

LE CLASSIFICHE DEL SOLE 24 ORE

Edilizia, con la crisi permessi di costruire giù fino al 90 per cento

Cantieri quasi azzerati a Ferrara e Reggio Emilia, dove il calo dei permessi di costruire ha superato il 90% in soli sette anni. A dirlo sono i dati Istat sulle nuove autorizzazioni rilasciate nelle diverse province italiane dal 2005 al 2012. In questo lasso di tempo, in media, il crollo delle nuove co-

struzioni è stato del 70% sul territorio nazionale. Ma non c'è solo crisi: i tempi per il rilascio dei permessi raggiungono i 233 giorni. Tanto che per semplificare la normativa interviene anche il decreto "sblocca Italia", in conversione alle Camere.

Finizio e Lungarella ▶ pagina 8

233 giorni

Tempo di rilascio del permesso Italia al 112° posto nella classifica Doing Business della World Bank

Le classifiche del Sole 24 Ore

IL MERCATO DELL'EDILIZIA

Il peso del passato

Flessione più accentuata in Emilia Romagna e Toscana dove prima si è costruito in eccesso

Le misure dello «sblocca Italia»

Attesa una ripresa con la semplificazione dell'iter per i recuperi delle aree dismesse

Cantieri bloccati: permessi in calo del 70%

Nuove costruzioni in frenata di oltre il 90% a Ferrara e Reggio Emilia - Solo Genova in controtendenza

Michela Finizio

La crisi dell'edilizia in Italia non molla la presa. Le nuove costruzioni autorizzate sono in picchiata del 70% rispetto agli anni pre-recessione. E non è solo colpa del mercato in frenata: in media ci vogliono 233 giorni per ottenere un permesso di costruire, in Francia 184, in Germania 97. A dirlo sono gli ultimi dati della Banca mondiale, all'interno del progetto Doing Business, che vede l'Italia al 112° posto in un confronto tra le regolamentazioni di 189 Paesi. Tanto che per semplificare la normativa sull'edilizia interviene anche il decreto "sblocca Italia", in fase di conversione alle Camere, cercando di rilanciare l'avvio dei cantieri.

Prendendo i dati Istat, relativi ai permessi di costruire ritirati per provincia (gli ultimi disponibili sono relativi al 2012), il calo rispetto al 2005 è netto: si va dai 239 autorizzati a Ferrara e quasi "azzerati" rispetto agli oltre 2.300 rilasciati sette anni prima fino ai 955 permessi registrati in un anno a Trapani, dato in flessione dell'8,3% rispetto al passato. In totale, sul territorio

nazionale, le nuove costruzioni sono più che dimezzate (-70,5%) per una media di 14,3 permessi ritirati nel 2012 ogni 10mila abitanti. A fare eccezione, unica all'interno di una classifica dominata dal segno meno, è la città di Genova: qui nel 2012 le nuove costruzioni autorizzate sono addirittura in lievissimo aumento (+1,3%) sul 2005.

La crisi economica ha avuto sull'edilizia un impatto senza eguali in altri settori economici, figlia di quello che - dati alla mano - può essere definito come un vero e proprio "sboom": i cali maggiori, infatti, si registrano là dove in passato si è costruito troppo. Aggregando i dati su base regionale, la flessione dei permessi di costruire è sempre superiore al 70% in Emilia Romagna, Toscana, Marche e Veneto - tutte regioni in cui in passato si sono concentrati gli "eccessi" del settore delle costruzioni - e meno in Liguria, Campania o Calabria, dove la frenata dei nuovi cantieri avviati è intorno al 50-55 per cento.

Lo stesso trend si vede anche su base provinciale. A Bolzano, dove si registra il più alto indice

di permessi ritirati ogni 10mila abitanti, le nuove costruzioni autorizzate sono poco più che dimezzate rispetto al 2005. Al contrario a Genova, appunto l'unica città in controtendenza, si registra una delle più basse incidenze di nuove costruzioni rispetto alla popolazione.

A deprimere l'avvio di nuovi cantieri non è solo il trend delle compravendite immobiliari che, come dimostrano gli ultimi dati dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate relativi al secondo trimestre 2014, tornano al segno meno (-1,2% rispetto alla lieve ripresa registrata nei primi tre mesi dell'anno). In questo contesto, come emerge dai dati diffusi dal Doing Business della Banca mondiale, sono le procedure, i tempi e i costi dell'edilizia a scoraggiare ulteriormente le imprese nell'avviare nuove iniziative immobiliari.

Sulle difficoltà di ottenere un permesso di costruire l'Italia si posiziona subito dietro a Mali, Togo e, a sorpresa, all'Irlanda, posizionati rispettivamente al 113°, 114° e 115° posto. In media in Grecia bastano 105 giorni, in Inghil-

terra 88. Solo la Spagna sfiora quasi i tempi dell'Italia con 230 giorni. Ma ciò che emerge di interessante è come i tempi per il conseguimento del titolo abilitativo cambino significativamente da città a città. Secondo Doing Business, che ne prende in considerazione solo alcune, la più virtuosa è Milano, con un'attesa di 151 giorni, seguita da Bologna (164 giorni) e Torino (198 giorni). Fanalini di coda, Catanzaro e Palermo, dove per un permesso in media occorrono più di 300 giorni.

In questo senso interviene il recente decreto "sblocca Italia" (Dl 133/2014), ora all'esame del Parlamento, che allarga le maglie per il rilascio del permesso di costruire in deroga ai regolamenti stabiliti dagli strumenti urbanistici. Questa opzione prima valeva solo per gli edifici pubblici. Salvo modifiche in fase di approvazione, d'ora in poi sarà possibile ottenere il rilascio del titolo autorizzativo anche per il recupero delle aree industriali dismesse, sperando che la semplificazione ridia ossigeno all'edilizia e si traduca nel rilascio di nuovi permessi a costruire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il crollo delle autorizzazioni

Il numero di permessi di costruire ritirati nel 2012 ogni 10mila abitanti e la variazione rispetto al 2005

Pos.	Provincia	Permessi ogni 10.000 abitanti	Var. % 2012/2005	Pos.	Provincia	Permessi ogni 10.000 abitanti	Var. % 2012/2005
1	Ferrara	6,8	-93,1	53	Taranto	8,7	-71,1
2	Reggio Emilia	6,5	-91,4	54	Novara	14,4	-71,0
3	Mantova	9,1	-89,0	55	Bari	12,7	-70,3
4	Grosseto	7,7	-87,6	56	Firenze	7,3	-69,9
5	Siena	10,3	-87,1	57	Savona	9,8	-69,7
6	Ravenna	9,3	-86,6	58	Cagliari	14,4	-69,6
7	Modena	10,6	-86,4	59	Varese	18,8	-69,0
8	Piacenza	10,4	-86,4	60	Reggio Calabria	8,0	-68,4
9	Cremona	9,2	-86,3	61	Trento	21,5	-68,3
10	Forlì-Cesena	10,5	-85,9	62	Torino	12,8	-67,5
11	Arezzo	8,7	-85,8	63	Latina	16,8	-67,0
12	Lucca	6,7	-85,5	64	Vercelli	5,3	-65,4
13	Terni	8,7	-84,4	65	Macerata	17,4	-65,1
14	Pesaro e Urbino	10,8	-83,8	66	Pescara	15,9	-64,7
15	Nuoro	13,3	-83,6	67	Aosta	17,3	-63,1
16	Lodi	16,1	-83,4	68	Roma	14,1	-62,6
17	Bologna	10,3	-82,6	69	Lecce	15,3	-62,2
18	Massa Carrara	5,6	-82,1	70	Caltanissetta	11,5	-62,0
19	Ancona	9,0	-82,0	71	Potenza	9,6	-61,4
20	Campobasso	7,9	-81,5	72	Teramo	25,1	-60,7
21	Ascoli Piceno	9,1	-81,4	73	V.C.O.	14,6	-60,4
22	Treviso	15,4	-80,5	74	Pistoia	11,9	-60,1
23	Pisa	13,1	-80,4	75	Alessandria	8,7	-59,8
24	Crotone	9,7	-80,4	76	Agrigento	12,5	-59,1
25	Brescia	13,8	-80,2	77	Milano	20,7	-59,0
26	Rovigo	14,1	-80,0	78	Messina	13,2	-58,4
27	Sassari	14,0	-79,9	79	Asti	13,2	-57,8
28	Pordenone	15,1	-79,4	80	Bolzano/Bozen	36,9	-57,1
29	Foggia	9,4	-78,8	81	Rieti	16,9	-57,0
30	Perugia	12,1	-77,9	82	Como	20,2	-56,9
31	Gorizia	12,2	-77,9	83	Catania	12,9	-56,0
32	Viterbo	10,5	-77,9	84	Biella	5,3	-56,0
33	Venezia	19,3	-77,5	85	L'Aquila	13,8	-55,7
34	Vicenza	13,9	-76,9	86	Trieste	6,9	-55,6
35	Verona	16,1	-76,8	87	Palermo	8,3	-55,5
36	Frosinone	11,1	-76,7	88	Sondrio	27,5	-55,0
37	Parma	20,1	-76,1	89	Catanzaro	18,3	-54,6
38	Rimini	20,9	-76,0	90	Cosenza	20,7	-52,6
39	Livorno	6,3	-75,3	91	Benevento	10,5	-52,5
40	Matera	5,8	-74,5	92	Brindisi	14,5	-51,3
41	Prato	15,4	-74,2	93	Salerno	10,9	-47,9
42	Padova	19,6	-73,8	94	Cuneo	21,3	-45,6
43	Chieti	17,4	-73,7	95	Avellino	12,0	-44,3
44	Caserta	12,6	-73,1	96	Vibo Valentia	31,4	-37,5
45	Pavia	16,6	-73,1	97	La Spezia	22,5	-37,2
46	Enna	7,0	-72,6	98	Oristano	23,8	-30,7
47	Lecco	17,3	-72,4	99	Ragusa	18,4	-29,7
48	Bergamo	18,6	-72,2	100	Napoli	6,2	-29,7
49	Imperia	11,2	-72,2	101	Siracusa	16,7	-17,2
50	Udine	19,4	-72,1	102	Trapani	22,2	-8,3
51	Isernia	21,8	-71,9	103	Genova	6,6	1,3
52	Belluno	16,5	-71,3		MEDIA ITALIA	14,3	-70,5

Nota: I dati relativi alle nuove province sono stati accorpati a quelle preesistenti per omogeneità di confronto con il 2005
Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Istat