POLITECNICO MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI E AMBIENTE COSTRUITO

REC Real Estate Center

Osservatorio Permanente Pubblica Amministrazione Locale

L'efficienza dei processi concessori

XI RAPPORTO

2018

Con approfondimento dedicato al tema della

RESIDENZIALITÀ TEMATICA

Con il patrocinio di:

anci

ASSOIMMOBILIARE

PARTNER SCIENTIFICO FEDERIMMOBILIARE

RICS

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 12

2. INDAGINE SULLE TEMPISTICHE E MODALITÀ DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI FINALIZZATI AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI ED EDILIZI 13

2.1 URBANISTICA 13

2.1.1 I numeri 13

2.1.2 Le tempistiche 17

2.1.3 Previsioni Urbanistiche 20

2.2 EDILIZIA 22

2.2.1 I numeri 22

2.2.2 Le tempistiche 34

2.2.3 Gli oneri di urbanizzazione 36

2.3 PROMOZIONE DEL TERRITORIO 44

2.3.1 Le modalità 44

3. CONFRONTO CON I DATI ELABORATI DALL'OSSERVATORIO NELLE UNDICI EDIZIONI DEL RAPPORTO 46

3.1 URBANISTICA 48

3.2 EDILIZIA 49

3.3 NORD, CENTRO E SUD: IL COSTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD 52

4. LA MISURAZIONE DELL'EFFICIENZA DEI PROCESSI CONCESSORI IN ITALIA 54

4.1 IL METODO 54

4.2 LA CLASSIFICA 55

5. L'APPROFONDIMENTO SUI PROGETTI DI RESIDENZIALITÀ TEMATICA 56

5.1 L'APPROFONDIMENTO 56

5.2 LA RESIDENZIALITÀ TEMATICA: ANALISI DEI DATI 57

CONCLUSIONI 62

Per l'interesse e l'impegno profuso, un ringraziamento particolare va a Silvia Dessì e Omar Simoni.

Per la preziosa collaborazione, si ringraziano le Pubbliche Amministrazioni Locali che hanno contribuito attivamente alla realizzazione della ricerca e il Dott. Marco Carletti, dirigente responsabile del Settore Pianificazione del Territorio della Direzione Urbanistica e Politiche per la casa - Regione Toscana.

L'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL)

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

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

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

L'approfondimento
Ogni edizione è caratterizzata dall'approfondimento di un settore verticale specifico. I temi di approfondimento finora affrontati riguardano il settore commerciale, gli impianti di energia da fonte rinnovabile, le strutture turistico-ricettive, il Social Housing, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ed il tema delle aree agricole urbane. Quest'anno l'approfondimento è stato dedicato al tema dei **progetti di residenzialità tematica**.

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.

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 del Politecnico di Milano, collabora dal 1996 alle attività formative, di ricerca e consulenza del Laboratorio Gesti.Tec del Dipartimento ABC. Coordinatrice di Master Universitari del Politecnico di Milano e della SDA-Bocconi nell'area del Real Estate. Co-direttore di corsi Executive 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). Dal 2014 al 2016 è stata presidente di *Federimmobiliare*. 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.

Angela Silvia Pavesi, ingegnere e dottore di ricerca, è professore associato a tempo pieno presso il Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano, dove insegna ai Corsi di Laurea Magistrale di Ingegneria "Management of Built Environment" e di Architettura "Building Architecture". Nel campo della ricerca si occupa di innovazione sociale applicata al settore immobiliare; di valorizzazione del patrimonio costruito attraverso progetti di welfare e servizi alla persona; di nuovi modelli abitativi e di housing sociale collaborativo come occasione di inclusione e strumento di resilienza delle categorie sociali più fragili. È fondatrice e responsabile scientifico della Collana *Housing Sociale* di Bruno Mondadori Editore, Pearson Italia, in collaborazione con la *Fondazione Housing Sociale*.
È responsabile Scientifico della Convenzione Quadro di Ateneo stipulata con Legacoop Abitanti. È tra i fondatori del Comitato Officina Dopo Di Noi per il monitoraggio dell'attuazione della Legge 112/2016 e dei relativi decreti attuativi da parte delle Regioni.

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).

Tommaso Truppi, laureato in Architettura, svolge attività di ricerca, consulenza e didattica nell'ambito della gestione e valorizzazione immobiliare. Coordina il *Percorso Executive in Real Estate* organizzato dal MIP, School of Business del Politecnico di Milano, e dal Dipartimento ABC del Politecnico di Milano.

1. L'efficienza dei processi concessori

Nell'odierno contesto con un'economia globalizzata si assiste sempre più spesso ad accese competizioni tra città per attrarre investimenti e opportunità di sviluppo.
Tra gli elementi che determinano l'attrattività di un territorio riveste un ruolo essenziale l'efficienza delle Pubbliche Amministrazioni: procedure burocratiche lente e complesse, lunghi tempi di attesa e difficoltà nel reperire le informazioni necessarie non possono che dissuadere anche gli investitori più strutturati.

Le prestazioni delle Pubbliche Amministrazioni si riflettono profondamente sulla capacità di un Paese di attrarre capitali di investimento: appare dunque fondamentale poter avere una chiara visione delle reali performance degli Enti che, più di tutti, hanno un ruolo chiave nei processi di trasformazione dei territori.
In particolare, riferendoci al settore delle costruzioni, acquisisce una grande importanza il tema dell'efficacia dei processi di ottenimento dei titoli abilitativi, poiché fra i principali motivi di freno ad investire nel settore immobiliare vi sono l'incertezza dei tempi di approvazione degli strumenti concessori e la poca chiarezza riguardo alle conseguenze che potrebbero generarsi a seguito di possibili imprevisti insorti durante il processo amministrativo.

1.1 Scopo della ricerca

La ricerca svolta dall'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale del Politecnico di Milano, di cui vengono presentati i risultati, si inserisce nello scenario descritto, proponendosi come modello di analisi e monitoraggio dei modi e tempi impiegati dalle Pubbliche Amministrazioni Locali per processare le pratiche urbanistiche ed edilizie.
Il lavoro si pone un duplice obiettivo: essere uno strumento informativo per la community del Real Estate, avvicinando così gli investitori al mondo della Pubblica Amministrazione e, al tempo stesso, offrire uno stimolo alle Pubbliche Amministrazioni per spingerle ad innescare processi di emulazione verso quelle più efficienti ed efficaci nell'attuazione dei processi di trasformazione del territorio.

1.2 Metodologia della ricerca

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

1.2.1 Il campione di indagine

Il campione di indagine individuato è costituito dalle 110 Pubbliche Amministrazioni Locali (PAL) Capoluogo di Provincia[1].

[1] PAL contattate: Agrigento, Alessandria, Ancona, Aosta, Arezzo, Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Barletta-Andria-Trani, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Carbonia-Iglesias, Caserta, Catania, Catanzaro, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Enna, Fermo, Ferrara, Firenze, Foggia, Forlì-Cesena, Frosinone, Genova, Gorizia, Grosseto, Imperia, Isernia, La Spezia, L'Aquila, Latina, Lecce, Lecco, Livorno, Lodi, Lucca, Macerata, Mantova, Massa Carrara, Matera, Medio Campidano-Villacidro, Messina, Milano, Modena, Monza, Napoli, Novara, Nuoro, Ogliastra-Tortolì, Olbia-Tempio, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro-Urbino, Pescara, Piacenza, Pisa, Pistoia, Pordenone, Potenza, Prato, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Sassari,

Su 110 Comuni coinvolti, hanno collaborato attivamente all'indagine 49, pari al 45% del campione individuato.
In *tabella 1.1* si riporta l'elenco dei Capoluoghi di Provincia che hanno aderito alla ricerca:

1	Alessandria	26	L'Aquila
2	Ancona	27	Lodi
3	Aosta	28	Lucca
4	Arezzo	29	Macerata
5	Asti	30	Milano
6	Avellino	31	Modena
7	Bari	32	Monza
8	Bergamo	33	Napoli
9	Bologna	34	Oristano
10	Bolzano	35	Padova
11	Cagliari	36	Pavia
12	Campobasso	37	Perugia
13	Catania	38	Piacenza
14	Cenesa	39	Pisa
15	Chieti	40	Pordenone
16	Como	41	Prato
17	Cosenza	42	Rimini
18	Cremona	43	Salerno
19	Fermo	44	Sondrio
20	Ferrara	45	Torino
21	Firenze	46	Treviso
22	Gorizia	47	Venezia
23	Grosseto	48	Verona
24	Imperia	49	Vicenza
25	La Spezia		

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

La distribuzione geografica delle PAL che hanno preso parte alla ricerca è rappresentata in Figura 1.1. In particolare ha aderito:
- il 60% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Nord;
- il 45% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Centro;
- il 27% dei Comuni Capoluogo di Provincia del Sud.

Savona, Siena, Siracusa, Sondrio, Taranto, Teramo, Terni, Torino, Trapani, Trento, Treviso, Trieste, Udine, Varese, Venezia, Verbania, Vercelli, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo.

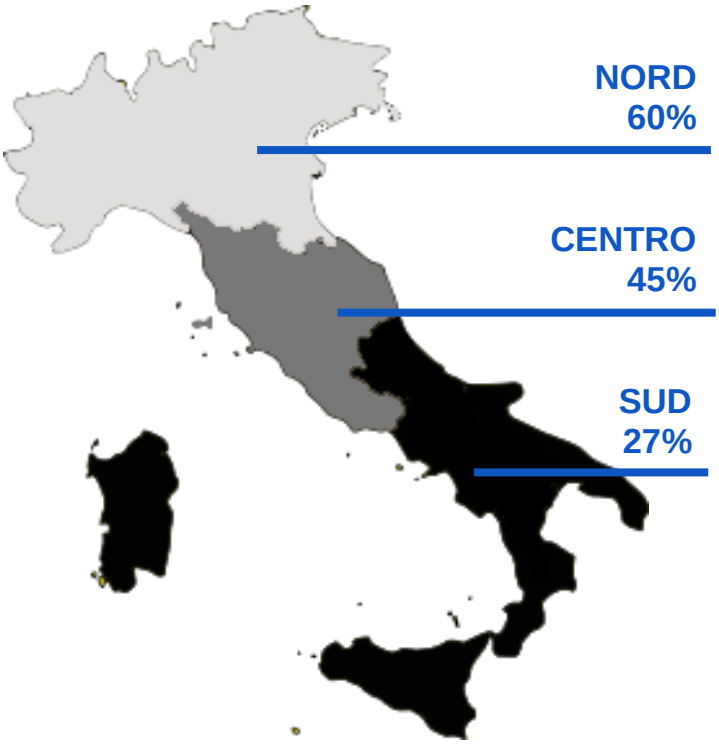


Figura 1.1: Percentuale di adesione del campione analizzato.

Di seguito sono riportati i capoluoghi suddivisi per area geografica:
Nord: Alessandria, Aosta, Asti, Bergamo, Bologna, Bolzano, Cesena, Como, Cremona, Ferrara, Gorizia, Imperia, La Spezia, Lodi, Milano, Modena, Monza, Padova, Pavia, Piacenza, Pordenone, Rimini,Sondrio, Torino, Treviso, Venezia, Verona,Vicenza.
Centro: Ancona, Arezzo, Fermo, Firenze, Grosseto, Lucca, Macerata, Perugia, Pisa, Prato.
Sud: Avellino, Bari, Cagliari, Campobasso, Catania, Chieti, Cosenza, L'Aquila, Napoli, Oristano, Salerno.

Rispetto alla scorsa edizione si è registrata un'adesione maggiore con un incremento del 6,5%; il trend resta quindi positivo, considerando lo storico delle partecipazioni.
Infine, la totalità delle Pubbliche Amministrazioni Locali coinvolte quest'anno ha aderito almeno una volta alle precedenti edizioni dell'indagine.

1.2.2 Il questionario di indagine

Alla definizione del campione è seguita la stesura del questionario di indagine.
Il questionario costituisce lo strumento mediante il quale è stato possibile interrogare le diverse PAL e indagare gli aspetti del processo amministrativo che presiede l'atto concessorio. Per la sua definizione è stato necessario avvalersi di competenze interdisciplinari, riguardanti sia l'ambito legale sia quello tecnico-scientifico. Il questionario è articolato in tre sezioni: un'introduzione, relativa ai dati generali del Comune analizzato e alle caratteristiche del dipartimento o dell'ufficio direttamente coinvolti nella compilazione, una seconda parte volta ad indagare i modi e i tempi necessari al rilascio dei titoli abilitativi nei settori urbanistico ed edilizio e una terza e ultima sezione, in cui è approfondito un tema specifico, quest'anno dedicato al dedicato al tema dei progetti di residenzialità tematica**.** Il questionario è stato sottoposto a tutti i 110 Capoluoghi di Provincia italiani a partire dal mese di aprile 2018 fino a settembre 2018; questa attività ha richiesto continue interlocuzioni tra il gruppo di lavoro e le diverse Amministrazioni coinvolte nella ricerca per le necessarie precisazioni e/o sollecitazioni.

1.3 I risultati della ricerca

Nei successivi capitoli sono riportati i dati emersi dall'analisi delle risposte fornite dai 49 Comuni Capoluogo di Provincia coinvolti nella ricerca ed interpellati mediante la compilazione del questionario. I dati raccolti nell'arco del 2018 sono gli ultimi disponibili e quindi riferiti all'anno 2017.

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

- prima parte: le risposte date dai Comuni relativamente ai titoli abilitativi nei settori urbanistico ed edilizio (cap. 2);
- seconda parte: confronto delle performance nelle undici diverse edizioni della ricerca (cap. 3) e sintesi dei risultati ottenuti mediante una classifica di efficienza delle PAL (cap. 4);
- terza parte: risultati dell'approfondimento che, per questa XI edizione, è dedicato ai progetti di residenzialità tematica (cap. 5).

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

I dati presentati di seguito fanno riferimento alle procedure urbanistiche ed edilizie adottate dai Comuni che hanno aderito alla ricerca.
In particolare, il tema dell'efficienza dei procedimenti concessori è stato approfondito analizzando i seguenti aspetti:

- le tempistiche per il rilascio delle autorizzazioni urbanistiche ed edilizie;
- il numero di pratiche gestite dalle Pubbliche Amministrazioni nel corso dell'anno 2017;
- le modalità e gli strumenti forniti dalle Pubbliche Amministrazioni per il reperimento della documentazione e delle informazioni necessarie alla presentazione delle pratiche urbanistiche ed edilizie;
- il numero dei funzionari addetti alle pratiche urbanistiche ed edilizie suddivisi in Personale Tecnico e Personale Amministrativo;
- il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la monetizzazione degli standard.

2.1 Urbanistica

In questa sezione sono stati indagati i tempi di rilascio e la quantità delle *pratiche urbanistiche* gestite dalle Pubbliche Amministrazioni Locali nel corso dell'anno 2017.

2.1.1 I numeri

Di seguito si riporta una sintesi dei risultati relativi al numero di pratiche urbanistiche (Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata) gestite nel corso dell'anno dalle 49 Pubbliche Amministrazioni sondate e al numero di funzionari addetti alle pratiche urbanistiche (*Tabella 2.1*).

NUMERO PIANI ATTUATIVI (Media)	
Anno	**N°**
2017	**8**
2016	8
2015	9

NUMERO DI FUNZIONARI (Media)	
Anno	**N°**
2017	**9**
2016	9
2015	9

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

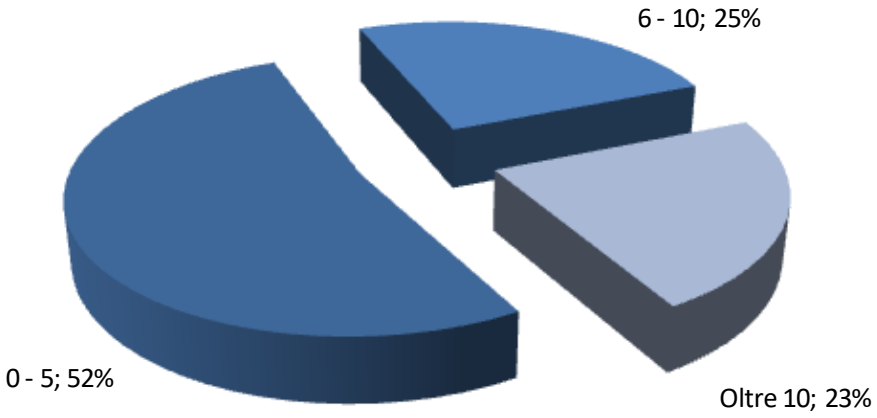


Grafico 2.1: Distribuzione del numero di Piani urbanistici attuativi.

I dati nazionali segnalano che la maggior parte delle PAL (il 52%) gestisce fino a 5 Piani urbanistici attuativi, il 25% tra 6 a 10 ed il 23% oltre 10 *(Grafico 2.1)*.
Considerando la distribuzione territoriale delle Pubbliche Amministrazioni sondate, si hanno i seguenti dati:

Numero di Piani Urbanistici Attuativi	0 – 5	6 – 10	Oltre 10
Nord	11	7	7
Centro	5	3	0
Sud	7	1	3

Tabella 2.2: Numero dei Piani Urbanistici Attuativi per distribuzione territoriale.

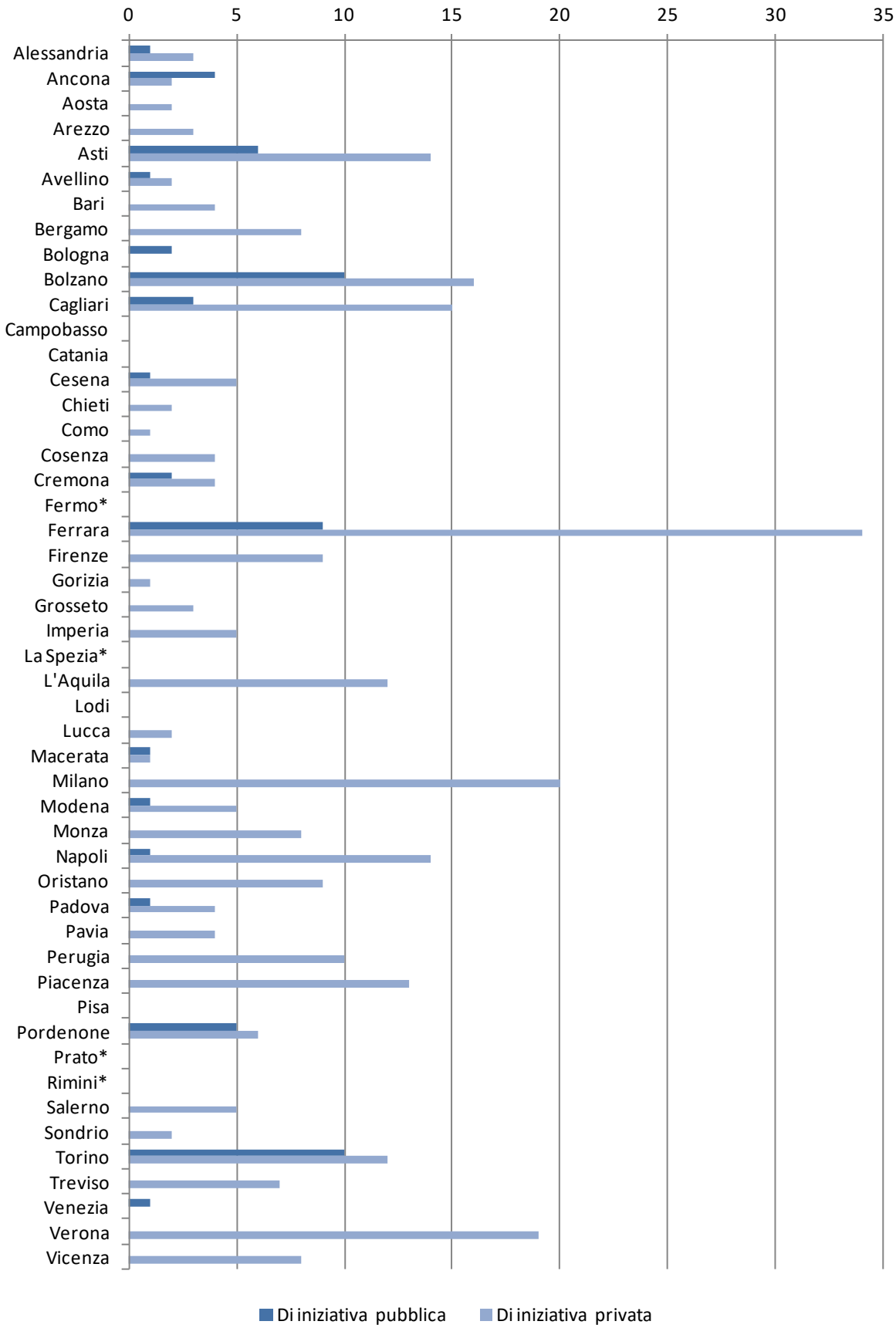
Per quanto riguarda il numero di Piani Attuativi istruiti, si è registrato un valore medio di 8 Piani Attuativi per Comune, che si conferma allineato con i valori emersi nel corso delle precedenti due edizioni.

Il Comune di Ferrara fa registrare il maggior numero di Piani Attuativi, ben 43, di cui 9 di iniziativa pubblica e 34 di iniziativa privata. Nel 31% delle PAL rispondenti il numero di Piani istruiti supera la media, mentre 4 Comuni (Campobasso, Catania, Pisa, Lodi), pari a circa il 9%, hanno dichiarato di non averne istruito alcuno. Infine, 4 PAL non hanno fornito alcun dato al riguardo (*Grafico 2.2)*.

Nel 2017 il *numero di addetti alle pratiche urbanistiche* non registra alcuna variazione rispetto al 2016, attestandosi mediamente su 9 addetti (*Grafico 2.3*). Come nel 2016, si registra sul territorio nazionale una media del Personale Tecnico pari al doppio del Personale Amministrativo (6 rispetto a 3) *(tabella 2.3*).

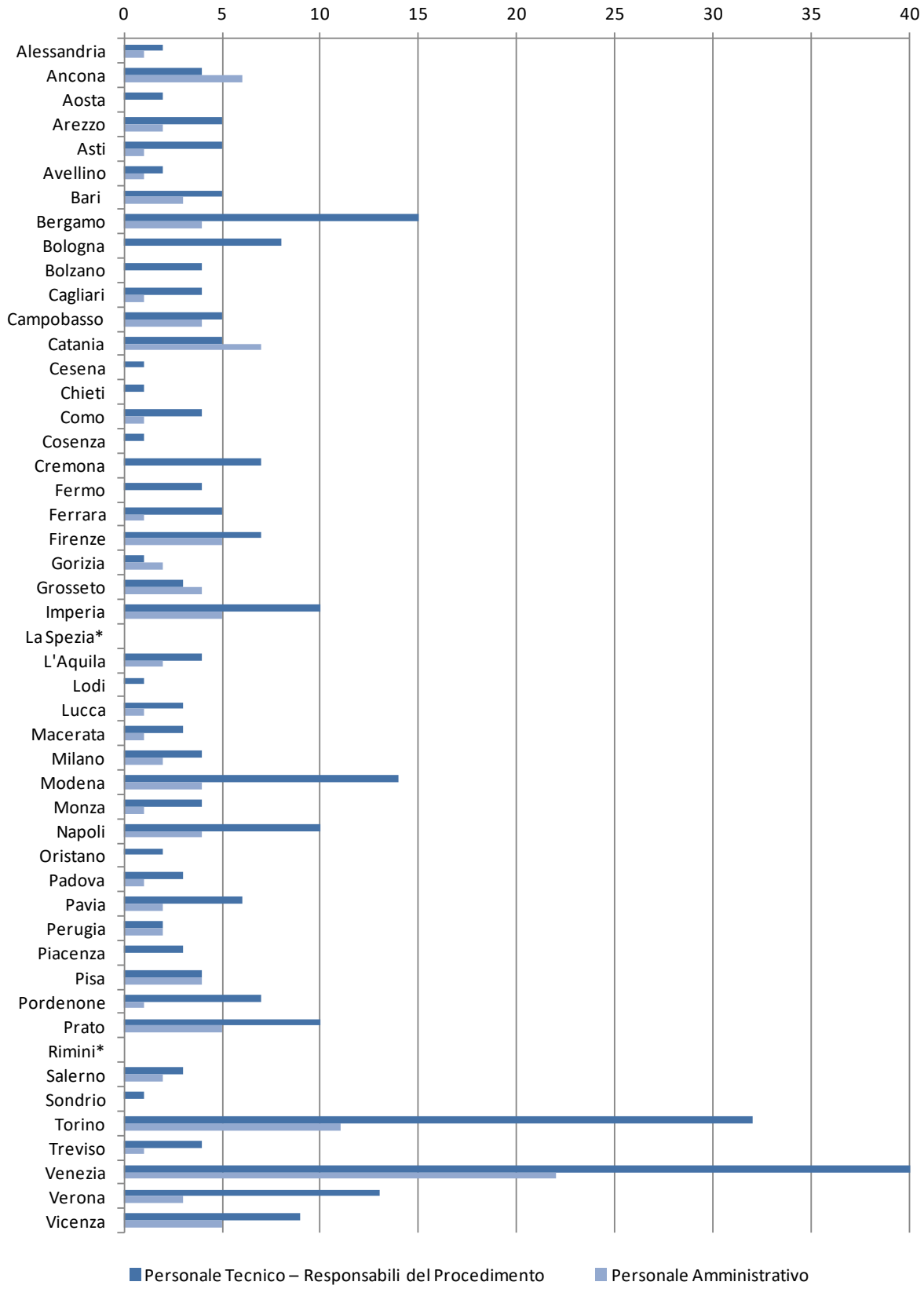
	Nord	Centro	Sud	Italia
N° di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2017	11	8	6	**9**
N° di addetti alle pratiche urbanistiche nel corso del 2016	11	4	11	**9**
Personale Tecnico (2017)	8	5	4	**6**
Personale Amministrativo (2017)	3	3	2	**3**

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



*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 alle tempistiche, i dati raccolti illustrano un sostanziale allineamento rispetto alle precedenti edizioni della ricerca.

Il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (CDU) (*Grafico 2.4*) viene rilasciato mediamente in 13 giorni (*Tabella 2.4*), valore più alto rispetto al 2016.

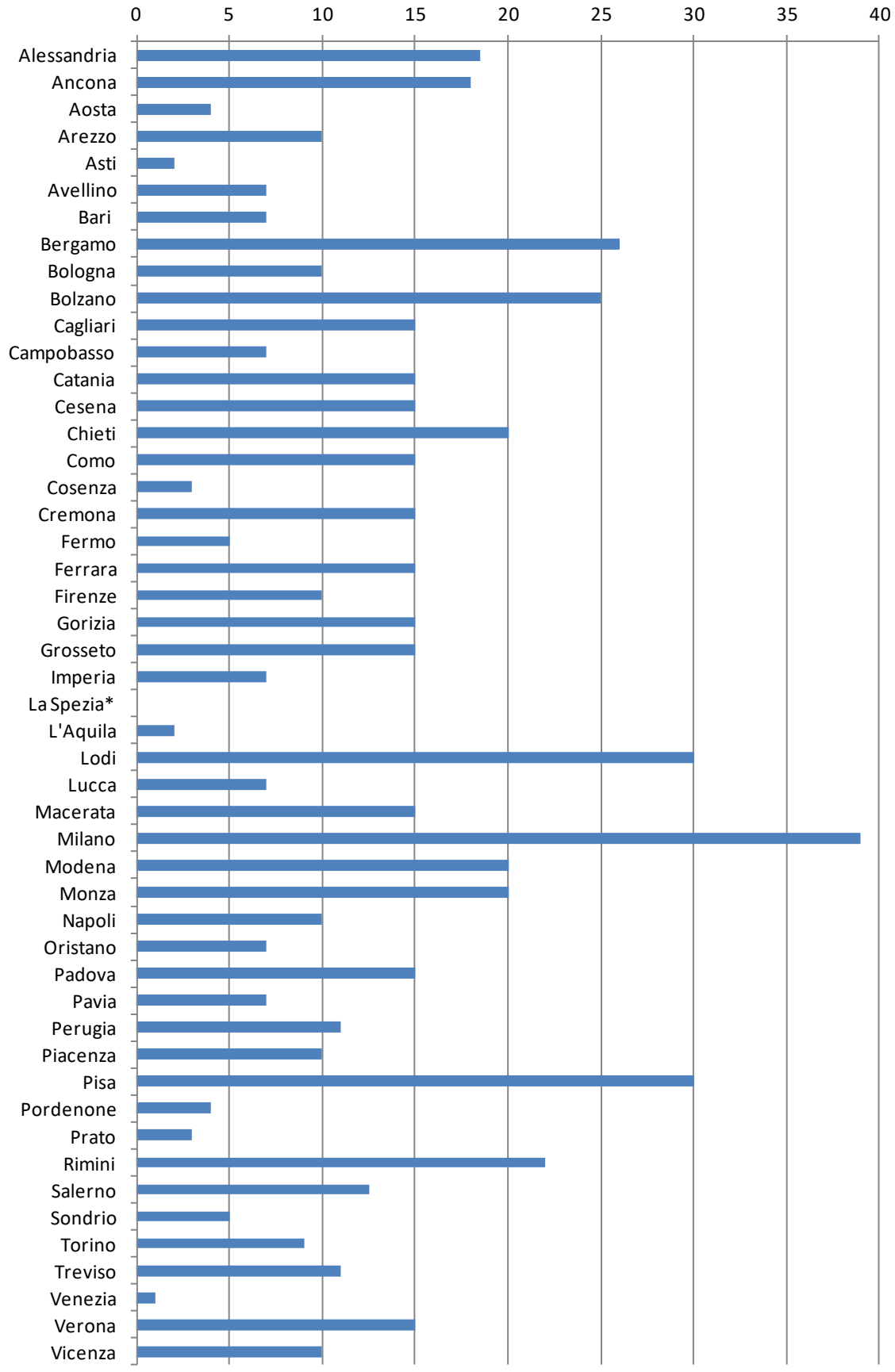
	2016	2017	
Nord	14	14	
Centro	11	12	
Sud	9	10	
Italia	**12**	**13**	

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.

I tempi medi nazionali per l'approvazione di un *Piano Attuativo*, per l'anno 2017, scendono a 8 mesi (*Tabella 2.5*).
Per l'approvazione, nel corso del 2017 le PAL del Centro hanno impiegato mediamente 7 mesi (*Grafico 2.5*), trend negativo rispetto all'anno 2016, nel quale si registrava una media di 6 mesi. Risultano invece in diminuzione i valori registrati dalle Amministrazioni del Nord e del Sud..

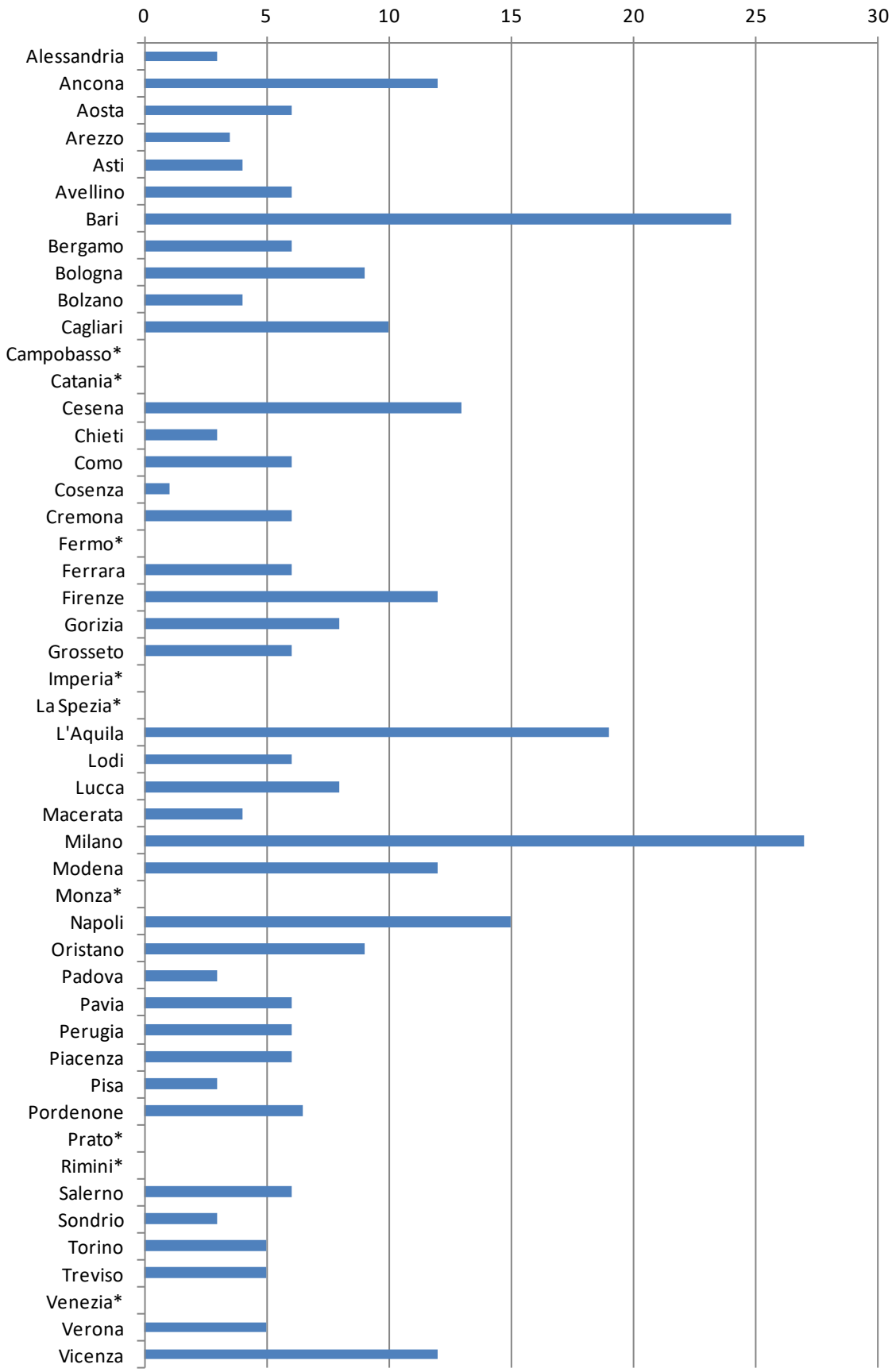
	2016	2017	
Nord	8	7	
Centro	6	7	
Sud	12	10	
Italia	**9**	**8**	

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



*Dato non pervenuto o non confrontabile

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



*Dato non pervenuto o non confrontabile

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

2.1.3 Previsioni Urbanistiche

Ormai da diversi anni la limitazione del consumo di suolo per nuovi usi insediativi costituisce una scelta strategica al fine di attuare un'effettiva sostenibilità urbanistica.
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.
La ricerca indaga quindi le previsioni di ciascun comune per quanto riguarda le aree di espansione (*greenfield*) e le aree di trasformazione (*brownfield*).
In entrambi i casi è emerso come la quota prevalente sia destinata al comparto residenziale, con il 52% di *greenfield* e il 50% di *brownfield;* segue, esclusa la voce Altro, il comparto industriale con il 15% per il *greenfield* e il 12% per il *brownfield* (*Grafici 2.6. e 2.7*).
I risultati denotano un incremento della componente residenziale nel comparto *brownfield* rispetto all'anno 2016, in cui tale percentuale rappresentava il 42% della superficie totale delle aree di espansione.

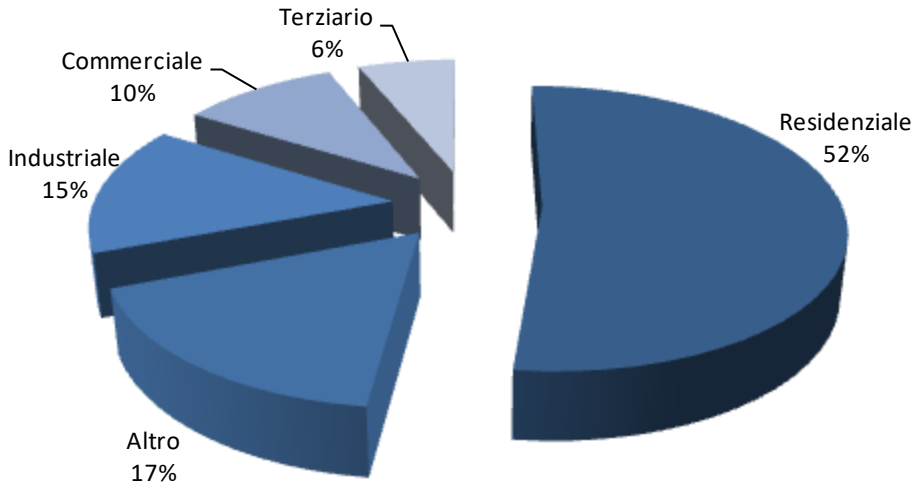


Grafico 2.6: Incidenza percentuale delle superfici per tipo di espansione (*greenfield*).

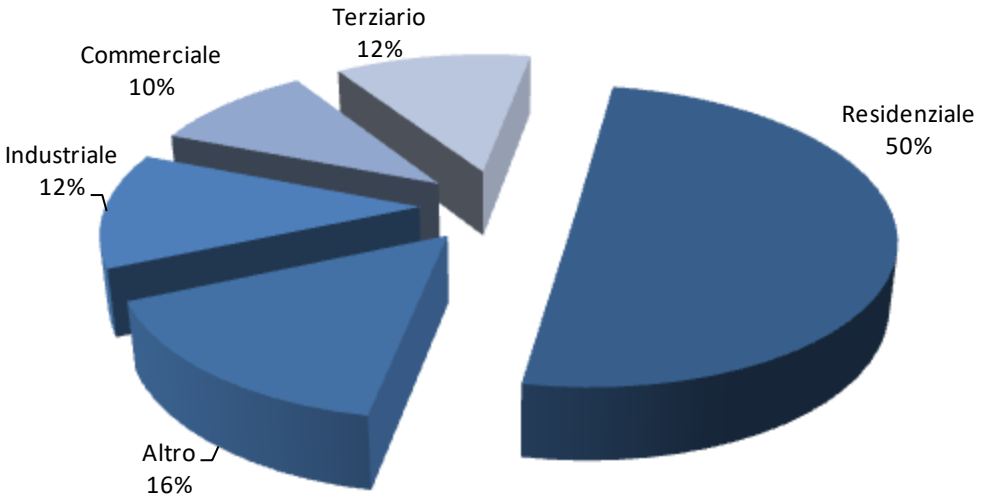


Grafico 2.7: Incidenza percentuale delle superfici per tipo di trasformazione (*brownfield*).

La ricerca ha inoltre indagato il tema della competitività dei territori per quanto riguarda la capacità di attrarre operatori internazionali: l'indagine mostra come questa attitudine sia ancora piuttosto bassa.
Dalle risposte fornite dalle PAL interpellate (*Grafico 2.8*) è emerso che nell'84% dei casi gli interventi sono affidati ad imprese locali, dato in incremento rispetto allo scorso anno in cui si registrava una percentuale del 79%. Diminuisce la partecipazione delle imprese nazionali, dal 18% al 15%, e delle imprese internazionali, dal 3% degli operatori attivi sul territorio comunale all'1%.

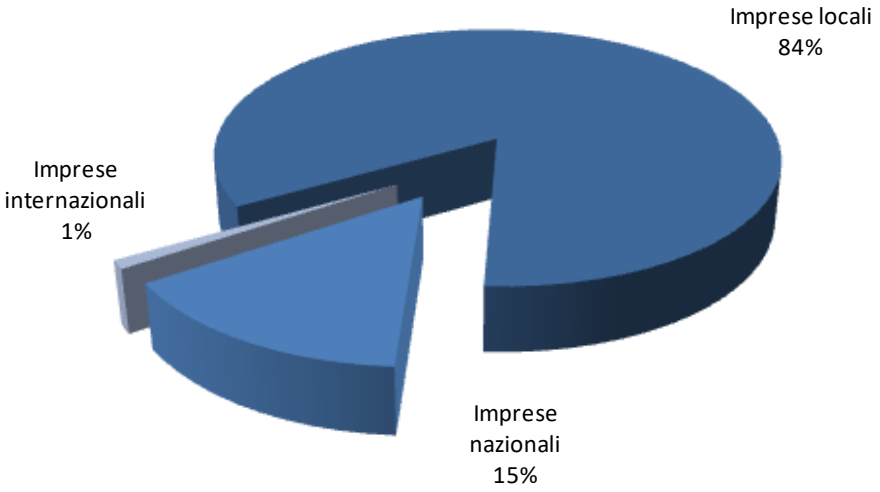


Grafico 2.8: Principali operatori attivi sul territorio comunale.

È stato poi chiesto alle PAL se il Comune dispone di un piano delle alienazioni e valorizzazioni contenente l'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune suscettibili di valorizzazione.
Il *Grafico 2.9* mostra che ben il 90% dei Comuni ha risposto positivamente al quesito.

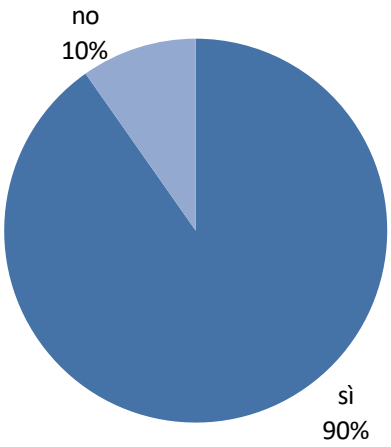


Grafico 2.9: Piano di alienazioni e valorizzazioni di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune suscettibili di valorizzazione.

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

	Proprietà del Comune	Assegnati dal Demanio
Media	9	1

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

2.2 Edilizia

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

2.2.1 I numeri

Di seguito (*Tabella 2.7, Tabella 2.8, Tabella 2.9, Tabella 2.10, Tabella 2.11*) sono sintetizzati i risultati ottenuti rispetto al numero delle diverse pratiche edilizie presentate e rilasciate nel corso del 2016 e rispetto alla media di addetti.

PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI (Valore medio)			
Anno	TOTALE	Nuove edificazioni	Ristrutturazioni
2017	**137**	**69**	**68**
2016	160	89	71
2015	135	58	77
2014	104	75	29
2013	140	87	53
2012	201	99	102
2011	284	101	183
2010	252	115	137

Tabella 2.7: Media di permessi di costruire rilasciati.

NUMERO DI S.C.I.A. PRESENTATE (Valore medio)	
2017	**765**
2016	687
2015	811
2014	930
2013	868
2012	825
2011	593
2010	104

Tabella 2.8: Numero medio di S.C.I.A. presentate.

NUMERO DI D.I.A. PRESENTATE (Valore medio)	
2017	**65**
2016	103
2015	111
2014	255
2013	140
2012	271
2011	368
2010	261

Tabella 2.9: Numero media di D.I.A. presentate.

NUMERO DI C.I.L.A./C.I.L. PRESENTATE (Valore medio)	
2017	**1725**
2016	1331
2015	2060

Tabella 2.10: Numero medio di C.I.L.A./C.I.L.

NUMERO DI ADDETTI ALLA PRATICHE EDILIZIE (Valore medio)			
	TOTALE	**Personale Tecnico**	**Personale Amministrativo**
2017	**17**	**11**	**6**
2016	14	8	6
2015	15	11	9

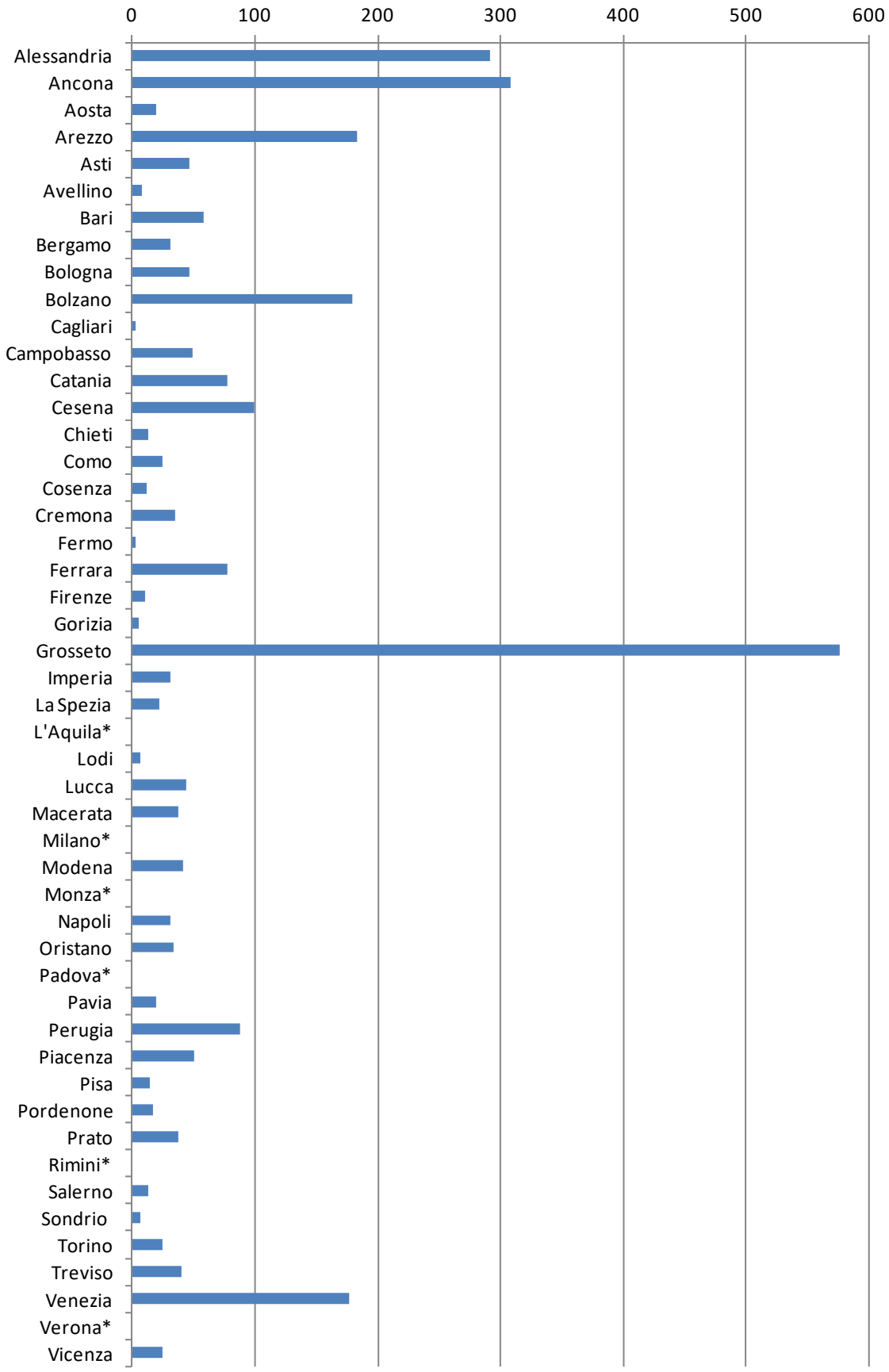
Tabella 2.11: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie suddivisi in Personale Tecnico e Personale Amministrativo.

Il primo dato riportato in *tabella 2.7* è relativo alle domande di permesso di costruire (PdC) presentate.
I risultati dell'Osservatorio ci dicono che nel corso del 2017 in Italia sono state presentate in media 70 domande di permesso di costruire per nuova edificazione e 69 per ristrutturazione. Rispetto alla precedente edizione i valori sono diminuiti sia per quanto riguarda le nuove edificazioni (nel 2016 la media era 89; -21%), sia per quanto riguarda le ristrutturazioni (nel 2016 la media era 71; -3% circa).

La *tabella 2.12* riassume i risultati sulla base della suddivisione territoriale delle PAL; mediamente i Comuni del Centro sono quelli in cui sono state presentate più domande di permesso di costruire (soprattutto per le nuove edificazioni): il valore medio complessivo è di 157 (valore composto dalla somma dei valori medi di nuova costruzione e ristrutturazione). Per quanto riguarda i risultati ottenuti dai Comuni del Nord e del Sud si registra un valore medio decrescente sia per le nuove edificazioni, sia per le ristrutturazioni.

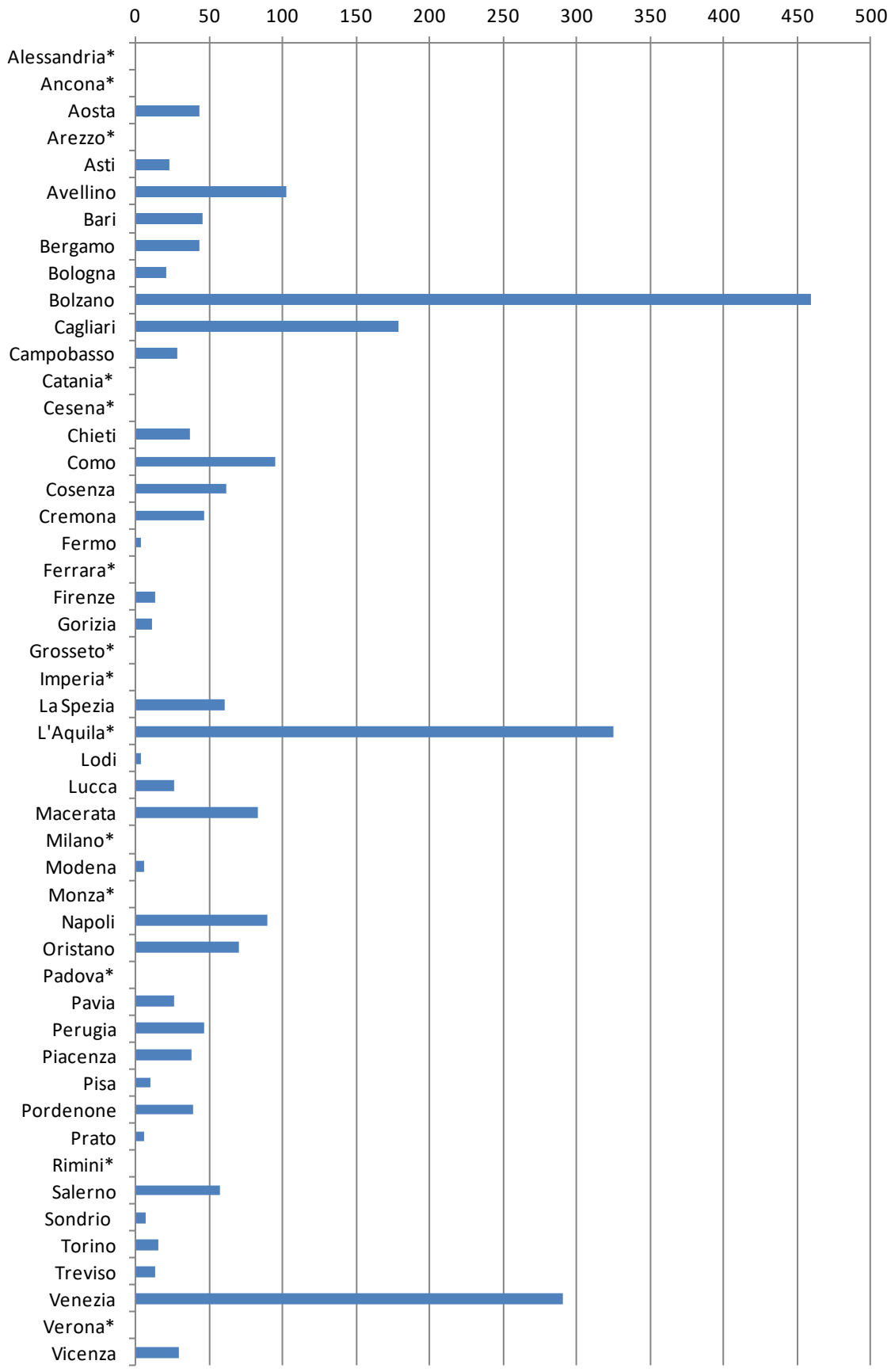
	2016	2017	
Nuova edificazione			
Nord	107	60	
Centro	91	130	
Sud	50	30	
Italia	**89**	**69**	
Ristrutturazione			
Nord	72	66	
Centro	23	27	
Sud	117	100	
Italia	**71**	**68**	
Totale			
Nord	179	126	
Centro	114	157	
Sud	167	130	
Italia	**160**	**137**	

Tabella 2.12: Numero medio di permessi di costruire rilasciati per nuova edificazione e per ristrutturazione nel corso del 2016 in Italia suddivisi in Nord-Centro-Sud e trend 2016-2017.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.10: Numero di permessi di costruire rilasciati per nuova edificazione nel corso del 2017.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.11: Numero di permessi di costruire rilasciati per ristrutturazione nel corso del 2017.

Gli addetti alle pratiche edilizie nel 2017 erano in media 17 per Pubblica Amministrazione Locale, rispetto ai 14 del 2016 (*Tabella 2.13*). In particolare si registra un numero superiore di Personale Tecnico rispetto al Personale Amministrativo (11 contro 6) (*Tabella 2.13*).

	Nord	Centro	Sud	Italia
N° di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2017	16	19	17	**17**
N° di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2016	15	12	14	**14**
Personale Tecnico (2017)	10	12	11	**11**
Personale Amministrativo (2017)	6	7	6	**6**

Tabella 2.13: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie per suddivisione territoriale e confronto dati 2017 e 2016.

Un altro dato utile per monitorare l'attività edilizia delle nostre PAL è quello relativo al numero di S.C.I.A. [2] e D.I.A. presentate.
Dall'indagine effettuata è emerso che, nel corso del 2017, il numero medio di S.C.I.A. presentate è stato pari a 765 (*Tabella 2.15*).
In *Tabella 2.14* è sintetizzato lo scenario che emerge analizzando i dati sulla base della suddivisione territoriale:

	S.C.I.A. 2016	S.C.I.A. 2017	
Nord	697	800	
Centro	678	902	
Sud	679	542	

Tabella 2.14: Numero medio di S.C.I.A. presentate nel 2017 sulla base della suddivisione territoriale e confronto con i dati 2016.

	S.C.I.A. 2017	Media nazionale	
Nord	800	765	
Centro	902		
Sud	542		

Tabella 2.15: Numero medio di S.C.I.A. presentate nel 2017 sulla base della suddivisione territoriale e confronto con la media nazionale 2017.

I Comuni del Centro Italia sono quelli in cui mediamente è stato presentato il numero maggiore di S.C.I.A., 902. Il numero minore è stato presentato dai Comuni del Sud Italia.

L'indagine evidenzia una situazione non omogenea sul territorio nazionale per quanto concerne il numero di Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) presentate.
Considerando la situazione nazionale la media è pari a 65 domande (*Tabella 2.17*). Osservando i dati sulla base della suddivisione territoriale (*Tabella 2.16* e *Tabella 2.17*), il numero di D.I.A. presentate appare in discesa ovunque, in particolare nei comuni del Centro Italia da 52 a 0); per i Comuni del Sud la diminuzione rispetto ai valori del 2016 è lieve, mentre risulta quasi dimezzato il dato del Nord.

[2] 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.

	D.I.A. 2016	D.I.A. 2017	
Nord	160	83	
Centro	52	0	
Sud	73	70	

Tabella 2.16: Numero medio di D.I.A. presentate nel 2017 sulla base della suddivisione territoriale e confronto con i dati 2016.

	D.I.A. 2017	Media nazionale	
Nord	83	65	
Centro	0		
Sud	70		

Tabella 2.17: Numero medio di D.I.A. presentate nel 2017 sulla base della suddivisione territoriale e confronto con la media nazionale 2017.

Si è indagato inoltre il numero di C.I.L.A. e di C.I.L.[3] presentate nel 2017 (*Grafico 2.15*).
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, mentre altri Comuni prevedono che la richiesta sia redatta sulla base della modulistica unificata prevista per la C.I.L.. Per i lavori di manutenzione straordinaria, che non prevedano però 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 e alla strumentazione urbanistica locale, e alleghi i relativi elaborati di progetto.
Rispetto al 2016 il numero medio di C.I.L.A. e di C.I.L. è in crescita al Nord e al Centro, mentre decresce al Sud (*Tabella 2.18).*

	C.I.L.A./C.I.L. 2016	C.I.L.A./C.I.L. 2017	
Nord	1135	1671	
Centro	1179	1900	
Sud	2020	1675	

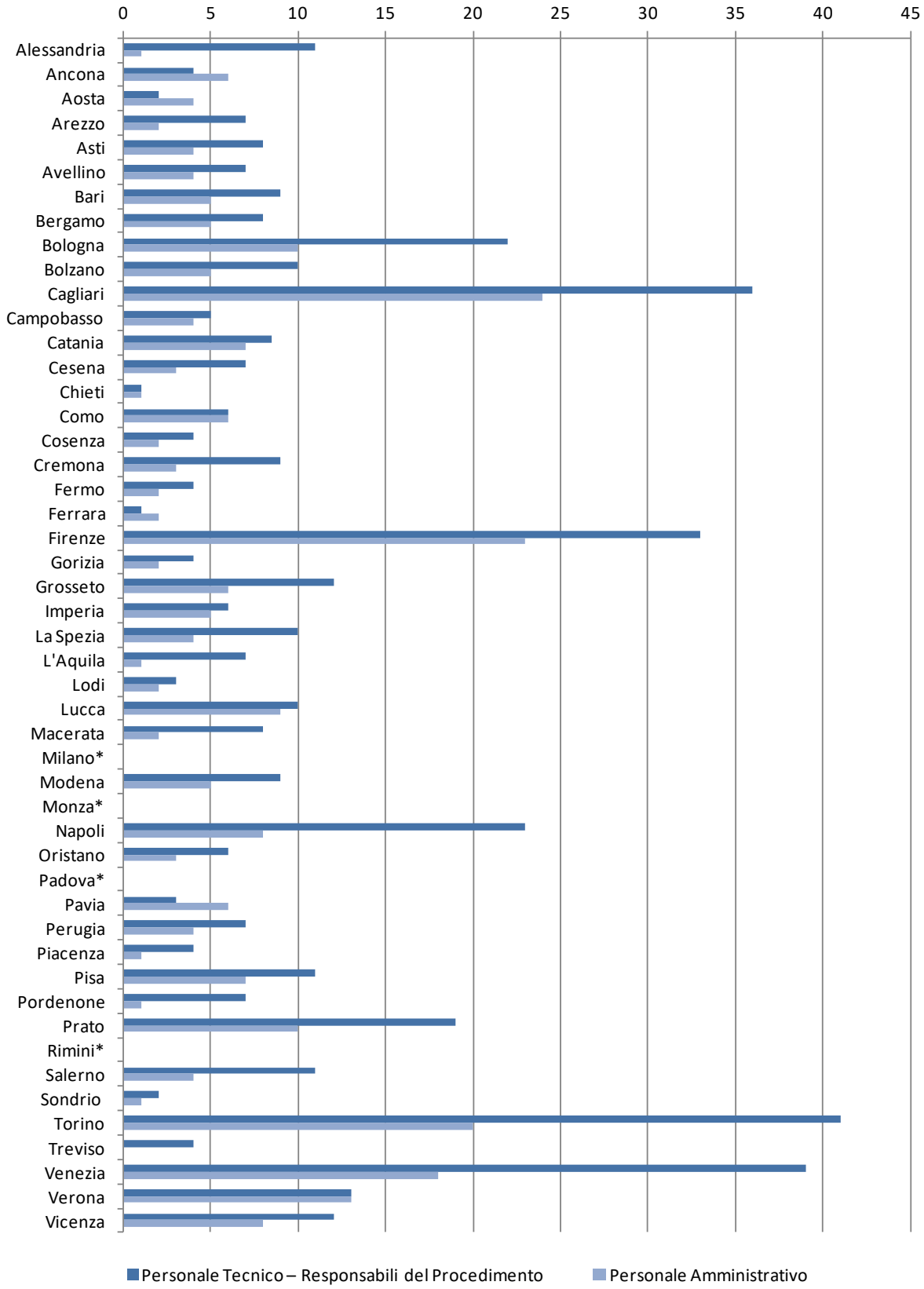
Tabella 2.18: Numero medio di C.I.L.A. e di C.I.L. presentate nel 2017 sulla base della suddivisione territoriale e confronto con i dati 2016.

[3] 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.

Osservando i dati sulla base della suddivisione territoriale (*Tabella 2.19*), il numero di C.I.L.A. e di C.I.L. presentate appare al di sopra della media nazionale (1739 C.I.L.A. e C.I.L.) per i comuni del Centro Italia (+9,3%), mentre, al contrario, registra una sostanziale differenza in negativo per i comuni del Nord e Sud Italia.

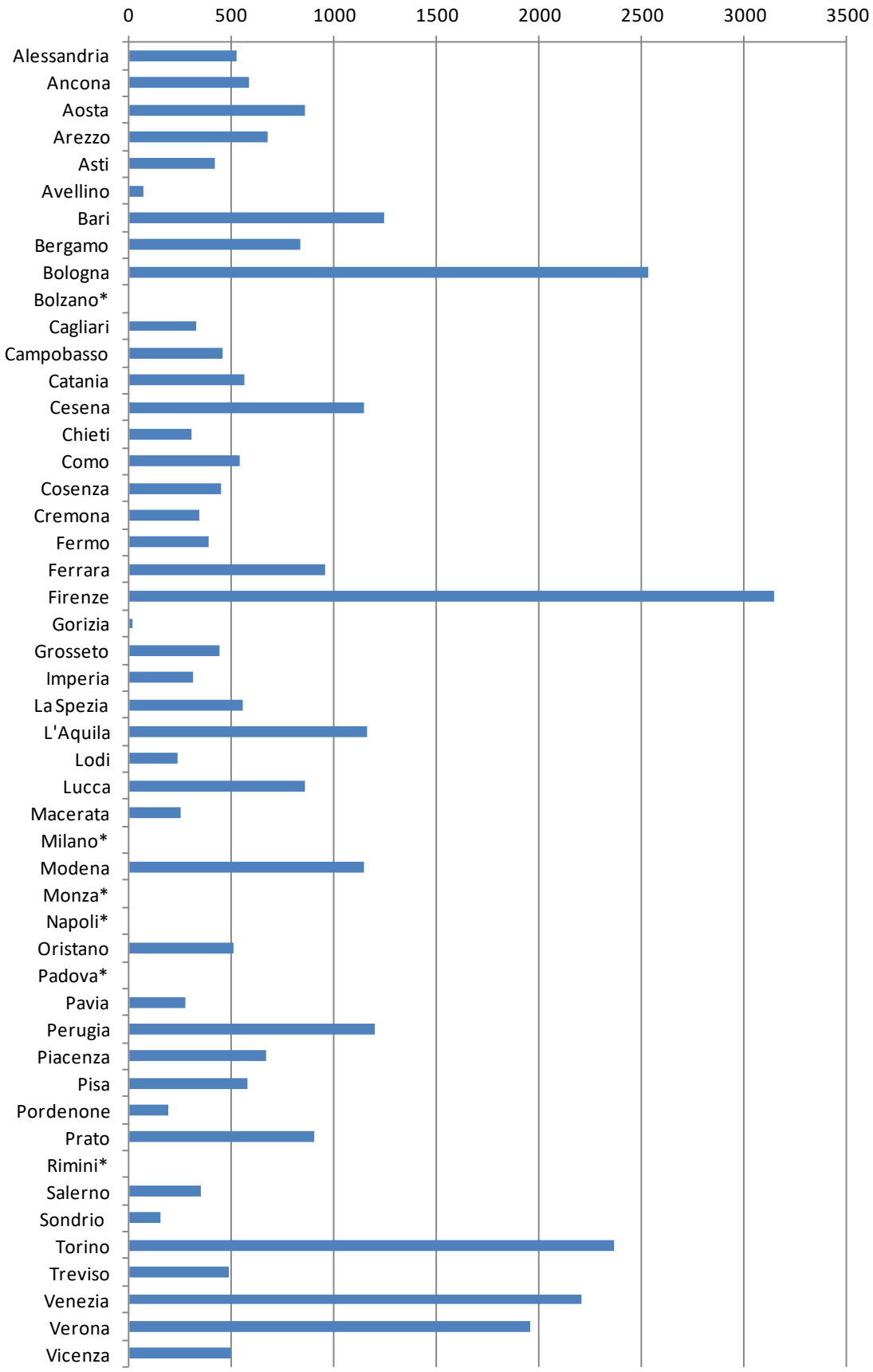
	C.I.L.A./C.I.L. presentate 2017	Media Nazionale	
Nord	1671	1739	
Centro	1900		
Sud	1675		

Tabella 2.19: Numero medio di C.I.L.A. e di C.I.L. presentate nel 2017 sulla base della suddivisione territoriale e confronto con la media nazionale 2017.



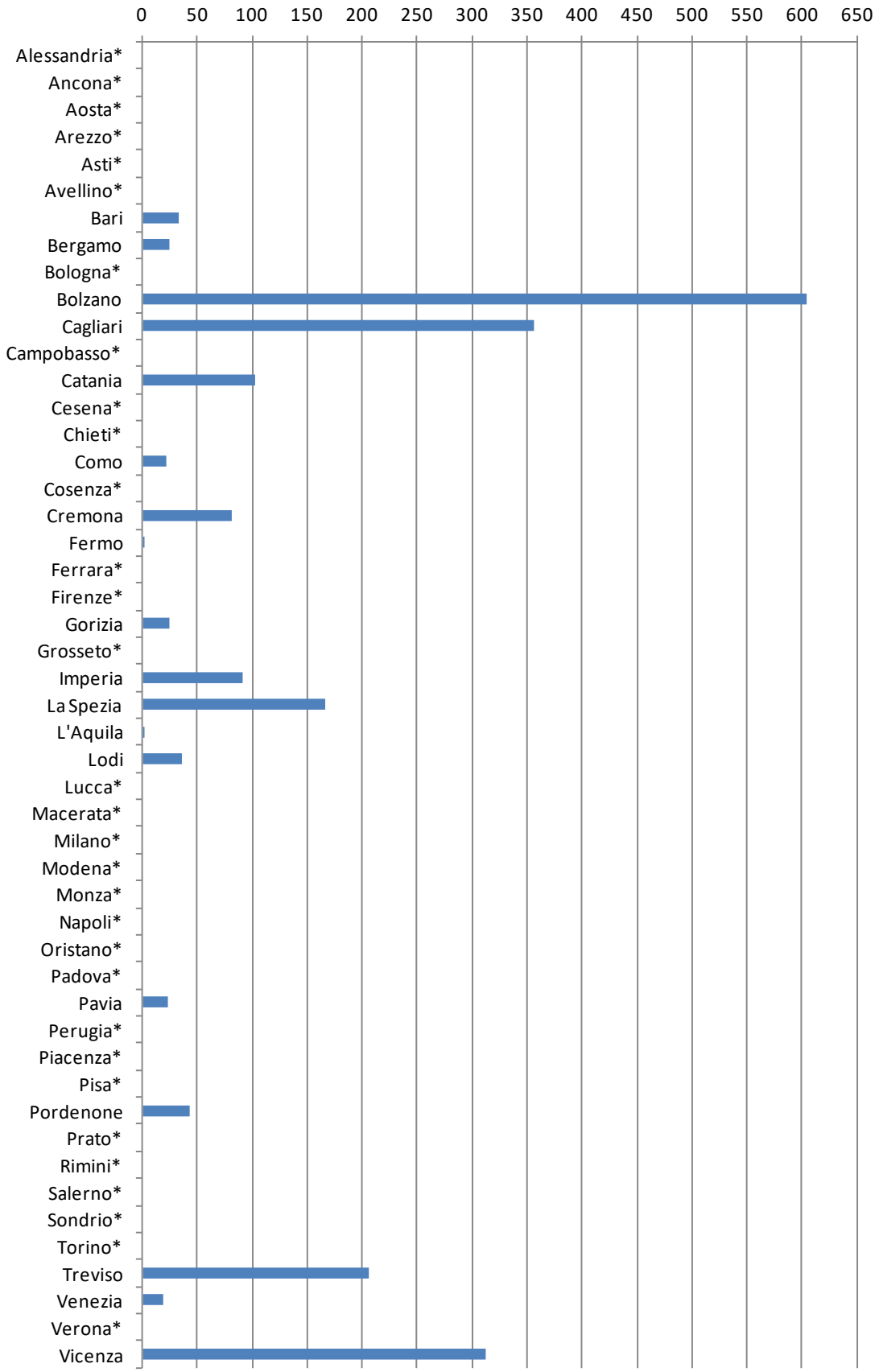
*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.12: Numero di addetti alle pratiche edilizie nel corso del 2017.



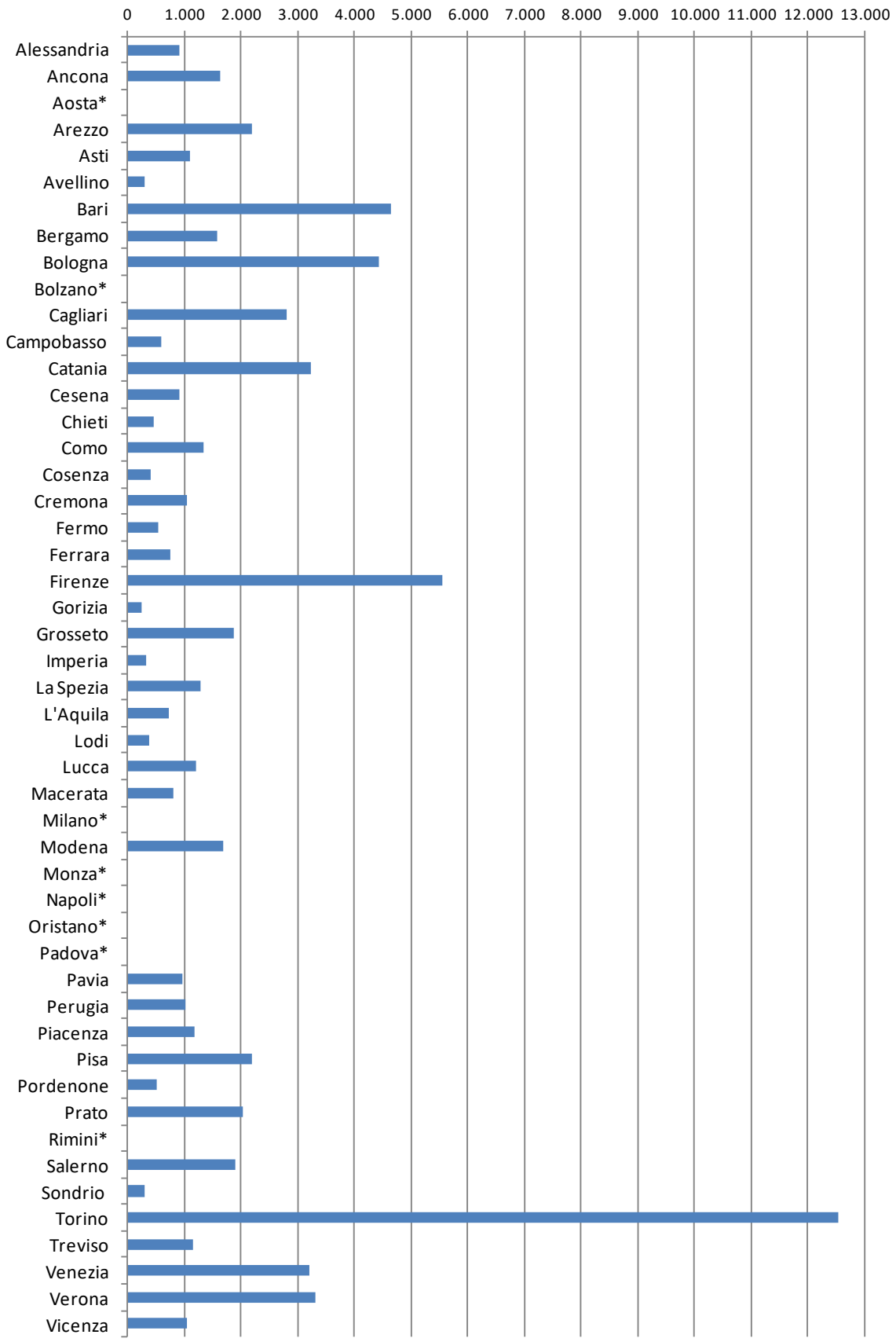
*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.13: Numero di S.C.I.A. presentate nel corso del 2017.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.14: Numero di D.I.A. presentate nel corso del 2017.



*Dato non pervenuto o non confrontabile

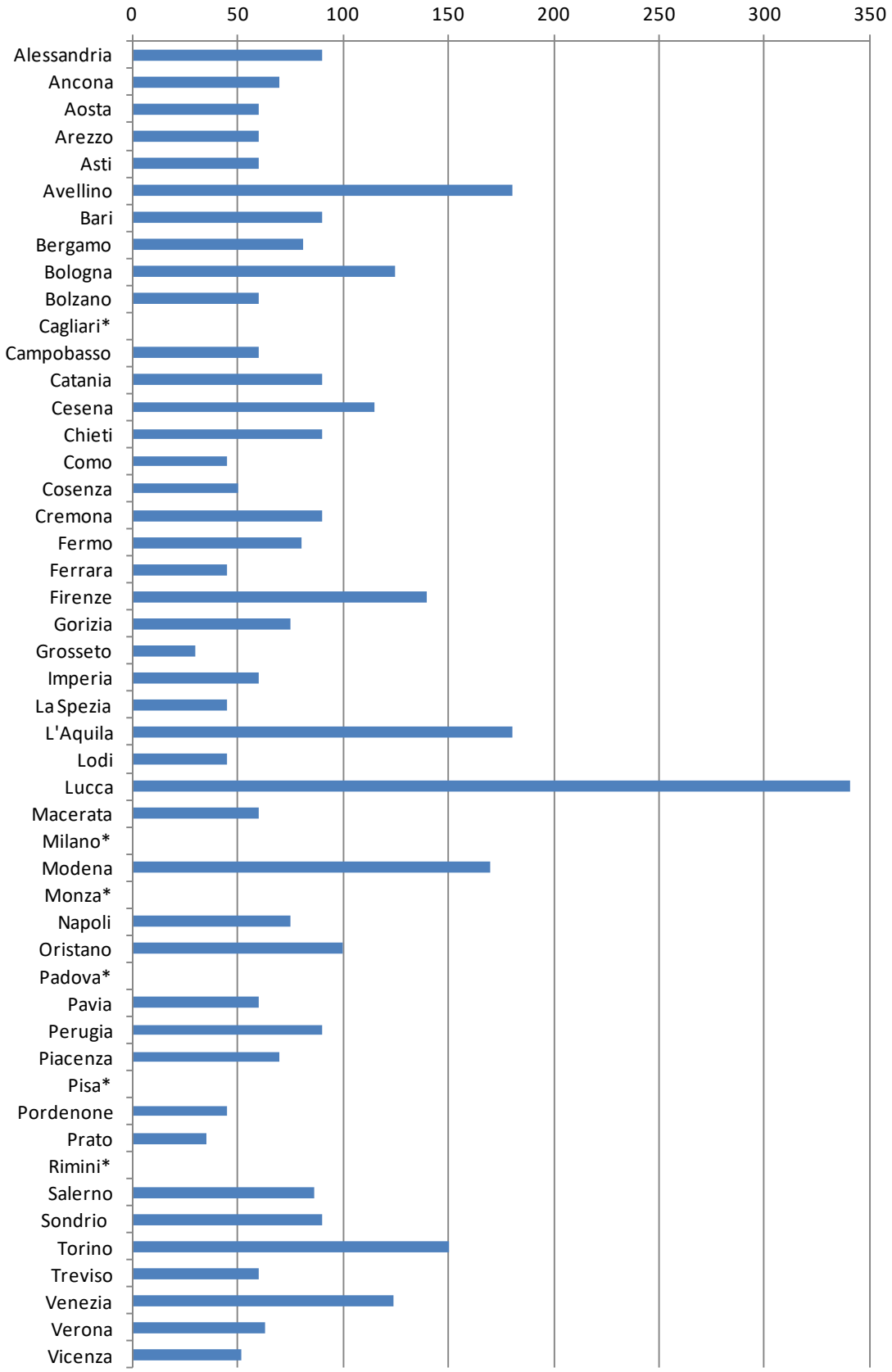
Grafico 2.15: Numero di C.I.L.A. e di C.I.L. presentate nel corso del 2017.

2.2.2 Le tempistiche

Un dato di interesse per gli operatori del settore immobiliare è quello relativo al tempo necessario per ottenere il permesso di costruire.
Sulla base dei dati raccolti è emerso che nel 2017 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 88 giorni; questo dato rappresenta un miglioramento rispetto al 2016 (*Tabella 2.20*).

	2016	2017	
Nord	76	78	
Centro	137	101	
Sud	82	100	
Italia	**95**	**88**	

Tabella 2.20: Tempi per il rilascio/diniego di una domanda di permesso di costruire durante il 2017 al Nord, Centro, Sud e confronto con l'anno 2016 (numero di giorni).



*Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.16: Tempo intercorrente tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego nel corso del 2017 (in giorni).

2.2.3 Gli oneri di urbanizzazione

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

In riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria (*Grafico 2.17)*, la media del campione analizzato è la seguente:

- residenza (nuova costruzione): **15,96 €/m³**;
- residenza (ristrutturazione): **7,19 €/m³**;
- commerciale: **18,27 €/m³**;
- terziario direzionale: **18,52 €/m³**;
- industria ed artigianato: **9,11 €/m³**.

La media nazionale[4] dei settori sopra elencati è di **13,97 €/m³**.

Per quanto riguarda, invece, gli oneri di urbanizzazione secondaria (*Grafico 2.18)*, l'analisi del campione ha rilevato i seguenti valori:

- residenza (nuova costruzione): **20,59 €/m³**;
- residenza (ristrutturazione): **8,85 €/m³**;
- commerciale: **12,04 €/m³**;
- terziario direzionale: **11,49 €/m³**;
- industria ed artigianato: **3,47 €/m³**.

La media nazionale dei settori sopra elencati è di **11,61 €/m³**.

Nella *Tabella 2.21* sono riportati i valori medi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alle tre fasce geografiche Nord, Centro e Sud.

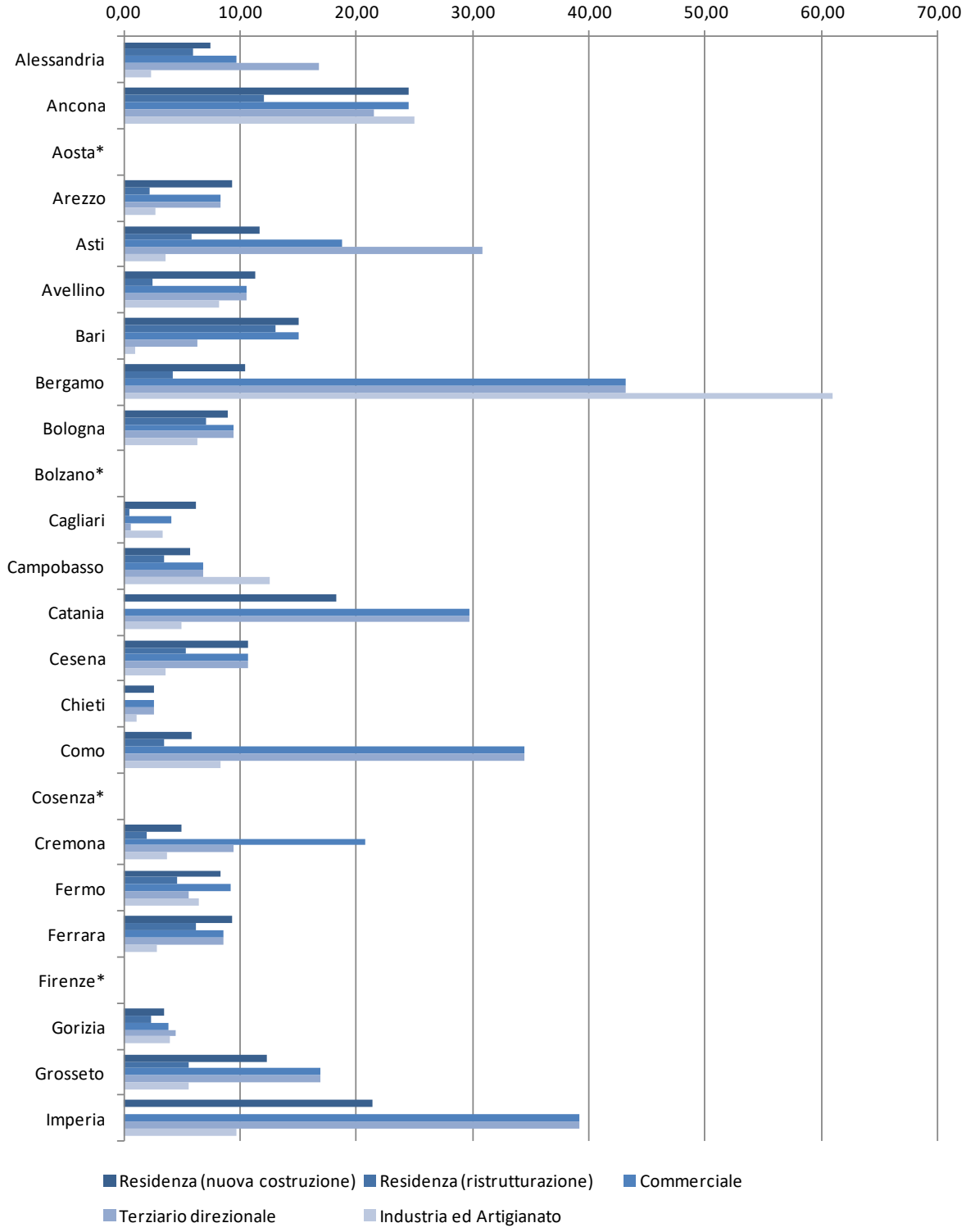
			NORD	CENTRO	SUD
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	residenza (nuova costruzione)	€/m³	12,91	14,84	23,70
	residenza (ristrutturazione)	€/m³	6,16	6.08	10,69
	commerciale	€/m³	19,65	16.68	16,67
	terziario direzionale	€/m³	20,97	15,94	15,47
	industria ed artigianato	€/m³	8,16	8,06	12,14
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	residenza (nuova costruzione)	€/m³	18,75	28,21	16,55
	residenza (ristrutturazione)	€/m³	9,45	11.09	3,38
	commerciale	€/m³	14,16	11,19	5,52
	terziario direzionale	€/m³	14,04	9,37	4,95
	industria ed artigianato	€/m³	3,58	4,93	1,91

Tabella 2.21: Valori medi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: confronto tra Nord, Centro e Sud Italia (€/m³).

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

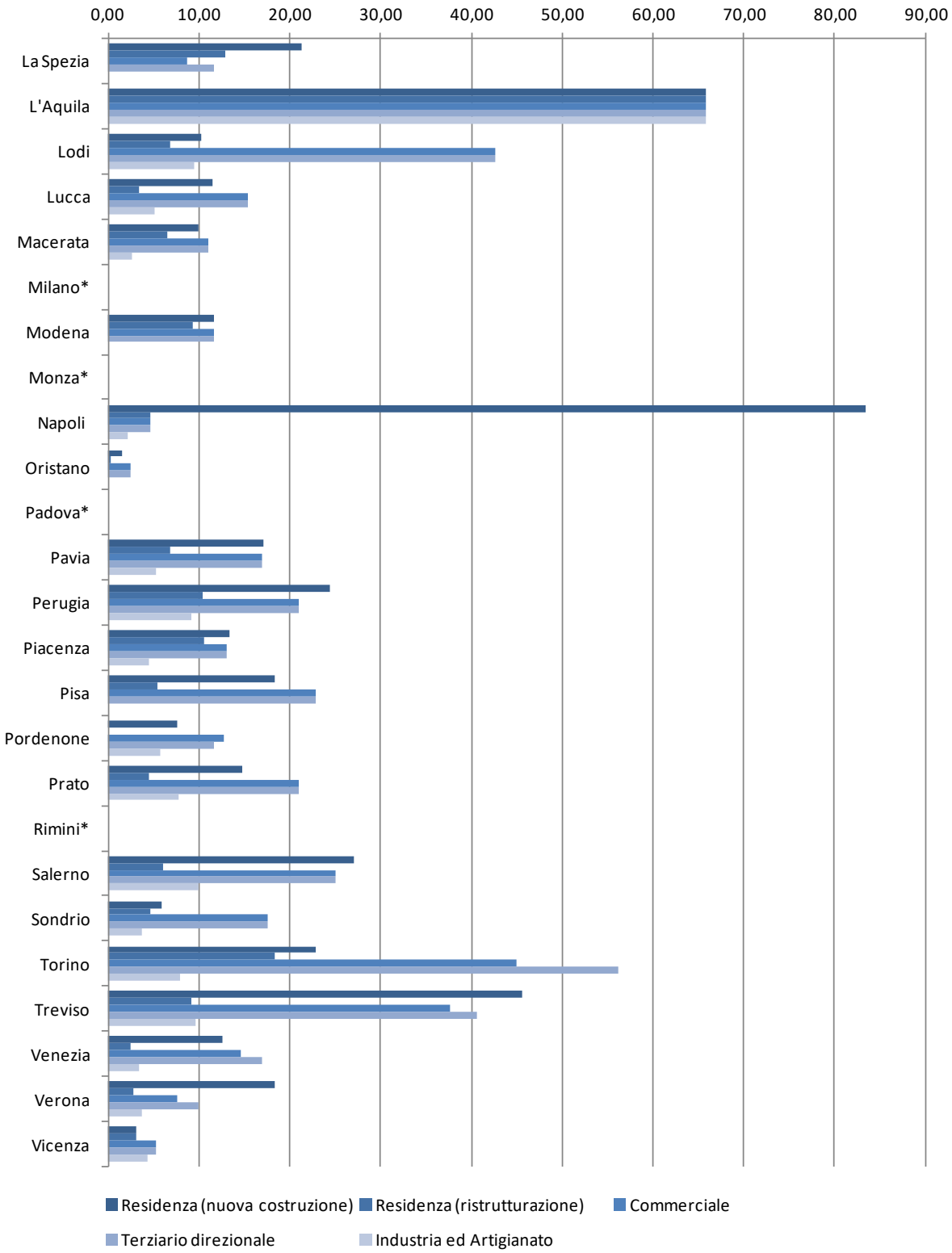
I valori medi relativi al "*contributo rapportato al costo di costruzione*" emersi dall'indagine sul campione sono i seguenti (*Grafico 2.19*):

- residenza (nuova costruzione): **37,76%**;
- residenza (ristrutturazione): **21,04%**;
- commerciale: **24,89%**;
- terziario direzionale: **26,82%**;
- industria ed artigianato: **9,33%**.



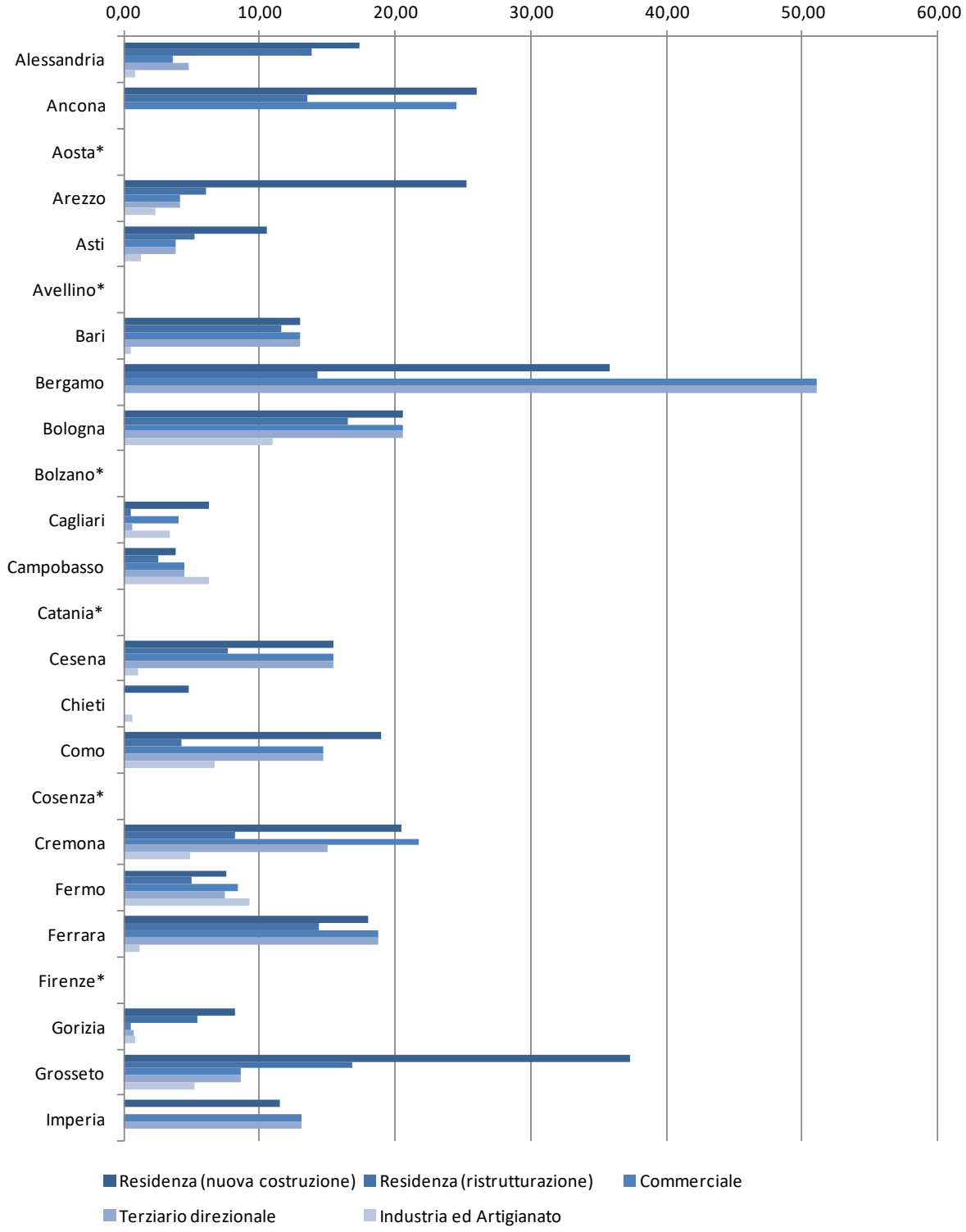
* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.17: Oneri di urbanizzazione primaria (€/m^3). Comuni da Alessandria a Imperia.



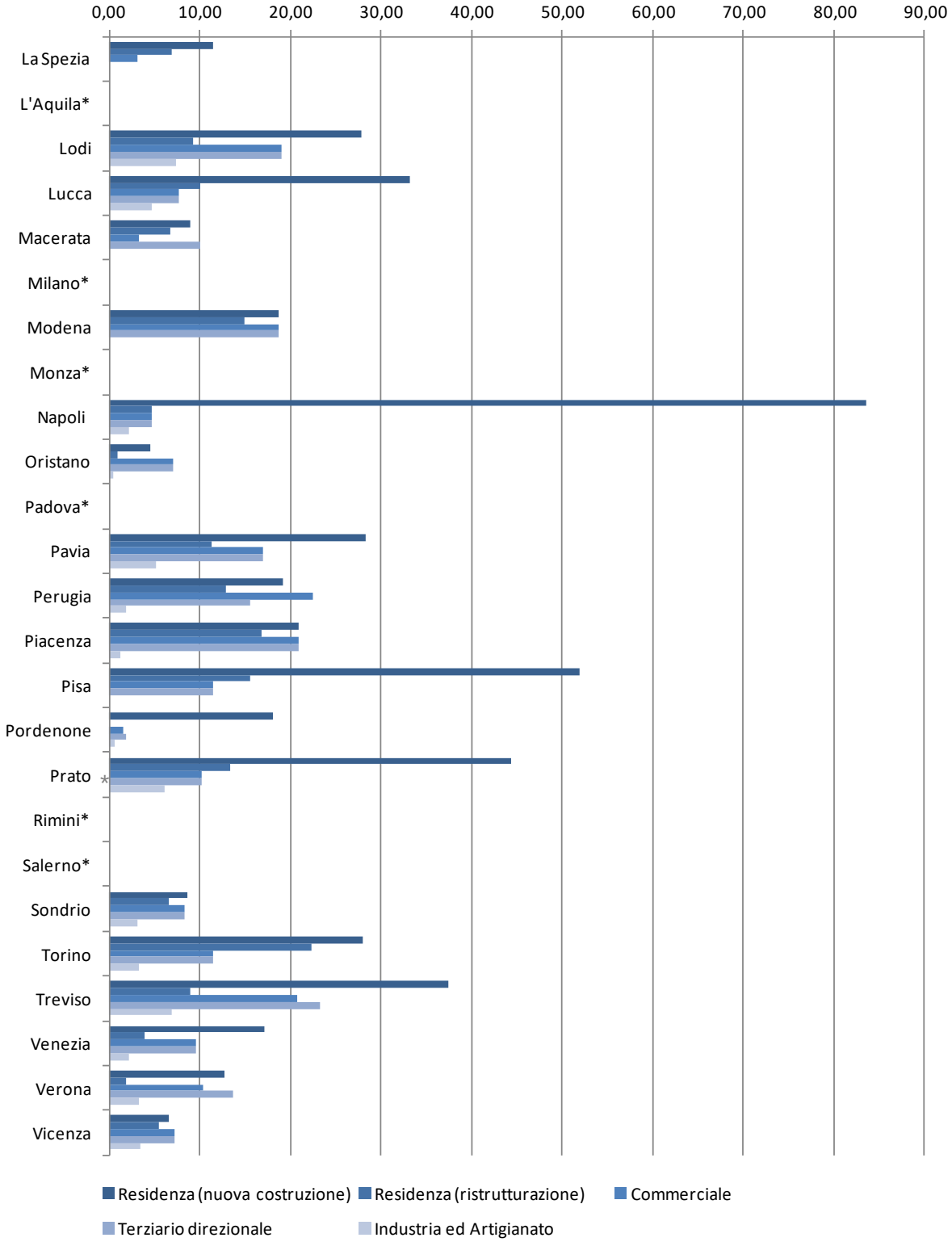
* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.17: Oneri di urbanizzazione primaria (€/m^3). Comuni da La Spezia a Vicenza.



* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.18: Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m^3). Comuni da Alessandria a Imperia.



* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.18: Oneri di urbanizzazione secondaria (€/m^3). Comuni da La Spezia a Vicenza.

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

Come si evince dal *Grafico 2.19* la maggior parte delle Pubbliche Amministrazioni intervistate consente solo saltuariamente la monetizzazione degli standard. La percentuale è in aumento rispetto all'anno scorso (52% contro 45%)
Diminuiscono i casi in cui essa non viene consentita: nel 2016 questi ammontavano al 12% del campione indagato, oggi questa percentuale è scesa al 7%.

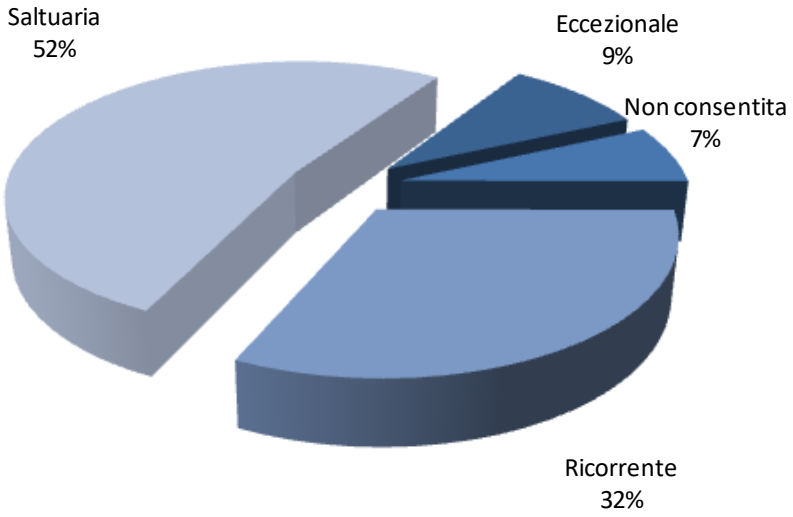


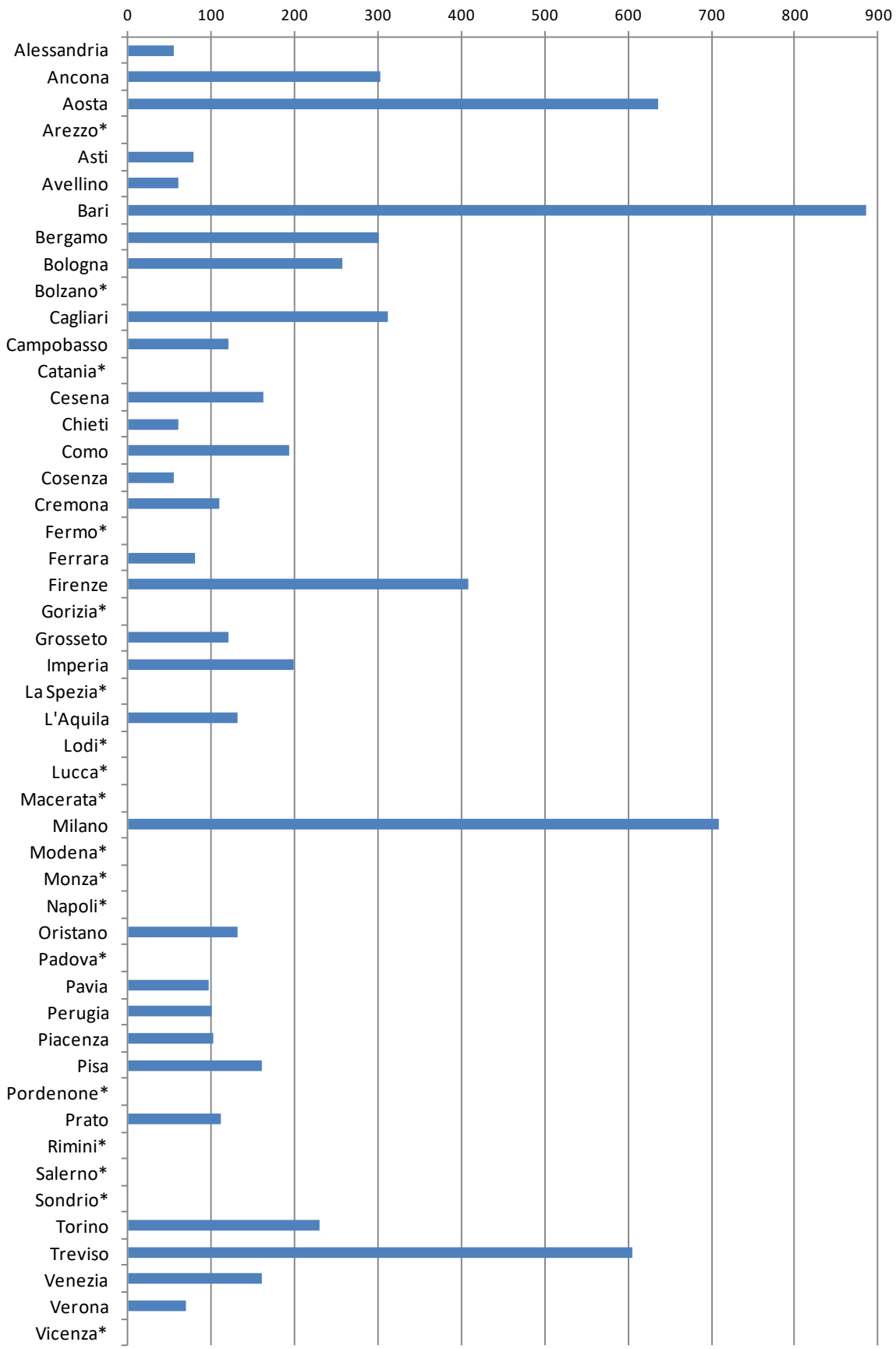
Grafico 2.19: Frequenza con cui avviene la monetizzazione degli standard nel corso del 2017.

La *Tabella 2.22* riporta i valori del costo medio per la monetizzazione degli standard relativi alle tre fasce geografiche Nord, Centro e Sud.

	Nord	Centro	Sud	Media
Costo medio per la monetizzazione degli standard €/m^2	237,72	200,78	219,63	225,90

Tabella 2.22: Costo medio per la monetizzazione degli standard. Confronto Nord - Centro - Sud (€/m^2)

La media nazionale rivela un valore del costo medio per la monetizzazione degli standard di 225,90 €/m^2, quindi un dato superiore rispetto a quello rilevato nel 2016 pari a 155,72 €/m^2.



* Dato non pervenuto o non confrontabile

Grafico 2.20: Costo medio relativo alla monetizzazione degli standard (€/m^2).

2.3 Promozione del territorio

2.3.1 Le modalità

Una delle principali critiche mosse dagli operatori immobiliari alle PAL riguarda la difficoltà spesso riscontrata nel reperire la documentazione e le informazioni necessarie.
Un dato utile all'investitore per comprendere il livello di efficienza di un Comune è rappresentato dal tipo di strumenti/canali messi a disposizione per consentire l'accesso alle informazioni; la presenza di sportelli o strutture dedicate rappresenta un presupposto fondamentale per attrarre investimenti qualificati sul territorio, in quanto garantisce un'accessibilità più semplice e veloce alle informazioni e alla documentazione di cui si necessita.
La ricerca ha quindi indagato questo aspetto; i Comuni coinvolti sono stati interpellati relativamente alla presenza di strumenti/canali che facilitino le fasi progettuali e/o realizzative: nello specifico la presenza dello Sportello Unico per l'Edilizia, dello Sportello Unico per l'Impresa o di Sportelli territoriali/Camera di Commercio.
Per quanto riguarda lo Sportello Unico per l'Edilizia: hanno affermato di averlo istituito il 98% dei rispondenti.

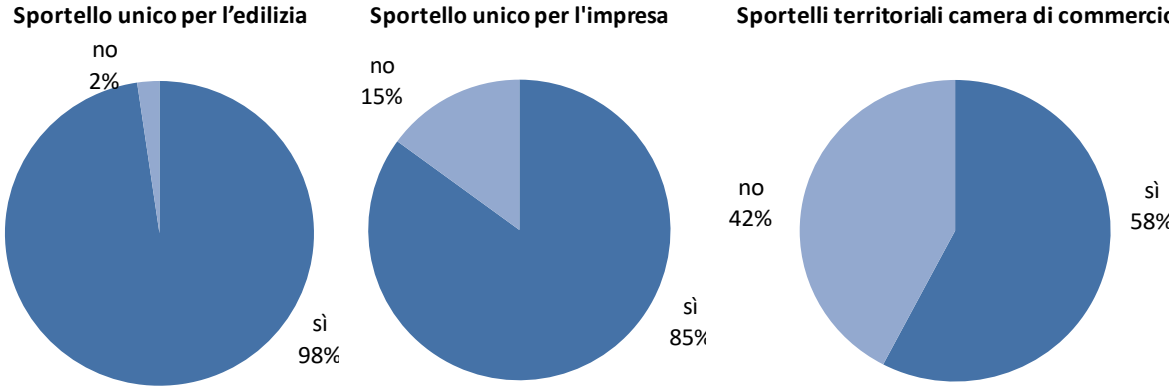


Grafico 2.21: Istituzione o presenza del SUI, SUE e di altri sportelli territoriali.

Interessante è anche il dato relativo alla diffusione dello Sportello Unico per l'Impresa, del quale sono provviste l'85% delle PAL che hanno risposto alla domanda (*Grafico 2.21*). 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.

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 risultano diffusi con una percentuale del 58% delle PAL che hanno risposto alla domanda.

Alla luce di quanto emerso, è interessante indagare cosa viene effettivamente fatto dalle nostre Pubbliche Amministrazioni per promuovere il proprio territorio.
Il *Grafico 2.22* ed il *Grafico 2.23* riassumono quanto emerso.
La maggior parte dei Comuni ha confermato di essere provvisto di un Sistema Informativo Territoriale (SIT)[5]. Il processo di raccolta e distribuzione delle informazioni relative al territorio è quindi ormai decisamente avviato. A questo dato positivo si contrappone l'assenza, nel 67%

[5] 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).

delle PAL che hanno risposto alla domanda, di un censimento delle aree dismesse. Conoscere e rendere disponibili queste informazioni può essere utile per un investitore alla ricerca di un'area nella quale localizzare la propria attività. Rispetto ai dati raccolti nel 2016 (71% di PAL sprovviste del censimento) c'è stato un miglioramento anche se, in termini di competitività del territorio, è sicuramente un aspetto che andrebbe potenziato.

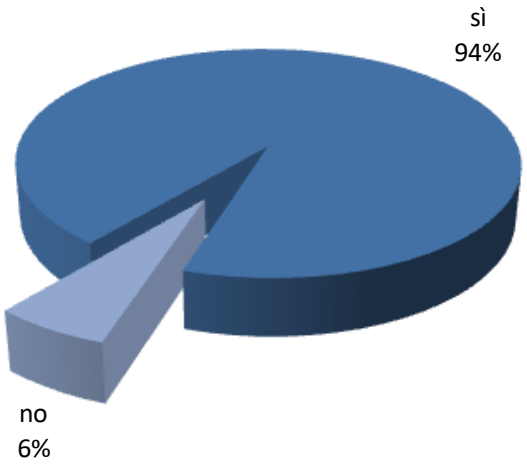


Grafico 2.22: Comuni dotati di un Sistema Informativo Territoriale.

Grafico 2.23: Presenza di un censimento delle aree dismesse.

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

Nel corso degli anni di attività dell'Osservatorio i 110 Comuni Italiani hanno in buona parte dimostrato grande interesse alla ricerca, collaborando attivamente alla sua realizzazione.
Le PAL che hanno aderito all'undicesima edizione sono state 49.
Le edizioni in cui si è registrata una maggiore adesione sono state il 2009, il 2010 e il 2013, in cui hanno partecipato rispettivamente 58, 55 e 60 Pubbliche Amministrazioni Locali. (*Grafico 3.1*).

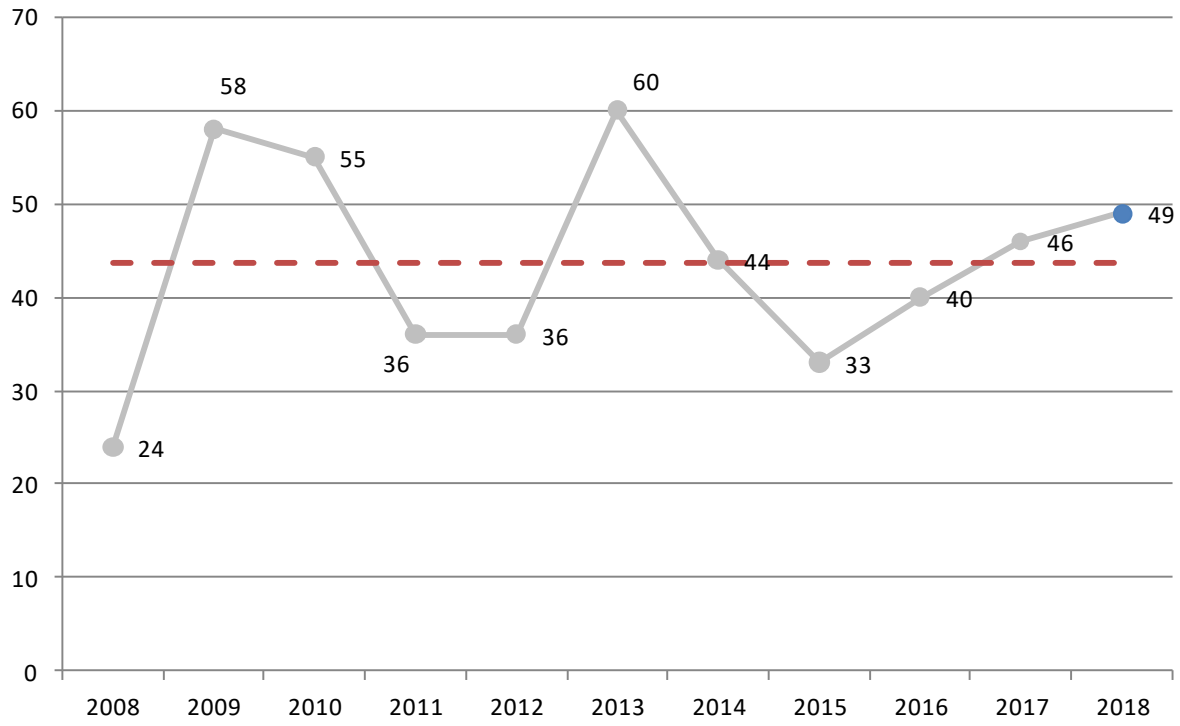


Grafico 3.1: Partecipazione dei Comuni Italiani alla ricerca dell'Osservatorio dall'edizione 2008 ad oggi.

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

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totale
Bologna	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	11
Milano	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	11
Napoli	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	11
Torino	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	11
Alessandria		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	10
Firenze	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■	10
Pavia		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	10
Pordenone		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	10
Asti			■	■	■	■	■	■	■	■	■	9
Como			■	■	■	■	■	■	■	■	■	9
Lodi		■	■	■		■	■	■	■	■	■	9
Perugia	■	■			■	■	■	■	■	■	■	9
Terni		■	■	■	■	■	■	■	■	■		9
Treviso		■	■		■	■	■	■	■	■	■	9
Aosta	■	■	■		■	■	■			■	■	8
Bari	■	■	■	■	■	■				■	■	8
Bolzano	■	■	■	■		■			■	■	■	8
Imperia			■	■	■	■	■		■	■	■	8
Lecce	■	■	■	■	■		■	■		■		8
Prato		■	■			■	■	■	■	■	■	8
Sondrio		■	■	■	■	■	■	■			■	8
Arezzo		■				■	■	■	■	■	■	7
Ferrara			■	■		■	■		■	■	■	7
Lucca			■		■	■	■		■	■	■	7
Modena			■			■	■	■	■	■	■	7
Padova					■	■	■	■	■	■	■	7
Salerno	■	■	■			■			■	■	■	7
Venezia	■	■				■		■	■	■	■	7
Ascoli Piceno		■	■			■	■	■		■		6
Avellino		■	■			■			■	■	■	6
Catania	■					■	■		■	■	■	6
Gorizia		■	■	■					■	■	■	6
Grosseto		■	■	■	■	■					■	6
La Spezia		■		■		■	■				■	6
Oristano			■			■	■		■	■	■	6
Pesaro e Urbino			■	■		■		■		■		6
Ravenna		■				■	■	■	■	■		6
Tortolì		■	■		■	■	■		■			6
Vicenza					■	■		■	■	■	■	6
Cosenza			■	■					■	■	■	5
Fermo			■			■	■		■		■	5
L'Aquila	■					■			■	■	■	5
Lecco					■		■	■	■	■		5
Macerata		■	■	■		■					■	5
Novara			■		■	■			■	■		5
Reggio Calabria	■	■	■		■	■						5
Rimini		■				■	■	■			■	5
Trieste		■		■				■	■	■		5
Verbania		■	■	■		■	■					5
Vercelli		■	■	■	■	■						5
Verona			■	■	■	■					■	5
Ancona	■		■					■			■	4
Bergamo		■					■	■			■	4
Campobasso			■	■		■					■	4
Chieti			■						■	■	■	4
Monza - Brianza				■		■				■	■	4

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totale
Parma	■	■	■				■					4
Potenza	■			■		■	■					4
Savona		■	■		■	■						4
Siena		■	■			■				■		4
Varese		■	■	■			■					3
Belluno		■	■			■						3
Brescia	■	■			■							3
Caltanissetta							■	■	■			3
Cremona							■	■			■	3
Massa		■	■			■						3
Matera			■		■	■						3
Palermo	■				■	■						3
Piacenza		■								■	■	3
Pisa						■				■	■	3
Rovigo			■	■				■				3
Sassari		■	■			■						3
Trento	■	■		■								2
Biella		■					■					2
Cagliari	■										■	2
Forlì-Cesena			■								■	2
Genova	■				■							2
Isernia		■			■							2
Nuoro		■			■							2
Pescara				■						■		2
Pistoia		■				■						2
Reggio Emilia				■		■						2
Udine		■	■									1
Benevento		■										1
Caserta		■										1
Cuneo							■					1
Enna							■					1
Foggia						■						1
Frosinone		■										1
Iglesias			■									1
Latina	■											1
Livorno									■			1
Mantova					■							1
Olbia		■										1
Ragusa		■										1
Rieti		■										1
Teramo					■							1
Trapani		■										1
Viterbo		■										0
Agrigento												0
Barletta - Andria - Trani												0
Brindisi												0
Carbonia												0
Catanzaro												0
Crotone												0
Messina												0
Roma												0
Siracusa												0
Taranto												0
Vibo Valentia												0
Villacidro												0
totale	**24**	**58**	**55**	**36**	**36**	**60**	**44**	**33**	**40**	**46**	**49**	

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

Il confronto ha lo scopo di evidenziare i cambiamenti nel corso degli anni dei tempi di rilascio di alcuni documenti nell'ambito dell'urbanistica e dell'edilizia.
Gli aspetti selezionati in ambito urbanistico sono i seguenti:

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

Gli aspetti selezionati in ambito edilizio, invece, sono:

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

Di seguito sono riportati i grafici di confronto per gli anni dal 2007 al 2017.

3.1 Urbanistica

Le tempistiche legate al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) sono rimaste sostanzialmente invariate nel corso degli ultimi 3 anni (*Grafico 3.2*)

I tempi per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo sono sostanzialmente rimasti invariati nel corso degli ultimi anni (*Grafico 3.3*).

Esaminando il numero di impiegati che si occupano delle pratiche urbanistiche all'interno dei Comuni presi in esame, si può notare un calo graduale nel corso dei dieci anni, passando da 12 della prima edizione dell'indagine a 9 dell'ultima (*Grafico 3.4*).

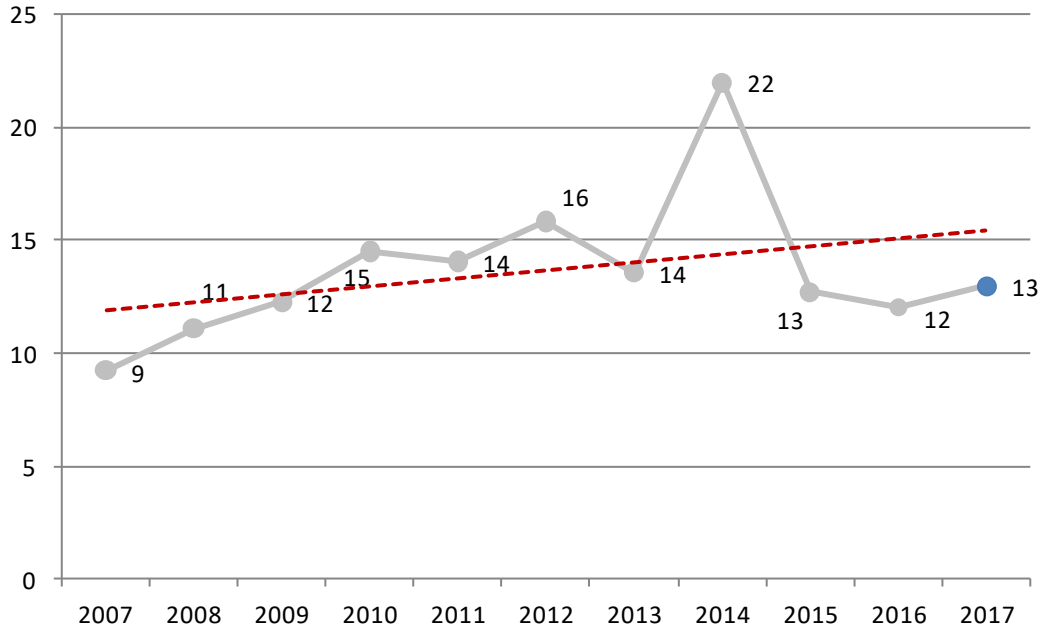


Grafico 3.2: Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): confronto dati 2007-2017 (giorni).

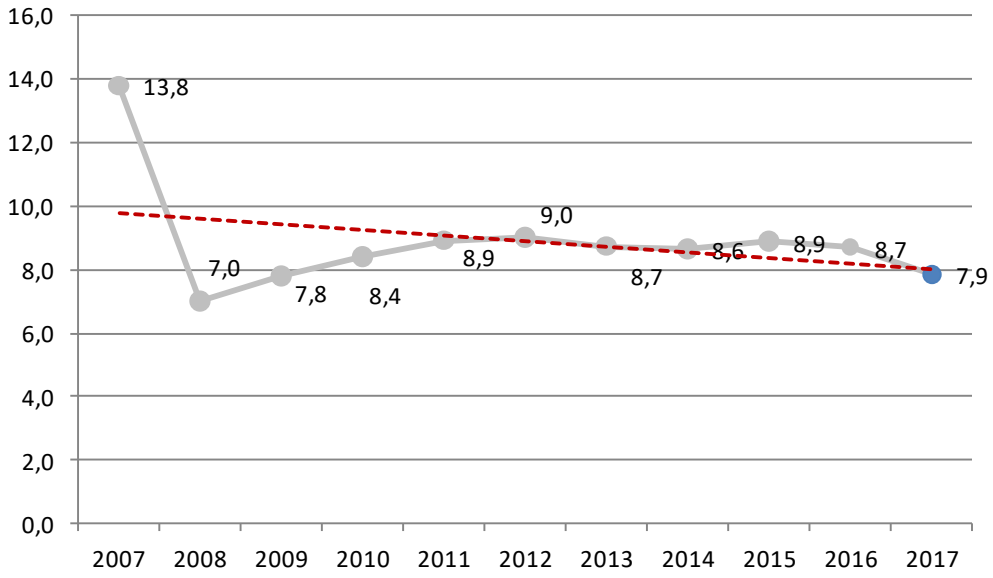


Grafico 3.3: Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo: confronto dati 2007-2017 (mesi).

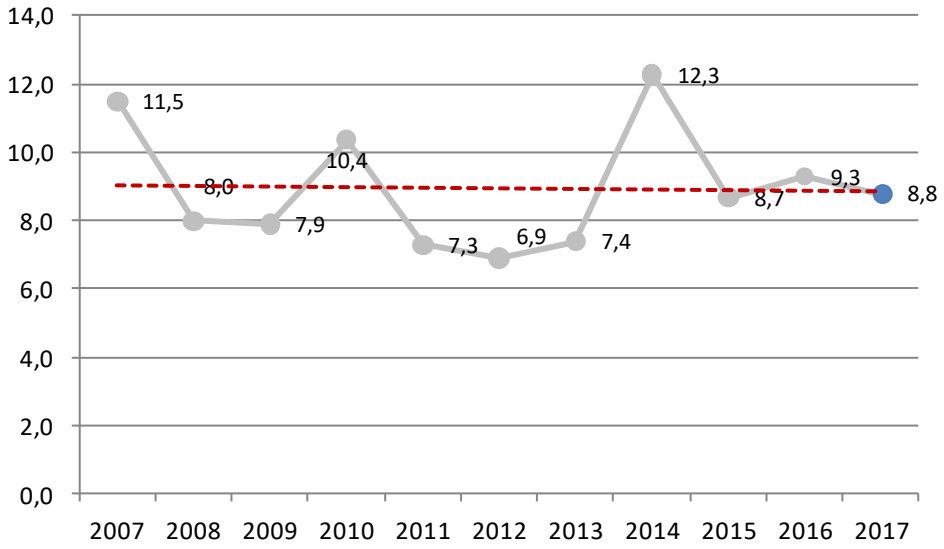


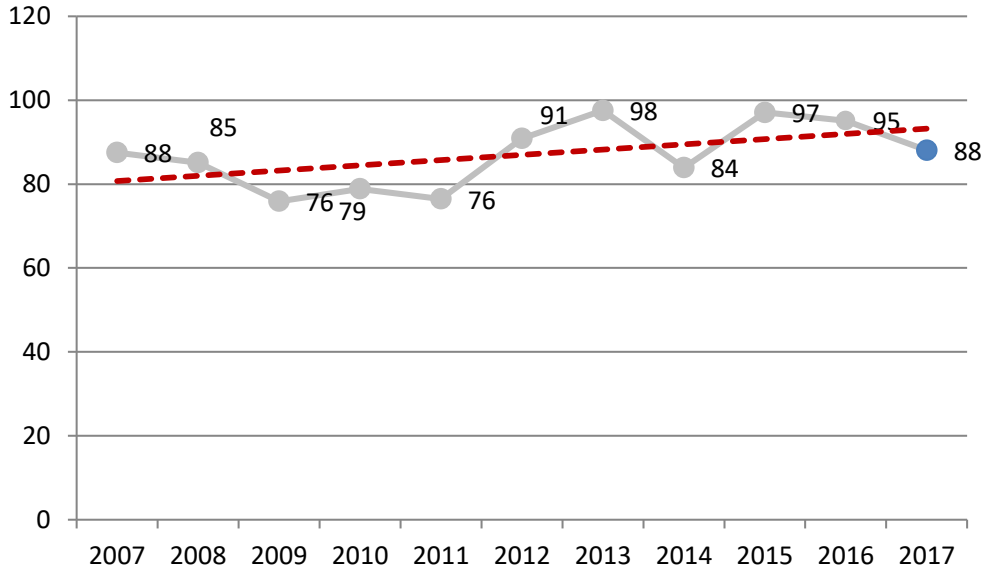
Grafico 3.4: Numero medio di addetti alle pratiche urbanistiche: confronto dati 2007-2017.

3.2 Edilizia

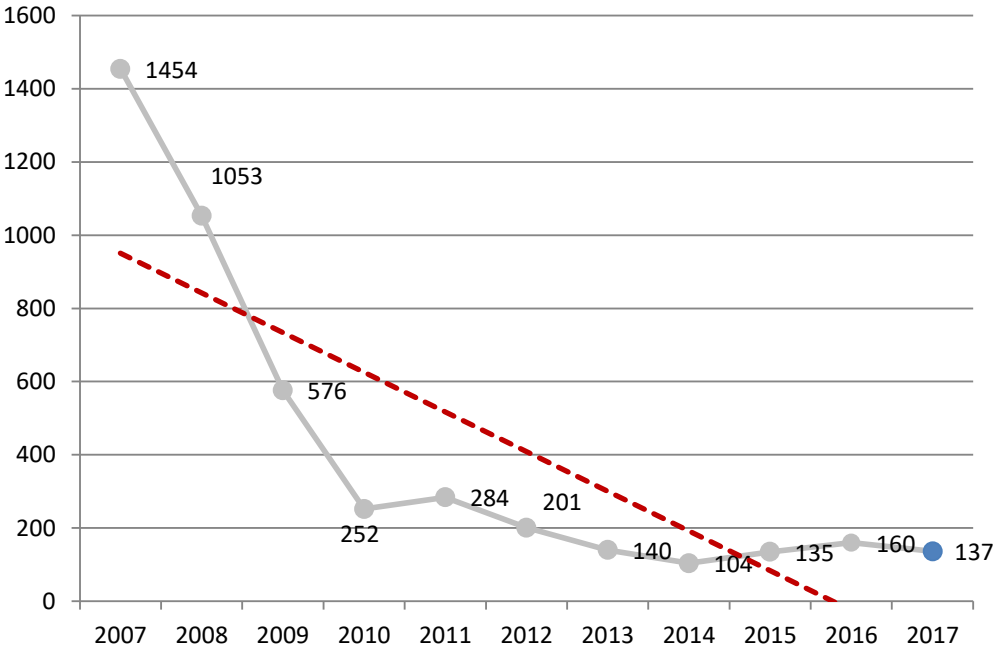
Il tempo che trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego ha subito un lieve decremento rispetto agli ultimi anni. Si è passati, infatti, 97 e 95 giorni delle ultime due edizioni agli 88 giorni del 2017 (*Grafico 3.5*).

La media del numero di domande per il rilascio del permesso di costruire (nuova edificazione e ristrutturazione) ha subìto un costante calo dal 2007 al 2017, passando da una media di circa 1400 pratiche nel 2007 a sole 137 nel 2017 (*Grafico 3.6*).

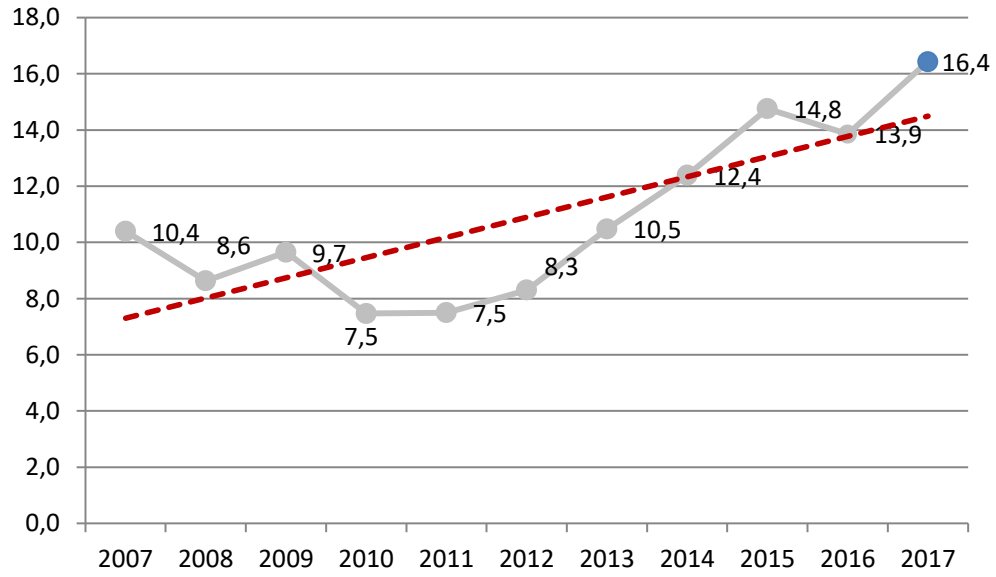
Il numero di impiegati che si occupano delle pratiche edilizie appare in netto rialzo rispetto agli anni precedenti (*Grafico 3.7*).



Grafici 3.5: Tempo di rilascio di un permesso di costruire (giorni): confronto dati 2007-2017.



Grafici 3.6: Numero medio di permessi di costruire rilasciati: confronto dati 2007-2017.



Grafici 3.7: Numero medio di addetti alle pratiche edilizie: confronto dati 2007-2017.

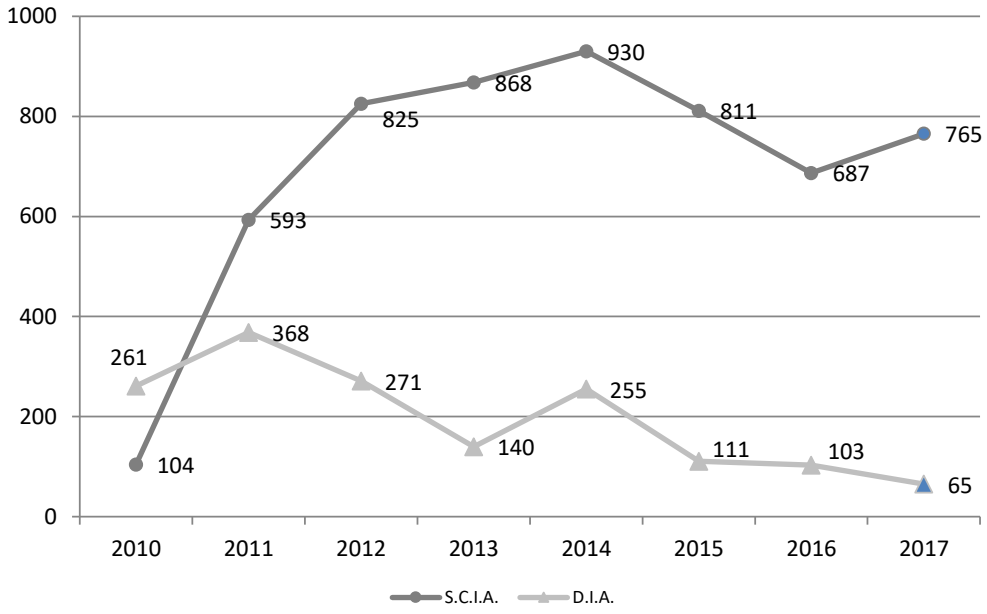


Grafico 3.8: Andamento del numero medio di S.C.I.A. e D.I.A. presentate nel corso degli anni 2010-2017.

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

Di seguito sono riportati i dati relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo medio della monetizzazione degli standard, registrati dall'Osservatorio dal 2008 al 2018 per tutti i Comuni che hanno aderito alla ricerca, suddivisi per collocazione geografica (*Tabella 3.1*).

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
		NORD										
Oneri urbanizzazione Primaria	€/mc	40,26	39,71	43,51	43,51	37,09	24,22	18,65	15,99	15,44	15,03	13,74
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/mc	31,96	29,67	34,11	34,11	28,41	16,23	14,75	13,04	12,41	15,06	12,34
Monetizzazione degli standard	€/mq	217	166	176,53	176,56	195,32	187,90	193,57	218,40	193,07	121,99	237,72
		CENTRO										
Oneri urbanizzazione Primaria	€/mc	15,41	11,56	10,86	10,86	10,03	12,79	11,36	11,42	11,31	11,19	12,42
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/mc	17,46	11,81	11,62	11,62	15,46	15,2	11,24	10,70	12,26	12,01	13,63
Monetizzazione degli standard	€/mq	35	123	120,3	120,3	87,5	189,22	147,67	273,17	149,64	210,65	200,78
		SUD										
Oneri urbanizzazione Primaria	€/mc	18,91	7,03	10,74	10,74	12,64	11,45	10,42	5,98	16,73	26,43	15,91
Oneri urbanizzazione Secondaria	€/mc	8,15	6,89	12,03	12,03	15,46	8,93	8,30	5,21	3,69	22,54	6,64
Monetizzazione degli standard	€/mq	83	44	121,75	121,75	362,07	256,78	55,74	57,26	143,10	142,04	219,63

Tabella 3.1: Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/m^3) e il costo della monetizzazione degli standard (€/m^2) dal 2007 ad oggi suddivisi per Nord, Centro e Sud.

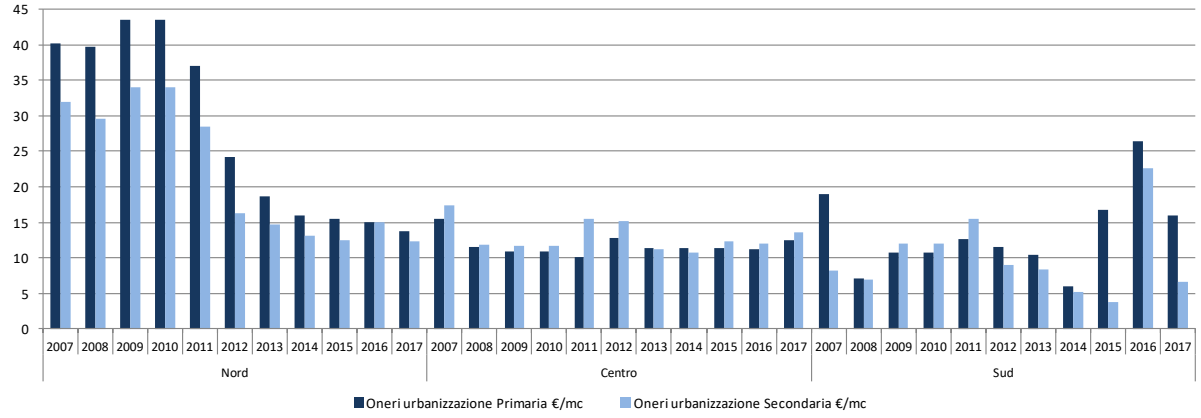


Grafico 3.9: Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dal 2007 ad oggi (€/m^3) suddivisi per Nord, Centro e Sud.

.

Dai dati e dal *Grafico 3.9* emerge che gli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria, nei dieci anni di analisi, risultano essere sempre più alti al Nord Italia rispetto al Centro e al Sud, tranne per l'anno 2016 in cui gli oneri al Sud crescono nettamente sorpassando il Nord. Il confronto mostra che nel Nord è avvenuta a partire dall'anno 2011 una riduzione degli importi degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Al Centro si evidenzia un lieve incremento degli oneri di urbanizzazione negli anni 2011 e 2012, soprattutto di quelli di urbanizzazione secondaria che, tranne per il 2013 e il 2014, sono sempre stati più alti rispetto a quelli di urbanizzazione primaria. Al Sud la situazione è stata ancora diversa; infatti dal 2008 gli oneri di urbanizzazione hanno subito un progressivo

aumento per poi calare in maniera significativa a partire dal 2012 fino al 2014. Dal 2015 i dati evidenziano ancora un aumento.

La monetizzazione degli standard al Sud ha raggiunto una media di 362 €/m^2 nel corso del 2011, valore nettamente superiore rispetto agli altri anni e al resto d'Italia. Al Nord i valori rimangono costanti nel tempo intorno ai 170 €/m^2, calano a 122 €/m^2 nel 2016, mentre risalgono a 237 €/m^2 nell'ultimo anno. Al Centro la monetizzazione degli standard resta più o meno costante, mentre al Sud si evidenzia un importante aumento, passando da un valore di 142 €/m^2 nel 2016 ad un valore di 219 €/m^2 nel 2017 (*Grafico 3.10*).

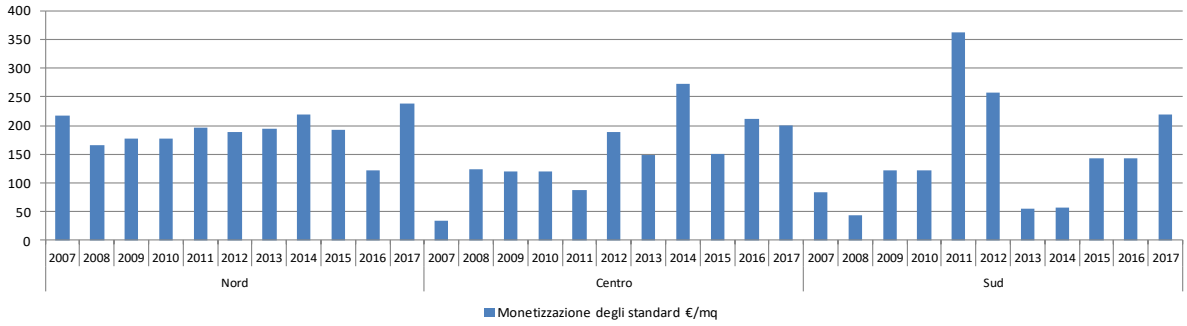


Grafico 3.10: Monetizzazione degli standard dal 2007 ad oggi suddivisi per Nord, Centro e Sud (€/m^2).

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

L'obiettivo della ricerca è di rappresentare la qualità dei servizi offerti dalle Pubbliche Amministrazioni a tutti gli operatori, sia italiani sia internazionali, potenzialmente interessati ad investire sul nostro territorio.
La capacità di attrarre investimenti, in un mondo che mette in competizione le città e i territori, raffigura, infatti, un importante fattore di sviluppo. Questa capacità deve essere esplicitata attraverso strumenti che possano facilitare il dialogo tra soggetti che provengono da settori diversi. La conoscenza del territorio, la capacità di individuare fattori in grado di rappresentarne le caratteristiche, la comunicazione e lo scambio di informazioni che favoriscono la trasparenza, diventano elementi in grado di determinare il successo di una città.

4.1 Il metodo

La ricerca, sulla base dei dati raccolti, si propone misurare l'efficienza dei processi concessori dei Comuni analizzati 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 4.1*). La maggior parte dei fattori presi in esame affronta solo alcune delle variabili ritenute fondamentali per una valutazione complessiva dell'efficienza di una Pubblica Amministrazione: particolarmente importanti risultano essere gli aspetti legati alle tempistiche e al numero di addetti.
Di seguito vengono riportati schematicamente gli otto parametri che rappresentano le variabili opportunamente pesate che costituiscono il modello di misurazione.

Parametri
Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
Tempo per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo
Numero di addetti alle pratiche urbanistiche rapportato al numero di abitanti[6]
Tempo trascorso tra presentazione di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego
Numero di addetti alle pratiche edilizie rapportato al numero di abitanti
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
Contributo rapportato al costo di costruzione
Costo medio per la monetizzazione degli standard

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

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

[6] 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 differenti.

Infine, per ogni Comune è stata calcolata la media ponderata di tutti i fattori presi in considerazione, ottenendo così un punteggio totale, espresso in centesimi, che ha permesso all'Osservatorio di stilare la graduatoria sotto riportata (*Tabella 4.2*).
È importante evidenziare che il fattore chiave per redigere la classifica finale è stato il numero di risposte ricevute: infatti, alle domande cui non è stata data risposta è stato assegnato un punteggio di 0 punti.

4.2 La classifica

Il risultato ottenuto in centesimi è stato poi tradotto in 4 classi di efficienza, espresse attraverso le lettere A+, A, B e C.
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	
1	**Ferrara**	**A+**
2	**Asti**	**A+**
3	**Pordenone**	**A+**
4	**Piacenza**	**A+**
5	**Chieti**	**A+**
6	**Sondrio**	**A+**
7	Perugia	A
8	Verona	A
9	Como	A
10	Arezzo	A
11	Alessandria	A
12	Bologna	A
13	Oristano	A
14	Cosenza	A
15	Pavia	A
16	Vicenza	A
17	Ancona	A

	PAL – Classe	
18	Avellino	A
19	Cesena	A
20	Torino	A
21	Gorizia	A
22	Grosseto	A
23	Campobasso	A
24	Salerno	A
25	Cremona	A
26	Macerata	A
27	Bari	A
28	Bergamo	A
29	Aosta	A
30	Prato	A
31	Lodi	A
32	Modena	A
33	Fermo	A
34	Napoli	A

	PAL – Classe	
35	Catania	B
36	Lucca	B
37	L'Aquila	B
38	Pisa	B
39	Venezia	B
40	Treviso	B
41	Firenze	B
42	Bolzano	B
43	Imperia	B
44	Cagliari	B
45	Padova	C
46	Monza	C
47	La Spezia	C
48	Milano	C
49	Rimini	C

Tabella 4.2: Classifica delle PAL nel settore urbanistico ed edilizio.

5. L'approfondimento sui progetti di residenzialità tematica

5.1 L'approfondimento

L'approfondimento dell'indagine svolta dall'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL) è dedicato al tema della residenzialità tematica.
Per residenzialità tematica si intende una struttura abitativa destinata ad accogliere particolari categorie di persone e a rispondere a specifiche esigenze[7].
I dati sono stati raccolti mediante un apposito questionario costituito da 4 domande e 3 sottodomande.
L'approfondimento fa riferimento ai dati generali sulle tipologia di residenzialità tematica presenti nel patrimonio immobiliare comunale.
Hanno compilato la seconda parte del questionario 28 PAL su 49 (pari al 57%).

Alle PAL intervistate è stato chiesto di indicare:

- quale tipologia di residenzialità tematica è presente nel patrimonio immobiliare comunale;
- se il Comune ha in programma di realizzare residenze tematiche e, nel caso, quali e che tipo di finanziamenti e di strumenti si prevede di utilizzare;
- chi si occupa della gestione amministrativa delle residenze tematiche del patrimonio immobiliare comunale;
- quale tipologia il Comune ritiene sia utile sviluppare nel territorio comunale.

[7] Si riportano alcune definizioni relative alle principali tipologie residenziali tematiche:
- **Centri di accoglienza, mense, dormitori.** Servizi di prima accoglienza, rivolti a utenti in condizione di estrema emarginazione; offrono, per periodi brevi, sostegno immediato ai bisogni primari.
- **Co-housing**. Abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni**,** progettati e realizzati, fin dalla concezione del progetto, dai loro futuri abitanti (cohouser).
- **RST (Residenze Sociali Temporanee).** Servizi di seconda e terza accoglienza, offrono ospitalità in alloggi per periodi pari o superiori all'anno, si rivolgono in prevalenza a persone singole o a nuclei familiari in situazione di parziale autosufficienza socio-economica.
- **Senior housing.** Abitazioni corredate da spazi e servizi comuni**,** progettati e realizzati per andare incontro alle esigenze delle persone anziane.
- **Social housing.** L'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari.
- **Student housing.** Residenze destinate a studenti universitari.

5.2 La residenzialità tematica: analisi dei dati

Il numero di Comuni che ha partecipato alla seconda parte del questionario è stato di 28 su 49 pari al 57% (*Grafico 5.1*).

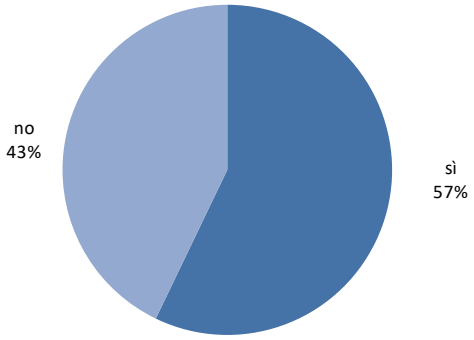


Grafico 5.1: Percentuale di Comuni che hanno partecipato alla seconda parte del questionario.

11 Comuni hanno indicato la presenza di almeno un centro di accoglienza/dormitorio nel patrimonio immobiliare comunale. Social housing, strutture protette e RST (Residenze Sociali Temporanee) seguono con 8 citazioni ciascuna (era possibile dare più di una risposta) (*Grafico 5.2*).

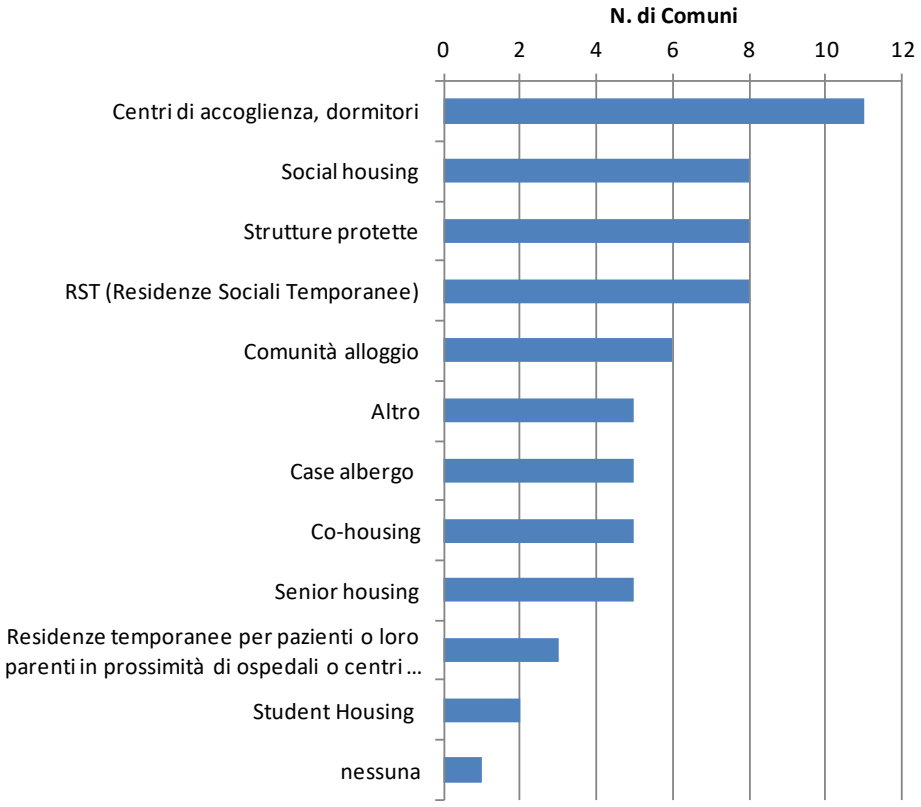


Grafico 5.2: Numero di Comuni che hanno indicato la presenza di una specifica tipologia di residenzialità tematica (possibile più di una risposta).

In totale sono stati indicati 31 centri di accoglienza/dormitorio: di questi ben 11 sono stati realizzati negli ultimi tre anni (pari al 35%). Il 53% delle RST (Residenze Sociali Temporanee), il 44% del co-housing e il 40% delle comunità alloggio sono state realizzate negli ultimi tre anni (*Grafico 5.3*). Nel conteggio, ai fini dell'elaborazione del grafico, non sono stati inclusi i singoli alloggi per social housing, RST (Residenze Sociali Temporanee) o altri alloggi (tipicamente case a canone calmierato).

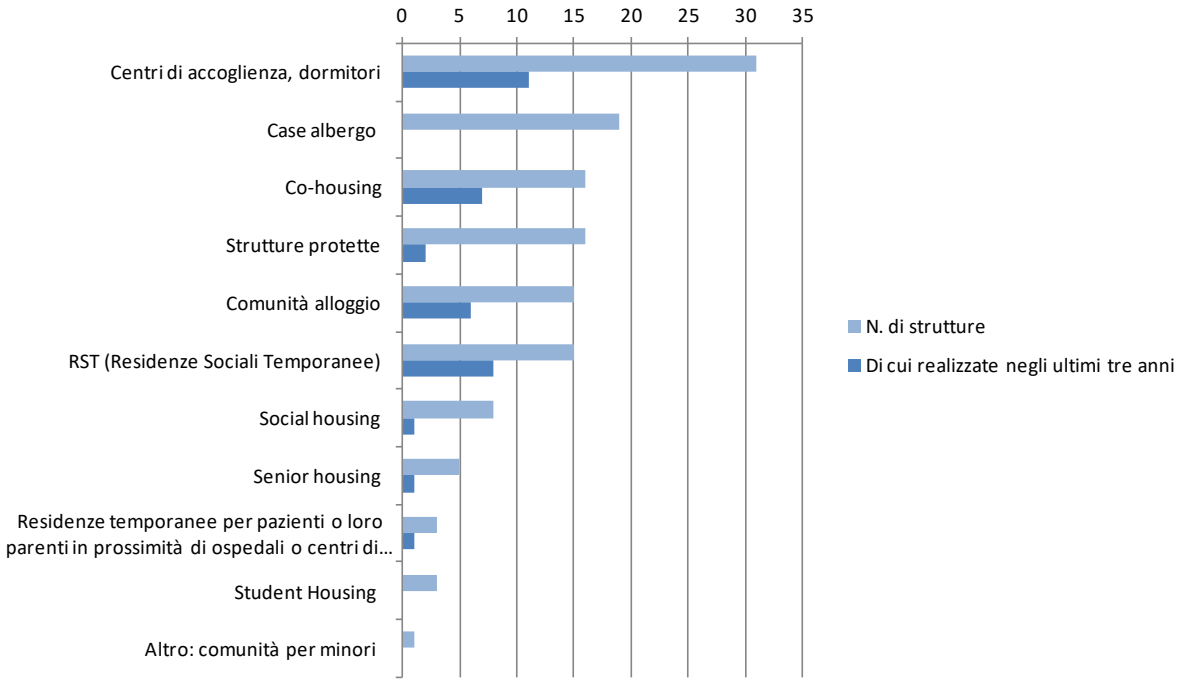


Grafico 5.3: Numero di strutture presenti, di cui realizzate negli ultimi tre anni.

I Comuni che hanno in programma di realizzare residenze tematiche sono 16, mentre 9 Comuni lo escludono esplicitamente (*Grafico 5.4*).

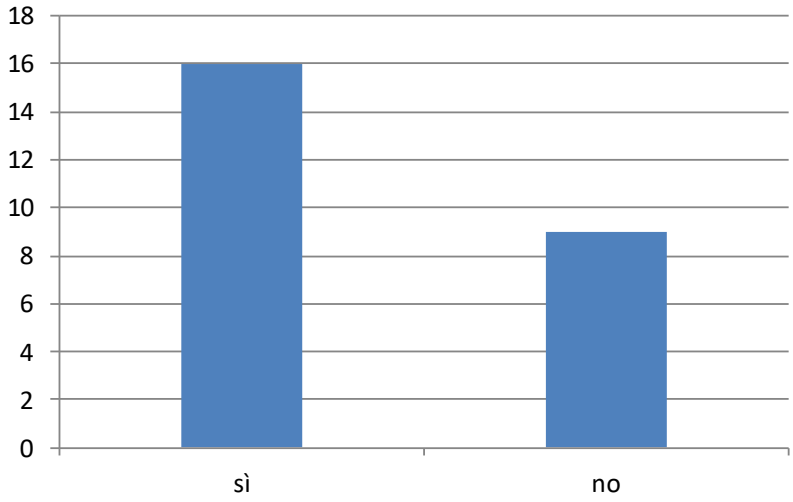


Grafico 5.4: Comuni che hanno in programma di realizzare residenze tematiche.

Tra i Comuni che hanno in programma di realizzare residenze tematiche, la tipologia su cui sono ricadute il maggior numero di scelte è il social housing (10 opzioni), seguita a distanza dal co-housing con 5 opzioni (*Grafico 5.5*).

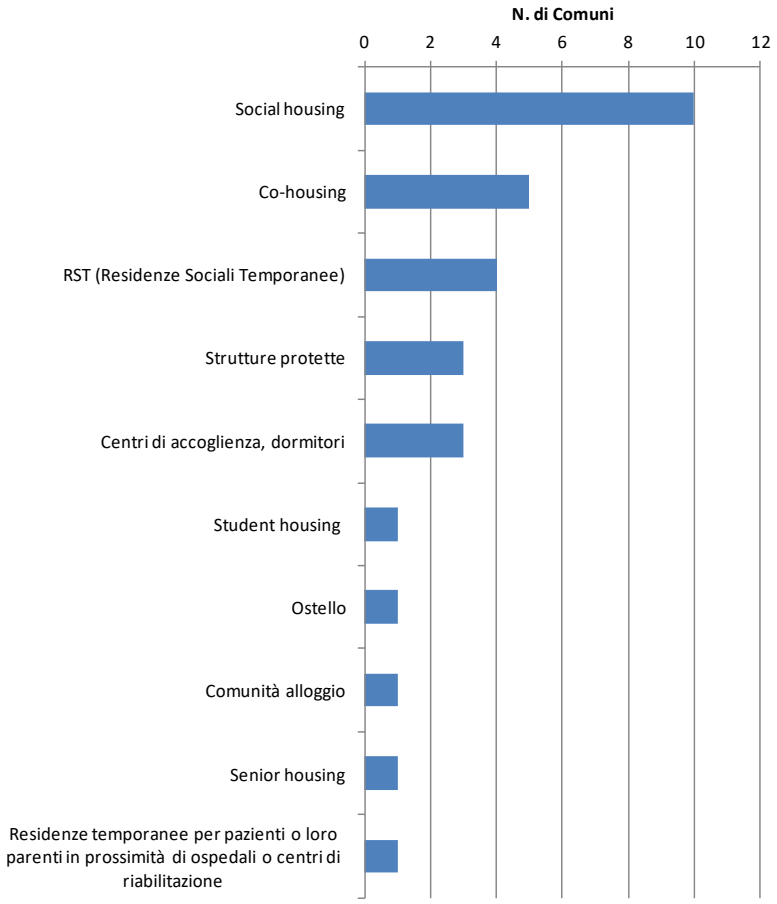


Grafico 5.5: Numero di Comuni che hanno in programma di realizzare una specifica residenza tematica (possibile più di una risposta).

Per quanto riguarda il tipo di finanziamenti che si prevede di utilizzare, il 73% è pubblico (16 opzioni), mentre il 27% è privato (*Grafico 5.6*). Dei 16 finanziamenti pubblici, 4 sono riconducibili a finanziamenti europei e 3 a finanziamenti regionali.

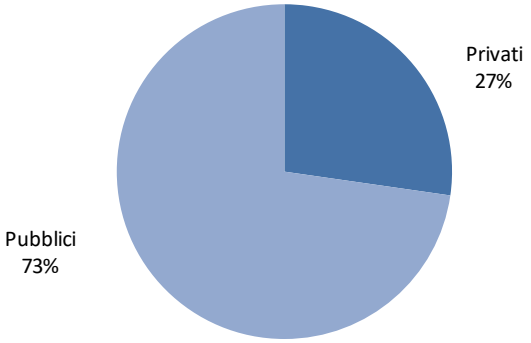


Grafico 5.6: Tipo di finanziamenti che si prevede di utilizzare (possibile più di una risposta).

Per quanto riguarda invece gli strumenti per la realizzazione delle residenze tematiche, a parte l'opzione "Altro", il più utilizzato sembra essere il fondo immobiliare (25%), seguito dall'intervento comunale (19%) (*Grafico 5.7*).

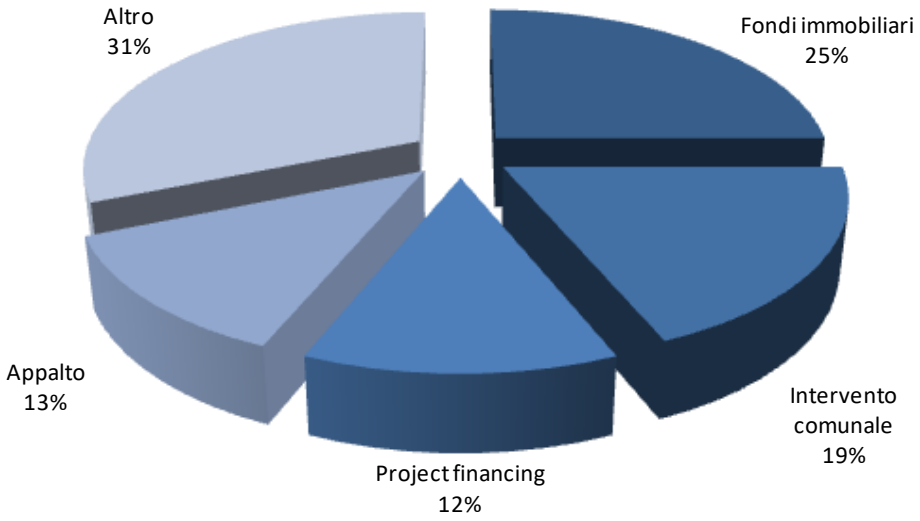


Grafico 5.7: Strumenti per la realizzazione delle residenze tematiche (possibile più di una risposta).

La gestione delle residenzialità tematiche nel 53% dei casi è in capo ad enti pubblici e nel 26% a privati (*Grafico 5.8*).

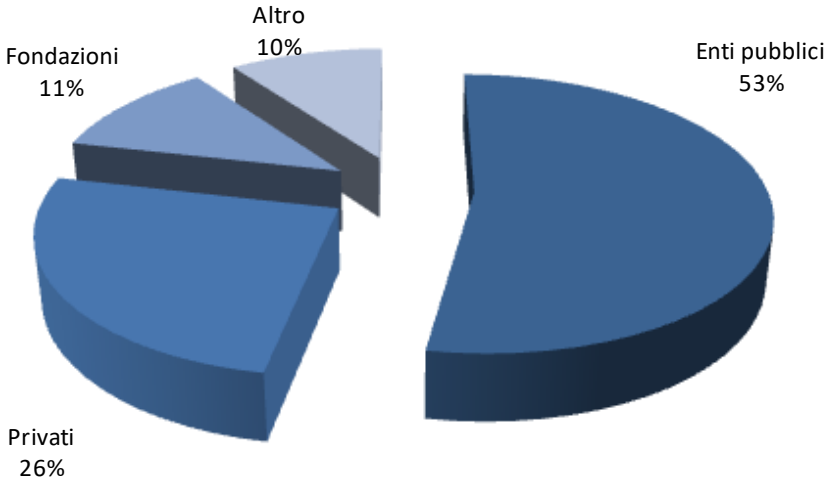


Grafico 5.8: Chi si occupa della gestione amministrativa delle residenze tematiche del patrimonio immobiliare comunale (possibile più di una risposta).

Per quanto riguarda i desiderata dei Comuni, il 78% è interessato al social housing, il 44% allo student housing e al co-working (*Grafico 5.9*).

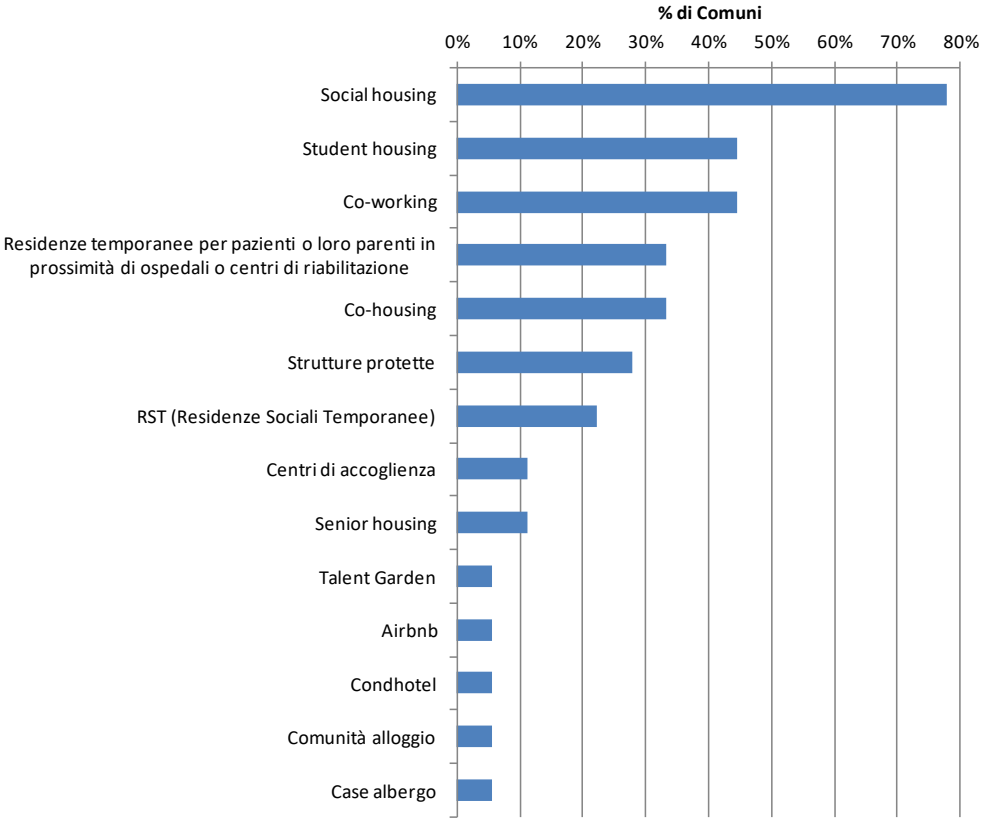


Grafico 5.9: Tipologie che le PAL ritengono utile che siano sviluppate nel territorio comunale (possibile più di una risposta).

Conclusioni

La ricerca ha visto la partecipazione di 49 Comuni distribuiti su tutto il territorio nazionale, mantenendosi in linea con il livello di partecipazione delle precedenti 10 edizioni di questo rapporto.
Le tematiche più significative affrontate nella ricerca riguardano i tempi delle Pubbliche Amministrazioni: sia per le pratiche urbanistiche che per quelle edilizie rimangono tendenzialmente invariati rispetto al passato.

- Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) viene rilasciato mediamente in 13 giorni.
- L'approvazione di un Piano Attuativo richiede mediamente 8 mesi.
- Il tempo medio che trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego è di 88 giorni.

Anche per quanto riguarda il rilascio dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi il numero di pratiche rimane sostanzialmente invariato:

- il numero di Piani Urbanistici Attuativi istruiti in media per Comune è di 8;
- i permessi di costruire rilasciati per Comune sono in media 137;
- resta sostenuto l'uso della S.C.I.A. (765 pratiche in media per Comune).

Il numero medio di addetti alle pratiche urbanistiche è invariato rispetto al 2016 (9); quello degli addetti alle pratiche edilizie è di 17 (erano 14 nel 2016).

L'approfondimento di quest'ultima indagine svolta dall'OPPAL ha avuto come oggetto i progetti di residenzialità tematica nelle Pubbliche Amministrazioni Locali.
È possibile sintetizzare come segue i dati più significativi:

- il numero di Comuni che ha partecipato alla seconda parte del questionario è stato di 28 su 49;
- 16 Comuni su 28 hanno già in programma di realizzare residenze tematiche; la tipologia su cui sono ricadute il maggior numero di scelte è il social housing (10 opzioni);
- nel 73% dei casi si utilizzeranno fondi pubblici;
- anche per il futuro il 78% dei Comuni sarebbe interessato a sviluppare il social housing.