

Permessi di costruire e relative sanzioni

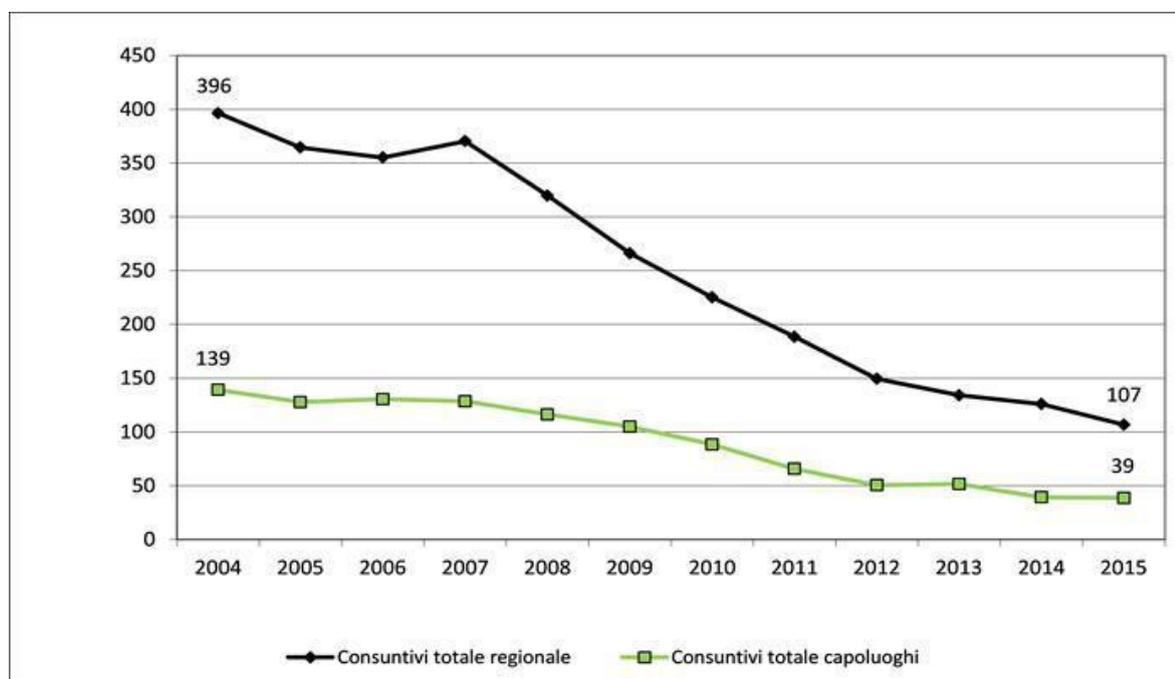
I valori analizzati si riferiscono alle entrate iscritte nei bilanci consuntivi dei Comuni inerenti i permessi di costruire e le relative sanzioni e traggono origine dalle pratiche amministrative direttamente collegate all'edilizia; l'aggregato include i flussi finanziari derivanti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i proventi dei costi di costruzione, le monetizzazioni degli standard, le sanzioni per abusi e sanatorie e, infine, altre entrate.

Si tratta di un importante insieme di voci di bilancio per le Amministrazioni municipali poiché costituisce una concreta misura dell'attività di costruzione e può diventare un interessante indicatore della situazione generale del settore edile.

Le analisi proposte risentono della eterogeneità dell'aggregato considerato rispetto agli oneri di urbanizzazione in senso stretto e, inoltre, le serie storiche accorpano le entrate derivanti dalla destinazione d'uso residenziale e quelle non residenziali, ne consegue che i valori disponibili non possono essere assunti come dato "abitativo" ma sono piuttosto come un elemento di valutazione della vivacità del settore in generale.

I consuntivi relativi all'esercizio finanziario 2015, a livello regionale, evidenziano entrate accertate per circa 107 milioni di euro, valore minimo fra quelli dell'ultimo decennio e, in progressiva riduzione, a partire dal picco del 2004, quando il totale dei permessi di costruire e relative sanzioni arrivò a sfiorare i 400 milioni di euro. Dopo essere rimasto sopra i 300 milioni sino al 2008, l'andamento del fenomeno rispecchia in modo efficace quello della crisi del mercato immobiliare.

Figura A. Andamento dei permessi di costruire e relative sanzioni in Emilia-Romagna. Accertato in milioni di euro. Anni 2004-2015

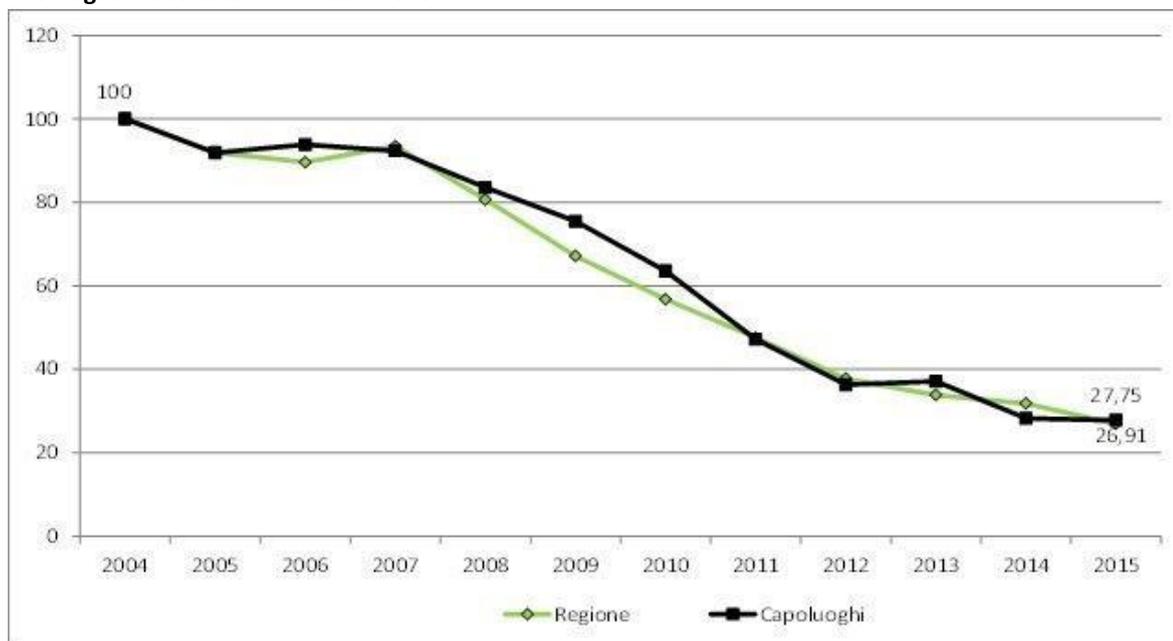


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio

Sia il trend degli oneri a consuntivo, derivanti dall'attività edilizia, a livello regionale sia quello dei Comuni capoluogo evidenziano un netto calo a partire dal 2007 e, per i soli capoluoghi, un lieve ripresa nel 2013; andamenti evidenziati soprattutto nel grafico successivo dove sono stati calcolati numeri

indice (base 2004= 100).

Figura B. Numeri indice (2004 = 100) dell'andamento dei permessi di costruire e relative sanzioni in Emilia-Romagna. Accertato. Anni 2004-2015



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio.

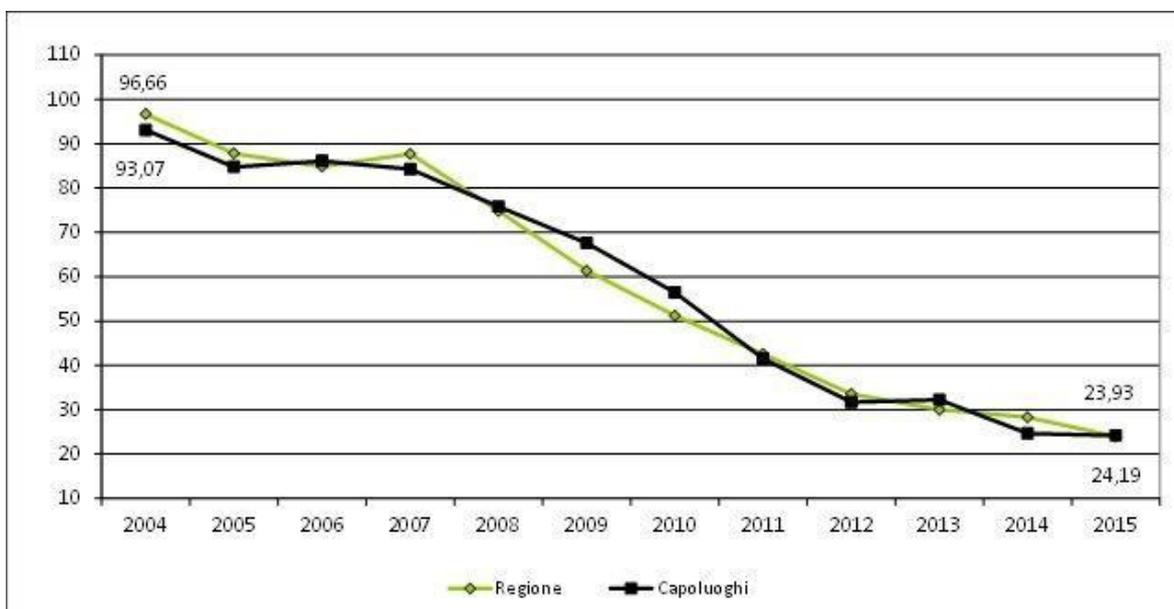
Utilizzando i dati raccolti nel corso di un interessante studio pubblicato dalla Regione Emilia-Romagna nel 2015 (LEGGERE I BILANCI PER LEGGERE IL TERRITORIO. L'edilizia in superfici, volumi, euro) è stato possibile procedere ad una valutazione approssimativa delle entrate derivanti dalla destinazione residenziale rispetto al complesso generale. L'analisi è stata condotta su 41 Comuni, che non sono un campione rappresentativo della realtà regionale, dove risiedono oltre 500 mila persone, l'11% del totale dei residenti regionale (Censimento 2011), vi sono ubicati 275.625 alloggi e 286.654 unità immobiliari abitative al 2013.

In linea con l'incidenza demografica, l'analisi sui 41 Comuni rappresenterebbe il 10,7% delle entrate considerate per l'anno 2012 e l'11% per il 2013, il 10,8% mediamente nel biennio. Analizzando la distribuzione dei 41 Comuni in base all'incidenza della componente abitativa sul totale generale si osserva come molti si siano caratterizzati per la marcata incidenza del settore abitativo che, in media, varia dal 71% del 2013 al 76% del 2012. Altrettanto interessanti i valori di posizione, a partire dai valori mediani (88% del 2012 e 84% del 2013) e dai quartili inferiori che misurano rispettivamente 73% e 60% a fronte del 100% di quello superiore, ovvero la totalità degli oneri.

In merito alla ripartizione delle entrate, sia gli oneri per urbanizzazioni (primaria e secondaria) che i proventi da costo di costruzione registrano quote dell'ordine del 40% e quindi per i Comuni analizzati rappresenterebbero oltre l'80% delle entrate sia in totale che per la sola destinazione abitativa. Pur tenendo in debito conto che i dati disponibili non rappresentano un campione significativo della realtà regionale e, non consentirebbero di fare deduzioni sull'universo dei Comuni, si potrebbe ipotizzare che in base alla forte prevalenza delle entrate derivanti dalla funzione abitativa, le serie riportate nelle tabelle 1 e 2 potrebbero descrivere, con buona approssimazione, l'andamento dell'attività edilizia abitativa e che questa potrebbe realisticamente valere oltre il 70% del complesso delle entrate di competenza.

L'andamento dei valori pro capite dei permessi di costruire e relative sanzioni è in linea a quanto già analizzato per le quantità: crescente fino al 2004, mediamente stabile nel triennio successivo, per poi discendere progressivamente ai 23 euro pro capiti nel 2015, rappresentando la crisi economica che ha investito le famiglie e le imprese.

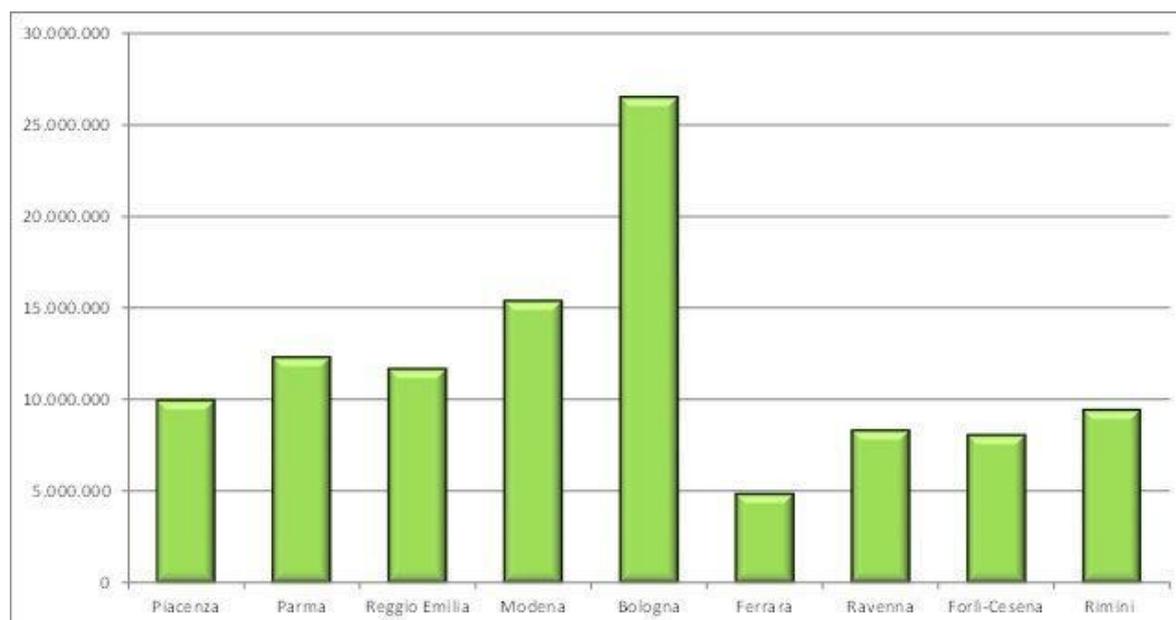
Figura C. Andamento pro capite dei permessi di costruire e relative sanzioni in Emilia-Romagna. Accertato in euro. Anni 2004-2015



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio e Statistica

Nel 2015, nei singoli territori, si osserva che la ripartizione mostra la concentrazione dell'attività in quattro province, quelle di maggior peso demografico: 25% a Bologna, 14% a Modena, 12% a Parma e 10% a Reggio Emilia che raccolgono il 60% del totale regionale sia in termini di permessi di costruire che di popolazione.

Figura D. Permessi di costruire e relative sanzioni in Emilia-Romagna. Accertato in euro al 2015.



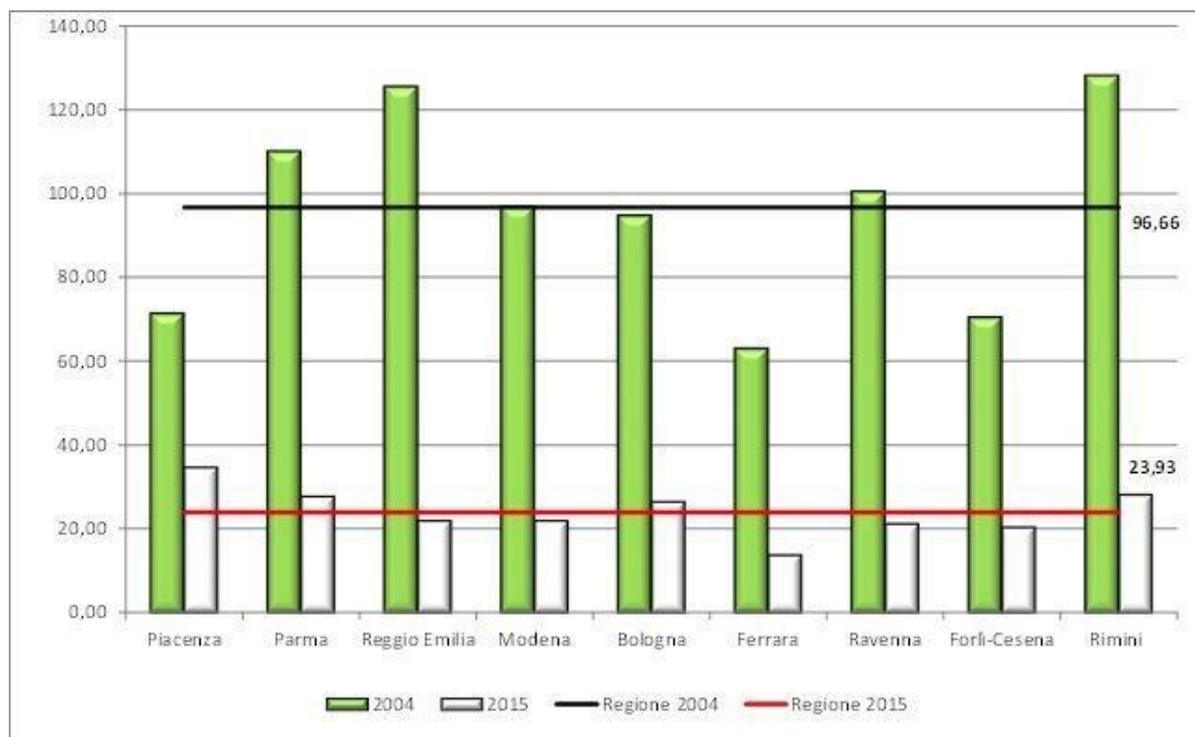
Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio

La serie storica dei valori pro capite dei permessi di costruire e relative sanzioni mostra le differenze esistenti tra le diverse province. A livello regionale, nel 2004, il valore è stato pari a 97 euro pro capite che,

nel 2015, passa a 23 euro, registrando una differenza pari a 74 euro. Nel 2004 Rimini (128), Reggio Emilia (125), Parma (110), Ravenna (101) e Modena (97) presentano valori superiori alla media regionale, 10 anni dopo i valori superiori alla media regionale si registrano ancora a Rimini (28) e Parma (28), compare Piacenza che nel 2014 presenta un considerevole incremento, attestandosi attorno ai 33 euro, e Bologna (26). Il valore minimo di 14 euro è a Ferrara.

A Reggio Emilia si registra la maggior differenza tra i due anni considerati pari a 105 euro pro capite, seguita dalla provincia di Rimini che, pur rilevando un valore superiore alla media regionale, evidenzia una differenza pari a 100 euro.

Figura E. Valori pro capiti dei permessi di costruire e relative sanzioni in Emilia-Romagna. Accertato in euro. 2004 e 2015



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio e Statistica

Tabella 1. Permessi di costruire e relative sanzioni in Emilia-Romagna. Accertato in milioni di euro. Anni 2010-2015

Territorio	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	12.322.884	10.030.415	8.473.759	6.551.629	6.159.864	9.978.696
Parma	29.427.601	20.575.522	15.640.478	14.623.755	11.420.190	12.329.462
Reggio Emilia	26.998.261	23.493.701	20.794.932	19.953.756	13.789.404	11.692.992
Modena	37.020.550	32.836.789	22.126.610	22.372.567	19.578.476	15.398.975
Bologna	47.050.385	38.959.269	34.821.496	30.922.228	40.013.553	26.539.154
Ferrara	13.018.405	9.701.727	7.700.307	7.484.796	6.498.107	4.862.854
Ravenna	18.317.281	15.937.666	10.055.211	6.990.846	6.656.113	8.328.490
Forlì-Cesena	15.029.214	14.228.303	12.887.048	12.048.700	10.502.686	8.077.865
Rimini	25.892.484	22.751.469	16.994.320	13.156.590	11.377.880	9.455.746
Regione	225.077.065	188.514.861	149.494.159	134.104.866	125.996.273	106.664.235

Fonte dati: elaborazione Eret su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio

Tabella 2. Permessi di costruire e relative sanzioni in dell'Emilia-Romagna. Accertato in milioni di euro. Anni 2004-2009

Territorio	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	19.365.458	15.501.884	20.618.961	20.970.644	17.901.357	13.842.653
Parma	44.892.994	46.677.921	43.667.257	40.644.023	44.748.781	36.657.260
Reggio Emilia	59.951.327	54.764.504	52.022.883	53.031.351	44.413.783	35.145.513
Modena	63.154.117	63.239.893	58.519.890	63.336.601	49.271.579	42.278.571
Bologna	88.671.169	74.165.773	67.061.115	73.817.271	59.463.443	50.480.840
Ferrara	21.938.881	25.073.709	24.632.946	22.283.308	20.209.277	15.181.972
Ravenna	36.280.481	33.834.009	30.640.966	33.218.871	27.657.741	20.641.534
Forlì-Cesena	25.856.143	27.416.884	26.714.879	25.631.076	21.396.397	20.139.430
Rimini	36.321.302	23.740.359	31.306.090	37.418.117	34.686.936	31.122.358
Regione	396.431.872	364.414.936	355.184.987	370.351.262	319.749.294	266.157.084

Fonte dati: elaborazione Eret su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio

Tabella 3. Permessi di costruire e relative sanzioni nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna. Accertato in milioni di euro. Anni 2010-2015

Capoluogo	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	5.001.864	3.360.264	3.113.805	2.163.221	2.812.567	6.547.605
Parma	15.503.774	7.993.920	5.800.781	7.151.860	4.626.136	5.725.054
Reggio Emilia	11.439.327	9.439.792	6.731.145	10.146.132	5.957.405	3.839.788
Modena	10.823.267	8.039.088	6.394.794	6.333.119	4.308.903	3.384.121
Bologna	15.224.941	12.041.707	12.388.126	11.779.402	9.541.177	7.244.366
Ferrara	5.771.265	4.906.143	3.277.214	3.279.877	3.274.573	2.596.097
Ravenna	8.292.993	6.194.446	3.883.239	2.954.042	2.471.615	4.117.622
Forlì-Cesena	4.070.868	3.072.079	2.632.134	2.296.878	1.825.290	2.034.031
Rimini	12.256.796	10.594.732	6.268.882	5.467.470	4.422.899	3.116.521
Regione	88.385.095	65.642.171	50.490.120	51.572.001	39.240.565	38.605.205

Fonte dati: elaborazione Eret su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio

Tabella 4. Permessi di costruire e relative sanzioni nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna. Accertato in milioni di euro. Anni 2004-2009

Capoluogo	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	7.005.999	3.199.938	6.401.558	7.525.218	5.050.041	4.480.301
Parma	24.121.499	24.955.595	21.004.461	18.997.395	22.961.586	19.554.913
Reggio Emilia	24.963.563	25.722.411	23.139.587	21.305.267	16.897.062	13.950.756
Modena	12.902.354	17.395.567	13.454.040	14.646.583	13.289.849	15.534.624
Bologna	25.719.425	25.238.177	20.018.598	22.055.940	18.216.618	15.892.802
Ferrara	8.958.533	9.516.000	10.822.744	10.369.933	9.299.707	7.012.504
Ravenna	14.621.480	14.046.410	11.000.043	11.247.769	11.663.651	7.211.028
Forlì-Cesena	4.631.266	7.640.008	8.595.466	7.231.606	5.408.380	5.765.487
Rimini	16.190.152	112.168	16.091.269	15.080.093	13.457.972	15.552.622
Regione	139.114.271	127.826.274	130.527.766	128.459.804	116.244.866	104.955.037

Fonte dati: elaborazione Eret su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio

Tabella 5. Rapporto pro capite dei permessi di costruire e relative sanzioni in Emilia-Romagna. Accertato in euro. Anni 2010-2015

Territorio	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	42,79	34,60	29,09	22,52	21,32	34,57
Parma	67,29	46,54	35,12	32,70	25,70	27,68
Reggio Emilia	51,40	44,30	38,94	37,24	25,78	21,89
Modena	53,30	46,85	31,38	31,67	27,86	21,90
Bologna	47,80	39,27	34,86	30,80	39,96	26,40
Ferrara	36,27	26,95	21,41	20,90	18,29	13,71
Ravenna	47,03	40,61	25,49	17,69	16,93	21,18
Forlì-Cesena	38,31	35,98	32,35	30,26	26,46	20,36
Rimini	79,60	69,10	51,18	39,23	33,96	28,13
Regione	51,21	42,53	33,52	29,99	28,30	23,93

Fonte dati: elaborazione Eret su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio e Statistica

Tabella 6. Rapporto pro capite dei permessi di costruire e relative sanzioni in Emilia-Romagna. Accertato in euro. Anni 2004-2009

Territorio	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	71,48	56,64	74,72	75,33	63,57	48,41
Parma	110,10	112,97	104,76	96,76	105,12	84,64
Reggio Emilia	125,54	112,46	105,24	105,74	87,06	67,66
Modena	96,87	95,84	87,96	94,52	72,71	61,43
Bologna	94,82	78,54	70,62	77,32	61,68	51,71
Ferrara	63,12	71,68	70,09	63,07	56,80	42,41
Ravenna	100,57	92,60	82,94	88,95	72,89	53,51
Forlì-Cesena	70,55	73,85	71,30	67,81	55,86	51,90
Rimini	128,24	82,74	107,94	127,22	116,27	102,62
Regione	96,66	87,78	84,82	87,69	74,78	61,36

Fonte dati: elaborazione Eret su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio e Statistica

Tabella 7. Rapporto pro capite dei permessi di costruire e relative sanzioni nei capoluoghi dell' Emilia-Romagna. Accertato in euro. Anni 2010-2015

Capoluogo	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	48,71	32,56	29,99	20,88	27,40	63,80
Parma	84,05	42,82	30,74	37,54	24,50	30,13
Reggio Emilia	68,22	55,50	39,21	58,70	34,50	22,34
Modena	59,11	43,53	34,44	34,04	23,35	18,28
Bologna	40,36	31,67	32,36	30,57	24,83	18,76
Ferrara	42,76	36,24	24,20	24,30	24,55	19,36
Ravenna	52,67	39,02	24,32	18,44	15,54	25,79
Forlì-Cesena	34,63	26,00	22,12	19,36	15,42	17,16
Rimini	86,62	73,93	43,37	37,21	30,04	21,06
Regione	56,42	41,53	31,73	32,25	24,67	24,19

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio e Statistica

Tabella 8. Rapporto pro capite dei permessi di costruire e relative sanzioni nei capoluoghi dell' Emilia-Romagna. Accertato in euro. Anni 2004-2009

Capoluogo	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Piacenza	71,07	32,27	64,44	75,54	50,36	44,02
Parma	140,21	143,04	119,49	107,29	128,48	107,22
Reggio Emilia	163,98	165,75	147,02	133,32	104,12	84,29
Modena	72,13	96,58	74,55	81,33	73,86	85,45
Bologna	68,85	67,41	53,56	59,13	48,94	42,39
Ferrara	68,20	72,14	81,70	77,84	69,61	52,15
Ravenna	101,22	95,56	73,78	74,46	76,04	46,23
Forlì-Cesena	42,02	68,55	76,42	63,66	47,16	49,61
Rimini	121,38	0,83	118,61	109,66	97,19	110,96
Regione	93,07	84,74	86,08	84,24	75,80	67,57

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati Regione Emilia-Romagna, Finanza del Territorio e Statistica