



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 2015-2025.

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 2015-2025

Nel 2025 sulla base delle autorizzazioni a costruire riguardanti il comparto residenziale, in provincia di Ravenna sono stati rilasciati permessi di costruire per 687 nuove abitazioni (+46,8% rispetto al 2024), per un totale di superficie utile abitabile di 51.238 metri quadrati (+33,9%) (Tav. I.1).

I permessi relativi ad ampliamenti di fabbricati residenziali (Tav. I.4) distinti in base alla loro destinazione rilevano 5 nuove abitazioni (unità abitative ricavate mediante l'ampliamento di edifici esistenti) per una superficie utile abitabile netta di 276 m² e 31 ampliamenti di soli vani (stanze aggiunte ad abitazioni già esistenti senza creare una nuova unità abitativa) per una superficie utile abitabile netta pari a 683 m² a cui si aggiungono gli ampliamenti per servizi esterni alle abitazioni (1.651 m²) per una superficie totale lorda di 2.857 m².

I nuovi fabbricati residenziali realizzati in provincia di Ravenna sono stati 142, in aumento del 22,4% rispetto l'anno precedente e rappresentanti l'11,5% del totale regionale. (Tav. I.1)

L'analisi temporale delle variazioni percentuali annue per la nuova edilizia residenziale (superficie utile e numero di abitazioni) mostra una graduale ripresa del settore a partire dal 2015, dopo la crisi del decennio precedente. Questa crescita, favorita inizialmente dal progressivo calo dei tassi d'interesse sui mutui, è proseguita – seppur con alcune oscillazioni – fino al 2025. Dopo la contrazione registrata nel biennio 2019-2020, riconducibile agli effetti dell'emergenza sanitaria da Covid-19, il 2021 è caratterizzato da una forte espansione dell'attività edilizia, sostenuta dagli incentivi fiscali introdotti con il SuperBonus. Il 2022 rappresenta una fase di assestamento, pur mantenendosi su livelli superiori a quelli del periodo pre-pandemico, risentendo dell'aumento dei prezzi delle materie prime, della progressiva riduzione delle agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi, dell'incremento dei tassi di interesse per contrastare l'inflazione e delle maggiori difficoltà di accesso al credito. Dopo la marcata ripresa registrata nel 2023 e la sostanziale stabilizzazione nel 2024, **il 2025 evidenzia un nuovo significativo incremento nel comparto delle costruzioni residenziali, sia in termini di numero di abitazioni sia di superficie utile abitabile, raggiungendo i valori più elevati dell'intera serie storica**, nonostante la flessione registrata a livello nazionale (-6,1% per le abitazioni in fabbricati residenziali nuovi) e regionale (-9,6%). (Tav. I.1)

A spiegare questa forte anomalia locale concorre la gestione post-emergenziale: molti edifici residenziali gravemente danneggiati dal fenomeno alluvionale nel 2023 sono stati giudicati insanabili. Nel 2025, una volta sbloccati i fondi della struttura commissariale e le perizie assicurative, sono partiti i permessi per

demolirli e ricostruirli da capo, interventi che per la metodologia Istat, vengono rilevati a tutti gli effetti come "nuovi fabbricati".

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, la provincia di Ravenna, con valori inferiori al livello regionale e nazionale nel 2022, riporta negli anni successivi un'importante crescita ed un ulteriore incremento nel 2025 arrivando a superare la media regionale (1,14) e nazionale (0,93) con 1,79 permessi per 1.000 abitanti.

Anche 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 2025 la forte ripresa del ritmo edilizio ravennate con 0,13 m² autorizzati per abitante, valore più elevato degli ultimi dieci anni e superiore agli altri contesti geografici di confronto.

Grafico 1 – Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni, fabbricati non residenziali nuovi in provincia di Ravenna. Anni 2015-2025 (valori assoluti).

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

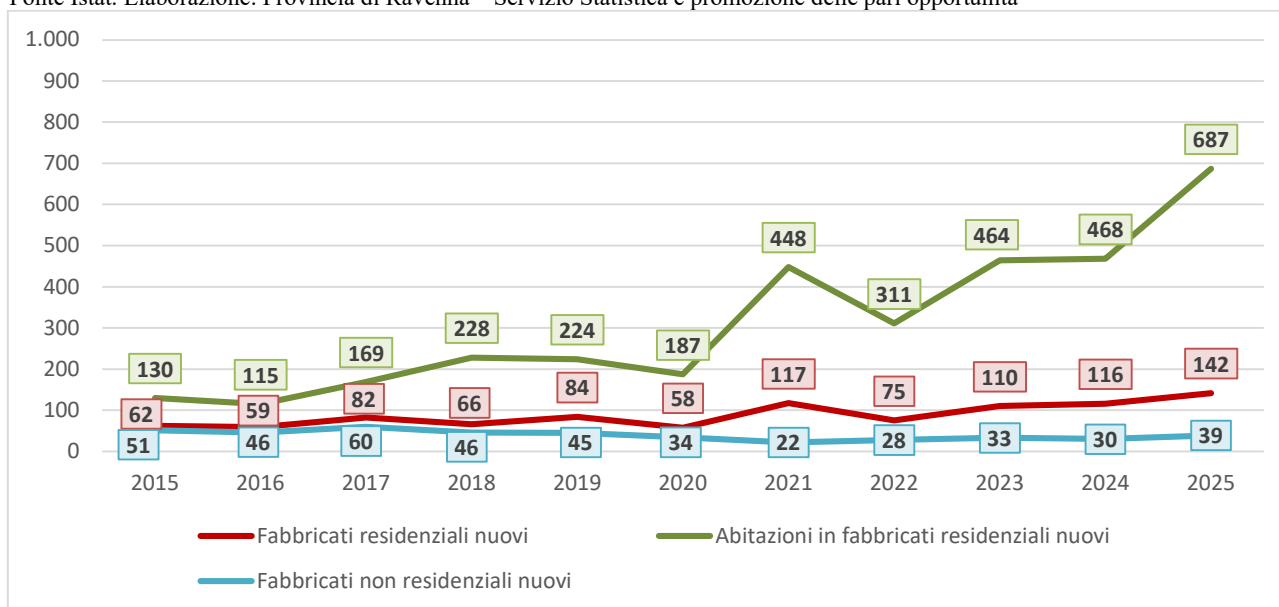
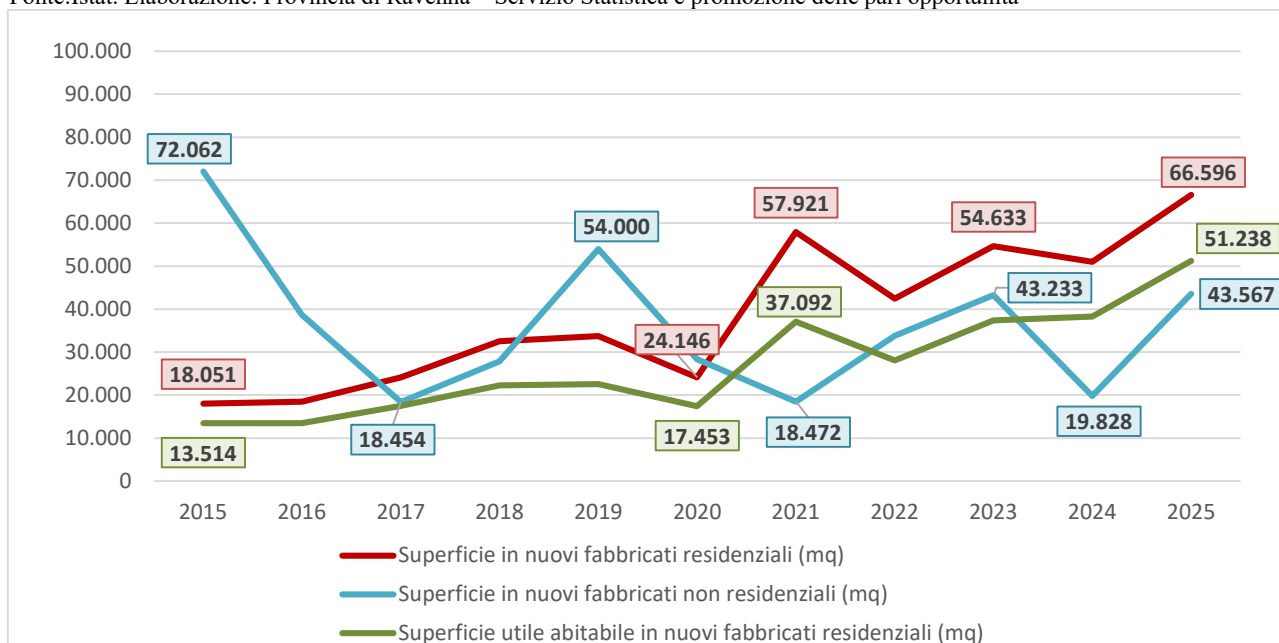


Grafico 2 – Superficie totale residenziale e non residenziale, superficie utile abitabile in provincia di Ravenna. Anni 2015-2025 (valori assoluti).

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



Per quanto riguarda le caratteristiche delle nuove abitazioni in provincia di Ravenna, nel 2025 si conferma l'evoluzione della domanda abitativa verso alloggi di dimensioni medio-piccole, coerentemente con le trasformazioni demografiche, che vedono un aumento di nuclei familiari ridotti o monocomponenti.

La dimensione media in termini di superficie utile abitabile per le nuove abitazioni risulta infatti in calo rispetto al decennio precedente, in linea con la tendenza a livello regionale e nazionale, passando dagli oltre 100 metri quadrati nel 2015 a 74,6 nel 2025 (Tav.1.1). La distribuzione delle abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile (Grafico 5) mostra come la quota di abitazioni con classe di superficie utile abitabile oltre i 110 metri quadrati, rappresentante la classe prevalente fino al 2017 (37,7% nel 2015 e 47% nel 2016), si riduce progressivamente attestandosi all'8,7% nel 2025. Parallelamente aumenta l'incidenza delle classi intermedie: le abitazioni comprese tra 46 e 75 m² raggiungono nel 2025 il 47,6% del totale, divenendo la classe dimensionale maggiormente presente. Conseguentemente in calo anche il numero medio di stanze, da 4,2 a 3,3, e di accessori interni (corridoi, bagni, ingressi, ecc.), da 4,6 a 3,6, attestandosi su valori in linea alla media regionale e nazionale. (Tav.1.2)

Grafico 3 - Permessi per 1.000 abitanti – Abitazioni in nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti. Provincia di Ravenna, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2022-2025

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

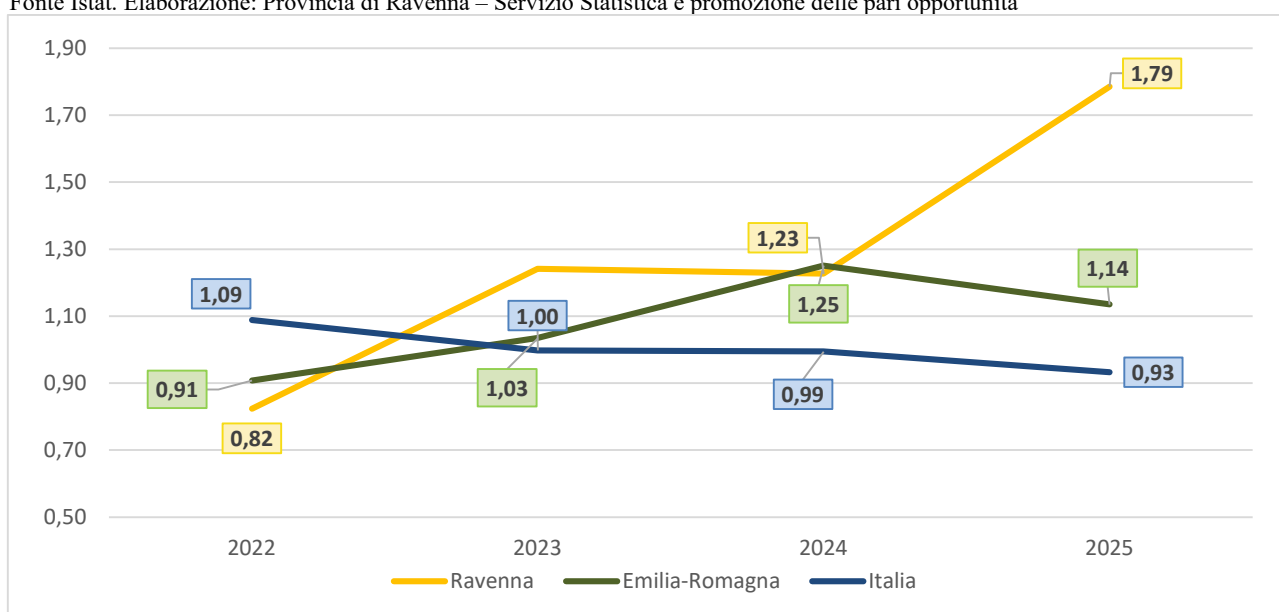


Grafico 4 – M² autorizzati per abitante – Abitazioni in nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti. Provincia di Ravenna, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2022-2025

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

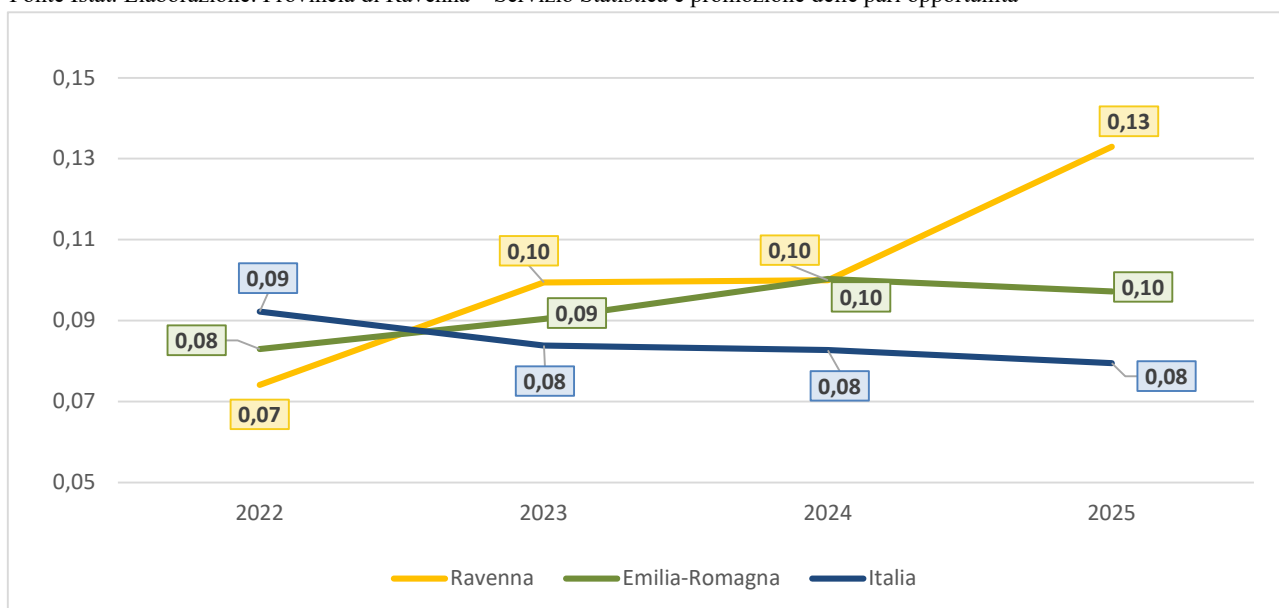
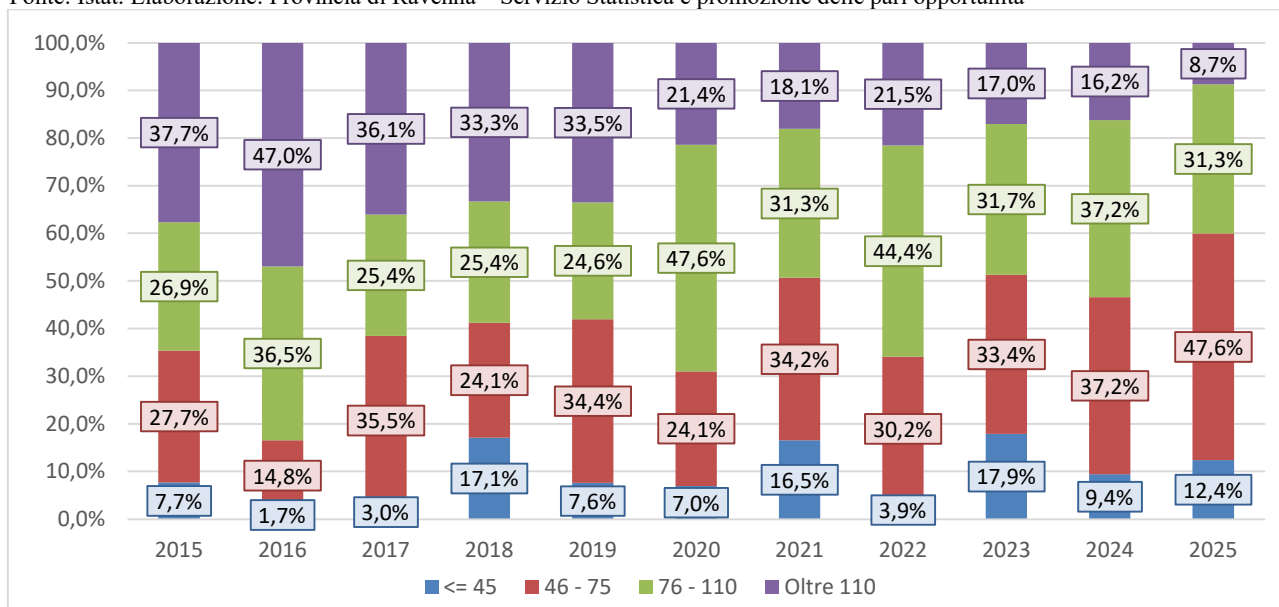


Grafico 5 – Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile (mq) in provincia di Ravenna. Anni 2015-2025. (valori percentuali)

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



Edilizia non residenziale. Anni 2015-2025

Anche il settore non residenziale rileva nel 2025 una nuova crescita dopo la contrazione registrata nel 2024. I nuovi fabbricati non residenziali in provincia di Ravenna nel corso del 2025 risultano 39 (30 nel 2024) registrando una variazione generale del comparto pari al 30%, con un aumento di volume del 85,2% e della superficie totale di 119,7%, e un andamento che supera i valori riportati a livello regionale, in cui il numero cresce in maniera più contenuta (+2,0%) e opposto alla tendenza nazionale che risulta in leggero calo (-0,7%). (Tav.2.1)

La crescita registrata nel 2025 si inserisce in un contesto di ripresa degli investimenti edilizi non residenziali, dopo una fase di rallentamento che aveva caratterizzato il biennio precedente. Il recupero può essere collegato alla ripresa di alcuni progetti precedentemente rallentati e all'avvio di nuovi interventi, anche nell'ambito del processo di ripristino e rilancio degli investimenti successivi agli eventi alluvionali che hanno interessato il territorio provinciale.

La crescita è stata ancora più marcata in termini dimensionali: il **volume complessivo** ha raggiunto **321.109 m³** (+85,2%) e la **superficie totale** **43.567 m²** (+119,7%). Pur non raggiungendo il valore massimo del periodo, il volume realizzato si colloca tra i più elevati dell'ultimo decennio, dopo il picco registrato nel 2015 (545.186 m³) e il consistente livello del 2019 (386.066 m³).

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.

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;
- una ripresa nel 2025, sostenuta dalla ripresa di alcuni interventi precedentemente rallentati e dall'avvio di nuovi progetti.

Le **abitazioni ricavate all'interno di fabbricati non residenziali** continuano a rappresentare un fenomeno del tutto marginale. Nel 2025 se ne contano **3**, contro una sola nel 2024, per una superficie utile abitabile di **392 m²**, **15 stanze** e **13 accessori interni**. Si tratta di valori in aumento rispetto all'anno precedente, ma che incidono in misura trascurabile sull'attività edilizia complessiva.

Il confronto con i livelli territoriali superiori evidenzia un andamento differenziato. Nel **2025** l'Emilia-Romagna registra una crescita contenuta del numero di fabbricati (**+2,0%**) e un incremento significativo del volume (**+26,2%**), mentre la superficie risulta sostanzialmente stabile (**+1,1%**). A livello nazionale, il numero di fabbricati rimane pressoché invariato (**-0,7%**), con un aumento del volume (**+5,7%**) e una lieve flessione della superficie complessiva (**-1,7%**). Rispetto a tali dinamiche, la provincia di Ravenna mostra una crescita decisamente più sostenuta, sia nel numero degli interventi sia, soprattutto, nelle dimensioni complessive delle nuove costruzioni. (Tav.2.1)

L'analisi per destinazione economica evidenzia una composizione piuttosto articolata degli interventi.

Il comparto dell'industria e dell'artigianato produttivo registra una diminuzione (dai 15 fabbricati del 2024 a 11 nel 2025; **-26,7%**), pur confermando il proprio ruolo prevalente in termini dimensionali. Il settore concentra infatti 163.587 m³ di volume, pari al 50,9% del totale provinciale, e 18.872 m² di superficie, pari al 43,3% della superficie complessiva autorizzata.

L'incremento risulta trainato principalmente dal comparto dell'agricoltura (da 9 a 15 fabbricati), il valore più elevato dell'ultimo decennio, con una variazione positiva del 66,7% rispetto all'anno precedente. Anche le dimensioni degli interventi risultano in crescita, raggiungendo 62.165 m³ di volume e 9.675 m² di superficie. La crescita del comparto agricolo nel 2025 potrebbe essere collegata anche al processo di ripristino e rilancio degli investimenti nelle aziende colpite dagli eventi alluvionali: la disponibilità di risorse straordinarie destinate al settore agricolo (la Regione Emilia-Romagna nel corso dell'anno 2025 ha destinato al comparto agricolo oltre 320 milioni di euro, tra risorse europee, nazionali e regionali), tra cui quelle finalizzate al recupero del potenziale produttivo e al ripristino delle strutture danneggiate, ha costituito un elemento di sostegno alla ripresa degli interventi aziendali. Tali misure non sono direttamente riconducibili ai nuovi titoli edilizi autorizzati, ma possono aver favorito la riattivazione degli investimenti del comparto.

Si registrano variazioni positive anche per il comparto del commercio, servizi di alloggio e ristorazione, che passa da **un solo fabbricato nel 2024 a dieci nel 2025**. Il volume autorizzato sale a **84.418 m³** e la superficie a **14.178 m²**, livelli nettamente superiori a quelli dell'anno precedente e indicativi della ripresa degli investimenti in attività commerciali e turistico-ricettive.

Nel confronto con i livelli territoriali superiori emergono dinamiche differenti. In **Emilia-Romagna** il numero complessivo dei fabbricati cresce solo lievemente (**+2,0%**), con un'espansione trainata soprattutto dall'**agricoltura** (**+31,6%**) e da **commercio e servizi** (**+23,7%**), mentre gli edifici destinati all'**industria e artigianato produttivo** diminuiscono (**-8,7%**). A livello nazionale il numero totale di fabbricati rimane pressoché stabile (**-0,7%**), con un lieve aumento degli interventi destinati all'industria (**+5,4%**) e al commercio e servizi (**+8,3%**) e una diminuzione dell'agricoltura (**-2,3%**). (Tav.2.2)

Nel **2025** in provincia di Ravenna gli **ampliamenti di fabbricati non residenziali** registrano una significativa contrazione rispetto all'anno precedente. Il volume complessivamente autorizzato si attesta a **51.600 m³**, in diminuzione del **51,9%** rispetto ai **107.297 m³** del 2024, mentre la superficie totale passa da **14.832 m² a 6.889 m²**, con una riduzione del **53,6%**. (Tav.2.3)

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. 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 livelli più contenuti negli ultimi anni. Il valore del 2025 rappresenta il più basso dell'intero periodo considerato.

Nel confronto con il livello regionale e nazionale emerge un quadro analogo, caratterizzato da una diminuzione dell'attività di ampliamento. In **Emilia-Romagna** il volume degli ampliamenti passa da **2,28 milioni di m³ nel 2024 a 1,66 milioni di m³ nel 2025**, con una riduzione del **27,1%**; a livello **nazionale** il volume scende da **16,36 milioni di m³ a 12,64 milioni di m³** (**-22,8%**). La diminuzione registrata nella provincia di Ravenna risulta quindi più accentuata rispetto ai livelli territoriali superiori.

Nel dettaglio, il settore industriale e artigianale produttivo ravennate nel 2025 concentra 50.168 m³ di volume e 6.541 m² di superficie, pari a circa il 97% del volume complessivo e al 95% della superficie totale degli ampliamenti provinciali. Pur registrando una diminuzione rispetto al 2024 (quando raggiungeva

92.893 m³ e 10.645 m²), il comparto conferma quindi il proprio ruolo dominante nel processo di adeguamento e potenziamento degli edifici esistenti.

Gli altri ambiti economici risultano invece marginali. L'andamento storico evidenzia una forte concentrazione degli ampliamenti nel settore produttivo. Negli anni caratterizzati dai maggiori volumi complessivi (2016 e 2018), infatti, la crescita è stata determinata principalmente da interventi rivolti all'industria e all'artigianato: nel 2016 il comparto raggiunge 220.261 m³, mentre nel 2018 arriva a 195.590 m³. Dopo il ridimensionamento registrato nel biennio 2019-2021, gli ampliamenti produttivi tornano a crescere nel 2022 (129.137 m³) e nel 2024 (92.893 m³), per poi ridursi nel 2025.

Il confronto con il livello regionale e nazionale mostra una dinamica analoga, seppure con intensità differenti. In Emilia-Romagna nel 2025 il volume complessivo degli ampliamenti diminuisce del 27,1% rispetto al 2024, passando da 2,28 milioni di m³ a 1,66 milioni di m³. La riduzione interessa soprattutto il comparto industriale e artigianale produttivo, che scende da 1,87 milioni di m³ a 1,19 milioni di m³. Anche a livello nazionale si osserva una contrazione degli ampliamenti, con il volume complessivo che passa da 16,36 milioni di m³ a 12,64 milioni di m³; il calo riguarda principalmente il comparto produttivo, pur mantenendo quest'ultimo il peso maggiore. (Tav.2.4).

NOTA METODOLOGICA

L'attività edilizia non residenziale presenta, nel confronto in serie storica, oscillazioni molto ampie rispetto al comparto residenziale, in quanto maggiormente influenzata dalla realizzazione di singoli interventi di medio-grandi dimensioni, che, da soli, possono incidere sensibilmente sull'andamento delle variazioni percentuali provinciali, sia in termini di numerosità, che metratura.

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.

ABITAZIONI REALIZZATE ALL'INTERNO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI: Le abitazioni realizzate all'interno di fabbricati non residenziali rappresentano unità abitative accessorie inserite in edifici la cui destinazione prevalente è produttiva, commerciale, agricola, direzionale o di servizio (ad esempio l'abitazione del custode in un capannone industriale, l'appartamento del titolare sopra un negozio o un laboratorio, l'abitazione annessa a un edificio agricolo, l'alloggio del gestore in una struttura ricettiva, ecc.). Le abitazioni presenti nei fabbricati non residenziali costituiscono un fenomeno residuale rispetto all'edilizia abitativa vera e propria.