DIAC Diario
INFRASTRUTTURE E AMBIENTE COSTRUITO

IL RAPPORTO B-READY DELLA BANCA MONDIALE

Dai 100 giorni di Cagliari ai 220 di Milano e Napoli, i tempi lunghi per i permessi di costruire. Costo: 14.678 € a RC, 687mila a MI. Sette proposte di efficientamento

18 Nov 2026 ▶ **di Giorgio Santilli**

Lunedì scorso sono stati presentati e discussi in un confronto in Banca d'Italia fra economisti, regolatori, giuristi, i risultati del Rapporto B-READY per l'Italia, redatto dalla Regulatory Efficiency Unit della Banca Mondiale, sotto la direzione di Tommaso Rooms e Alberto Pellicanò, sotto l'egida del Ministero dell'Economia e delle Finanze e della Banca d'Italia e finanziata dalla Direzione Generale della Politica Regionale e Urbana (DG REGIO) della Commissione Europea. Il Rapporto B-READY prende in considerazione per ogni città e Paese analizzati le aree che maggiormente contribuiscono a tenere bassi i livelli di crescita, produttività, competizione e innovazione con l'obiettivo di favorire policy di lungo periodo capaci di incidere strutturalmente su queste criticità. Ogni anno viene posto sotto la lente un certo numero di città e di Paesi europei: nel 2025 l'indagine ha riguardato 66 città in sei Stati membri fra cui l'Italia che è stata "osservata" in tredici città (Milano, Torino, Genova, Padova, Bologna, Ancona, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Palermo e Cagliari). Le aree attenzionate sono cinque: avvio di impresa, insediamento dell'attività di impresa, servizi di pubblica utilità, risoluzione delle

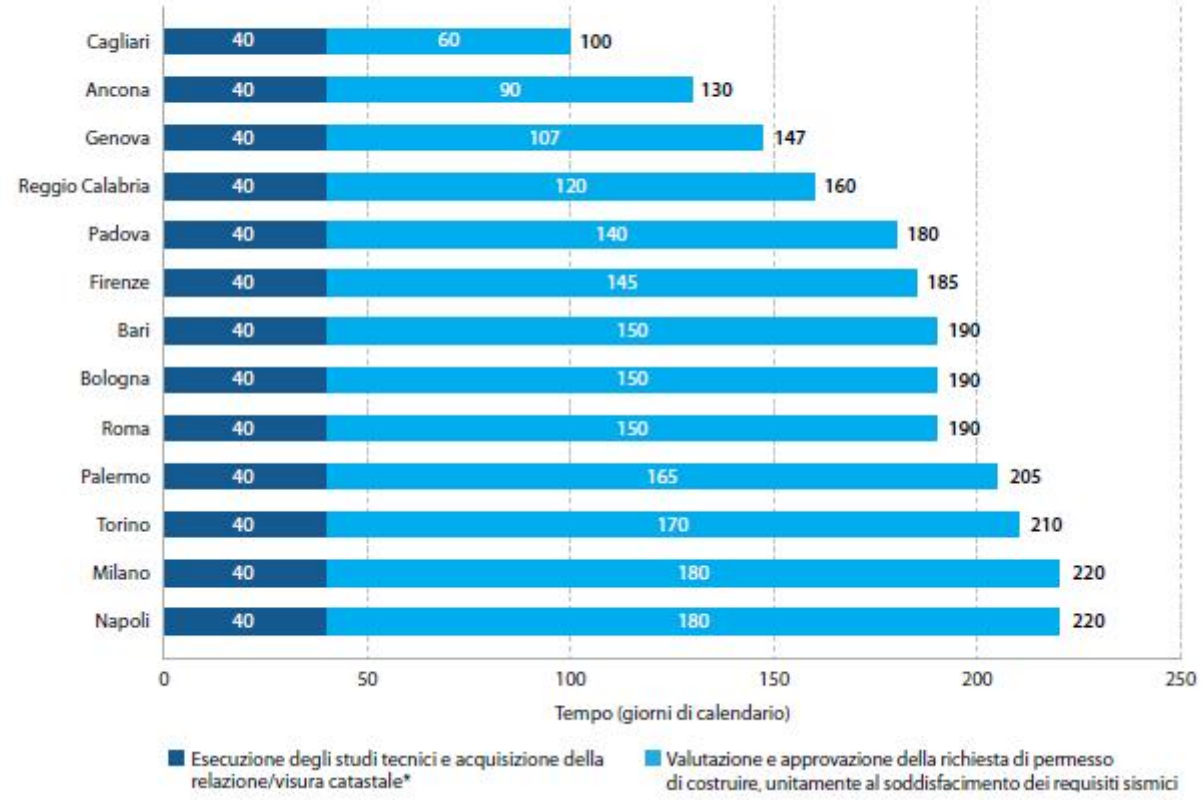
controversie, insolvenza delle imprese.

Nei giorni prossimi *Diario DIAC* si occuperà dei giudizi generali sull'Italia e di alcune aree critiche specifiche. In prima battuta ci interessa però dare conto ai lettori di DIAC - con ampi stralci tratti dal Rapporto Subnational B-READY Italia - dei risultati dell'analisi molto dettagliata e approfondita sui permessi di costruire, uno dei capitoli dell'area Insediamento dell'attività produttiva. L'analisi riporta alcuni dati salienti, come i tempi per il rilascio dei permessi di costruire e il costo per chi li chiede, con un confronto articolato fra le città.

I tempi di rilascio dei permessi di costruire: città a confronto

La tabella riportata qui di seguito mostra la classifica dei tempi per il rilascio dei PdC con Cagliari caso virtuoso e Napoli e Milano in fondo alla graduatoria, grazie a tempi che sono più che doppi rispetto al primo in classifica. Ecco la tabella.

Figura 23. Il processo di ottenimento del permesso di costruire è più rapido a Cagliari e più lento a Milano e Napoli



Cagliari modello virtuoso con i permessi snelli

L'analisi rileva che "Cagliari si distingue per i processi di permessi snelli". Lo SUAPE Sardegna (Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia) - scrive il Rapporto - "funziona come piattaforma elettronica integrata che riunisce sia le autorizzazioni

per le attività produttive sia per i permessi di costruire, riducendo la frammentazione e accelerando gli esami". Le norme regionali supportano ulteriormente questa efficienza: le domande di permesso di costruire sono soggette a un termine di esame di 60 giorni, inferiore al limite nazionale di 90 giorni. I tempi relativamente rapidi di emissione dei permessi a Cagliari non sono frutto del caso: "riflettono l'effetto combinato di una piattaforma digitale ben funzionante e di un quadro regionale progettato per semplificare e accelerare i permessi".

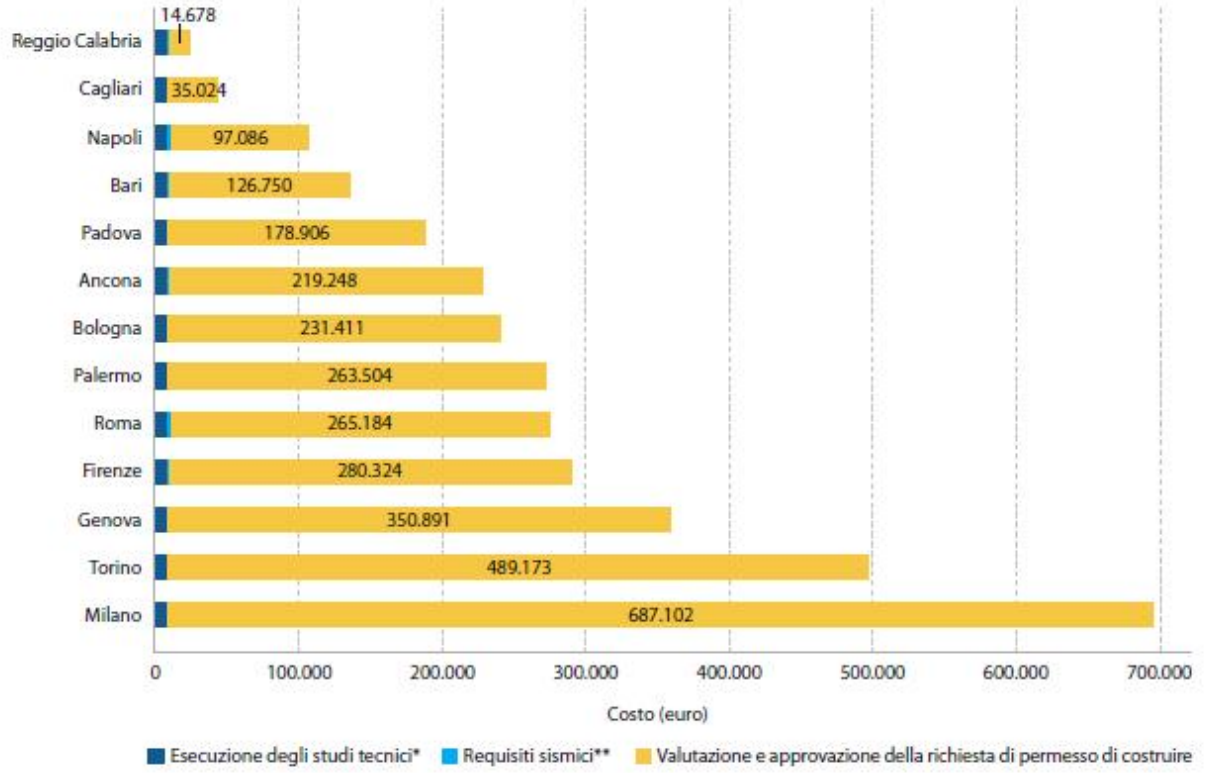
Napoli e Milano tempi lunghi

Al contrario, Napoli e Milano registrano i tempi medi di esame e rilascio dei permessi di costruire più lunghi d'Italia, pari
a circa 180 giorni. Non mancano difficoltà oggettive a motivare questo ritardo. "Come grandi aree metropolitane - rileva l'analisi - gestiscono un elevato volume di progetti edilizi complessi, spesso riguardanti edifici storici, zone di rigenerazione urbana o aree ambientalmente sensibili che richiedono molteplici pareri tecnici e approvazioni intersettoriali". Questi fattori aumentano il carico di lavoro degli uffici comunali e possono rallentare le approvazioni per altri progetti. "Le testimonianze raccolte dagli esperti consultati - è la fotografia del Rapporto per queste due città - suggeriscono che l'aumento del volume di domande, la scarsità di risorse umane e la capacità tecnica disomogenea all'interno delle amministrazioni locali contribuiscono ulteriormente ai ritardi".

Variabilità ancora maggiore per i costi: il grafico delle città

L'altro tema che viene posto sotto osservazione è quello dei costi. La classifica mostra una enrme variabilità del costo, con il più costoso (Milano) che presenta un costo 50 volte quello di Reggio Calabria.

Figura 24. Il costo di ottenimento dei permessi di costruire in Italia varia in modo significativo



"Questa ampia disparità - spiega l'analisi - è dovuta principalmente agli oneri di urbanizzazione, che vengono riscossi insieme alle tasse di istruttoria e ai bolli tramite lo SUE e costituiscono un prerequisito per il rilascio del permesso". Non è solo questo, però. Subnational B-READY prende in considerazione uno scenario ipotetico – un grande nuovo edificio per uffici di 1.800 m² su 5 piani su un lotto di 603,8 m² – e questi fattori spiegano perché il centro urbano denso e ad alto valore di Milano genera oneri significativamente più elevati, mentre città più piccole e meno densamente edificate come Reggio Calabria applicano costi molto inferiori per progetti analoghi. "Sebbene i quadri nazionali e regionali forniscano indicazioni generali - chiarisce infatti il Rapporto - le strutture tariffarie sono influenzate da fattori quali densità urbana, fabbisogni infrastrutturali, strategie fiscali e priorità politiche. Gli oneri variano tipicamente in base alle dimensioni e al tipo di progetto (nuova costruzione vs. ristrutturazione) e alla collocazione/classificazione urbanistica (centro, periferia o zone industriali), mentre i costi unitari al metro quadro sono strettamente legati ai valori fondiari locali".

Le proposte per sette aree di miglioramento

Il capitolo del Rapporto B-READY della Banca Mondiale dedicato ai permessi di costruire si conclude con sette proposte destinate ad altrettante aree di miglioramento possibile. Le riportiamo qui di seguito dal Rapporto.

1. **Promuovere l'interoperabilità digitale e miglioramenti centrati sull'utente delle piattaforme per i permessi di costruire.** Lo Sportello Unico Edilizio è oggi

principalmente il punto di accesso comunale per le domande di permesso di costruire e smista poi la documentazione alle autorità locali competenti in base alle caratteristiche del progetto. "Sebbene le funzioni di front-office (contatto iniziale o presentazione) - rileva il Rapporto - siano generalmente digitalizzate, i processi di back-office restano solo parzialmente digitalizzati, per cui la digitalizzazione end-to-end completa non è ancora universale. Per migliorare l'efficienza, le piattaforme online dello SUE dovrebbero evolversi verso una maggiore interoperabilità, consentendo uno scambio di informazioni in tempo reale e senza soluzione di continuità con tutte le autorità comunali, regionali e nazionali coinvolte. Ciò semplificherebbe i flussi di lavoro e offrirebbe ai promotori un'esperienza utente più intuitiva e prevedibile. Interfacce user-friendly e strumenti digitali di verifica della conformità potrebbero aiutare i richiedenti a verificare la conformità regolamentare prima della presentazione, mentre un coordinamento più forte tra l'Agenzia per l'Italia Digitale (AgID), il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) e gli uffici regionali di digitalizzazione garantirebbe coerenza negli standard tecnici e faciliterebbe la convergenza graduale dei sistemi esistenti verso le buone pratiche internazionali". Inoltre, tecnologie emergenti come l'intelligenza artificiale e l'analisi predittiva "potrebbero migliorare ulteriormente l'efficienza segnalando domande incomplete, stimando tempi di esame e individuando rischi di non conformità". A livello europeo i modelli sono Estonia, Croazia e Porto (Portogallo) che consentono domande interamente online, mentre l'Ungheria gestisce piattaforme integrate che collegano tutte le autorità

competenti.

2. **Integrare i requisiti di conformità sismica nella domanda online di permesso di costruire.** Bologna, Genova, Milano e Torino rappresentano una buona pratica in Italia: i promotori possono presentare le notifiche sismiche insieme alle domande di permesso di costruire tramite lo SUE, completando il processo in un unico passaggio senza presentazioni separate presso l'ufficio sismico. In tutte le altre città resta necessaria questa ulteriore presentazione. L'ampliamento del coordinamento tra le piattaforme SUE comunali e gli uffici sismici semplificherebbe le procedure per i promotori riducendo i passaggi amministrativi, garantendo al contempo che la conformità sismica sia valutata in parallelo al rilascio del permesso di costruire – una salvaguardia essenziale in un Paese esposto a rilevanti rischi sismici.

3. **Integrare i moduli per il permesso di costruire e il certificato di agibilità nello SUE di Napoli.** Napoli rimane un'eccezione tra le città oggetto di analisi. Pur disponendo di uno SUE, i moduli per i permessi di costruire ordinari e per i certificati di agibilità non sono ancora stati sviluppati, obbligando i richiedenti a presentare tali istanze tramite PEC. Lo SUE gestisce attualmente autorizzazioni quali la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e la SCIA alternativa al permesso di costruire, che consente a determinati progetti di procedere sulla base di una dichiarazione autocertificata anziché di un permesso

completo. L'aggiornamento dei moduli SUE per consentire la presentazione e il rilascio sia di permessi di
costruire sia di certificati di agibilità allineerebbe Napoli alle buone pratiche di erogazione di servizi pubblici osservate in altre grandi città.

4. **Migliorare la trasparenza, l'accessibilità e la disponibilità delle informazioni sui permessi di costruire.** I comuni dovrebbero garantire che tutti i costi, le procedure e i tempi di elaborazione dei permessi di costruire siano pubblicati online in modo chiaro, coerente e aggiornato. Anche quando le informazioni sui costi sono disponibili, spesso risultano difficili da interpretare a causa di variazioni nella terminologia, nei metodi di calcolo e nelle strutture tariffarie tra le città. Esempi di buone pratiche illustrano come gli strumenti digitali possano semplificare la stima dei costi e migliorare la trasparenza: Bologna e Milano offrono calcolatori interattivi online,
mentre Firenze e Genova mettono a disposizione simulatori scaricabili che rendono la stima dei costi significativamente più semplice per i richiedenti. L'estensione di queste pratiche a livello nazionale migliorerebbe la chiarezza, aumenterebbe la prevedibilità dei costi, ridurrebbe gli oneri amministrativi e sosterrebbe decisioni di pianificazione e investimento più informate. La trasparenza dovrebbe estendersi anche ai dati comunali sui permessi. Firenze è attualmente l'unica città che pubblica regolarmente statistiche ufficiali sui permessi di costruire rilasciati. Sebbene l'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) pubblichi dati nazionali trimestrali sull'attività edilizia, le informazioni a livello comunale restano limitate e frammentate, limitando un monitoraggio efficace.

Se raccolti e pubblicati sistematicamente, i dati comunali sui permessi di costruire – insieme alle informazioni sui tempi di elaborazione e sulle tendenze degli investimenti – potrebbero diventare una risorsa preziosa per la valutazione delle politiche urbane, il monitoraggio del mercato e la pianificazione degli investimenti.

5. **Calibrare i costi dei permessi di costruire per incentivare gli investimenti in aree specifiche e sostenere lo sviluppo urbano sostenibile.** I costi dei permessi di costruire, in particolare gli oneri di urbanizzazione per le nuove costruzioni, finanziano le infrastrutture pubbliche essenziali, tra cui strade, parchi e gestione dei rifiuti, garantendo che i nuovi interventi contribuiscano equamente ai servizi e alle dotazioni che utilizzano e impattano. Quando ben progettati, tali oneri riflettono le dinamiche di mercato e sostengono una corretta gestione urbana, soprattutto in aree in rapida evoluzione. Una revisione periodica è quindi essenziale per garantire che gli oneri restino allineati ai modelli di sviluppo e non ostacolino involontariamente la crescita. Città e regioni potrebbero esplorare approcci differenziati, quali l'adeguamento degli oneri per progetti standard rispetto a interventi in aree target di rigenerazione economica, o l'introduzione di tetti mirati per mantenere la proporzionalità. Milano offre un esempio rilevante di calibratura mirata. La città differenzia le tariffe tra zone centrali e periferiche e applica oneri più elevati alle nuove costruzioni rispetto alle conversioni. Offre inoltre incentivi mirati, tra cui riduzioni superiori al 60% degli oneri di urbanizzazione per progetti di riqualificazione che sostituiscono edifici esistenti con nuove strutture dello stesso volume. Questo approccio bilancia l'esigenza di

finanziare le infrastrutture con l'obiettivo di promuovere un uso sostenibile del suolo e sostenere la rigenerazione urbana. Una ricalibratura dei costi dei permessi di costruire in questo modo potrebbe favorire un clima di investimento più attrattivo preservando al contempo la capacità dei comuni di finanziare le infrastrutture pubbliche essenziali.

6. **Rafforzare la capacità tecnica e la professionalizzazione negli enti di controllo edilizio.** Investire nel capitale umano è essenziale per garantire un'esaminazione e revisione efficiente e coerente delle pratiche dei permessi di costruire, nonché aggiornata rispetto alle ultime normative edilizie. I comuni dovrebbero aumentare il personale tecnico negli uffici SUE, assegnare ogni domanda a un responsabile dedicato per migliorare la responsabilità e ridurre indicazioni contrastanti, offrire formazione continua su norme tecniche, digitalizzazione e
procedure accelerate, e adottare sistemi di gestione delle pratiche per monitorare al meglio i tempi e le prestazioni.
Un rafforzamento delle capacità tecniche ed una formazione costante del personale ridurrebbero i ritardi, migliorerebbero la qualità delle decisioni e aumenterebbero la fiducia degli investitori nel sistema di permessi.

7. **Garantire l'applicazione coerente e corretta delle procedure accelerate per progetti di costruzione a basso rischio.** Le procedure accelerate per interventi a basso rischio sono ampiamente riconosciute come una buona pratica per migliorare l'efficienza, ridurre gli oneri amministrativi e incentivare gli

investimenti. Interventi minori, come ristrutturazioni leggere, piccoli ampliamenti o sviluppi residenziali standard, sono spesso soggetti a procedure simili a quelle previste per progetti grandi e complessi, con conseguenti ritardi inutili e un uso inefficiente delle risorse amministrative. Un sistema autorizzativo differenziato —nel quale i progetti a basso rischio beneficiano di iter semplificati mentre quelli a rischio più elevato seguono procedure ordinarie— può accelerare i tempi di realizzazione, liberare capacità amministrativa e offrire maggiore certezza agli operatori. In Italia, questo approccio si concretizza nella SCIA Semplificata, che consente l'avvio immediato dei lavori a basso e medio rischio al momento della presentazione della segnalazione certificata, purché siano rispettati tutti i requisiti tecnici e le certificazioni professionali. Gli esperti del settore privato consultati nell'ambito di questa valutazione Subnational B-READY hanno indicato in modo costante Firenze e Bologna come esempi di buone pratiche, grazie a criteri chiari basati sul rischio, flussi di lavoro standardizzati e un controllo comunale affidabile. A livello nazionale, tuttavia, l'applicazione di questa procedura rimane disomogenea, con casi di sottoutilizzo, interpretazioni incoerenti o pratiche locali divergenti che ne limitano l'efficacia. Per garantirne un'applicazione corretta e uniforme sono necessari: regole chiare di ammissibilità, presentazione digitale standardizzata tramite lo SUE, checklist tecniche trasparenti e un rafforzamento della responsabilità professionale. Se implementati efficacemente, questi elementi permetterebbero ai comuni di sfruttare appieno la SCIA Semplificata come strumento rapido, affidabile e conforme alla normativa. L'esperienza di altri Paesi europei, come Austria (Vienna) e Svezia, dimostra inoltre che sistemi autorizzativi differenziati

possono bilanciare con successo rapidità, controllo, conformità e sicurezza.