



PROVINCIA DI RAVENNA

Settore Programmazione economico finanziaria, risorse umane, reti e sistemi informativi
Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità

Permessi di costruire in provincia di Ravenna. Anni 2015-2024.

Le caratteristiche della rilevazione sui permessi di costruire

La rilevazione sui permessi di costruire è condotta da Istat con copertura censuaria e raccoglie mensilmente le informazioni sui progetti di nuovi fabbricati (anche se demoliti e interamente ricostruiti) o di ampliamenti di volume di fabbricati preesistenti, residenziali e non residenziali, autorizzati da apposito titolo abilitativo. I frazionamenti, i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di fabbricati già esistenti, che non comportino aumento di volume degli stessi, non rientrano nel campo di osservazione della rilevazione. I soggetti rispondenti all'indagine sono tutti i Comuni italiani, mentre l'unità di analisi è costituita dalla singola opera edilizia. Il Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità della Provincia di Ravenna con questa nota rende un'analisi longitudinale ed un quadro conoscitivo della provincia in relazione al contesto regionale e nazionale.

Edilizia residenziale. Anni 2015-2024

Nel 2024, sulla base delle autorizzazioni a costruire riguardanti il comparto residenziale, in provincia di Ravenna sono stati rilasciati permessi di costruire per 468 nuove abitazioni (in linea con l'anno precedente; +0,9%), con una superficie utile abitabile di 38.264 metri quadrati (+2,3%).

I nuovi fabbricati residenziali sono stati 116, in aumento del 5,5% rispetto l'anno precedente, e rappresentano il 9,7% del totale regionale. (*Tav.1.1*)

I permessi relativi ad ampliamenti di fabbricati residenziali (*Tav.1.4*) riguardano 7 abitazioni (unità abitative ricavate mediante l'ampliamento di edifici esistenti) per una superficie utile abitabile netta di 454 m² e 38 ampliamenti di soli vani (stanze aggiunte ad abitazioni già esistenti senza creare una nuova unità abitativa) per una superficie utile abitabile netta pari a 786 m², a cui si aggiungono gli ampliamenti per servizi esterni alle abitazioni (1.630m²) per una superficie totale lorda di 3.188 m².

L'analisi temporale delle variazioni percentuali annue per la nuova edilizia residenziale (superficie utile abitabile e numero di abitazioni) nella provincia di Ravenna mostra, dopo la crisi edilizia del decennio precedente, una ripresa del settore dall'anno 2015 (anche in relazione del tasso dei tassi di interesse dei mutui), che si prolunga tendenzialmente fino all'anno 2024. Dopo una contrazione nel biennio 2019-2020, causa gli effetti congiunturali negativi legati all'emergenza sanitaria Covid, ed un boom nel 2021 per gli incentivi fiscali introdotti con il SuperBonus, il 2022, seppure con un dato superiore a quanto registrato negli anni pre-pandemia, segna un momento di assestamento, causa un aumento dei prezzi delle materie prime, la diminuzione delle detrazioni per interventi di riqualificazione energetica o antisismica, l'aumento dei tassi di interesse per contrastare l'inflazione, le difficoltà di accesso al credito e il corrispondente aumento della rata dei mutui (fenomeno, quest'ultimo che si protrarrà fino all'anno 2024). Dato, in forte ripresa tra l'anno 2022 ed il 2023, che poi si stabilizza nell'anno 2024.

Dal confronto territoriale in serie storica dell'indicatore sui **permessi di costruire per 1.000 abitanti** (*Grafico 3*) relativi alle abitazioni in nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti, i valori risultano inferiori alla media regionale e nazionale fino al 2020, segnando un'importante crescita dal 2022 al 2023 (+49,2%) ed una stabilizzazione nel 2024, tale da fare permanere il valore ravennate in linea con quello regionale (+0,02 p.p.) ma comunque al di sopra del nazionale (+0,26).

Dall'analisi dell'indicatore **“intensità abitativa delle nuove costruzioni autorizzate per abitante”** (quota di mq autorizzati in relazione alla popolazione media residente) – *Grafico 4* si coglie nel 2024 un ritmo edilizio moderato, pressoché stabile tra i territori (per Ravenna 0,10 m² di nuove abitazioni autorizzate per

abitante, Emilia-Romagna 0,10 m² ed Italia 0,08m²), seppure dall'anno 2020 al 2021 e dal 2022 al 2023 i valori siano notevolmente incrementati.

Grafico 1 – Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni, fabbricati non residenziali nuovi in provincia di Ravenna. Anni 2015-2024 (valori assoluti).

Fonte:Istat. Elaborazione: Provincia di Ravenna – Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità

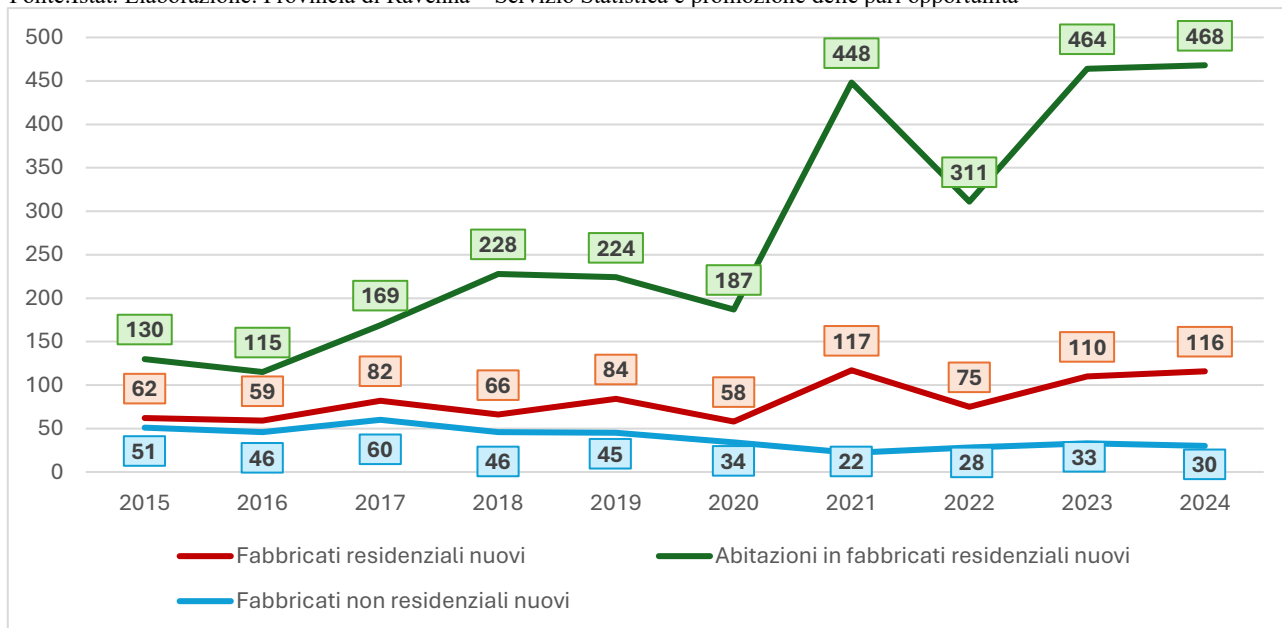
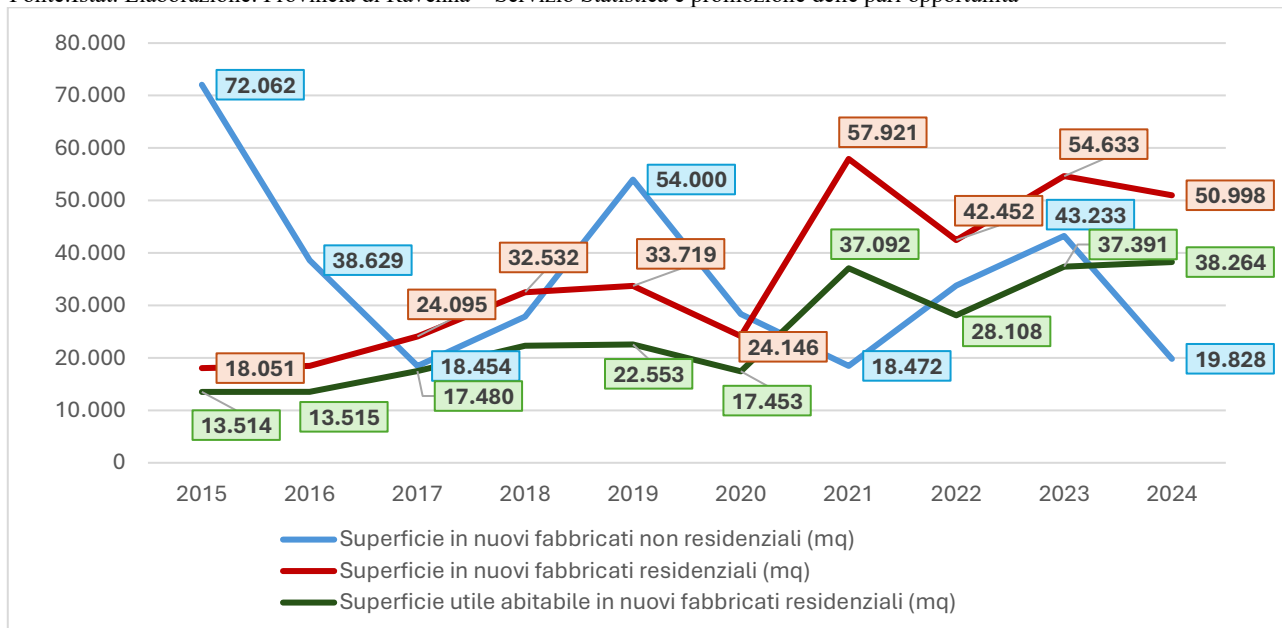


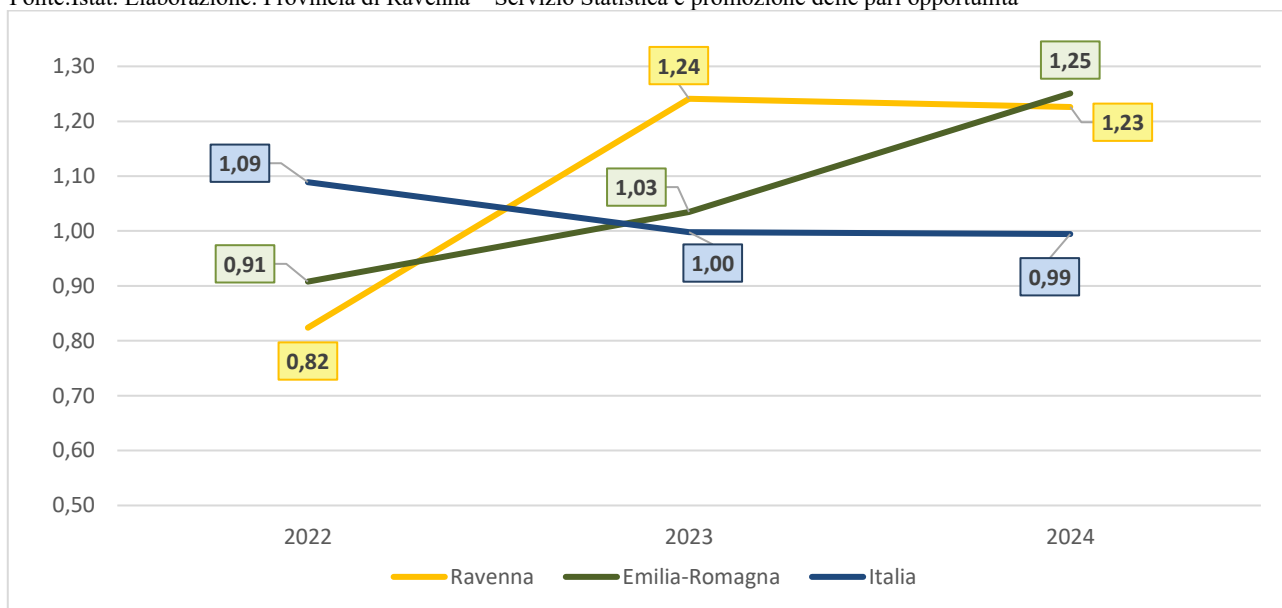
Grafico 2 – Superficie totale residenziale e non residenziale, superficie utile abitabile in provincia di Ravenna. Anni 2015-2025 (valori assoluti).

Fonte:Istat. Elaborazione: Provincia di Ravenna – Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità



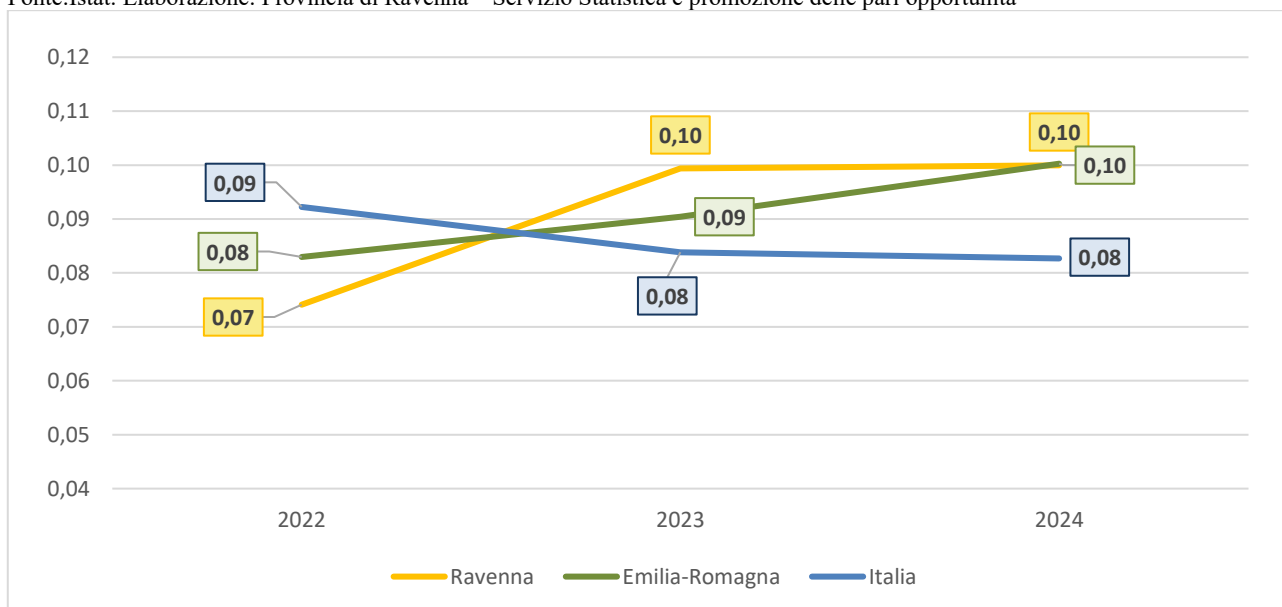
**Grafico 3 - Permessi per 1.000 abitanti – Abitazioni in nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti.
Provincia di Ravenna, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2022-2024**

Fonte:Istat. Elaborazione: Provincia di Ravenna – Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità



**Grafico 4 – M² autorizzati per abitante – Abitazioni in nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti.
Provincia di Ravenna, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2022-2024**

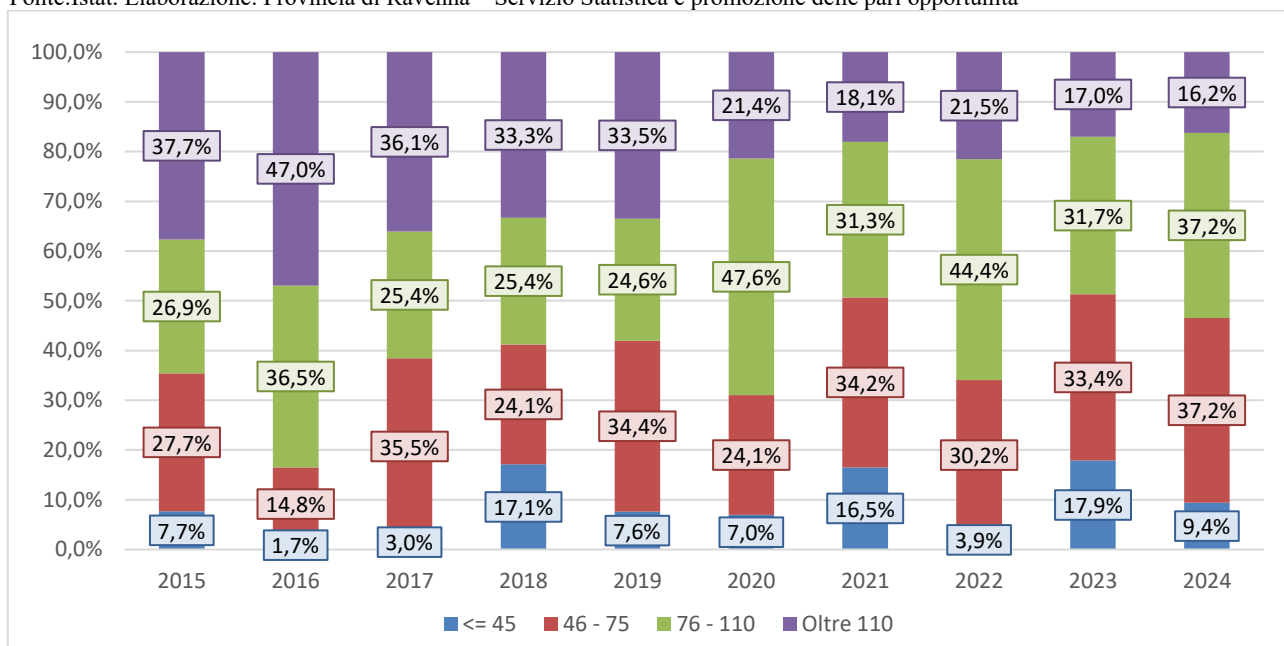
Fonte:Istat. Elaborazione: Provincia di Ravenna – Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità



La dimensione media in termini di superficie utile abitabile per le nuove abitazioni risulta ridotta rispetto al decennio precedente, in linea con la tendenza a livello regionale e nazionale, passando dagli oltre 100 metri quadrati nel 2015 a 81,8 nel 2024 (Tav. I.1). La composizione percentuale delle abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie mostra infatti una riduzione della quota di abitazioni con classe di superficie utile abitabile oltre i 110 metri quadrati, che passa da circa 37,7% nel 2015 al 16,2% nel 2024, a favore delle classi intermedie (46-75 mq. e 76-110 mq.). In calo anche il numero medio di stanze, da 4,2 a 3,5, e di accessori interni (corridoi, bagni, ingressi, ecc.), da 4,6 a 4,3, seppure con valori superiori alla media rispetto all'ambito regionale e nazionale (Tav. I.2)

Grafico 5 – Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile (mq) in provincia di Ravenna. Anni 2015-2024. (valori percentuali)

Fonte: Istat. Elaborazione: Provincia di Ravenna – Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità



Edilizia non residenziale. Anni 2015-2024

Nel periodo **2015-2024** l'attività edilizia a Ravenna presenta un andamento **fortemente discontinuo**, con oscillazioni marcate sia nel numero dei fabbricati sia, soprattutto, nei volumi e nelle superfici interessate. L'edilizia non residenziale, in termini di nuove costruzioni, presenta un andamento molto più variabile, strettamente legato al ciclo economico-congiunturale ed agli investimenti delle imprese.

I nuovi fabbricati non residenziali in provincia di Ravenna nel 2024 risultano 30 (33 nel 2023), con una media annua di 40 nell'intero periodo considerato. Rispetto all'anno precedente si registra, relativamente alle nuove costruzioni, una diminuzione generale del comparto del -9,1%, con una riduzione di volume del -43,2% passando da circa 305 mila a 173 mila m³, mentre la superficie totale diminuisce del 54,1%, da 43.233 a 19.828 m². (Tav.2.1)

La dinamica provinciale si differenzia da quella regionale e nazionale. In Emilia-Romagna il numero dei fabbricati passa da 607 nel 2023 a 665 nel 2024 (+9,6%), con una crescita del volume (+6,2%) e della superficie totale (+7,5%). A livello nazionale, nel 2024 si registra un aumento del numero dei fabbricati (+7,3%), accompagnato però da una lieve diminuzione del volume (-2,0%) e da un incremento della superficie totale (+2,9%).

L'analisi in serie storica nel periodo considerato rileva:

- un marcato calo dal 2020 all'anno 2021, periodo in cui molti cantieri e lavori sono stati sospesi causa le restrizioni legate all'emergenza Covid-19;
- una successiva fase di espansione nel 2022, quando l'attuazione del PNRR ha determinato un incremento consistente degli investimenti nell'edilizia non residenziale, in particolare nel comparto pubblico;
- una nuova flessione dal 2023 al 2024, quando causa gli eventi alluvionali si è determinato la sospensione o il rinvio di numerosi cantieri e gli investimenti in edilizia non residenziale si sono concentrati in opere di ricostruzione o verso attività di messa in sicurezza.

Nel 2024 l'Emilia-Romagna presenta una dinamica complessivamente più favorevole. Anche a livello nazionale, nel 2024 il numero complessivo dei fabbricati aumenta, ma si osserva una riduzione della dimensione media degli interventi

Dall'analisi per destinazione economica, il decremento più marcato nel ravennate degli edifici non residenziali interessa in particolare il settore del commercio e dei servizi di alloggio e ristorazione che vede la realizzazione di un solo nuovo fabbricato (-85,7%). Risultano invece in aumento quelli destinati ai settori

agricolo (da 6 a 9 fabbricati) e industriale (**15 nuovi fabbricati**; +36,4%). Il comparto dell'industria e dell'artigianato produttivo conferma un ruolo prevalente in termini dimensionali assorbendo il 78,2% della superficie complessiva autorizzata con 15.514 m² e 151.345 m³ di volume, pari all'87,3% del totale provinciale. (Tav. 2.2).

A Ravenna l'andamento degli ampliamenti nel periodo **2015-2024 è molto variabile**, con forti oscillazioni da un anno all'altro. L'andamento conferma la forte variabilità che caratterizza anche il segmento degli ampliamenti non residenziali, nel quale pochi interventi di dimensioni rilevanti possono incidere in modo significativo sui risultati annuali. Il volume complessivamente autorizzato si attesta a **107.297 m³**, in diminuzione del **29,4%** rispetto ai **152.043 m³** del 2023, mentre la superficie totale passa da **17.787 m²** a **14.832 m²**, con una riduzione del **16,6%**. (Tav.2.3)

Nel periodo 2015-2025 il volume degli ampliamenti in provincia di Ravenna presenta infatti oscillazioni rilevanti: dopo valori elevati nel 2016 (**271.788 m³**) e nel 2018 (**238.463 m³**), si osserva una progressiva riduzione, con una nuova ripresa culminata nel 2023 interrotta dal nuovo calo del 2024 (con valori comunque superiori a quelli nel periodo 2019-2021).

Nel confronto con il livello regionale e nazionale emerge un quadro caratterizzato da una lieve diminuzione dell'attività di ampliamento. In Emilia-Romagna il volume degli ampliamenti (2,28 milioni di m³) e la superficie totale autorizzata, pari a 251.908 m², risultano in calo rispettivamente del 3,1% e del 10%; mentre a livello nazionale i volumi autorizzati (16,36 milioni di m³) presentano una sostanziale stabilità con una variazione di appena -0,4% e la superficie totale si assesta a 2,28 milioni di m² (-4,1%).

Gli interventi che comportano la realizzazione di nuove abitazioni rimangono, inoltre, numericamente molto limitati.

Nel dettaglio per destinazione economica (Tav.2.4) si riscontra un andamento differenziato per ambito produttivo. Il dato più rilevante riguarda il comparto **industriale e artigianale produttivo**, che nel 2024 concentra **92.893 m³**, pari a circa l'**86,6% del volume complessivo degli ampliamenti**. Rispetto al 2023, il volume aumenta addirittura del **1.106,1%**, passando da appena 7.702 a 92.893 m³. Anche la superficie aumenta in modo consistente, da 1.420 a **10.645 m²** (+649,6 m²) degli ampliamenti provinciali. Questo significa che la forte crescita degli ampliamenti industriali compensa in larga parte le contrazioni registrate negli altri settori.

Al contrario, il settore agricolo registra una drastica riduzione: il volume passa da 117.348 m³ nel 2023 a 11.311 m³ nel 2024 (-90,4%), mentre la superficie scende da 13.160 a 3.304 m² (-74,9%). È particolarmente evidente il carattere eccezionale del dato 2023, quando il comparto agricolo aveva registrato un aumento del volume del 3.971,8% rispetto all'anno precedente.

Anche la categoria "Altro" mostra una forte contrazione, con il volume che passa da 25.952 a 2.743 m³ (-89,4%) e la superficie da 3.033 a 765 m² (-74,8%).

Il comparto commercio e servizi di alloggio e ristorazione presenta invece nel 2024 un volume di 350 m³, in calo del 66,5% rispetto al 2023, e una superficie di appena 118 m².

Anche a livello regionale il 2024 mostra una riduzione del volume complessivo degli ampliamenti, ma molto più contenuta rispetto a Ravenna: 2,28 milioni di m³, -3,1%. A livello nazionale il volume degli ampliamenti nel 2024 è sostanzialmente stabile (-0,4%), attestandosi a circa 16,36 milioni di m³. In Italia ed Emilia-Romagna il comparto industriale e artigianale rappresenta la componente principale.

GLOSSARIO

ABITAZIONE: uno o più vani utili, destinati all'abitare, con un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili.

AMPLIAMENTO DI VOLUME DEL FABBRICATO: l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, su un fabbricato preesistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

FABBRICATO: la costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti oppure da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto e che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia, eventualmente, una o più scale autonome.

FABBRICATO NON RESIDENZIALE: il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente a un uso diverso da quello residenziale.

FABBRICATO NUOVO: il fabbricato costruito ex-novo dalle fondamenta al tetto. Sono considerati nuovi fabbricati anche quelli interamente ricostruiti.

FABBRICATO RESIDENZIALE: il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente all'abitare.

PERMESSO DI COSTRUIRE: l'autorizzazione amministrativa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dall'ufficio comunale dietro presentazione del progetto.

STANZA: Il vano compreso nell'abitazione che abbia luce e aria dirette e una ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, eccetera), nonché la cucina e i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano i requisiti di abitabilità.

VANO ACCESSORIO (DI ABITAZIONE): Spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) è considerata come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altra.