

The cover features a white background with large, overlapping geometric shapes in teal, grey, and light green. The top-left corner shows a teal triangle. The top-center is a grey triangle containing a perspective view of a modern building's facade with a grid of windows. The middle-left is a grey triangle showing a perspective view of a building's edge. The bottom-left is a light green triangle. The text is centered in the white space.

**2020**

**BILANCI COMUNALI**

**LE ENTRATE DAI**

**TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

**E LE LORO**

**DESTINAZIONI**

**ANNO 2018**

**MASSIMO BETTI, FRANCA MORONI**  
**SERV. GIURIDICO DEL TERRITORIO,**  
**DISCIPLINA EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'**  
**ALBERTO SCHEDA**  
**GABINETTO DEL PRESIDENTE**

## Introduzione

La relazione che segue è la sintesi di uno studio di maggior dettaglio che riguarda il rapporto tra entrate generate dall'attività edilizia e bilanci dei Comuni della Regione Emilia-Romagna, tale studio è prodotto annualmente<sup>1</sup>.

Il lavoro è finalizzato alla comprensione delle relazioni tra dinamiche edilizie, trasformazioni territoriali ed equilibri economici della finanza pubblica locale.

Il nucleo centrale della ricerca è la conoscenza del ruolo delle entrate del bilancio comunale prodotte dal rilascio dei titoli edilizi (permessi di costruire, SCIA, CILA), dall'azione di contrasto all'abusivismo edilizio e della loro incidenza sulla spesa dei Comuni dell'Emilia-Romagna.

A tutt'oggi sono disponibili sia i report annuali dal 2007 al 2018, sia i report che riportano un'analisi di tipo "time history" per il decennio 2007-2018, sia i report di sintesi per gli anni 2016-2017.

Il presente Report di Sintesi riassume i risultati del Report Annuale relativo al 2018.

La L. 10/1977 "Norme in materia di edificabilità dei suoli", con l'art. 3, istituì la corresponsione al Comune di un **contributo di costruzione** commisurato all'entità e alla funzione delle opere edilizie. L'art. 12 della stessa legge stabilì un vincolo di destinazione fra tali entrate e le spese che dovevano essere finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le leggi di bilancio degli anni 2000 hanno modificato quel principio, consentendo che le entrate in interesse potessero essere utilizzate anche per le spese correnti, così come riportato nella seguente tabella.

ANNO	TIPO ENTRATA	POSSIBILITÀ DI SPESA	NORMA CHE CONSENTE LA POSSIBILITÀ DI SPESA
2005	permessi costruire e relative sanzioni	sino 75 % per spese correnti	L. 311/2004, art. 1, c. 43
2006	permessi costruire e relative sanzioni	sino 50 % per spese correnti	L. 311/2004, art. 1, c. 43
2007	permessi costruire e relative sanzioni	sino 50 % per spese correnti sino 25% per manutenzione ordinaria patrimonio	L. 296/2006, art. 1, c. 713
2008 – 2015	permessi costruire e relative sanzioni	sino 50 % per spese correnti sino 25% per spese di manutenzione ordinaria di: verde, strade e patrimonio comunale	L. 244/2007, art. 2, c. 8 DL. 225/2010, art. 2, c. 41 DL. 35/2013, art. 10, c. 4ter L. 190/2014, art. 1, c. 536
2016 – 2017	permessi costruire	sino 100% • per manutenzione ordinaria di: verde, strade e patrimonio comunale; • per spese progettazione opere pubbliche	L. 208/2015, art. 1, c. 737
2018	• permessi costruire • condoni edilizi e sanatoria opere edilizie abusive	sino 100% • manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; • all'attività di autorizzazione, vigilanza e controllo dell'attività edilizia	L. 232/2016, art. 1, c. 460 L.R. 24/2017

<sup>1</sup> Consultabile all'indirizzo <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/riviste-e-pubblicazioni/Edilizia/le-analisi> e all'indirizzo <https://finanze.regione.emilia-romagna.it/finanza-del-territorio/analisi-e-commenti>.

## Dati e fonti dei dati

Lo studio è svolto sull'universo dei Comuni dell'Emilia-Romagna<sup>2</sup> aggregati secondo due partizioni: "classi di popolazione residente" e "ambienti dei suoli".

I dati utilizzati dallo studio sono tratti dai *certificati conti consuntivi comunali*<sup>3</sup> e dal *piano dei conti integrato*<sup>4</sup>.

I valori relativi alle *Spese per manutenzioni ordinarie* sono tratti dal *piano dei conti integrato*, mentre gli altri dati sono tratti dai Certificati Consuntivi (accertato e impegnato) rilevati nel dicembre 2019.

Per una più agevole lettura delle successive analisi, si è ritenuto di fare cosa utile sostituendo il nome di alcune voci contabili del Bilancio Armonizzato con altri più sintetici. La seguente tabella riporta le corrispondenze tra i nomi ufficiali di tali voci contabili e i nomi nel seguito utilizzati:

Bilancio Armonizzato	Report di Sintesi
Entrate correnti ed Entrate per investimento (tit. I° - VII°).	<i>Entrate totali</i>
Entrate per investimento (tit. IV°): <ul style="list-style-type: none"><li>• altre entrate – permessi di costruire;</li><li>• tributi in c.c. – imposte da sanatorie e condoni.</li></ul>	<i>Entrate attività edilizia</i>
Spese correnti (tit. I°)	<i>Spese correnti</i>
Spese correnti (tit. I°) – acquisto di beni e servizi – acquisto di servizi – manutenzione ordinaria e riparazioni: <ul style="list-style-type: none"><li>• m.o. riparazioni di beni immobili;</li><li>• m.o. di beni immobili di valore culturale, storico, artistico;</li><li>• m.o. di terreni e beni materiali non prodotti.</li></ul>	<i>Spese per manutenzioni ordinarie</i>
Spese in conto capitale (tit. II°): investimenti fissi, lordi e acquisto di terreni.	<i>Investimenti</i>

Nel presente studio con *Spese per manutenzioni ordinarie* si intendono le voci contabili del Bilancio Armonizzato corrispondenti alle indicazioni presenti all' art. 1, c.460, della L. 232/2016: "Legge finanziaria"<sup>5</sup>.

Il citato comma 460 dà la possibilità di utilizzare le *Entrate attività edilizia* per una pluralità di spese correnti delle quali le *Spese per manutenzioni ordinarie* sono solo un sottoinsieme.

<sup>2</sup> Sono esclusi dall'analisi i Comuni di Mezzani, Montiano, Sorbolo e Tornolo, i cui bilanci presentano dubbi interpretativi.

<sup>3</sup> Presenti nel sito della Regione Emilia-Romagna, sezione Finanza del Territorio, al seguente indirizzo:  
<http://sasweb.regione.emilia-romagna.it/SASFinanzaTerritorio/pagine/comuni/ProvinceARM.jsp>

<sup>4</sup> Allegato n. 6/1 al D. Lgs. 118/2011

<sup>5</sup> LEGGE 11 dicembre 2016, n. 232, art. 1, estratto:

"460. A decorrere dal 1° gennaio 2018, i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano."

In questo lavoro, per esigenze di risolvibilità delle equazioni che reggono gli equilibri di bilancio, **gli autori hanno assunto come ipotesi che le *Entrate attività edilizia* siano state utilizzate solo per le *Spese per manutenzioni ordinarie*.**

La validità di tale ipotesi si basa:

- a) sul principio di competenza finanziaria<sup>6</sup> (equilibrio del bilancio di parte corrente);
- b) sulla verifica ex-post effettuata dagli autori sui documenti contabili da cui risulta che l'entità delle *Spese per manutenzioni ordinarie* di ogni Comune è sempre maggiore delle *Entrate attività edilizia* trasferite alle *Entrate correnti* per finanziare le *Spese correnti* indicate dalla L. 232/2016.

---

<sup>6</sup> D. Lgv. 118/2011, Allegato 1

## Grafici di sintesi

I risultati esposti hanno come variabile principale le *Entrate attività edilizia*. I valori assunti dalla variabile principale e dalle altre variabili ad essa correlate sono rappresentati mediante:

- 6 grafici a torta, che rappresentano i valori delle variabili come percentuale di un intero. I valori rappresentati nei grafici sono sempre riferiti all'universo dei Comuni descritto al paragrafo precedente;
- 1 istogramma, che giustappone due valori di spesa a un valore di entrata;
- 6 diagrammi a dispersione, che permettono di individuare le relazioni esistenti tra i valori di due delle variabili già presentate nei grafici circolari. Quest'ultimo tipo di diagramma presenta valori delle variabili associati a classi di Comuni aggregati per numero di abitanti; ciò consente di avere un'idea di come la dimensione demografica dei Comuni influisca sulle grandezze in gioco.

In questo tipo di diagramma ogni punto nel piano cartesiano rappresenta un ente caratterizzato dal valore di due variabili che hanno qualche legame tra loro: nei diagrammi presentati ogni punto rappresenta una classe di Comuni caratterizzati da un numero di abitanti compreso in un determinato intervallo. Il diagramma permette di avere informazioni sulla natura del legame esistente tra le due variabili.

- 1 grafico lineare, che permette di valutare l'andamento temporale di alcune voci di bilancio: *Investimenti, Entrate attività edilizia, Entrate attività edilizia destinate a Investimenti*.

## Grafici circolari e istogramma

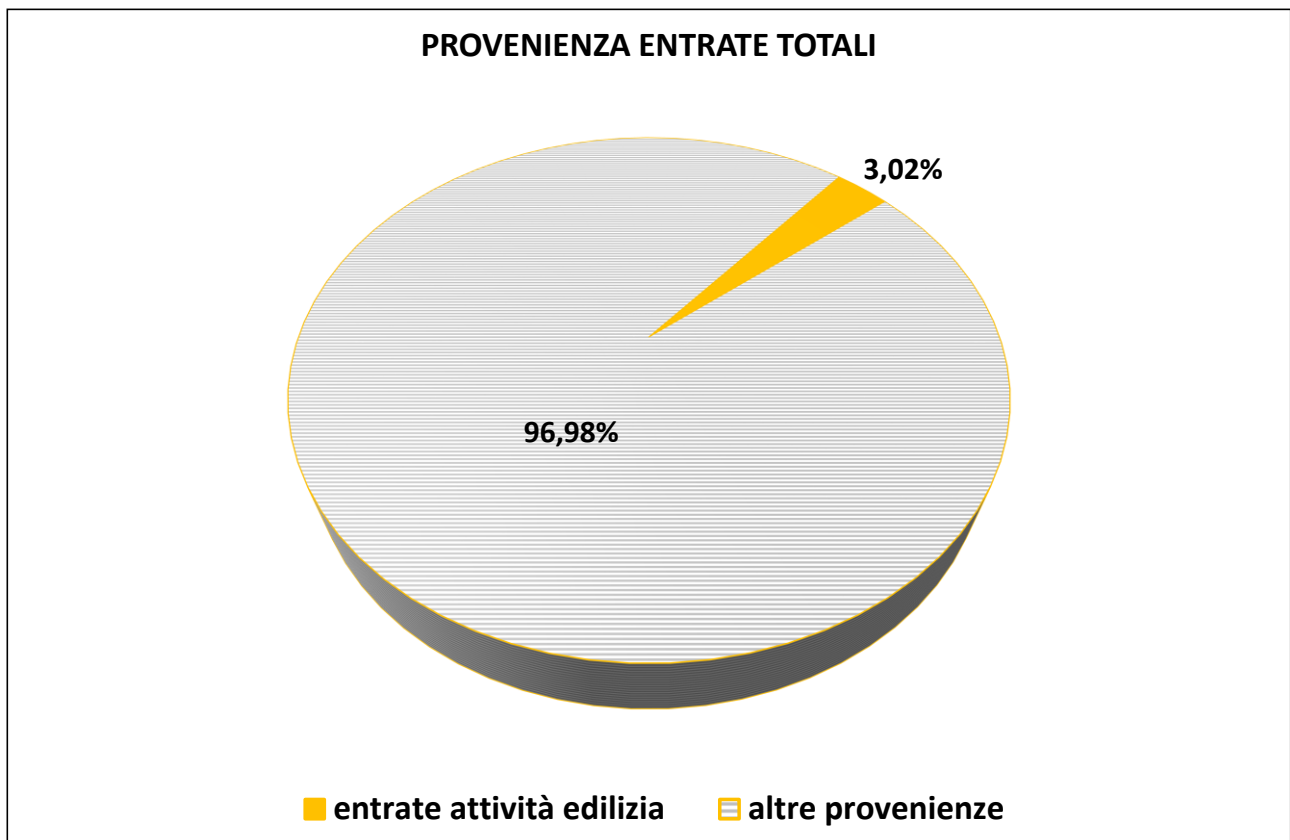


Grafico 1

Il grafico 1 evidenzia l'incidenza delle *Entrate attività edilizia* sulle *Entrate totali*.

La percentuale delle *Entrate totali* derivata da *Entrate attività edilizia* è il 3,02 %.

Anche nell'anno 2018 si ha un aumento della percentuale delle *Entrate attività edilizia* rispetto al totale delle *Entrate totali*, confermando la tendenza iniziata nel 2016. Occorre precisare che, a differenza del biennio precedente, alle *Entrate permessi di costruire* si sono aggiunte anche le *Imposte da sanatorie e condoni*, che nei due anni precedenti erano state considerate da alcuni Comuni, legittimamente, come entrate correnti. Peraltro, nel 2017, le *Entrate permessi di costruire* erano pari al 2,17% e nel 2015 l'insieme delle *Entrate da permessi di costruire e relative sanzioni* raggiungeva solo l'1,97%. Il valore del 2018 è ancora molto distante dal 6% che caratterizzava le *Entrate attività edilizia nell'anno 2007*, anno di inizio della cosiddetta grande recessione, tuttavia è indubbio che a partire dal 2015 sia in atto una considerevole ripresa dell'attività edilizia.

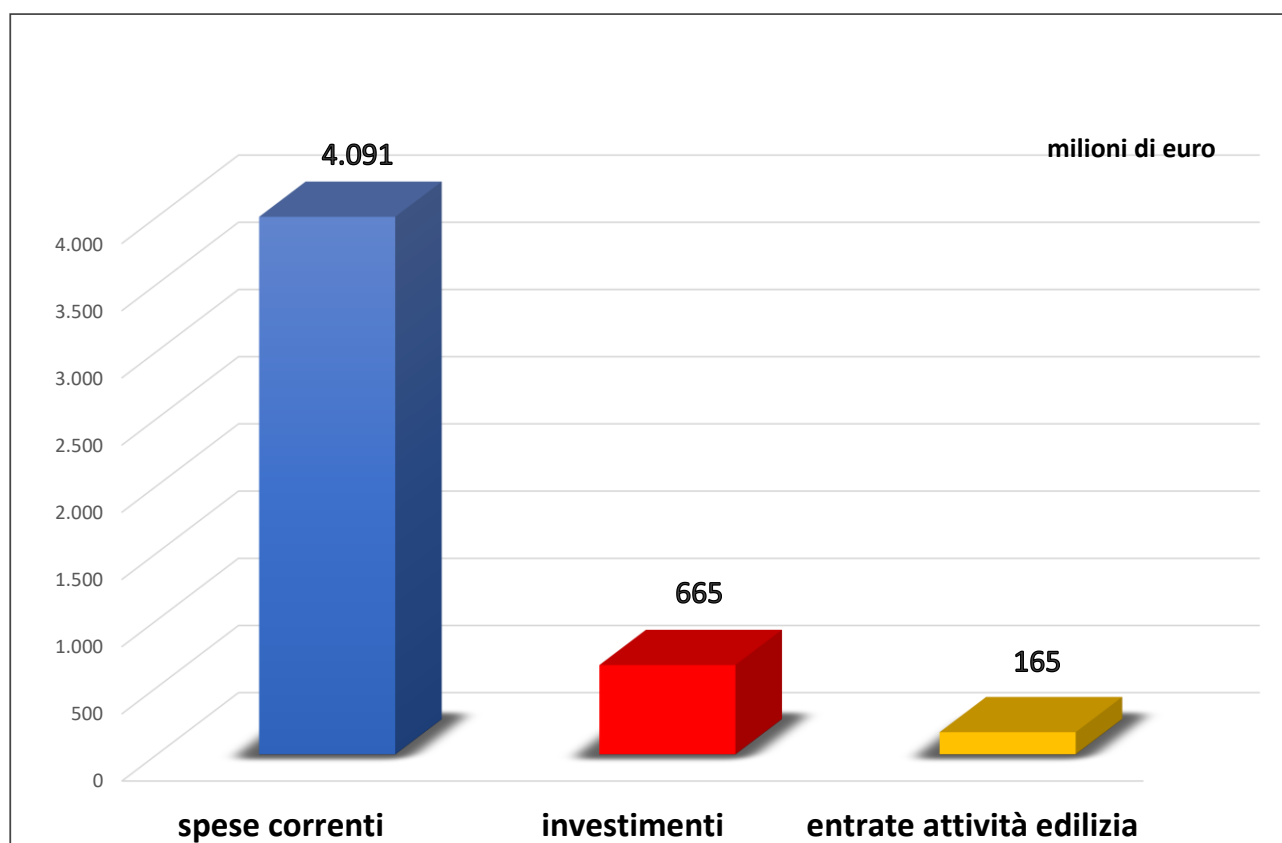


Grafico 2

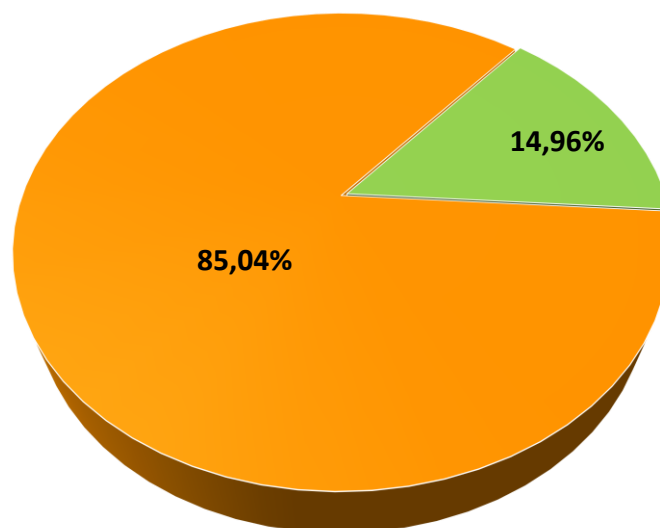
Il grafico 2 mette in relazione le principali voci di spesa – *Spese correnti* e *Investimenti* – con le *Entrate attività edilizia*.

Si ricorda che dal 2016 le *Entrate permessi di costruire* possono essere sottratte al finanziamento degli *Investimenti* esclusivamente per finanziare un'unica componente delle *Spese correnti*: le *Spese per manutenzioni ordinarie*. Negli anni precedenti il 2016, invece, le *Entrate permessi di costruire* potevano essere utilizzate per finanziare qualsiasi tipo di *Spese correnti* ed anche per estinguere alcune tipologie di prestiti contratti dal Comune. In particolare, nel 2018 le *Entrate attività edilizia* possono essere utilizzate per le spese indicate al comma 460 della L. 232/2016.

Se i valori assoluti del grafico 2 sono tradotti in percentuale si osserva che le *Entrate attività edilizia* raggiungono il 4,03 % delle *Spese correnti* e il 24,81 % degli *Investimenti*, con un incremento sensibile rispetto all'anno precedente. La maggiore percentuale delle *Entrate attività edilizia*, sia rispetto alle *Spese correnti* sia rispetto agli *Investimenti*, si verifica nonostante queste ultime due voci aumentino rispetto all'anno 2017.

E' presente una significativa ripresa dell'attività edilizia nell'anno oggetto di studio.

### ENTRATE ATTIVITA' EDILIZIA E RELATIVE DESTINAZIONI



- % entrate attività edilizia destinate a spese correnti assentite L 232/16
- % entrate attività edilizia destinate a investimenti

Grafico 3

Il grafico 3 indica la percentuale delle *Entrate attività edilizia* utilizzate per le *Spese correnti* assentite dalla L.232/2016 e per gli *Investimenti*.

La Legge di Bilancio per l'anno 2018 ha consentito di destinare tutte le *Entrate attività edilizia* alle *Spese correnti*, ma con un vincolo di destinazione: le sole spese assentite dalla L. 232/2016.

Considerando l'universo dei Comuni della Regione, nel 2018 sono state devolute alle *Spese correnti* il 14,96% delle *Entrate attività edilizia*, a fronte di un valore dell'anno precedente del 13,92%, così proseguendo la tendenza già vista nel biennio 2016-2017.

Se il valore delle *Entrate attività edilizia* destinate a *Spese correnti* del 2015 era stato il punto di arrivo di un impegnativo percorso dei Comuni teso a non utilizzare le *Entrate attività edilizia* per le *Spese correnti*, aderendo alla volontà del legislatore di legare l'onerosità della concessione edilizia agli *Investimenti* per la valorizzazione del territorio e la realizzazione della città pubblica, la ripresa, nel triennio 2016-2018, dell'utilizzo di tali entrate per *Spese per manutenzioni ordinarie* indica la necessità di recuperare risorse per il mantenimento di livelli di efficienza minimi del patrimonio comunale, sottraendo con ciò risorse agli *Investimenti*.



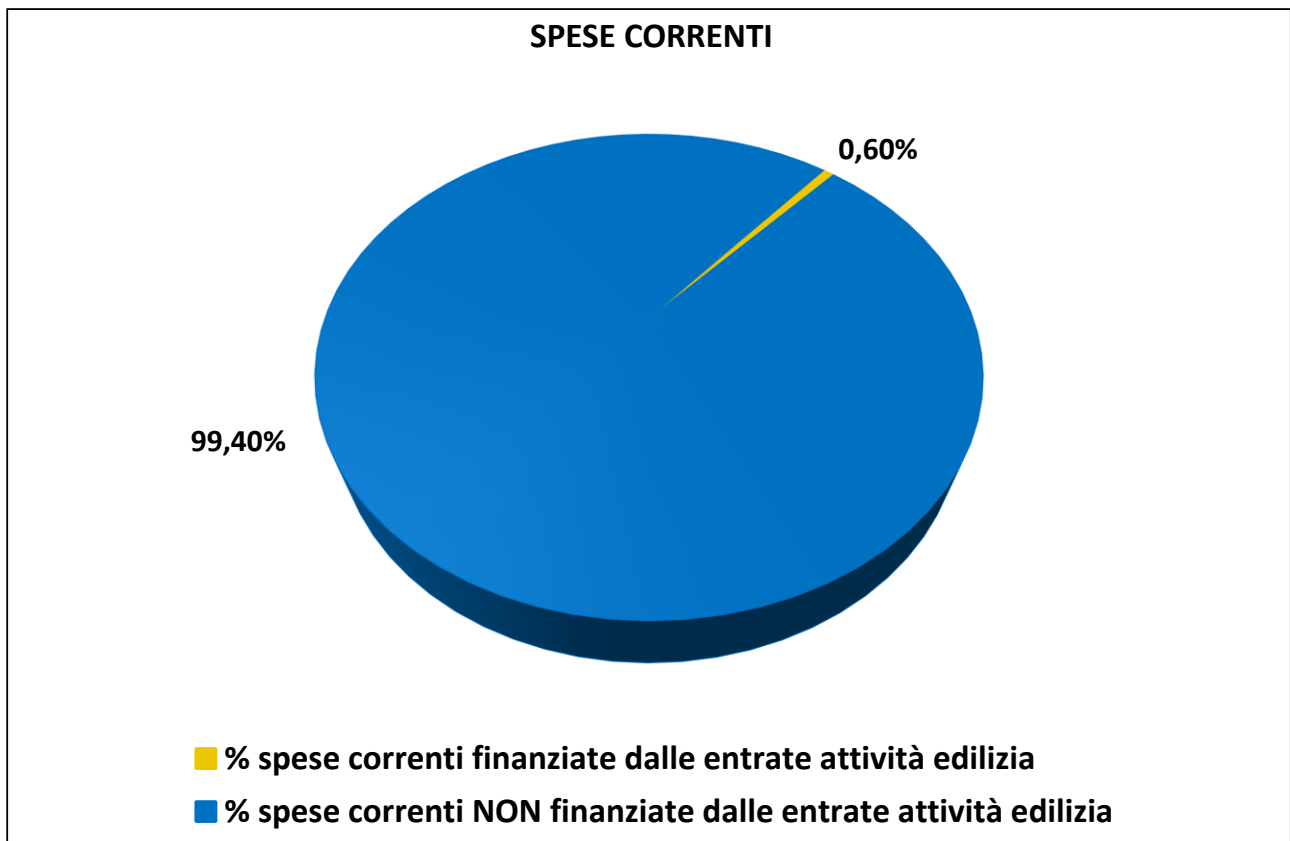


Grafico 4

Il grafico 4 rappresenta la percentuale delle *Spese correnti* proveniente dalle *Entrate attività edilizia*

La percentuale delle *Spese correnti* finanziate con le *Entrate attività edilizia* è assai contenuta, solo lo 0,60%. Continua, tuttavia, seppure con tasso di crescita inferiore, sia l'aumento percentuale delle *Spese correnti* finanziate con *Entrate attività edilizia*, sia il loro valore assoluto in quanto nel 2018 crescono rispetto all'anno precedente.

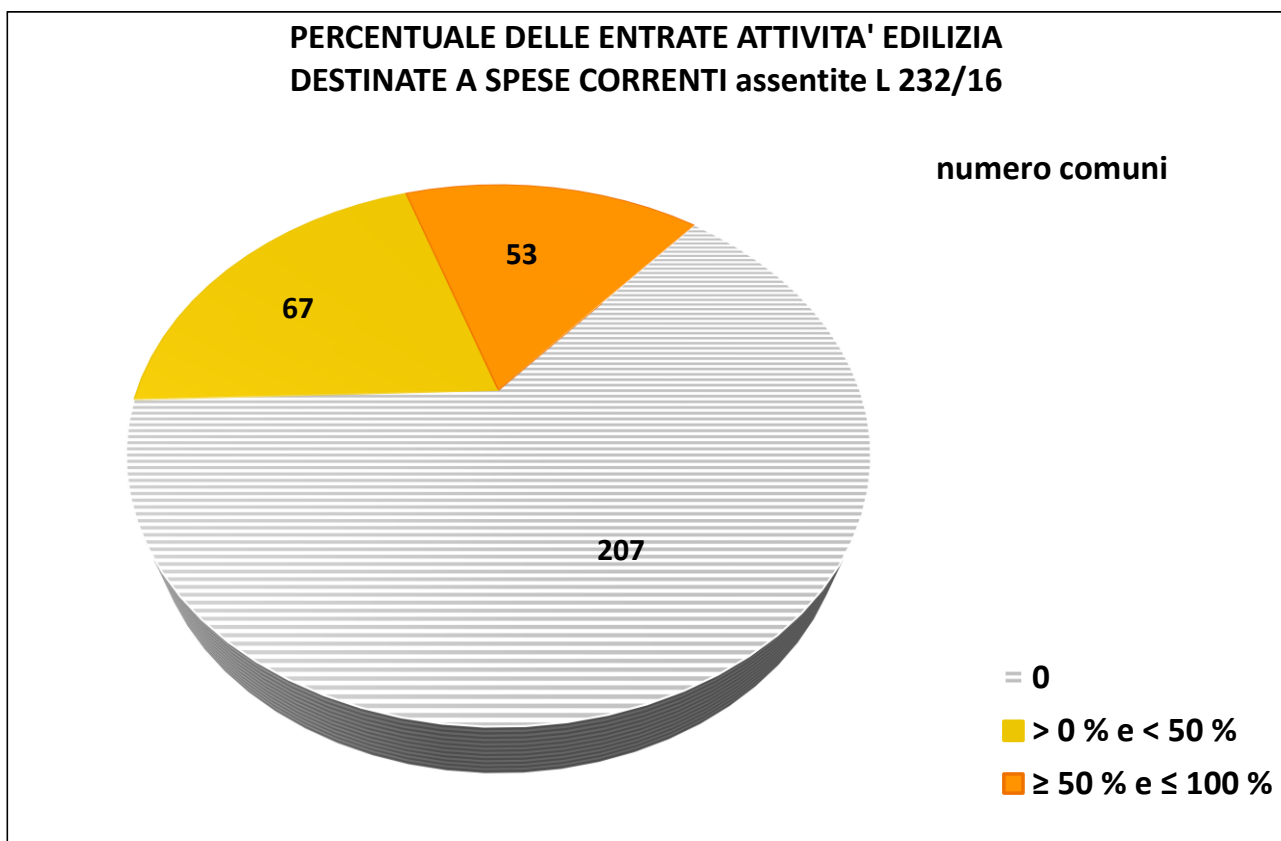


Grafico 5

Il grafico 5 rappresenta il numero dei Comuni che non utilizzano o che utilizzano (e con quale percentuale) le *Entrate attività edilizia* per finanziare le *Spese correnti*.

Nel grafico, i settori circolari dividono l'universo dei Comuni in intervalli di valori percentuali delle *Entrate attività edilizia* destinati a *Spese correnti*.

L'ampiezza del settore circolare rappresenta il numero dei Comuni contenuti negli intervalli di valori riportati in legenda:

- le *Entrate attività edilizia* non sono destinate alle *Spese correnti*;
- sono destinate per una entità minore del 50%;
- sono destinate per una entità maggiore o uguale al 50%.

Il confronto fra il 2017 e il 2018 mostra che il numero dei Comuni che non devolve nulla alle *Spese correnti* è sensibilmente diminuito (223 e 207 rispettivamente).

I Comuni che utilizzano le *Entrate attività edilizia* per le *Spese correnti* per percentuali inferiori al 50% sono il 20,5 %, mentre quelli che le utilizzano per percentuali comprese tra il 50% e il 100% sono il 16,21 %. Si conferma per il terzo anno consecutivo un aumento dei Comuni che ricorrono alle *Entrate attività edilizia* per *Spese correnti*.

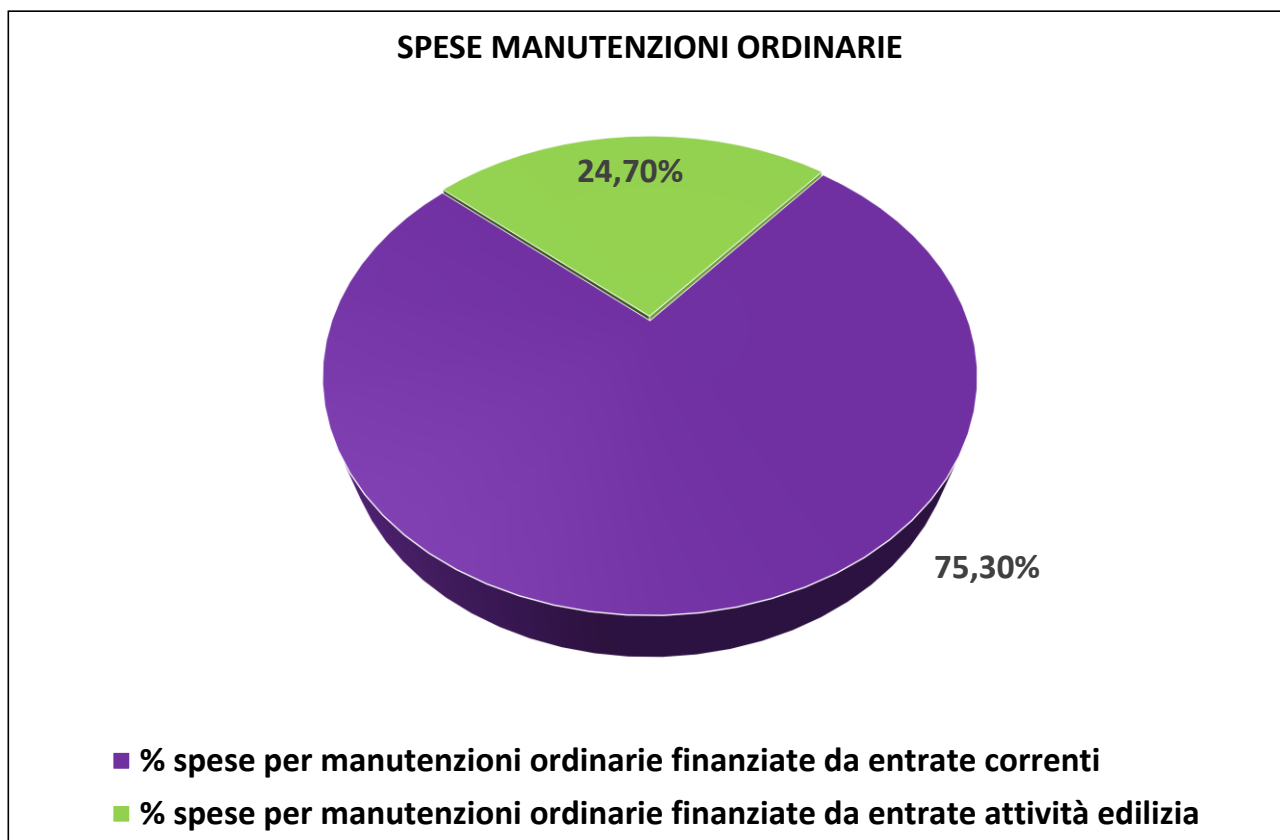


Grafico 6

Il grafico 6 rappresenta le fonti di finanziamento delle *Spese per manutenzioni ordinarie*.

Il grafico è stato introdotto per la prima volta nel presente lavoro, grazie alla possibilità offerta dal piano dei conti integrato per il 2018, di conoscere le *Spese per manutenzioni ordinarie*.

Nell'individuazione delle fonti di finanziamento delle *Spese per manutenzioni ordinarie* interviene l'ipotesi semplificativa "tutte le *Entrate attività edilizia* trasferite per finanziare le *Spese correnti* individuate dalla L.232/2016 sono impiegate per finanziare le *Spese per Manutenzioni ordinarie*" di cui si è detto a pag. 3<sup>7</sup>.

Nell'anno in oggetto le *Entrate attività edilizia* hanno finanziato circa un quarto delle *Spese per manutenzioni ordinarie* rilevate, in un contesto in cui le stesse hanno un valore pari al 15,03% del valore degli *Investimenti*. L'attuale dibattito urbanistico vede, tra le molteplici posizioni, quella di chi afferma che la presenza nel territorio urbanizzato di molte opere pubbliche e di grande quantità di infrastrutture rende possibile una diminuzione degli oneri di urbanizzazione. La suddetta considerazione non tiene conto, però, dei costi di

<sup>7</sup> Le *Spese per manutenzioni ordinarie* risultano sottostimate in quanto alcuni Comuni affidano i lavori di manutenzione a società partecipate o ad altri enti, pertanto la relativa spesa non appare con evidenza specifica sui loro bilanci. Ne consegue che la percentuale della quota proveniente dalle *Entrate attività edilizia* illustrata dal grafico risulta sovrastimata, mentre la percentuale finanziata dalle *Entrate correnti* risulta sottostimata.

manutenzione ordinaria del patrimonio pubblico che, nel caso della Regione Emilia-Romagna, ammontano circa a un sesto delle spese per *Investimenti*.

D'altro canto, il corpus legislativo che regola i tributi relativi all'edilizia privata non ha mai previsto, e tutt'ora non prevede, entrate direttamente destinate alla manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare e infrastrutturale pubblico. Con la L. 232/2016, che ha però effetti limitati nel tempo in quanto legge finanziaria, il Parlamento ha parzialmente riconosciuto il processo di deterioramento di tale patrimonio consentendo il finanziamento delle manutenzioni ordinarie mediante le *Entrate attività edilizia*.

Qualora restasse invariata l'attuale struttura dei tributi, l'evoluzione del rapporto tra *Spese per manutenzioni ordinarie* e *Investimenti* sarà uno dei parametri fondamentali per valutare la quantificazione del contributo di costruzione nel futuro prossimo.

Sarà interessante valutare nel tempo il rapporto tra spese per la realizzazione di nuove opere e spese per la manutenzione ordinaria di quelle esistenti.

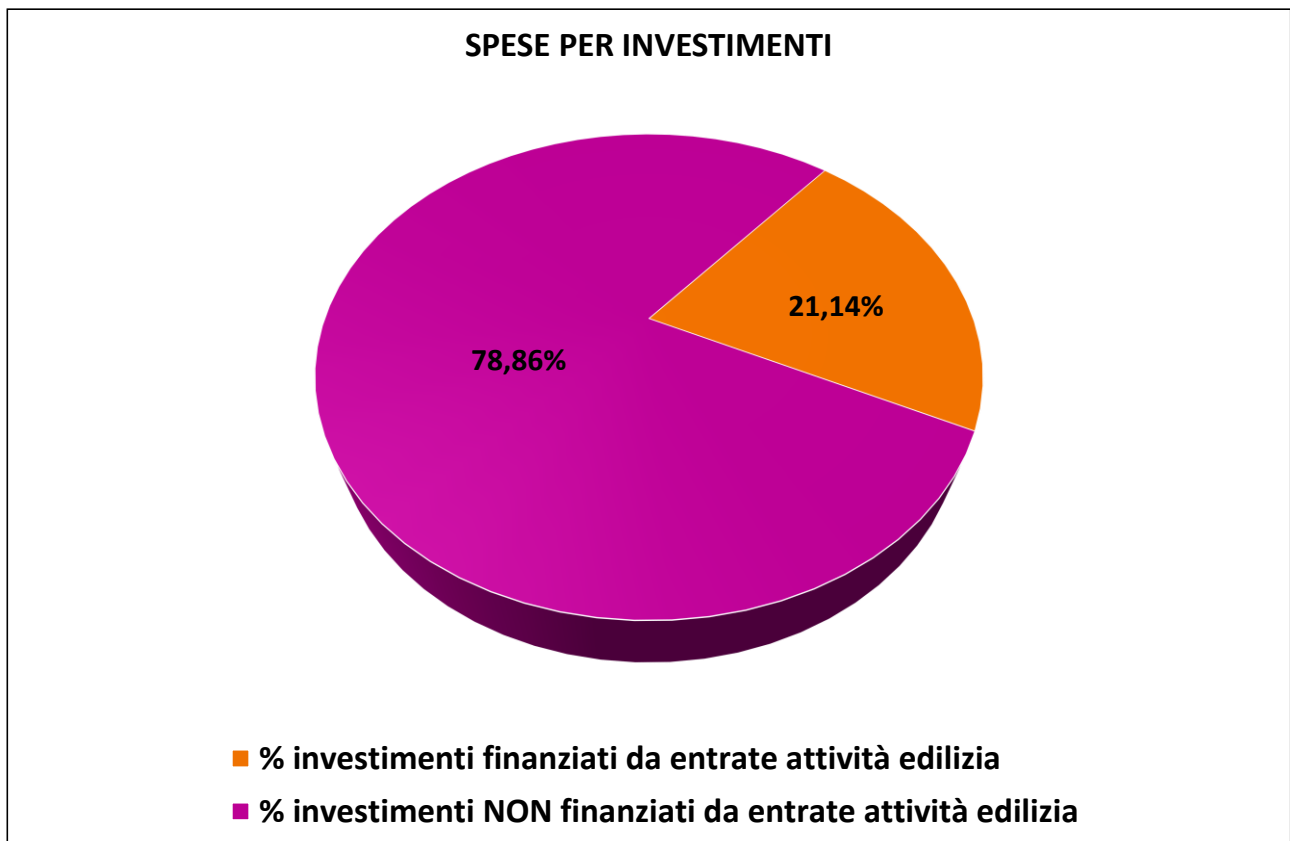


Grafico 7

Il grafico 7 rappresenta la percentuale degli *Investimenti* realizzati con le *Entrate attività edilizia*.

Nel 2018 tale percentuale si attesta al 21,14% degli *Investimenti*.

Ciò deve far riflettere sulla attualità della relazione stabilita dal legislatore con la L 10/1977 in cui si esplicitava il principio della contribuzione dei richiedenti il titolo edilizio alla realizzazione e al mantenimento della città pubblica.

Nel caso in cui le *Entrate attività edilizia* fossero state totalmente destinate ad *Investimenti*, avrebbero potuto concorrere, negli anni, al finanziamento di questi ultimi come segue:

- 2007 – 2012 per una percentuale compresa tra il 30% e il 40% degli *Investimenti*;
- 2013 – 2018 per una percentuale compresa tra il 19% e il 24,81 % degli *Investimenti*.

Si osserva che, dall'anno 2013 compreso, le *Entrate attività edilizia* sono in quantità tale da finanziare potenzialmente percentuali di *Investimenti* assai inferiori agli anni precedenti. Ciò evidenzia una progressiva perdita di efficacia della relazione tra *Entrate attività edilizia* e *Investimenti* sancita dalla L 10/1977 e dal DPR 380/2001. Nell'anno 2018, rispetto al precedente biennio, l'aumento delle *Entrate attività edilizia* ha dato la possibilità di rafforzare il finanziamento degli *Investimenti* e, a differenza dell'anno precedente, nel contesto di un sensibile aumento degli *Investimenti* stessi. Tuttavia, contestualmente, ritorna ad aumentare anche il trasferimento ai capitoli di spesa corrente dedicati al finanziamento delle manutenzioni ordinarie.

## Diagrammi a dispersione

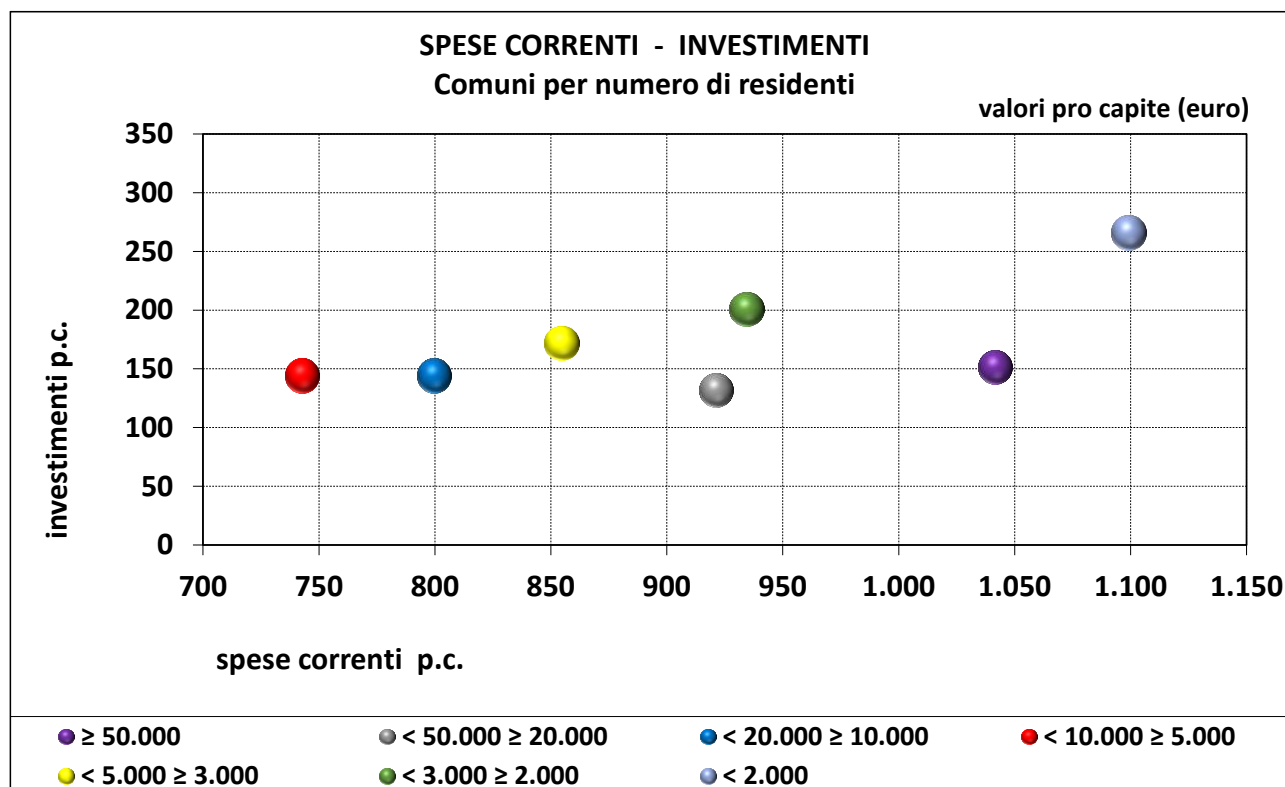


Grafico 8

Il diagramma 8 valuta la relazione fra due tipologie di spesa: le *Spese correnti p.c.* e gli *Investimenti p.c.*

Il diagramma evidenzia la differenza di comportamento fra le quattro classi di Comuni con popolazione residente  $\geq 5.000$  abitanti e le tre classi di Comuni con popolazione  $< 5.000$  abitanti.

Le classi di Comuni con popolazione  $\geq 5.000$  abitanti registrano maggiori valori delle *Spese correnti p.c.* al crescere della popolazione della classe considerata, mentre i valori degli *Investimenti p.c.* sono molto prossimi tra loro e appartengono a un intervallo compreso tra 132 € e 152 €. La dimensione dei Comuni costituisce elemento ordinatore solo per il valore delle *Spese correnti p.c.*

Le tre classi di Comuni con popolazione  $< 5.000$  abitanti mostrano un comportamento opposto: *Spese correnti p.c.* e *Investimenti p.c.* assumono valori maggiori al diminuire della popolazione dei Comuni.

Il coefficiente di correlazione  $P = 0,642$  conferma una correlazione positiva debole tra le due variabili. Tale risultato non è scontato in quanto i due tipi di spesa sono finanziati da differenti titoli di entrata.

Si può concludere che:

- tutte le classi sono caratterizzate da un aumento delle *Spese correnti p.c.*, con l'eccezione della classe dei Comuni con popolazione  $\geq 50.000$  abitanti, la quale conferma il dato dell'anno precedente. I valori di cui aumentano le *Spese correnti p.c.* per ciascuna classe sono prossimi tra loro;
- tutte le classi sono caratterizzate da un significativo aumento degli *Investimenti p.c.*, prossimo tra loro; solo i Comuni con popolazione  $< 2.000$  abitanti e dei Comuni con popolazione  $\geq 50.000$  abitanti vedono un aumento contenuto.

Come già negli anni passati, i Comuni di media dimensione, con popolazione residente compresa tra 5.000 e 20.000 abitanti, si caratterizzano per le coppie di valori di spesa più contenuti.

Qualora all'analisi compiuta si potesse associare una valutazione sulla qualità dei servizi erogati al cittadino dai Comuni appartenenti alle differenti classi di popolazione, si potrebbero avere utili informazioni sull'influenza della dimensione demografica nella determinazione del miglior rapporto tra la spesa complessiva p.c. e l'efficacia dei servizi erogati. Questo genere di informazione potrebbe essere di utilità nella formazione delle unioni comunali.

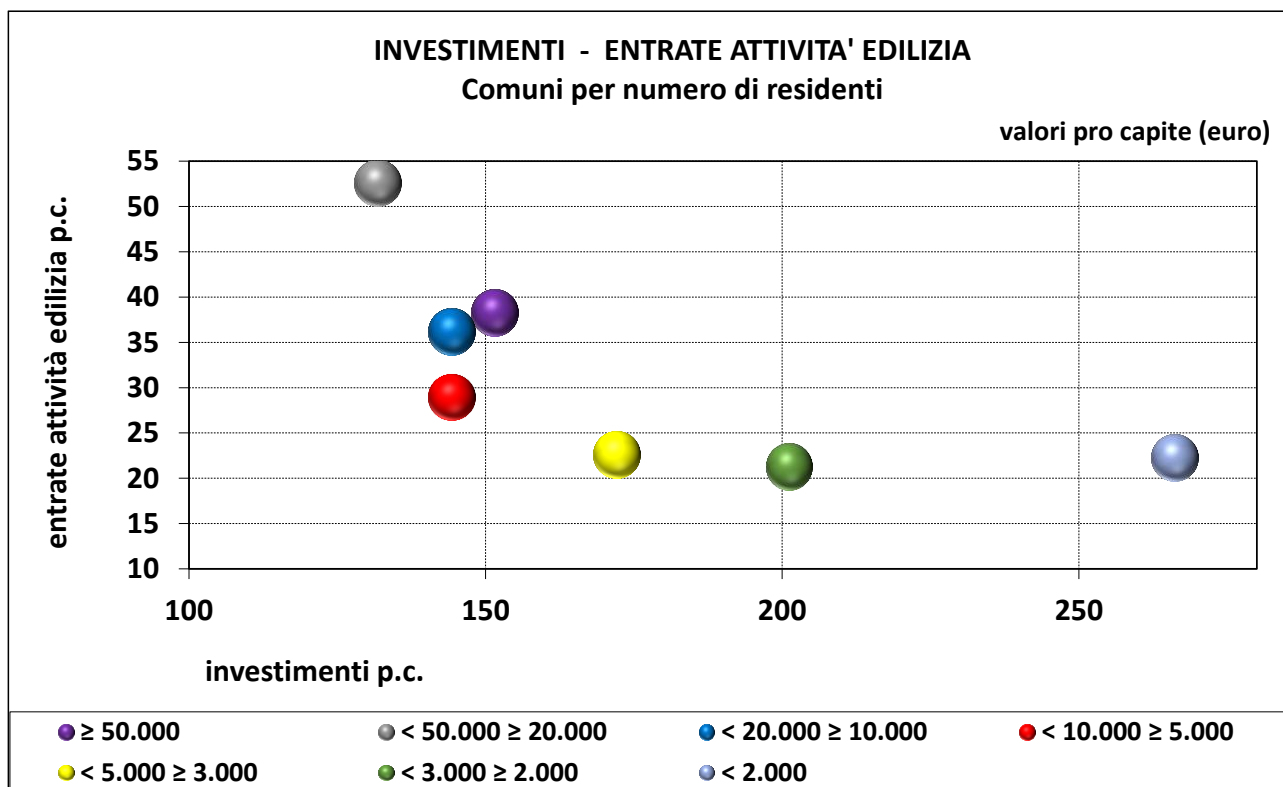


Grafico 9

Il diagramma 9 valuta la relazione fra le spese per *Investimenti p.c.* e le *Entrate attività edilizia p.c.*

Il diagramma mostra una struttura qualitativa a distribuzione inversa ed andamento non lineare. Il valore del coefficiente di correlazione per strutture non lineari conferma un'effettiva dipendenza della variabile *Investimenti p.c.* dalla variabile *Entrate attività edilizia p.c.*: ai valori più elevati delle *Entrate attività edilizia p.c.* corrispondono i valori più bassi degli *Investimenti p.c.*

Le coppie di valori in oggetto sono ordinate secondo la dimensione delle classi di popolazione residente. Fa eccezione la classe dei Comuni con popolazione  $\geq 50.000$  abitanti, il cui valore degli *Investimenti p.c.* rappresenta la mediana dei valori di questi ultimi rompendo così l'ordine dei punti in funzione della dimensione delle classi.

Il diagramma evidenzia come le *Entrate attività edilizia p.c.* potrebbero dare un contributo significativo agli *Investimenti p.c.* solo nei Comuni con popolazione  $\geq 5.000$  abitanti, nei quali potrebbero finanziare almeno il 20% degli *Investimenti p.c.*, mentre potrebbero fornire un contributo compreso solo fra il 13,17% e l'8,34% nei Comuni con popolazione  $< 5.000$  abitanti.

Da un confronto con il 2017 è evidente l'aumento sensibile degli *Investimenti p.c.* per tutte le classi di Comuni, mentre le *Entrate attività edilizia p.c.* crescono significativamente solo per le due classi di Comuni con popolazione  $\geq 20.000$ .



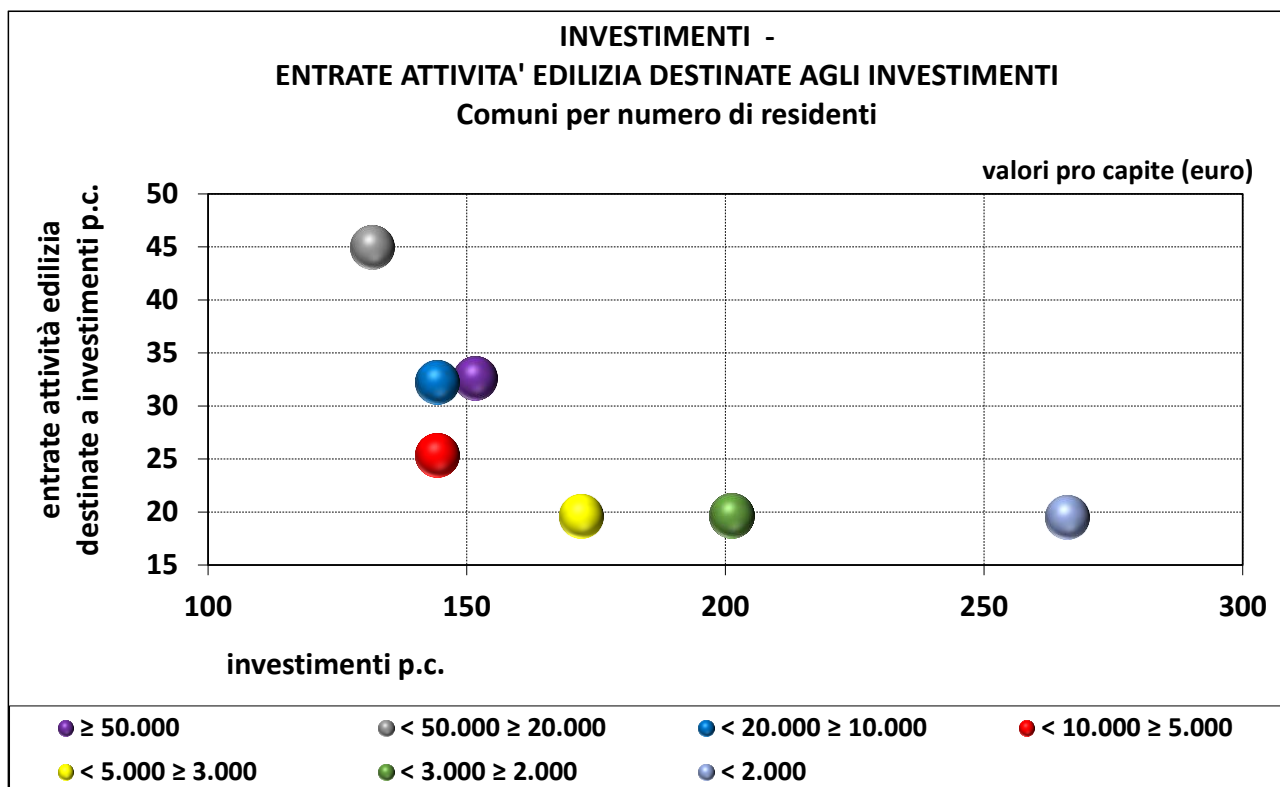


Grafico 10

Il diagramma 10 valuta la relazione fra gli *Investimenti p.c.* e le *Entrate attività edilizia destinate a investimenti p.c.*, ovvero al netto delle *Entrate attività edilizia* devolute alle *Spese per manutenzioni ordinarie*.

Tutte le classi vedono un aumento delle *Entrate attività edilizia destinate a investimenti p.c.* conseguente all'aumento delle *Entrate attività edilizia p.c.* I Comuni con popolazione compresa tra 10.000 e 5.000 abitanti vedono, rispetto al 2017, l'aumento più contenuto, pari al solo 4%.

Per i Comuni con popolazione  $\geq 20.000$  abitanti e per quelli con popolazione  $< 2.000$  abitanti l'aumento è considerevole e supera di una percentuale compresa tra il 23,82 % e il 26,16 % i corrispondenti valori delle *Entrate attività edilizia destinate a investimenti p.c.* del 2017.

I Comuni più piccoli sono quelli che finanziano con percentuali più basse delle *Entrate attività edilizia p.c.* gli *Investimenti p.c.*

Si conferma la dipendenza della variabile *Entrate attività edilizia destinate a investimenti p.c.* dalla variabile *Entrate attività edilizia p.c.* Ciò non è scontato in quanto la destinazione delle *Entrate attività edilizia p.c.* è un atto discrezionale dell'amministrazione e non è soggetta a nessun automatismo.

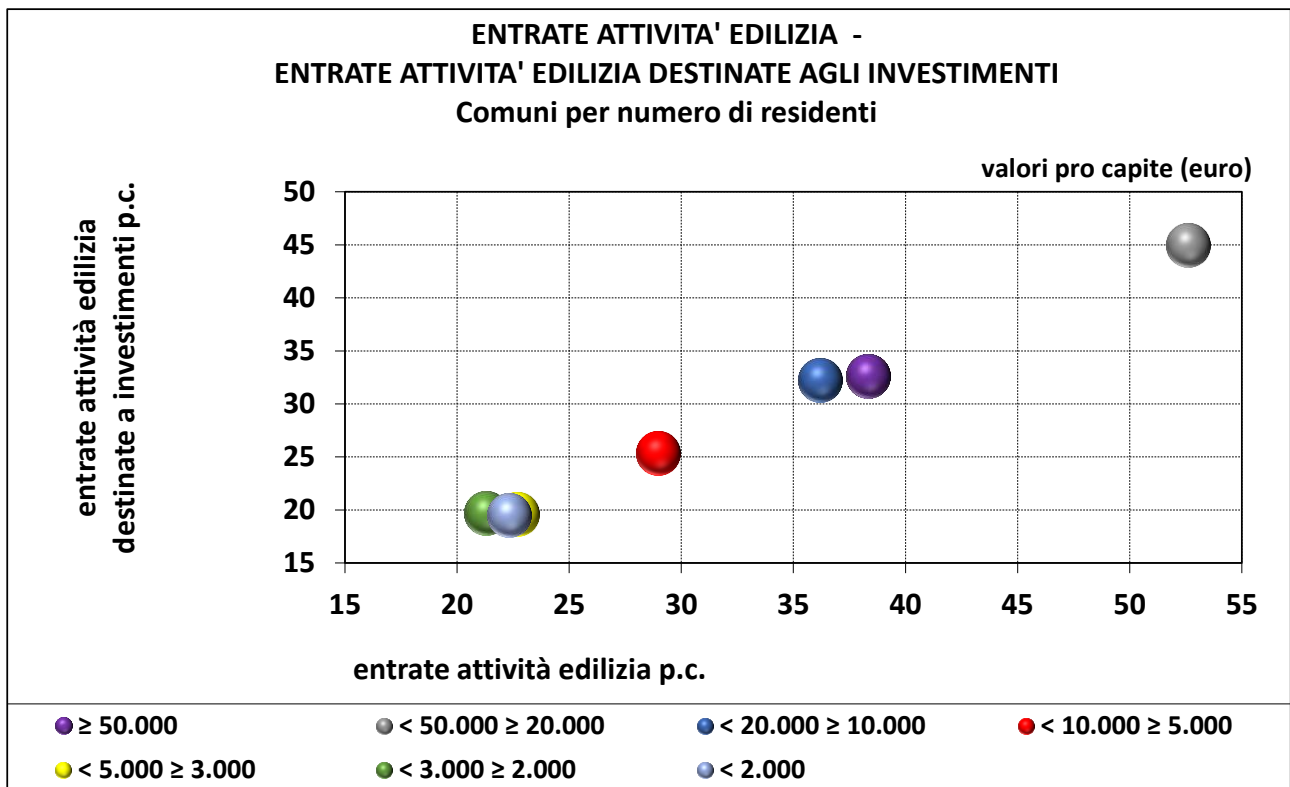


Grafico 11

Il grafico 11 valuta la relazione tra *Entrate attività edilizia p.c.* e *Entrate attività edilizia destinate a investimenti p.c.*

Il diagramma esplicita la relazione fra i valori delle *Entrate attività edilizia p.c.* e quelli delle *Entrate attività edilizia destinate a investimenti p.c.*

I punti rappresentativi delle classi formano una struttura lineare diretta: le *Entrate attività edilizia destinate a investimenti p.c.* crescono al crescere delle *Entrate attività edilizia p.c.*, infatti il coefficiente di correlazione è prossimo a 1.

Come già visto per i diagrammi 9 e 10 il numero di abitanti di ciascuna classe è un fattore ordinatore per cinque classi su sette.

La forma del diagramma indica un comportamento sostanzialmente simile da parte delle amministrazioni delle differenti classi, che devolvono alle *Spese correnti p.c.* una percentuale delle *Entrate attività edilizia p.c.* compresa fra il 14,88% e il 10,99%; fa eccezione la classe dei Comuni con popolazione compresa tra 3.000 e 2.000 abitanti che trasferisce solo il 7% delle *Entrate attività edilizia p.c.* alle *Spese correnti p.c.*

Il diagramma relativo al 2018 ripropone quanto si era già verificato per il 2017, cioè una scarsa propensione delle amministrazioni a compiere scelte in base alla dimensione del Comune.

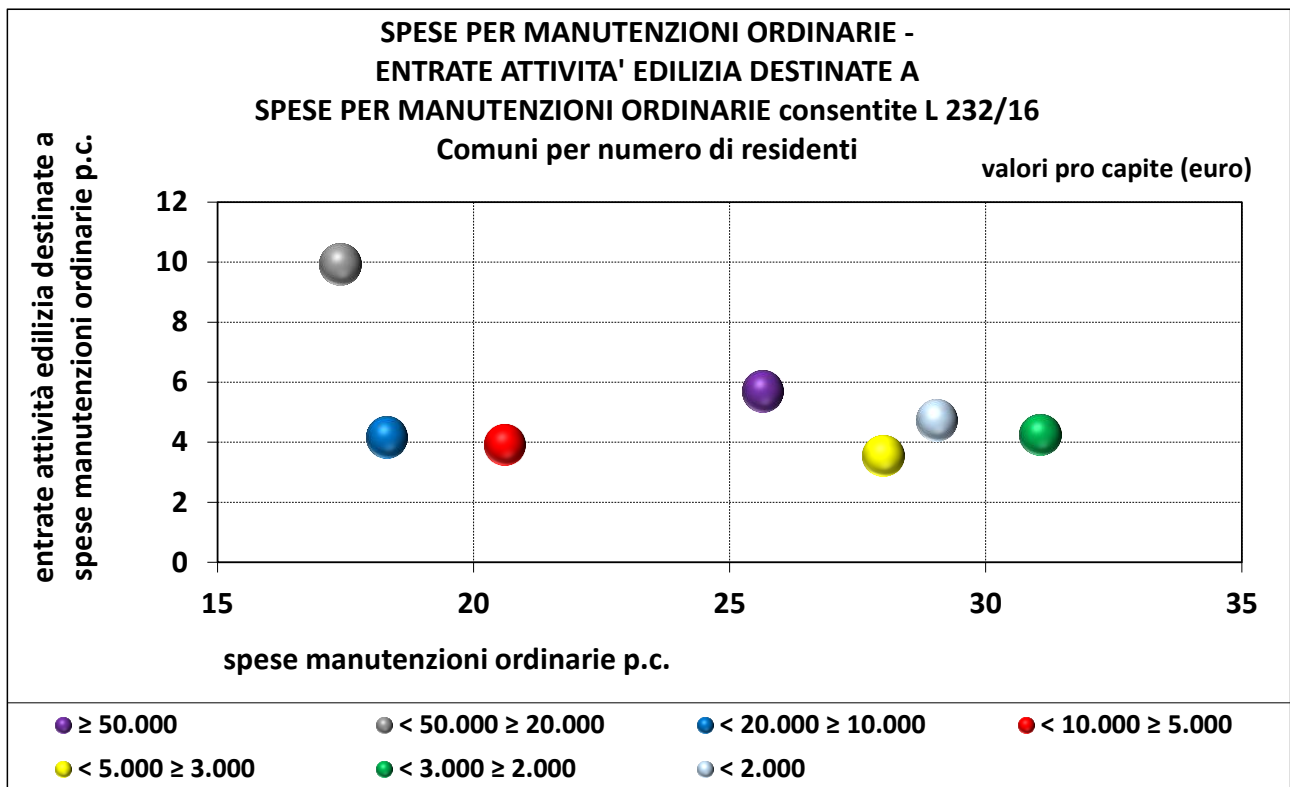


Grafico 12

Il grafico 12 valuta la relazione fra *Spese per manutenzioni ordinarie p.c.* ed *Entrate attività edilizia destinate a spese per manutenzioni ordinarie p.c.*<sup>8</sup>

Se si eccettuano i Comuni con popolazione  $\geq 20.000$  abitanti, le *Entrate attività edilizia destinate a manutenzioni ordinarie p.c.* oscillano attorno a 4 €.

Il numero dei residenti dei Comuni non costituisce un fattore ordinatore.

Per ciò che riguarda le *Spese per manutenzioni ordinarie p.c.* si osserva che sono assai più contenute per i Comuni con popolazione compresa fra 50.000 e 5.000 abitanti, mentre crescono per i Comuni con popolazione  $\geq 50.000$  abitanti e per i Comuni con popolazione  $< 5.000$  abitanti.

Il coefficiente di correlazione,  $P = -0,49$ , indica l'esistenza di una debole correlazione lineare inversa

Il diagramma in oggetto è particolarmente interessante in quanto evidenzia l'importanza dell'apporto delle *Entrate attività edilizia p.c.* alle *Spese per manutenzione ordinaria p.c.*, apporto compreso fra il 57,11% e il 12,69% di queste ultime, a seconda della classe. Per cinque classi su sette il valore percentuale si colloca attorno al 20% circa.

<sup>8</sup> Come già indicato per il grafico 6, le *Spese per manutenzioni ordinarie* risultano sottostimate, in quanto alcuni Comuni affidano i lavori di manutenzione a società partecipate o ad altri enti, pertanto la relativa spesa non appare con evidenza specifica sui loro bilanci.

Se si considerano i valori degli *Investimenti p.c.* e i valori delle *Spese per manutenzioni ordinarie p.c.* si osserva che queste ultime sono comprese fra il 10,9% e il 16,9 % degli *Investimenti p.c.*

Infine, si osserva che le classi dei Comuni con popolazione < 5.000 abitanti hanno un valore delle *Entrate attività edilizia p.c.* minori delle *Spese per manutenzioni ordinarie p.c.*

Il trascorrere del tempo dalla data di realizzazione porta a un inevitabile degrado delle opere di urbanizzazione e delle opere funzionali al buon andamento della città; per cui, nella progettazione della struttura del contributo di costruzione occorrerebbe prestare attenzione non solo alla quantità delle opere di urbanizzazione già presenti ma anche ai costi di conservazione della loro funzionalità.

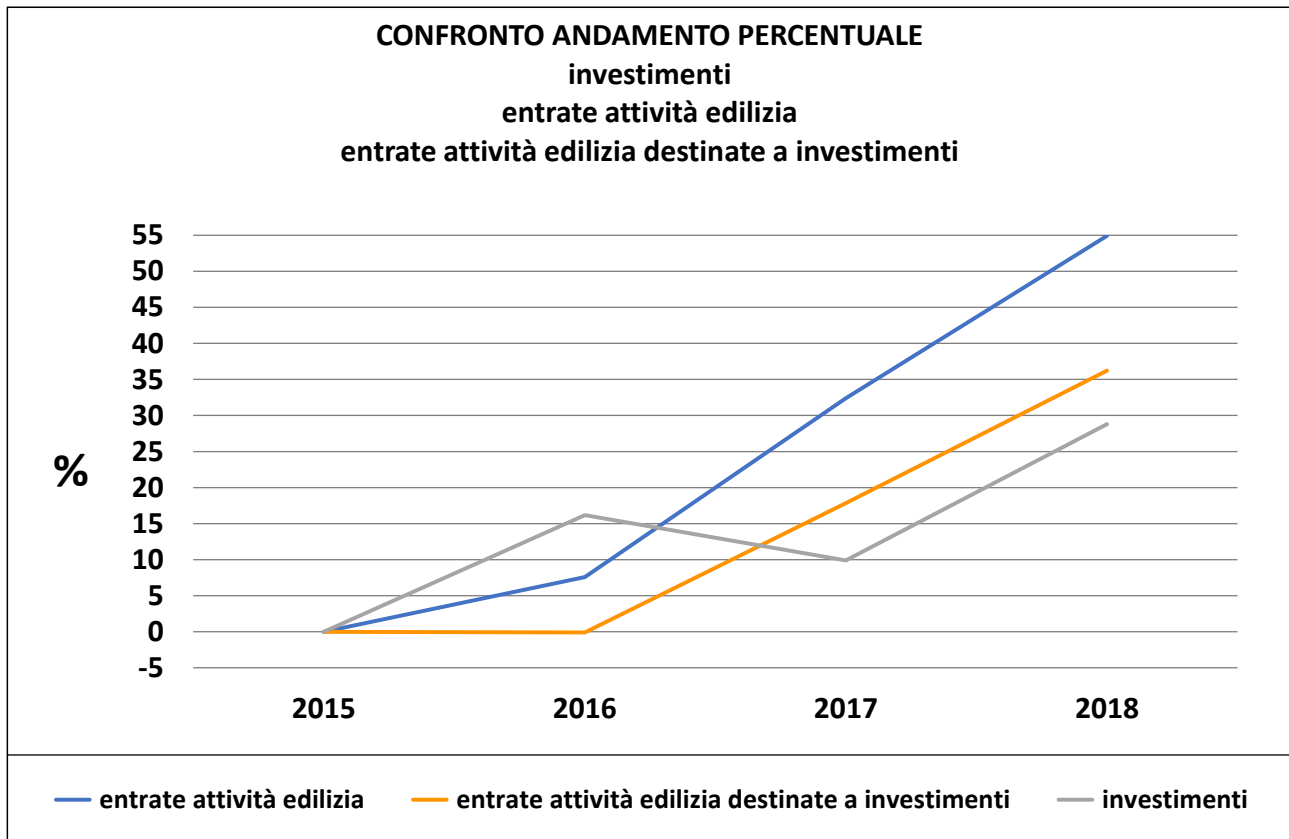


Grafico 13

Il grafico 13 confronta l'andamento *Entrate attività edilizia*, *Entrate attività edilizia destinate a investimenti*, *Investimenti*.

Il grafico sintetizza l'andamento delle tre variabili rispetto al 2015, ultimo anno prima dell'introduzione del bilancio armonizzato.

Assunti come base fissa i valori del 2015 si osservano i seguenti effetti notevoli:

- le *Entrate attività edilizia* crescono in tutti e tre gli anni nonostante nel biennio 2016-2017 non vi sia certezza che tutte le *Imposte per sanatorie e condoni* siano state contabilizzate all'interno di tali entrate.
- le *Entrate dell'attività edilizia destinate a investimenti* subiscono una lievissima contrazione nel 2016 per risalire nel 2017 – 2018. La divergenza delle rette *Entrate attività edilizia* ed *Entrate attività edilizia destinate a investimenti* mostra la ripresa dell'utilizzo delle *Entrate attività edilizia* per le *Spese correnti* assentite dalle leggi finanziarie;
- gli *Investimenti* subiscono una flessione significativa nel 2017 nonostante l'aumento dei valori delle altre due variabili, flessione evidentemente da imputarsi alla diminuzione delle altre forme di finanziamento di questi, per poi risalire nell'ultimo anno dell'intervallo considerato.

Si conclude che, negli anni 2016-2018 c'è una indubbia ripresa dell'attività edilizia privata registrata dall'aumento delle *Entrate attività edilizia* dal momento che il contributo di costruzione non ha ancora subito modifiche strutturali.

Il calo degli *Investimenti* nell'anno 2017 può essere ricondotto alla diminuzione di altre entrate in conto capitale.

Sarà interessante valutare negli anni a venire le tre variabili rappresentate dal momento che, con l'anno 2019, è entrata in vigore la nuova DAL 186/2018, che ridefinisce la quantificazione del contributo di costruzione cambiando le regole che negli anni esaminati erano rimaste invariate.