

**Scenari regionali
dell'edilizia
LOMBARDIA
2024**



a cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi

Gli **Scenari regionali dell'edilizia** sono stati curati
dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi dell'Ance:
Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri, Elena Colopardi,
Assia Leoni, Francesco Manni, Gaetano Gabriele Marini,
Maria Grazia Nurra, Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini,
Beatrice Ranieri

REALIZZAZIONE GRAFICA
ANCE SERVIZI

La presente pubblicazione è stata chiusa con i dati disponibili
al 10 maggio 2024

INDICE

LA CONGIUNTURA.....	4
LE IMPRESE DI COSTRUZIONI: STRUTTURA E DINAMICHE ECONOMICO-FINANZIARIE.....	8
IL CREDITO	19
LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E LO STOCK EDILIZIO	24
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE	32
I LAVORI PUBBLICI.....	39



LA CONGIUNTURA

ITALIA

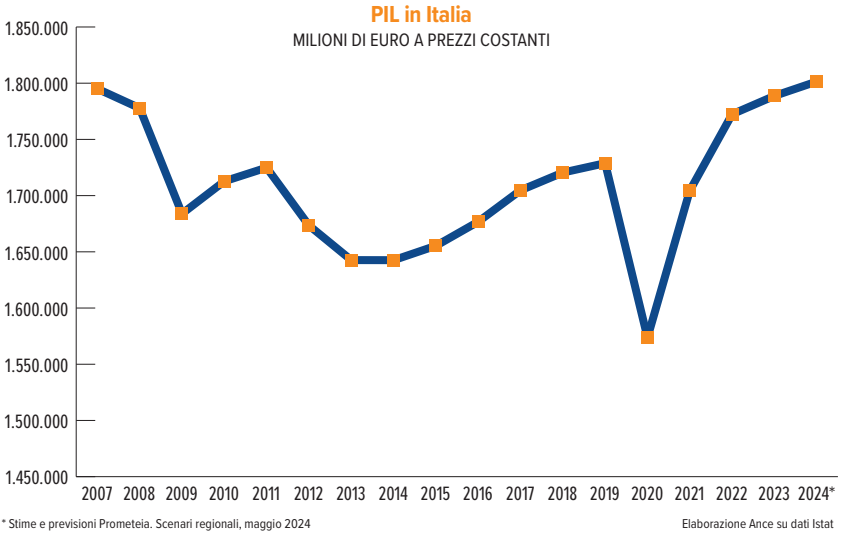
L'economia italiana, nel corso del 2023, ha manifestato una performance positiva superiore alle attese. Il Pil è in aumento del **+0,9% su base annua**, contro lo 0,7% stimato precedentemente. Tale dinamica, in decelerazione rispetto agli elevati ritmi del biennio post-pandemico (+8,3% nel 2021 e +4,0% nel 2022), risulta, ancora una volta, superiore a quella registrata in Germania (-0,3%) e in linea con la Francia (+0,9% su base annua). **La crescita italiana è trainata, in particolare, dalla domanda interna**, soprattutto nella parte degli investimenti (+4,7% per il 2022) e, in misura più contenuta, dei consumi (+1,2%). **Tra i settori produttivi, spicca l'importante contributo fornito dal settore delle costruzioni**, che anche nel 2023 si è dimostrato un fondamentale motore di sviluppo per l'economia italiana, contribuendo, secondo stime Ance, per circa un terzo all'aumento del Pil, così come già accaduto nel biennio 2021-2022.

Per il 2024 le attese rimangono improntate alla prudenza, a causa del perdurare del conflitto in Medio Oriente, oltre che in Ucraina, che nel caso di grave escalation potrebbe spingere al rialzo i prezzi delle principali materie prime. **In questo contesto, le stime rilasciate da Prometeia indicano un leggero incremento del PIL per l'Italia pari al +0,7% su base annua.** Su tale crescita incide un primo semestre ancora debole, per il mancato allentamento della stretta monetaria da parte della BCE, che dovrebbe avvenire a partire da giugno. Ciò permetterà di dare maggior slancio ai consumi e agli investimenti, favorendo in particolare, l'effettiva realizzazione di quelli legati al PNRR.

Per il settore delle costruzioni, il 2023 è stato un anno ancora positivo, rafforzando la straordinaria espansione realizzata nei due anni precedenti. **La stima Ance è di un incremento del +5,0% in termini reali rispetto al 2022.** Questa crescita conferma la ripresa in atto dal 2017, intervallata dall'anno pandemico e accentuatasi nell'ultimo triennio. Tra il 2021 e 2023, infatti, i livelli produttivi settoriali sono aumentati di circa 75 miliardi; in soli tre anni il settore è riuscito a recuperare larga parte del gap produttivo dovuto alla ultradecennale crisi che aveva portato ad una perdita per le costruzioni di circa 92 miliardi.

L'espansione dei livelli produttivi settoriali coinvolge tutti i comparti e risulta trainata, oltre che dalle opere pubbliche, anche dagli investimenti per la riqualificazione abitativa. Nel dettaglio, gli investimenti nella manutenzione straordinaria abitativa, giunti a rappresentare ormai il 40% del totale settoriale, registrano un ulteriore lieve aumento del +0,5% in termini reali. In questo segmento hanno certamente inciso gli incentivi fiscali previsti per la riqualificazione degli immobili esistenti, e soprattutto la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Basti considerare, infatti, che il solo Superbonus diretto a finanziare le opere per l'efficientamento energetico degli edifici, secondo il monitoraggio ENEA-MASE, ha portato alla realizzazione nel 2023 di oltre 44 miliardi di investimenti in edilizia residenziale, un valore quasi quadruplicato nel giro di due anni.



Sempre positivo risulta l'andamento della nuova edilizia abitativa (+1,3% su base annua) e degli investimenti non residenziali privati (+5,0%), in virtù di una dinamica positiva dei permessi a costruire in atto dal 2016. **In merito alle opere pubbliche, la stima per il 2023 è di un incremento in termini reali (+18%) rispetto al 2022.** Il forte aumento dei livelli produttivi, che ha riportato il comparto su valori paragonabili a quelli del 2010, è spiegato principalmente da due fattori: il PNRR e la chiusura, al 31 dicembre 2023, della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

La spesa per investimenti in infrastrutture prevista dal PNRR, sebbene inferiore rispetto alle previsioni, ha riguardato non solo la prosecuzione dei cosiddetti progetti in essere ma anche l'avvio, soprattutto nella seconda metà dell'anno, di importanti lavori, banditi nel 2022, che hanno potuto beneficiare di tempi di affidamento e cantierizzazione più ridotti. Parallelamente, la scadenza per l'utilizzo dei fondi di coesione ha accelerato la realizzazione delle opere finanziate con suddette risorse.

Se il 2023 ha rappresentato l'anno della conferma per il settore delle costruzioni, nel 2024 il quadro cambia. La previsione dell'Ance per il 2024 è di un calo del -7,4% rispetto all'anno precedente. Il settore risentirà del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria per la quale si stima un calo del -27% su base annua, a causa del venir meno della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Con riferimento al mercato delle opere pubbliche, la stima Ance è di un ulteriore aumento dei livelli produttivi del +20% rispetto al 2023. Tale scenario di previsione si basa sull'accelerazione degli investimenti del PNRR, che assume un ruolo ancor più decisivo per il sostegno all'economia e del settore delle costruzioni a seguito del ridimensionamento del driver rappresentato dalle ristrutturazioni.

Al fine di raggiungere gli ambiziosi obiettivi delineati nel piano, occorre fare in modo che i lavori previsti possano avanzare spedatamente. Nel dettaglio, risulta indispensabile evitare qualsiasi tensione finanziaria, derivante dalle carenze di cassa conseguenti alla revisione del PNRR, che possa comportare dei ritardati pagamenti alle imprese; contemporaneamente, è essenziale eliminare gli ostacoli di natura burocratica presenti nelle fasi attuative in grado di determinare rallentamenti o interruzioni nelle lavorazioni.

Sul futuro del settore delle costruzioni avrà sicuramente un impatto la recente approvazione della c.d. direttiva "Green", che impone la totale riduzione dei consumi per gli edifici residenziali e non entro il 2050. Al fine del raggiungimento di questi obiettivi, risulta importante rimettere al centro delle scelte di politica economica degli strumenti in grado di promuovere una vasta e profonda riqualificazione del patrimonio immobiliare, in grado di conseguire la neutralità climatica così come definita in sede europea.

Investimenti in costruzioni* in Italia					
	2023	2021	2022	2023**	2024**
	milioni di euro	variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	220.873	29,2%	12,1%	5,0%	-7,4%
ABITAZIONI	117.910	54,4%	10,9%	0,7%	-21,3%
– nuove	30.381	31,3%	6,5%	1,3%	-4,7%
– manutenzione straordinaria	87.529	65,0%	12,5%	0,5%	-27,0%
NON RESIDENZIALI	102.964	6,9%	13,6%	10,3%	8,1%
– private	58.309	6,4%	19,0%	5,0%	-1,0%
– pubbliche	44.655	7,5%	6,5%	18,0%	20,0%

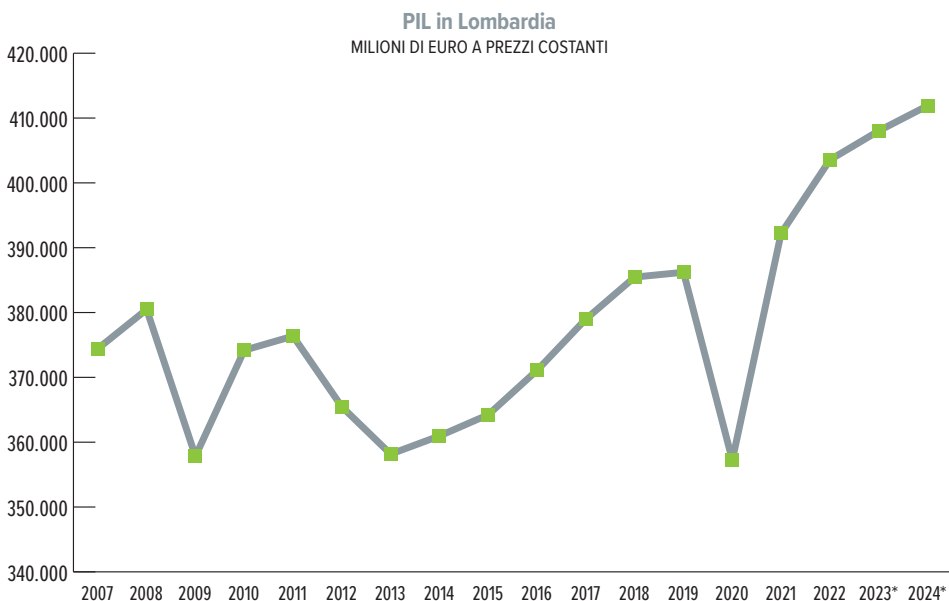
* al netto dei costi per trasferimento di proprietà; ** Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

LOMBARDIA

L'attività economica in Lombardia, nel 2023, ha proseguito la sua espansione, sebbene con un'intensità minore rispetto ai forti incrementi che hanno caratterizzato il biennio 2021-22. Il PIL, secondo le stime di Prometeia, chiude l'anno in aumento del +1,1% su base annua, una variazione positiva superiore al dato di media nazionale (+0,9%). La crescita nella regione è attribuibile in particolare modo agli investimenti, in aumento del +5,1% in confronto al 2022, e anche al discreto andamento dei consumi, che risultano ancora in salita del +1,5% nonostante abbiano subito un rallentamento a partire dalla primavera. Di contro, le esportazioni hanno evidenziato una prima lieve diminuzione del -1,3% su base annua. La riduzione delle vendite all'estero ha risentito delle difficoltà dell'industria tedesca, con un forte calo dei flussi verso la Germania (-7,1%). Segnali positivi continuano a provenire dal settore terziario, sostenuto in particolare dalla dinamica positiva del turismo. Nel dettaglio, il fatturato legato ai turisti negli esercizi ricettivi della regione nel primo semestre del 2023 è aumentato del 24,2% su base annua, grazie soprattutto ai flussi di viaggiatori stranieri. A conferma di ciò, anche i dati di Assaeroporti mostrano come nel primo semestre 2023 il numero di passeggeri transitati presso gli aeroporti lombardi sia aumentato del +32,5%.

Con riferimento al 2024, le previsioni indicano ancora una variazione positiva dell'economia regionale, grazie, soprattutto, al buon andamento dell'industria. Secondo la stima di Prometeia, il PIL in Lombardia registrerà un ulteriore aumento del +1,0% su base annua (contro il +0,7% atteso per l'Italia). Per il settore delle costruzioni in Lombardia, che rappresenta in termini di investimenti l'8,5% del PIL regionale ed in termini di occupazione il 20% degli addetti nell'industria e il 6,2% dei lavoratori operanti nell'insieme dei settori di attività economica (per l'Italia, rispettivamente, il 24,4% e il 6,5%), il 2023 è stato un anno dai contorni positivi, a conferma di percorso di crescita iniziato nel 2016 ed in-



*Stime e previsioni Prometeia, Scenari regionali, maggio 2024

Elaborazione Ance su dati Istat

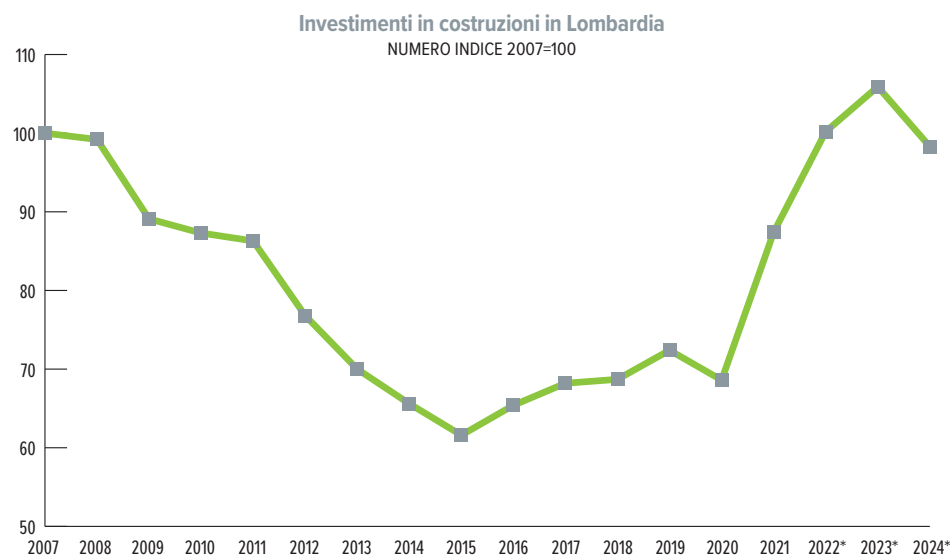
terrotto solamente dall'anno pandemico. L'Ance sulla base degli scenari regionali elaborati da Prometeia, stima per la Lombardia un aumento degli investimenti in costruzioni nel 2023 del +5,7% in termini reali nel confronto con il 2022. Questo risultato, che dà seguito alla straordinaria espansione mostrata nel biennio precedente, ha permesso di recuperare il gap produttivo dovuto alla lunga crisi che aveva portato ad una perdita per le costruzioni pari al -38,4%.

La stima degli investimenti per il 2023 tiene conto delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali. I dati Istat relativi ai permessi di costruire¹ riferiti all'edilizia residenziale, indicano nel 2022 un calo del -8,3% nel confronto con l'anno precedente, dopo la significativa crescita registrata nell'anno precedente (+37,4% rispetto al 2020). Questo risultato è la sintesi di flessioni sia del nuovo (-8,2%) e sia delle concessioni per ampliamenti (-11,4%). Tale tendenza si riscontra

in tutte le province – ad eccezione di Milano e Lodi che manifestano aumenti rispettivamente del +8,1% e del +39,7% su base annua – con diminuzioni comprese tra il -5,6% di Monza-Brianza e il -42% di Lecco.

Con riferimento all'edilizia non residenziale, si osserva come i permessi, in termini di volume, nel 2022 manifestano ancora una variazione positiva rispetto all'anno precedente (+47,5%), che conferma e rafforza la dinamica positiva in atto dal 2015, intervallata solo dal dato negativo registrato nell'anno pandemico (-43,1%).

Relativamente all'occupazione nel settore delle costruzioni, i dati elaborati dalla Cnce sulle casse edili denotano nel 2023 per la Lombardia un aumento del +5% nel numero delle ore lavorate e del +7,5% per quello dei lavoratori iscritti. Tale incremento avviene dopo un 2022 con tassi di crescita ampiamente al di sopra del 10% per entrambi (+14,6% per le ore lavorate e +16,2% per i lavoratori iscritti rispetto al 2021). Il mercato immobiliare residenziale restituisce, nel 2023, un primo risultato negativo. Il numero di abitazioni compravendute si attesta a 150.630, in diminuzione del -8,9% su base annua, interrompendo la dinamica positiva in atto dal 2014. La spesa in conto capitale per opere pubbliche dei comuni lombardi nel 2023, secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE), registra un balzo del +32,5%, invertendo il segno negativo evidenziato nel 2022. Su tale risultato, ha sicuramente inciso, oltre l'avvio dei lavori legati al PNRR, anche la chiusura prevista al 31 dicembre 2023 della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. La domanda di lavori pubblici in Lombardia, dopo aver sperimentato già



*Stime Ance su dati Prometeia

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

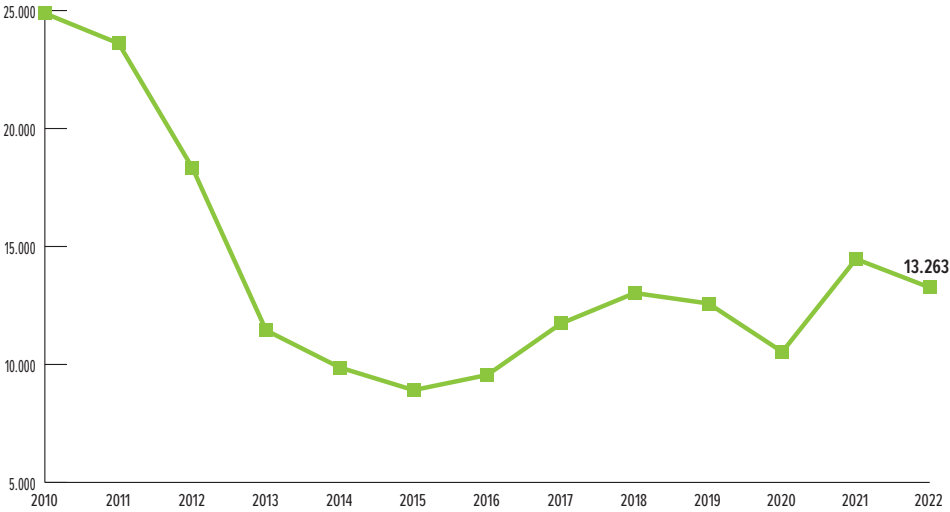
¹La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

LOMBARDIA

nel 2022 un'eccezionale crescita, chiude il 2023 con un ulteriore aumento dei bandi di gara per lavori pubblici sia in termini di numero (+10%) e sia nell'importo (+8,5%). Questa dinamica si riflette in tutte le classi di importo, ad eccezione delle gare della fascia oltre i 20 milioni che rileva una flessione nell'importo del -14,5% su base annua.

Accanto alla lettura degli indicatori settoriali disponibili, non si può prescindere dall'evidenziare gli importanti impatti positivi legati alle misure economiche di interesse del settore promosse negli ultimi anni. Prima fra tutte il Superbonus, una misura che anche nel 2023 ha rappresentato un decisivo driver di sviluppo per il settore delle costruzioni e per l'economia regionale. Secondo i dati del monitoraggio Enea-MASE, nel corso dell'anno gli interventi sostenuti dal Superbonus energetico in Lombardia hanno raggiunto quota 17.013, per un investimento di circa 8,7 miliardi. Anche i

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Lombardia - Permessi di costruire
NUMERO



Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Lombardia - Permessi di costruire
NUMERO

	2018	2019	2020	2021	2022	Var. % rispetto all'anno precedente			
						2019	2020	2021	2022
VARESE	975	963	789	1.048	693	-1,2	-18,1	32,8	-33,9
COMO	604	711	774	645	590	17,7	8,9	-16,7	-8,5
SONDRIO	395	315	355	328	293	-20,3	12,7	-7,6	-10,7
MILANO	5.478	5.044	3.781	5.858	6.333	-7,9	-25,0	54,9	8,1
BERGAMO	1.486	1.309	1.233	1.822	1.380	-11,9	-5,8	47,8	-24,3
BRESCIA	1.056	1.329	1.291	1.570	1.279	25,9	-2,9	21,6	-18,5
PAVIA	466	380	301	426	401	-18,5	-20,8	41,5	-5,9
CREMONA	267	271	162	248	147	1,5	-40,2	53,1	-40,7
MANTOVA	330	437	308	634	422	32,4	-29,5	105,8	-33,4
LECCO	313	280	205	326	189	-10,5	-26,8	59,0	-42,0
LODI	354	222	111	131	183	-37,3	-50,0	18,0	39,7
MONZA - BRIANZA	1.304	1.323	1.224	1.433	1.353	1,5	-7,5	17,1	-5,6
LOMBARDIA	13.028	12.584	10.534	14.469	13.263	-3,4	-16,3	37,4	-8,3
NORD OVEST	16.945	16.096	13.793	18.073	16.654	-5,0	-14,3	31,0	-7,9
ITALIA	61.369	60.872	53.885	64.673	64.265	-0,8	-11,5	20,0	-0,6

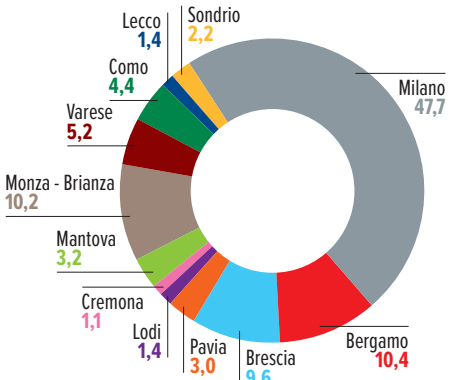
Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

primi tre mesi del 2024 indicano ulteriori 4.645 nuove comunicazioni per un ammontare di oltre 2,6 miliardi. A questo proposito è bene sottolineare che tali interventi in larga parte rappresentano un "trascinamento" di lavori che sono stati realizzati entro il 2023 e per i quali vi era la possibilità, entro il 4 aprile 2024, di presentare all'Agenzia delle Entrate la relativa comunicazione per beneficiare della cessione del credito/sconto in fattura.

Alla luce degli importanti risultati ottenuti, il Superbonus e gli altri bonus ordinari, grazie anche alla possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura, nel triennio

2021-2023 hanno avviato un primo ed ampio processo di riqualificazione energetica del vetusto patrimonio immobiliare italiano. Tale evidenza trova riscontro nell'elaborazione dell'Ance, che confronta il numero di interventi di Superbonus energetico al totale degli edifici per i quali la riqualificazione energetica si può valutare fattibile e conveniente. A livello regionale, si osserva come in Lombardia la quota di edifici oggetto di lavori finalizzati al miglioramento della prestazione energetica, al 31 marzo 2024, si attesti a 7,3%, un valore al di sopra della media nazionale (5,8%) che la colloca tra le regioni più virtuose nell'utilizzo dell'agevolazione.

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Lombardia
Permessi di costruire
ANNO 2022 - COMPOSIZIONE %



Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

Relativamente alle prospettive per il 2024, il settore delle costruzioni in Lombardia, parallelamente a quanto osservato a livello nazionale, risentirà del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria, a causa del venir meno della cessione del credito e dello sconto in fattura. Tale ridimensionamento sarà solo in parte compensato dall'espansione del comparto delle opere pubbliche sostenuto dal PNRR che vedrà nell'anno in corso e fino al 2026 la piena realizzazione degli investimenti. In tal senso, **la stima Ance per il 2024, elaborata sui dati di Prometeia, per il settore delle costruzioni in Lombardia è di un calo dei livelli produttivi del -7,2% in termini reali su base annua.**

In questo scenario, la realizzazione del PNRR nei prossimi anni assumerà un ruolo ancor più decisivo per il sostegno all'economia e del settore delle costruzioni. Il Piano, però, non esaurirà le esigenze infrastrutturali del Paese ma avrà introdotto alcune innovazioni nel modo di fare le opere pubbliche nel nostro Paese, di cui dovremo fare tesoro per proseguire il processo di ammodernamento oltre il 2026.



LE IMPRESE DI COSTRUZIONI: STRUTTURA E DINAMICHE ECONOMICO-FINANZIARIE

ITALIA

STRUTTURA E CARATTERISTICHE

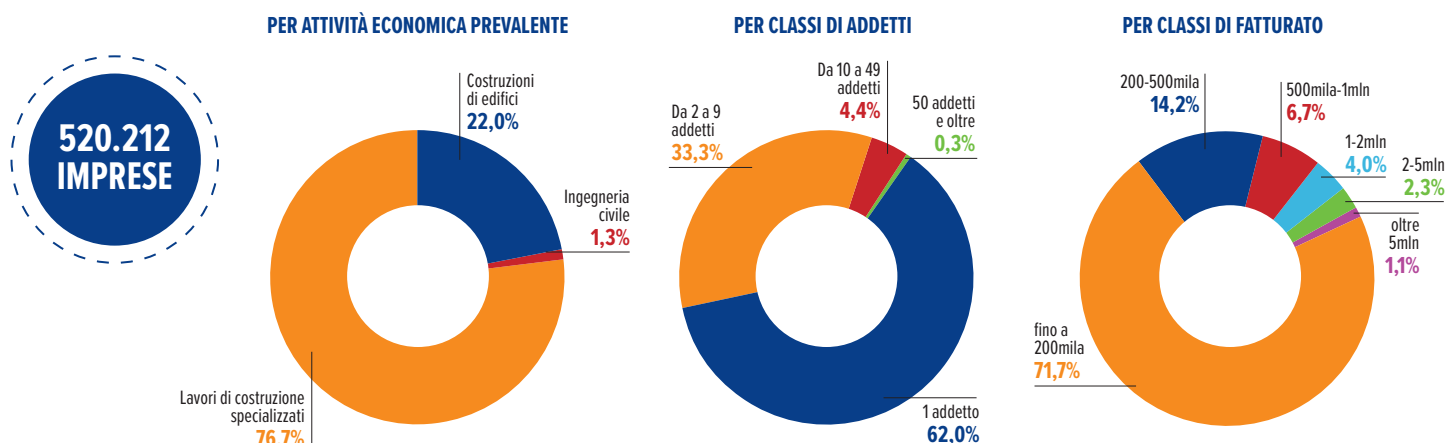
Il settore delle costruzioni si compone nel 2021 (ultimo dato Istat disponibile) di circa 520mila imprese, pari a quasi il 12% dell'intero sistema italiano industriale e dei servizi (4,5mln di imprese). Tra le caratteristiche principali dell'offerta produttiva delle costruzioni figurano l'elevata frammentazione, una dimensione media ridotta e giri di affari contenuti: infatti, oltre il 60% delle imprese operante nel settore (oltre 320mila realtà) risulta avere un solo addetto; un'altra quota rile-

vante, di circa un terzo, rientra nella fascia 2-9 addetti. La dimensione media, pari a 2,8 addetti per impresa risulta molto distante dai 10,4 addetti per l'industria in senso stretto e dai 3,3 per i servizi (3,9 addetti per l'intero sistema).

Anche in termini di fatturato si hanno conferme in questo senso: il 72% delle imprese di costruzioni dichiara un giro di affari inferiore ai 200mila euro, mentre un 14% rientra nella classe 200mila-500mila. Pertanto, complessivamente, l'86% dell'offerta pro-

duuttiva settoriale ha un fatturato che non supera i 500mila euro.

Guardando all'attività economica esercitata in via prevalente, le costruzioni si presentano fortemente orientate ai lavori di costruzione specializzati che rappresentano oltre i tre quarti dell'offerta produttiva (quasi 400mila imprese). Il comparto della costruzione di edifici raggruppa circa 115mila imprese (il 22%), mentre di ingegneria civile, si occupano in via prevalente circa 6.500 imprese (l'1,3%).

Imprese nel settore delle costruzioni
COMPOSIZIONE %

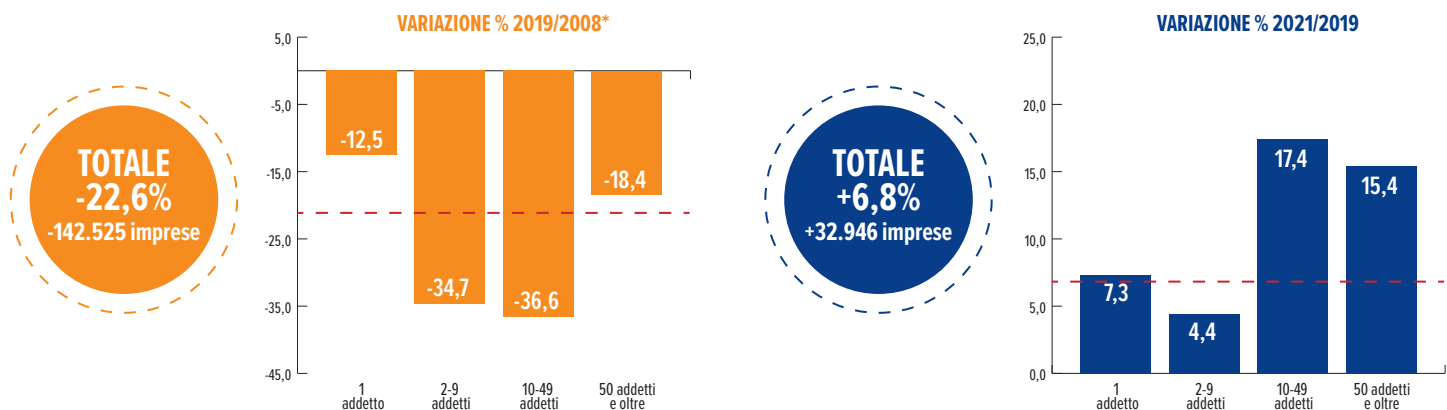
Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2021

DINAMICHE DEGLI ULTIMI ANNI

Dopo la rilevante contrazione dell'offerta produttiva nel periodo 2008-2019 che ha determinato la fuoriuscita dal settore di oltre 140mila imprese (-22,6%, con perdite particolarmente consistenti nelle realtà più strutturate), a partire dal 2020 si intravedono primi

segnali positivi legati al progressivo miglioramento dei livelli produttivi settoriali. Nel biennio 2020-21, infatti, il numero di imprese di costruzioni è cresciuto del +6,8%, ovvero di quasi 33mila imprese. L'aumento si rileva in tutte le classi, sebbene ancora sia lontano il recupero del fortissimo gap accumulato nel periodo 2008-2019.

Imprese nel settore delle costruzioni per classi di addetti



* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

In merito alle dinamiche più recenti, relative agli anni 2022-23, sono disponibili i dati Movimprese - Unioncamere, i quali sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, possono comunque fornire elementi utili a delineare le tendenze più recenti dell'offerta produttiva settoriale. Sulla base di tali dati, emerge che il 2022 si è chiuso con circa 21mila imprese di costruzioni in più rispetto a un anno prima

(+2,4%), quasi la metà dell'intero plus registrato per l'insieme dei settori di attività economiche (+48mila realtà).

Anche per il 2023 le costruzioni risultano il comparto più dinamico con ulteriori 13.500 imprese in più (+1,6%) rispetto al 2022 (per l'insieme dei settori economici: +0,7%, per circa 42mila imprese aggiuntive).

LOMBARDIA

STRUTTURA E CARATTERISTICHE

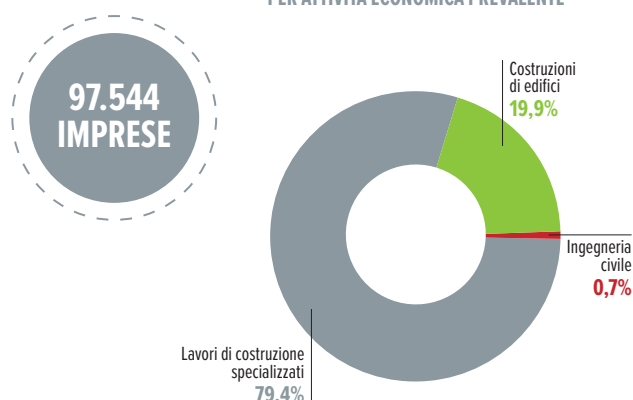
Il settore delle costruzioni in Lombardia conta, nel 2021 (ultimo dato Istat disponibile), circa 100mila imprese, ovvero il 19% del dato complessivo nazionale (520.212 imprese). Il settore si presenta molto frammentato, con circa due terzi delle imprese costituite da realtà con un addetto e un altro 29,8% da quelle con 2-9 addetti (per l'Italia, rispettivamente, il 62% e il 33,3%). Tale struttura produttiva incide sulla dimensione media che in

Lombardia si attesta a 2,9 addetti per impresa (2,8 per l'Italia). Anche i volumi di affari si attestano su livelli contenuti, con il 68,8% di imprese di costruzioni che dichiara un fatturato inferiore ai 200mila euro e quasi il 15% compreso tra i 200mila e i 500mila euro (nel complesso, l'84% dell'offerta produttiva settoriale nella regione ha un giro di affari sotto i 500mila euro). Guardando all'attività esercitata in via prevalente dalle imprese di costruzioni nella regione, emerge una prepon-

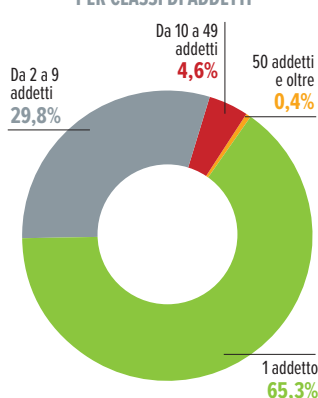
deranza di quelle che si occupano di lavori di costruzione specializzati, pari a quasi l'80% (contro una media per l'Italia del 76,7%); segue il comparto della costruzione di edifici con il 19,9%, mentre il comparto dell'ingegneria civile incide per lo 0,7%. L'offerta produttiva settoriale si concentra per circa il 28% nella provincia di Milano, nella quale risultano 27.500 imprese attive; seguono, a distanza, Bergamo e Brescia con quote, rispettivamente, del 14,6% e del 13,6%.

Imprese nel settore delle costruzioni COMPOSIZIONE %

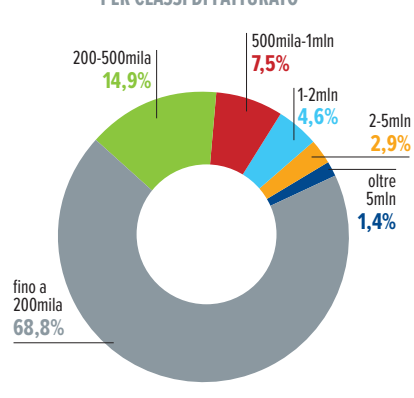
PER ATTIVITÀ ECONOMICA PREVALENTE



PER CLASSI DI ADDETTI



PER CLASSI DI FATTURATO



Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2021

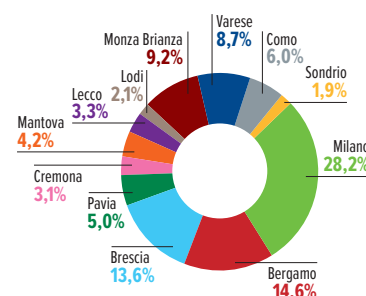
DINAMICHE NEGLI ULTIMI ANNI

Dopo la crisi decennale che ha colpito il settore causando la scomparsa di quasi 27mila imprese di costruzioni in Lombardia (-22,5%), dal 2020 si sono iniziati a riscontrare segni positivi legati al progressivo miglioramento dei livelli produttivi di settore. Nel biennio 2020-21, infatti, nella regione il numero di imprese di costruzioni è cresciuto del +6,1%, ovvero di quasi 5.600 unità. L'aumento coinvolge tutte le classi dimensionali, con incrementi che oscillano tra il +1,3% della classe 2-9 addetti e il 19,6% di quella di 50 addetti e oltre.

Imprese nel settore delle costruzioni per provincia

Province	numero	dimensione media
VARESE	8.508	2,2
COMO	5.829	2,5
SONDRIO	1.860	3,0
MILANO	27.550	3,7
BERGAMO	14.218	3,1
BRESCIA	13.288	3,1
PAVIA	4.843	2,3
CREMONA	3.050	2,4

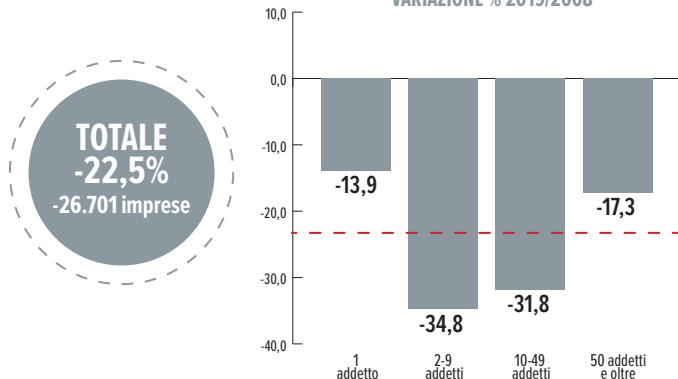
Province	numero	dimensione media
MANTOVA	4.124	2,4
LECCO	3.237	2,6
LODI	2.019	2,1
MONZA - BRIANZA	9.018	2,3
LOMBARDIA	97.544	2,9
NORD-OVEST	161.050	2,7
ITALIA	520.212	2,8



Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2021

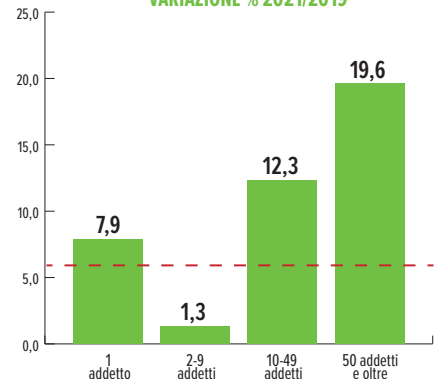
Imprese nel settore delle costruzioni per classi di addetti

VARIAZIONE % 2019/2008*



* Stima Ance

VARIAZIONE % 2021/2019



Elaborazione Ance su dati Istat

Riguardo le tendenze più recenti (2022-23), si sono considerati i dati Movimprese-Uniocamere, i quali pur non essendo omogenei né confrontabili con quelli Istat, possono comunque fornire elementi utili a descrivere una situazione settoriale più attuale. Sulla base di tali dati, in Lombardia nel 2022 risultano circa 3.800 imprese di costruzioni in più in un anno, pari ad un aumento in termini percentuali del +2,7%. Anche il 2023 si è chiuso favorevolmente, con un ulteriore incremento del +1,9% su base annua, pari a circa 2.700 realtà aggiuntive.

ITALIA - NORD-OVEST

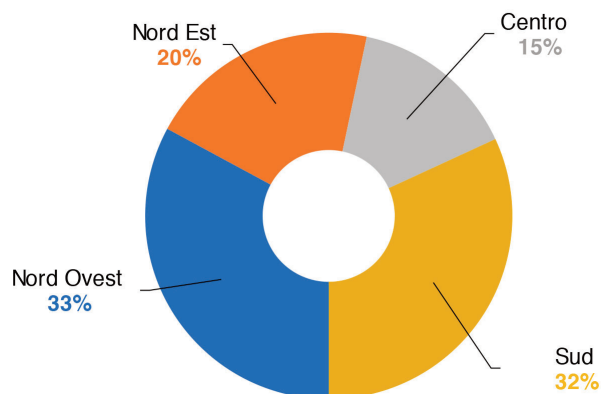
LA STRUTTURA DEL CAMPIONE DI ANALISI

L'Ance ha analizzato oltre 5.600 bilanci di imprese associate a livello nazionale (1.855 per quanto riguarda il Nord Ovest) con forma giuridica di società di capitali per il periodo 2013-2022 per comprendere le dinamiche economiche e finanziarie che hanno caratterizzato il settore delle costruzioni negli ultimi 10 anni.

Il campione risulta avere la seguente **distribuzione territoriale**: il 33% sono imprese localizzate nel Nord-Ovest, il 20% nel Nord-Est, il 15% nel Centro e il 32% nel Sud.

Per quanto riguarda le **dimensioni delle imprese** considerate, dal campione nazionale emerge chiaramente che, tra il 2013 al 2022, si è verificato uno spostamento verso l'alto della dimensione media degli associati Ance. Nel 2013, il peso delle imprese con fatturato maggiore di 5 milioni rappresentavano il 13% del totale. Nel 2022, questo peso è più che raddoppiato (28% del totale, con la fascia da 5 a 20 milioni passata dal 13% al 21% e quella dai 20-60 milioni dal 2% al 5%).

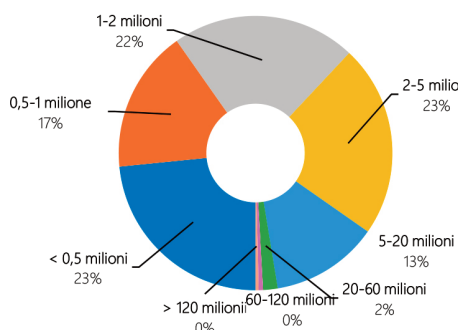
Campione Associati Ance DISTRIBUZIONE TERRITORIALE - VALORI %



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

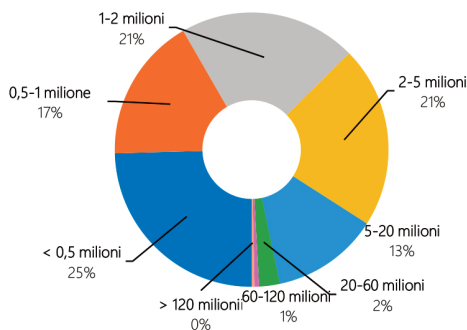
Campione Associati Ance

Classi di fatturato - Val % - Anno 2013



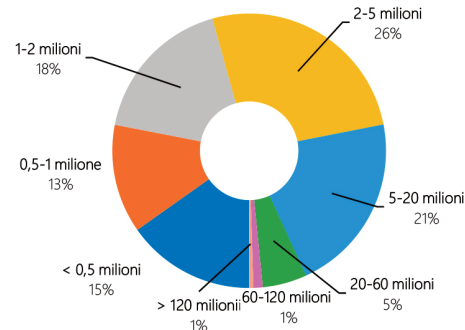
Campione Associati Ance

Classi di fatturato - Val % - Anno 2017



Campione Associati Ance

Classi di fatturato - Val % - Anno 2022

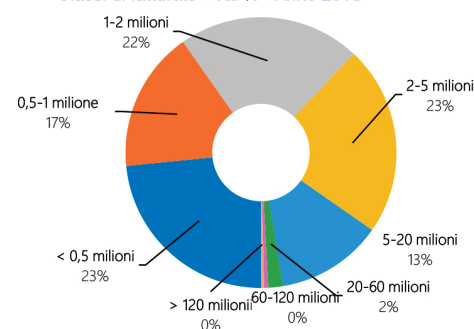


Un simile processo di riposizionamento verso le classi di fatturato di dimensioni maggiori si è avuto anche nel Nord-Ovest: nel 2013, le imprese sotto i 2 milioni di fatturato rappresentavano oltre il 60%; dieci anni dopo, le imprese di dimensioni più contenute sono scese al 44,8%.

Di contro, le imprese sopra i 5 milioni di fatturato erano il 14,6% nel 2013, sono diventate il 26,9% nel 2022.

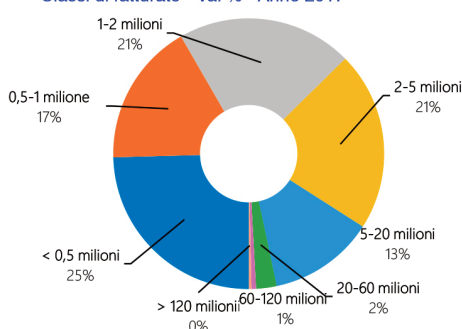
Campione Associati Nord Ovest

Classi di fatturato - Val % - Anno 2013



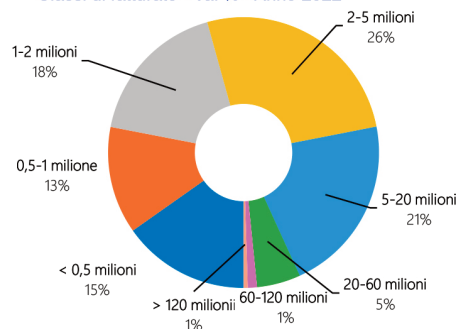
Campione Associati Nord Ovest

Classi di fatturato - Val % - Anno 2017



Campione Associati Nord Ovest

Classi di fatturato - Val % - Anno 2022

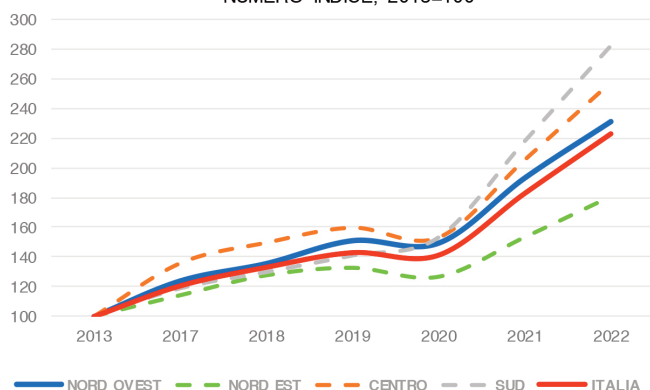


ITALIA - NORD-OVEST

ANALISI DELL'ANDAMENTO ECONOMICO GENERALE

Andamento valore della produzione

NUMERO INDICE, 2013=100



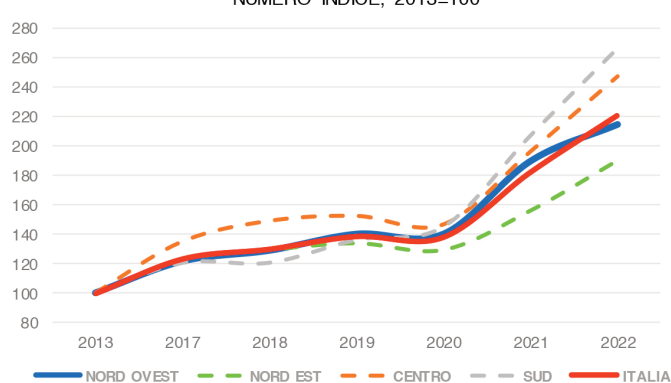
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

La crescita del **valore della produzione** è continuata in maniera sostenuta anche nel 2022: a livello nazionale si è avuto un incremento del 22% sul 2021 (+85% rispetto al 2017). Gran parte di questa crescita si è avuta dal 2021 in poi.

Il trend del Nord-Ovest è molto simile a quello dell'Italia: l'aumento nello scorso anno è stato del 19,6% (dopo un 2021 che aveva già fatto segnare un +29%; +86% rispetto al 2017).

Andamento valore aggiunto

NUMERO INDICE, 2013=100

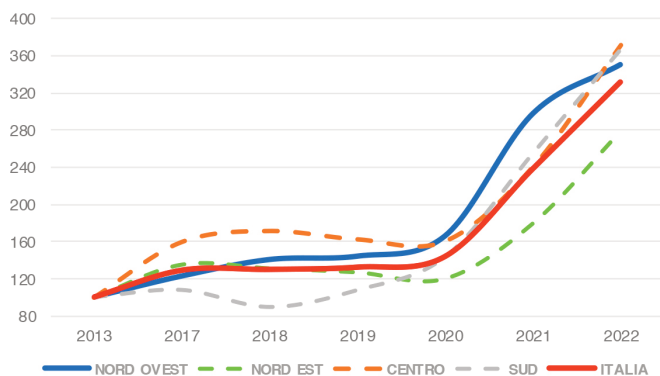


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Anche il **valore aggiunto**¹ è cresciuto sensibilmente nel periodo 2017-2022: +78,6%. Anche in questo caso la crescita è concentrata negli ultimi due anni (+31,8% nel 2021 rispetto al 2020, +21,1% nel 2022). Il Nord-Ovest ha una dinamica estremamente simile a quella nazionale, come si evince dal grafico (+76,7% tra il 2017 e il 2022; +13,2% nel 2022).

Andamento EBITDA

NUMERO INDICE, 2013=100



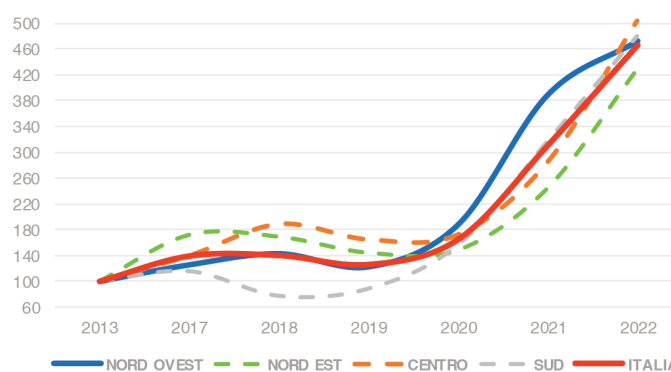
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Anche la marginalità è aumentata in modo significativo nel biennio 2021-2022: l'**EBITDA**² è cresciuto del 157% nel periodo 2017-22, con un'accelerazione nel 2021 (+65%) e nel 2022 (+39,3%).

Nel Nord-Ovest l'aumento è stato ancora più sostenuto (+185,5% tra il 2017-2022; +79,3% nel 2021 e +17,8% nel 2022).

Andamento EBIT

NUMERO INDICE, 2013=100



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

L'**EBIT**³ ha registrato una crescita ancora più forte, sia a livello nazionale, che nel Nord-Ovest.

In Italia, a livello aggregato negli anni 2017-2022 l'aumento è stato del 234,4%; nel solo 2021 c'è stato un aumento dell'EBIT dell' 88,2% mentre nel 2022 la crescita è stata del +49,8%.

Le performance delle imprese del Nord-Ovest sono state anche migliori: +275,9% negli anni 2017-22, +106,8% nel 2021 e +21,3% nel 2022.

¹ **Valore aggiunto**: differenza fra il valore della produzione di beni e servizi e i costi sostenuti da parte delle singole unità produttive per l'acquisto di input produttivi, a essa necessari, presso altre aziende. È il margine che serve per remunerare i fattori della produzione lavoro, capitale fisico, capitale finanziario.

² **EBITDA**: acronimo di *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* ed è il sinonimo di Margine Operativo Lordo (MOL). Rappresenta l'utile prima di oneri finanziari, tasse, svalutazioni e ammortamenti ed è ottenuto come: Valore della produzione - Costi delle materie prime - Costi dei servizi - Costi del personale - Costi di funzionamento.

³ **EBIT**: acronimo di *Earnings Before Interests and Taxes*, sinonimo di Risultato Operativo o MON (Margine operativo Netto). Rappresenta il margine prodotto dall'attività senza considerare gli oneri finanziari e le imposte. Questo indicatore non tiene conto della struttura finanziaria dell'impresa (cioè di come viene finanziata l'attività, in quanto non considera la gestione finanziaria). L'EBIT si ottiene rielaborando le voci di conto economico nel seguente modo: EBIT= EBITDA - Costi operativi tra cui gli ammortamenti.

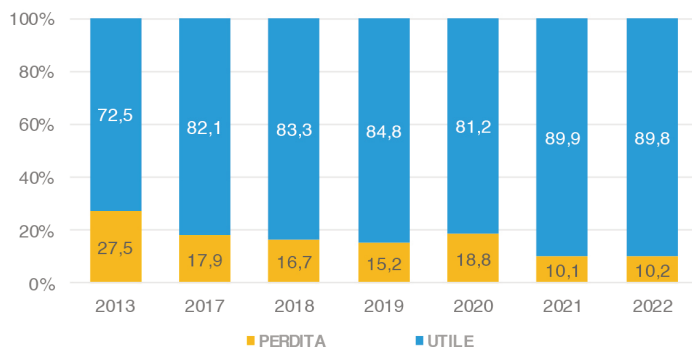
ITALIA - NORD-OVEST

Questa dinamica molto positiva dal punto di vista della redditività ha avuto, come diretta conseguenza, una **netta diminuzione della rischiosità aggregata**. Andando a considerare il rapporto tra le imprese in utile e quelle in perdita, è possibile notare che le associate in utile sono passate dal 72,5% del 2013 al 89,8% del 2022.

Ancora più marcato il miglioramento per il Nord-Ovest: nel 2013, le imprese in utile erano il 67,5%, nel 2022 l'89,4%.

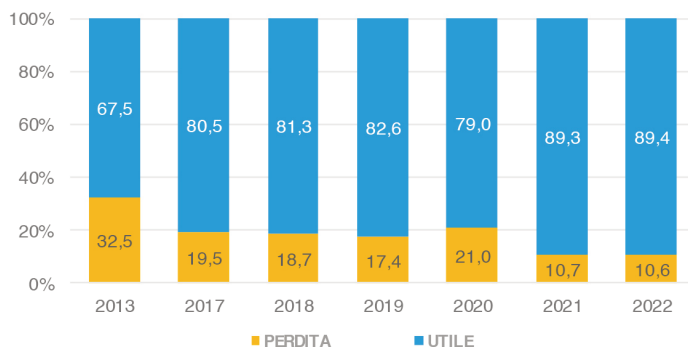
Imprese in utile e in perdita

ITALIA



Imprese in utile e in perdita

NORD OVEST



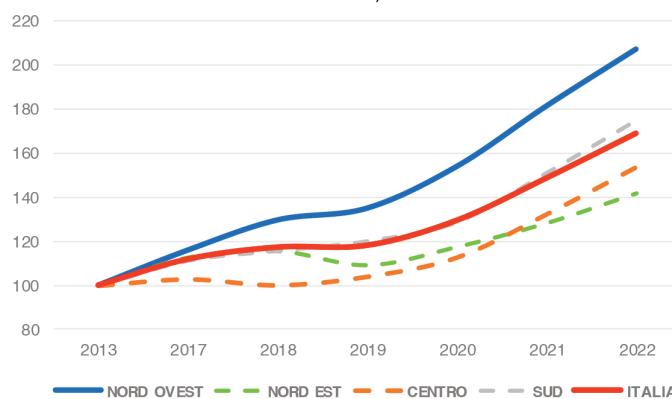
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Anche a livello patrimoniale si sono avuti netti progressi: l'attivo totale è aumentato del 51,2% in Italia nel periodo 2017-22, del 13,7% nel solo 2022.

Nel Nord-Ovest il miglioramento è stato ancora più eclatante: +78,6% tra il 2017 e il 2022, +14,2% nel 2022.

Andamento Attivo totale

NUMERO INDICE, 2013=100



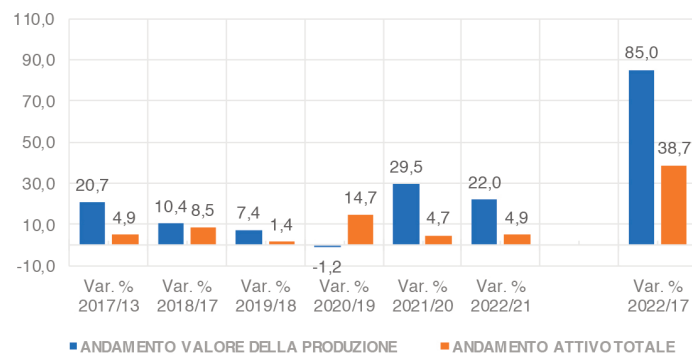
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Si è confrontato il trend di crescita del valore della produzione e dell'attivo totale per verificare se, all'aumento dei ricavi, è corrisposto uno sviluppo dimensionale aziendale.

La risposta è affermativa, nonostante l'aumento del valore di produzione a livello nazionale (+85% nel periodo 2017-22) sia doppio di quello dell'attivo (+38,7%). Più equilibrati i tassi di aumento delle due grandezze nelle regioni del Nord-Ovest (+86,4% il valore della produzione, +63,4% l'attivo totale).

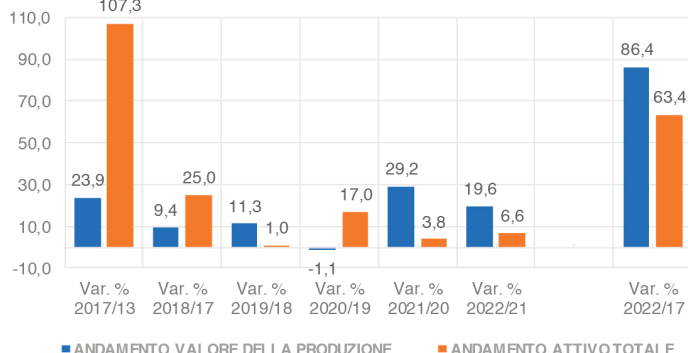
Confronto tra Valore della Produzione e Attivo totale

ITALIA



Confronto tra Valore della Produzione e Attivo totale

NORD OVEST



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

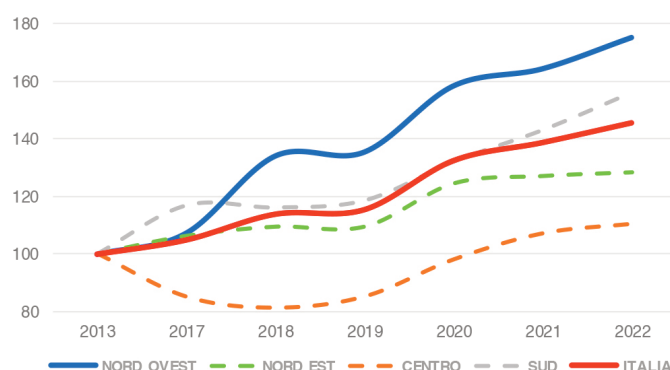
ITALIA - NORD-OVEST

Anche le **immobilizzazioni** hanno sperimentato una forte crescita, segno che lo sviluppo dell'attivo è stato accompagnato da una quota di investimenti parimenti importanti.

A livello nazionale, nel periodo 2017-22, le immobilizzazioni sono aumentate del 38,7% (+4,9% nel 2022). Il trend del Nord-Ovest è stato il più sostenuto tra le diverse macroregioni: +63,4% tra il 2017 e il 2022, +6,6% nel 2022.

Andamento Immobilizzazioni

NUMERO INDICE, 2013=100



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

LA STRUTTURA PATRIMONIALE

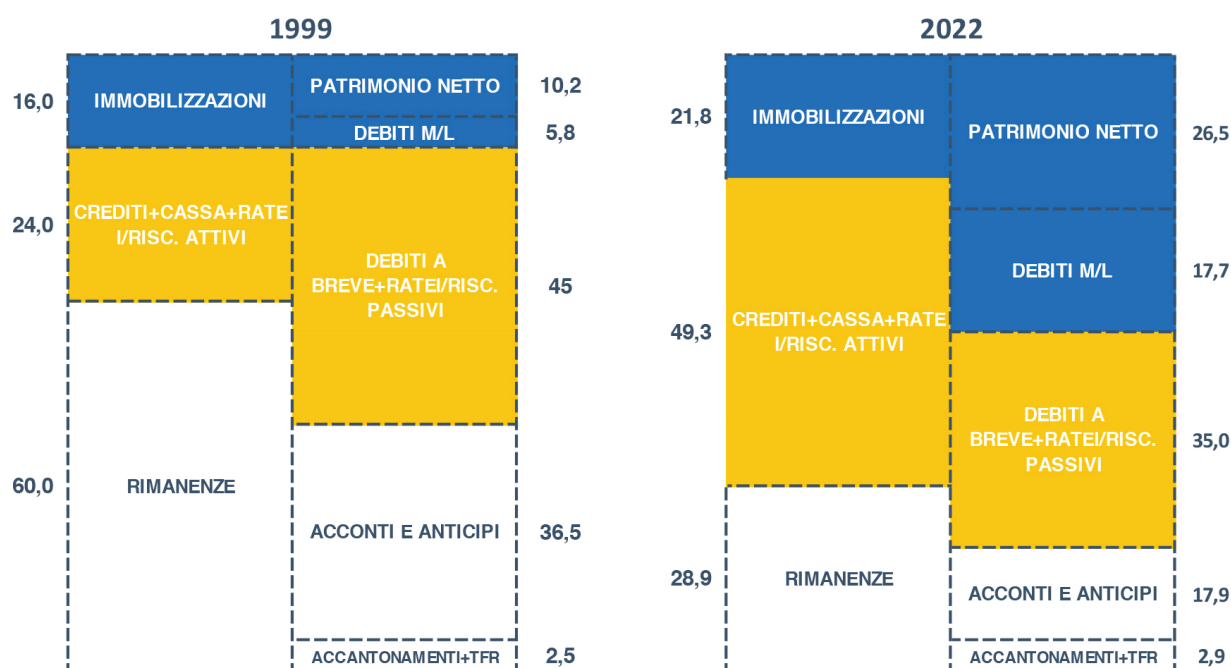
L'indagine ha voluto approfondire anche l'equilibrio patrimoniale di breve e di lungo periodo delle imprese.

Per questa ragione, è stato calcolato il **Margine di Struttura Primario**⁴ per vedere se c'è equilibrio tra il valore delle immobilizzazioni e il patrimonio netto. Il confronto è stato fatto tra il valore del 1999, calcolato nel corso della ricerca del Centro Studi dell'Ance con la Luiss nel 2000, e il valore del 2022.

Mentre nel 1999, questo equilibrio non era rispettato (il valore delle immobilizzazioni era di 1/3 superiore rispetto al patrimonio netto), nel 2022 la situazione risulta diametralmente opposta: il patrimonio netto è significativamente superiore al valore delle immobilizzazioni.

Anche il **Margine di Struttura Secondario**⁵, calcolato raffrontando le Immobilizzazioni alla somma tra patrimonio netto e debito a M/L scadenza, è ampiamente rispettato e in linea con i risultati dello scorso anno (area blu del grafico).

ITALIA



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

⁴ **Margine di Struttura Primario:** Capitale netto/Immobilizzazioni, indica in quale proporzione le immobilizzazioni (impieghi di lungo termine) sono finanziate con capitale netto (fonti proprie). È un indicatore di primo livello della solidità patrimoniale dell'impresa.

⁵ **Margine di Struttura Secondario:** (Capitale netto + Debiti M/L) / Immobilizzazioni, indica in quale proporzione le immobilizzazioni (impieghi di lungo termine) sono finanziate con capitale netto e debiti a medio lungo termine (fonti proprie). Misura il secondo livello di solidità patrimoniale dell'impresa relativo all'equilibrio temporale tra fonti e impieghi di lungo termine.

ITALIA - NORD-OVEST

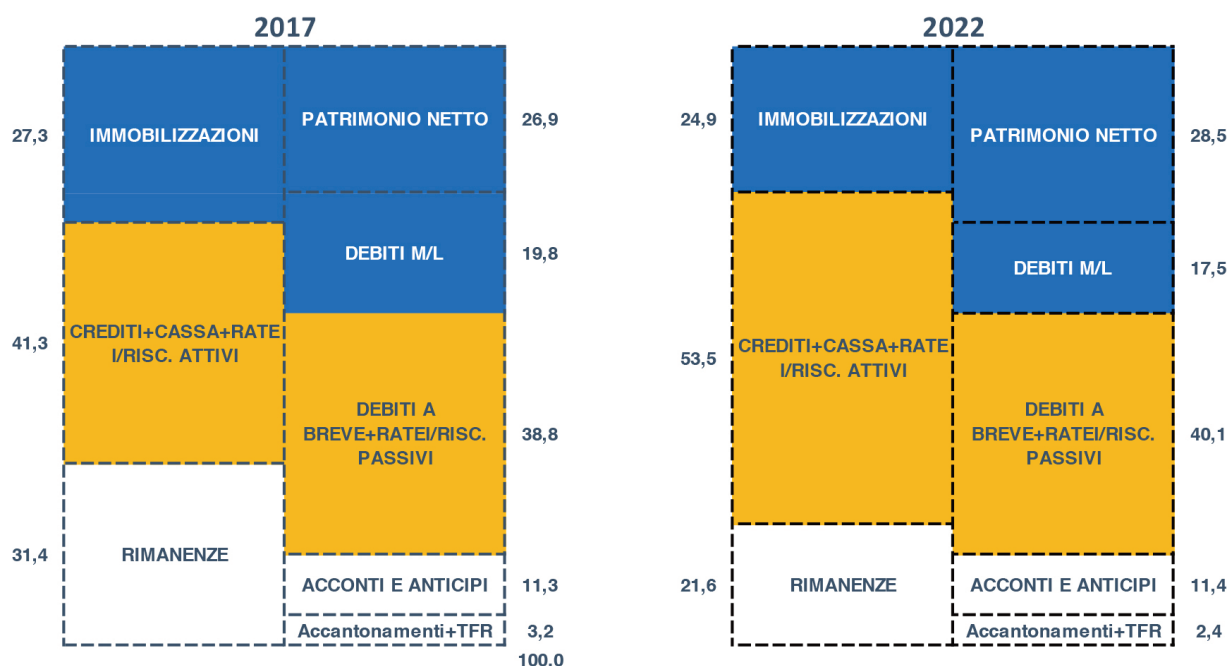
Da sottolineare il **riequilibrio tra fonti bancarie a medio-lunga scadenza e quelle a breve**: tale dinamica positiva è stata certamente favorita dalla possibilità di allungare le scadenze del debito attraverso l'utilizzo della garanzia pubblica del Fondo di garanzia per le PMI.

Per quanto riguarda coerenza nella struttura finanziaria di breve periodo, ossia tra gli impieghi di breve e debiti a breve (area gialla del grafico), si è calcolato l'**Indice di Disponibilità**. I risultati relativi al 2022 evidenziano il raggiungimento di un soddisfacente equilibrio tra impieghi in circolante (e sua liquidabilità) e fonti disponibili per il suo finanziamento.

Le imprese del Nord-Ovest conseguono risultati in linea e, per certi versi, migliori, della media nazionale. La patrimonializzazione risulta più che adeguata rispetto alle immobilizzazioni.

Rispetto al 2017, risulta leggermente in aumento il peso del debito a breve termine. Nonostante ciò, l'Indice di Disponibilità, ossia l'indicatore che misura la coerenza nella struttura finanziaria di breve periodo tra gli impieghi di breve e debiti a breve, risulta rispettato. Sensibile la crescita dei crediti e delle disponibilità liquide, passate dal 41,3% al 53,5% dell'attivo totale tra il 2017 e il 2022.

NORD OVEST



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

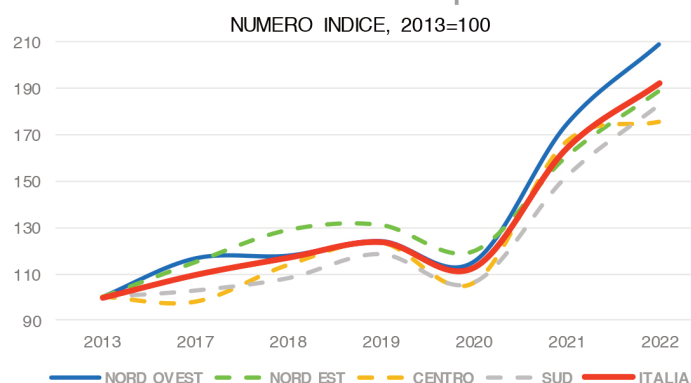
CAPACITÀ REDDITUALE DELLE IMPRESE E SOSTENIBILITÀ DELL'INDEBITAMENTO

LA REDDITIVITÀ OPERATIVA

La redditività del capitale investito nella gestione caratteristica (**ROI - Return on Investment**⁶) risulta in aumento da 2021, sia a livello nazionale, che nel Nord-Ovest.

I livelli raggiunti di redditività del capitale investito nel 2022 (5,6% a livello nazionale, 5,8% nel Nord-Ovest) sono aumentati esponenzialmente rispetto a quelli del 2013 (2,9% per l'Italia, 2,8% per il Nord-Ovest) e del 2017 (3,2% per l'Italia, 3,3% per il Nord-Ovest).

ROI* - Redditività di tutto il capitale investito



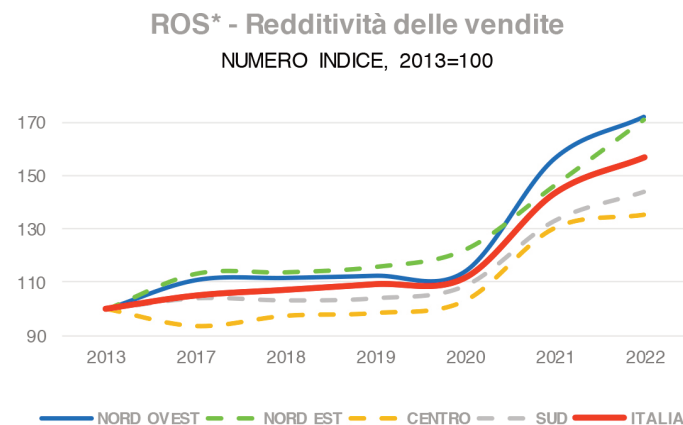
* EBIT caratteristico/Capitale Investito nella gestione caratteristica

Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

⁶ ROI - Return On Investment: Margine Operativo Netto (MON)/Capitale investito nella gestione caratteristica; indica la capacità degli investimenti nella gestione caratteristica (core business dell'azienda) di "produrre" reddito operativo.

ITALIA - NORD-OVEST

Per quanto riguarda la redditività delle vendite (**ROS - Return On Sales⁷**), ovvero la capacità dell'impresa di trattenere reddito dalle vendite, si è assistito sia a livello nazionale, che nella macroregione del Nord Ovest, ad una accelerazione importante: dal 4,2% del 2013, si è passati al 6,6% del 2022 (per il Nord Ovest la crescita è stata ancora più eclatante, dal 3,7% al 6,3%).

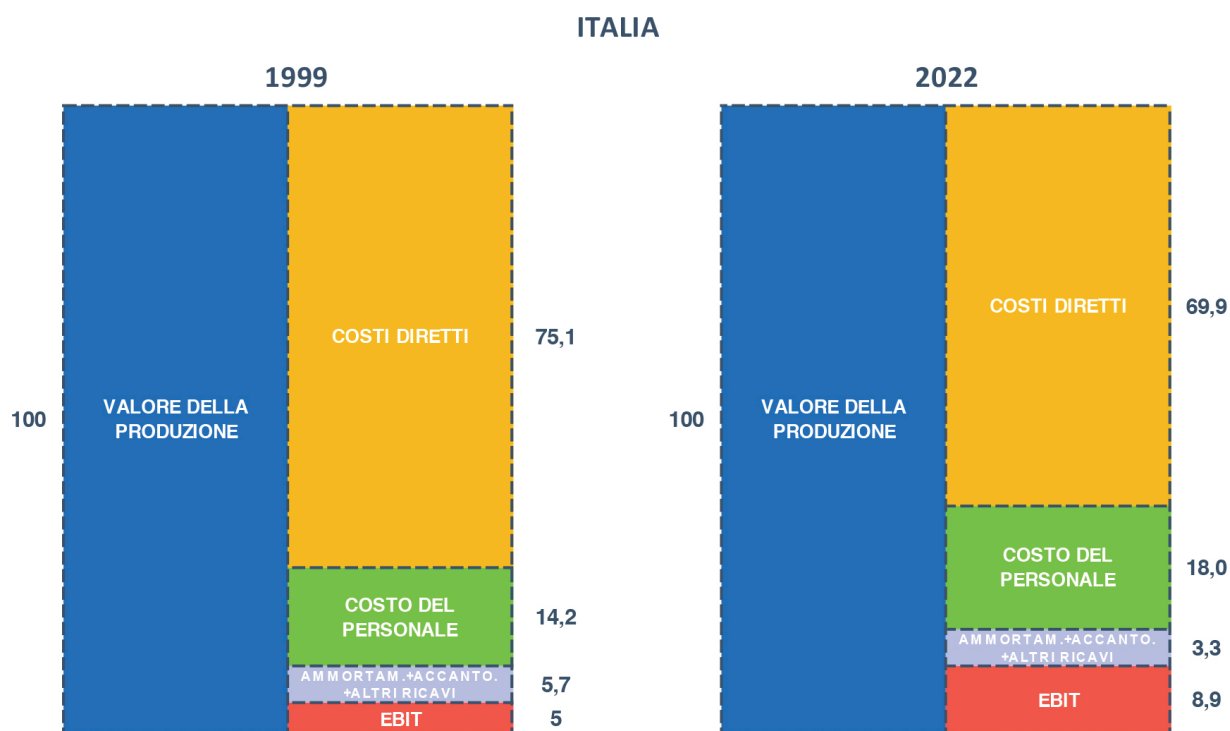


*EBIT/Valore della Produzione

Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Prendendo in considerazione il **Conto Economico**, a livello nazionale si conferma il peso preponderante dei costi diretti⁸ (pari al 69,9% del totale), nonostante una diminuzione rispetto ai valori del 1999 (75,1%).

In crescita il costo del personale (passato dal 14,2% del 1999 al 18,0% del 2022) mentre risultano in diminuzione gli ammortamenti (dal 5,7% al 3,3%). Cresce dal 5% all'8,9% l'EBIT.



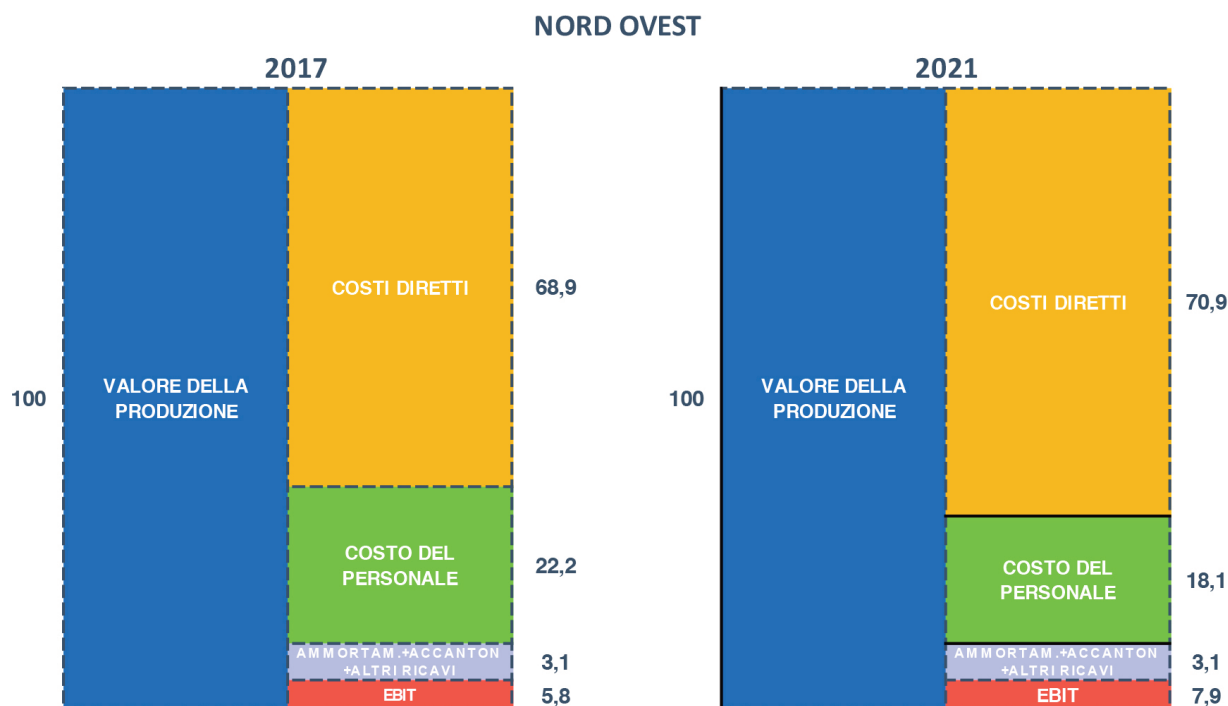
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

⁷ ROS - Return On Sales: Margine Operativo Netto (EBIT)/Fatturato; indica la capacità delle vendite di "generare" margine operativo netto. In altre parole, misura la capacità di trattenere reddito dalle vendite.

⁸ Costi diretti: costi di produzione, materie prime, spese generali, sostenuti per realizzare la produzione.

ITALIA - NORD-OVEST

Molto simile la struttura del Conto Economico medio delle imprese del Nord-Ovest: si nota un peso leggermente maggiore dei Costi diretti (70,9%) a scapito dell'EBIT (7,9%).



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

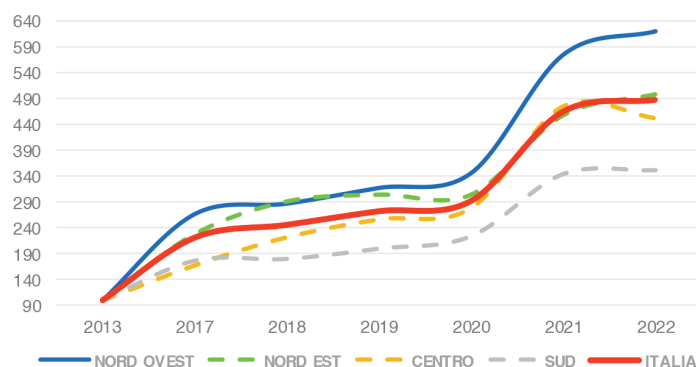
REDDITIVITÀ NETTA DEL CAPITALE

La redditività netta del capitale (**ROE - Return On Equity⁹**) ha avuto un significativo aumento nel 2021.

Nel 2013, il ROE si attestava al 2,8% a livello nazionale (2,1% per il Nord-Ovest). Dal 2017 al 2020, la redditività del capitale ha oscillato tra il 6,1% all'8,1% per il campione nazionale (tra il 5,5 e il 7,2% per il Nord-Ovest). Nel 2022, il ROE ha raggiunto il 13,5% a livello nazionale, il 12,8% per il Nord-Ovest, un valore paragonabile alla redditività del capitale per il settore manifatturiero.

ROE* - Redditività del capitale proprio

NUMERO INDICE, 2013=100



*Utile-Perdita d'esercizio/Patrimonio netto

Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

⁹ ROE - Return On Equity: Reddito netto/Capitale Netto; misura la remunerazione percentuale del capitale netto prodotta dalla gestione aziendale nel suo complesso (caratteristica e non).

ITALIA - NORD-OVEST

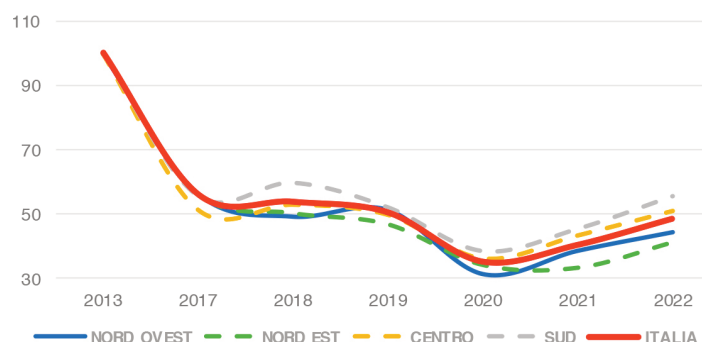
SOSTENIBILITÀ DEL DEBITO

Nel 2022, la **sostenibilità del debito** (oneri finanziari/EBITDA) appare molto buona: gli oneri finanziari risultano pari al circa 7,4% del margine lordo (EBITDA). Rispetto al 2021 (6,2%) si è assistito ad un lieve aumento ma ancora si è ben lontani dai valori del 2013 (15,4%) e del 2017 (8,5%).

Per il Nord-Ovest, i livelli sono più contenuti (6,8% nel 2022, leggermente in risalita rispetto al 5,9% del 2021).

Oneri finanziari/EBITDA

NUMERO INDICE, 2013=100



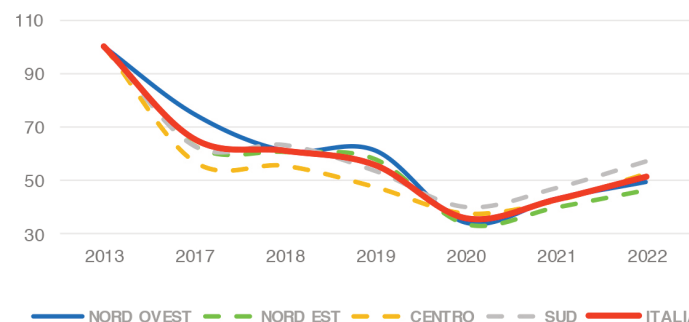
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Rapportando la spesa per interessi al risultato della gestione operativa (EBIT), emerge che quest'ultima riesce a coprire in modo efficace il costo del finanziamento.

L'aumento dei tassi sperimentati nel 2023 può aver creato problemi di insolvenza alle imprese, soprattutto quelle che non hanno rinegoziato il debito (allungando le scadenze) in occasione del Covid.

Oneri Finanziari/ EBIT

NUMERO INDICE, 2013=100



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company



IL CREDITO

ITALIA

Il settore delle costruzioni ha attraversato una crisi finanziaria ormai lunga più di 15 anni. Praticamente dallo scoppio della crisi del 2008, i livelli di finanziamenti erogati alle imprese edili hanno continuato a diminuire (al netto di lievissimi segni positivi molto altalenanti in alcuni anni), determinando una grave crisi di liquidità per il tessuto produttivo.

Per comprendere l'impatto che questo lunghissimo credit crunch ha avuto sul settore, basti ricordare che nel 2007 venivano destinati al comparto oltre 52 miliardi di euro, mentre il 2022 si è chiuso con appena 12 miliardi di euro, un calo che supera il 75%.

Le misure introdotte dal Temporary Framework, che hanno permesso al Fondo di garanzia per le PMI di operare con maggiore flessibilità, hanno determinato nel 2020 un lieve aumento nelle erogazioni, peraltro concentrato soltanto nel comparto non residenziale, ma nella maggior parte dei casi le imprese hanno preferito ricontrattare i finanziamenti già in essere, come la messa in ammortamento di crediti a breve. Le misure di sostegno alla liquidità per affrontare la pandemia, però, hanno presto esaurito i loro effetti e il rallentamento economico e gli alti costi di finanziamento hanno determinato ancora cali ulteriori dei finanziamenti destinati alle imprese per avviare investimenti.

Nel 2023 i dati della Banca d'Italia mostrano, infatti, una diminuzione dell'8,2% dei finanziamenti complessivi per investimenti in costruzioni, determinata dalla **contrazione dei mutui per investimenti residenziali** (-14,4%). Il **comparto non residenziale**, invece, mostra un **lieve incremento delle erogazioni** nello stesso periodo, determinato però da un incremento anomalo registrato solo nel secondo trimestre 2023.

L'inasprimento del mercato creditizio è confermato anche dai risultati dell'Indagine sul credito bancario di Banca d'Italia, in cui si legge: *"Nel secondo semestre del 2023 i criteri di offerta sono stati irrigiditi soprattutto per le imprese operanti nel settore delle costruzioni, delle attività immobiliari e nel comparto manifatturiero ad alta intensità energetica; nel semestre in corso, le banche si attendono un ulteriore irrigidimento in tutti i settori tranne che in quello manifatturiero"*.

Anche l'andamento dei **finanziamenti dei mutui alle famiglie** per comprare abitazioni sta risentendo dell'andamento incerto del contesto economico. La crisi finanziaria per questo comparto non è stata così drastica come per le imprese, perché a partire dal 2014 si è assistito ad una ripresa del mercato, ma dal 2022 le erogazioni sono tornate a diminuire: nel 2023 è stato confermato il calo -25,4% rispetto all'anno precedente.

Analizzando nel dettaglio la composizione dei finanziamenti erogati emerge che la discesa registrata nell'ultimo anno è da attribuire ai nuovi contratti di mutuo che, complice l'incremento dei tassi registrato negli ultimi mesi, sono diminuiti di circa il 27%. Le surroghe e le sostituzioni risultano, invece, in aumento.

Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia in Italia

MILIONI DI EURO

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I trim. 2023	II trim. 2023	III trim. 2023	IV trim. 2023	2023
Residenziale	9.145	8.172	8.169	7.179	7.654	7.858	6.840	8.588	7.804	1.743	1.671	1.430	1.834	6.678
Non Residenziale	5.961	9.972	8.528	8.968	10.387	7.542	9.737	6.510	4.573	1.202	1.929	744	814	4.689
Totale	15.107	18.144	16.697	16.147	18.041	15.447	16.577	15.098	12.377	2.944	3.600	2.144	2.648	11.367
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente														
Residenziale	-18,4	-10,6	0,0	-12,1	6,6	2,7	-12,9	25,6	-9,1	-2,5	-17,5	-24,5	-12,5	-14,4
Non Residenziale	6,7	67,3	-14,5	5,2	15,8	-27,4	29,1	-33,1	-29,8	-7,6	40,7	-7,5	-25,8	2,5
Totale	-10,1	20,1	-8,0	-3,3	11,7	-14,4	7,3	-8,9	-18,0	-4,7	6,0	-19,4	-17,1	-8,2

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Flusso di nuovi mutui erogati per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie in Italia

MILIONI DI EURO

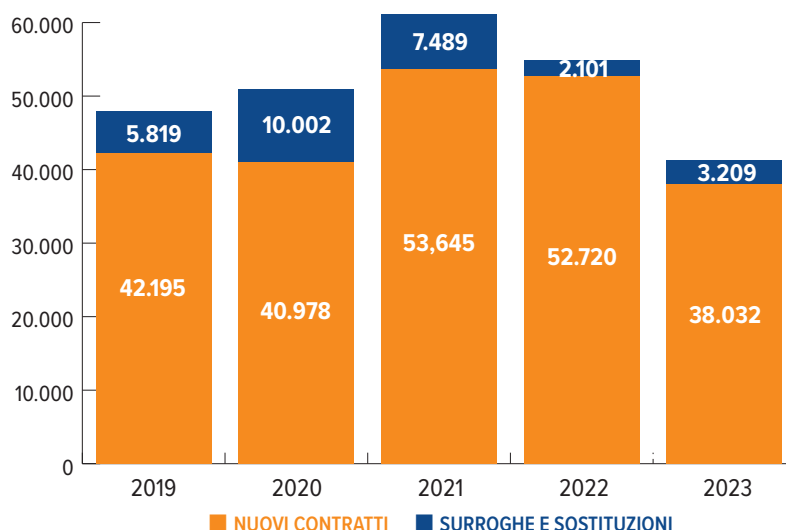
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	I trim. 2023	II trim. 2023	III trim. 2023	IV trim. 2023	2023	2017/2007
	24.183	41.247	49.704	47.672	50.602	48.900	50.514	61.611	55.257	10.302	10.521	9.588	10.822	41.233	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente															
	13,0	70,6	20,5	-4,1	6,1	-3,4	3,3	22,0	-10,3	-26,0	-33,2	-24,7	-15,8	-25,4	-24,0

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



Composizione del flusso di nuovi mutui erogati alle famiglie per acquisto di abitazioni in Italia

MILIONI DI EURO



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

LOMBARDIA

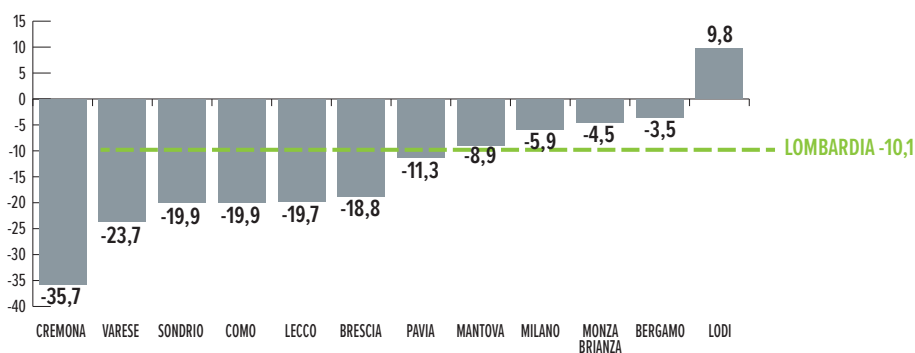
In Lombardia continua, nel 2023, il calo delle erogazioni di **finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale**, -10,1% rispetto all'anno precedente.

Questo ulteriore ridimensionamento delle erogazioni ha riguardato tutte le province, con l'eccezione di Lodi.

Flusso di nuovi mutui per investimenti residenziali

	MILIONI DI EURO									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BERGAMO	233,4	216,0	174,8	166,3	225,7	191,0	150,5	352,8	229,4	221,3
BRESCIA	250,7	197,8	207,8	183,4	193,0	196,8	179,3	427,0	236,6	192,1
COMO	117,4	140,0	133,9	125,3	154,4	113,7	101,3	129,8	121,5	97,3
CREMONA	46,8	47,9	34,4	34,8	30,0	36,8	36,5	27,6	37,6	24,2
LECCO	91,3	64,7	58,7	48,3	53,9	54,8	37,0	52,8	53,5	43,0
LODI	62,4	24,0	25,2	16,4	17,6	19,6	9,6	17,6	19,2	21,1
MANTOVA	25,1	28,1	38,3	23,8	27,3	36,5	26,9	28,5	36,6	33,4
MILANO	1.418,6	1.215,5	1.181,6	748,7	926,6	864,4	753,1	1.002,1	1.056,1	993,3
MONZA - BRIANZA	135,7	159,6	137,2	263,9	183,6	181,4	165,2	201,3	182,0	173,9
PAVIA	51,7	53,0	59,6	45,8	41,7	39,7	32,4	85,1	49,2	43,6
SONDRIO	50,2	56,9	52,8	53,4	70,5	62,6	45,9	48,7	51,9	41,6
VARESE	203,2	183,2	121,9	185,7	144,2	143,0	94,0	247,4	147,9	112,8
LOMBARDIA	2.686,6	2.386,7	2.226,2	1.895,7	2.068,5	1.940,2	1.631,8	2.620,8	2.221,5	1.997,7
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente									
BERGAMO	-7,4	-19,1	-4,9	35,7	-15,4	-21,2	134,4	-35,0	-3,5	
BRESCIA	-21,1	5,1	-11,7	5,2	2,0	-8,9	138,1	-44,6	-18,8	
COMO	19,3	-4,4	-6,4	23,2	-26,3	-11,0	28,2	-6,4	-19,9	
CREMONA	2,6	-28,2	1,0	-13,8	22,5	-0,7	-24,3	36,2	-35,7	
LECCO	-29,2	-9,3	-17,7	11,7	1,6	-32,6	42,9	1,3	-19,7	
LODI	-61,5	4,9	-35,0	7,1	11,7	-50,9	83,4	9,2	9,8	
MANTOVA	11,6	36,5	-38,0	14,9	33,8	-26,3	6,0	28,5	-8,9	
MILANO	-14,3	-2,8	-36,6	23,8	-6,7	-12,9	33,1	5,4	-5,9	
MONZA - BRIANZA	17,6	-14,0	92,3	-30,4	-1,2	-8,9	21,8	-9,6	-4,5	
PAVIA	2,6	12,5	-23,3	-8,8	-4,8	-18,4	162,4	-42,2	-11,3	
SONDRIO	13,3	-7,2	1,2	32,0	-11,2	-26,6	6,2	6,5	-19,9	
VARESE	-9,9	-33,4	52,3	-22,3	-0,9	-34,2	163,2	-40,2	-23,7	
LOMBARDIA	-11,2	-6,7	-14,8	9,1	-6,2	-15,9	60,6	-15,2	-10,1	

VARIAZIONI % 2023/2022



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



LOMBARDIA

Nel comparto non residenziale, l'andamento delle erogazioni registrato negli ultimi anni è stato altalenante e il 2023 conferma tale tendenza: per questo ultimo anno, infatti, i dati mostrano una, seppur lieve, variazione positiva, +1,8% rispetto all'anno precedente.

Solo le province di Mantova, Milano e Lecco hanno registrato diminuzioni di finanziamenti in tale comparto; nel restante territorio, al contrario, le erogazioni sono aumentate, seppur con intensità differenti.

Flusso di nuovi mutui per investimenti non residenziali

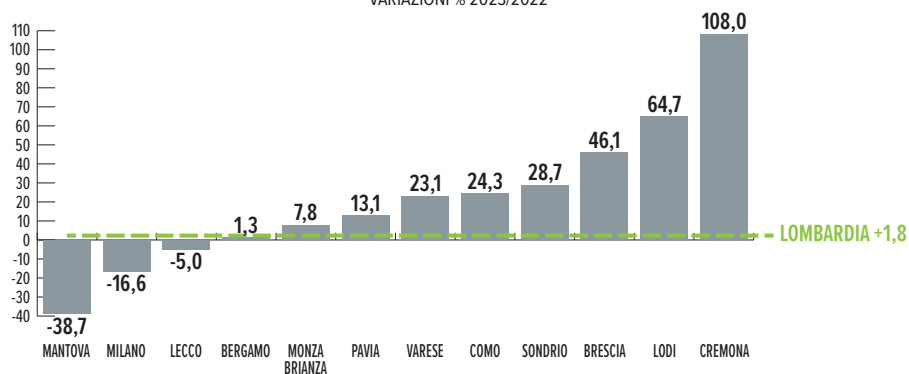
	MILIONI DI EURO									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BERGAMO	98,0	179,3	166,5	193,4	167,4	74,3	162,5	124,6	102,5	103,8
BRESCIA	180,9	221,3	270,1	254,7	229,7	228,0	239,2	256,9	109,9	160,7
COMO	64,6	91,2	110,6	74,8	98,1	78,3	95,7	75,8	57,5	71,5
CREMONA	30,8	81,8	59,6	84,5	73,8	30,5	47,6	33,8	19,7	41,0
LECCO	23,5	26,7	44,5	59,8	32,6	24,3	49,9	24,4	19,6	18,6
LODI	4,4	36,3	19,3	13,7	5,9	28,9	20,5	19,9	17,8	29,4
MANTOVA	44,4	157,8	100,2	103,0	87,4	70,0	49,8	54,2	39,3	24,1
MILANO	1.093,3	1.592,4	1.015,0	1.072,7	1.320,4	815,4	833,0	801,2	528,2	440,4
MONZA - BRIANZA	59,4	82,4	75,4	96,1	100,4	61,7	108,3	56,6	47,6	51,3
PAVIA	27,9	36,4	43,2	40,6	48,9	30,9	44,8	71,3	19,3	21,8
SONDRIO	9,5	27,0	35,8	24,0	24,4	39,7	73,1	44,2	27,8	35,8
VARESE	52,1	73,0	100,7	90,1	79,9	61,5	82,9	48,5	40,3	49,6
LOMBARDIA	1.688,8	2.605,5	2.040,9	2.107,3	2.268,8	1.543,5	1.807,3	1.611,6	1.029,5	1.047,8

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BERGAMO	83,0	-7,1	16,1	-13,4	-55,7	118,9	-23,3	-17,7	1,3	
BRESCIA	22,3	22,0	-5,7	-9,8	-0,7	4,9	7,4	-57,2	46,1	
COMO	41,2	21,3	-32,4	31,1	-20,2	22,3	-20,8	-24,2	24,3	
CREMONA	165,3	-27,2	41,9	-12,6	-58,6	55,9	-29,1	-41,6	108,0	
LECCO	13,9	66,4	34,4	-45,5	-25,6	105,8	-51,0	-19,9	-5,0	
LODI	722,2	-46,8	-29,2	-57,2	393,6	-29,0	-2,8	-10,7	64,7	
MANTOVA	255,2	-36,5	2,7	-15,1	-19,8	-29,0	8,9	-27,4	-38,7	
MILANO	45,6	-36,3	5,7	23,1	-38,2	2,2	-3,8	-34,1	-16,6	
MONZA - BRIANZA	38,6	-8,5	27,4	4,4	-38,5	75,5	-47,8	-15,8	7,8	
PAVIA	30,5	18,8	-6,0	20,4	-36,9	45,1	59,2	-73,0	13,1	
SONDRIO	185,1	32,5	-32,9	1,8	62,3	84,2	-39,5	-37,2	28,7	
VARESE	40,1	37,8	-10,5	-11,4	-22,9	34,8	-41,5	-17,1	23,1	
LOMBARDIA	54,3	-21,7	3,3	7,7	-32,0	17,1	-10,8	-36,1	1,8	



VARIAZIONI % 2023/2022



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

LOMBARDIA

Per quanto riguarda i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni erogati in Lombardia continua, anche nel 2023, la netta contrazione, -23,8% rispetto all'anno precedente.

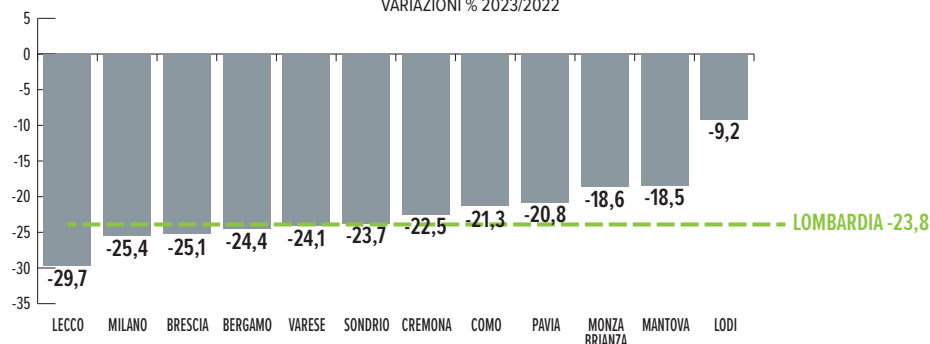
La diminuzione dei mutui per l'acquisto di case ha riguardato tutte le province lombarde.

Flusso di nuovi mutui per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie

	MILIONI DI EURO									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BERGAMO	533,0	863,5	1.008,0	966,5	988,4	1.030,2	1.071,7	1.303,3	1.227,0	927,4
BRESCIA	577,9	825,6	1.072,2	1.065,0	1.087,5	1.108,5	1.221,4	1.477,5	1.288,1	964,4
COMO	313,4	489,4	636,0	595,9	666,8	603,3	653,0	863,8	754,6	593,7
CREMONA	153,7	218,0	362,9	265,8	254,6	248,2	259,7	351,6	323,0	250,4
LECCO	170,0	257,5	317,4	262,7	281,2	278,5	309,7	361,9	336,5	236,4
LODI	115,5	200,2	243,6	216,0	215,9	200,1	227,2	292,7	253,9	230,7
MANTOVA	135,6	229,3	271,4	243,6	269,1	257,5	273,4	318,8	336,9	274,5
MILANO	2.586,2	4.145,9	5.103,6	5.211,8	5.839,5	5.901,5	6.359,6	7.218,0	6.585,6	4.914,9
MONZA - BRIANZA	414,3	734,5	875,3	1.129,2	955,6	953,1	955,3	1.252,7	1.148,1	934,3
PAVIA	219,8	356,5	423,3	398,9	403,3	369,5	384,2	480,8	456,5	361,7
SONDRIO	48,5	66,4	100,2	87,1	109,2	86,0	102,4	129,8	116,0	88,5
VARESE	479,8	768,1	939,6	860,2	873,2	861,4	914,9	1.267,2	1.038,4	788,3
LOMBARDIA	5.747,7	9.154,9	11.353,6	11.302,8	11.944,2	11.897,7	12.732,4	15.318,1	13.864,6	10.565,2
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente										
BERGAMO		62,0	16,7	-4,1	2,3	4,2	4,0	21,6	-5,9	-24,4
BRESCIA		42,9	29,9	-0,7	2,1	1,9	10,2	21,0	-12,8	-25,1
COMO		56,2	29,9	-6,3	11,9	-9,5	8,2	32,3	-12,6	-21,3
CREMONA		41,9	66,4	-26,7	-4,2	-2,5	4,6	35,4	-8,1	-22,5
LECCO		51,5	23,2	-17,2	7,0	-1,0	11,2	16,8	-7,0	-29,7
LODI		73,3	21,7	-11,4	0,0	-7,3	13,6	28,8	-13,3	-9,2
MANTOVA		69,1	18,4	-10,3	10,5	-4,3	6,2	16,6	5,7	-18,5
MILANO		60,3	23,1	2,1	12,0	1,1	7,8	13,5	-8,8	-25,4
MONZA - BRIANZA		77,3	19,2	29,0	-15,4	-0,3	0,2	31,1	-8,3	-18,6
PAVIA		62,2	18,8	-5,8	1,1	-8,4	4,0	25,1	-5,0	-20,8
SONDRIO		36,9	51,0	-13,1	25,4	-21,2	19,0	26,7	-10,6	-23,7
VARESE		60,1	22,3	-8,5	1,5	-1,3	6,2	38,5	-18,1	-24,1
LOMBARDIA		59,3	24,0	-0,4	5,7	-0,4	7,0	20,3	-9,5	-23,8



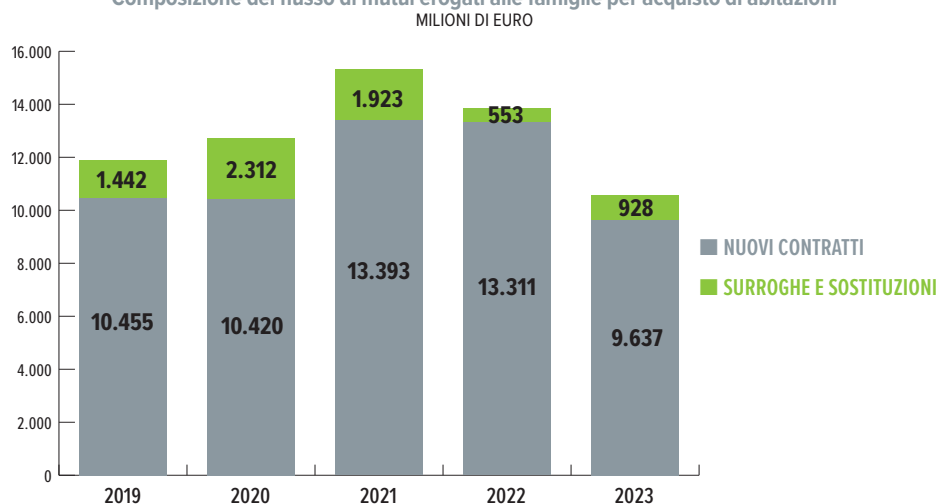
VARIAZIONI % 2023/2022



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

I dati sul dettaglio della composizione dei nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni mostrano che, nella regione, la variazione negativa del 2023 è da attribuire ai nuovi contratti di mutuo (-27,6% rispetto al 2022).

Composizione del flusso di mutui erogati alle famiglie per acquisto di abitazioni



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E LO STOCK EDILIZIO

ITALIA

LA DEMOGRAFIA E IL BENESSERE DEI CONTESTI TERRITORIALI

La popolazione residente continua a diminuire: al 31 dicembre 2023 la popolazione scende a 58.989.800 residenti, con una diminuzione di circa 7.500 individui, pari a -0,1%. Più forte il calo demografico del Mezzogiorno e delle Isole (-0,4%), mentre la popolazione risulta in aumento nel Nord. Il calo della popolazione è frutto di una dinamica demografica sfavorevole che vede un eccesso dei decessi sulle nascite, e nei territori del Mezzogiorno a questo fenomeno si correla uno spostamento di popolazione non compensato in molte regioni dai movimenti migratori con l'estero. Le regioni in cui si è persa più popolazione sono la Basilicata, la Calabria e il Molise. Diversamente, le regioni del Centro Nord registrano un tasso positivo e particolarmente attrattive si confermano l'Emilia-Romagna, la regione più attrattiva (+3,4), seguita dal Friuli-Venezia Giulia (+2,2%), dal Trentino-Alto Adige (+2,1%) e dalla Lombardia (+2,0%). Il Centro nel complesso registra un +0,5%.

Registrano un aumento più sostenuto le famiglie: al 31 dicembre 2022, sono pari a 26milioni e 400mila, con una variazione rispetto al 2021 dello 0,7%, pari a 194mila unità in più.

Crescono di numero ma si riducono nelle dimensioni. L'analisi delle strutture familiari conferma, infatti, la tendenza, in atto da decenni, di una progressiva semplificazione nella dimensione e nella composizione delle famiglie.

Il numero medio di componenti è passato da 2,7 (media 1999-2000) a 2,3 (media 2021-2022), e si assiste ad un forte aumento delle famiglie unipersonali che, in venti anni, sono cresciute di oltre 10 punti, arrivando a rappresentare un terzo del totale delle famiglie. Le coppie con figli, il 50,3 per cento dei nuclei familiari nel biennio 2021-2022, rappresentano ancora oggi la tipologia di nucleo prevalente, nonostante la loro incidenza si sia ridotta di quasi 10 punti percentuali nell'arco degli ultimi venti anni.

Le coppie senza figli, in costante aumento, rappresentano poco meno di un terzo del totale dei nuclei (32,4%) ed è cresciuto anche il peso dei nuclei monogeni-

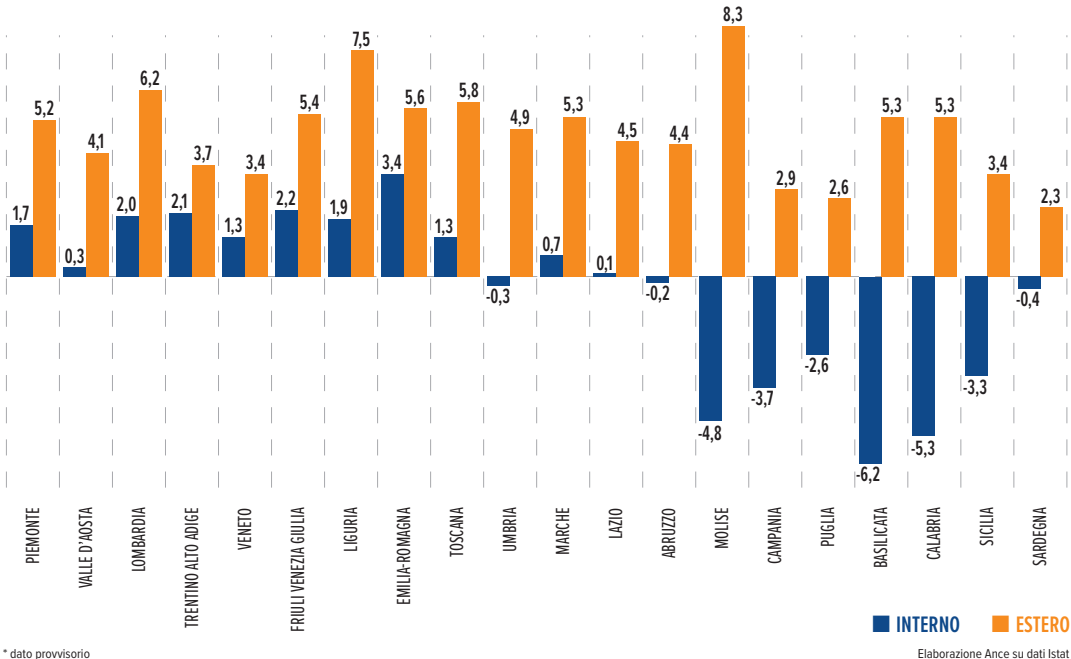
Popolazione residente in Italia e famiglie per ripartizione geografica

	Popolazione residente al 1° gennaio 2023	Variazione % 2023-2022	Famiglie al 31 dicembre 2022	Variazione % 2023-2022
NORD-OVEST	15.905.000	0,2	7.364.410	0,7
NORD-EST	11.585.100	0,1	5.214.489	0,7
CENTRO	11.723.900	-0,0	5.368.502	0,8
SUD	13.411.500	-0,4	5.627.469	0,8
ISOLE	6.364.300	-0,4	2.825.456	0,7
TOTALE	58.989.800	-0,1	26.400.326	0,7

Elaborazione Ance su dati Istat



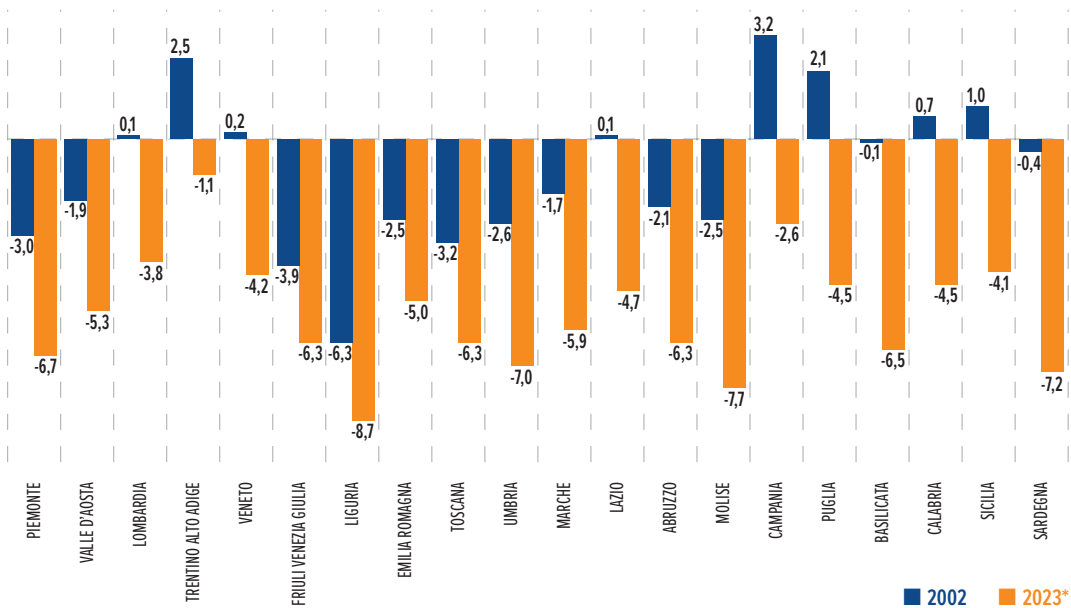
Saldo migratorio interno e con l'estero per regione ANNO 2023* - VALORI PER MILLE RESIDENTI



* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Crescita naturale in Italia - Ripartizione regionale ANNI 2002 E 2023* - VALORI PER MILLE ABITANTI



* 2023 dato provvisorio

ITALIA

tore che sono arrivati a rappresentare il 17,3% del totale dei nuclei. Dal punto di vista territoriale, l'incidenza di coppie con figli è massima al Sud (55,3%) e nelle Isole (52,8%), anche se è proprio in questa ripartizione che si registra il decremento più consistente.

Nel 2023 le nascite, pari a 379mila, registrano una ulteriore diminuzione (-3,6% rispetto al 2022), con un tasso di natalità pari al 6,4 per mille (era 6,7 per mille nel 2022). La diminuzione delle nascite rispetto al 2022 è di 14mila unità (-3,6%).

La crescita naturale nel 2023 (dati provvisori) presenta una dinamica negativa in tutte le regioni. Il dato migliore lo registra il Trentino-Alto Adige (-1,1 per mille) e la Liguria registra il peggiore (-8,7 per mille); la media nazionale del tasso di crescita naturale è pari a -5,4 per mille.

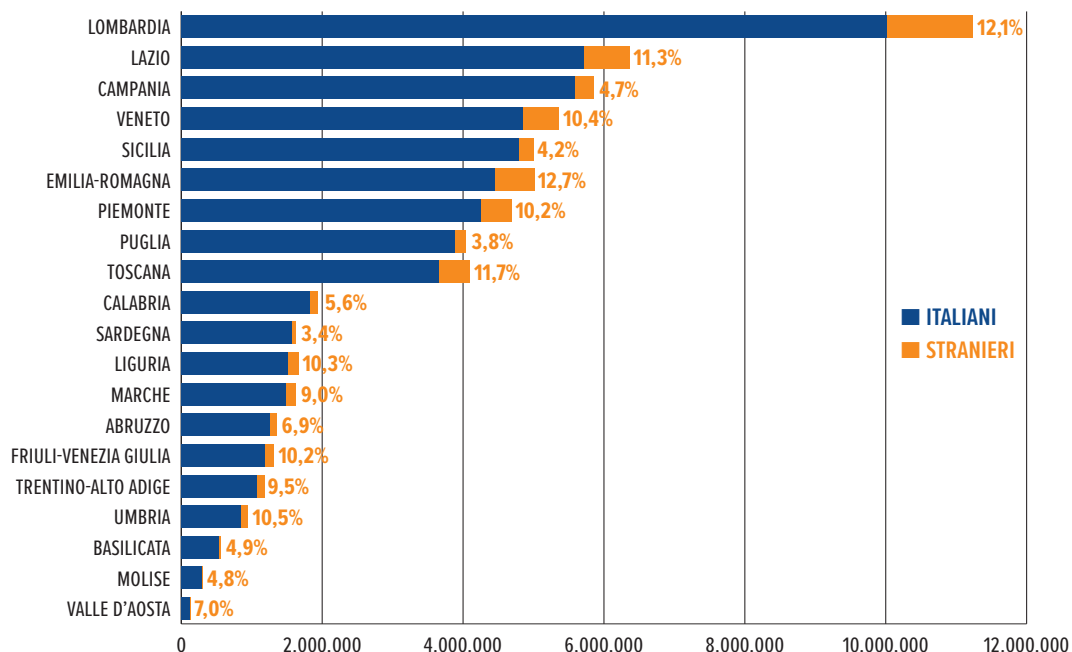
La **popolazione straniera** residente al 31 dicembre 2023 è pari a 5.307.598 unità, in aumento di 166mila individui rispetto all'anno precedente (+3,2% rispetto al 2022) e rappresenta, nella media nazionale, il 9% del totale dei residenti. Il 58,6% del totale degli stranieri risiede al Nord, il 24,5% nelle regioni del Centro e il restante 16,9% nel Mezzogiorno.

Il fenomeno migratorio in Italia riveste un duplice ruolo, quello di contrasto al calo demografico con un saldo migratorio che riesce quasi a compensare il saldo naturale negativo, e quello di ringiovanimento della struttura per età, con guadagni di popolazione giovane e attiva.

La **struttura per età** vede ulteriormente aumentata la componente anziana della popolazione. La popolazione over 65 anni è arrivata a rappresentare nel 2024 il 26,6% della popolazione totale (stima Istat) e l'età media della popolazione è salita a 46,6 anni (nel 2014 si attestava a 44,2 anni). L'**indice di vecchiaia**, dato dal rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella con meno di 15 anni moltiplicato per 100 (esprime, quindi, il grado di invecchiamento della popolazione) è negli anni notevolmente aumentato e continua a crescere. Nel 2024 è arrivato a 199,8 anziani ogni cento giovani (era 154,6 nel 2014).

A livello regionale, la Liguria è la regione più anziana, seguita dalla Sardegna e dal Molise e Friuli-Venezia Giulia. Le regioni con le per-

Popolazione residente in Italia e percentuale degli stranieri sul totale regionale - 31 dicembre 2023



Elaborazione Ance su dati Istat

centuali più basse di ultrasessantacinquenni sono la Campania e il Trentino-Alto Adige.

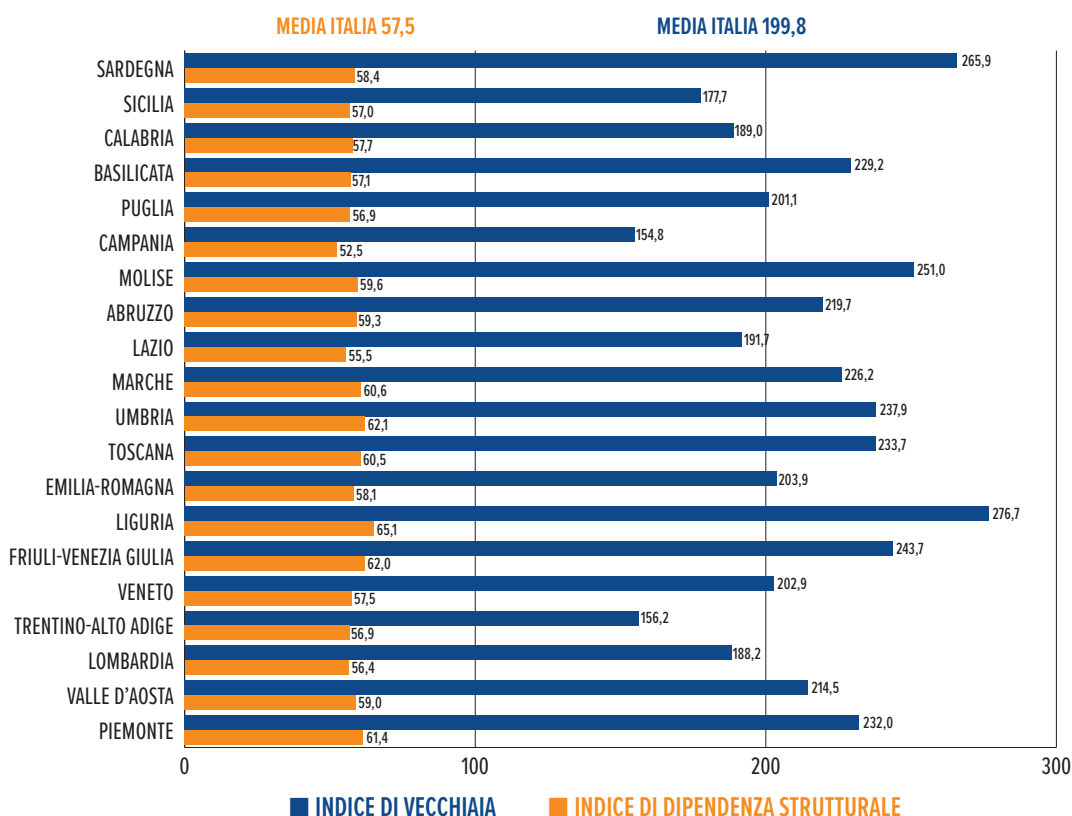
Ulteriore indicatore è rappresentato dall'**indice di dipendenza strutturale**, dato dal rapporto tra la popolazione in età non attiva

(0-14 anni e 65 anni e più) e popolazione in età attiva (15-64 anni) moltiplicato per 100, un rapporto quindi che esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva. Valori superiori al 50 per cento

indicano una situazione di squilibrio generazionale e la media Italia è pari a 57,5, confermando la presenza di uno squilibrio fra le generazioni che risulta ancora più forte in alcune regioni del centro nord.

Indice di vecchiaia e indice di dipendenza strutturale in Italia - Ripartizione regionale

ANNO 2024*



* dati stimati

Elaborazione Ance su dati Istat

ITALIA

Le previsioni demografiche dell'Istat stimano una continua perdita di popolazione e un progressivo invecchiamento. Le nuove previsioni, su base 1° gennaio 2022, vedono la popolazione residente in continua decrescita, fino ad arrivare a 54,4 milioni nel 2050. Il calo della popolazione sarà più accentuato nel Mezzogiorno che potrebbe vedere la sua popolazione ridursi di 3,6 milioni già entro il 2050, mentre nel Nord la perdita sarebbe molto più contenuta.

Questo nello scenario mediano che contempla movimenti migratori netti con l'estero ampiamente positivi, con una media annuale di 200mila ingressi netti per i primi 7 anni e poi una media di 165mila unità, ma che comunque non riuscirebbero a bilanciare il segno negativo della dinamica naturale.

Le famiglie vedranno, invece, il loro numero aumentare ma diventeranno sempre più piccole, con il 37,5% composto da una persona sola nel 2042. Inoltre, si prevede una forte diminuzione delle coppie con figli e la crescita delle famiglie composte da un genitore.

Relativamente all'analisi dei contesti territoriali, nelle specifiche analisi regionali si farà riferimento

ad alcuni indicatori scelti tra quelli rilevati dall'Istat nel BES, il rapporto sul Benessere equo e sostenibile, che ha come punto di partenza la "multidimensionalità del benessere".

Il sistema di indicatori per la misura del Benessere Equo e Sostenibile (Bes), avviato nel 2010 dall'Istat insieme al Cnel, rappresenta uno strumento per valutare il progresso della società non soltanto dal punto di vista economico, ma anche sociale e ambientale attraverso un quadro informativo statistico articolato in 12 domini e 152 indicatori. I domini sono: Salute, Istruzione e formazione, Lavoro e conciliazione dei tempi di vita, Benessere economico, Relazioni sociali, Politica e istituzioni, Sicurezza, Benessere soggettivo, Paesaggio e patrimonio culturale, Ambiente, Innovazione, ricerca e creatività, Qualità dei servizi.

Nel Rapporto 2023 è contenuta una sintetica rappresentazione delle distribuzioni regionali degli indicatori che fornisce la possibilità di valutare la posizione di ogni regione rispetto alle altre regioni italiane, considerando l'insieme degli indicatori di benessere, aggiornati all'ultimo anno disponibile, distinguendo cinque classi di benessere relativo



(bassa, medio-bassa, media, medio-alta e alta).

Dai dati, si evidenzia una forte differenziazione tra Nord-Sud. Se per le regioni del Nord-Est (escluso il Veneto) oltre la metà degli indicatori ricade nelle classi di benessere relativo medio-alta e alta e non più di un quinto in quelle bassa e medio-bassa, per le regioni del Mezzogiorno (escludendo Abruzzo, Molise e Sardegna) la situazione si inverte, con oltre il 55% degli indicatori nelle classi bassa e medio-bassa e solo una minoranza che si distribuisce nelle posizioni più elevate.

Performance molto positive si registrano nelle province autonome di Trento e Bolzano, con

oltre il 40% degli indicatori nella classe di benessere alta e tale percentuale supera abbondantemente il 60% considerando entrambe le classi migliori.

Per quanto riguarda il Mezzogiorno, in Abruzzo, Molise e Sardegna la distribuzione degli indicatori è meno concentrata nella classe più bassa di benessere rispetto ad altre regioni della stessa ripartizione che hanno almeno il 25% di misure nella classe bassa (con punte di oltre il 40% per la Campania e la Calabria). Inoltre, in Campania e Sicilia circa il 70% degli indicatori si trovano nelle classi di benessere bassa o medio-bassa.

Di seguito il quadro di insieme delle regioni italiane.

Distribuzione degli indicatori per classe di benessere e regione. Ultimo anno disponibile.

VALORI PERCENTUALI E VALORI ASSOLUTI

RIPARTIZIONI	REGIONI	Classe di benessere					Totale indicatori disponibili
		Bassa	Medio-bassa	Media	Medio-alta	Alta	
Nord-ovest	Piemonte	8,1	18,8	35,9	29,8	11,5	131
	Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	12,8	15,2	18,8	22,4	32,8	125
	Liguria	3,0	15,9	43,2	27,3	10,6	132
	Lombardia	8,4	15,3	22,1	29,8	24,4	131
Nord-est	P.A. Bolzano/Bozen	10,8	10,0	14,8	20,0	44,6	130
	P. A. Trento	3,1	7,7	16,2	30,0	43,1	130
	Veneto	6,1	14,4	30,3	27,3	22,0	132
	Friuli-Venezia Giulia	5,3	12,1	28,8	34,8	18,9	132
	Emilia-Romagna	6,8	11,4	27,3	36,4	18,2	132
Centro	Toscana	5,3	13,6	38,6	29,5	12,9	132
	Umbria	4,6	22,3	23,8	37,7	11,5	130
	Marche	3,0	25,8	22,0	31,8	17,4	132
	Lazio	9,1	21,2	35,6	20,5	13,8	132
Sud	Abruzzo	7,8	28,8	38,4	20,5	6,8	132
	Molise	19,1	26,7	20,6	20,6	13,0	131
	Campania	42,4	29,5	9,1	10,6	8,3	132
	Puglia	25,0	36,4	20,5	12,1	6,1	132
	Basilicata	31,8	24,2	18,2	15,9	9,8	132
	Calabria	40,9	20,5	13,6	14,4	10,6	132
	Sicilia	39,4	28,8	15,9	12,1	3,8	132
Isole	Sardegna	13,6	28,8	28,0	17,4	12,1	132

Fonte: Istat, Indicatori Bes

ITALIA

STOCK EDILIZIO

La nuova sfida europea, molto ambiziosa, riguarda la riqualificazione energetica dell'intero patrimonio immobiliare, ovvero, la sua neutralità rispetto alle emissioni nocive entro il 2050. Con questo obiettivo, la direttiva europea "Green" di recente approvazione, pone termini molto stringenti per migliorare, a partire dai più energivori, gli edifici europei. Diventa dunque cruciale per qualsiasi azione in questo senso avere un quadro chiaro delle principali caratteristiche del parco edilizio italiano. I dati disponibili si riferiscono, almeno come base di partenza, al censimento ISTAT delle abitazioni del 2011, il quale costituisce l' "ultimo" della sua specie per varietà di informazioni e soprattutto di dettaglio. I censimenti successivi, definiti "permanenti", infatti, sono di natura campionaria e offrono indicazioni su un set di variabili molto limitato. A livello nazionale, pertanto, il riferimento sarà la base censuaria 2011, integrata con alcune informazioni rese disponibili successivamente. A livello regionale, invece, il riferimento più adeguato continuerà ad essere il censimento 2011.

Stock edilizio*

destinazione d'uso	n. edifici	composizione %
RESIDENZIALE	12.187.698	88,9
NON RESIDENZIALE	1.521.547	11,1
■ produttivo	287.039	2,1
■ commerciale	246.082	1,8
■ direzionale/terziario	60.462	0,4
■ turistico/ricettivo	61.426	0,4
■ servizi	178.356	1,3
■ altro (ad es. conventi, chiese, ecc.)	688.182	5,0
TOTALE	13.709.245	100,0

*si riferisce agli edifici "utilizzati"

Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento popolazione e abitazioni 2011

Pertanto: secondo i dati del Censimento delle abitazioni 2011, lo stock edilizio italiano è costituito da circa 13,7 milioni di edifici, dei quali l'88,9% ad uso abitativo. La restante parte (l'11,1%) riguarda il non residenziale. In particolare, sono circa 290mila gli edifici a destinazione produttiva, mentre quelli ad uso commerciale e di servizi incidono, rispettivamente, per l'1,8% e l'1,3%. Il comparto direzio-

nale / terziario e il turistico / ricettivo, con poco più di 60mila immobili ciascuno, incidono per lo 0,4%, mentre la categoria "altro utilizzo" (ad esempio, conventi, chiese, ecc.) rappresenta il 5% del totale.

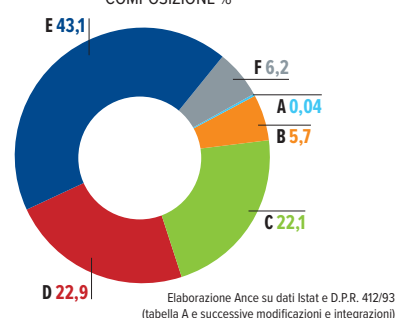
Focalizzando l'attenzione sul comparto residenziale, sul quale il censimento offre una ricca panoramica di dati, è possibile ottenere informazioni molto rilevanti dal punto di vista della riqualificazione energetica degli immobili. In prima battuta, la stessa consistenza dello stock abitativo italiano: si tratta, infatti, di ben 12,2 milioni di edifici (per 31,2 milioni di abitazioni). Recentemente, nel Piano nazionale integrato per l'energia e il clima di giugno 2023 (PNIEC) è stato fornito un dato aggiornato di tale stock, portandolo a 12,4 milioni, in quanto si sono stimate circa 230mila immobili aggiuntivi costruiti tra il 2011 e il 2018. Tornando ai dati del Censimento 2011 (12,2mln edifici), emerge che quasi il 75% è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche (1974) e sull'efficienza energetica (1976), nonché dei relativi decreti attuativi. Il patrimonio residenziale esistente è stato in buona parte costruito negli anni della ricostruzione e del boom edilizio; espansione che ha coinvolto con particolare intensità le periferie. Quasi la metà degli edifici è stato, infatti, costruito tra il 1946 e il 1981. Tale patrimonio ha, dunque, ormai abbondantemente superato, in media, i 40 anni, soglia temporale oltre la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione.

L'incrocio tra epoca di costruzione e tipologia costruttiva consente di evidenziare come dal dopoguerra sia diventato "intensivo" l'uso del calcestruzzo armato, il quale, nelle epoche più recenti, arriva ad incidere per oltre il 50% sul totale. Parallelamente, aumenta nel tempo, arrivando a coprire circa un quinto del totale, anche l'impiego di materiali diversi dai tradizionali (ad es. acciaio, legno).

Un altro elemento importante per valutare gli edifici dal punto di vista energetico è la loro collocazione in specifiche fasce climatiche (A-B-C-D-E-F, secondo l'ultimo aggiornamento della Tabella A allegata al DPR 412/93). Si ricorda che i comuni in fascia A sono quelli con le temperature più elevate, fino a giungere a quelli in F, con un clima estremamente rigido.

Sulla base di tale classificazione, in Italia, il

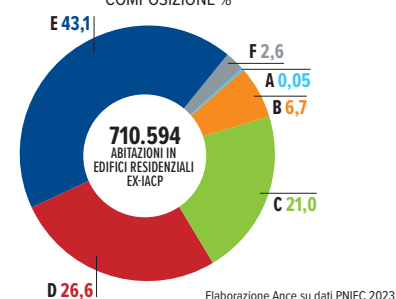
Edifici residenziali nei Comuni classificati per fascia climatica



Elaborazione Ance su dati Istat e D.P.R. 412/93 (tabella A e successive modificazioni e integrazioni)

43,1% degli edifici residenziali si concentra nei comuni classificati in fascia climatica E. Un ulteriore 23% e 22% si trova, rispettivamente, nelle fasce D e C, mentre un altro 12% si distribuisce pressoché equamente nelle zone B ed F. A questo proposito, il già citato PNIEC fornisce anche qualche indicazione sulla distribuzione per fasce climatiche dello stock residenziale pubblico, limitatamente al dato di media nazionale. Secondo lo studio, in Italia ci sono 710.594 abitazioni in edifici residenziali riferite agli ex-IACP. Oltre il 43% di esse è in zona E e un altro 26,6% in fascia D. Poco più di un quinto ricade invece nella zona C, mentre in F, dove le temperature sono particolarmente rigide, si concentra il 2,6% del totale.

Abitazioni in edifici residenziali ex-IACP

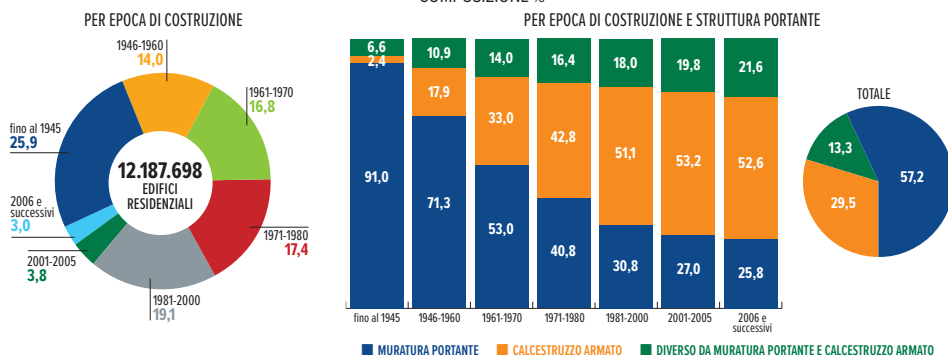


Elaborazione Ance su dati PNIEC 2023

Infine, guardando al tipo di immobile, emerge che più di un edificio su due è rappresentato da una unifamiliare (54,7%); un ulteriore 23% identifica le bifamiliari. Il restante 22,5% è afferente ai condomini, dei quali circa l'8,2% è costituito dai cosiddetti "supercondomini".

Stock edilizio residenziale

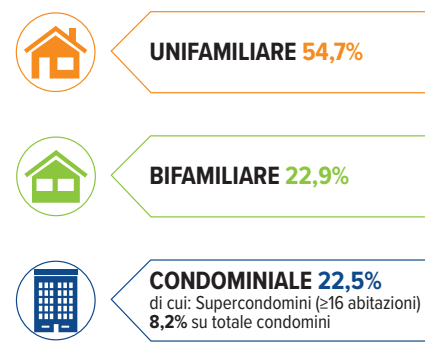
COMPOSIZIONE %



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento popolazione e abitazioni 2011

Stock edilizio residenziale

COMPOSIZIONE % PER N. DI ABITAZIONI PRESENTI NELL'EDIFICIO



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento popolazione e abitazioni 2011

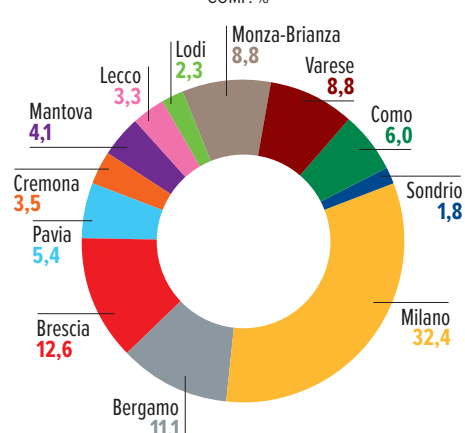
LOMBARDIA

DEMOGRAFIA E BENESSERE DEI TERRITORI

La **popolazione residente** in Lombardia, al 31 dicembre 2023, ammonta a 10.020.528 persone e, rispetto all'anno precedente, risulta in crescita di quasi 40mila persone (+0,4%). La crescita riguarda tutte le province, ma risulta più accentuata nelle province di Milano e Lodi.

La provincia più abitata è quella di Milano dove si concentra oltre il 32,4% della popolazione, seguita dalle province di Brescia (12,6%) e Bergamo (11,1%).

Popolazione residente in Lombardia al 31 dicembre 2023*
COMP. %



* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

La dinamica della popolazione riflette un **saldo naturale** negativo (-3,8) e i **saldi migratori interno e con l'estero**, entrambi positivi (rispettivamente +2 e +6,2).

L'**indice di vecchiaia** (rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e la popolazione in età di meno di 15 anni), risulta, al 1° gennaio 2023, in aumento e raggiunge quota 182, rimanendo comunque inferiore al dato nazionale (193,1).

L'**indice di dipendenza strutturale**, ovvero il rapporto tra popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e popolazione in età attiva (15-64 anni), è anch'esso inferiore al valore nazionale, 56,6 contro 57,4. Tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva: valori superiori al 50 per cento indicano una situazione di squilibrio generazionale.

In Lombardia vivono, dati 31 dicembre 2022, 4.531.560 **famiglie**, in crescita rispetto al 2021 dello 0,9%, con circa 40mila nuove famiglie. Le **previsioni** dell'Istat della popolazione indicano per la Lombardia una costante crescita del numero di residenti ed un aumento ancora più sostenuto delle famiglie, andamenti che fanno della Lombardia una delle poche regioni che vede entrambe le curve in salita.

All'aumento del numero di famiglie, fa riscontro un assestamento nei pesi delle tipologie familiari che vedranno un incremento delle persone sole e un forte ridimensionamento delle coppie con figli.

Popolazione e famiglie residenti in Lombardia

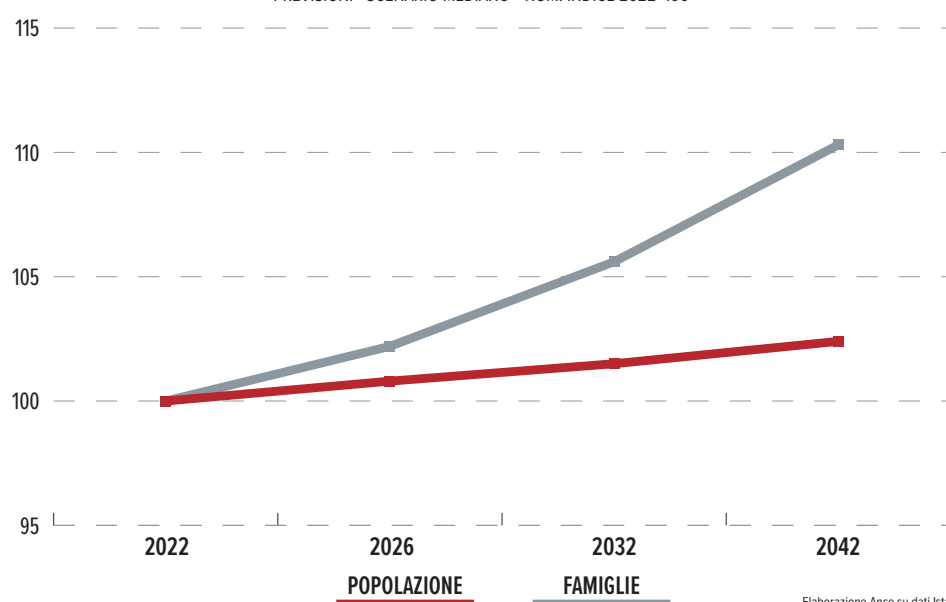
	Popolazione residente al 31 dicembre 2023*	Variazione % 2023-2022	Famiglie al 31 dicembre 2022	Variazione % 2022-2021
BERGAMO	1.111.228	0,4	478.067	0,9
BRESCIA	1.262.271	0,4	549.363	0,7
COMO	598.604	0,2	265.076	0,9
CREMONA	353.537	0,4	154.260	0,4
LECCO	333.578	0,2	146.686	0,7
LODI	229.628	0,7	98.919	0,7
MANTOVA	407.051	0,2	174.214	0,7
MILANO	3.247.764	0,6	1.560.856	1,1
MONZA E BRIANZA	877.680	0,5	384.735	0,9
PAVIA	539.239	0,5	247.986	0,6
SONDRIO	178.948	0,1	80.453	0,6
VARESE	881.000	0,1	390.945	0,7
LOMBARDIA	10.020.528	0,4	4.531.560	0,9

* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

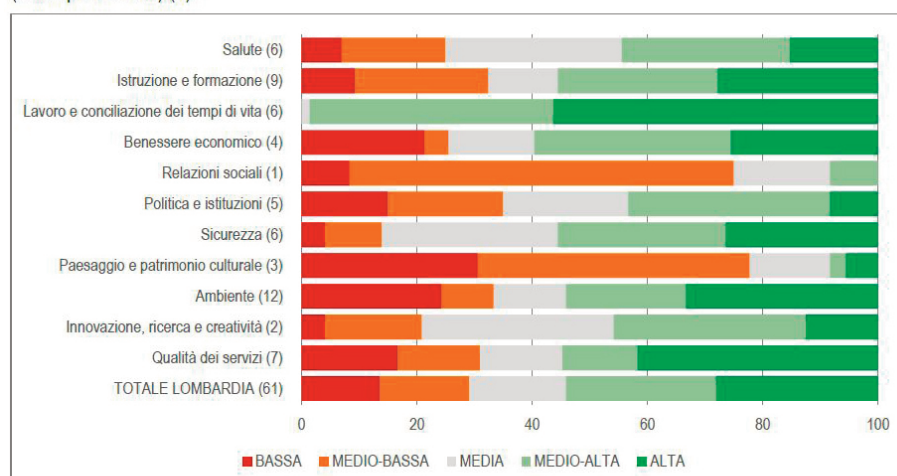


Popolazione e famiglie residenti in Lombardia
PREVISIONI - SCENARIO MEDIANO • NUM. INDICE 2022=100



Elaborazione Ance su dati Istat

Distribuzione degli indicatori provinciali per classe di benessere e dominio. Lombardia - Anni 2020, 2021, 2022 (ultimo disponibile)
(valori percentuali) (a)



Fonte: Istat, indicatori Bes dei territori, edizione 2023

(a) Per ciascun dominio è indicato in parentesi il numero di indicatori disponibili; le percentuali rappresentate nelle barre si riferiscono al complesso dei posizionamenti delle province per tutti gli indicatori di ciascun dominio.

LOMBARDIA

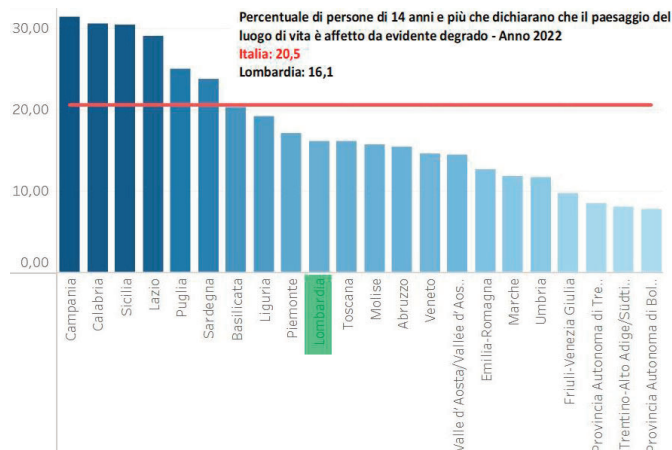
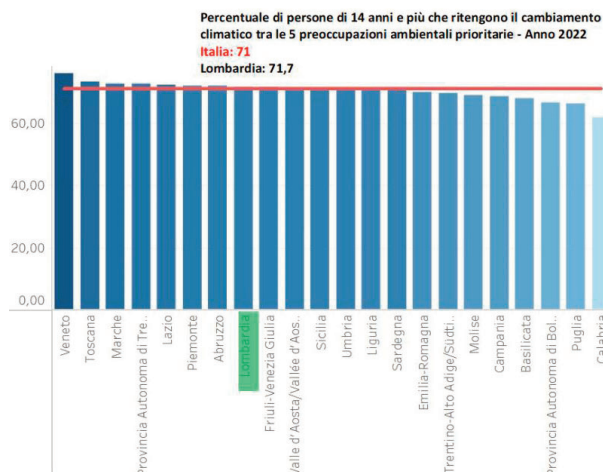
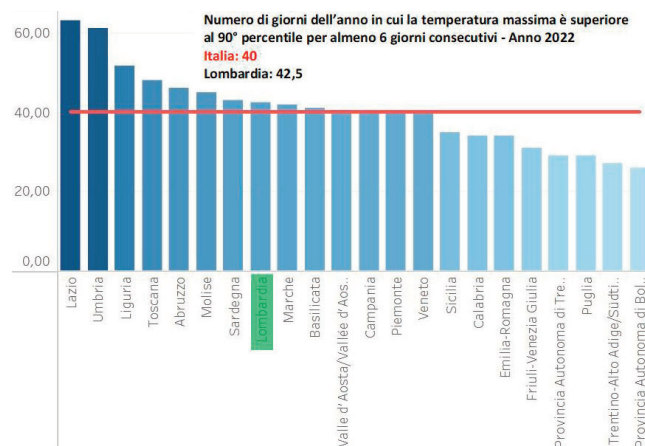
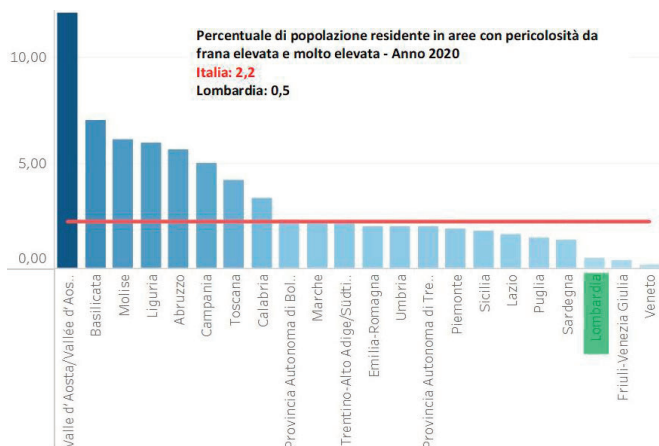
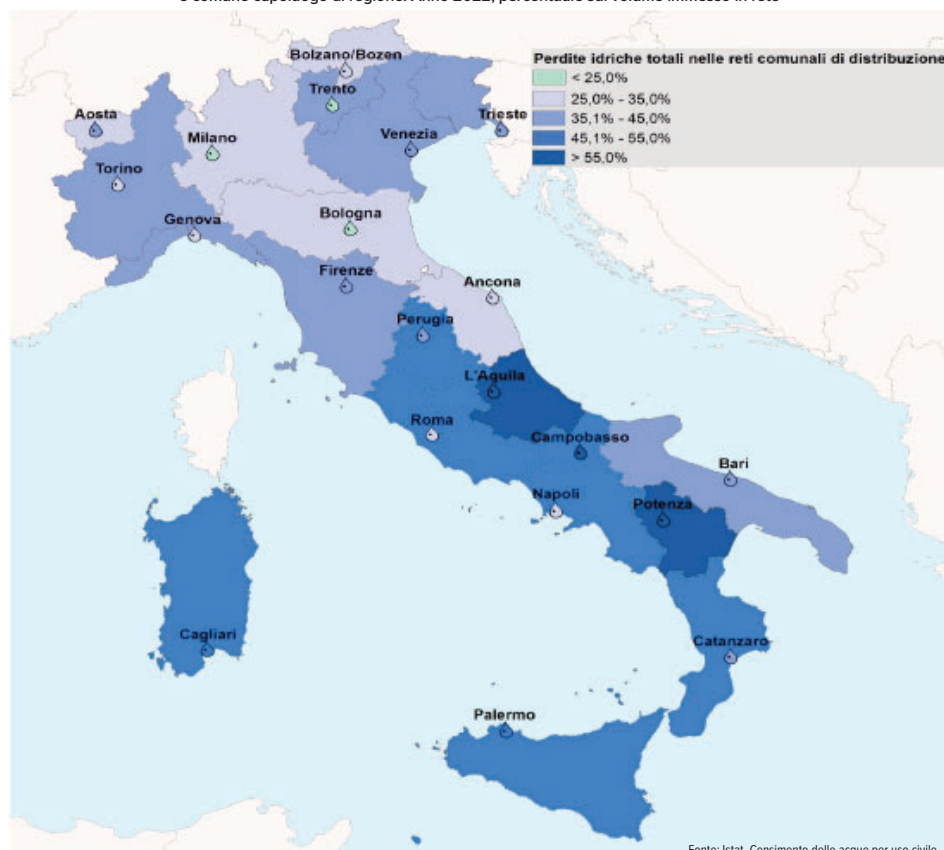
Relativamente al profilo di benessere della regione, il Report dell'Istat BesT - Il benessere equo e sostenibile dei territori (Report regionali - Anno 2023) fornisce una indicazione della posizione nel contesto nazionale, evidenziando i punti di forza, gli svantaggi, le disparità territoriali, le evoluzioni recenti.

In uno sguardo d'insieme, considerando le posizioni occupate dalle province lombarde nella distribuzione nazionale, il livello di benessere relativo della regione è più alto sia rispetto all'Italia, sia rispetto al complesso dei territori del Nord-ovest. La città metropolitana di Milano e la provincia di Monza e della Brianza si collocano nelle classi di benessere alta e medio-alta per più dei due terzi degli indicatori, con un divario rispetto alla media regionale che supera i 10 punti percentuali.

Con riguardo al **contesto regionale**, sono stati presi in considerazione i dati del Rapporto Bes guardando, in particolare, ad alcuni indicatori dei domini "Ambiente" e "Paesaggio e patrimonio culturale".

Inoltre, è riportata una mappa regionale che indica i **dati di dispersione della rete idrica** rilevati nell'ultimo rapporto Istat "Le statistiche dell'acqua". La Lombardia (dati 2022) registra perdite idriche pari al 31,8% del totale del volume di acqua immesso in rete, contro una media Italia del 42,4%.

Perdite idriche totali nelle reti comunali di distribuzione dell'acqua potabile per regione e comune capoluogo di regione. Anno 2022, percentuale sul volume immesso in rete



LOMBARDIA

STOCK EDILIZIO

Alla luce della recente approvazione della direttiva "Green" da parte dell'Unione europea, diventa assolutamente centrale per implementare qualsiasi tipo di azione volta alla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, poter disporre di dati sulle principali caratteristiche del parco edilizio italiano. In questo senso, le informazioni rivenienti dal Censimento ISTAT sulle abitazioni del 2011, seppur datate, possono ancora risultare molto utili per il loro grado di dettaglio e di rigore metodologico. Sulla base di tali dati, in Lombardia, lo stock edilizio conta circa 1,7mln di edifici, il valore più alto tra tutte le regioni italiane. Per l'87,5%, il patrimonio è destinato ad uso residenziale, mentre il restante 12,5%, ovvero 212mila edifici, è di natura non abitativa.

Stock edilizio*

destinazione d'uso	n. edifici	composizione %
RESIDENZIALE	1.488.640	87,5
NON RESIDENZIALE	212.480	12,5
■ produttivo	59.410	3,5
■ commerciale	35.278	2,1
■ direzionale/terziario	9.058	0,5
■ turistico/ricettivo	5.059	0,3
■ servizi	24.626	1,4
■ altro (ad es. conventi, chiese, ecc.)	79.049	4,6
TOTALE	1.701.120	100,0

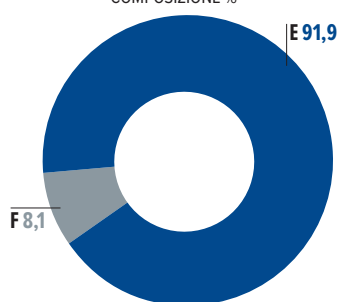
*si riferisce agli edifici "utilizzati"

Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento popolazione e abitazioni 2011

Focalizzando l'attenzione sugli edifici residenziali, sui quali il Censimento offre molte informazioni rilevanti e dettagliate anche a livello regionale e locale, emerge che lo stock abitativo presente nella regione ammonta a quasi 1,5mln di edifici. Il dettaglio per epoca di costruzione evidenzia che circa il 73% è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche (1974) e sull'efficienza energetica (1976) e dei relativi decreti attuativi. Il patrimonio residenziale esistente è stato in buona parte edificato negli anni della ricostruzione e del boom edilizio (poco meno del 50% tra il '46 e l'80); ha, dunque, ormai superato abbondantemente, in media, i 40 anni. Il combinato disposto tra epoca di costruzione e tipologia di materiale utilizzato, per-

mette di evidenziare l'aumento progressivo dell'utilizzo del calcestruzzo armato, il quale nelle epoche più recenti arriva a incidere per oltre il 50% del totale. Di contro, la muratura portante vede ridurre sensibilmente il proprio peso fino a scendere a poco più del 20% nelle epoche più recenti. Parallelamente, dagli anni '60 in poi, emerge una crescita nell'uso dei materiali da costruzione alternativi ai tradizionali, quali, ad esempio acciaio e legno. Negli edifici residenziali costruiti a partire dal 2006, in particolare, l'incidenza di tale fattispecie ha superato il 26%. Un'altra informazione importante ai fini della riqualificazione energetica degli immobili è quella relativa alla loro localizzazione rispetto alla fascia climatica. In tal senso, la Lombardia presenta un clima continentale, con inverni freddi e umidi ed estati afose. Le temperature sono più fredde nella zona alpina, più miti lungo le sponde dei laghi. La classificazione per fasce climatiche degli edifici abitativi nella regione risulta spostata verso le temperature più fredde; ben il 92% dello stock residenziale lombardo è localizzato nei comuni appartenenti alla fascia E; il restante 8,1% ricade invece nella zona con il clima più rigido (F).

Edifici residenziali nei Comuni classificati per fascia climatica



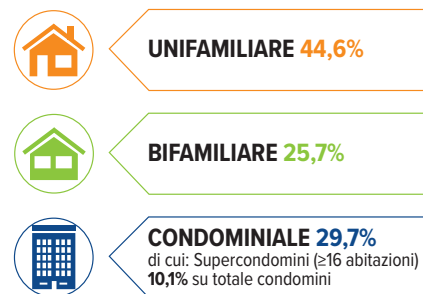
Elaborazione Ance su dati Istat e D.P.R. 412/93 (tabella A e successive modificazioni e integrazioni)

Guardando alla tipologia dell'edificio, in Lombardia, si riscontra che il 44,6% degli immobili residenziali è una unifamiliare (lo stesso dato per l'Italia è significativamente superiore e pari al 54,7%); per il 25,7% si tratta di una bifamiliare, mentre la quota riferita ai condomini sfiora il 30%. Di questi ultimi, il 10,1% si classifica nella fattispecie dei "super-

condomini", ovvero edifici con 16 abitazioni e più al loro interno. Si tratta del quarto valore più elevato dopo Liguria, Piemonte e Lazio. In tal senso, certamente incide la presenza di grandi centri urbani nella regione caratterizzati da una intensità abitativa piuttosto elevata, come soprattutto il capoluogo lombardo.

Stock edilizio residenziale

COMPOSIZIONE % PER N. DI ABITAZIONI PRESENTI NELL'EDIFICIO



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento popolazione e abitazioni 2011

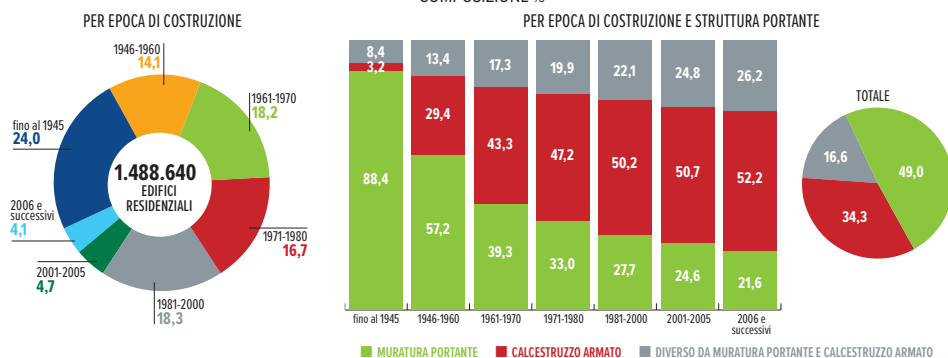
Il dettaglio locale, infine, localizza le quote maggiori degli edifici abitativi nelle province di Brescia (15,5% per 231mila immobili) e Milano (14,9%, 222mila immobili). Seguono a poca distanza anche Bergamo (12,2%) e Varese (11,1%).

Stock edilizio residenziale per provincia

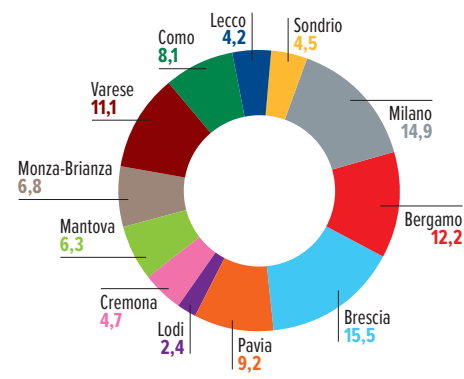
PROVINCE	N. EDIFICI
VARESE	164.714
COMO	121.060
SONDRIO	67.654
MILANO	221.891
BERGAMO	181.117
BRESCIA	230.812
PAVIA	137.239
CREMONA	70.338
MANTOVA	94.231
LECCO	63.038
LODI	35.813
MONZA - BRIANZA	100.733
LOMBARDIA	1.488.640
NORD-OVEST	2.740.018
ITALIA	12.187.698

Stock edilizio residenziale

COMPOSIZIONE %



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento popolazione e abitazioni 2011



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento popolazione e abitazioni 2011

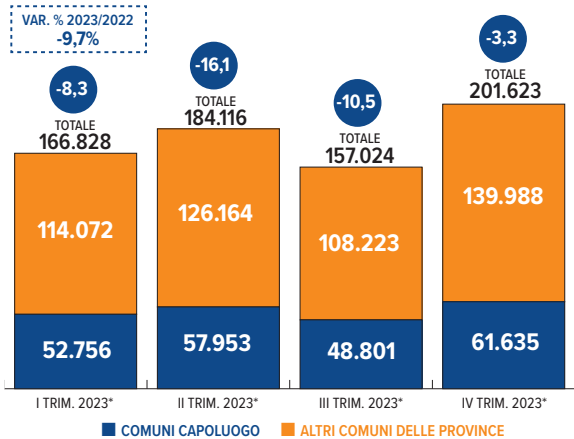


IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

ITALIA

Il mercato immobiliare residenziale in Italia, nel 2023, registra una battuta d'arresto, in seguito alla forte espansione iniziata nel periodo post-pandemico. A conferma di ciò, i dati dell'Agenzia delle Entrate evidenziano un calo del -9,7% rispetto all'anno precedente, attestandosi a 709.591 compravendite abitative. Tale flessione è frutto di una tendenza negativa, iniziata sul finire del 2022, rafforzatasi nella prima metà del 2023 per poi rallentare nella seconda parte dell'anno. La diminuzione dell'attività transattiva ha coinvolto maggiormente i capoluoghi (-10,7%) rispetto ai comuni minori (-9,2%). Sulla dinamica negativa del mercato immobiliare residenziale sta incidendo certamente la stretta monetaria attuata dalla BCE che si è ripercossa a cascata sul costo dei prestiti finalizzati all'acquisto della casa ed ha anche indotto gli istituti bancari a limitare l'offerta di credito, a causa del maggiore rischio di insolvenza delle famiglie. Conferme in tal senso provengono dagli ultimi dati di Banca d'Italia, secondo i quali, nel 2023, i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano una contrazione tendenziale del -25,4%. In questo contesto, caratterizzato da tassi d'interesse ancora superiori alle attese e dalle perduranti tensioni geopolitiche in Me-

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia
VAR. % RISPETTO ALLO STESSO PERIODO DELL'ANNO PRECEDENTE

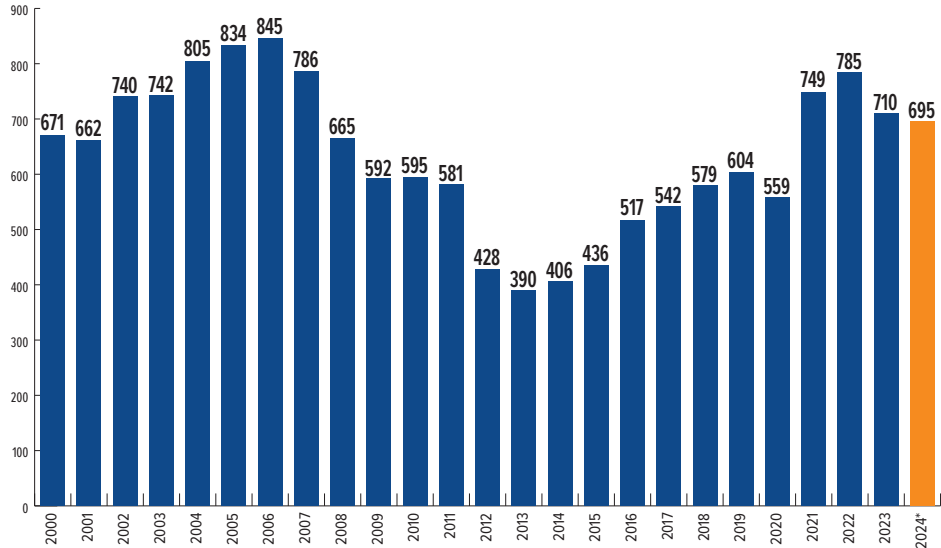


* Dati provvisori
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

dio Oriente ed Ucraina, Nomisma stima per il 2024 un ulteriore calo, di poco superiore al -2%, delle transazioni abitative che dovrebbero attestarsi a 695 mila unità compravendute. Nonostante il ridimensionamento del mercato immobiliare residenziale, la domanda abitativa delle famiglie risulta ancora considerevole, come testimoniano alcune informazioni di fonte Istat sulle intenzioni di acquisto di un'abitazione da parte delle fami-

glie e sulle caratteristiche che il “bene casa” oggi è chiamato ad avere. Dai dati emerge, in particolare, che oltre 2 milioni di famiglie italiane (il 9,1% del totale) desiderano cambiare abitazione, ritenendola, nell'11,9% dei casi, troppo piccola o caratterizzata da servizi al suo interno giudicati inadeguati. Alla luce di questi fattori, la ricerca dell'abitazione si è dunque orientata verso soluzioni con spazi adeguati e confortevoli, forniti di servizi e strumenti che rispondano ai bisogni quotidiani delle persone. Le nuove esigenze legate all'abitare, oltre all'individuazione della casa “ideale”, considerano rilevante anche una dimensione più collettiva, legata alla qualità di vita offerta dal quartiere. In tal senso, i dati Istat dell'indagine multiscopo mostrano come le maggiori criticità si concentrino proprio su quest'ultimo aspetto: oltre il 30% delle famiglie riscontrano difficoltà nel collegamento con i mezzi pubblici; una percentuale analoga lamenta una scarsa pulizia delle strade di quartiere. A ciò si aggiunge anche il problema dell'inquinamento dell'aria, che risulta percepito dal 37% degli intervistati. Queste evidenze confermano come sia urgente una rigenerazione urbana delle città che, partendo dalla riqualificazione degli spazi fisici, permetta non solo di restituire le aree condivise alla cittadinanza, ma anche di garantirne la fruibilità tramite sistemi di mobilità integrati e sostenibili. Gli interventi di rigenerazione urbana, infatti, sono tra gli investimenti che producono un maggiore ritorno, generando valore anche per il patrimonio privato circostante, soprattutto quando sono accompagnati da iniziative di innovazione sociale capaci di rivitalizzare intere aree, garantendone una crescita duratura nel tempo.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia
NUMERO - MIGLIAIA



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate
*Previsioni Nomisma, marzo 2024



Famiglie che desiderano cambiare abitazione - 2022
MIGLIAIA

AREA GEOGRAFICA	Numero	% sul totale delle famiglie
ITALIA	2.304	9,1
NORD-OVEST	842	11,9
NORD-EST	538	10,7
CENTRO	467	9,1
SUD	298	5,6
ISOLE	159	5,9

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

Famiglie che riscontrano criticità nell'abitare - 2022
MIGLIAIA

ITALIA	Numero	% sul totale delle famiglie
Abitazione troppo piccola	3.009	11,9
Abitazione in cattive condizioni	1.407	5,6
Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	2.463	9,7
Difficoltà di collegamento con i mezzi pubblici	7.764	30,7
Inquinamento dell'aria	9.353	37
Sporcizia nelle strade	8.151	32,3

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

LOMBARDIA

Il mercato immobiliare residenziale in Lombardia nel 2023, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si è concluso con un numero di compravendite residenziali pari a 150.630, in calo, rispetto all'anno precedente del -8,9%. L'analisi trimestrale dei dati evidenzia cali più significativi nella prima parte dell'anno a cui segue un secondo semestre con flessioni più contenute. La dinamica negativa dell'attività transattiva, che ha interessato maggiormente i capoluoghi rispetto ai comuni minori delle province (-11,4% e -8% rispettivamente in confronto con l'anno 2022) interrompe il trend positivo in atto dal 2014, ad eccezione dell'anno pandemico.

La debolezza del mercato immobiliare in Lombardia, parallelamente a quanto osservato a livello nazionale, è sicuramente attribuibile alla politica monetaria restrittiva attuata dalla BCE, che ha innescato un duplice

effetto regressivo, colpendo sia la domanda che l'offerta di credito. Infatti, se da un lato l'aumento dei tassi d'interesse ha reso più onerosa la stipula del mutuo sull'abitazione, dall'altro ha indotto gli istituti di credito ad essere più selettivi nella concessione del finanziamento, a causa del maggior rischio di insolvenza delle famiglie. A conferma di ciò, i dati di Banca d'Italia registrano nel 2023 un'importante flessione del -23,8% di nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione.

Disarticolando l'analisi a livello provinciale, si osserva come la contrazione nel numero di abitazioni compravendute sia comune a tutte le province, con valori che oscillano tra il -1,7% di Pavia e il -12,2% di Brescia. In particolare, il calo registrato nelle province di Pavia (-1,7%), Bergamo (-8,1%), Mantova (-8,7%) e Milano (-11,1%) è dovuto ad una performance transattiva particolarmente nega-

tiva nei comuni capoluogo con flessioni comprese tra il -9,5% di Pavia e il -15,1% di Mantova. Negli altri comuni delle province il dato è comunque negativo, sebbene di minore entità, con variazioni che si collocano tra il -0,4% di Pavia e il -9,1% Milano. Un andamento sempre negativo si riscontra anche nelle province di Varese (-4,3%), Cremona (-7,9%), Monza-Brianza (-8,2%), Lecco (-9,9%) e Brescia (-12,2%), ma diversamente da quanto osservato per le altre province della regione, tale dinamica è da ascrivere alla maggiore debolezza del mercato immobiliare nei comuni minori. Infatti, questi ultimi riportano diminuzioni tendenziali più ampie in confronto ai relativi capoluoghi, che oscillano tra il -4,4% della provincia di Varese e il -12,4% della provincia di Brescia.

Una analisi a parte, invece, meritano le province di Sondrio (-2,5%), Como (-6,5%) e Lodi (-6,5%), per le quali il calo delle compraven-

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Lombardia - NUMERO

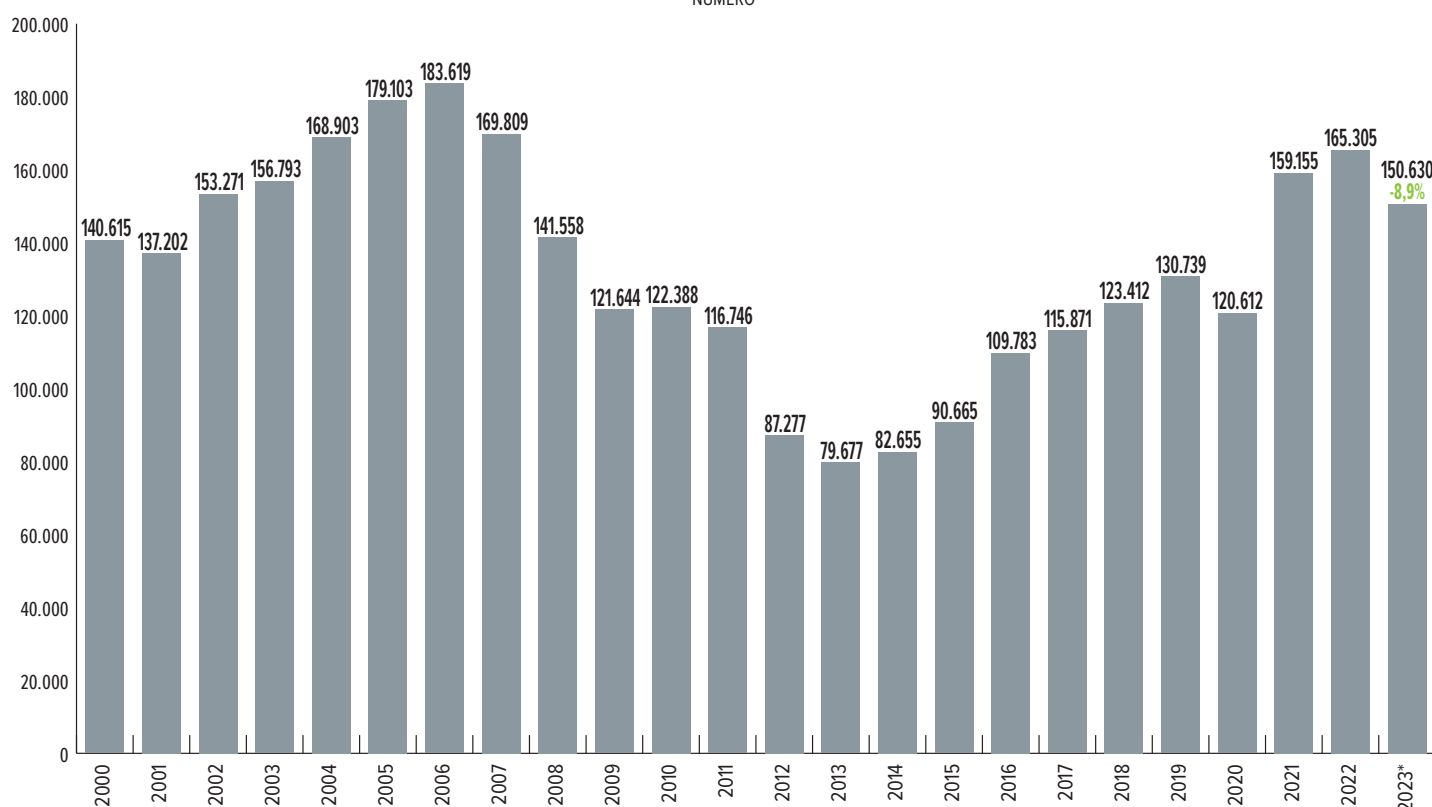
	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comuni capoluogo	31.737	39.882	41.883	37.104	8.861	9.664	7.941	10.639
Altri comuni delle province	88.875	119.274	123.422	113.526	26.324	29.423	25.156	32.623
Totale regione	120.612	159.155	165.305	150.630	35.185	39.086	33.097	43.262
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comuni capoluogo	-14,1	25,7	5,0	-11,4	-16,9	-17,4	-8,8	-1,6
Altri comuni delle province	-5,2	34,2	3,5	-8,0	-7,9	-13,2	-9,5	-1,6
Totale regione	-7,7	32,0	3,9	-8,9	-10,4	-14,3	-9,3	-1,6

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Lombardia
NUMERO



* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

LOMBARDIA

dite è esclusivamente legato alla contrazione sperimentata dai comuni minori, rispettivamente pari a -3,0%, -8% e -8,7% contro il +1,1%, il +2,2% e il +2% dei corrispondenti capoluoghi.

Per il 2024, le dinamiche del mercato immobiliare residenziale saranno ancora certamente condizionate, oltre che da un incerto e mutevole quadro politico economico, anche da tassi di interesse al di sopra delle attese.

Nonostante tale contesto, in Lombardia la domanda abitativa rimane elevata. Le famiglie sono sempre più alla ricerca di un'abitazione che coniughi le proprie necessità di spazi adeguati con la vivibilità del quartiere e dei servizi che esso è in grado di offrire. In tal senso, l'indagine multiscopo Istat sugli aspetti della vita quotidiana fornisce informazioni interessanti sulle condizioni abitative delle famiglie residenti nella regione. Infatti, se nella regione le problematiche legate al "bene casa" sono paragonabili al dato di media del Nord-ovest, al contrario, le criticità associate alla vita di quartiere risultano più evidenti. Nel dettaglio, le famiglie lombarde che lamentano difficoltà nel raggiungere i mezzi del trasporto pubblico sono il 26,4%, e se si allarga l'analisi agli aspetti ambientali della zona di residenza, emerge come quasi il 50% consideri l'inquinamento atmosferico una questione rilevante.

Alla luce di queste evidenze, emerge la necessità di avviare una importante riorganizzazione degli spazi urbani che abbia come priorità il miglioramento della qualità dell'aria, un obiettivo raggiungibile implementando un sistema di mobilità sostenibile e integrato che incentivi l'utilizzo di mezzi alternativi al trasporto privato. Allo stesso tempo, risulta imprescindibile l'attuazione di iniziative di rinnovamento socioeconomico, come la riconversione di strutture abbandonate o la realizzazione di centri sportivi o culturali, che possano infondere una rinnovata vitalità alle città e ai suoi quartieri.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo - NUMERO

	2023*	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
		2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
BERGAMO	16.402	-7,1	39,4	2,0	-8,1	-6,2	-17,6	-7,0	-0,8
BRESCIA	16.810	-2,6	32,0	1,3	-12,2	-10,3	-18,8	-12,2	-7,0
COMO	8.854	-7,0	35,9	6,3	-6,5	-6,1	-11,5	-4,6	-3,3
CREMONA	4.549	-4,6	43,9	0,5	-7,9	-9,7	-12,7	-9,8	0,2
LECCO	4.607	-2,2	34,7	5,4	-9,9	0,9	-25,4	-11,4	-0,7
LODI	3.393	-2,9	31,6	2,1	-6,5	-13,9	-9,4	-9,4	6,0
MILANO	53.453	-12,4	27,6	5,0	-11,1	-15,7	-13,5	-11,0	-2,0
MONZA-BRIANZA	13.385	-9,4	34,4	1,2	-8,2				
MANTOVA	5.072	2,0	27,5	6,4	-8,7	-12,9	-10,3	-7,1	-5,1
PAVIA	8.204	-1,3	31,1	5,1	-1,7	2,5	-6,6	-5,7	2,8
SONDRIO	2.686	9,9	33,1	3,7	-2,5	3,1	-8,2	-1,0	-2,8
VARESE	13.216	-6,6	34,2	6,0	-4,3	0,0	-14,6	-6,3	4,5
LOMBARDIA	150.630	-7,7	32,0	3,9	-8,9	-10,4	-14,3	-9,3	-1,6
NORD-OVEST	242.737	-7,4	32,9	4,0	-9,0	-9,1	-14,0	-10,4	-2,6
ITALIA	709.591	-7,5	34,1	4,8	-9,7	-8,3	-16,1	-10,5	-3,3

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Famiglie che riscontrano criticità nell'abitazione - 2022

AREA GEOGRAFICA	Abitazione troppo piccola		MIGLIAIA Abitazione in cattive condizioni		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
LOMBARDIA	489	11,3	181	4,2	125	2,9
NORD-OVEST	803	11,4	308	4,4	252	3,6
ITALIA	3.009	11,9	1.407	5,6	2.463	9,7

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

Famiglie che riscontrano criticità nel quartiere - 2022

AREA GEOGRAFICA	Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico		MIGLIAIA Inquinamento dell'aria		Sporcizia nelle strade	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
LOMBARDIA	1.138	26,4	2.060	47,7	1.184	27,4
NORD-OVEST	1.921	27,2	3.091	43,8	2.045	29,0
ITALIA	7.764	30,7	9.353	37,0	8.151	32,3

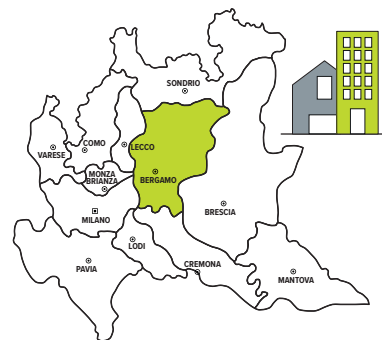
Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

LOMBARDIA**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Bergamo - NUMERO**

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	1.545	2.130	2.267	2.042	523	532	438	550
Altri comuni della provincia	11.013	15.375	15.582	14.359	3.367	3.598	3.180	4.214
Totale provincia	12.557	17.505	17.849	16.402	3.889	4.130	3.619	4.764
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-16,2	37,9	6,4	-9,9	-0,6	-21,4	-4,1	-9,5
Altri comuni della provincia	-5,7	39,6	1,3	-7,8	-7,0	-17,0	-7,4	0,5
Totale provincia	-7,1	39,4	2,0	-8,1	-6,2	-17,6	-7,0	-0,8

* Dati provvisori

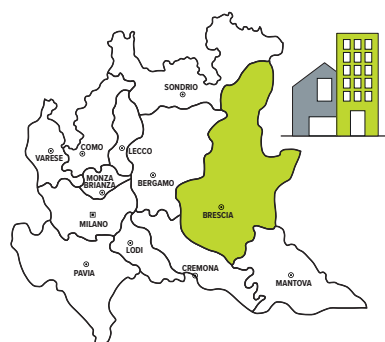
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Brescia - NUMERO**

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	2.404	3.242	3.234	2.874	704	716	614	840
Altri comuni della provincia	11.912	15.653	15.904	13.936	3.213	3.572	3.178	3.973
Totale provincia	14.316	18.895	19.138	16.810	3.917	4.288	3.792	4.813
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-11,9	34,8	-0,2	-11,1	-4,9	-20,2	-18,2	-0,7
Altri comuni della provincia	-0,5	31,4	1,6	-12,4	-11,4	-18,5	-11,0	-8,2
Totale provincia	-2,6	32,0	1,3	-12,2	-10,3	-18,8	-12,2	-7,0

* Dati provvisori

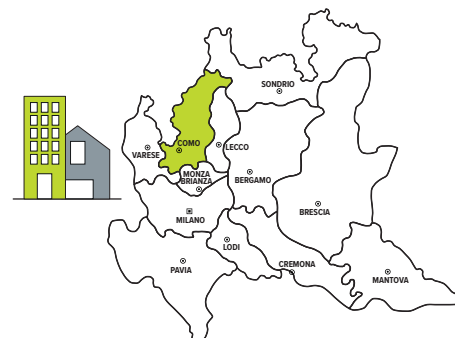
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Como - NUMERO**

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	959	1.263	1.375	1.406	330	320	319	436
Altri comuni della provincia	5.596	7.646	8.095	7.448	1.749	2.012	1.656	2.031
Totale provincia	6.556	8.909	9.471	8.854	2.079	2.333	1.975	2.467
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-16,3	31,6	8,9	2,2	8,9	-24,6	3,7	28,5
Altri comuni della provincia	-5,2	36,6	5,9	-8,0	-8,5	-8,9	-6,1	-8,2
Totale provincia	-7,0	35,9	6,3	-6,5	-6,1	-11,5	-4,6	-3,3

* Dati provvisori

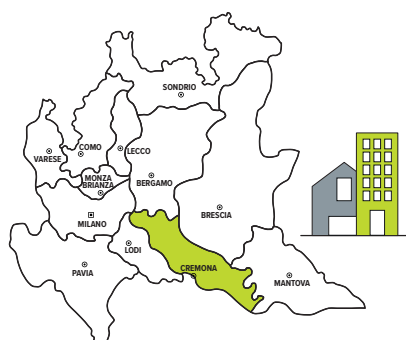
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Cremona - NUMERO**

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	833	1.170	1.153	1.071	230	295	235	311
Altri comuni della provincia	2.582	3.745	3.785	3.478	767	909	773	1.029
Totale provincia	3.415	4.915	4.938	4.549	997	1.205	1.008	1.339
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-5,8	40,6	-1,5	-7,1	-0,7	-8,6	-6,8	-10,1
Altri comuni della provincia	-4,3	45,0	1,1	-8,1	-12,0	-14,0	-10,7	3,9
Totale provincia	-4,6	43,9	0,5	-7,9	-9,7	-12,7	-9,8	0,2

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

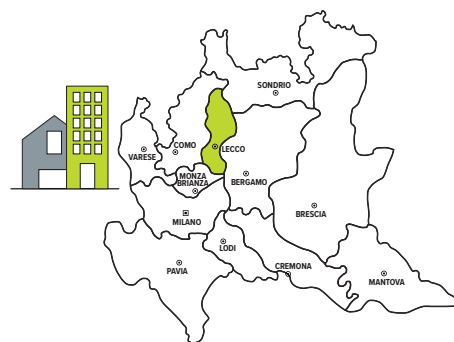


LOMBARDIA**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Lecco - NUMERO**

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	523	653	737	666	150	145	144	227
Altri comuni della provincia	3.077	4.197	4.376	3.941	931	955	883	1.172
Totale provincia	3.600	4.850	5.113	4.607	1.081	1.100	1.026	1.399
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	1,7	24,8	12,9	-9,6	3,1	-43,1	11,0	9,9
Altri comuni della provincia	-2,9	36,4	4,3	-10,0	0,6	-21,7	-14,2	-2,5
Totale provincia	-2,2	34,7	5,4	-9,9	0,9	-25,4	-11,4	-0,7

* Dati provvisori

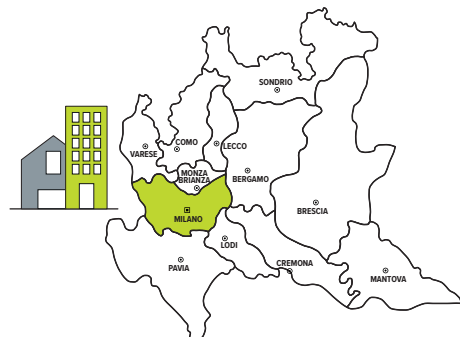
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Milano - NUMERO**

	2020	2021	2022	2023*
Comune capoluogo	21.650	26.949	28.617	24.832
Altri comuni della provincia	23.238	30.323	31.503	28.622
Totale provincia	44.888	57.273	60.120	53.453
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
Comune capoluogo	-17,5	24,5	6,2	-13,2
Altri comuni della provincia	-7,0	30,5	3,9	-9,1
Totale provincia	-12,4	27,6	5,0	-11,1

* Dati provvisori

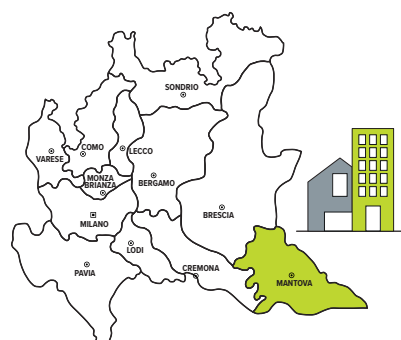
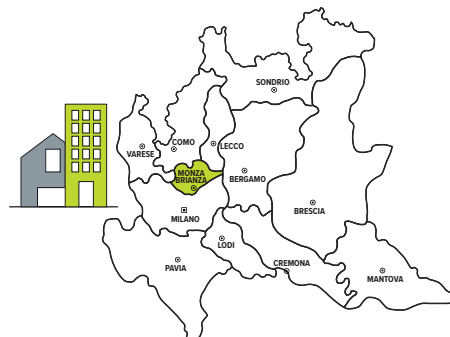
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Monza-Brianza - NUMERO**

	2020	2021	2022	2023*
Comune capoluogo	1.754	2.197	2.165	2.161
Altri comuni della provincia	8.963	12.204	12.411	11.224
Totale provincia	10.717	14.401	14.576	13.385
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
Comune capoluogo	-9,9	25,3	-1,4	-0,2
Altri comuni della provincia	-9,3	36,2	1,7	-9,6
Totale provincia	-9,4	34,4	1,2	-8,2

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Mantova - NUMERO**

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	936	984	959	814	184	240	167	223
Altri comuni della provincia	3.162	4.240	4.597	4.258	890	1.078	1.063	1.227
Totale provincia	4.098	5.224	5.556	5.072	1.073	1.318	1.230	1.451
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	42,0	5,1	-2,5	-15,1	-0,1	1,1	-30,9	-24,6
Altri comuni della provincia	-5,9	34,1	8,4	-7,4	-15,2	-12,6	-1,8	-0,4
Totale provincia	2,0	27,5	6,4	-8,7	-12,9	-10,3	-7,1	-5,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

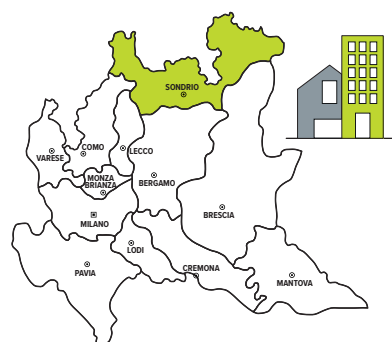
LOMBARDIA

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Pavia - NUMERO

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	1.136	1.156	1.244	1.126	278	294	224	330
Altri comuni della provincia	4.925	6.790	7.104	7.078	1.675	1.819	1.523	2.061
Totale provincia	6.061	7.945	8.348	8.204	1.953	2.113	1.747	2.391
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	9,1	1,7	7,7	-9,5	-4,1	-19,6	-13,9	0,6
Altri comuni della provincia	-3,5	37,9	4,6	-0,4	3,7	-4,1	-4,3	3,1
Totale provincia	-1,3	31,1	5,1	-1,7	2,5	-6,6	-5,7	2,8

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Sondrio - NUMERO

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	239	309	317	321	78	68	71	103
Altri comuni della provincia	1.756	2.347	2.438	2.365	543	594	487	740
Totale provincia	1.995	2.656	2.755	2.686	622	662	559	843
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	18,2	29,1	2,8	1,1	42,3	5,4	-4,4	-16,3
Altri comuni della provincia	8,9	33,7	3,9	-3,0	-0,9	-9,5	-0,4	-0,5
Totale provincia	9,9	33,1	3,7	-2,5	3,1	-8,2	-1,0	-2,8

* Dati provvisori

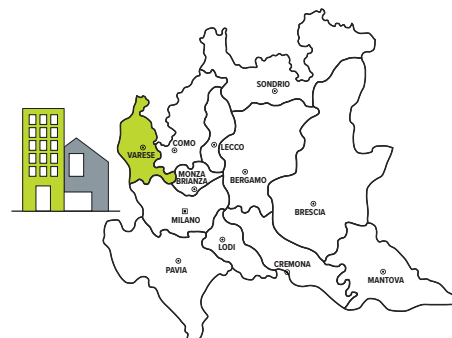
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Varese - NUMERO

	2020	2021	2022	2023*	I trim. 2023*	II trim. 2023*	III trim. 2023*	IV trim. 2023*
Comune capoluogo	869	1.193	1.240	1.199	278	274	253	393
Altri comuni della provincia	8.837	11.832	12.571	12.017	2.868	2.973	2.775	3.402
Totale provincia	9.706	13.025	13.812	13.216	3.146	3.247	3.028	3.795
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-14,4	37,2	4,0	-3,4	-5,2	-11,5	-7,0	7,8
Altri comuni della provincia	-5,8	33,9	6,2	-4,4	0,5	-14,9	-6,2	4,1
Totale provincia	-6,6	34,2	6,0	-4,3	0,0	-14,6	-6,3	4,5

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate





I LAVORI PUBBLICI

ITALIA

GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

L'andamento degli investimenti in opere pubbliche nel corso del 2023 ha registrato un incremento del 18% in termini reali, rispetto all'anno precedente.

La crescita dei livelli produttivi è imputabile principalmente a due fattori: la realizzazione degli investimenti del PNRR e la chiusura, al 31 dicembre 2023, della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

In merito al PNRR, nel corso dell'anno è proseguita la realizzazione dei cosiddetti progetti in essere, ovvero progetti già previsti a legislazione vigente, e si è dato avvio, nella seconda parte dell'anno, a nuovi cantieri oggetto dei numerosi bandi di gara pubblicati alla fine del 2022. Tali valutazioni trovano conferma nell'andamento dei principali soggetti attuatori del Piano europeo, ovvero RFI e gli enti locali.

Con riferimento agli enti locali, si segnala l'andamento della spesa in conto capitale dei comuni che, secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, ha registrato un incremento del 41% rispetto all'anno precedente, corrispondente a maggiori investimenti per 5,4 miliardi di euro. L'aumento della spesa coinvolge tutte le aree territoriali del Paese: primeggia il Sud (+58,6%), seguito dal Centro (+46,80%) e dal Nord (+28,9%). Questi risultati confermano la ripresa degli investimenti comunali avviata a partire dal 2017, che ha visto la spesa in conto capitale raddoppiare negli ultimi sei anni.

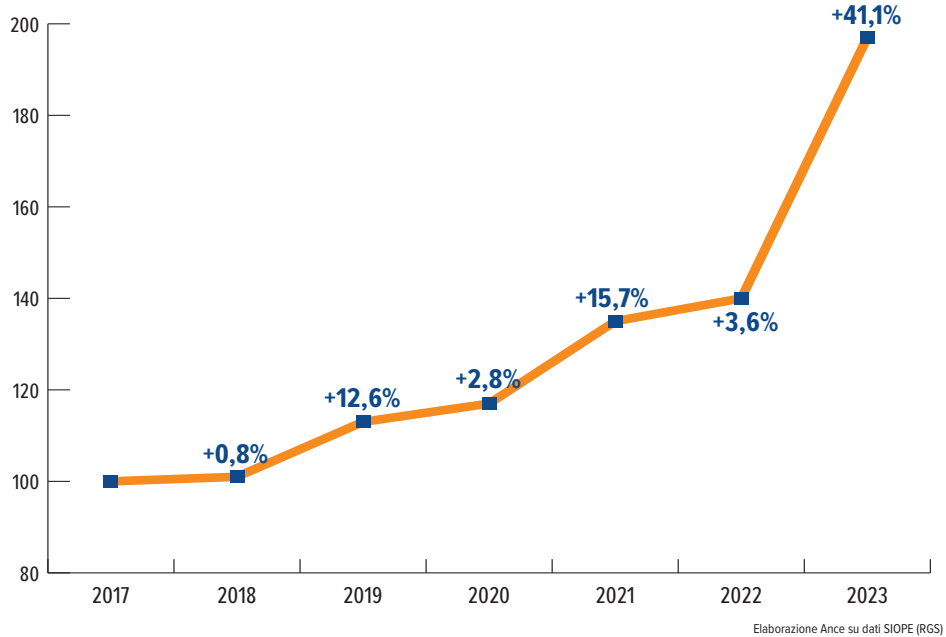
La spinta del PNRR sugli investimenti in opere pubbliche nel corso del 2023 è comunque inferiore alle attese. Il Piano, infatti, secondo le indicazioni governative contenute nella NADEF 2022 e mai aggiornate, a fine 2023 avrebbe dovuto raggiungere una spesa pari a circa 60 miliardi di euro. Gli ultimi dati ufficiali, contenuti nella Quarta relazione sullo stato di attuazione del PNRR (febbraio 2024), segnano un livello di spesa complessiva, al 31 dicembre 2023, pari a 45,6 miliardi di euro, corrispondente al 24% delle risorse del Recovery (RRF). Questa cifra include anche la spesa, pari a 2,6 miliardi di euro, riferita agli investimenti espunti dal PNRR a seguito della revisione del Piano approvata dalla Commissione Europea l'8 dicembre 2023.

Il dato sull'avanzamento della spesa è basato sul sistema di monitoraggio Regis e sconta i tempi, ancora considerevolmente lunghi, necessari per l'inserimento e la validazione dei dati.

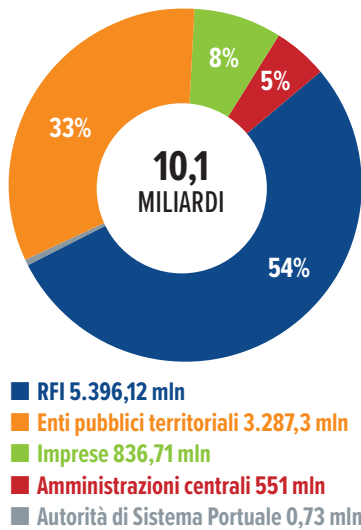
La relazione del Governo conferma la **buona performance degli investimenti in costruzioni rispetto alle altre misure del Piano**.

Tra Superbonus 110% e lavori pubblici, la spesa riconducibile al settore delle costruzioni ammonta a 26,7 miliardi di euro, corrispondente al 59% della spesa totale sostenuta. In particolare, la spesa per i lavori pubblici, al netto dei 2,6 miliardi di investimenti comunali esclusi dal Piano, ammonta a 10,1 miliardi e vede tra i principali soggetti attuatori RFI e gli enti pubblici territoriali.

Andamento della spesa in conto capitale nei comuni italiani
PERIODO 2017-2023 (N.I. 2017=100) - VARIAZIONE % RISPETTO ANNO PRECEDENTE



Nuovo PNRR: la spesa per la realizzazione di lavori pubblici al 31/12/2023
INCIDENZA % PER SOGGETTO ATTUATORE



Elaborazione Ance su quarta relazione sullo stato di attuazione del PNRR-22 febbraio 2024

Il PNRR ha subito una revisione nell'ultimo anno, in applicazione dell'articolo 21 del Regolamento (EU) 2021/241, al fine di tenere conto di «circostanze oggettive» emerse durante l'attuazione, come il conflitto in Ucraina e gli aumenti dei prezzi dei materiali da costruzione ed energetici.

La revisione ha comportato un aumento delle risorse europee, che passano da 191,5 miliardi a 194,4 miliardi di euro, e l'istituzione di una nuova Missione 7 dedicata al REPowerEU (un programma per garantire l'indipendenza energetica e la sicurezza dei Paesi membri), con conseguenti modifiche e cancellazioni di alcuni interventi previsti nel Piano originale.

In particolare, la revisione ha determinato una riduzione di circa 7 miliardi delle risorse destinate ad interventi di interesse per il settore delle costruzioni, risultato di:

- definanziamento totale dal PNRR di alcune linee di investimento per 9,6 miliardi, tra cui i 6 miliardi destinati agli investimenti piccoli e medi dei comuni;

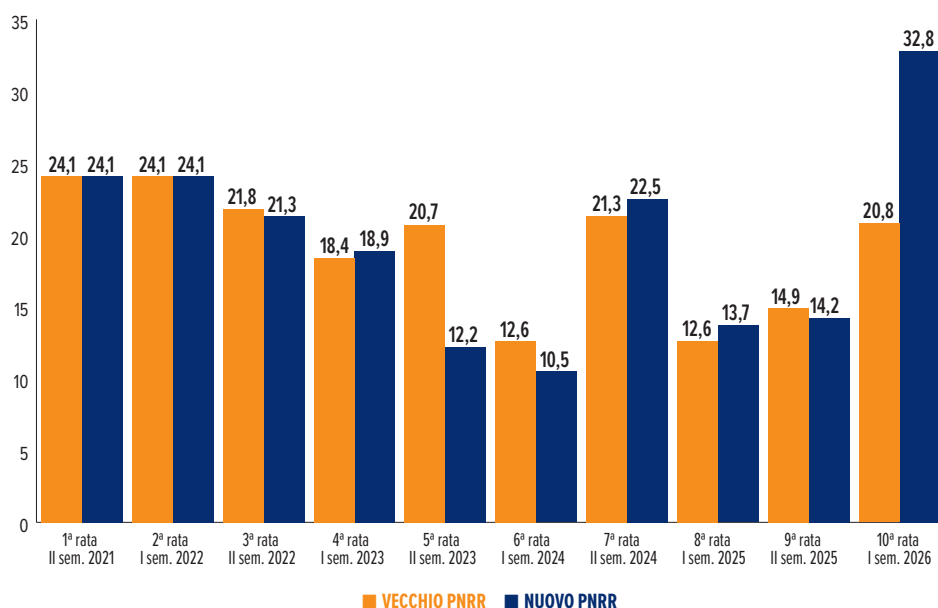
Gli effetti della revisione sulle risorse per opere pubbliche

DOTAZIONE INIZIALE PROGETTI PNRR DI INTERESSE PER LE COSTRUZIONI*	108 mld €
TOTALE INVESTIMENTI ESCLUSI DAL PNRR	-15,1 mld €
TOTALMENTE	-9,6 mld €
PARZIALMENTE	-5,5 mld €
TOTALE INVESTIMENTI AGGIUNTIVI	+8,1 mld €
RIFINANZIATI E NUOVI	+5,5 mld €
REPowerEU	+3,1 mld €
NUOVA DOTAZIONE	101 mld €

* Comprensiva della quota del Piano Nazionale Complementare destinata ad interventi di interesse per il settore delle costruzioni

ITALIA

Ammontare delle rate di rimborso dei fondi del PNRR
IMPORTI IN MILIARDI DI EURO



Elaborazione Ance su dati ufficiali - Commissione Europea

- definanziamento parziale dal PNRR di circa 5,5 miliardi di interventi, che riguardano principalmente i programmi per le città, quali i Piani Urbani Integrati e il Programma di rigenerazione urbana degli enti locali;
- investimenti aggiuntivi, tra rifinanziamenti e nuovi investimenti, per circa 5 miliardi;
- investimenti della Missione 7, dedicata al RepowerEU, che coinvolgono il settore delle costruzioni per circa 3 miliardi.

Sulla base degli *open data* Regis, aggiornati a dicembre 2023, a seguito della revisione del PNRR, escono dal Piano circa 46.000 progetti (CUP) per 9,7 miliardi: il 43% del valore è localizzato al Nord, il 20% al Centro e il 37% al Sud.

La quota dei progetti usciti dal PNRR al Sud rischia di crescere considerando le linee di investimento parzialmente definanziate (circa 5,5 miliardi a livello nazionale). Ipotizzando, infatti, tagli lineari ai progetti¹ è possibile stimare che il 58% del valore dei progetti che usciranno dal Piano rischia di essere localizzato nel Mezzogiorno, il 27% al Nord e il restante 15% al Centro.

Se tale stima verrà confermata, il 45% dei definanziamenti determinati dalla revisione del Piano colpirà le regioni del Sud.

Un altro effetto della revisione del PNRR è la rimodulazione di numerosi obiettivi (milestone e target) con uno spostamento in avanti degli investimenti e delle rate provenienti dal bilancio europeo. Ritardo che determinerà una riduzione di circa 11 miliardi di euro delle dotazioni di cassa italiane nel triennio 2024-2026, che rischia di incidere sulla realizzazione degli investimenti per le possibili conseguenze sui pagamenti alle imprese esecutrici dei lavori.

Nella fase attuale, occorre prestare la massima attenzione alla fase realizzativa degli investimenti per evitare ritardi che, successivamente, non potranno essere recuperati

entro la scadenza del PNRR.

Dalla necessaria accelerazione degli investimenti del PNRR dipende, infatti, la **previsione 2024 del comparto delle opere pubbliche, che segna un'ulteriore e importante crescita del 20%.**

È strategico, quindi, poter monitorare l'effettiva evoluzione dei cantieri. Con questo obiettivo, l'Ance ha attivato una collaborazione con il Sistema delle Casse Edili (CNCE), per l'accesso ai dati sui cantieri, raccolti attraverso la banca dati CNCE_EdiliConnect,

attiva ai fini della congruità della manodopera. Si tratta di informazioni preziose e del tutto inedite, che consentono di fare una fotografia puntuale sullo stato di ogni singolo intervento PNRR, colmando un vuoto informativo, al momento ancora presente, sulla fase esecutiva dei lavori.

Dall'incrocio dei CIG PNRR con la banca dati CNCE_EdiliConnect² è emerso che **circa il 35% dei cantieri PNRR considerati risulta attualmente aperto o concluso** (circa 11.000). È considerato aperto il cantiere per il quale sia stata versata almeno un'ora di lavoro in cassa edile. Il risultato conferma la buona performance del settore delle costruzioni nel contesto dell'attuazione del PNRR.

L'apertura dei cantieri procede in modo differenziato a livello territoriale: nel Mezzogiorno, solo il 29% dei cantieri è stato avviato, un dato inferiore rispetto al 40% del Nord e al 36% del Centro.

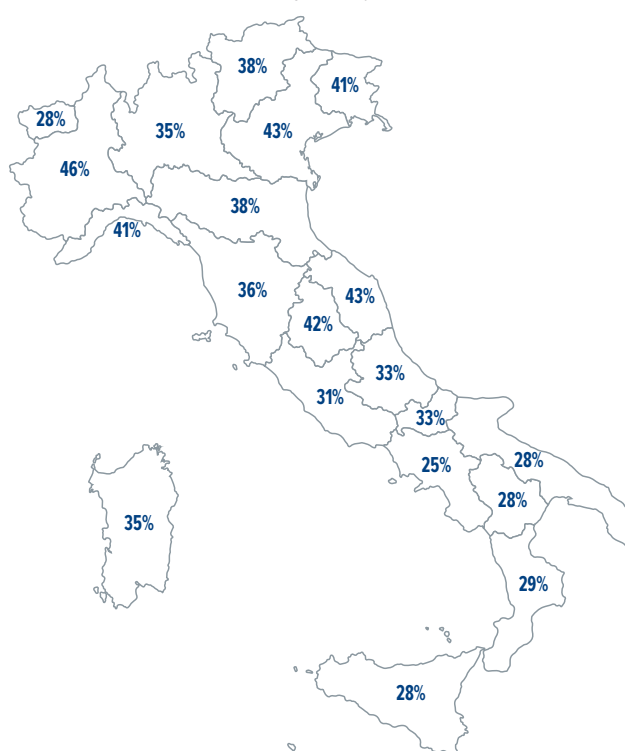
Tale andamento trova, in parte, spiegazione dalla maggiore presenza al Sud di lavori di importo elevato (il 75% del valore riguarda lavori >100mln, contro 40% del Nord e 22% del Centro) riferiti a nuovi progetti che, quindi, richiedono tempi di attivazione più lunghi rispetto ai progetti in essere, maggiormente presenti al Nord.

¹ La stima è stata condotta ipotizzando tagli lineari pari alla quota defanziata rispetto al totale della linea di investimento iniziale.

² La banca dati è operativa dal 1° novembre 2021 e da aprile 2023 è obbligatorio l'inserimento del CUP e dei CIG. L'analisi ha riguardato i CIG lavori, finanziati in tutto o in parte con fondi PNRR, pubblicati a partire dal 1° novembre 2021 e fino a marzo 2024, di importo pari o superiore a 40.000 euro. Si tratta di circa 31.500 CIG, per circa 60,3 miliardi di investimenti, comprensivi dei progetti che a seguito della revisione sono usciti dal Piano. Con riferimento agli Accordi quadro e alle convenzioni, sono stati considerati solo quelli «discendenti», ovvero le adesioni, in modo da evitare doppie imputazioni di valori e consentire, laddove possibile, la ripartizione territoriale.

PNRR: distribuzione regionale dei cantieri aperti o conclusi

INCIDENZA %



Elaborazione Ance su dati CNCE

ITALIA

I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Fondi strutturali europei 2014-2020: avanzamento dei programmi FESR e FSE in Italia al 31 dicembre 2023

VALORI IN MILIONI DI EURO

	TOTALE					FESR					FSE				
	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%
Regioni	32.559,7	34.451,0	105,8%	26.840,7	82,4%	22.142,4	23.681,5	107,0%	17.652,6	79,7%	10.417,3	10.769,6	103,4%	9.188,0	88,2%
Ministeri	31.837,9	32.036,8	100,6%	20.918,0	65,7%	15.064,4	16.599,1	110,2%	11.973,1	79,5%	16.773,6	15.437,6	92,0%	8.944,9	53,3%
TOTALE	64.397,6	66.487,8	103%	47.758,6	74,2%	37.206,8	40.280,6	108%	29.625,7	79,6%	27.190,9	26.207,2	96,4%	18.132,9	66,7%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

La programmazione 2014-2020

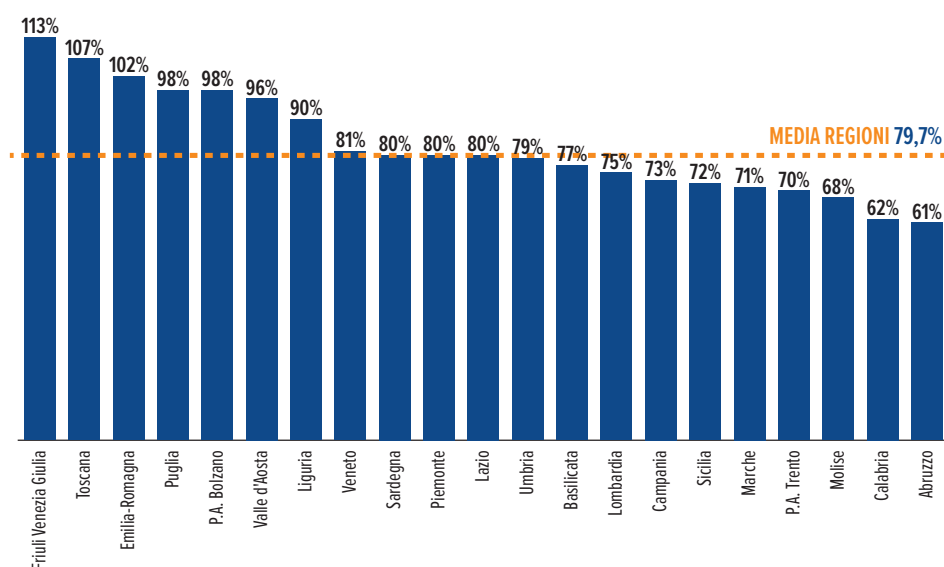
Accanto al PNRR, un tassello fondamentale della politica infrastrutturale italiana continua ad essere rappresentato dai fondi europei e nazionali della politica di coesione territoriale, nonostante i ritardi e le criticità che storicamente caratterizzano l'attuazione di questi programmi di spesa e che non risparmiano la programmazione europea 2014-2020, chiusa il 31 dicembre 2023. Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, riferiti al Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) e al Fondo Sociale Europeo (FSE), **al 31 dicembre 2023 la spesa si attesta al 74% del totale dei fondi**. Ciò equivale a dire che ci sono 16,6 miliardi di euro a rischio definanziamento di cui 5,7 miliardi riguardano i programmi regionali. In particolare, 4,4 miliardi di questi sono legati al Mezzogiorno.

Complessivamente il livello di spesa delle Regioni risulta superiore a quello dei Ministeri: 82,4% contro 65,7%. La diversa capacità di spesa riguarda principalmente il Fondo Sociale Europeo, con le Regioni all'88,2% della spesa e i Ministeri al 53,3%. In merito al Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale, dove si concentrano le misure di interesse del settore delle costruzioni, i risultati sono sostanzialmente analoghi tra Regioni e Ministero, rispettivamente con il 79,7 e il 79,5% della spesa.

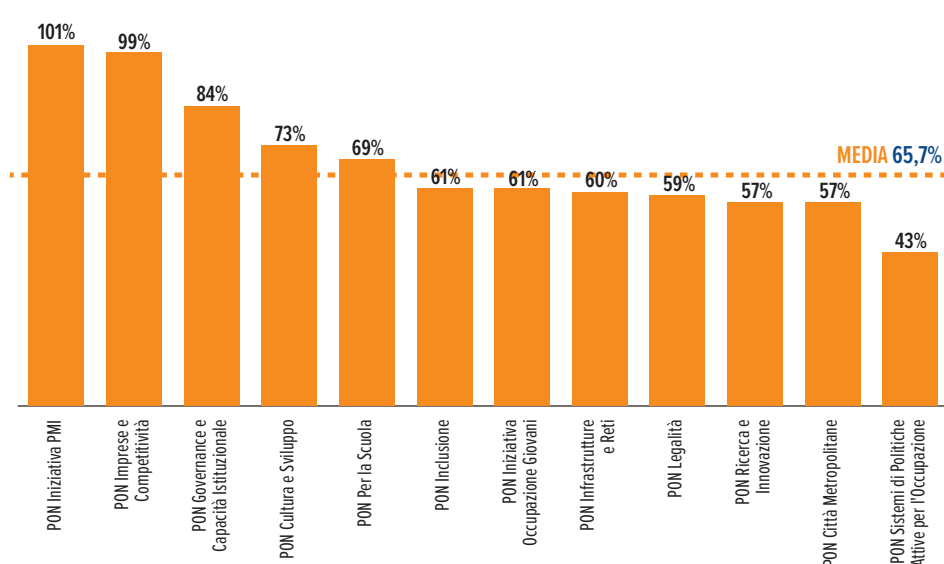
A livello regionale, i livelli di spesa complessivi (FESR+FSE) risultano superiori al Centro-Nord rispetto al Sud: 90% contro 77,3%. In prima posizione figura l'Emilia-Romagna con il 111% di risorse spese, seguita dal Friuli-Venezia Giulia (106%), mentre l'Abruzzo e la Calabria si trovano in ultima posizione, con il 62% di risorse spese.

Sempre a livello regionale, per quanto riguarda i fondi FESR, la media delle Regioni del Centro-Nord risulta pari all'85,2%, contro il 77,4% del Sud ed una media regionale del 79,7%. Il Friuli-Venezia Giulia (113%) e la Toscana (107%) presentano livelli di spesa superiori mentre, dall'altro lato, l'Abruzzo con il 61%, la Calabria con il 62% e il Molise con il 68% presentano i livelli di spesa più bassi.

Per quanto riguarda i programmi ministeriali, i maggiori livelli di spesa sono registrati dal PON Iniziativa PMI (101%), dal PON Imprese e Competitività (99%), dal PON Governance e Capacità Istituzionale (84%) mentre il PON Sistemi di Politiche Attive per l'Occupazione (43%) e il PON Città metropolitane (57%) sono quelli con i livelli di spesa più bassi.

Fondi strutturali europei 2014-2020:
avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2023

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Fondi strutturali europei 2014-2020:
avanzamento dei programmi nazionali FESR+FSE al 31 dicembre 2023

Elaborazione Ance su database Commissione Europea

ITALIA

La nuova programmazione 2021-2027

In merito al ciclo di programmazione 2021-2027, si evidenzia che il 15 luglio 2022 è stato firmato e adottato l'Accordo di Partenariato 2021-2027 tra l'UE e l'Italia, in base al quale l'Italia potrà contare su 75,05 miliardi di euro di Fondi strutturali e di investimento, tra risorse europee e cofinanziamento nazionale.

In particolare, le risorse europee ammontano a 43,1 miliardi di euro, comprensive di quelle destinate al nuovo strumento finanziario per la transizione verso la neutralità climatica, il Fondo per la Transizione Giusta (Just Transition Fund - JTF) e di quelle relative alla Cooperazione Territoriale Europea (CTE).

Nello specifico, considerando anche il cofinanziamento nazionale, 26,6 miliardi di euro sono destinati a 11 programmi nazionali, mentre 48,5 miliardi sono assegnati a 38 programmi regionali.

Riepilogo Programmi Nazionali 2021-2027

VALORI IN MILIONI DI EURO

PROGRAMMI NAZIONALI	Valore dei programmi	di cui contributo contributo UE	di cui contributo nazionale
PN Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde e digitale (FESR)	5.636,0	3.723,00	1.913,00
PN Sicurezza e legalità (FESR)	235,3	200,00	35,29
PN Salute (FESR-FSE+)	625,0	375,00	250,00
PN Inclusione e lotta alla povertà (FESR-FSE+)	4.079,9	2.143,61	1.936,25
PN Giovani, donne e lavoro (FSE+)	5.088,7	2.682,53	2.406,13
PN Scuola e competenze (FESR-FSE+)	3.781,0	2.013,59	1.767,39
PN METRO plus e città medie sud (FESR-FSE+)	3.002,5	1.590,00	1.412,50
PN Cultura (FESR)	648,3	389,00	259,33
PN Capacità per la Coesione AT (CPR Art 36.4) (FESR-FSE+)	1.267,4	617,20	650,23
PN JTF (JTF)	1.211,3	1.029,59	181,69
Programma Operativo Nazionale finanziato dal Fondo Europeo per gli Affari Marittimi, la Pesca e l'Acquacoltura 2021-2027 (FEAMPA)	987,3	518,22	469,07
Totale	26.563	15.282	11.281

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Riepilogo Programmi Regionali 2021-2027 (FESR e FSE+)

VALORI IN MILIONI DI EURO

PROGRAMMI NAZIONALI	Valore dei programmi	di cui contributo contributo UE	di cui contributo nazionale
PR ABRUZZO (FESR)	681,05	272,42	408,63
PR ABRUZZO (FSE+)	406,59	162,64	243,95
PR BASILICATA (FESR-FSE+)	983,05	688,13	294,91
PR CALABRIA (FESR-FSE+)	3.173,08	2.221,15	951,92
PR CAMPANIA (FESR)	5.534,63	3.874,24	1.660,39
PR CAMPANIA (FSE+)	1.438,50	1.006,95	431,55
PR EMILIA-ROMAGNA (FESR)	1.024,21	409,69	614,53
PR EMILIA-ROMAGNA (FSE+)	1.024,21	409,69	614,53
PR FRIULI-VENEZIA GIULIA (FESR)	365,56	146,22	219,34
PR FRIULI-VENEZIA GIULIA (FSE+)	373,07	149,23	223,84
PR LAZIO (FESR)	1.817,29	726,91	1.090,37
PR LAZIO (FSE+)	1.602,55	641,02	961,53
PR LIGURIA (FESR)	652,52	261,01	391,51
PR LIGURIA (FSE+)	435,01	174,00	261,01
PR LOMBARDIA (FESR)	2.000,00	800,00	1.200,00
PR LOMBARDIA (FSE+)	1.507,36	602,94	904,41
PR MARCHE (FESR)	585,68	292,84	292,84
PR MARCHE (FSE+)	296,13	148,06	148,06
PR MOLISE (FESR-FSE+)	402,49	281,74	120,75
PR PA BOLZANO (FESR)	246,57	98,63	147,94
PR PA BOLZANO (FSE+)	150,00	60,00	90,00
PR PA TRENTO (FESR)	181,03	72,41	108,62
PR PA TRENTO (FSE+)	159,64	63,85	95,78
PR PIEMONTE (FESR)	1.494,51	597,81	896,71
PR PIEMONTE (FSE+)	1.317,92	527,17	790,75
PR PUGLIA (FESR-FSE+)	5.577,27	3.792,54	1.784,73
PR SARDEGNA (FESR)	1.581,04	1.106,73	474,31
PR SARDEGNA (FSE+)	744,02	520,81	223,20
PR SICILIA (FESR)	5.858,95	4.101,26	1.757,68
PR SICILIA (FSE+)	1.515,59	1.060,91	454,68
PR TOSCANA (FESR)	1.228,84	491,53	737,30
PR TOSCANA (FSE+)	1.083,63	433,45	650,18
PR UMBRIA (FESR)	523,66	209,46	314,20
PR UMBRIA (FSE+)	289,69	115,88	173,82
PR VALLE D'AOSTA (FESR)	92,49	37,00	55,49
PR VALLE D'AOSTA (FSE+)	81,56	32,62	48,94
PR VENETO (FESR)	1.031,29	412,51	618,77
PR VENETO (FSE+)	1.031,29	412,51	618,77
SUBTOTALE REGIONI	48.492	27.416	21.076
DI CUI CENTRO-NORD	20.596	8.326	12.269
DI CUI MEZZOGIORNO	27.896	19.090	8.807

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato



ITALIA

I dati della Ragioneria Generale dello Stato sull'avanzamento finanziario, aggiornati al 31 dicembre 2023, mostrano **lentezze nell'attivazione dei programmi operativi nazionali e regionali del ciclo 2021-2027**.
A fronte di una dotazione complessiva di circa 75 miliardi di euro, dopo circa tre anni dall'avvio della programmazione, risultano spesi solo 544 milioni, pari allo 0,73% e impegnati circa 4,4 miliardi di euro, ovvero il 5,8% dei fondi disponibili.

Fondi strutturali europei 2021-2027:
stato di attuazione al 31 dicembre 2023
VALORI IN MILIONI DI EURO

Fondo	Valore dei programmi (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
FESR ²	44.216,1	2.375,5	92,0	5,4%	0,4%
FSE+	28.639,9	1.875,2	342,8	6,5%	1,2%
JTF	1.211,3	7,1	0,4	0,6%	0,0%
FEAMPA	987,3	109,4	9,3	11,1%	0,9%
Totale	75.054,6	4.367,2	544,4	5,8%	0,7%

² È esclusa la quota FESR a valere sui Programmi CTE
Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Secondo i dati, al 31 dicembre 2023 il livello di spesa nell'ambito dei programmi del FESR era pari solo allo 0,4% (192 milioni spesi su una dotazione di 44,2 miliardi di euro), mentre il livello di selezione dei progetti era pari al 5,4%.
Nell'ambito dei programmi del FSE+, a fine dicembre 2023, il livello di spesa era pari all'1,2% (343 milioni spesi su una dotazione di 28,6 miliardi di euro), mentre il livello di selezione dei progetti era del 6,5%.
Se da un lato è fisiologico che nella prima parte della programmazione la spesa si mantenga su livelli bassi, il livello finora raggiunto appare preoccupante e rischia di pregiudicare il raggiungimento dei target intermedi.

Il Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC)

Con riferimento ai fondi nazionali per la coesione territoriale, di cui al **Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC)**, i dati della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornati al 31 dicembre 2023, evidenziano su un totale di 85,2 miliardi (comprensivo di risorse FSC 2000-2006, 2007-2013 e 2014-2020), impegni per 50,2 miliardi, con una percentuale di avanzamento del 58,9%, e pagamenti per 28,5 miliardi con una percentuale di avanzamento del 33,5%.

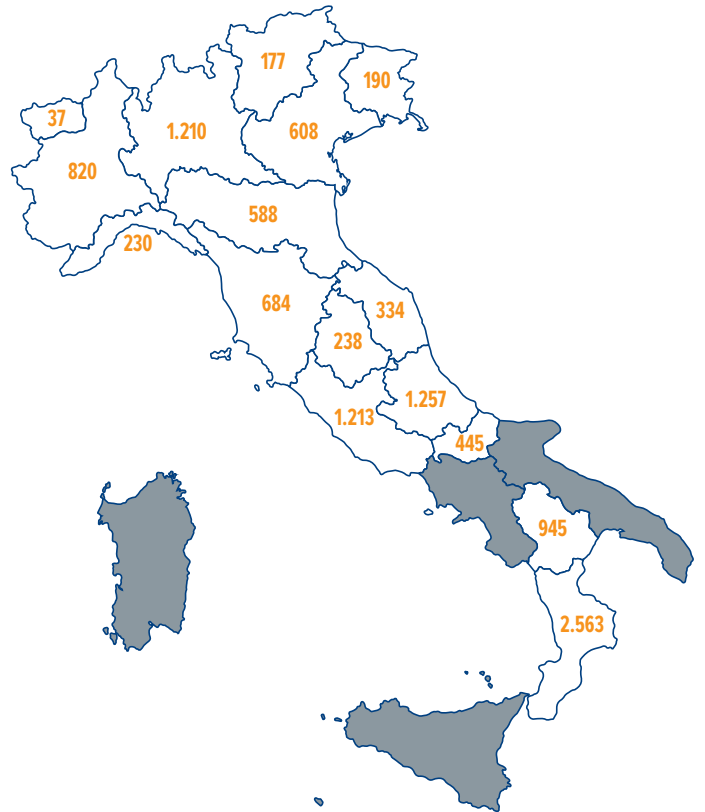
Stato di attuazione FSC per tipologia di Programma
VALORI IN MILIONI DI EURO

Fondo	Valore dei programmi (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Piani Operativi Territoriali - Piani Stralcio - Contratto Istituzionale di Sviluppo	1.727,2	220,6	80,4	12,8%	4,7%
Piani Sviluppo e Coesione	81.202,0	48.538,8	27.681,6	59,8%	34,1%
Contributo ai Comuni ex articolo 30 DL crescita n.34/2019	500,0	432,7	311,0	86,5%	62,2%
Altri interventi FSC	1.731,3	964,3	392,1	55,7%	22,6%
Totale complessivo	85.160,5	50.156,3	28.465,1	58,9%	33,5%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Per quanto riguarda la **programmazione delle risorse del FSC per il nuovo ciclo 2021-2027**, con il decreto-legge n. 124/2023, cosiddetto Decreto Mezzogiorno, sono stati ridefiniti i criteri e le modalità di impiego e di gestione del Fondo, introducendo gli **Accordi per la coesione**, in sostituzione dei Piani di Sviluppo e Coesione, con l'obiettivo di utilizzare tali fondi in modo coordinato con le politiche di investimento del PNRR, secondo principi di complementarità e addizionalità.
Le risorse del FSC per la programmazione 2021-2027, al netto di pre-allocazioni e definizamenti, ammontavano a **42,2 miliardi di euro** prima che il CIPESS, con delibera n. 25 del 3 agosto 2023, approvasse la *“proposta di imputazione programmatica della quota regionale relativa al FSC 2021-2027”* con la quale è stata stabilita l'imputazione programmatica alle Regioni e Province Autonome, di 32,4 miliardi di euro, comprensivi delle assegnazioni in anticipazioni (3 miliardi) già disposte con precedenti delibere CIPESS e con norme di legge, che hanno comportato una riduzione delle disponibilità “regionali” effettive a **29,3 miliardi**.
L'assegnazione dei fondi avviene attraverso l'approvazione di **Accordi per la coesione** tra amministrazioni centrali, regioni e province autonome, con i quali vengono individuati i progetti per lo sviluppo infrastrutturale, economico e sociale dei territori, con cronoprogrammi procedurali e finanziari predefiniti, in coerenza con gli obiettivi del PNRR.
Al momento della redazione del presente rapporto, risultano sottoscritti **17 accordi, per un totale di circa 11,6 miliardi di euro**, comprensivi di 1,8 miliardi di euro di fondi FSC già anticipati. Gli accordi sottoscritti riguardano le regioni: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Toscana, Umbria, Valle d'Aosta e Veneto e delle province autonome di Bolzano e Trento.
Tutti gli accordi sottoscritti destinano una **quota prioritaria di risorse a investimenti infrastrutturali per la mobilità, sia ferroviaria sia stradale, oltre che alla difesa del suolo, al contrasto al dissesto idrogeologico e alla rigenerazione urbana**.

Regioni firmatarie dell'accordo di coesione
VALORI IN MILIONI DI EURO



Elaborazione Ance su dati pubblici (Aggiornati al 30 aprile 2024)

ITALIA

BANDI DI GARA

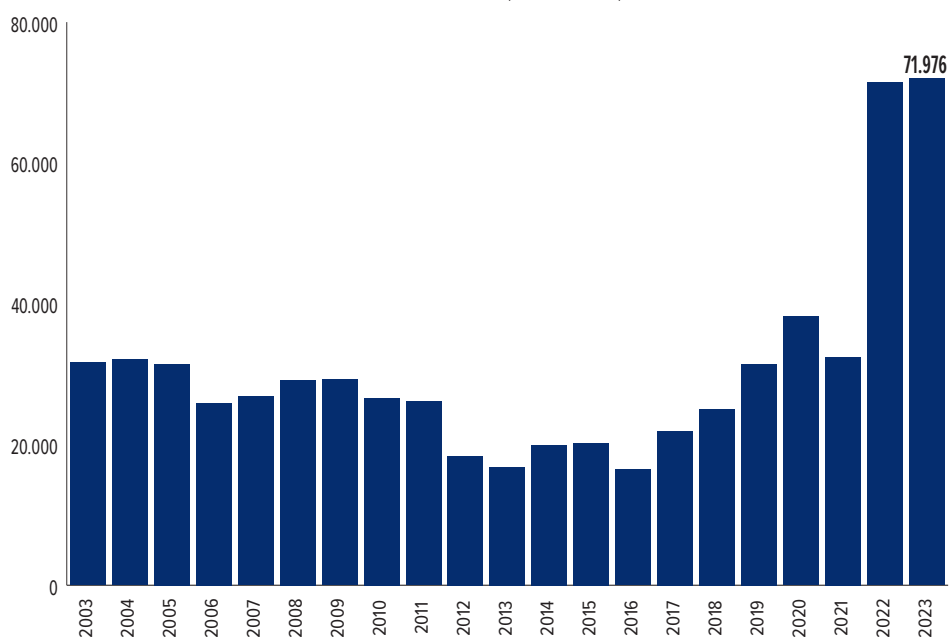
Il 2023 segna un'ulteriore, seppur contenuta, espansione della domanda di lavori pubblici rispetto ai livelli eccezionali già raggiunti l'anno precedente. Secondo il monitoraggio Ance-Infoplus, infatti, il numero di pubblicazioni delle gare per lavori pubblici ha registrato una crescita del 9,2%, mentre in termini di importi banditi l'aumento si è attestato a circa l'1%. L'analisi mensile, tuttavia, evidenzia come la dinamica espansiva abbia caratterizzato solo la prima metà dell'anno; a partire dal mese di agosto 2023, infatti, la tendenza è diventata negativa, con progressivi cali nei mesi successivi. Su tale inversione ha pesato, oltre l'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti, anche e soprattutto il confronto con i livelli eccezionali dei corrispondenti mesi del 2022 (incrementi tendenziali a tre cifre) dovuti principalmente alla pubblicazione di gare PNRR.

L'analisi per classi di importo evidenzia incrementi per quasi tutti i tagli dimensionali dei lavori che seguono i già rilevanti aumenti del 2022. In particolare, ad eccezione di un calo in valore per la classe oltre i 20 mln, pari a -11,2%, dopo il +195,2% dell'anno precedente, in tutte le altre fasce si registra una crescita, con tassi anche a doppia cifra sia in termini di numero di pubblicazioni sia negli importi banditi.

Così come accaduto nel 2022, anche nello scorso anno la classe oltre i 20 mln mostra un ammontare bandito notevole, pari a oltre 42 miliardi, quasi il 60% del dato complessivo annuale (quasi 72mld). Tra gli interventi più rilevanti promossi sul mercato nel 2023 si segnalano alcune gare superiori al miliardo di euro, come ad esempio i lavori ferroviari sulla Torino-Lione (2,9mld) e i lavori di fondazione e di urbanizzazione per la realizzazione di soluzioni abitative di emergenza promossi da Consip per conto della Presidenza del Consiglio (1,7md).

I primi dati riferiti al 2024 non sono positivi, anche per gli elevati valori di confronto dello stesso periodo dell'anno precedente, ancora fortemente stimolati dai bandi legati al PNRR, i quali già dalla seconda metà del 2022 si erano resi protagonisti di una intensa accelerazione. Inoltre, la contrazione dei bandi di lavori pubblici nei primi mesi del 2024 – soprattutto in apertura di anno – può essere anche legata alle difficoltà riscontrate dalle stazioni appaltanti ad adeguarsi all'obbligo, scattato dal primo gennaio, di gestire digitalmente gli appalti, attraverso l'uso di piattaforme telematiche.

Tutto ciò premesso, i dati riferiti al primo bimestre 2024 evidenziano una forte riduzione della domanda di lavori pubblici rispetto ad un anno prima: in particolare, il numero di pubblicazioni registra quasi un dimezzamento, mentre per gli importi banditi la flessione è addirittura più pronunciata e pari a oltre il 60% nel confronto con i primi due mesi del 2023.

Bandi di gara per lavori pubblici
IMPORTI POSTI IN GARA (MLN/CORRENTI)

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate

CLASSI DI IMPORTO	Var. % rispetto all'anno precedente					
	2023		2022		2023	
	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO
FINO A 1MLN	17.275	5.087	11,8	27,0	1,8	4,1
1-5MLN	5.150	11.665	33,3	25,9	37,9	41,0
5-20MLN	1.405	13.012	69,6	81,4	25,1	21,4
OLTRE 20MLN	546	42.211	186,0	195,2	11,0	-11,2
TOTALE	24.376	71.976	18,7	120,2	9,2	0,8

Elaborazione Ance su dati Infoplus



LOMBARDIA

GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel corso del 2023, il comparto delle opere pubbliche in Lombardia ha vissuto una fase di crescita trainata dagli interventi del PNRR e dalla chiusura, al 31 dicembre 2023, del ciclo di programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

Considerando i **comuni**, responsabili di gran parte della spesa per investimenti locali, si riscontra, nel 2023, un aumento del **+32,5%** rispetto all'anno precedente. Si tratta di un risultato che conferma la tendenza positiva iniziata nel 2018, nonostante una temporanea riduzione nel 2022 causata dalle tensioni economiche determinate dall'aumento dei prezzi delle materie prime e dei prodotti energetici, che hanno causato ritardi nelle opere in corso e nell'avvio di nuovi progetti infrastrutturali.

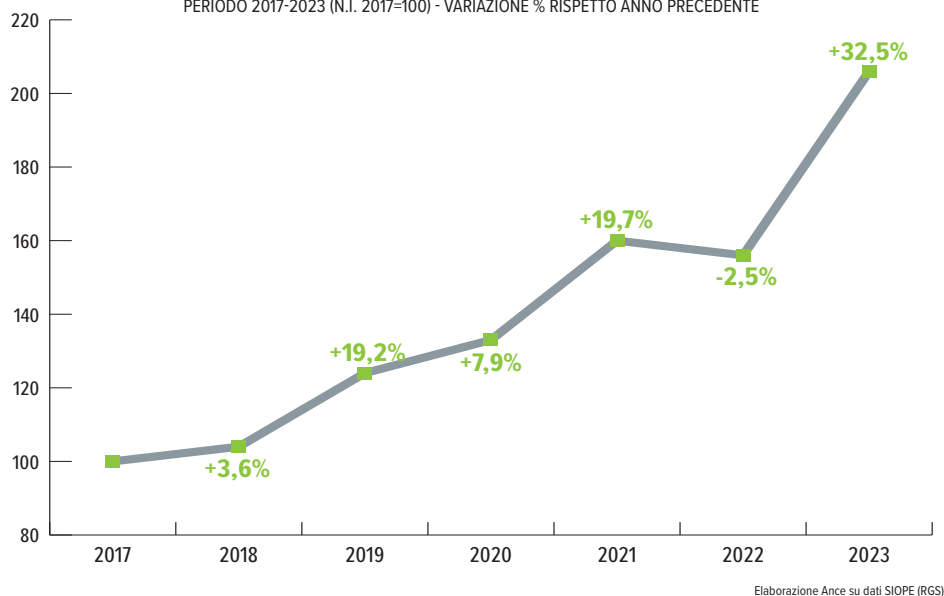
Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative ad **investimenti infrastrutturali**, i risultati evidenziano, sull'intero anno, un aumento del **+25,9%** rispetto all'anno precedente, pari a maggiori investimenti per opere pubbliche per circa 439,8 milioni di euro.

Il primo trimestre dell'anno in corso segna un ulteriore aumento del **+9,1%**, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Occorrerà attendere i prossimi mesi per comprendere se la revisione del PNRR, approvata dalla Commissione Europea l'8 dicembre 2023, con l'uscita dal Piano di molti interventi in capo agli enti territoriali, come i comuni, determinerà una frenata nella loro attività di investimento.

Sulla base degli *open data* Regis, aggiornati a dicembre 2023, con la revisione del piano,

Andamento della spesa in conto capitale dei comuni in Lombardia
PERIODO 2017-2023 (N.I. 2017=100) - VARIAZIONE % RISPETTO ANNO PRECEDENTE



8.446 progetti (CUP) localizzati in Lombardia, per un valore di **998,9 milioni di euro**, risultano usciti dal perimetro del PNRR per essere finanziati con fondi diversi e realizzati senza gli stringenti vincoli temporali richiesti dall'Europa. I progetti esclusi riguardano il potenziamento dei servizi e delle infrastrutture sociali delle comunità nelle aree interne, la realizzazione di interventi comunali per la resilienza, la valorizzazione del territorio e l'efficienza energetica.

I progetti usciti dal PNRR in Lombardia rischiano di aumentare a 1.430,6 milioni, considerando le linee di investimento parzial-

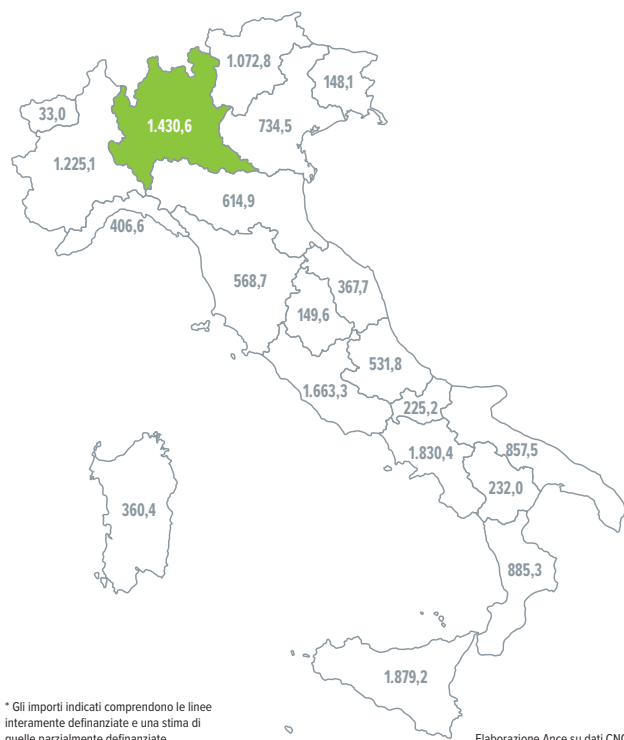
mente definanziate che si stima¹ possano riguardare ulteriori 431,7 milioni di investimenti regionali. Si tratta principalmente di progetti di rigenerazione urbana, lo sviluppo di ciclovie turistiche, la realizzazione di asili nido e scuole dell'infanzia, i piani urbani integrati e interventi del settore sanitario.

Per comprendere il reale stato di avanzamento del PNRR, è strategico, inoltre, poter monitorare l'effettiva evoluzione della fase realizzativa dei cantieri. In assenza di dati ufficiali, l'Ance ha analizzato i dati sui cantieri, raccolti attraverso la banca dati CNCE_Edil-Connect, dai quali emerge che in Lombardia

risultano aperti o conclusi cantieri, finanziati in tutto o in parte dal PNRR, per il 35% delle gare pubblicate a partire dal 1° novembre 2021 e fino a marzo 2024.

Nel 2024, oltre che dal PNRR, il comparto delle opere pubbliche in Lombardia sarà sostenuto anche dagli investimenti legati all'organizzazione dei Giochi Olimpici Invernali 2026 Milano-Cortina, che per circa 1,3 miliardi di euro coinvolgono il territorio regionale. Le Olimpiadi non solo avvieranno la realizzazione di nuove infrastrutture sportive, come stadi, palazzetti del ghiaccio e piste di gara, ma avranno un effetto positivo anche su altri settori, come la riqualificazione urbana, l'accoglienza turistica e la mobilità.

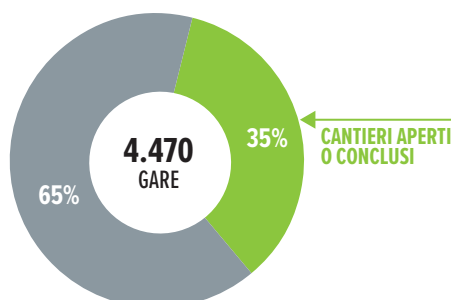
Stima delle risorse regionali uscite dal PNRR*
IMPORTI IN MILIONI DI EURO



* Gli importi indicati comprendono le linee interamente definanziate e una stima di quelle parzialmente definanziate



PNRR: lo stato di avanzamento dei lavori
INCIDENZA %



Elaborazione Ance su dati CNCE

¹La stima è realizzata ipotizzando tagli lineari ai progetti, pari alla quota defanziata rispetto al totale della linea di investimento iniziale.

LOMBARDIA

I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Le risorse programmate in Lombardia nell'ambito della **programmazione dei fondi strutturali 2014-2020** (FESR e FSE) ammontano complessivamente a circa 1.941 milioni di euro.

Si tratta, in particolare, delle risorse dei fondi strutturali europei programmate nell'ambito del Programma Operativo Regionale del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR), dotato complessivamente di circa 970,4 milioni di euro, e del Programma Operativo Regionale del Fondo Sociale Europeo (FSE), pari a circa 970,4 milioni di euro.

Complessivamente, al 31 dicembre 2023, la Lombardia ha speso 1.643 milioni di euro corrispondente al 84,7% del totale dei finanziamenti, un livello sostanzialmente in linea con la media nazionale (82,4%). Il livello degli impegni sulle risorse programmate, pari al 99% risulta di poco inferiore alla media delle regioni italiane (105,8%).

In attesa della chiusura della programmazione 2014-2020, risultano a rischio definanziamento 297,9 milioni di euro.

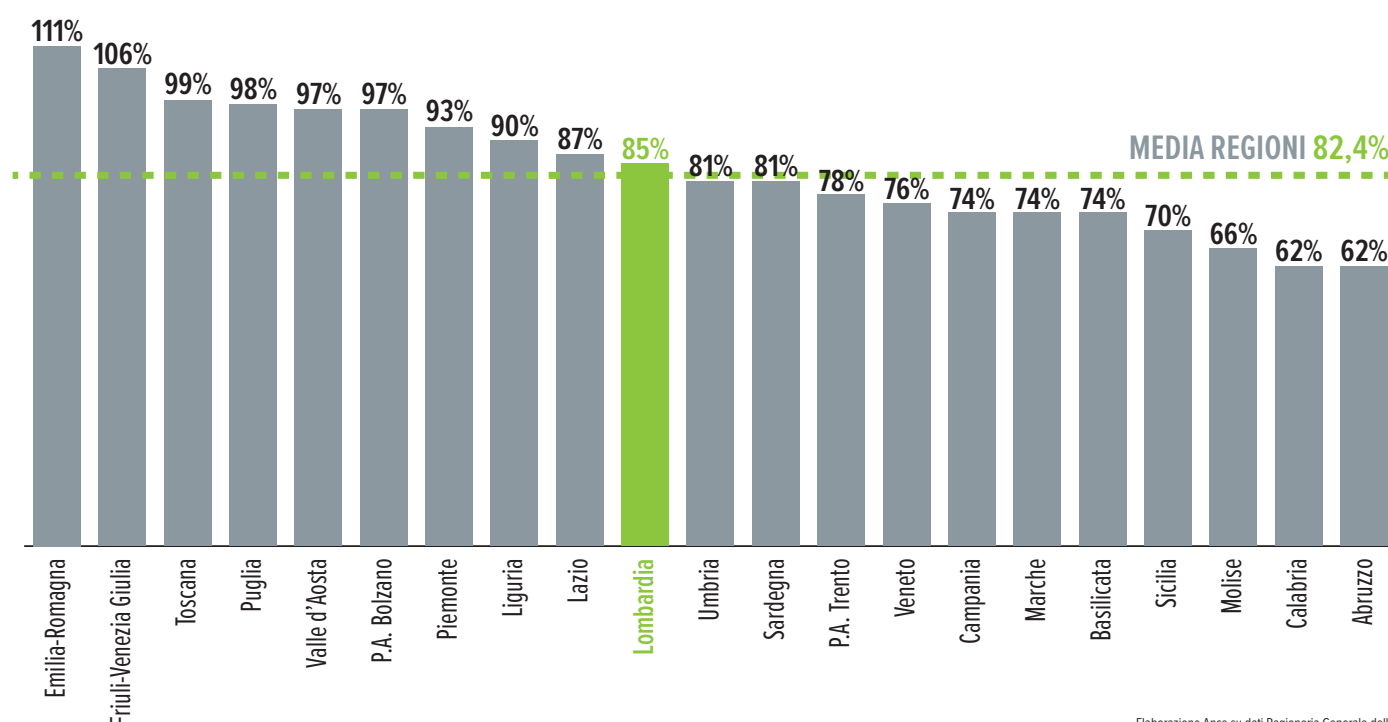
Fondi strutturali europei 2014-2020: l'avanzamento dei programmi regionali (FESR+FSE) al 31-12-2023

IMPORTI IN MILIONI DI EURO

Programmi regionali	Risorse programmate (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
ABRUZZO	414,0	346,8	256,8	84%	62%
BASILICATA	840,3	834,6	620,1	99%	74%
CALABRIA	2.223,2	1.799,9	1.385,1	81%	62%
CAMPANIA	4.864,1	4.695,0	3.613,4	97%	74%
EMILIA-ROMAGNA	1.268,1	1.450,9	1.404,9	114%	111%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	507,2	557,4	537,8	110%	106%
LAZIO	1.871,6	1.914,6	1.636,3	102%	87%
LIGURIA	731,1	720,1	657,0	98%	90%
LOMBARDIA	1.940,9	1.921,5	1.643,0	99%	85%
MARCHE	868,0	841,7	642,7	97%	74%
MOLISE	125,1	130,9	83,2	105%	66%
PA BOLZANO	273,2	333,1	264,0	122%	97%
PA TRENTO	218,6	177,8	169,9	81%	78%
PIEMONTE	1.838,1	1.843,0	1.702,3	100%	93%
PUGLIA	4.450,6	6.834,5	4.353,7	154%	98%
SARDEGNA	1.375,8	1.320,5	1.108,0	96%	81%
SICILIA	5.093,1	5.246,9	3.562,8	103%	70%
TOSCANA	1.525,4	1.685,3	1.515,1	110%	99%
UMBRIA	649,8	573,8	528,4	88%	81%
VALLE D'AOSTA	117,0	128,0	113,9	109%	97%
VENETO	1.364,3	1.094,8	1.042,3	80%	76%
SUBTOTALE REGIONI	32.559,7	34.451,0	26.840,7	106%	82%
DI CUI CENTRO-NORD	13.173,5	13.241,9	11.857,7	101%	90%
DI CUI MEZZOGIORNO	19.386,2	21.209,1	14.982,9	109%	77%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Fondi strutturali europei 2014-2020: avanzamento dei programmi regionali FESR+FSE al 31 dicembre 2022



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

LOMBARDIA

In merito alla nuova programmazione 2021-2027, in base all'Accordo di Partenariato dell'Italia, approvato il 15 luglio 2022, la Lombardia risulta destinataria di 3.507,3 milioni di euro. Si tratta nello specifico di 2.000 milioni di euro per il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR) e di 1.507,4 milioni di euro per il Fondo Sociale Europeo Plus (FSE+). Al 31 dicembre 2023, il FESR mostra un avanzamento degli impegni del 15,3%, a fronte di una spesa del 4,6%. Per il FSE+, risultano impegnati il 13,4% dei fondi, con pagamenti al 4%. L'importo degli impegni e dei pagamenti comprende sia la quota UE, sia la quota nazionale dei programmi.

Stato di attuazione dei Programmi Regionali 2021-2027 (FESR e FSE+)

VALORI IN MILIONI DI EURO

Programmi regionali	Valore dei programmi (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
PR ABRUZZO (FESR)	681,1	53,0	-	7,8%	0,0%
PR ABRUZZO (FSE+)	406,6	20,4	-	5,0%	0,0%
PR BASILICATA (FESR-FSE+)	983,1	0,6	0,0	0,1%	0,0%
PR CALABRIA (FESR-FSE+)	3.173,1	2,3	-	0,1%	0,0%
PR CAMPANIA (FESR)	5.534,6	-	-	0,0%	0,0%
PR CAMPANIA (FSE+)	1.438,5	60,1	0,2	4,2%	0,0%
PR EMILIA-ROMAGNA (FESR)	1.024,2	350,7	1,5	34,2%	0,1%
PR EMILIA-ROMAGNA (FSE+)	1.024,2	243,0	49,2	23,7%	4,8%
PR FRIULI-VENEZIA GIULIA (FESR)	365,6	75,0	3,6	20,5%	1,0%
PR FRIULI-VENEZIA GIULIA (FSE+)	373,1	26,2	0,9	7,0%	0,2%
PR LAZIO (FESR)	1.817,3	114,7	25,1	6,3%	1,4%
PR LAZIO (FSE+)	1.602,6	309,5	51,2	19,3%	3,2%
PR LIGURIA (FESR)	652,5	34,8	10,5	5,3%	1,6%
PR LIGURIA (FSE+)	435,0	91,1	20,7	20,9%	4,8%
PR LOMBARDIA (FESR)	2.000,0	306,3	91,5	15,3%	4,6%
PR LOMBARDIA (FSE+)	1.507,4	202,0	59,7	13,4%	4,0%
PR MARCHE (FESR)	585,7	28,5	-	4,9%	0,0%
PR MARCHE (FSE+)	296,1	17,8	0,6	6,0%	0,2%
PR MOLISE (FESR-FSE+)	402,5	-	-	0,0%	0,0%
PR PA BOLZANO (FESR)	246,6	37,4	-	15,2%	0,0%
PR PA BOLZANO (FSE+)	150,0	40,0	4,2	26,7%	2,8%
PR PA TRENTO (FESR)	181,0	29,3	1,8	16,2%	1,0%
PR PA TRENTO (FSE+)	159,6	28,8	7,7	18,0%	4,8%
PR PIEMONTE (FESR)	1.494,5	308,0	50,5	20,6%	3,4%
PR PIEMONTE (FSE+)	1.317,9	208,0	71,8	15,8%	5,4%
PR PUGLIA (FESR-FSE+)	5.577,3	604,4	-	10,8%	0,0%
PR SARDEGNA (FESR)	1.581,0	4,4	-	0,3%	0,0%
PR SARDEGNA (FSE+)	744,0	5,3	0,2	0,7%	0,0%
PR SICILIA (FESR)	5.859,0	-	-	0,0%	0,0%
PR SICILIA (FSE+)	1.515,6	52,1	22,3	3,4%	1,5%
PR TOSCANA (FESR)	1.228,8	1,0	0,1	0,1%	0,0%
PR TOSCANA (FSE+)	1.083,6	42,4	0,2	3,9%	0,0%
PR UMBRIA (FESR)	523,7	1,5	-	0,3%	0,0%
PR UMBRIA (FSE+)	289,7	20,0	12,8	6,9%	4,4%
PR VALLE D'AOSTA (FESR)	92,5	-	-	0,0%	0,0%
PR VALLE D'AOSTA (FSE+)	81,6	1,4	-	1,7%	0,0%
PR VENETO (FESR)	1.031,3	48,7	6,0	4,7%	0,6%
PR VENETO (FSE+)	1.031,3	200,7	41,2	19,5%	4,0%
TOTALE	48.492,0	3.569,4	533,4	7,4%	1,1%
DI CUI CENTRO- NORD	20.595,7	2.766,9	510,6	13,4%	2,5%
DI CUI MEZZOGIORNO	27.896,3	802,5	22,7	2,9%	0,1%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato



LOMBARDIA

Congiuntamente ai Fondi strutturali europei, il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC) è lo strumento finanziario principale attraverso cui vengono attuate le politiche per lo sviluppo della coesione economica, sociale e territoriale e la rimozione degli squilibri economici e sociali.

Per quanto riguarda la **programmazione delle risorse del FSC per il nuovo ciclo 2021-2027**, con il decreto-legge n. 124/2023, cosiddetto Decreto Mezzogiorno, sono stati ridefiniti i criteri e le modalità di impiego e di gestione del Fondo, introducendo gli **Accordi per la coesione**, in sostituzione dei Piani di Sviluppo e Coesione, con l'obiettivo di utilizzare tali fondi in modo coordinato con le politiche di investimento del PNRR, secondo principi di complementarità e addizionalità.

L'accordo per lo sviluppo e la coesione tra la presidenza del Consiglio dei ministri e la regione Lombardia è stato sottoscritto il 7 dicembre 2023 e prevede un'assegnazione totale di **1.210,3 milioni di euro di cui 185,2 milioni di euro di anticipazione**.

L'Accordo per la coesione in Lombardia pri-

Assegnazione FSC 21-27 in Lombardia

VALORI IN MILIONI DI EURO

Ambiti di intervento	Risorse FSC 21-27 (ass. ordinaria)	Risorse FSC 21-27 (Anticipazione)*	Totale Assegnazione FSC 21-27
RICERCA E INNOVAZIONE**	15,0	-	15,0
TRASPORTI E MOBILITÀ	272,2	185,2	457,4
RIQUALIFICAZIONE URBANA	363,6	-	363,6
ISTRUZIONE E FORMAZIONE***	56,6	-	56,6
CAPACITÀ AMMINISTRATIVA	2,0	-	2,0
TOTALE AMBITI DI INTERVENTO	709,4	185,2	894,6
COFINANZIAMENTO PR (OVE APPLICABILE)	315,7	-	315,7
TOTALE ASSEGNAZIONE FSC 21-27	1.025,1	185,2	1.210,3

(*) Risorse già assegnate: anticipazioni disposte con delibere CIPESS; assegnate con provvedimenti di legge; ecc. - Include anche le risorse definate ex Delibera 16/2023 e riprogrammate

(**) Le risorse Ordinarie Nazionali comprendono 107,248M a carico dell'Università statale di Milano

(***) Le risorse Ordinarie Nazionali comprendono 32,380 M a carico del Politecnico di Milano

Elaborazione Ance su dati del Dipartimento per le politiche di coesione e per il sud

vilegia la distribuzione dei fondi per investimenti infrastrutturali, circa il 92% dei finanziamenti, è infatti destinato ai trasporti e alla mobilità e alla riqualificazione urbana. Tra i

progetti spicca il nuovo campus del Conservatorio Giuseppe Verdi di Milano e la rigenerazione urbana dell'area della stazione di Milano Cadorna.

LOMBARDIA

BANDI DI GARA¹

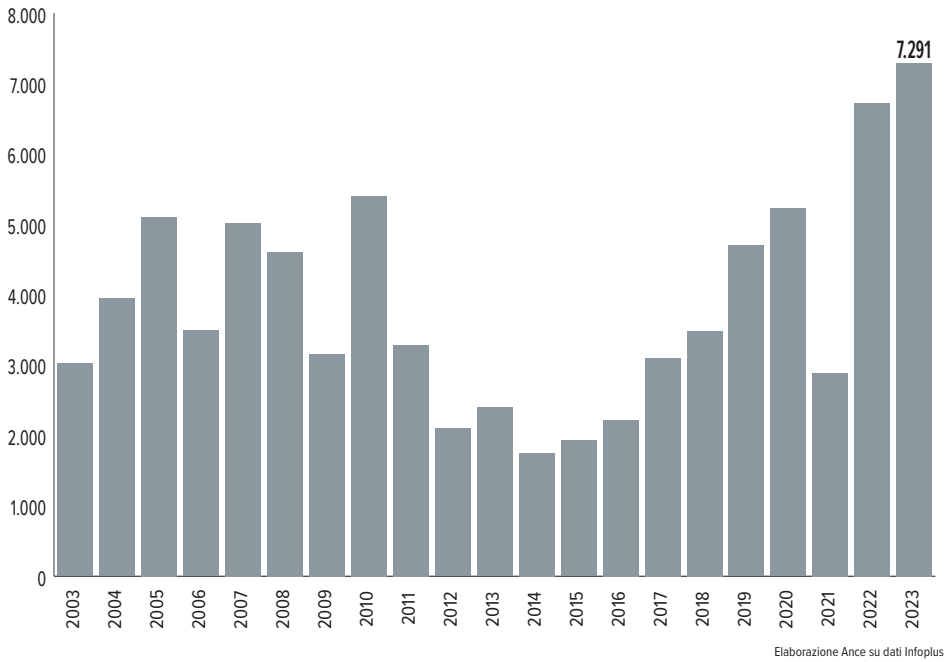
Il 2023 segna una ulteriore espansione dei bandi di gara per lavori pubblici in Lombardia, raggiungendo la cifra annuale di quasi 7,3mld. Lo scorso anno rafforza pertanto la tendenza positiva che caratterizza la regione già da quasi un decennio (ad eccezione del 2021), con una crescita tendenziale del +10% del numero di pubblicazioni e del +8,5% negli importi, dopo il già consistente aumento di oltre il 130% in valore rilevato nel 2022.

L'analisi mensile dell'anno passato, tuttavia, evidenzia come la dinamica espansiva abbia caratterizzato solo il primo semestre; a partire dal mese di luglio 2023, infatti, la tendenza è diventata negativa, con progressivi cali nei mesi successivi. Su tale inversione ha pesato, oltre l'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti, anche e soprattutto il confronto con i livelli eccezionali dei corrispondenti mesi del 2022 (incrementi tendenziali a tre cifre) dovuti principalmente alla pubblicazione di gare PNRR.

Il dettaglio per classi di importo rivela una crescita per tutti i tagli dimensionali, ad eccezione della fascia oltre i 20mln che rileva una flessione nell'importo, dopo l'eccezionale performance del 2022. Gli aumenti nella altre classi sono consistenti e a doppia cifra e riguardano sia la numerosità che gli importi banditi.

Per il taglio dimensionale più elevato (oltre 20mln), nonostante la flessione in valore, si rilevano oltre 50 iniziative per un ammontare complessivo di quasi 3mld, pari al 40% del valore complessivo regionale annuale. Tra gli interventi più rilevanti nella regione promossi sul mercato lo scorso anno si segnalano: Anas - lavori di ammodernamento S.S.42 (117mln) e di collegamento tra la S.S. 11 a Magenta e la Tangenziale Ovest di Milano - Variante di Abbiategrasso (105mln), Comune di Milano - concessione dei servizi di progettazione, realizzazione e manutenzione di impianti e applicativi informatici di smart city per la sicurezza e la mobilità (117mln), Ferrovie Nord - appalto integrato per lavori di ammodernamento e potenziamento del nodo di Bovisà (111mln) e lavori di completamento dei programmi di rinnovo armamento intera rete Iseo (65mln); MIT - lavori di riqualificazione del compendio demaniale denominato "caserma Montello" (130mln) e del Palazzo di Giustizia (57mln), Politecnico di Milano - lavori di espansione (130mln); Provincia di Brescia - concessione per riqualificazione, gestione impianto termovalorizzazione rifiuti, realizzazione e gestione rete teleriscaldamento per il comune di Trezzo sull'Adda (finanza di progetto, per 130mln di lavori); RFI - lavori alla stazione di

Bandi di gara per lavori pubblici
IMPORTI POSTI IN GARA (MLN/CORRENTI)



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate

CLASSI DI IMPORTO	Var. % rispetto all'anno precedente					
	2023		2022		2023	
	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO
FINO A 1MLN	2.924	828	3,6	21,4	5,0	14,2
1-5MLN	741	1.650	47,4	48,2	22,3	23,2
5-20MLN	196	1.832	30,5	38,1	58,1	56,7
OLTRE 20MLN	56	2.982	261,5	541,3	19,1	-14,5
TOTALE	3.917	7.291	11,1	132,5	10,0	8,5

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bergamo (100mln); S.E.A. (aeroporto Milano Linate) - lavori di manutenzione straordinaria e di piccole nuove opere di natura prevalentemente civile e, in subordine, stradale e impiantistica (126mln) e interventi di manutenzione straordinaria alle infrastrutture di volo e impianti elettrici (77mln).

Le prime indicazioni per il 2024 segnano un netto ridimensionamento sui livelli elevati dell'anno precedente ancora fortemente sostenuti dalle iniziative PNRR, le quali hanno registrato una intensa accelerazione proprio a partire dalla seconda metà del 2022, coinvolgendo anche la prima parte dell'anno successivo. Inoltre, la contrazione dei bandi di lavori pubblici nei primi mesi del 2024 – soprattutto in apertura di anno – può essere anche legata alle difficoltà riscontrate dalle stazioni appaltanti ad adeguarsi all'obbligo, scattato dal primo gennaio, di gestire digitalmente gli appalti, attraverso l'uso di piattaforme telematiche.

Date queste premesse, i dati riferiti al primo bimestre 2024 evidenziano una forte riduzione della domanda di lavori pubblici nella regione rispetto ad un anno prima: in particolare, il numero di pubblicazioni si riduce del 40%, mentre per gli importi banditi la flessione è ancora più pronunciata, superando il -60% nel confronto con i primi due mesi del 2023.



¹L'analisi considera le gare pubblicate di lavori pubblici che insistono esclusivamente sul territorio della regione stessa. Non comprende gli interventi banditi, i quali, pur avendo ricadute nella regione, non risultano pienamente ripartibili nei singoli territori (ad esempio riguardano opere tra due regioni confinanti).