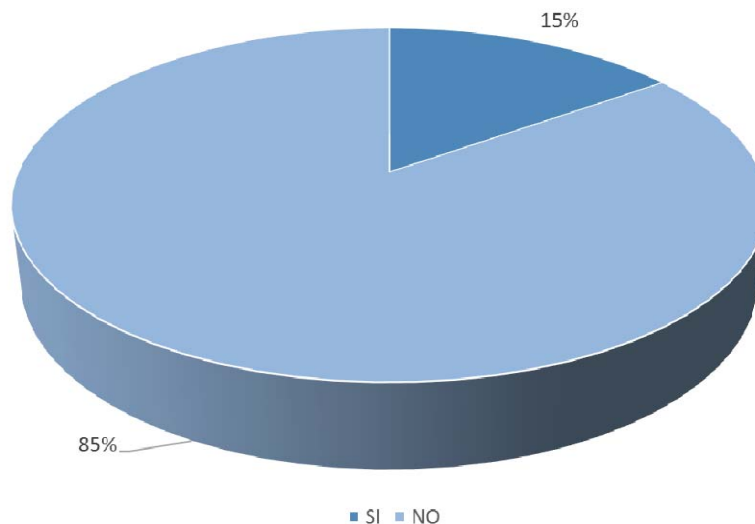


Grafico 5.3: Presenza di un ufficio agricoltura.

Il *Grafico 5.4* mostra che gli strumenti maggiormente utilizzati per la promozione degli interventi sono i bandi, con una media di 7 risposte positive e 15 risposte negative, seguiti dalle concessioni, con una media di 6 risposte positive e 15 risposte negative. Per quanto riguarda le azioni di PPP le medie suggeriscono una maggioranza significativa di risposte negative (16).

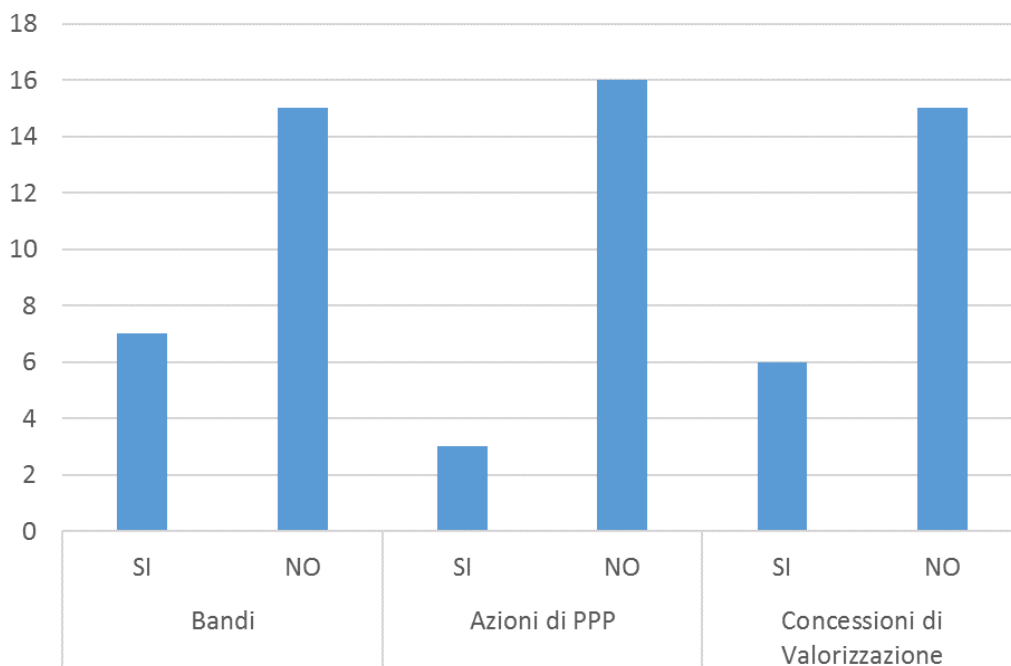


Grafico 5.4: Strumenti di promozione delle aree agricole.

COMUNI	ULTERIORI STRUMENTI SEGNALATI
Fermo	Competenza Regione Marche, la quale promuove bandi ai sensi del Piano di Sviluppo Rurale
Lecco	Alcuni terreni sono inseriti all'interno dell'AS2 (Area Strategica 2) Piani d'Erna nel Vigente PGT ai fini di una futura valorizzazione e promozione turistica
Livorno	Servizi
Milano	Co-finanziamento Istituti e Fondazioni
Napoli	Pianificazione attuativa unità morfologiche (tipologia di aree destinate a parco territoriale dalla disciplina urbanistica) / (approvazione pua vallone S.Rocco stralcio Colli Aminei comprendente aree pubbliche; approvazione Pua Tirone - cupa Fragolarà)

Tabella5.2: Ulteriori strumenti di promozione delle aree agricole.

Nel caso di progetti di valorizzazione, è stato utile capire quali destinazioni d'uso fossero consentite e quali no, al fine di delineare i limiti e gli interessi delle PAL riguardo a nuove funzioni per nuove aree o immobili. Le destinazioni d'uso di maggiore interesse risultano essere "cultura ed istruzione" e "turismo" che raccolgono entrambe un consenso di 7 risposte positive. Per quanto riguarda invece "infrastrutture e trasporti", "attrezzature religiose" e "salute" le percentuali indicano una maggioranza di risposte negative; sono, quindi, funzioni che vengono prese poco in considerazione nel momento in cui ci si trova a far fronte a progetti o interventi di valorizzazione di aree e fabbricati agricoli (*Grafico 5.5*).

MUNI	ULTERIORI DESTINAZIONI D'USO SEGNALATE
Alessandria	Edifici o impianti di interesse comunale e intercomunale, impianti a carattere sportivo e ricreativo
Fermo	Conformi al PRG ed a bandi regionali
Firenze	Tipologia non presente
Milano	Nel TUC vige l'indifferenza funzionale. Nei Parchi regionali vige la normativa dei parchi stessi.
Oristano	Impianti produzione di energia

Tabella 5.3: Ulteriori destinazioni d'uso insediabili in immobili/aree agricole pubbliche.

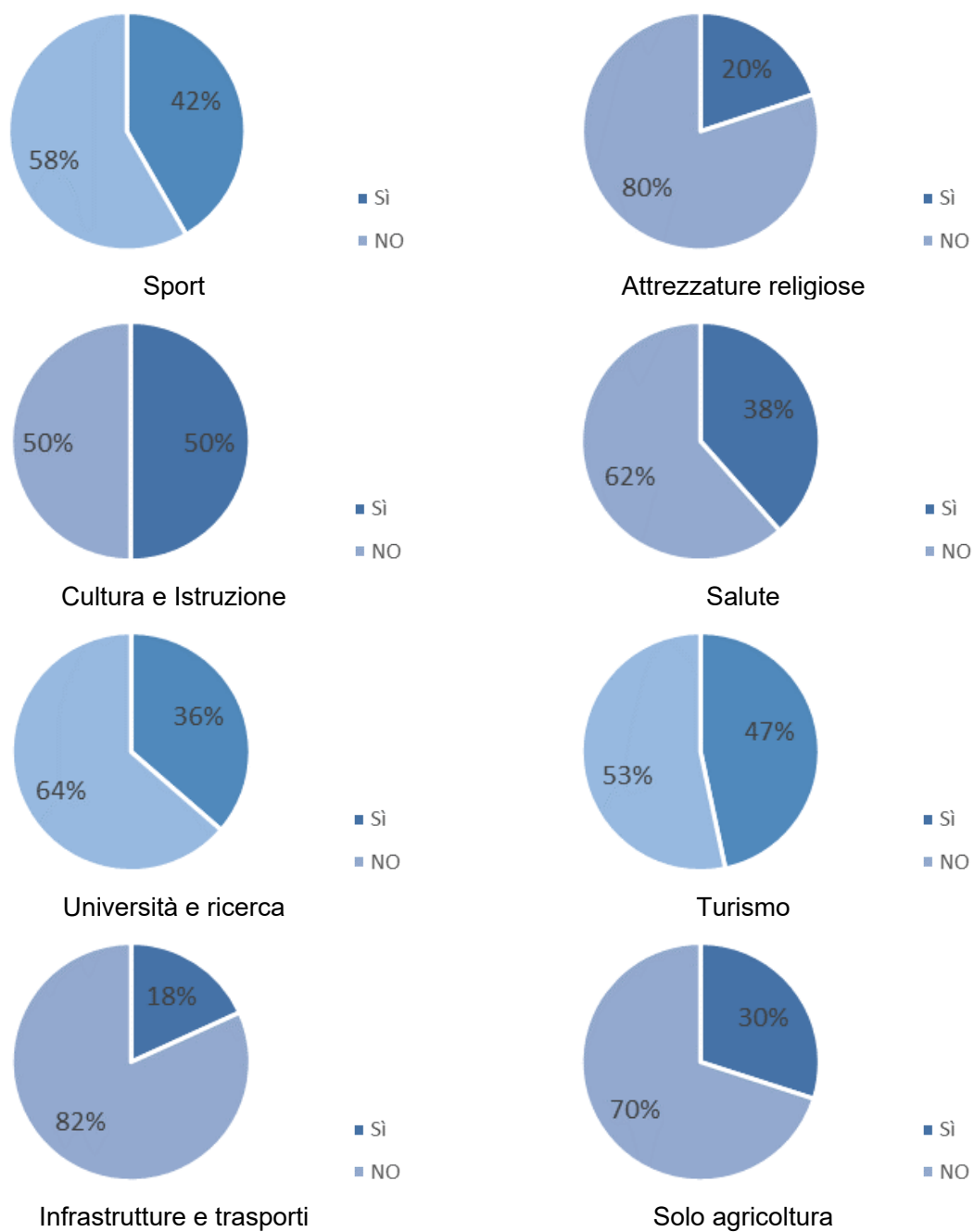


Grafico 5.5: Principali destinazioni d'uso insediabili in immobili/aree agricole pubbliche.

Nel caso di interventi su aree o fabbricati agricoli pubblici, si è indagato quale strumento di pianificazione del territorio norma la definizione delle destinazioni d'uso. Risultano maggiori riferimenti normativi con una percentuale dell' 85%, rispetto al Piano dei servizi che viene utilizzato per una percentuale minore pari al 31% (*Grafico 5.6*).

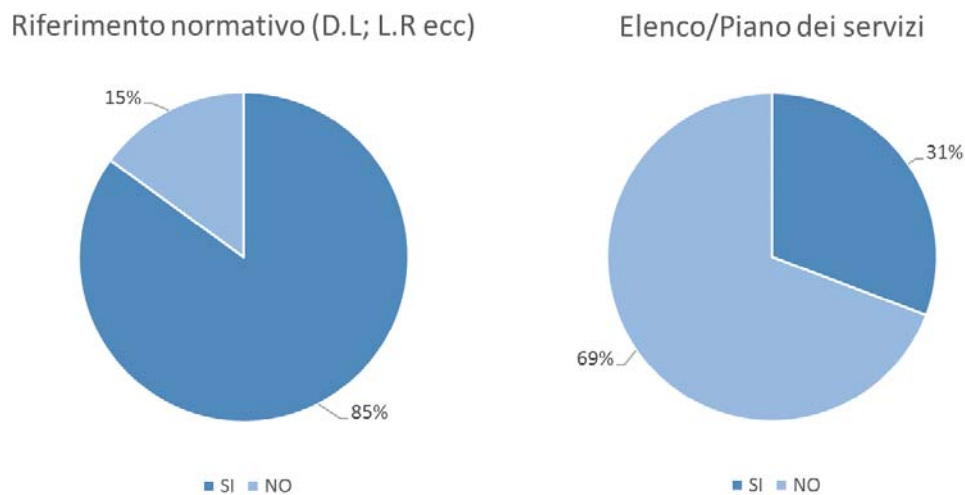


Grafico 5.6: Principali strumenti pianificatori.

5.4 Esempi di valorizzazione già attivati

È stato chiesto ad ogni PAL se avesse già attivato esempi virtuosi di valorizzazione di aree e/o immobili agricoli pubblici sul proprio territorio. La maggior parte di loro, esattamente l'85%, corrispondente alla maggioranza, dichiara di non averne ancora attivati. Il 15% delle PAL che ne ha già attivati alcuni, corrisponde ai Comuni di Bologna, Milano, Oristano e Padova, i quali hanno anche specificato la natura dell'intervento (*Grafico 5.7 e Tabella 5.4*).

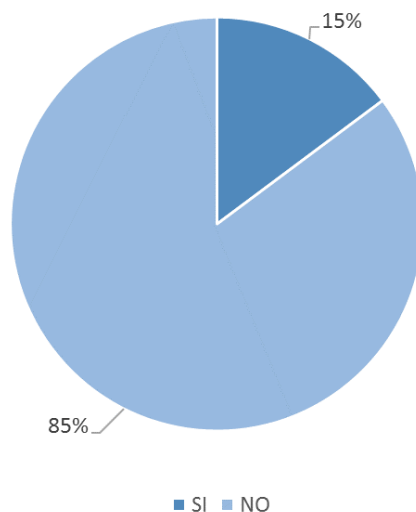


Grafico 5.7: Attuazione di esempi di valorizzazione di aree/immobili agricoli pubblici.

COMUNI	PRINCIPALI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE
Bologna	Concessione triennali di ristrutturazione e gestione
Milano	Modello di valorizzazione: concessione dell'immobile per lungo periodo con addebito totale dei costi di recupero secondo finalità di pubblica utilità
Oristano	Sfruttamento del legnatico per usi produttivi e per la popolazione residente con agevolazione per i meno abbienti
Padova	Perequazione: con diverse destinazioni d'uso

Tabella 5.4: Interventi di valorizzazione segnalati dalle PAL.

Per gli interventi di valorizzazione attuati il 17% delle PAL ha beneficiato di diverse forme di finanziamento nazionali o comunitarie (*Grafico 5.8*). Per la maggior parte si tratta di finanziamenti di natura privatistica, mentre non vengono presi in considerazione i fondi Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEASR) e Fondo europeo di sviluppo (FES) (*Grafico 5.9*). Solamente il Comune di Padova specifica di aver ricevuto un finanziamento dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo.

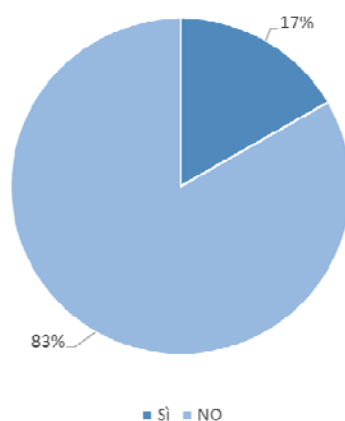


Grafico 5.8: Beneficio di forme di finanziamento.

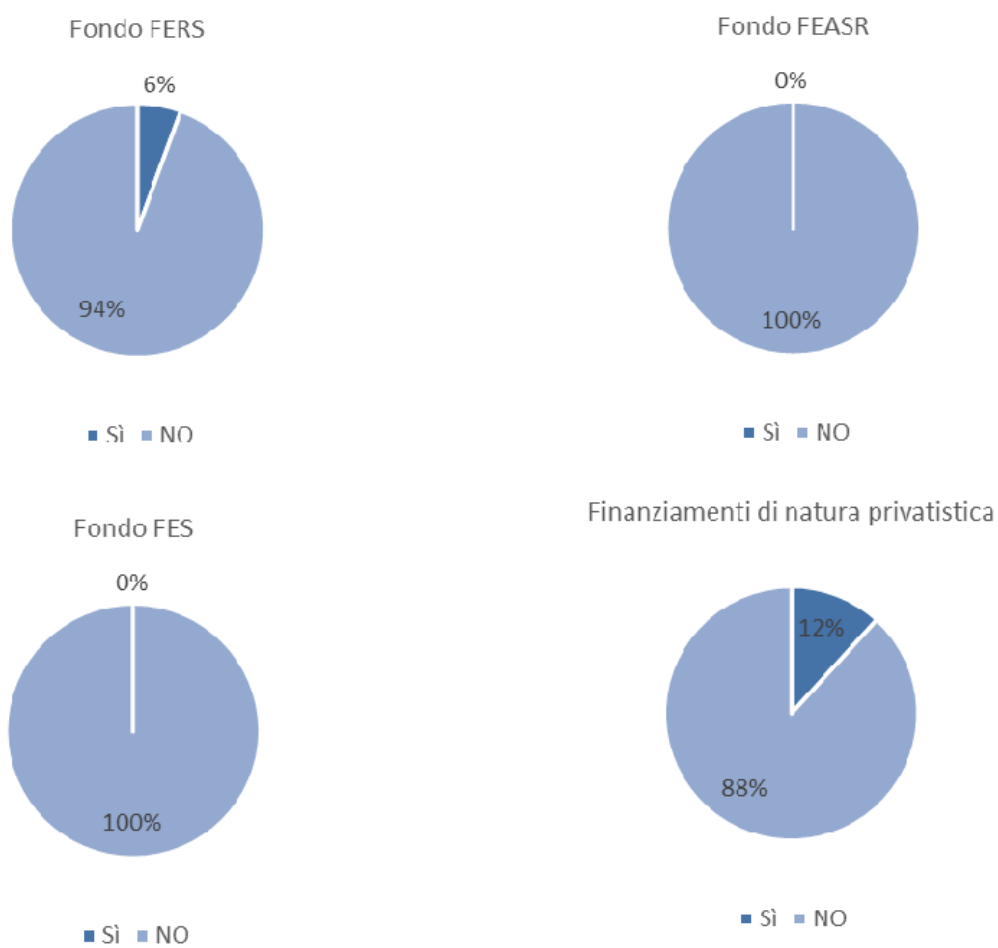


Grafico 5.9: Beneficio di specifiche forme di finanziamento.

In ultimo, un'analisi sui promotori che sono intervenuti investendo negli interventi di valorizzazione delle aree e dei fabbricati pubblici a destinazione agricola. Significativi investimenti si hanno da parte degli imprenditori agricoli territoriali, al contrario delle iniziative di carattere sociale che partecipano in minoranza (*Grafico 5.10*)

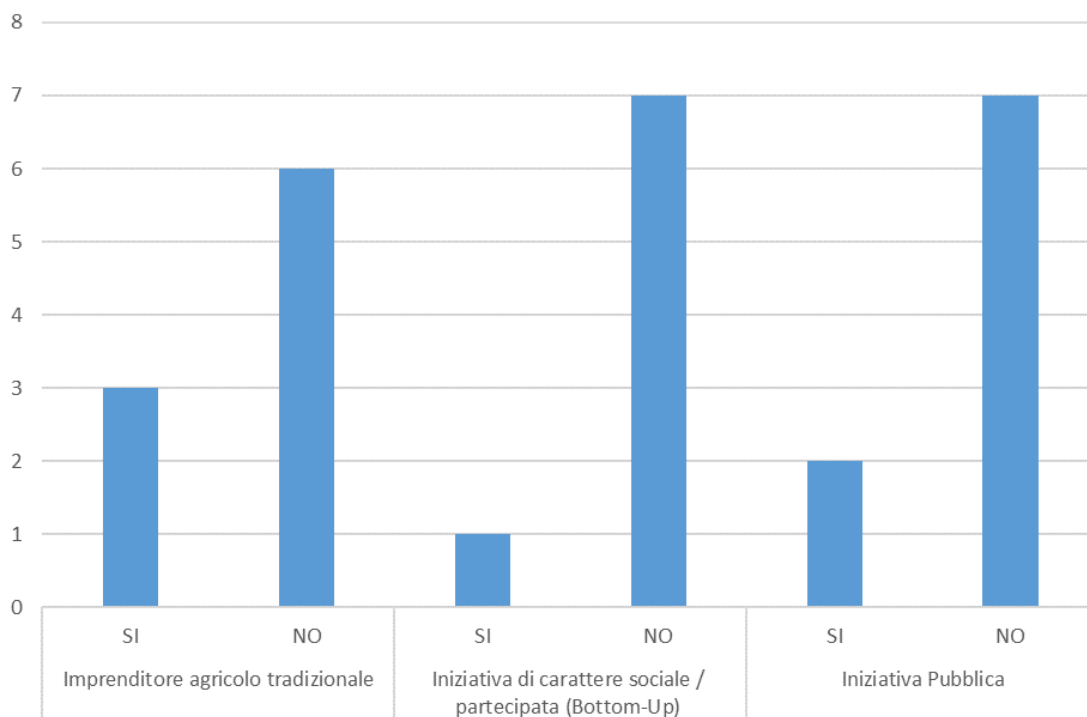


Grafico 5.10: Principali investitori.

6. Conclusioni

La ricerca ha visto la partecipazione di 40 Comuni distribuiti su tutto il territorio nazionale, mantenendosi in linea con il livello di partecipazione delle precedenti 8 edizioni di questo rapporto.

Le tematiche più significative affrontate nella ricerca riguardano i tempi delle pubbliche amministrazioni. Sia per le pratiche edilizie che per quelle urbanistiche rimangono tendenzialmente invariati rispetto al passato, nonostante l'aumento degli addetti soprattutto nel comparto edilizio.

Per quanto riguarda il rilascio dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi si pone in evidenza il fatto che il numero di pratiche abbia subito una notevole riduzione. Questo è giustificabile da un lato con il particolare periodo di crisi che il settore delle costruzioni sta subendo, dall'altro con l'attuazione della normativa in materia di regimi costruttivi che ha fatto aumentare il numero di S.C.I.A. presentate negli ultimi 4 anni.

L'approfondimento di quest'ultima indagine svolta dall'OPPAL ha avuto come oggetto le aree agricole urbane con particolare riferimento alle strategie e agli strumenti di valorizzazione rurale. Ben 36 delle 40 Pubbliche Amministrazioni Locali ha partecipato alla seconda parte di questa ricerca (purtroppo non sempre in modo esaustivo).

I dati più significativi che emergono possono essere riassunti come segue:

- la maggioranza relativa dei terreni agricoli urbani sono sottoposti a vincolo;
- i Comuni si affidano spesso a Bandi per poter valorizzare terreni e fabbricati con vocazione rurale;
- le destinazioni d'uso maggiormente sponsorizzate dalle pubbliche amministrazioni sono di carattere culturale o turistico;
- i finanziamenti di cui beneficiano questi spazi urbani sono soprattutto di natura privata.

Come ogni anno, l'interesse suscitato dalla ricerca e dal suo specifico approfondimento, risulta essere un motivo di speranza per tutti i Comuni italiani che vogliono perseguire strategie in grado di attrarre investitori che possano innescare processi di valorizzazione.

Le ricerche precedenti

➤ I EDIZIONE – RAPPORTO 2008

Numero di PAL contattate: 28 (Campione formato dalle città sedi del TAR)
Numero di PAL che hanno partecipato: 24



➤ II EDIZIONE – RAPPORTO 2009

Con un approfondimento dedicato alle:

Medie Strutture di Vendita

In collaborazione con CNCC (Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali Italia)

- Numero di PAL contattate: 110
- Numero di PAL che hanno partecipato: 58



➤ III EDIZIONE – RAPPORTO 2010

Con un approfondimento dedicato agli:

impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile

Con il patrocinio di: ANCI Lombardia e Assoimmobiliare

- Numero di PAL contattate: 110
- Numero di PAL che hanno partecipato: 55



➤ IV EDIZIONE – RAPPORTO 2011

Con approfondimenti dedicati:

alla regione Lombardia

alle strutture turistico-ricettive

Con il patrocinio di: ANCI Lombardia, Assoimmobiliare e Regione Lombardia

- Numero di PAL contattate: 110
- Numero di PAL che hanno partecipato: 36



➤ V EDIZIONE – RAPPORTO 2012

Con un approfondimento dedicato agli:

interventi di social housing

Con il patrocinio di: Assoimmobiliare e Fondazione Housing Sociale

- Numero di PAL contattate: 110
- Numero di PAL che hanno partecipato: 38



➤ VI EDIZIONE – RAPPORTO 2013

Con un approfondimento dedicato alla:

valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Con il patrocinio di: Agenzia del Demanio, ANCI, Assoimmobiliare, Fondazione Patrimonio Comune

- Numero di PAL contattate: 110
- Numero di PAL che hanno partecipato: 60



➤ **VII EDIZIONE – RAPPORTO 2014**

Con un approfondimento dedicato alla:

valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico soggetto a vincolo

Con il patrocinio di: Agenzia del Demanio, ANCI, Assoimmobiliare,

Fondazione Patrimonio Comune

- Numero di PAL contattate: 110

- Numero di PAL che hanno partecipato: 44



➤ **VIII EDIZIONE – RAPPORTO 2015**

Con un approfondimento dedicato alla:

promozione del territorio e alla valorizzazione delle aree dismesse

Con il patrocinio di: ANCI, Assoimmobiliare, Federimmobiliare

- Numero di PAL contattate: 110

- Numero di PAL che hanno partecipato: 33

