

Rapporto Oppal. Il 67% dei capoluoghi non aggiorna l'elenco aree dismesse
Appena l'1% degli interventi urbanistici è in mano ad aziende estere

Solo una città su cinque crede nel social housing

Adriano Lovera

Migliorano i tempi di concessione dei permessi, il 98% dei capoluoghi è dotato di "sportello unico per l'edilizia", ma le amministrazioni sono ancora indietro come promozione del territorio verso gli investitori stranieri e ben il 67% di queste non compila neppure un censimento aggiornato delle aree dismesse, che potrebbero essere oggetto di riconversione e sviluppo. Ecco perché, sul totale degli interventi urbanistici in corso nel nostro Paese, appena l'1% è appaltato a operatori di oltre confine (era il 3% nella precedente rilevazione). Il resto è appannaggio delle imprese locali (84%) o al massimo nazionali (15%). Sono alcuni dei dati che emergono dall'undicesima edizione del rapporto Oppal (Osservatorio permanente sulla pubblica amministrazione locale), realizzato all'interno del Real Estate Center (Rec) del Politecnico di Milano, sulla base delle indicazioni fornite da 49 capoluoghi di provincia al 31 dicembre 2017.

Uno dei nodi resta quello della promozione del territorio. Tra i maggiori punti di critica mossi dagli investitori verso le amministrazioni c'è la difficoltà di reperire documentazione e informazioni, nonostante la presenza diffusa di sportelli unici per l'edilizia e per l'impresa. «Ormai gli investitori internazionali guardano alla singola

8

MESI

È il tempo medio che è stato necessario per l'approvazione dei piani attuativi urbanistici nel 2017 nei 49 capoluoghi sondati dal Rapporto Oppal del Politecnico di Milano

città, non all'intero Paese. Non parlano più in generale di Gran Bretagna o Olanda, ma puntano su Newcastle o su Amsterdam - ragiona Marzia Morena, docente del Politecnico, tra i coordinatori scientifici della ricerca -. Per questo la completezza e velocità degli uffici pubblici è un pre requisito, ma poi serve un contorno fatto di facilitazioni, operazioni commerciali e di marketing per raccontare l'idea di sviluppo di un territorio e le sue opportunità». Da noi, non è un mistero, le attenzioni del mercato in questo momento sono quasi tutte per Milano e per la Lombardia. Non a caso, proprio la Regione ha deciso di avere un ruolo attivo nella promozione dell'immobiliare e con una recente delibera (programma Attract) selezionerà e guiderà i Comuni che vogliono mettersi in mostra alla prossima edizione del Mipim di Cannes 2019 (i Comuni possono inviare la manifestazioni d'interesse entro il 17 dicembre).

A parte i segmenti tradizionali, lo sviluppo del futuro, secondo il report, dovrebbe puntare sull'edilizia "tematica", come ad esempio student e social housing, spazi di coworking, residenze temporanee in prossimità degli ospedali. Ma i progetti in campo sono ancora limitati. Circa il 20% delle amministrazioni ha in corso progetti di social housing, la metà di co-housing e residenze temporanee, finanziati per lo più tramite fondi (25%), intervento comunale (19%), appalto (13%) e project financing (12%). Ma il 78%

dei Comuni è interessato a sviluppare questi segmenti di mercato.

Secondo il Rapporto, scende da 9 a 8 mesi la media di approvazione dei piani attuativi urbanistici, con punte che vanno da oltre 20 mesi di Bari e Milano ai 2-3 mesi di Cosenza e Padova. Dati, quindi, che sono conseguenza non solo dell'efficienza degli uffici, ma soprattutto della mole di pratiche da gestire (come è evidente dai tempi lunghi del capoluogo milanese). Sia a livello di nuove costruzioni sia di riconversioni, il residenziale rappresenta ancora oltre il 50% degli interventi, seguito da industriale (13% circa), commerciale (10%) e terziario (9%).

Il numero di permessi a costruire rilasciati dagli sportelli è però in diminuzione: «Non stupisce, dal momento che l'edilizia non fa che riflettere l'andamento generale di un'economia ancora lenta», dice ancora Marzia Morena. Rispetto all'edizione 2017 i valori sono diminuiti sia per quanto riguarda le nuove edificazioni (-21%), sia per quanto riguarda le ristrutturazioni (-3% circa). Migliorano invece i tempi medi che intercorrono tra la presentazione di una domanda e il suo rilascio, o diniego: 88 giorni di media (erano 95 nel 2016). Anche in questo caso con forti differenze, che non penalizzano per forza il Sud. Torino ad esempio si avvicina a 150 giorni, Venezia a 120, Lucca batte tutti, in negativo, con oltre 300 giorni. A Lodi, Prato e Grosseto i più solerti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA