ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

# SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

# EMILIA-ROMAGNA

## 2025

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 16 maggio 2025

# INDICE


LA CONGIUNTURA ..... 4

LE IMPRESE DI COSTRUZIONI: STRUTTURA E TENDENZE ..... 9

IL CREDITO ..... 13

LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE ..... 19

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE E LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL BENE CASA ..... 24

I LAVORI PUBBLICI ..... 33

# 1

# LA CONGIUNTURA

# ITALIA

Nel 2024 l'economia italiana chiude con un +0,7% su base annua, in miglioramento rispetto a quanto stimato dall'Istat a dicembre scorso che collocava il Pil a +0,5%. Su tale dinamica ha inciso certamente la ripresa dei consumi – in accelerazione nella seconda parte dell'anno – e anche il contributo positivo degli investimenti, sebbene questi ultimi abbiano sperimentato un brusco rallentamento rispetto a quanto rilevato nel 2023. Parallelamente, la bilancia commerciale continua a mostrare segnali incoraggianti, grazie alla tenuta delle esportazioni. Per il 2025, nonostante una politica monetaria meno restrittiva, le prospettive di crescita per l'Italia rimangono fortemente condizionate dall'incertezza legata alle tensioni per i conflitti in Ucraina e Medio-Oriente e alle politiche protezionistiche dell'amministrazione Trump, potenzialmente in grado di compromettere una piena circolazione dei beni. In particolare, l'imposizione di dazi, potrebbe penalizzare le imprese italiane, per le quali gli Stati Uniti rappresentano il secondo principale mercato di sbocco, dopo la Germania. In questo contesto, le stime rilasciate da Prometeia per l'Italia indicano un leggero incremento tendenziale del PIL pari al +0,6%, sul quale sarà fondamentale l'apporto espansivo del PNRR, che vedrà una concentrazione rilevante degli interventi negli ultimi due anni del Piano.

Relativamente al **settore delle costruzioni, per il 2024 la stima Ance è di una prima frenata degli investimenti, pari al -5,3% in termini reali rispetto all'anno precedente**. Tale risultato si prefigura come un segnale di rallentamento e non di vera contrazione, in virtù di livelli produttivi che hanno ormai raggiunto quote molto elevate, superando i 200 miliardi.

Tale flessione riflette dinamiche opposte del comparto abitativo e di quello non residenziale. Sul primo pesa soprattutto il venir meno dell'importante driver della manutenzione straordinaria residenziale (-22%); di contro, prosegue il buon andamento del non residenziale, trainato dal boom delle opere pubbliche (+21%), legate alla spinta realizzativa dei lavori PNRR.

In particolare, per il comparto del recupero abitativo, che ormai rappresenta il 40% del valore complessivo degli investimenti nel settore delle costruzioni, incide il venir meno del Superbonus e della possibilità di utilizzare lo strumento della cessione del credito o dello sconto in fattura anche per i bonus ordinari. A questo proposito, i dati ENEA-MASE riferiti al 2024, testimoniano il drastico calo nell'utilizzo del Superbonus energetico. Si passa, infatti, da una media di circa 6,9 miliardi al mese nel primo trimestre dell'anno ai soli 255 milioni al mese nel periodo compreso tra aprile e dicembre. Un quadro meno drammatico, ma altrettanto significativo, emerge dai dati dei "bonifici parlanti", riferiti agli interventi incentivati per la riqualificazione del patrimonio abitativo. Nel 2024 il giro d'affari, stimato sulla base dell'ammontare di tali bonifici, registra una flessione del -8,9% su base annua.

Allo stesso tempo, gli investimenti in nuove abitazioni riportano un calo del -5,2% in termini reali, spiegato dal calo dei permessi di costruire in atto dal 2022 (-2,4% nel 2022, -7,6% nel 2023 dei volumi concessi). Su tale tendenza influisce anche la mancanza di una visione strategica in merito alle politiche abitative del Paese, che si riflette in un'assenza di programmi di intervento a lungo termine finalizzati alla risoluzione della carenza di alloggi a canoni sostenibili nelle aree urbane e metropolitane a maggiore attrattività.

Investimenti in costruzioni*

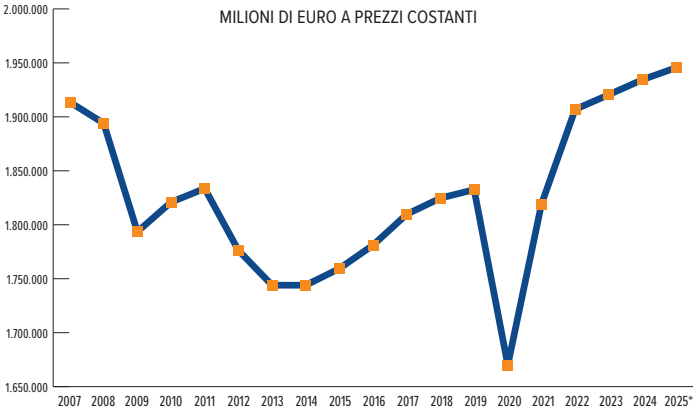
| | 2024 | 2022 | 2023 | 2024** | 2025** |
|---|---|---|---|---|---|
| | milioni di euro | variazioni % in quantità | | | |
| **COSTRUZIONI** | **223.467** | **8,9%** | **16,5%** | **-5,3%** | **-7,0%** |
| **ABITAZIONI** | **107.572** | **17,3%** | **14,5%** | **-19,8%** | **-25,8%** |
| – nuove | 16.406 | 3,3% | 2,3% | -5,2% | -2,6% |
| – manutenzione straordinaria | 91.166 | 20,0% | 16,5% | -22,0% | -30,0% |
| **NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE** | **115.895** | **-0,8%** | **19,3%** | **13,6%** | **10,4%** |
| **Non residenziale privato** | **37.398** | **-11,3%** | **10,4%** | **0,7%** | **-1,4%** |
| – privato nuovo | 7.318 | -43,6% | 3,6% | 0,5% | 3,2% |
| – manutenzione straordinaria | 30.081 | 4,5% | 12,2% | 0,8% | -2,5% |
| **Opere pubbliche** | **78.496** | **7,5%** | **15,0%** | **21,0%** | **16,0%** |

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

Elaborazione Ance su dati Istat

PIL in Italia

MILIONI DI EURO A PREZZI COSTANTI




* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2025

Elaborazione Ance su dati Istat

Di contro, la dinamica positiva nel non residenziale è trainata dall'ottima performance delle opere pubbliche (+21%), sostenute dalla fase realizzativa dei progetti infrastrutturali legati al PNRR. Si tratta di una crescita importante che conferma, peraltro, una dinamica espansiva già in atto da alcuni anni. In tal senso, per il settore si sta prefigurando una nuova fase, contraddistinta da una crescita più rapida delle opere pubbliche, le quali stanno diventando sempre più centrali e incidono in maniera più significativa rispetto al passato sull'andamento complessivo. Parallelamente, si sta osservando un rallentamento nel comparto della riqualificazione abitativa, che fino ad ora aveva rappresentato il principale motore di crescita.

Passando alle costruzioni non residenziale private, la stima Ance è per una tenuta dei livelli produttivi nel 2024 (+0,7%), favorita dal dinamismo di alcuni segmenti, su tutti quello retail e l'alberghiero, che si è riflesso sia sui nuovi investimenti sia sulla manutenzione straordinaria non residenziale.

**Con riferimento al 2025, la previsione Ance per gli investimenti in costruzioni è di un calo del -7% su base annua, in peggioramento rispetto alla flessione stimata per l'anno precedente**. Tale risultato è fortemente influenzato dall'ulteriore ridimensionamento della manutenzione straordinaria abitativa (-30%), conseguenza diretta dell'abbattimento delle aliquote fiscali, le quali dal primo gennaio 2025 scendono al 50% per gli interventi di riqualificazione abitativa riguardanti la prima casa e al 36% per le seconde case. Analogamente, anche la previsione Ance per gli investimenti in manutenzione straordinaria non residenziale privata è negativa, pari a una flessione del -2,5% rispetto al 2024. Anche su tale aspettativa incide la diminuzione delle aliquote di agevolazione fiscale previste per questo mercato. Di contro, si rilevano aumenti nei nuovi investimenti non residenziali privati (+3,2% su base annua). Preoccupa, tuttavia, l'elevata l'incertezza economica che potrebbe incidere negativamente sui livelli produttivi di tale comparto.

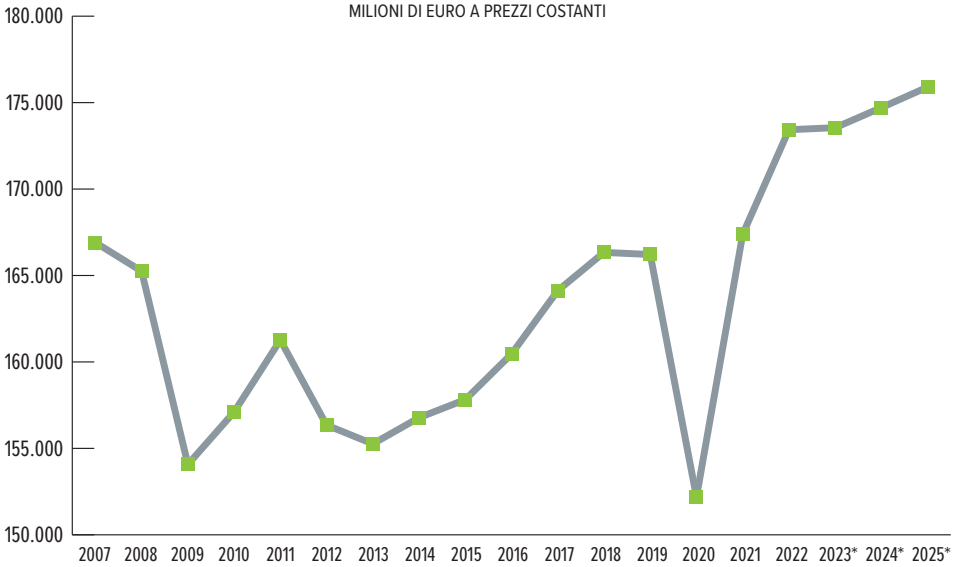
Infine, per le opere pubbliche si registra un ulteriore e significativo incremento (+16% su base annua), trainato dalla concentrazione dei progetti PNRR negli ultimi anni del Piano, la cui massima realizzazione si prevede nel biennio 2025-2026 e potrebbe estendersi al 2027 grazie al completamento di interventi finanziati in parte dalle risorse europee. Basti considerare che secondo il monitoraggio effettuato dall'Ance, basato sui dati CNCE_Edilconnect relativi ai cantieri del Piano, in Italia – a febbraio 2025 – risulta completato il 16% delle gare PNRR pubblicate a partire dal 1° novembre 2021. Il 35% è attualmente in corso, mentre il restante 49% deve ancora essere avviato.

Tuttavia, a partire dal 2028, si delinea un periodo di incertezza. In assenza di politiche mirate, vi è il rischio concreto che la crescita dei livelli produttivi ottenuta grazie al Piano Europeo venga fortemente ridimensionata, se non addirittura annullata.

# EMILIA-ROMAGNA

**L'attività economica in Emilia-Romagna ha mostrato nel corso del 2024 una dinamica di crescita moderata. Il PIL, secondo le stime di Prometeia, ha registrato un aumento del +0,7% su base annua**, in linea con il dato di media nazionale. L'andamento positivo nella regione è attribuibile alla risalita dei consumi, che hanno sperimentato un'accelerazione nella seconda metà d'anno e a un lieve aumento degli investimenti. Di contro, le esportazioni hanno evidenziato nel 2024 un ridimensionamento, a causa delle minori vendite verso l'estero nei comparti dei macchinari, dell'elettronica, e, in maniera più contenuta, dei prodotti in metallo. Tali settori, infatti, hanno risentito maggiormente del calo della domanda proveniente dai paesi europei, in particolare Francia e Germania. Il settore terziario, invece, continua a mostrare segnali positivi, sostenuto soprattutto dalle attività legate al turismo. Nel dettaglio, secondo i dati della regione Emilia-Romagna, i pernottamenti presso le strutture ricettive sono saliti del +3,6% durante i primi 8 mesi dell'anno, grazie ad un maggiore afflusso di turisti italiani, ma soprattutto di stranieri. A conferma di ciò, anche i dati di Assaeroporti mostrano come, nel periodo compreso tra gennaio e agosto 2024, il numero di passeggeri transitati presso gli aeroporti regionali sia salito del +8,7%. Relativamente al 2025, le previsioni di crescita per l'Emilia-Romagna, così come per l'Italia, sono incerte, condizionate, oltre che dal permanere delle tensioni geopolitiche legate ai conflitti in Ucraina e Medio-Oriente, anche dalle scelte di politica commerciale dell'amministrazione Trump. Infatti, gli effetti dell'apposizione di dazi, certamente di non semplice valutazione, potrebbero penalizzare i settori dell'economia regionale più esposti al mercato statunitense, su tutti la meccanica e il comparto dei mezzi di trasporto. Alla luce di ciò, secondo Prometeia, il PIL in Emilia-Romagna registrerà un aumento del +0,7% su base annua, leggermente superiore rispetto alla variazione attesa per l'Italia (+0,6%).

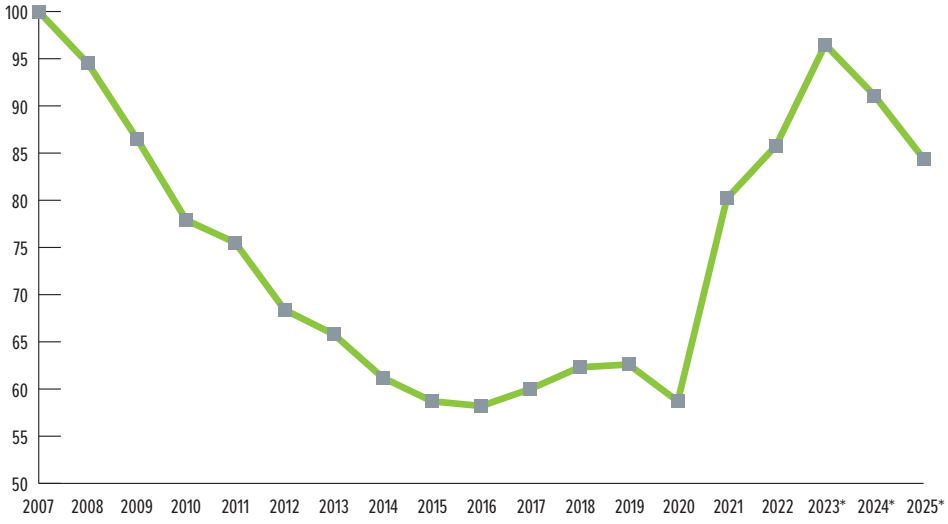
**PIL in Emilia-Romagna**
MILIONI DI EURO A PREZZI COSTANTI




*Stime e previsioni Prometeia, Scenari regionali, maggio 2025
Elaborazione Ance su dati Istat

**In questo scenario economico, risulta ancora più rilevante l'evoluzione degli investimenti nelle costruzioni**. Un settore che in Emilia-Romagna rappresenta in termini di investimenti il 10,7% del PIL regionale ed in termini di occupazione il 16,9% degli addetti nell'industria e il 5,6% dei lavoratori operanti nell'insieme dei settori di attività economica (per l'Italia, rispettivamente, il 25,2% e il 6,7%).
**Il 2024 è stato il primo anno negativo**, interrompendo la dinamica positiva iniziata nel 2016 e consolidatasi con la marcata espansione nel triennio 2021-2023, al termine del quale gli investimenti hanno recuperato quasi completamente il gap produttivo dovuto alla lunga crisi del 2008.
**L'Ance**, sulla base degli scenari regionali elaborati da Prometeia, **stima per l'Emilia-Romagna un calo degli investimenti in costruzioni nel 2024 del -5,6% in termini reali nel confronto con il 2023**. Questo risultato negativo è attribuibile al forte ridimensionamento degli incentivi fiscali legati all'efficientamento energetico (noto come Superbonus) e al venire meno della possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura. I dati del monitoraggio ENEA-MASE evidenziano un drastico calo nell'utilizzo dello strumento fiscale legato agli incentivi edilizi. In particolare, i lavori realizzati in Emilia-Romagna, dopo aver raggiunto un picco di 4,3 miliardi nel 2023, hanno sperimentato un notevole ridimensionamento nel 2024, attestandosi a 2,6 miliardi, dei quali, la quasi totalità risulta concentrata nei primi tre mesi dell'anno (2,4 miliardi). In virtù di tali incentivi, sono stati effettuati circa 45mila interventi (pari al 7,7% dello stock edilizio residenziale in Emilia-Romagna), che hanno consentito di avviare un primo importante processo di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, passando da una logica della singola unità abitativa a quella di intero edificio, necessaria per massimizzare gli obiettivi di contenimento dei consumi energetici e di riduzione delle emissioni in atmosfera di gas serra.
La stima di calo degli investimenti in costruzioni (-5,6%), discende dal combinato disposto di tendenze non univoche all'interno dei principali segmenti di attività che compongono il settore. Da un lato, come detto, si osservano i primi importanti segnali di flessione negli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare, un comparto che finora aveva sostenuto l'attività del settore. Dall'altro, si sta delineando una nuova fase, caratterizzata da un'accelerazione delle opere pubbliche: i progetti infrastrutturali e gli investimenti nel settore pubblico, infatti, stanno acquisendo un ruolo sempre più centrale, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al passato le dinamiche complessive del settore. Pertanto, la cre-

**Investimenti in costruzioni in Emilia-Romagna**
NUMERO INDICE 2007=100

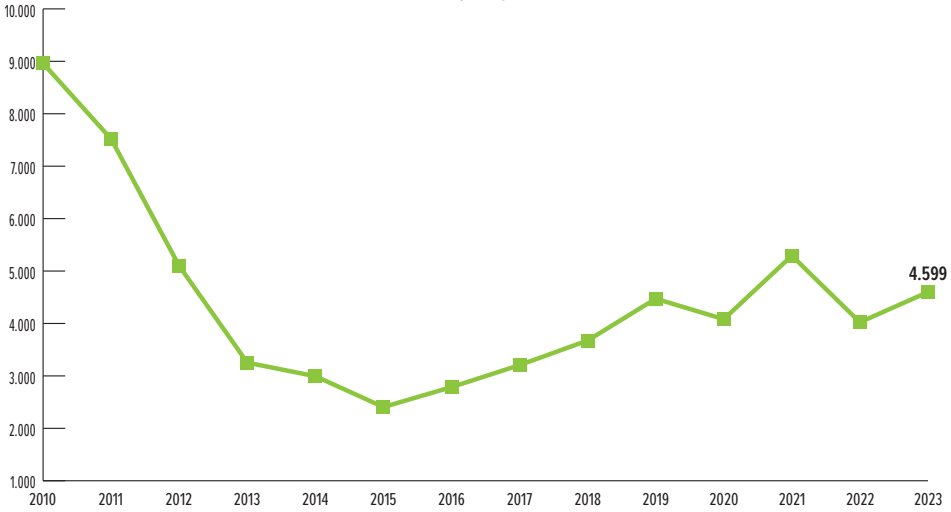



*Stime Ance su dati Prometeia
Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

# EMILIA-ROMAGNA

scita, finora trainata soprattutto dalla riqualificazione abitativa, sta ora trovando un nuovo motore nella costruzione e nell'ammodernamento delle infrastrutture pubbliche per il Paese.
Le stime tengono ovviamente conto dell'andamento dei principali indicatori settoriali. Tuttavia, in alcuni casi questi ultimi evidenziano andamenti divergenti legati, presumibilmente, alla disponibilità di informazioni ancora parziali tali da renderli provvisori e soggetti a revisioni, così come accaduto frequentemente negli ultimi due anni.
Con riferimento all'**occupazione nel settore delle costruzioni, i dati elaborati dalla Cnce** sulle casse edili denotano nel 2024 per l'Emilia-Romagna un aumento del +1,4% nel numero delle ore lavorate e del +4,8% per quello dei lavoratori iscritti. L'analisi mensile rileva, tuttavia, un rallentamento del trend positivo a partire dalla seconda metà dell'anno, riscontrabile in segni negativi nelle

**Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Emilia-Romagna - Permessi di costruire**
NUMERO



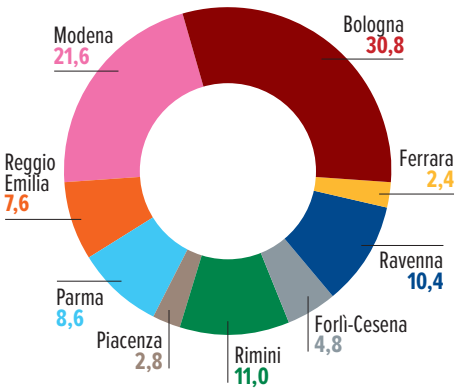

Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

**Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Emilia-Romagna - Permessi di costruire**
NUMERO

| | 20182019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Var.% rispetto all'anno precedente | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| PIACENZA | 162 | 162 | 186 | 107 | 130 | 0,0 | 14,8 | -42,5 | 21,5 |
| PARMA | 484 | 429 | 474 | 441 | 394 | -11,4 | 10,5 | -7,0 | -10,7 |
| REGGIO EMILIA | 335 | 286 | 494 | 292 | 348 | -14,6 | 72,7 | -40,9 | 19,2 |
| MODENA | 911 | 896 | 877 | 707 | 992 | -1,6 | -2,1 | -19,4 | 40,3 |
| BOLOGNA | 1.292 | 1.028 | 1.831 | 1.059 | 1.416 | -20,4 | 78,1 | -42,2 | 33,7 |
| FERRARA | 100 | 150 | 140 | 171 | 110 | 50,0 | -6,7 | 22,1 | -35,7 |
| RAVENNA | 237 | 194 | 453 | 318 | 480 | -18,1 | 133,5 | -29,8 | 50,9 |
| FORLÌ-CESENA | 412 | 555 | 394 | 283 | 222 | 34,7 | -29,0 | -28,2 | -21,6 |
| RIMINI | 539 | 382 | 444 | 645 | 507 | -29,1 | 16,2 | 45,3 | -21,4 |
| EMILIA-ROMAGNA | 4.472 | 4.082 | 5.293 | 4.023 | 4.599 | -8,7 | 29,7 | -24,0 | 14,3 |
| NORD EST | 19.339 | 17.176 | 18.534 | 15.831 | 15.142 | -11,2 | 7,9 | -14,6 | -4,4 |
| ITALIA | 60.872 | 53.885 | 64.673 | 64.265 | 58.857 | -11,5 | 20,0 | -0,6 | -8,4 |

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

**Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Emilia-Romagna Permessi di costruire**
ANNO 2023 - COMPOSIZIONE %




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

ore lavorate e in tassi di crescita di minore intensità per i lavoratori iscritti.
**I dati Istat sui permessi di costruire[1] riferiti all'edilizia residenziale**, indicano nel 2023 un aumento del +14,3% su base annua, dopo la flessione registrata l'anno precedente (-24% nel 2022). Il risultato positivo è la sintesi di aumenti generalizzati sia del nuovo sia delle concessioni per ampliamenti, con queste ultime che presentano un tasso di crescita più sostenuto (+13,9% per i nuovi permessi, a fronte del +38,2% degli ampliamenti). Tale tendenza si riscontra nelle province di Reggio Emilia, Piacenza, Bologna, Modena e Ravenna, con variazioni comprese tra il +19,2% della prima e il +50,9% dell'ultima. Per le restanti province si rilevano diminuzioni che oscillano tra il -10,7% di Parma e il -35,7% di Ferrara.
**Con riferimento all'edilizia non residenziale**, si osserva come i permessi, in termini di volume, nel 2023 manifestino un calo del -2%, confermando il segno negativo del 2022 (-13%).
**Sul fronte pubblico, i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE)** riferiti alla spesa in conto capitale per opere pubbliche dei comuni della regione nel 2024 evidenziano un ulteriore incremento del +20,6%, dopo il già significativo balzo rilevato l'anno precedente. Su tale risultato continua certamente ad incidere la spinta realizzativa degli interventi legati al PNRR.
**In merito ai bandi di gara per lavori pubblici** promossi nella regione, il 2024 registra una brusca battuta di arresto, con una flessione di quasi il -43% in valore su base annua e del -28% nel numero di iniziative pubblicate. I livelli, pari a circa 2,3mld, rimangono comunque relativamente elevati rispetto alla serie storica. Il ridimensionamento del 2024, anche in Emilia-Romagna, così come nel resto del Paese è legato al progressivo esaurimento delle fasi di gara riferite agli interventi Pnrr, che aveva trainato l'ottima performance del biennio 2022-23. In parte la dinamica espansiva è stata sostenuta anche dall'accelerazione legata alla chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei, seppur in modo più contenuto rispetto ad altre realtà poiché l'Emilia-Romagna rappresenta una tra le regioni più virtuose nell'utilizzo di tali risorse.
**Relativamente alle prospettive per il 2025**, il settore delle costruzioni in Emilia-Romagna, parallelamente a quanto osservato a li-

[1] La 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.

vello nazionale, risentirà del significativo indebolimento della manutenzione straordinaria residenziale, a seguito dell'ulteriore rimodulazione delle aliquote fiscali. Tali agevolazioni, infatti, dal primo gennaio 2025 scendono al 50% per gli interventi di riqualificazione abitativa riguardanti la prima casa e al 36% per le seconde case. Conferme in tal senso provengono dai dati ENEA-MASE, dai quali risulta che i lavori realizzati nei primi tre mesi di quest'anno sono quasi 12 volte inferiori rispetto allo stesso periodo del 2024 (206 milioni contro i 2,4 miliardi di un anno prima). Di contro, positivo sarà, ancora una volta, il contributo offerto dal comparto delle opere pubbliche, trainato dall'accelerazione nella realizzazione dei progetti compresi nel PNRR, sebbene la sua ulteriore espansione non sarà sufficiente a mitigare il ridimensionamento della riqualificazione abitativa. In questo contesto, la **previsione Ance per il 2025, elaborata sui dati di Prometeia, per il settore delle costruzioni in Emilia-Romagna è di un calo degli investimenti del -7,4%, in peggioramento rispetto alla flessione già prevista per l'anno precedente**.

In questo scenario, la realizzazione delle opere del PNRR sarà massima nel biennio 2025-2026, con ingenti investimenti pubblici, e potrebbe estendersi al 2027 grazie al completamento di interventi finanziati in parte dalle risorse europee.

Basti considerare che secondo il monitoraggio effettuato dall'Ance, basato sui dati CNCE_EdilConnect relativi ai cantieri del Piano, in Emilia-Romagna – a febbraio 2025 – risulta completato il 17% delle gare PNRR pubblicate a partire dal 1° novembre 2021. Il 39% è attualmente in corso, mentre il restante 44% deve ancora essere avviato.

Tuttavia, a partire dal 2028, si delinea un periodo di incertezza. In assenza di politiche mirate, vi è il rischio concreto che la crescita dei livelli produttivi ottenuta grazie al Piano Europeo venga fortemente ridimensionata, se non addirittura annullata.

# LE IMPRESE DI COSTRUZIONI: STRUTTURA E TENDENZE

# ITALIA

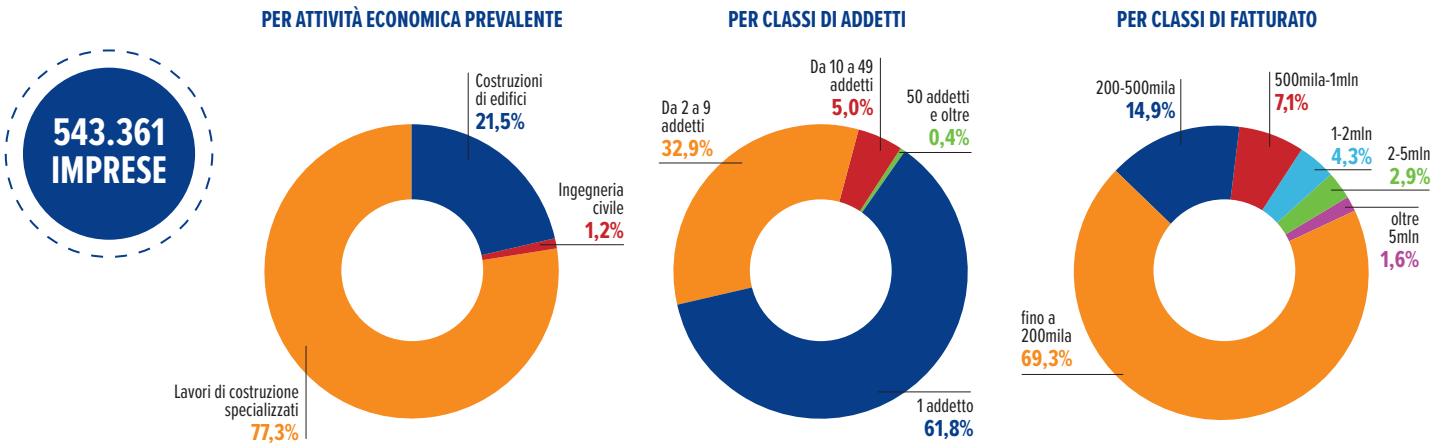
## STRUTTURA E CARATTERISTICHE

In Italia, nel settore delle costruzioni, secondo i dati Istat del Registro Asia sulle imprese attive, operano circa **543mila imprese** nel 2023 (ultimo dato disponibile), pari all'11,5% dell'intero sistema produttivo dell'industria e dei servizi. Oltre il 77% di esse (ovvero 420mila realtà su 543mila complessive) si occupa, in via prevalente, di lavori di costruzione specializzati, il 21,5% (circa 117mila unità) opera nel comparto della costruzione di edifici e le restanti 6.600 imprese (l'1,2% del totale) nell' ingegneria civile.

Nel settore, l'offerta produttiva si presenta molto **frammentata, con quasi il 62% delle imprese (più di 335mila su 543mila) rappresentato da realtà con un unico addetto**. Un ulteriore terzo (quasi 180mila imprese) si concentra nella fascia 2-9 addetti. Le imprese medie (10-49 addetti) e le grandi (50 addetti e oltre) hanno quote contenute (rispettivamente, il 5% e lo 0,4%). La dimensione media delle imprese nel settore si attesta a 3 addetti ad impresa, contro i 3,4 dei servizi e soprattutto rispetto alla scala decisamente più elevata dell'industria in senso stretto (quasi 11 addetti per impresa). Nel complesso l'intero sistema produttivo sfiora i 4 addetti per impresa.

Il settore delle costruzioni risulta inoltre caratterizzato da **una elevata quota di imprese con volumi d'affari molto ridotti**: quasi il 70% delle realtà produttive settoriali, infatti, ha un fatturato inferiore ai 200mila euro; un altro 15% ricade nella fascia 200mila-500mila. Pertanto, quasi l'85% delle imprese di costruzioni dichiara un giro di affari inferiore al mezzo milione di euro.

**Imprese nel settore delle costruzioni**
COMPOSIZIONE %

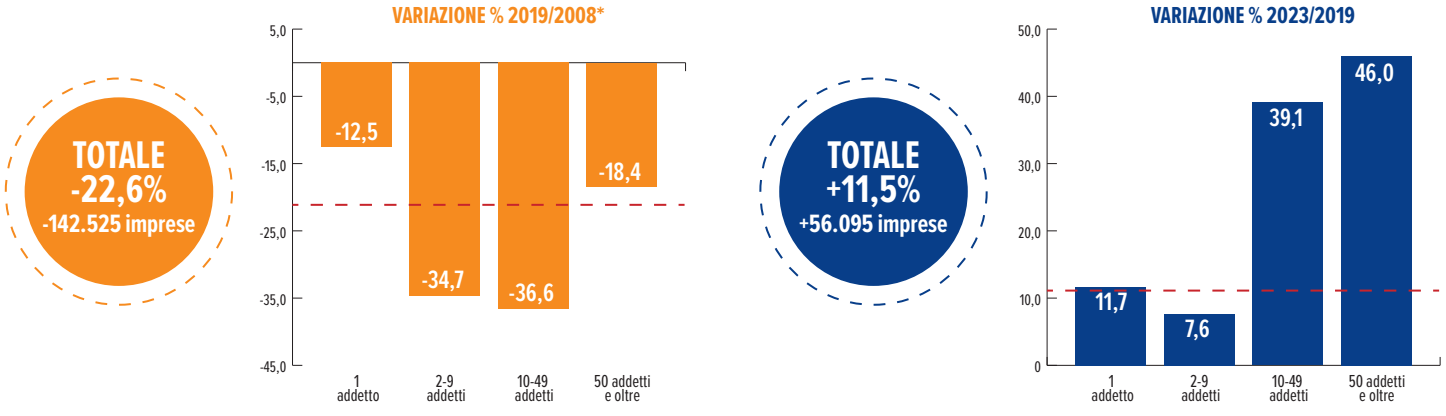



Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2023

## DINAMICHE DEGLI ULTIMI ANNI

Nel 2023 prosegue l'espansione dell'offerta produttiva settoriale, in atto ormai dal 2020, dopo un decennio di forti flessioni che avevano comportato la scomparsa di oltre 140mila imprese di costruzioni, con perdite particolarmente intense tra le classi dimensionali più elevate. In quattro anni (2020-2023), il numero di realtà operanti nel settore è aumentato del +11,5%, ovvero di oltre 56mila imprese. Gli incrementi si rilevano in tutte le classi e risultano particolarmente intensi nelle realtà con 10 addetti e oltre, a conferma di un settore che, dopo la grave crisi, sta tornando ad essere maggiormente strutturato. In tal senso, negli ultimi anni, si evidenzia una crescita, seppur contenuta, della dimensione media, che passa da circa 2,7 addetti per impresa nel 2019 ai 3 di quattro anni dopo.

**Imprese nel settore delle costruzioni per classi di addetti**




* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

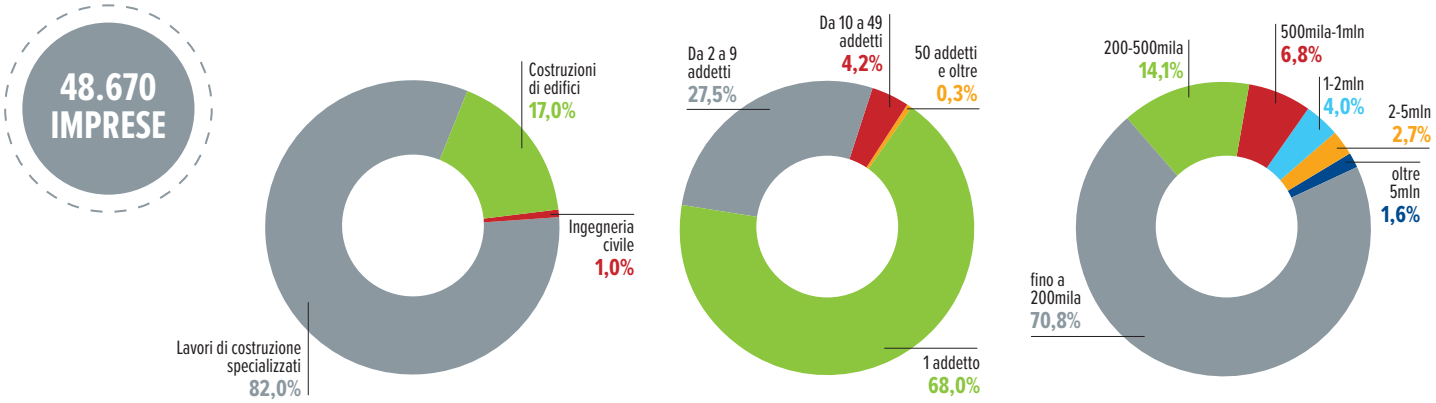
Per il 2024, i dati Movimprese-Unioncamere, sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, possono fornire indicazioni comunque utili a delineare l'andamento dell'offerta produttiva settoriale. Tali dati segnalano un ulteriore risultato positivo, con un incremento di oltre 11.600 imprese di costruzioni rispetto a un anno prima (+1,3%), quasi il 30% dell'intero plus registrato per l'insieme dei settori di attività economici (+37mila realtà).

# EMILIA-ROMAGNA

## STRUTTURA E CARATTERISTICHE

L'offerta produttiva del settore delle costruzioni in Emilia-Romagna è costituita da quasi 49mila imprese nel 2023 (ultimo dato Istat disponibile), pari a circa il 9% del dato complessivo nazionale (543.361 imprese). Il settore si presenta fortemente orientato verso i lavori di costruzione specializzati (82% del totale delle imprese), mentre il 17% si occupa in via prevalente di costruzioni di edifici. Il restante 1% opera nel comparto dell'ingegneria civile. Si rileva, inoltre, una frammentazione elevata, con oltre due terzi delle imprese costituite da realtà con un addetto e oltre un quarto ricadente nella fascia 2-9 addetti. Anche i volumi di affari si attestano su livelli contenuti: circa il 70% delle imprese di costruzioni nella regione, infatti dichiara un fatturato inferiore ai 200mila euro, cui segue un ulteriore 14% che si concentra nella classe 200mila-500mila euro. Nel complesso, pertanto, l'85% delle imprese di costruzioni in Emilia-Romagna ha un fatturato inferiore al mezzo milione di euro. La distribuzione per provincia evidenzia come l'offerta produttiva settoriale si concentri principalmente nelle province di Bologna (20,0%), Modena (16,1%) e Reggio Emilia (15,5%). La dimensione media conferma l'elevata frammentazione settoriale attestandosi su valori che oscillano tra i 2 addetti per impresa nella provincia di Reggio Emilia e i 3,1 di Modena (in media la regione ha una dimensione media di 2,7 addetti per impresa, inferiore sia a quella media nazionale sia a quella del Nord est).

**Imprese nel settore delle costruzioni**
COMPOSIZIONE %




Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2023

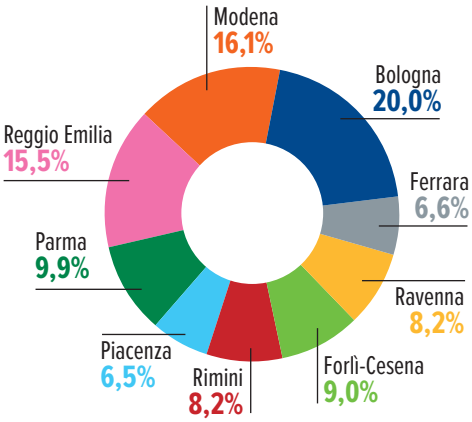
# EMILIA-ROMAGNA

## DINAMICHE NEGLI ULTIMI ANNI

In Emilia-Romagna, dopo la pesante crisi decennale che aveva causato la scomparsa di oltre 17mila imprese – la perdita più elevata tra tutte le regioni italiane dopo la Lombardia – dal 2020 il numero delle imprese ha ripreso a crescere. In quattro anni (2020-2023), infatti, risultano quasi 6mila realtà in più nel settore (+13,9%), recuperando poco più di un terzo del gap accumulato negli anni di crisi. L'espansione del tessuto imprenditoriale del settore nel quadriennio considerato è generalizzata a tutte le classi di addetti, con incrementi superiori al 20% per le realtà di dimensioni più elevate, a conferma di un progressivo consolidamento strutturale del settore. Parallelamente, si assiste ad un aumento, anche se molto contenuto, della dimensione media che passa da 2,6 addetti per impresa nel 2019 ai 2,7 di quattro anni dopo.

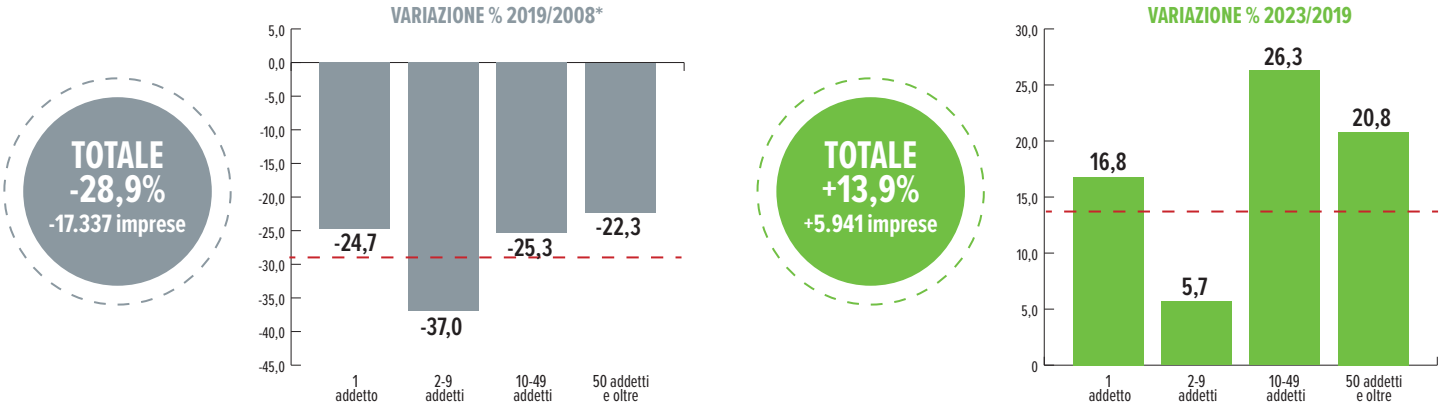
Imprese nel settore delle costruzioni per provincia

| Province | numero | dimensione media |
|---|---|---|
| PIACENZA | 3.177 | 2,5 |
| PARMA | 4.797 | 3,0 |
| REGGIO EMILIA | 7.547 | 2,0 |
| MODENA | 7.850 | 3,1 |
| BOLOGNA | 9.721 | 2,9 |
| FERRARA | 3.212 | 2,2 |
| RAVENNA | 3.986 | 2,6 |
| FORLÌ-CESENA | 4.382 | 2,9 |
| RIMINI | 3.998 | 2,7 |
| EMILIA-ROMAGNA | 48.670 | 2,7 |
| NORD-EST | 122.195 | 2,8 |
| ITALIA | 543.361 | 3,0 |




Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2023

Imprese nel settore delle costruzioni per classi di addetti




* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Per il 2024 i dati Movimprese-Unioncamere, seppur non omogenei né confrontabili con quelli Istat, possono comunque fornire elementi utili. Per l'Emilia-Romagna, in particolare, il trend dell'offerta produttiva regionale risulta ancora positivo, con un ulteriore incremento del numero di imprese di costruzioni di circa 900 realtà rispetto al 2023 (+1,2%).

# IL CREDITO

# ITALIA

Negli ultimi anni, il settore delle costruzioni ha attraversato un periodo di trasformazioni significative.
La grande crisi finanziaria del 2008 ha costituito uno spartiacque importante perché da quel momento l'Autorità di Vigilanza europea ha introdotto regole molto stringenti relative all'operatività delle banche, regole che hanno reso difficoltoso finanziare determinati settori.
Con le nuove normative in tema di patrimonializzazione, gli istituti bancari si sono scontrati contro vincoli di allocazione del credito particolarmente stringenti che hanno determinato, a cascata, restrizioni significative verso i settori considerati maggiormente a rischio. Il settore delle costruzioni, nonostante i grandi miglioramenti messi in atto dalle imprese dal punto di vista economico-finanziario, ha continuato ad essere valutato negativamente, scontando accantonamenti patrimoniali nei bilanci delle banche al massimo livello.
Le scelte di allocazione del portafoglio crediti da parte delle banche sono state spesse volte drastiche. I dati della Banca d'Italia sui finanziamenti destinati a investimenti in costruzioni, fotografano una situazione molto chiara: dallo scoppio della crisi del 2008, i livelli di finanziamenti erogati alle imprese per investimenti in costruzioni 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.
Basti pensare che nel 2007 il settore bancario destinava a investimenti in costruzioni oltre 52 miliardi di euro, mentre il 2024 si è chiuso con un ammontare di 10,6 miliardi di euro.
I dati congiunturali più recenti relativi al 2024 indicano una nuova flessione rispetto all'anno precedente, -6,6% nel totale, con un -3,4% per gli investimenti in edilizia residenziale e -11,2% per investimenti in edilizia non residenziale.

L'analisi territoriale per i **finanziamenti destinati al comparto residenziale** permette di evidenziare come le dinamiche riscontrate sul territorio nazionale siano abbastanza variegate, con regioni che mostrano aumenti di importante entità (come il Molise, la Calabria, la Puglia) e altre dove, al contrario, i decrementi riscontrati superano di molto la media nazionale (i cali più forti in Liguria, Basilicata, Piemonte e Sardegna).

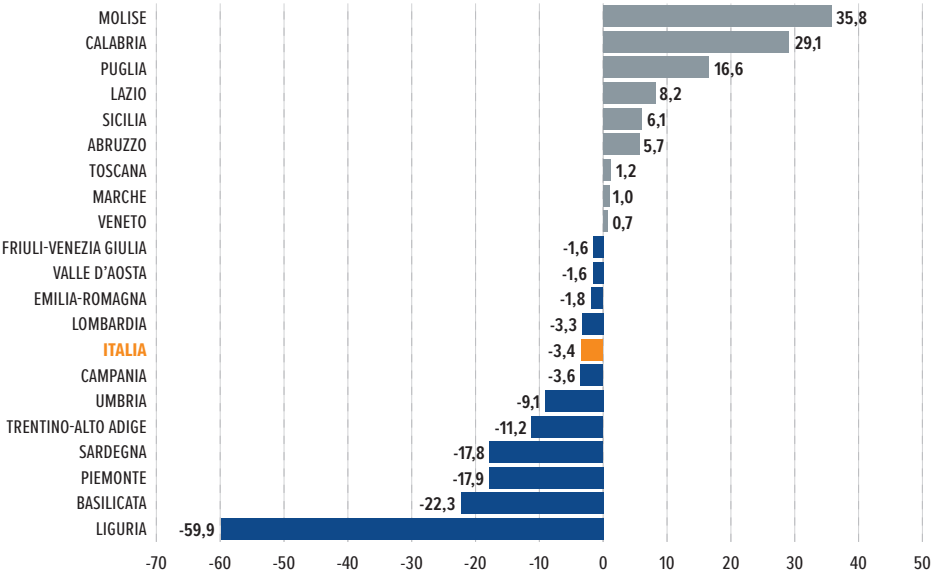
Lo studio territoriale dei finanziamenti destinati, invece, al **comparto non residenziale**, evidenzia una situazione più omogenea tra le diverse regioni del Paese, indicando soltanto quattro regioni con aumenti di erogazioni nel 2024 (Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia e Sardegna), mentre sul resto delle aree i finanziamenti non residenziali sono diminuiti, seppur con intensità differenti. Particolarmente forte il calo riscontrato in Calabria, Abruzzo, Puglia, Basilicata e Lazio.

**Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia in Italia**
MILIONI DI EURO

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | I trim. 2024 | II trim. 2024 | III trim. 2024 | IV trim. 2024 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Residenziale | 9.145 | 8.172 | 8.169 | 7.179 | 7.654 | 7.858 | 6.840 | 8.588 | 7.804 | 6.655 | 1.414 | 1.488 | 1.435 | 2.089 | 6.427 |
| Non Residenziale | 5.961 | 9.972 | 8.528 | 8.968 | 10.387 | 7.542 | 9.737 | 6.510 | 4.573 | 4.689 | 1.026 | 986 | 931 | 1.223 | 4.165 |
| Totale | 15.107 | 18.144 | 16.697 | 16.147 | 18.041 | 15.447 | 16.577 | 15.098 | 12.377 | 11.344 | 2.440 | 2.474 | 2.366 | 3.312 | 10.592 |
| | 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 | -14,7 | -17,8 | -10,9 | 0,4 | 13,9 | -3,4 |
| Non Residenziale | 6,7 | 67,3 | -14,5 | 5,2 | 15,8 | -27,4 | 29,1 | -33,1 | -29,8 | 2,5 | -14,6 | -48,9 | 25,1 | 50,2 | -11,2 |
| Totale | -10,1 | 20,1 | -8,0 | -3,3 | 11,7 | -14,4 | 7,3 | -8,9 | -18,0 | -8,3 | -16,5 | -31,3 | 8,8 | 25,1 | -6,6 |

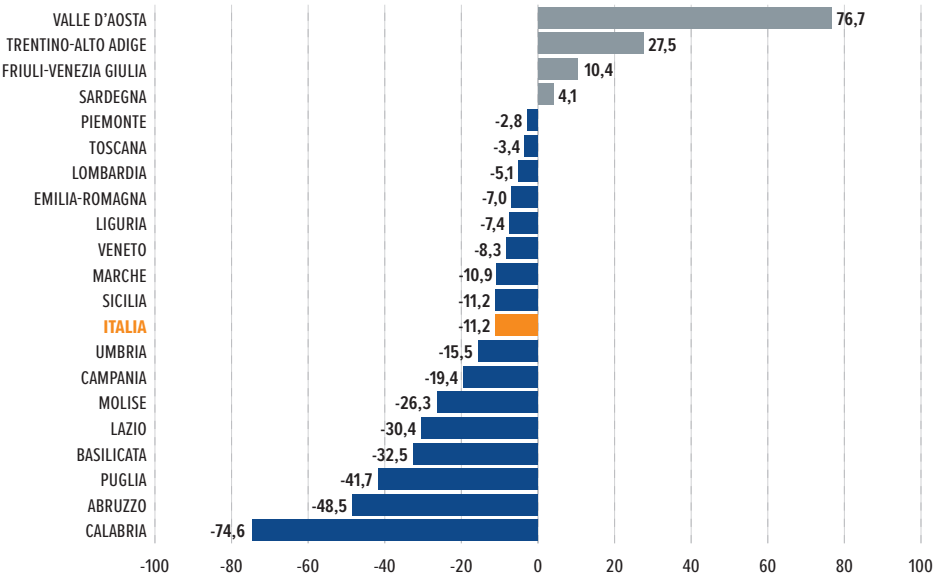
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia residenziale**
VARIAZIONE % 2024/2023




Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia non residenziale**
VARIAZIONE % 2024/2023




Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

# ITALIA

Anche l'andamento dei **finanziamenti dei mutui alle famiglie** per comprare abitazioni ha risentito dell'andamento incerto del contesto economico, con oscillazioni nel livello di erogazione di mutui altalenanti nei vari anni.
Nel 2024, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentati dell'8,1% rispetto al 2023, un ammontare di 44,6 miliardi circa.

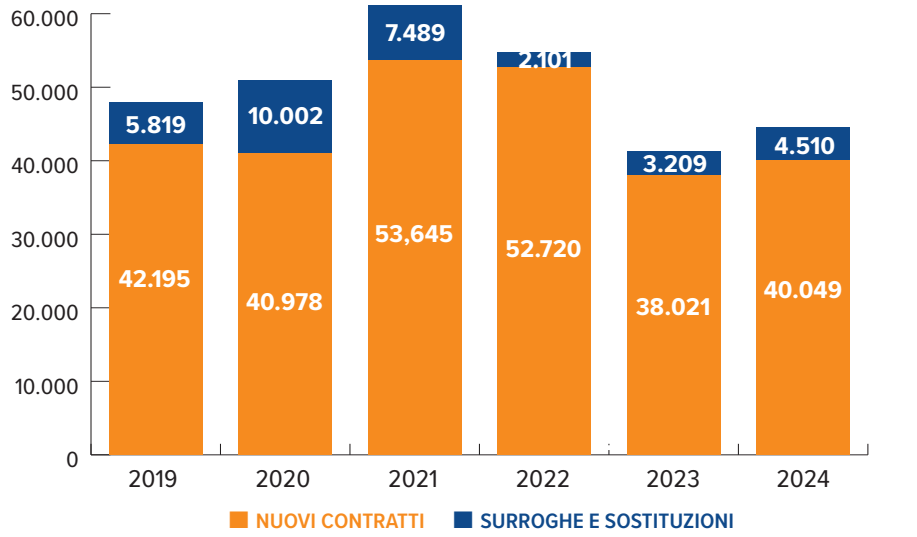
Analizzando nel dettaglio la **composizione dei finanziamenti erogati** emerge che la dinamica riscontrata è il risultato di un incremento sia dei nuovi contratti di mutui (+5,3% rispetto al 2023) sia delle surroghe e sostituzioni di mutui (+40,5% rispetto al 2023).
L'analisi territoriale dei mutui destinati all'acquisto di abitazioni permette di sottolineare come l'incremento riscontrato nel 2024 è attribuibile a tutte le regioni, con l'eccezione di Basilicata, Friuli-Venezia Giulia e Molise, dove continua il calo delle erogazioni da parte degli istituti di credito per questa tipologia di finanziamento.

**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 | 2023 | I trim. 2024 | II trim. 2024 | III trim. 2024 | IV trim. 2024 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.183 | 41.247 | 49.704 | 47.672 | 50.602 | 48.900 | 50.514 | 61.611 | 55.257 | 41.230 | 8.543 | 11.256 | 10.822 | 13.939 | 44.559 |
| 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 | -25,4 | -17,1 | 7,0 | 12,9 | 28,8 | 8,1 |

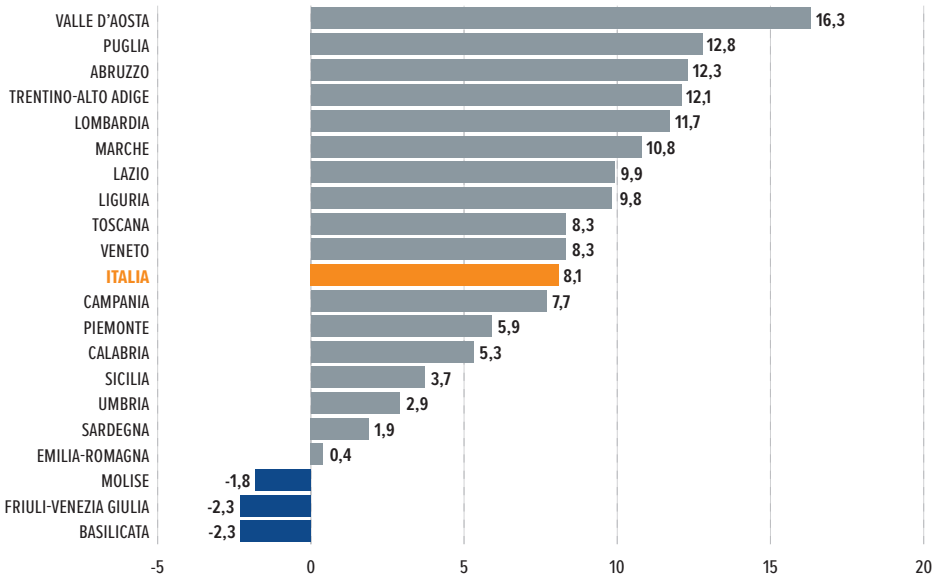
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**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

**Flusso di nuovi mutui erogati per acquisto di abitazioni alle famiglie**
VARIAZIONE % 2024/2023




Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

# EMILIA-ROMAGNA

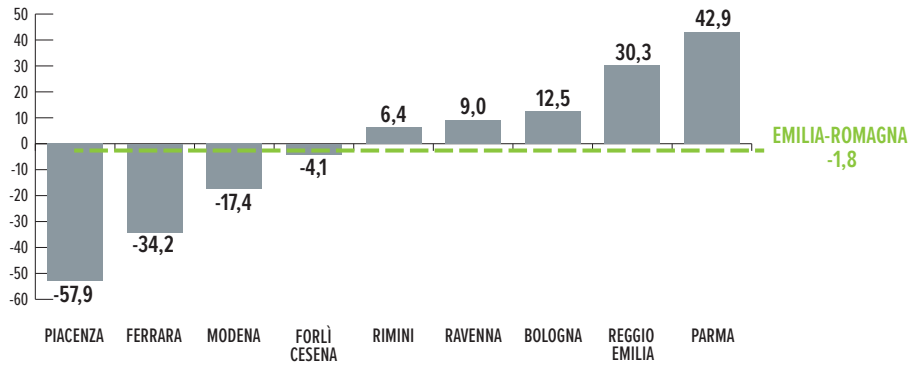
In Emilia-Romagna continua anche nel 2024 il calo dei **finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale**, -1,8% rispetto al 2023. L'analisi territoriale dei dati evidenzia che il calo non ha riguardato tutte le province. I cali più forti sono stati riscontarti nella provincia di Piacenza, Ferrara e Modena.

**Flusso di nuovi mutui per investimenti residenziali**

MILIONI DI EURO

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BOLOGNA | 151,2 | 110,2 | 95,1 | 104,8 | 108,6 | 164,4 | 81,6 | 109,3 | 110,1 | 84,9 | 95,4 |
| FERRARA | 42,0 | 26,2 | 44,0 | 32,6 | 29,7 | 22,6 | 27,0 | 25,0 | 26,3 | 18,1 | 11,9 |
| FORLÌ-CESENA | 73,5 | 60,7 | 61,2 | 47,0 | 65,0 | 68,8 | 64,1 | 52,8 | 54,2 | 46,5 | 44,6 |
| MODENA | 73,3 | 70,8 | 79,5 | 76,5 | 95,8 | 112,7 | 120,7 | 85,9 | 83,4 | 77,5 | 64,0 |
| PARMA | 59,4 | 42,7 | 34,7 | 37,4 | 61,5 | 57,2 | 42,0 | 67,3 | 57,9 | 42,2 | 60,2 |
| PIACENZA | 82,5 | 23,2 | 27,9 | 20,0 | 23,4 | 27,0 | 14,8 | 55,0 | 51,3 | 48,3 | 20,4 |
| RAVENNA | 97,0 | 30,5 | 31,3 | 32,7 | 105,6 | 66,7 | 49,1 | 36,1 | 50,4 | 29,6 | 32,3 |
| REGGIO EMILIA | 87,6 | 90,4 | 33,9 | 23,7 | 28,2 | 32,9 | 44,1 | 32,0 | 137,5 | 27,1 | 35,3 |
| RIMINI | 47,9 | 41,5 | 51,6 | 28,4 | 39,3 | 31,2 | 35,8 | 44,2 | 43,2 | 42,0 | 44,7 |
| EMILIA-ROMAGNA | 714,4 | 496,2 | 459,2 | 403,1 | 557,2 | 583,5 | 479,2 | 507,6 | 614,3 | 416,2 | 408,89 |
| | | | | | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | |
| BOLOGNA | | -27,1 | -13,7 | 10,2 | 3,6 | 51,4 | -50,4 | 34,0 | 0,7 | -22,9 | 12,5 |
| FERRARA | | -37,6 | 67,9 | -25,9 | -8,9 | -23,9 | 19,5 | -7,3 | 5,3 | -31,4 | -34,2 |
| FORLÌ-CESENA | | -17,4 | 0,8 | -23,2 | 38,4 | 5,8 | -6,8 | -17,6 | 2,6 | -14,1 | -4,1 |
| MODENA | | -3,4 | 12,3 | -3,8 | 25,2 | 17,7 | 7,1 | -28,9 | -2,8 | -7,1 | -17,4 |
| PARMA | | -28,1 | -18,7 | 7,8 | 64,6 | -7,1 | -26,6 | 60,3 | -13,9 | -27,2 | 42,9 |
| PIACENZA | | -71,9 | 20,3 | -28,3 | 17,2 | 15,2 | -45,2 | 271,6 | -6,7 | -5,8 | -57,9 |
| RAVENNA | | -68,6 | 2,6 | 4,5 | 223,0 | -36,9 | -26,4 | -26,5 | 39,5 | -41,2 | 9,0 |
| REGGIO EMILIA | | 3,2 | -62,5 | -30,1 | 18,8 | 16,8 | 34,0 | -27,5 | 330,2 | -80,3 | 30,3 |
| RIMINI | | -13,4 | 24,3 | -45,0 | 38,5 | -20,7 | 14,7 | 23,5 | -2,3 | -2,7 | 6,4 |
| EMILIA-ROMAGNA | | -30,5 | -7,5 | -12,2 | 38,2 | 4,7 | -17,9 | 5,9 | 21,0 | -32,3 | -1,8 |

VARIAZIONI % 2024/2023




Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

# EMILIA-ROMAGNA

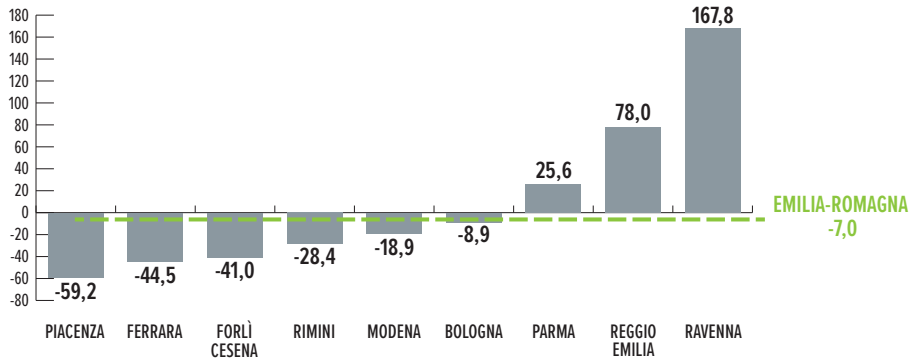
Per quanto riguarda il **comparto delle costruzioni non residenziali**, il 2024 segna il quarto anno consecutivo di contrazione dell'attività, con una flessione pari al -7% rispetto all'anno precedente. Questo dato si somma al decremento già registrato nel 2023, pari al -2,7%, delineando un trend di progressiva riduzione dei volumi che sembra interessare in maniera strutturale il settore.
La variazione negativa ha riguardato tutte le province, con l'eccezione di Parma, Reggio Emilia e Ravenna.

**Flusso di nuovi mutui per investimenti non residenziali**

MILIONI DI EURO

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BOLOGNA | 107,5 | 182,7 | 170,4 | 248,7 | 321,5 | 171,9 | 194,6 | 121,7 | 67,4 | 94,3 | 85,9 |
| FERRARA | 41,6 | 41,2 | 47,7 | 65,9 | 47,5 | 24,6 | 51,3 | 24,0 | 10,8 | 10,0 | 5,6 |
| FORLÌ-CESENA | 51,1 | 141,7 | 134,5 | 51,7 | 95,3 | 60,7 | 57,1 | 48,0 | 38,7 | 53,3 | 31,5 |
| MODENA | 93,1 | 135,0 | 183,0 | 112,0 | 129,5 | 91,4 | 168,4 | 87,2 | 74,7 | 130,6 | 105,9 |
| PARMA | 88,3 | 125,8 | 73,3 | 165,3 | 165,5 | 87,3 | 125,0 | 107,5 | 29,0 | 22,2 | 27,9 |
| PIACENZA | 23,8 | 27,7 | 37,3 | 27,4 | 27,7 | 42,7 | 28,7 | 22,7 | 14,4 | 11,5 | 4,7 |
| RAVENNA | 126,0 | 108,3 | 95,0 | 87,8 | 138,0 | 83,3 | 72,0 | 84,2 | 41,9 | 17,9 | 48,1 |
| REGGIO EMILIA | 79,1 | 141,0 | 62,0 | 77,5 | 172,0 | 59,3 | 79,5 | 148,9 | 59,7 | 28,3 | 50,4 |
| RIMINI | 51,4 | 48,1 | 88,0 | 117,6 | 149,9 | 42,5 | 102,2 | 33,5 | 126,8 | 82,6 | 59,2 |
| EMILIA-ROMAGNA | 661,9 | 951,5 | 891,2 | 953,9 | 1.246,9 | 663,7 | 878,8 | 677,8 | 463,5 | 450,8 | 419,1 |
| | | | | | | | | | | | |
| | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | | | | | |
| BOLOGNA | | 69,9 | -6,7 | 46,0 | 29,3 | -46,5 | 13,2 | -37,5 | -44,6 | 39,9 | -8,9 |
| FERRARA | | -1,0 | 15,8 | 38,2 | -27,9 | -48,2 | 108,5 | -53,2 | -55,1 | -7,3 | -44,5 |
| FORLÌ-CESENA | | 177,3 | -5,1 | -61,6 | 84,3 | -36,3 | -5,9 | -15,9 | -19,3 | 37,7 | -41,0 |
| MODENA | | 45,0 | 35,6 | -38,8 | 15,6 | -29,4 | 84,2 | -48,2 | -14,4 | 75,0 | -18,9 |
| PARMA | | 42,5 | -41,7 | 125,5 | 0,1 | -47,3 | 43,2 | -14,0 | -73,0 | -23,6 | 25,6 |
| PIACENZA | | 16,4 | 34,7 | -26,5 | 1,1 | 54,2 | -32,8 | -20,8 | -36,6 | -19,9 | -59,2 |
| RAVENNA | | -14,0 | -12,3 | -7,6 | 57,2 | -39,6 | -13,6 | 17,0 | -50,3 | -57,1 | 167,8 |
| REGGIO EMILIA | | 78,3 | -56,0 | 25,0 | 121,9 | -65,5 | 34,1 | 87,3 | -59,9 | -52,6 | 78,0 |
| RIMINI | | -6,4 | 83,0 | 33,6 | 27,5 | -71,6 | 140,5 | -67,2 | 278,6 | -34,9 | -28,4 |
| EMILIA-ROMAGNA | | 43,7 | -6,3 | 7,0 | 30,7 | -46,8 | 32,4 | -22,9 | -31,6 | -2,7 | -7,0 |

VARIAZIONI % 2024/2023




Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

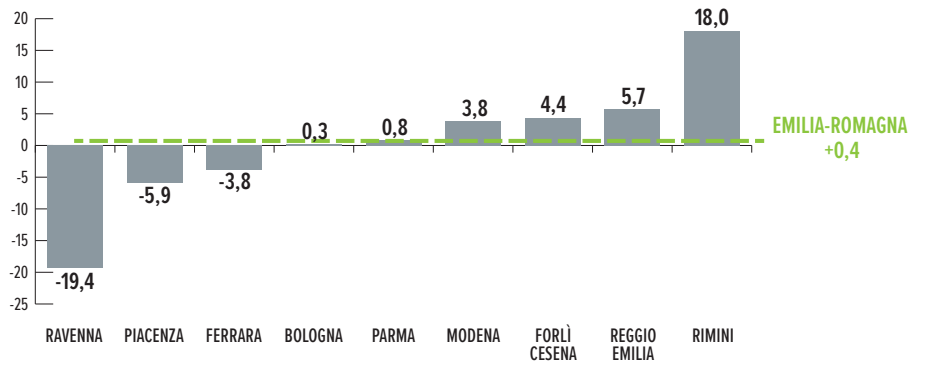
# EMILIA-ROMAGNA

Relativamente ai **finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni** in Emilia-Romagna, nel 2024 si registra una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente, con una variazione marginale pari a +0,4%.
A livello territoriale, le province di Ravenna, Piacenza e Ferrara continuano a evidenziare dinamiche negative, confermando anche nel 2024 un trend di progressivo ridimensionamento dei volumi di mutui concessi alle famiglie.

**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 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BOLOGNA | 606,5 | 1.093,9 | 1.228,8 | 1.152,7 | 1.359,0 | 1.509,5 | 1.478,3 | 1.772,8 | 1.679,6 | 1.265,2 | 1.268,7 |
| FERRARA | 93,6 | 175,6 | 224,1 | 191,1 | 229,7 | 220,2 | 228,3 | 284,3 | 277,7 | 235,3 | 226,4 |
| FORLÌ-CESENA | 159,0 | 320,4 | 371,7 | 340,2 | 376,8 | 335,4 | 382,4 | 467,0 | 445,9 | 336,7 | 351,4 |
| MODENA | 297,0 | 495,9 | 601,9 | 610,5 | 667,9 | 663,2 | 698,3 | 894,7 | 831,3 | 641,9 | 666,4 |
| PARMA | 230,3 | 321,2 | 378,4 | 406,5 | 418,7 | 401,8 | 439,5 | 505,5 | 514,1 | 388,9 | 392,1 |
| PIACENZA | 119,3 | 178,3 | 227,9 | 224,6 | 232,4 | 208,0 | 213,6 | 322,3 | 265,9 | 224,9 | 211,6 |
| RAVENNA | 181,9 | 328,0 | 378,4 | 367,0 | 361,0 | 336,5 | 365,9 | 488,7 | 489,0 | 451,4 | 363,7 |
| REGGIO EMILIA | 218,0 | 329,4 | 380,0 | 396,1 | 468,0 | 462,3 | 473,2 | 582,2 | 592,4 | 455,7 | 481,6 |
| RIMINI | 142,4 | 257,4 | 270,1 | 257,5 | 304,5 | 297,3 | 306,7 | 417,2 | 414,7 | 303,5 | 358,1 |
| EMILIA-ROMAGNA | 2.048,0 | 3.500,1 | 4.061,3 | 3.946,2 | 4.417,9 | 4.434,2 | 4.586,2 | 5.734,8 | 5.510,5 | 4.303,4 | 4.319,9 |
| | | | | | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | |
| BOLOGNA | | 80,4 | 12,3 | -6,2 | 17,9 | 11,1 | -2,1 | 19,9 | -5,3 | -24,7 | 0,3 |
| FERRARA | | 87,6 | 27,6 | -14,7 | 20,2 | -4,1 | 3,7 | 24,5 | -2,3 | -15,3 | -3,8 |
| FORLÌ-CESENA | | 101,5 | 16,0 | -8,5 | 10,8 | -11,0 | 14,0 | 22,1 | -4,5 | -24,5 | 4,4 |
| MODENA | | 67,0 | 21,4 | 1,4 | 9,4 | -0,7 | 5,3 | 28,1 | -7,1 | -22,8 | 3,8 |
| PARMA | | 39,5 | 17,8 | 7,4 | 3,0 | -4,0 | 9,4 | 15,0 | 1,7 | -24,4 | 0,8 |
| PIACENZA | | 49,5 | 27,8 | -1,4 | 3,5 | -10,5 | 2,7 | 50,9 | -17,5 | -15,4 | -5,9 |
| RAVENNA | | 80,3 | 15,4 | -3,0 | -1,6 | -6,8 | 8,7 | 33,6 | 0,1 | -7,7 | -19,4 |
| REGGIO EMILIA | | 51,1 | 15,4 | 4,2 | 18,1 | -1,2 | 2,4 | 23,0 | 1,7 | -23,1 | 5,7 |
| RIMINI | | 80,8 | 4,9 | -4,7 | 18,3 | -2,4 | 3,2 | 36,0 | -0,6 | -26,8 | 18,0 |
| EMILIA-ROMAGNA | | 70,9 | 16,0 | -2,8 | 12,0 | 0,4 | 3,4 | 25,0 | -3,9 | -21,9 | 0,4 |

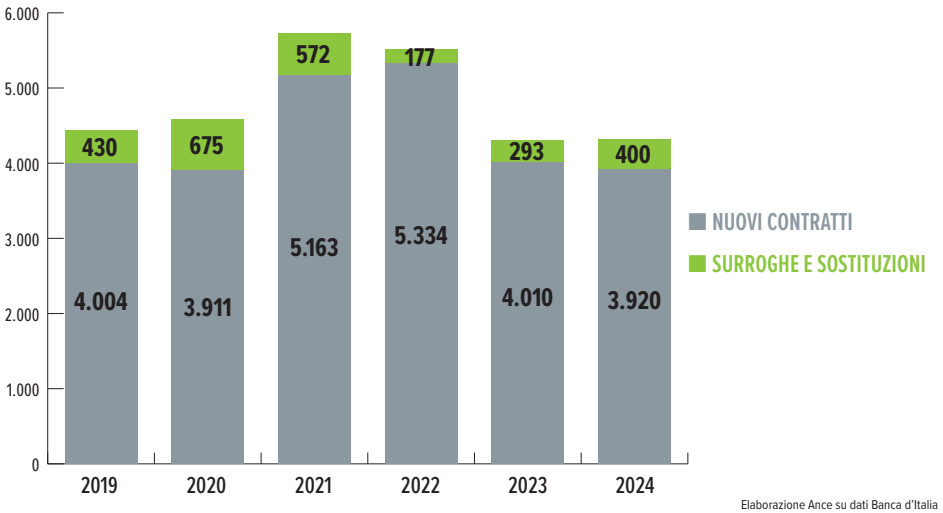
VARIAZIONI % 2024/2023




Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi della **composizione dei nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni** in Emilia-Romagna nel 2024 evidenzia una flessione del numero di contratti di mutuo stipulati ex novo, con una diminuzione pari al -2,3% rispetto all'anno precedente. Parallelamente, si rileva un incremento delle operazioni di surroga e sostituzione, che registrano una crescita di circa il +36%.

**Composizione del flusso di mutui erogati alle famiglie per acquisto di abitazioni**
MILIONI DI EURO




Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

# 1

# LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE

# ITALIA

## POPOLAZIONE E FAMIGLIE

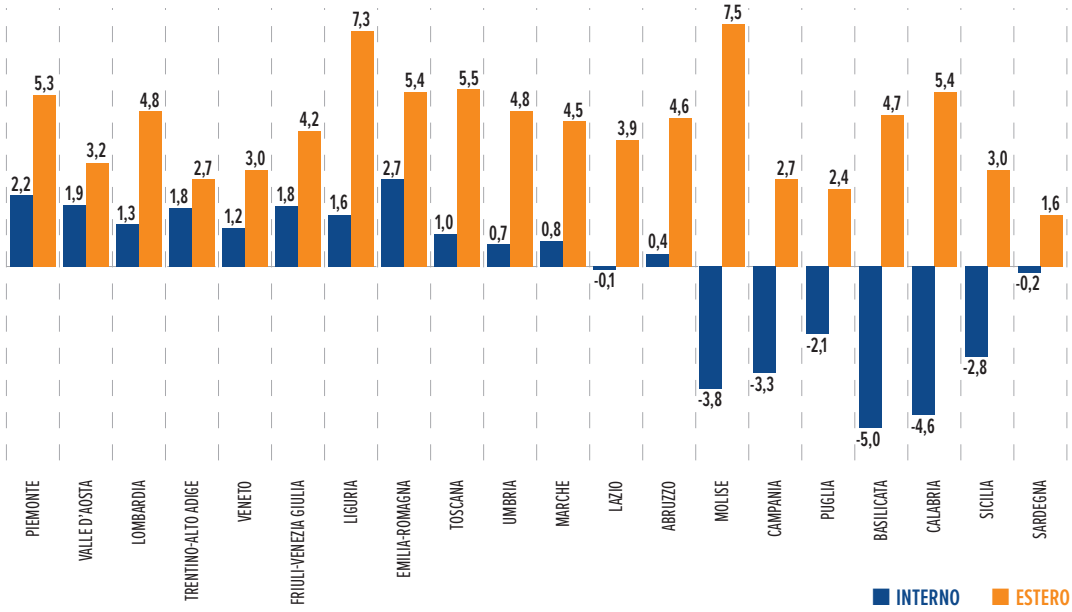
La **popolazione** in Italia, dati Istat al 31 dicembre 2024, è pari a 58.943.177 residenti, in flessione rispetto al 2023, circa 47mila individui in meno. Questo dato è il risultato di **andamenti demografici molto diversi tra il Nord, il Centro e il Sud e le Isole**. Le regioni del Nord registrano, infatti, valori positivi (il Nord guadagna più di 40mila residenti), in quanto risultano più attrattive nei confronti della popolazione straniera residente e anche dei flussi migratori interni, riuscendo a compensare la dinamica demografica naturale negativa.
Diversamente, nel Sud e nelle Isole si registra un calo sostenuto della popolazione, con la perdita di quasi 74mila residenti, mentre più contenuta è la perdita di popolazione nelle regioni del Centro.
Il calo della popolazione nel Mezzogiorno è frutto di una dinamica demografica sfavorevole, che vede un eccesso dei decessi sulle nascite, alla quale si correla uno spostamento di popolazione verso le altre regioni e movimenti migratori con l'estero che non riescono a compensare tali perdite.
Nel 2024 i trasferimenti di residenza tra Comuni italiani sono pari a 1 milione e 413mila, segnando una diminuzione dell'1,4% rispetto al 2023. La contrazione è dovuta alla riduzione della mobilità interna dei cittadini italiani, mentre tra i cittadini stranieri la mobilità interna è in aumento del +7,8%.
Anche nel 2024 il Mezzogiorno conferma un saldo migratorio interno negativo con una perdita di 52mila residenti. 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. Particolarmente attrattiva si conferma l'Emilia-Romagna, con il tasso migratorio interno più alto (+2,7 per mille), seguita dal Piemonte (+2,2 per mille) e dalla Valle d'Aosta (+1,9 per mille).
**Le famiglie, diversamente dalla popolazione, continuano ad aumentare**: al 31 dicembre 2023, sono pari a 26.562.568 con una variazione, rispetto al 2022, del +0,6%, pari a poco più di 162mila nuove famiglie. Anche in questo caso, la variazione relativa è maggiore nelle aree del Nord (+0,7%).

**Popolazione residente in Italia e famiglie per ripartizione geografica**

| | Popolazione residente al 31 dicembre 2024 | Variazione % 2024-2023 | Famiglie al 31 dicembre 2023 | Variazione % 2023-2022 |
|---|---|---|---|---|
| NORD-OVEST | 15.932.805 | 0,2 | 7.418.681 | 0,7 |
| NORD-EST | 11.597.719 | 0,1 | 5.249.355 | 0,7 |
| CENTRO | 11.704.312 | - 0,2 | 5.396.435 | 0,5 |
| SUD | 13.367.631 | - 0,3 | 5.660.228 | 0,6 |
| ISOLE | 6.340.710 | - 0,4 | 2.837.869 | 0,4 |
| **TOTALE** | **58.943.177** | **- 0,1** | **26.562.568** | **0,6** |

Elaborazione Ance su dati Istat

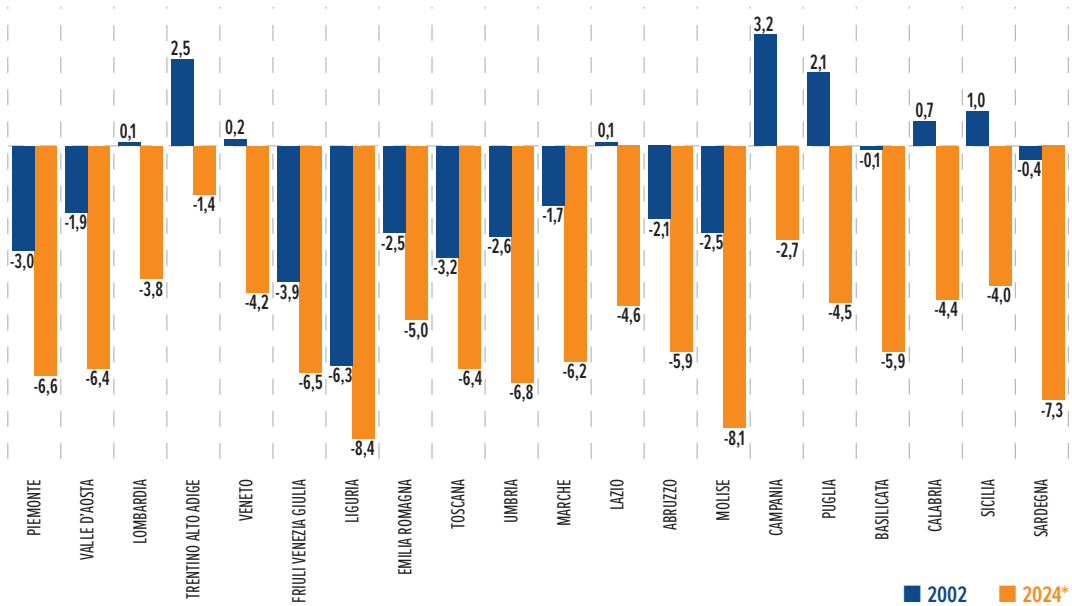
**Saldo migratorio interno e con l'estero per regione**
ANNO 2024* - VALORI PER MILLE RESIDENTI




* dato stimato

Elaborazione Ance su dati Istat

**Crescita naturale in Italia - Ripartizione regionale**
ANNI 2002 E 2024* - VALORI PER MILLE ABITANTI

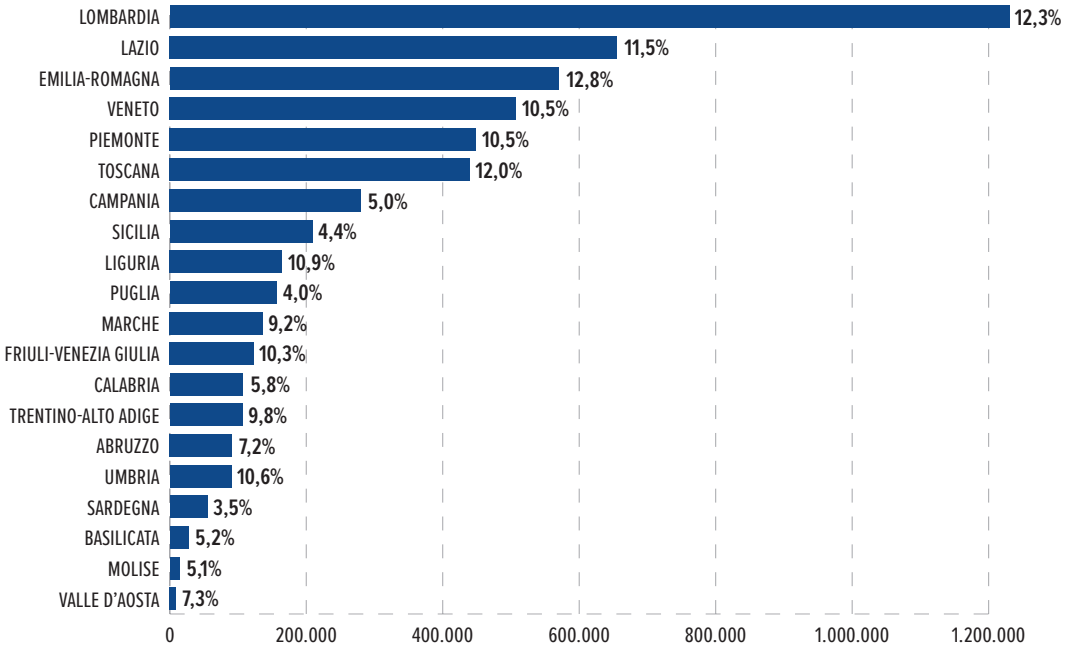



* 2024 dato provvisorio

# ITALIA

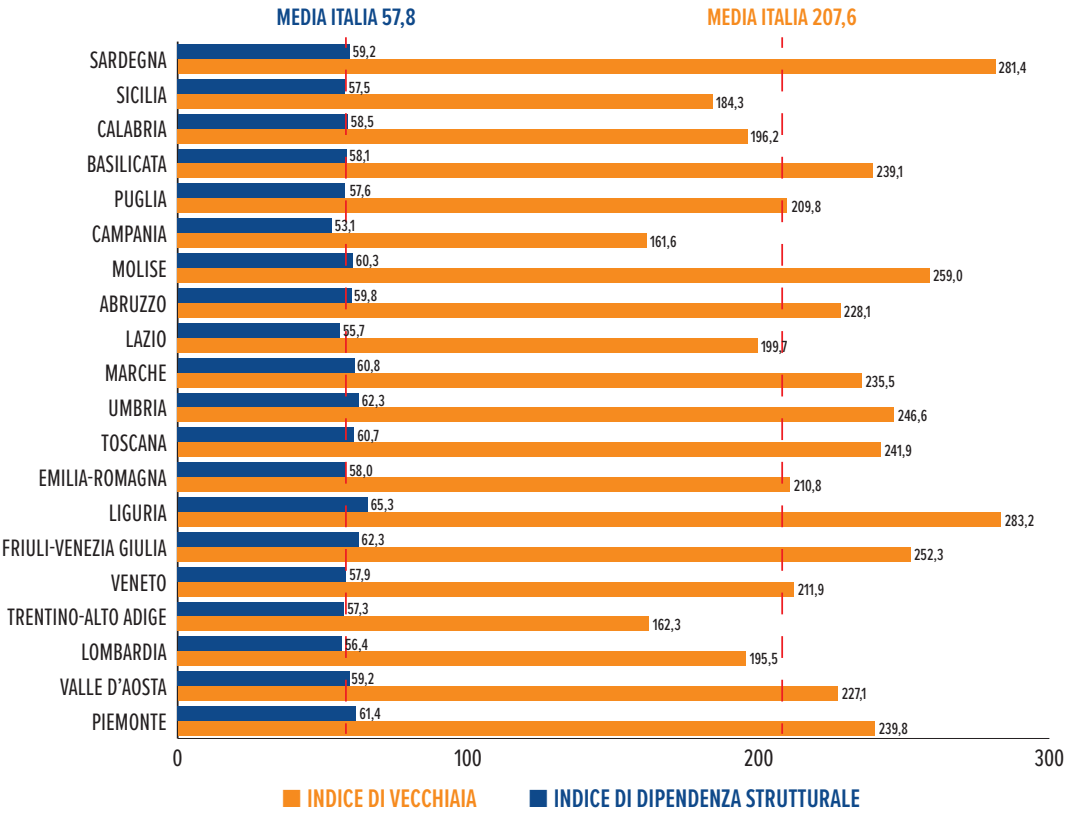
Crescono di numero ma si riducono nelle dimensioni: la dimensione media scende in 20 anni da 2,6 componenti agli attuali 2,2 (media 2023-2024).
L'analisi delle strutture familiari conferma, infatti, la tendenza, in atto da decenni, di una progressiva semplificazione nella dimensione e nella composizione delle famiglie, con un forte incremento delle famiglie unipersonali ed un costante aumento delle coppie senza figli e delle famiglie monogenitori, in prevalenza madri sole. Nel biennio 2023-2024 più di un terzo delle famiglie è formato da una persona sola (il 36,2%), mentre 20 anni fa questa tipologia rappresentava un quarto delle famiglie (25,5%).
Nel 2024 le nascite si attestano a quota 370mila, registrando una diminuzione sul 2023 del 2,6%. Calano anche i decessi ma la crescita naturale, ovvero la differenza tra nascite e decessi, è sempre fortemente negativa (-281mila unità).
La crescita naturale nel 2024 (dati provvisori) presenta una dinamica negativa in tutte le regioni. Il dato migliore lo registra il Trentino-Alto Adige (-1,4 per mille) e la Liguria registra il peggiore (-8,4 per mille); la media nazionale del tasso di crescita naturale è pari a -4,8 per mille.
La **popolazione straniera** residente in Italia al 31 dicembre 2024 è pari a 5.422.426 persone, in aumento di 169mila individui (+3,2% rispetto al 2023) e rappresenta, nella media nazionale, il 9,2% del totale dei residenti.
Il fenomeno immigratorio 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.
Il 58,3% del totale degli stranieri risiede nel Nord, il 24,4% nelle regioni del Centro e il restante 17,3% nel Mezzogiorno. L'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione residente è molto diversa da regione a regione.
La **struttura per età**, dati Istat al 1° gennaio 2025, vede ulteriormente aumentata la componente anziana della popolazione. La popolazione over 65 anni è arrivata a rappresentare il 24,7% della popolazione totale e l'età media della popolazione è pari a 46,8 anni (nel 2021 si attestava a 45,9 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 arrivando a 207,6 anziani ogni cento giovani.
A livello regionale, la Liguria è la regione più anziana, seguita dalla Sardegna, dal Molise e dal Friuli-Venezia Giulia. Le regioni con le percentuali più basse di

**Popolazione straniera residente nelle Regioni**
VALORI ASSOLUTI E VALORI % - 31 DICEMBRE 2024




Elaborazione Ance su dati Istat

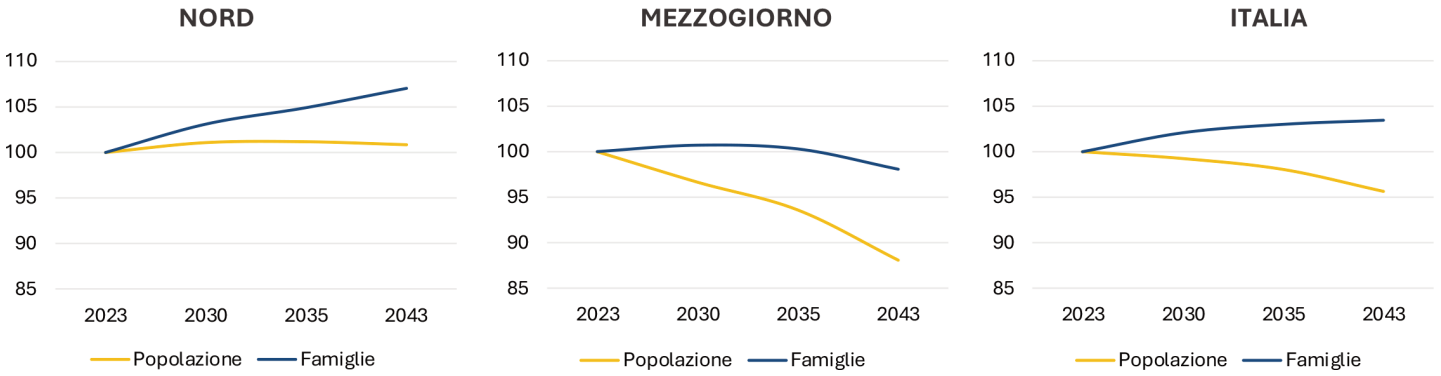
**Indice di dipendenza strutturale e indice di vecchiaia in Italia - Ripartizione regionale**
VALORI STIMATI AL 1° GENNAIO 2025




Elaborazione Ance su dati Istat

# ITALIA

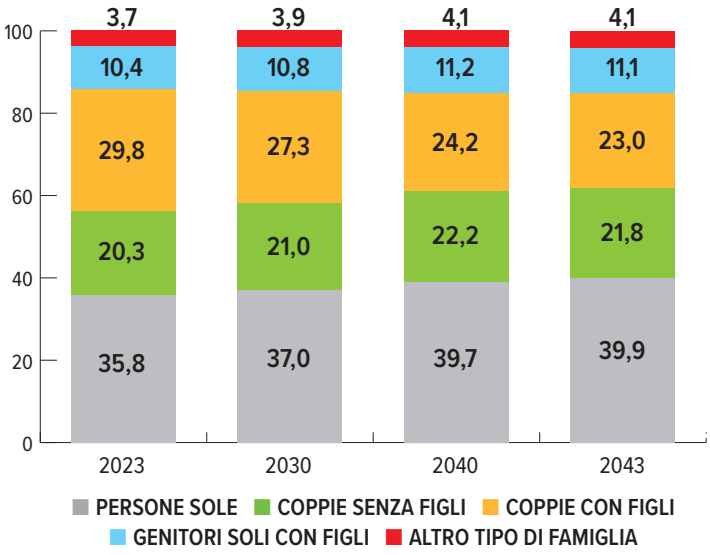
**Popolazione e famiglie residenti**
PREVISIONI SCENARIO MEDIANO - NUM. INDICE 2023=100




Elaborazione Ance su dati Istat

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.
La media Italia è pari a 57,8, confermando la presenza di uno squilibrio fra le generazioni che risulta ancora più forte in alcune regioni del centro nord.
Le **previsioni demografiche dell'Istat** su base 1° gennaio 2023 (scenario mediano) prospettano un continuo decremento della popolazione che, nel 2043, scenderebbe a 56,4 milioni, con una perdita di più di 2,5 milioni di residenti.
La diminuzione della popolazione, nei prossimi 20 anni, sarà concentrata nel Mezzogiorno (-2,4 milioni di persone) e, in misura ridotta, nel Centro. Diversamente, nel Nord la popolazione continuerebbe a crescere ed è possibile che il percorso di crescita prosegua anche negli anni successivi al 2043, mentre per il Mezzogiorno e il Centro tale possibilità non viene contemplata da nessuno degli scenari previsionali.
Le **famiglie** vedranno invece il loro numero aumentare di oltre 900mila unità: da 26 milioni nel 2023, arriverebbero a 26,9 milioni nel 2043 (+3,5%), ma la crescita non sarà omogenea. Anche per le famiglie, infatti, si deve rilevare un andamento dualistico: nel Nord continueranno a crescere per tutto il periodo, diversamente, nel Sud le previsioni stimano una diminuzione delle famiglie a partire dal 2032.
Quasi il 40% delle famiglie nel 2043 sarà composto da una persona sola, pari a 10,7 milioni di persone, e di queste 6,2 milioni avranno 65 anni e più. Proseguirà, inoltre, la diminuzione delle coppie con figli. I dati demografici fanno emergere andamenti molto differenziati anche guardando ai diversi territori, evidenziando un declino demografico più intenso nelle aree periferiche e ultraperiferiche.
Nel 2023, dati Istat Censimento permanente della popolazione, ha perso popolazione il 57,8% dei comuni italiani (4.568 contro 7.900 comuni) e tale diminuzione ha interessato soprattutto i comuni fino a 5mila abitanti, che hanno perso 24.500 residenti, mentre i comuni sopra 100.000 abitanti hanno registrato nell'insieme un lieve aumento.

**Famiglie residenti in Italia per tipologia**
PREVISIONI ISTAT SCENARIO MEDIANO - VALORI %



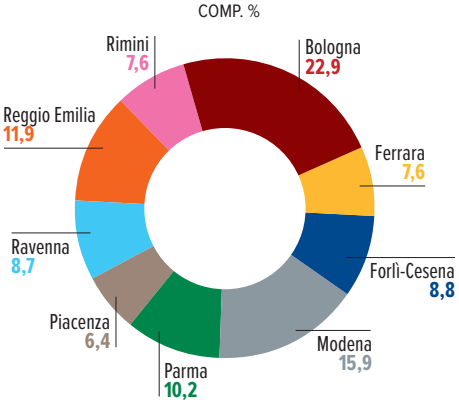

Elaborazione Ance su dati Istat

Questo fenomeno non avrà nei prossimi anni una intensità omogenea, ma risulterà più accentuato tra le Aree interne del Mezzogiorno che, secondo le previsioni Istat, tra solo 10 anni vedranno più del 90% dei comuni perdere popolazione (in quelle del Centro Nord la quota si attesterà intorno al 70%).

# EMILIA-ROMAGNA

La **popolazione residente** in Emilia-Romagna, al 31 dicembre 2024, ammonta a 4.465.678 persone e, rispetto all'anno precedente, risulta in crescita di quasi 10.490 persone (+0,2%). La provincia più abitata è quella di Bologna dove vive il 22,9% della popolazione, seguita dalla provincia di Modena (15,9%) e Reggio Emilia (11,9%).

Popolazione residente al 31 dicembre 2024




Elaborazione Ance su dati Istat

La dinamica della popolazione, dati Istat stimati per il 2024, riflette un **saldo naturale** negativo (-5 per mille), e un **saldo migratorio interno e con l'estero** entrambi positivi e pari, in totale, a +8,1 per mille. I nuovi nati sono quindi inferiori ai decessi, ma i flussi migratori dall'estero e dalle altre regioni hanno più che compensato la mancata crescita naturale.

L'**indice di vecchiaia** (rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e la popolazione con meno di 15 anni) ha raggiunto, valori percentuali Istat stimati al 1° gennaio 2025, quota 210,8 poco al di sopra del dato nazionale (207,6), ma in prospettiva la regione si attesterà su livelli inferiori al dato nazionale. 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 superiore al valore nazionale, 58 contro 57,8. 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. A livello provinciale, Reggio nell'Emilia, Parma e Modena presentano la struttura demografica più giovane; all'opposto, il processo di invecchiamento è più evidente nelle province di Ferrara e Ravenna.

In Emilia-Romagna, le **famiglie** (dati 2023) sono 2.061.495 e risultano in crescita, rispetto al 2022, dello 0,7%, più di 13mila nuove famiglie. La crescita interessa tutte le province, con percentuali sopra la media a Parma, Modena e Forlì-Cesena.

Le **previsioni** dell'Istat della popolazione indicano un continuo aumento del numero di residenti e lo stesso andamento per le famiglie, una delle poche regioni che vede le due curve in salita. Nel lungo periodo l'Istat stima, infatti, per l'Emilia-Romagna un costante aumento della popolazione e un più marcato aumento delle famiglie: nel 2043, l'Istat stima un aumento di popolazione pari a 153mila residenti in più e 190mila nuove famiglie.

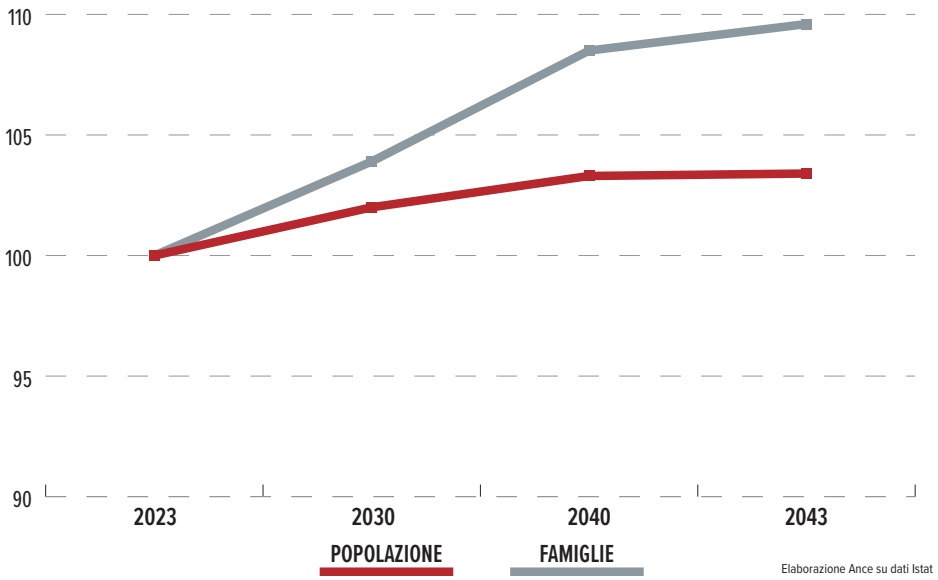
All'aumento del numero di famiglie farà riscontro un assestamento nei pesi delle tipologie familiari che vedranno un incremento delle persone sole e un ridimensionamento delle coppie con figli.

Popolazione e famiglie residenti in Emilia-Romagna

| | Popolazione residente al 31 dicembre 2024 | Variazione % 2024-2023 | Famiglie al 31 dicembre 2023 | Variazione % 2023-2022 |
|---|---|---|---|---|
| BOLOGNA | 1.020.865 | 0,2 | 500.057 | 0,6 |
| FERRARA | 339.999 | 0,1 | 162.946 | 0,4 |
| FORLÌ-CESENA | 393.628 | 0,1 | 175.769 | 0,8 |
| MODENA | 709.149 | 0,3 | 313.454 | 0,8 |
| PARMA | 456.015 | 0,3 | 209.470 | 0,9 |
| PIACENZA | 286.743 | 0,3 | 131.945 | 0,6 |
| RAVENNA | 387.501 | 0,1 | 181.642 | 0,6 |
| REGGIO NELL'EMILIA | 531.113 | 0,3 | 233.693 | 0,7 |
| RIMINI | 340.665 | 0,2 | 152.519 | 0,6 |
| EMILIA-ROMAGNA | 4.465.678 | 0,2 | 2.061.495 | 0,7 |

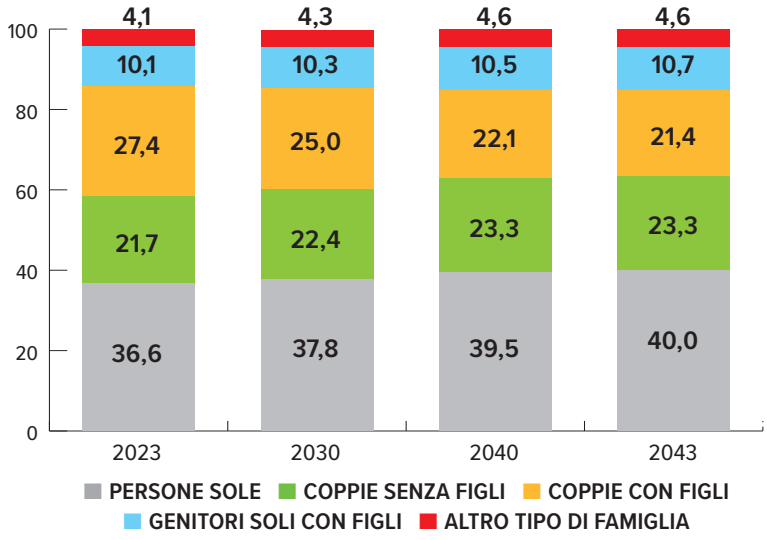
Elaborazione Ance su dati Istat

Popolazione e famiglie residenti in Emilia-Romagna
PREVISIONI ISTAT - SCENARIO MEDIANO - NUM. INDICE 2023=100




Elaborazione Ance su dati Istat

Famiglie residenti in Emilia-Romagna per tipologia
PREVISIONI ISTAT SCENARIO MEDIANO - VALORI %




Elaborazione Ance su dati Istat

# IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE E LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL BENE CASA

# ITALIA

**Il mercato immobiliare residenziale in Italia chiude il 2024 in positivo, dopo aver sperimentato un forte calo dell'attività transattiva nel corso di tutto il 2023**. A conferma di ciò, i dati dell'Agenzia delle Entrate evidenziano che le compravendite abitative hanno raggiunto le 719.578 unità, in aumento del +1,3% rispetto all'anno precedente. Tale risultato deriva dalla sintesi di un'accelerazione delle transazioni residenziali nel terzo e nel quarto trimestre d'anno (+2,5% e +7,6% rispettivamente su base annua), a seguito di un primo semestre debole. La crescita registrata dal complesso delle abitazioni compravendute nel 2024 (+1,3%) si riflette, con intensità analoga, anche alle transazioni riferite ai comuni capoluogo e agli altri comuni delle province (per entrambi +1,3% su base annua).

**Sulla dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale ha inciso certamente l'allentamento della politica restrittiva della BCE**, che a partire da giugno 2024 ha tagliato progressivamente i principali tassi di riferimento. Tale orientamento ha inciso positivamente sull'attività transattiva, assistita nel 41,5% dei casi dalla stipula del mutuo sull'immobile. Conferme in tal senso provengono dagli ultimi dati di Banca di Italia, secondo i quali, nel 2024, i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un aumento tendenziale del +8,1%.

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

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comuni capoluogo | 234.330 | 247.526 | 221.422 | 224.275 | 48.420 | 58.084 | 49.976 | 67.796 |
| Altri comuni delle province | 515.047 | 537.857 | 489.096 | 495.303 | 106.350 | 128.242 | 111.229 | 149.481 |
| Totale province | 749.377 | 785.382 | 710.518 | 719.578 | 154.770 | 186.326 | 161.205 | 217.277 |
| | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | | |
| Comuni capoluogo | 28,9 | 5,6 | -10,5 | 1,3 | -8,3 | 0,1 | 2,3 | 9,8 |
| Altri comuni delle province | 36,7 | 4,4 | -9,1 | 1,3 | -6,9 | 1,5 | 2,7 | 6,6 |
| Totale province | 34,1 | 4,8 | -9,5 | 1,3 | -7,3 | 1,1 | 2,5 | 7,6 |

* Dati provvisori

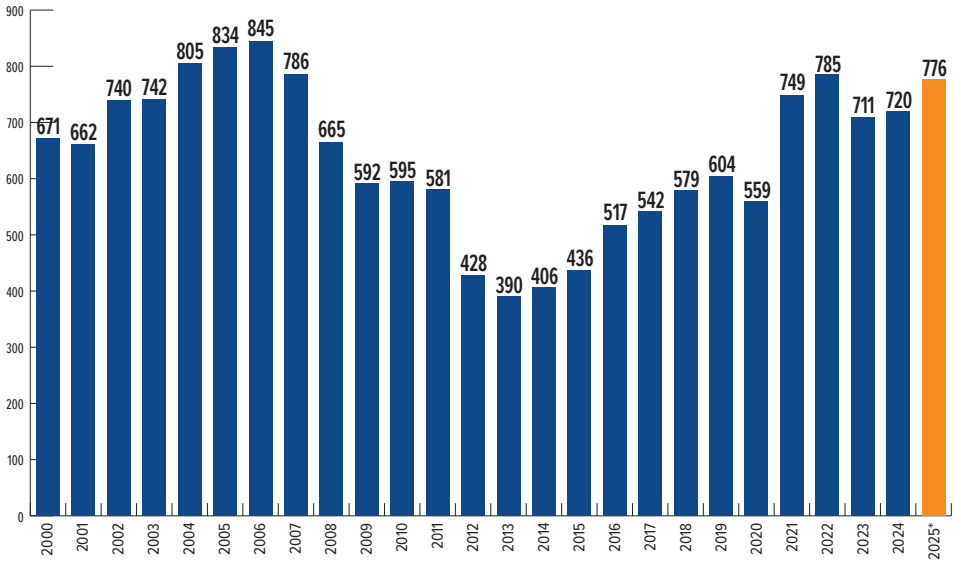
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Alla luce di ciò, gli ulteriori tagli dei tassi operati quest'anno potrebbero dare uno slancio aggiuntivo alle compravendite abitative**, rafforzando la ripresa già in atto. In questa direzione, le previsioni di Nomisma per il 2025 sono positive, con le transazioni residenziali che si attesteranno a circa 776 mila unità, un valore non molto distante dagli elevati livelli raggiunti nel 2022.

**Nel corso dell'ultimo decennio, i cambiamenti demografici e sociali hanno favorito l'emersione di una nuova domanda abitativa, dove al centro è posta la funzionalità che la casa garantisce**, ovvero la capacità di soddisfare le più disparate esigenze degli inquilini e la disponibilità di spazi adeguati. A ciò si aggiunga che il valore del bene casa viene commisurato anche in base ai servizi di prossimità presenti attorno ad esso, e all'accessibilità dei collegamenti con i centri nevralgici della città.

**In virtù di questi fattori la domanda abitativa continua ad essere sostenuta**: nel 2024, secondo l'indagine multiscopo dell'Istat, sono oltre 2,4 milioni le famiglie che hanno manifestato la volontà di cambiare casa (il 9,2% del totale). In particolare, dall'indagine emerge come le problematiche legate all'abitazione siano dovute soprattutto alle spese per il suo mantenimento (56,8% dei nuclei intervistati), mentre a livello di quartiere le criticità sono molteplici: infatti, più del 30% delle famiglie lamenta problematiche in merito al trasporto pub-

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




Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

*Previsioni Nomisma, marzo 2025

**Famiglie che desiderano cambiare abitazione - 2024**
MIGLIAIA

| AREA GEOGRAFICA | Numero | % sul totale delle famiglie |
|---|---|---|
| ITALIA | 2.434 | 9,2 |
| NORD-OVEST | 818 | 11,0 |
| NORD-EST | 568 | 10,8 |
| CENTRO | 508 | 9,4 |
| SUD | 362 | 6,4 |
| ISOLE | 178 | 6,3 |

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

**Famiglie che riscontrano criticità nell'abitare - 2024**
MIGLIAIA

| ITALIA | Numero | % sul totale delle famiglie |
|---|---|---|
| Spese per l'abitazione troppo alte | 15.096 | 56,8 |
| Abitazione troppo piccola | 3.178 | 12,0 |
| Irregolarità nell'erogazione dell'acqua | 2.320 | 8,7 |
| Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico | 9.173 | 34,5 |
| Inquinamento dell'aria | 10.782 | 40,6 |
| Sporcizia nelle strade | 8.676 | 32,7 |

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

# ITALIA

blico, all'inquinamento dell'aria e alla pulizia delle strade.

**Tali evidenze pongono l'accento sulla necessità di un intervento di rigenerazione urbana su larga scala, capace di rispondere alle complesse esigenze delle città moderne e dei loro abitanti**. La realizzazione di questi progetti implica un profondo processo di rinnovamento, basato su tre fattori interconnessi: la sostenibilità ambientale, con la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione degli edifici esistenti per diminuirne l'impatto carbonico, in linea con la direttiva europea "Casa Green"; la coesione sociale, attraverso la creazione di spazi comuni e luoghi di incontro che rafforzino il senso di comunità; il trasporto pubblico efficiente, garantito da mezzi moderni a basse emissioni, capaci di collegare capillarmente i quartieri e i principali centri della città.

A fronte di queste considerazioni qualitative, che mostrano le varie risposte che le abitazioni – e il loro contesto – possono e devono garantire, nel corso degli ultimi anni è mancata analoga attenzione alla funzione primaria della casa, quella di riparo e di luogo ove stabilizzare progetti di vita. Si è persa di vista l'estrema difficoltà di una parte sempre più grande della società a soddisfare questo bisogno primario.

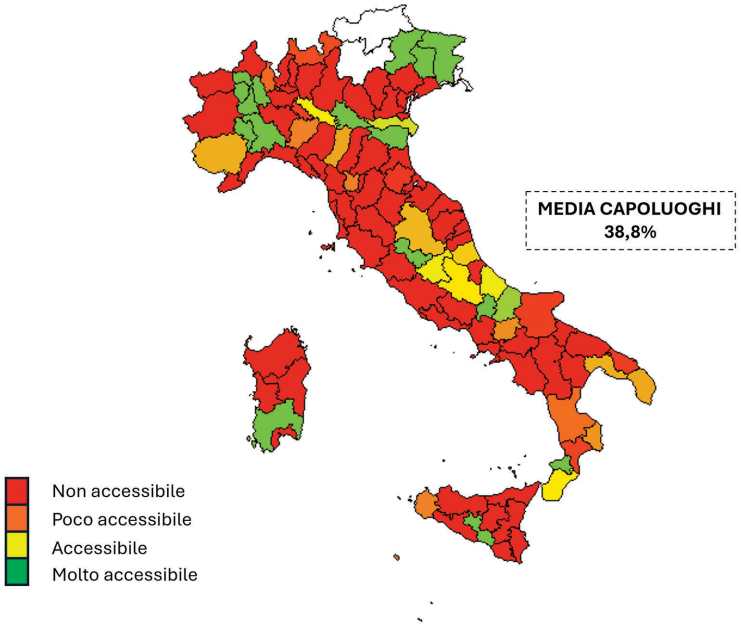
**Accanto al tema della "rigenerazione urbana", appare ormai non più rimandabile "il problema dell'accesso alla casa", una questione che coinvolge un numero sempre più ampio di cittadini.** È un problema che non riguarda solo l'Italia ma tutta l'Europa, sebbene i paesi membri presentino situazioni di offerta abitativa molto differenziate. Tuttavia, gli alti costi di accesso alle abitazioni e la loro dinamica in aumento degli ultimi anni hanno spinto le autorità comunitarie ad affrontare il tema, da un punto di vista politico e da uno finanziario.

Sotto il primo punto di vista, la nomina a Commissario per l'energia e l'edilizia abitativa di Dan Jørgensen rappresenta un'assunzione di responsabilità chiara della Commissione, che intende, in questo modo, affrontare l'urgenza di misure coerenti nei confini dell'Unione. Dal punto di vista finanziario, è stata incaricata la Banca europea per gli investimenti (BEI) di offrire gli strumenti finanziari per piani di miglioramento dell'offerta abitativa a canoni accessibili. È infatti convinzione dell'esecutivo europeo che le criticità abitative precludano la necessaria mobilità sul territorio dei lavoratori e la tranquillità delle giovani famiglie, problemi in grado di comprimere le potenzialità di sviluppo socio-economico. Infatti, le grandi difficoltà di accesso al mercato immobiliare non si riscontrano solo per le famiglie a basso reddito, ma anche per i nuclei familiari il cui reddito, pur eccedendo i limiti per l'accesso agli alloggi popolari, risulta insufficiente per soddisfare le richieste economiche del mercato libero (c.d. fascia grigia).

In tal senso, **il Centro Studi dell'ANCE ha sviluppato un indice di accessibilità, che si propone di misurare la quota di reddito disponibile che le famiglie devono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto di un'abitazione**[1]. Dalle elaborazioni emerge che per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito - fino a 15mila euro) l'acquisto della casa sia in media economicamente insostenibile. Infatti, il valore dell'indice supera abbondantemente la soglia di sostenibilità del 30% e raggiunge quota 38,8% su base nazionale, salendo nei maggiori centri metropolitani verso percentuali superiori al 60% (con la città di Milano in testa all'82,9%, e a seguire Roma e Firenze, con circa il 61%). La situazione migliora, ma solo relativamente, con riferimento alle famiglie della c.d. fascia grigia (secondo quintile - da 15mila a 24mila euro), per le quali l'indice in media si colloca al 24,9%. Tuttavia, anche in questo caso, le principali città capoluogo sono di fatto precluse, poiché richiederebbero un impegno economico importante, pari, ad esempio, al 54% del proprio reddito per Milano e ad oltre il 40% per Napoli e Firenze.

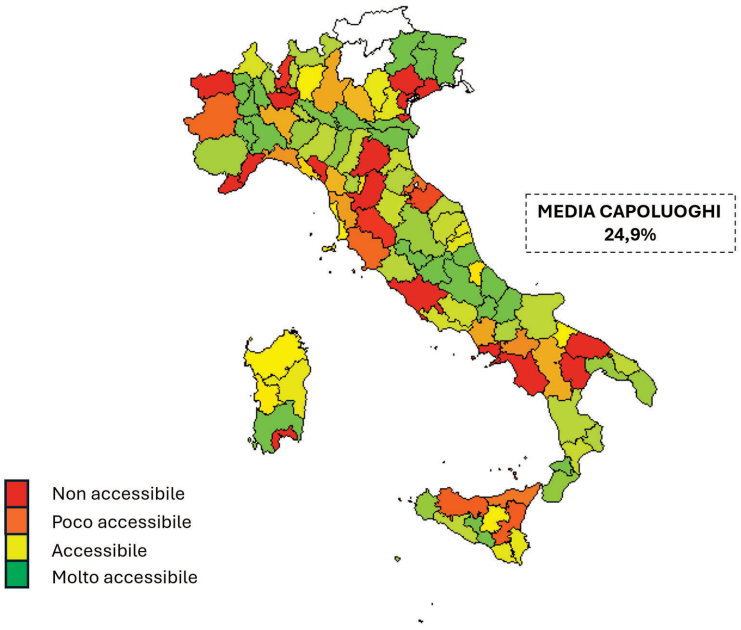
**Pertanto, per molte famiglie l'acquisto di un'abitazione è, nella realtà, impossibile e l'unica soluzione concreta rimane rivolgersi al mercato dell'affitto**. Vista la crescente

**Indice di accessibilità dei capoluoghi* - Acquisto abitazione**
FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2022




* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

**Indice di accessibilità dei capoluoghi* - Acquisto abitazione**
FAMIGLIE MENO ABBIENTI (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2022




* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

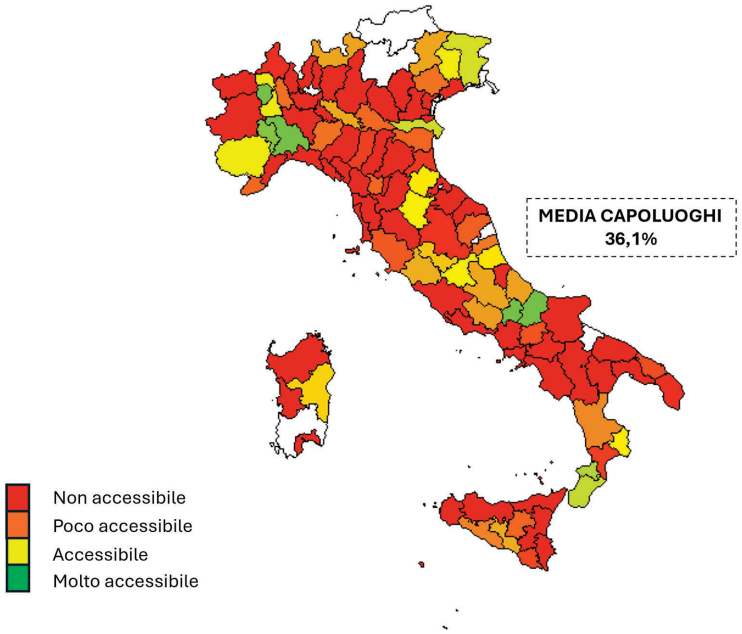
# ITALIA

tensione in questo segmento, **il Centro Studi dell'Ance ha ritenuto opportuno calcolare un indice di accessibilità anche per le locazioni, ottenuto dal rapporto tra il canone annuo sostenuto per l'affitto di un immobile "tipo" (da 80mq) e il reddito disponibile della famiglia**[2]. Analogamente alla proprietà, anche le locazioni residenziali comportano un esborso economico notevole per le famiglie meno abbienti. Nel dettaglio, l'indice raggiunge il 36,1% nella media dei capoluoghi, con picchi che raggiungono il 70% a Milano e il 60% a Roma e Firenze. Invece, per le famiglie della fascia grigia l'emergenza rimane circoscritta alle grandi città, oramai divenute proibitive anche a causa dell'esplosione del fenomeno degli affitti brevi. Basti considerare che per le città di Napoli, Roma, Firenze e Milano, la quota di reddito da destinare al pagamento del canone oscilla tra il 34% della prima e il 46% dell'ultima.

L'accessibilità alla casa rappresenta, pertanto, una criticità molto rilevante, come confermano i dati sopra esposti. Si tratta di un problema sociale che ha implicazioni profonde, andando a limitare la possibilità per molte persone di avere una vita serena o addirittura di costruirsi una famiglia. Inoltre, le difficoltà di accesso alla casa rappresentano anche un vincolo alla mobilità della forza lavoro e di altre categorie fragili (come gli studenti), andando pertanto a incidere negativamente sulle potenzialità di sviluppo dell'intera economia.

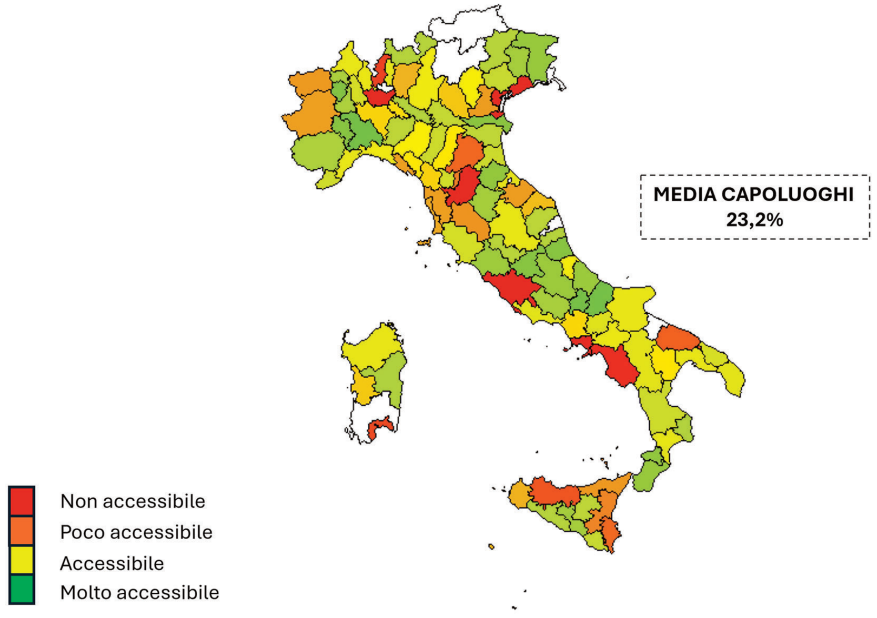
In questa direzione Ance e Confindustria hanno recentemente elaborato un documento di proposte per individuare soluzioni abitative accessibili per i lavoratori e per le famiglie. Le proposte mirano a semplificare le procedure urbanistiche e amministrative, riducendo così i tempi necessari per ottenere permessi e approvazioni. Inoltre, si punta a facilitare i cambi di destinazione d'uso e ad accelerare l'inizio dei lavori di costruzione o di ristrutturazione di immobili dismessi. Le proposte includono anche incentivi per le aziende che contribuiscono ai costi di affitto dei dipendenti e per chi costruisce o gestisce immobili destinati alla locazione o alla vendita a prezzi accessibili. Infine, si prevede lo sviluppo di strumenti finanziari e garanzie per minimizzare i rischi d'investimento e indirizzare il risparmio verso progetti immobiliari di pubblica utilità, migliorando così la qualità della vita nelle aree interessate.

**Indice di accessibilità dei capoluoghi* - Locazione**
FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2022**




* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
** I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca di Italia e CRIF

**Indice di accessibilità dei capoluoghi* - Locazione**
FAMIGLIE MENO ABBIENTI (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2022**




* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
** I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca di Italia e CRIF

[1] L'indice è definito dal rapporto tra la rata del mutuo (funzione del prezzo di compravendita dell'immobile, della durata del finanziamento e del tasso annuo nominale applicato all'importo dello stesso) e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. Nel dettaglio per la stima dei prezzi delle abitazioni si è fatto ricorso alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, mentre per il calcolo del tasso di interesse sono stati utilizzati i dati di CRIF. Parallelamente, il reddito disponibile al netto dei fitti figurativi è stato ottenuto dai dati sull'indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia, attribuendo alle famiglie meno abbienti il livello di reddito associato al primo quintile su base regionale, e a quelle della c.d. fascia grigia il secondo. Per questioni di omogeneità, tutte le variabili oggetto della simulazione sono riferite all'anno 2022.

[2] Ai fini del calcolo, le variabili prese a riferimento sono: canoni di affitto (contratti ordinari transitori e di lungo periodo) per i capoluoghi di provincia ricavati da elaborazioni sulla banca dati delle locazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; redditi disponibili al netto dei fitti figurativi su base regionale ottenuti dall'indagine sui bilanci delle famiglie della Banca d'Italia.

# EMILIA-ROMAGNA

**Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna** ha mostrato nel corso del 2024 segnali di miglioramento, interrompendo la dinamica negativa dell'anno precedente. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, lo scorso anno si è concluso con un numero di compravendite residenziali pari a 63.588, segnando un incremento del +1,3% rispetto al 2023. Tale risultato sconta un andamento altalenante nel corso dell'anno con un primo trimestre negativo (-8,3% su base annua), cui segue una progressiva ripresa nei trimestri successivi intervallata da un terzo trimestre negativo (-0,8%). L'aumento delle compravendite nel 2024 (+1,3%) è il risultato di una crescita omogenea sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, pari al +1,3% su base annua.

Questi segnali di ripresa nei volumi di compravendita in Emilia-Romagna, parallelamente a quanto osservato a livello nazionale, sono stati certamente influenzati dalla politica monetaria adottata dalla BCE, che a partire da giugno 2024 ha ridotto progressivamente i principali tassi di riferimento. Questo intervento ha avuto un impatto positivo sui mutui per l'acquisto della casa. Infatti, i dati di Banca d'Italia registrano nel 2024 un primo lieve aumento del +0,4% di nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione.

Disarticolando l'analisi a livello provinciale, si osserva come l'aumento nel numero di abitazioni compravendute riguardi la maggior parte delle province, con incrementi che oscillano tra il +0,8% di Bologna e il +9,9% di Rimini. In particolare, nelle province di Bologna (+0,8%), Ravenna (+1,4%) e Rimini (+9,9%) l'espansione dell'attività transattiva è stata trainata dai comuni capoluogo, che riportano una variazione positiva su base annua pari al +1,4% per Bologna, al +2,4% per Ravenna e ad un sostenuto +18,1% per Rimini. Allo stesso tempo, nelle suddette province la performance delle città minori è sempre positiva, sebbene esse registrino aumenti più contenuti: +0,3% per Bologna, +0,5% per Ravenna e +4% per Rimini. Invece, l'aumento delle negoziazioni abitative nelle province di Reggio Emilia (+1,2%), Forlì (+2,7%) e Modena (+6,2%) fa riferimento ad una maggiore dinamicità dei comuni minori (+1,8%, +4,6% e +9,4% rispettivamente in confronto al 2023), a fronte di segni negativi nei corrispondenti capoluoghi che si collocano tra il -0,1% di Reggio Emilia e il -3,5% di Modena. Le uniche province caratterizzate da una flessione tendenziale nel numero di abitazioni compravendute sono Ferrara (-1,2%), Parma (-3,6%) e Piacenza (-5,5%). Nel dettaglio, si osserva come in tali province la diminuzione sia attribuibile alla dinamica negativa riscontrata sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, sebbene essa risulti più intensa per quest'ultimi, con variazioni rispettivamente pari al -1,5% per la provincia di Ferrara, al -6% per quella di Parma e al -7,4% per quella di Piacenza, contro il -0,6%, il -0,4% e il -1,9% dei rispettivi capoluoghi.

Per il 2025, anche in virtù del calo dei tassi di interesse, è presumibile ipotizzare un consolidamento della crescita dell'attività transattiva nella regione. In questo contesto in continuo mutamento, la domanda abita-

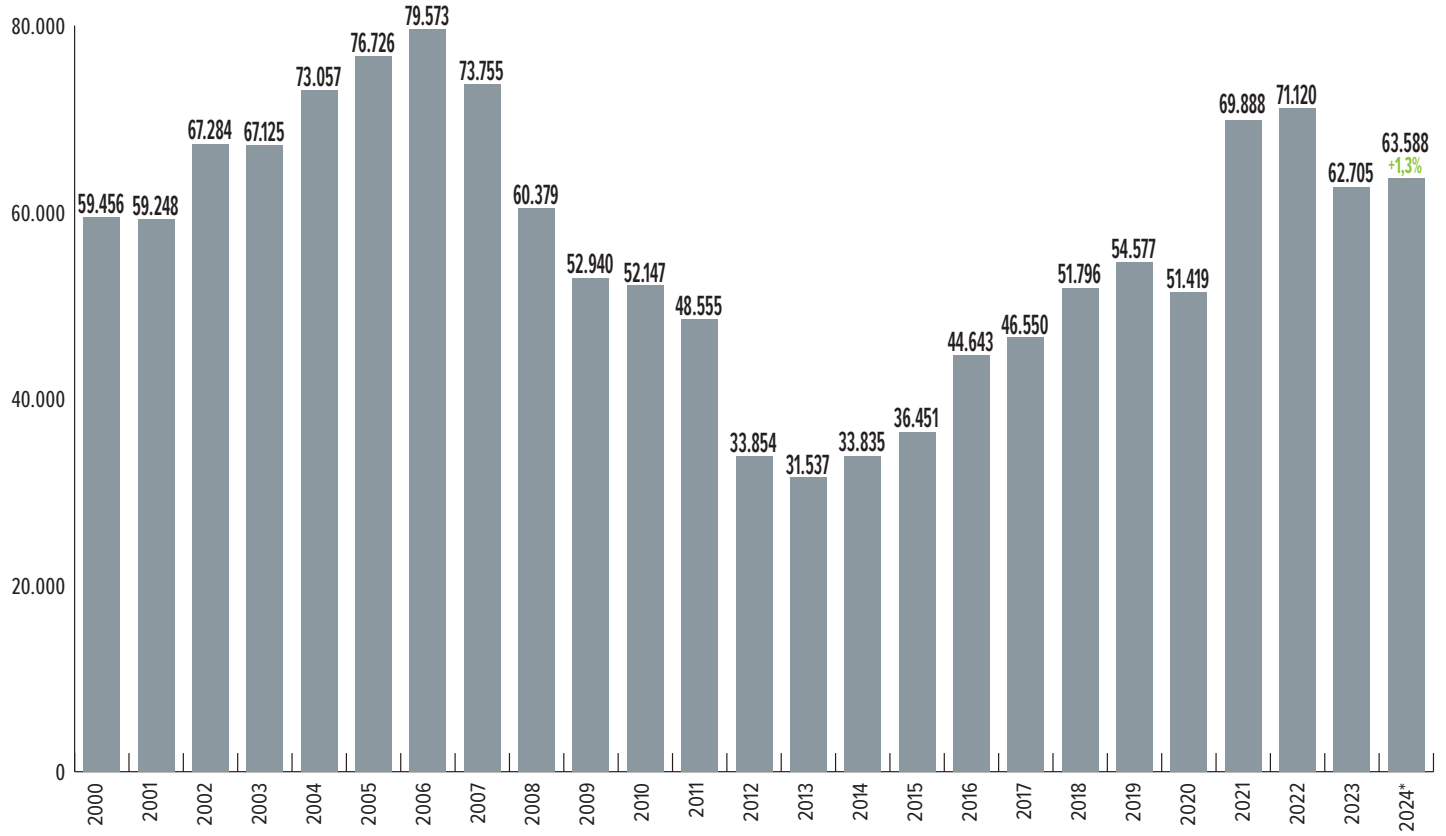
**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Emilia-Romagna** - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comuni capoluogo | 25.706 | 26.454 | 22.946 | 23.242 | 4.769 | 6.084 | 5.093 | 7.296 |
| Altri comuni delle province | 44.182 | 44.775 | 39.823 | 40.346 | 8.329 | 10.516 | 8.847 | 12.655 |
| Totale province | 69.888 | 71.229 | 62.768 | 63.588 | 13.097 | 16.599 | 13.940 | 19.951 |
| | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | | |
| Comuni capoluogo | 29,1 | 2,9 | -13,3 | 1,3 | -10,0 | 2,0 | -1,7 | 12,2 |
| Altri comuni delle province | 40,0 | 1,3 | -11,1 | 1,3 | -7,2 | 4,7 | -0,2 | 6,1 |
| Totale province | 35,8 | 1,9 | -11,9 | 1,3 | -8,3 | 3,7 | -0,8 | 8,2 |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Emilia-Romagna**
NUMERO




* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

# EMILIA-ROMAGNA

tiva delle famiglie in Emilia-Romagna rimane elevata. Infatti, quest'ultime sono sempre più alla ricerca di un'abitazione caratterizzata da spazi adeguati e confortevoli, in grado di rispondere ai bisogni della vita quotidiana, siano essi routinari o di socialità. Allo stesso tempo, le nuove esigenze dell'abitare hanno indirizzato la ricerca verso delle unità residenziali collocate in aree urbane c.d. funzionalizzate, caratterizzate dalla presenza di servizi essenziali e attività commerciali. All'emergere di questo nuovo paradigma abitativo, però non si è ancora associato un altrettanto celere cambiamento nelle condizioni reali. In tal senso, l'indagine multiscopo dell'Istat evidenzia come più del 56% delle famiglie in Emilia-Romagna ritenga eccessive le spese per il mantenimento dell'abitazione, e se si focalizza l'attenzione su una dimensione più collettiva, cioè quella legata alla qualità della vita nel quartiere, le criticità diventano molteplici. Nel dettaglio, il 27% dei nuclei residenti nella regione lamenta difficoltà nel raggiungimento dei mezzi pubblici, ma la maggiore problematica risiede nella qualità dell'aria, ritenuta inquinata da quasi 5 famiglie su 10. Alla luce di queste evidenze, risulta importante l'implementazione di misure volte alla riorganizzazione degli spazi urbani, che prevedano una maggior presenza di aree verdi e la costruzione di infrastrutture in grado di favorire una mobilità sostenibile. Allo stesso tempo, è fondamentale l'inserimento di tali progetti in un piano più ampio di rinnovamento delle città dell'Emilia-Romagna, finalizzato alla riqualificazione delle aree caratterizzate da maggiori criticità grazie alla sinergia tra obiettivi ambientali, sociali ed economici.

**In Emilia-Romagna, alla mancata valorizzazione delle aree urbane, si affianca un'altra questione che necessita di un intervento urgente: l'emergenza abitativa. In tal senso, il desiderio di possedere una abitazione di proprietà si scontra con le difficoltà di accesso alla casa**. Infatti, se da un lato la crescente tensione abitativa nella regione ha ridotto l'offerta di immobili a prezzi accessibili, dall'altro l'eccessiva onerosità del mutuo, per le fasce di reddito più basse, ha complicato il ricorso al mercato del credito. **A conferma di ciò, l'indice di accessibilità elaborato dall'Ance per i capoluoghi della regione Emilia-Romagna mostra che, per le famiglie meno abbienti** (con redditi inferiori a 20mila euro annui - primo quintile di reddito), **l'acquisto della casa nella maggior parte dei capoluoghi è economicamente insostenibile**. In particolare, a Bologna e Rimini le suddette famiglie devono destinare rispettivamente il 57,6% e il 44% del proprio reddito al pagamento della rata del mutuo, un valore ampiamente al di sopra della soglia critica del 30%. Altrettanto problematica,

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo** - NUMERO

| | 2024* | Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
| BOLOGNA | 14.755 | 29,6 | 2,6 | -14,4 | 0,8 | -9,2 | 1,1 | 3,4 | 6,0 |
| FERRARA | 5.799 | 39,3 | 4,4 | -7,2 | -1,2 | -8,4 | 4,1 | 0,5 | -1,7 |
| FORLÌ | 4.682 | 33,3 | 2,5 | -15,7 | 2,7 | -18,1 | 11,2 | 9,2 | 8,5 |
| MODENA | 10.173 | 38,5 | -2,8 | -11,2 | 6,2 | 1,7 | 10,9 | -0,7 | 10,9 |
| PIACENZA | 4.311 | 45,5 | 2,6 | -3,9 | -5,5 | -13,8 | -6,1 | -5,9 | 1,7 |
| PARMA | 6.704 | 32,3 | 4,6 | -7,7 | -3,6 | -5,6 | -1,9 | -17,4 | 8,0 |
| RAVENNA | 5.933 | 40,6 | 4,2 | -14,4 | 1,4 | -17,2 | 5,9 | 8,9 | 8,2 |
| REGGIO EMILIA | 6.876 | 37,6 | 2,0 | -14,5 | 1,2 | -6,9 | 1,8 | -2,8 | 10,7 |
| RIMINI | 4.355 | 38,4 | -1,4 | -13,0 | 9,9 | -1,8 | 9,5 | -1,1 | 26,8 |
| EMILIA-ROMAGNA | 63.588 | 35,8 | 1,9 | -11,9 | 1,3 | -8,3 | 3,7 | -0,8 | 8,2 |
| NORD-EST | 137.618 | 32,8 | 1,7 | -11,7 | 1,5 | -9,4 | 1,6 | 2,9 | 9,0 |
| ITALIA | 719.578 | 34,1 | 4,8 | -9,5 | 1,3 | -7,3 | 1,1 | 2,5 | 7,6 |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Famiglie che riscontrano criticità nell'abitazione - 2024**

MIGLIAIA

| | Spese per l'abitazione troppo alte | | Abitazione troppo piccola | | Irregolarità nell'erogazione dell'acqua | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AREA GEOGRAFICA | Numero | % sul totale delle famiglie | Numero | % sul totale delle famiglie | Numero | % sul totale delle famiglie |
| EMILIA-ROMAGNA | 1.160 | 56,2 | 264 | 12,8 | 91 | 4,4 |
| NORD-EST | 2.822 | 53,8 | 583 | 11,1 | 181 | 3,5 |
| ITALIA | 15.096 | 56,8 | 3.178 | 12,0 | 2.320 | 8,7 |

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

**Famiglie che riscontrano criticità nel quartiere - 2024**

MIGLIAIA

| | Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico | | Inquinamento dell'aria | | Sporcizia nelle strade | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AREA GEOGRAFICA | Numero | % sul totale delle famiglie | Numero | % sul totale delle famiglie | Numero | % sul totale delle famiglie |
| EMILIA-ROMAGNA | 563 | 27,3 | 956 | 46,4 | 416 | 20,1 |
| NORD-EST | 1.482 | 28,2 | 2.206 | 42,0 | 986 | 18,8 |
| ITALIA | 9.173 | 34,5 | 10.782 | 40,6 | 8.676 | 32,7 |

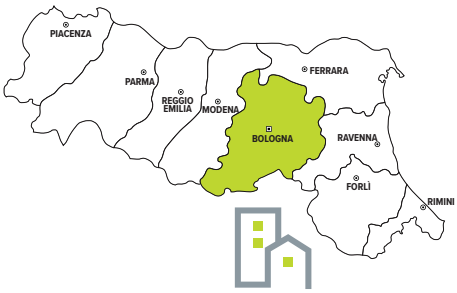
Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

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

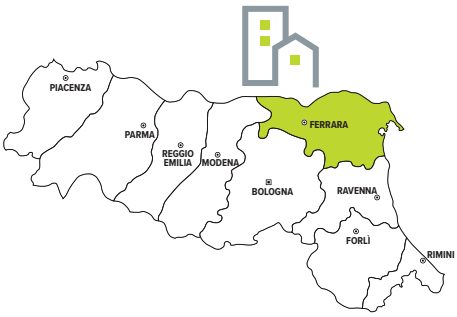
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 6.561 | 6.790 | 5.702 | 5.783 | 1.241 | 1.504 | 1.350 | 1.687 |
| Altri comuni della provincia | 10.104 | 10.312 | 8.942 | 8.972 | 1.730 | 2.365 | 2.089 | 2.788 |
| Totale provincia | 16.665 | 17.102 | 14.644 | 14.755 | 2.971 | 3.869 | 3.439 | 4.475 |
| | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | | |
| Comune capoluogo | 22,6 | 3,5 | -16,0 | 1,4 | -1,8 | -2,5 | 0,9 | 8,5 |
| Altri comuni della provincia | 34,5 | 2,1 | -13,3 | 0,3 | -13,9 | 3,6 | 5,2 | 4,6 |
| Totale provincia | 29,6 | 2,6 | -14,4 | 0,8 | -9,2 | 1,1 | 3,4 | 6,0 |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



# EMILIA-ROMAGNA




## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Ferrara - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 1.997 | 2.148 | 2.021 | 2.010 | 397 | 556 | 484 | 573 |
| Altri comuni della provincia | 4.064 | 4.178 | 3.848 | 3.789 | 824 | 1.043 | 824 | 1.099 |
| Totale provincia | 6.061 | 6.327 | 5.869 | 5.799 | 1.221 | 1.598 | 1.308 | 1.672 |
| | | | | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | |
| Comune capoluogo | 19,2 | 7,6 | -5,9 | -0,6 | -13,3 | 13,8 | -2,0 | -1,5 |
| Altri comuni della provincia | 51,9 | 2,8 | -7,9 | -1,5 | -5,9 | -0,4 | 2,0 | -1,8 |
| Totale provincia | 39,3 | 4,4 | -7,2 | -1,2 | -8,4 | 4,1 | 0,5 | -1,7 |

* Dati provvisori

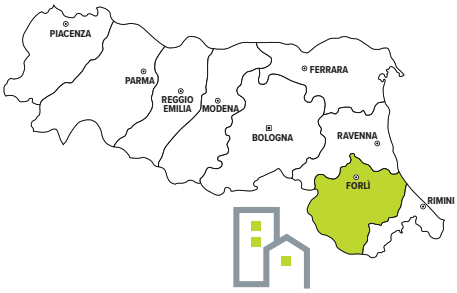
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Forlì - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 1.649 | 1.669 | 1.462 | 1.445 | 285 | 358 | 357 | 445 |
| Altri comuni della provincia | 3.623 | 3.736 | 3.096 | 3.237 | 637 | 834 | 748 | 1.018 |
| Totale provincia | 5.272 | 5.405 | 4.558 | 4.682 | 922 | 1.192 | 1.105 | 1.464 |
| | | | | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | |
| Comune capoluogo | 37,3 | 1,2 | -12,4 | -1,1 | -27,3 | 1,1 | 14,6 | 10,1 |
| Altri comuni della provincia | 31,6 | 3,1 | -17,1 | 4,6 | -13,1 | 16,2 | 6,9 | 7,8 |
| Totale provincia | 33,3 | 2,5 | -15,7 | 2,7 | -18,1 | 11,2 | 9,2 | 8,5 |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Modena - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 2.894 | 2.562 | 2.346 | 2.264 | 474 | 644 | 458 | 688 |
| Altri comuni della provincia | 8.193 | 8.217 | 7.229 | 7.908 | 1.730 | 2.000 | 1.652 | 2.527 |
| Totale provincia | 11.087 | 10.779 | 9.575 | 10.173 | 2.204 | 2.644 | 2.110 | 3.215 |
| | | | | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | |
| Comune capoluogo | 34,6 | -11,5 | -8,4 | -3,5 | -13,7 | 10,3 | -12,2 | -0,4 |
| Altri comuni della provincia | 40,0 | 0,3 | -12,0 | 9,4 | 6,9 | 11,1 | 3,0 | 14,5 |
| Totale provincia | 38,5 | -2,8 | -11,2 | 6,2 | 1,7 | 10,9 | -0,7 | 10,9 |

* Dati provvisori

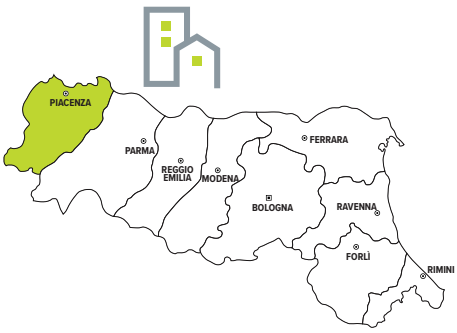
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

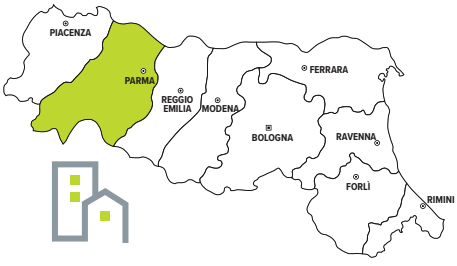
## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Piacenza - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 1.609 | 1.716 | 1.579 | 1.549 | 328 | 429 | 343 | 449 |
| Altri comuni della provincia | 3.022 | 3.033 | 2.983 | 2.762 | 560 | 718 | 561 | 924 |
| Totale provincia | 4.631 | 4.750 | 4.562 | 4.311 | 887 | 1.147 | 904 | 1.373 |
| | | | | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | |
| Comune capoluogo | 28,9 | 6,6 | -8,0 | -1,9 | -9,3 | -5,0 | -2,4 | 8,4 |
| Altri comuni della provincia | 56,2 | 0,4 | -1,7 | -7,4 | -16,2 | -6,8 | -7,9 | -1,3 |
| Totale provincia | 45,5 | 2,6 | -3,9 | -5,5 | -13,8 | -6,1 | -5,9 | 1,7 |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate




## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Parma - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 3.229 | 3.508 | 3.038 | 3.027 | 569 | 780 | 593 | 1.085 |
| Altri comuni della provincia | 3.974 | 4.022 | 3.913 | 3.677 | 748 | 941 | 833 | 1.155 |
| Totale provincia | 7.202 | 7.531 | 6.951 | 6.704 | 1.316 | 1.721 | 1.426 | 2.241 |
| | | | | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | |
| Comune capoluogo | 25,0 | 8,7 | -13,4 | -0,4 | -9,9 | 0,3 | -16,6 | 18,0 |
| Altri comuni della provincia | 38,9 | 1,2 | -2,7 | -6,0 | -2,2 | -3,6 | -18,1 | 0,0 |
| Totale provincia | 32,3 | 4,6 | -7,7 | -3,6 | -5,6 | -1,9 | -17,4 | 8,0 |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

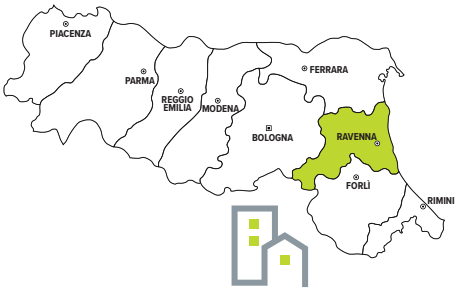
# EMILIA-ROMAGNA

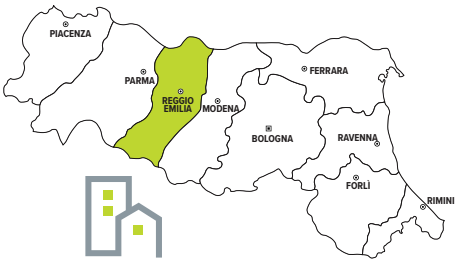
## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Ravenna - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 3.029 | 3.238 | 2.718 | 2.784 | 553 | 736 | 565 | 930 |
| Altri comuni della provincia | 3.533 | 3.599 | 3.133 | 3.149 | 657 | 853 | 698 | 941 |
| Totale provincia | 6.563 | 6.838 | 5.851 | 5.933 | 1.211 | 1.589 | 1.263 | 1.871 |
| Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | | | |
| Comune capoluogo | 38,7 | 6,9 | -16,1 | 2,4 | -21,6 | 1,5 | 2,1 | 26,6 |
| Altri comuni della provincia | 42,4 | 1,9 | -13,0 | 0,5 | -13,2 | 10,0 | 15,2 | -5,4 |
| Totale provincia | 40,6 | 4,2 | -14,4 | 1,4 | -17,2 | 5,9 | 8,9 | 8,2 |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate




## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Reggio Emilia - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 2.751 | 2.843 | 2.406 | 2.404 | 534 | 641 | 536 | 693 |
| Altri comuni della provincia | 5.039 | 5.103 | 4.391 | 4.472 | 953 | 1.142 | 985 | 1.394 |
| Totale provincia | 7.790 | 7.946 | 6.797 | 6.876 | 1.486 | 1.783 | 1.521 | 2.086 |
| Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | | | |
| Comune capoluogo | 35,1 | 3,3 | -15,4 | -0,1 | -7,9 | 2,8 | -0,3 | 4,1 |
| Altri comuni della provincia | 39,0 | 1,3 | -13,9 | 1,8 | -6,3 | 1,2 | -4,1 | 14,3 |
| Totale provincia | 37,6 | 2,0 | -14,5 | 1,2 | -6,9 | 1,8 | -2,8 | 10,7 |

* Dati provvisori

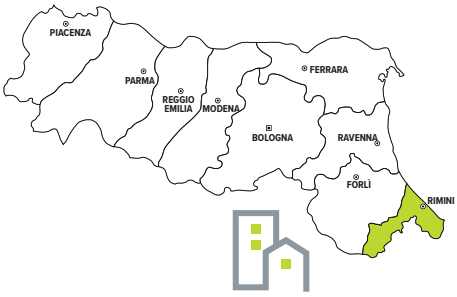
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Rimini - NUMERO

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024* | I trim. 2024* | II trim. 2024* | III trim. 2024* | IV trim. 2024* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune capoluogo | 1.986 | 1.978 | 1.674 | 1.976 | 389 | 435 | 407 | 745 |
| Altri comuni della provincia | 2.630 | 2.574 | 2.288 | 2.379 | 491 | 622 | 457 | 809 |
| Totale provincia | 4.616 | 4.553 | 3.962 | 4.355 | 880 | 1.056 | 864 | 1.554 |
| Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | | | |
| Comune capoluogo | 34,5 | -0,4 | -15,4 | 18,1 | 7,5 | 5,0 | 12,4 | 39,2 |
| Altri comuni della provincia | 41,5 | -2,1 | -11,1 | 4,0 | -8,1 | 12,8 | -10,7 | 17,1 |
| Totale provincia | 38,4 | -1,4 | -13,0 | 9,9 | -1,8 | 9,5 | -1,1 | 26,8 |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate




sebbene meno grave, è la situazione a Forlì, Parma, Modena e Ravenna, dove l'indice si attesta tra il 30,8% della prima e il 33,5% dell'ultima.

Valori più contenuti ma comunque prossimi o di poco inferiori al 30%, si osservano per Piacenza (28,5%), per Reggio Emilia (27,3%), mentre Ferrara (23,6%) risulta il capoluogo più accessibile della regione. **Passando alle famiglie della c.d. fascia grigia** (famiglie con un reddito compreso tra 20mila e 32mila euro - secondo quintile), **si osserva come le condizioni migliorino, ad eccezione della città di Bologna** che manifesta un valore superiore alla soglia di accessibilità e pari a 36,6%. Di contro, negli altri capoluoghi di provincia il rapporto si colloca al di sotto del 30%, con oscillazioni comprese tra il 28% di Rimini e il 15% di Ferrara. **L'elevato impegno economico necessario per l'acquisto della casa ha spinto le famiglie dell'Emilia-Romagna a indirizzarsi sul mercato della locazione, nonostante tale segmento non sia esente da criticità.**

In tal senso, lo stesso indice di accessibilità elaborato per la locazione evidenzia che nel caso delle famiglie meno abbienti l'affitto per scopi residenziali è proibitivo non solo a Bologna, dove l'indicatore registra un picco del 44,7%, ma anche negli altri capoluoghi. In particolare, l'indice mostra valori compresi tra il 29,3% di Piacenza e il 36,5% di Modena. Solo la provincia di Forlì si caratterizza per un indice più contenuto (26%). Invece, l'analisi sulle famiglie appartenenti alla fascia grigia evidenzia una situazione dove il grado di accessibilità alla casa è migliore, ad eccezione di Bologna (28,4%) per la quale il valore è prossimo al 30%, i restanti capoluoghi presentano un rapporto canone-reddito decisamente contenuto. L'indice, infatti, oscilla tra il 16,5% di Forlì e il 23,2% di Modena.

### Indice di accessibilità dei capoluoghi in Emilia-Romagna - Acquisto abitazione - 2022

| Comune | Famiglie meno abbienti (1° quintile) | Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile) |
|---|---|---|
| BOLOGNA | 57,6% | 36,6% |
| RIMINI | 44,0% | 28,0% |
| RAVENNA | 33,5% | 21,3% |
| MODENA | 32,9% | 20,9% |
| PARMA | 32,3% | 20,5% |
| FORLI' | 30,8% | 19,6% |
| PIACENZA | 28,5% | 18,1% |
| REGGIO EMILIA | 27,3% | 17,4% |
| FERRARA | 23,6% | 15,0% |

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

### Indice di accessibilità dei capoluoghi in Emilia-Romagna - Locazione residenziale* - 2022

| Comune | Famiglie meno abbienti (1° quintile) | Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile) |
|---|---|---|
| BOLOGNA | 44,7% | 28,4% |
| MODENA | 36,5% | 23,2% |
| PARMA | 35,7% | 22,7% |
| RIMINI | 33,9% | 21,6% |
| RAVENNA | 31,1% | 19,8% |
| REGGIO EMILIA | 30,9% | 19,7% |
| FERRARA | 29,7% | 18,9% |
| PIACENZA | 29,3% | 18,7% |
| FORLI' | 26,0% | 16,5% |

*Comprende le locazioni con contratto ordinario transitorio e di lungo periodo
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca di Italia

# EMILIA-ROMAGNA

## FOCUS L'ACCESSIBILITÀ ALLA CASA NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

**Il Centro Studi Ance, nell'analizzare il disagio abitativo, un fenomeno che si riscontra maggiormente nei grandi centri urbani della penisola, ha ritenuto opportuno elaborare un indice di accessibilità alla casa anche per i comuni appartenenti alla città metropolitana, in questo caso, di Bologna**[1]. Partendo dalle famiglie meno abbienti (con reddito fino a 20mila euro - primo quintile), emerge come l'acquisto della casa richieda uno sforzo economico eccessivo non solo a Bologna, ma anche in molte città dell'hinterland, tra le quali risaltano San Lazzaro di Savena e Casalecchio di Reno, dove l'indice assume valori superiori al 50%. Invece, per le famiglie della c.d. fascia grigia (reddito compreso tra 20mila e 32mila euro - secondo quintile), il problema dell'accessibilità permane per i comuni in prossimità del capoluogo regionale. In tal senso, la soglia critica del 30% viene superata da San Lazzaro di Savena e Casalecchio di Reno, mentre per Pianoro, Sasso Marconi e Castenaso l'indice oscilla tra il 27% e il 28,6%, valori meno problematici ma comunque prossimi alla soglia di accessibilità.

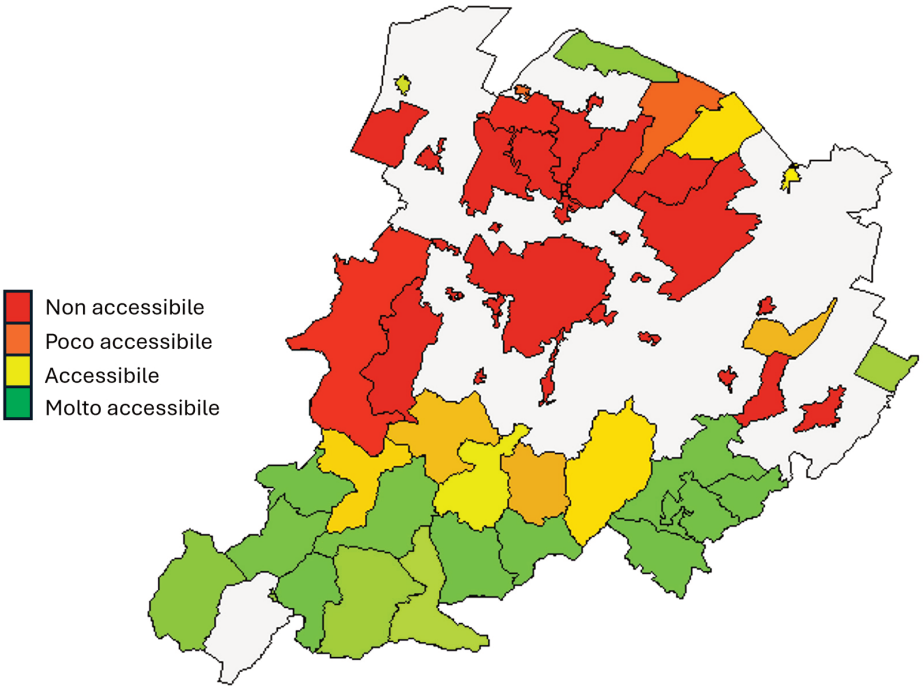
[1] L'analisi in oggetto si basa esclusivamente sull'indice di accessibilità per l'acquisto dell'abitazione, non essendo disponibili dati sui canoni di locazione a livello comunale.

**Indice di accessibilità - Acquisto abitazione**
PEGGIORI 20 COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA - 2022

| Comune | Famiglie meno abbienti (1° quintile) | Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile) |
|---|---|---|
| SAN LAZZARO DI SAVENA | 52,7% | 33,6% |
| CASALECCHIO DI RENO | 50,9% | 32,4% |
| PIANORO | 44,9% | 28,6% |
| SASSO MARCONI | 42,4% | 27,0% |
| CASTENASO | 42,3% | 26,9% |
| GRANAROLO DELL`EMILIA | 40,9% | 26,0% |
| CASTEL MAGGIORE | 39,6% | 25,2% |
| ZOLA PREDOSA | 38,8% | 24,7% |
| ARGELATO | 36,2% | 23,1% |
| CASTEL SAN PIETRO TERME | 35,9% | 22,9% |
| SAN GIORGIO DI PIANO | 35,1% | 22,4% |
| OZZANO DELL'EMILIA | 34,0% | 21,7% |
| MEDICINA | 33,7% | 21,4% |
| IMOLA | 33,3% | 21,2% |
| CALDERARA DI RENO | 33,2% | 21,1% |
| BUDRIO | 32,6% | 20,7% |
| ANZOLA DELL'EMILIA | 32,5% | 20,7% |
| SALA BOLOGNESE | 31,4% | 20,0% |
| MONTE SAN PIETRO | 31,4% | 20,0% |
| BENTIVOGLIO | 30,6% | 19,5% |

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

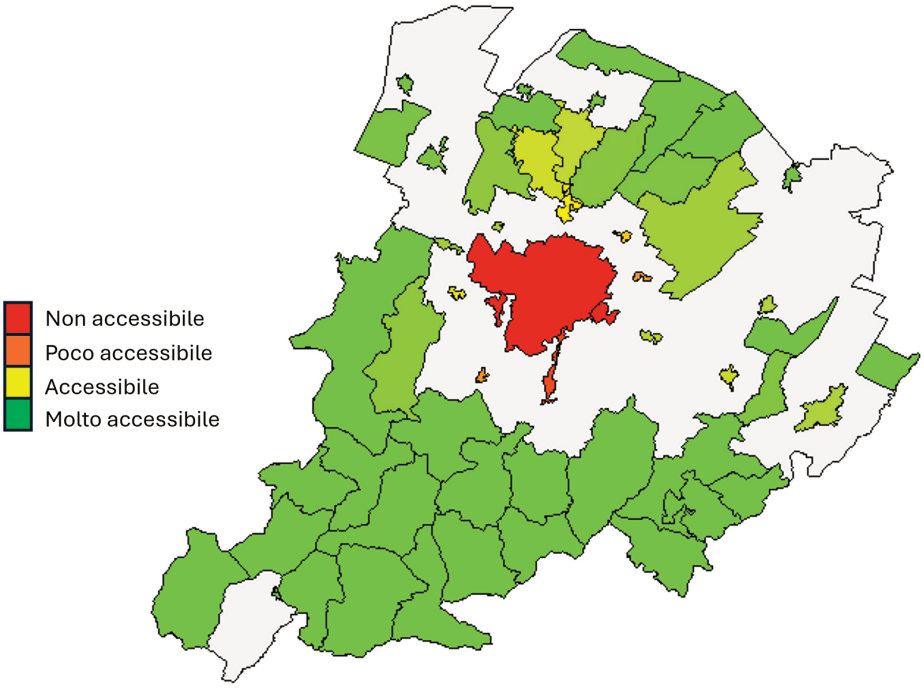
**Indice di accessibilità - Acquisto abitazione - 2022**
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA - FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO)




Le aree al di fuori dei confini amministrativi dei comuni non sono rilevate

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

**Indice di accessibilità - Acquisto abitazione - 2022**
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA - FAMIGLIE NELLA FASCIA GRIGIA (2° QUINTILE DI REDDITO)




Le aree al di fuori dei confini amministrativi dei comuni non sono rilevate

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

# I LAVORI PUBBLICI

# ITALIA

## GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel **2024** gli investimenti in opere pubbliche hanno registrato un significativo aumento, con una **crescita del 21% in termini reali** rispetto all'anno precedente. Questo slancio ha consentito di riportare i livelli produttivi del settore ai valori pre-crisi del 2008.

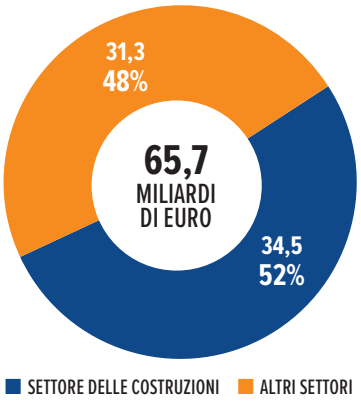
Il principale fattore trainante di questa dinamica è stato l'avvio concreto degli investimenti previsti dal PNRR, molti dei quali sono entrati nella fase esecutiva proprio nel corso dell'anno.

Secondo quanto riportato nella Sesta Relazione del Governo sullo stato di attuazione del PNRR, pubblicata il 27 marzo 2025, al 31 dicembre 2024 la spesa complessiva sostenuta ammontava a 64 miliardi di euro, pari al 33% delle risorse disponibili del Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza.

Stando ai dati più recenti disponibili tramite gli **open data di Italia Domani**, aggiornati al 28 febbraio 2025, **la spesa ha raggiunto i 65,7 miliardi di euro**.

Le misure del Piano che prevedono la realizzazione di opere pubbliche si confermano tra quelle che hanno maggiormente inciso sull'avanzamento della spesa. **Il 52% della spesa sostenuta (34,5 miliardi)** è riconducibile, infatti, a interventi di diretto interesse **per il settore delle costruzioni**.

**PNRR: spesa totale al 28 febbraio 2025**
MLD DI EURO E INC. %

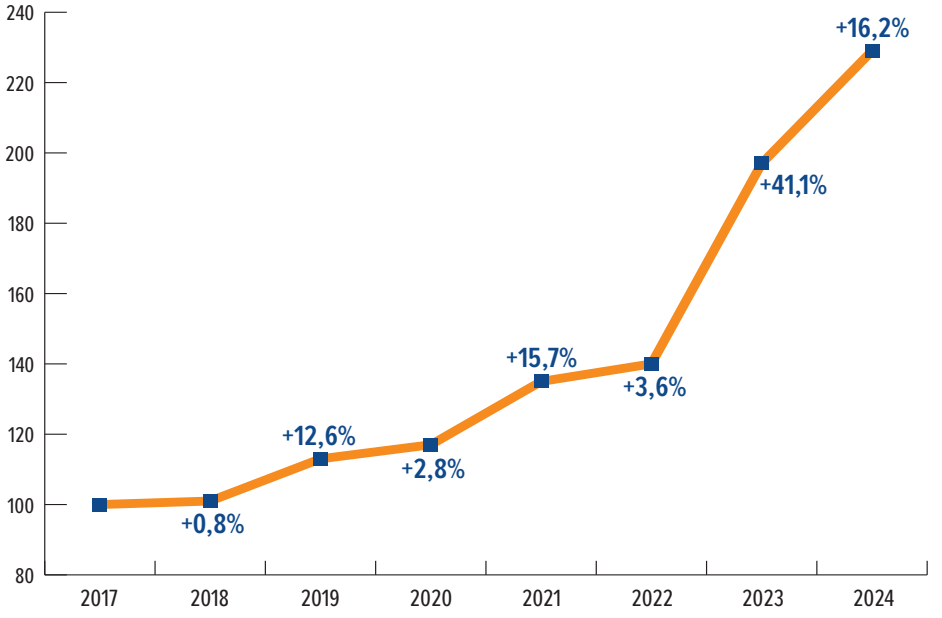



Elaborazione Ance su dati Italia Domani

Una quota significativa di tale importo – circa **14 miliardi di euro** – è legata agli **incentivi automatici del Superbonus**, che si conferma come **l'unica linea di investimento del PNRR già completata**. La parte restante – **circa 20,5 miliardi** – riguarda prevalentemente **investimenti infrastrutturali ferroviari** e **interventi promossi dagli enti locali**, come quelli per l'**edilizia scolastica**.

Come anticipato, un contributo importante alla crescita del comparto delle opere pubbliche nel 2024 deriva dagli investimenti nella rete ferroviaria gestita da Rete Ferroviaria Italiana (RFI), a cui è stata affidata una quota rilevante delle risorse PNRR – oltre 24 miliardi di euro – nell'ambito della Missione 3 "Infrastrutture per una mobilità sostenibile". In un'audizione presso la Commissione Trasporti della Camera (15 ottobre 2024), i vertici di **RFI** hanno stimato in **9,1 miliardi la**

**Andamento della spesa in conto capitale nei comuni italiani**
PERIODO 2017-2024 (N.I. 2017=100) - VARIAZIONE % RISPETTO ANNO PRECEDENTE




Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

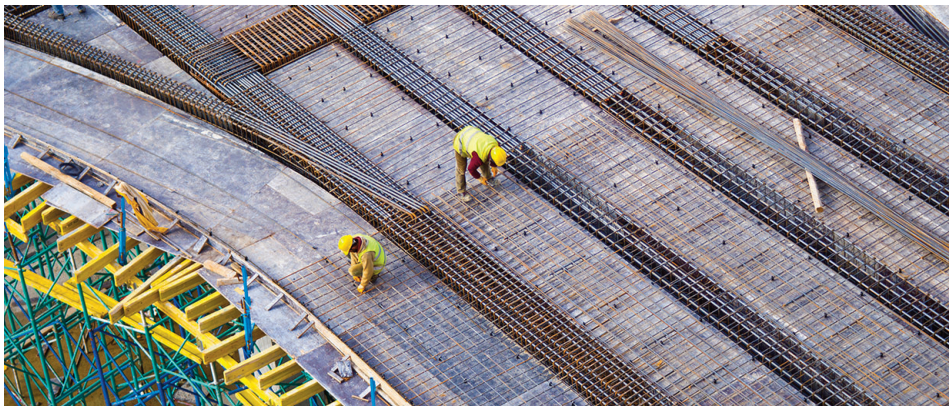
**spesa per investimenti dell'anno**, con un incremento del 16% rispetto al 2023. Tra i principali cantieri attivi figurano le tratte Verona-Vicenza e Brescia-Verona dell'AV/AC, la Napoli-Bari, e il Terzo Valico dei Giovi. I lavori aggiudicati nel triennio 2022-2024 superano i 38 miliardi di euro, molti dei quali stanno già generando effetti sui livelli produttivi.

Anche **ANAS** ha registrato nel corso del 2024 un significativo aumento dell'attività. Secondo i documenti finanziari del Gruppo FS, di cui l'Ente per le strade fa parte, **nel 2024 si evidenzia una crescita degli investimenti tecnici di circa il 13%**, comprendenti nuove opere e manutenzioni straordinarie. Inoltre, la firma del Contratto di Programma 2021-2025 tra MIT e ANAS ha sbloccato ulteriori 6 miliardi di euro, previsti dalle leggi di bilancio 2023 e 2024.

Parallelamente, **nel corso del 2024** si è registrato un ulteriore **rafforzamento della capacità di spesa degli enti locali**, con effetti significativi sul comparto edilizio. **La spesa in conto capitale dei comuni**, secondo i dati del sistema SIOPE della Ragioneria Generale dello Stato, ha segnato un **incremento del 16,2% su base annua**, coinvolgendo **tutte le macroaree del Paese**: +25,4% nel Centro, +17,7% nel Nord, e +10,2% nel Sud. Questo risultato consolida un trend di crescita iniziato nel 2017 e fortemente accelerato nel biennio 2023-2024 (+64%) grazie agli investimenti del PNRR e alla chiusura del ciclo di programmazione dei fondi strutturali europei 2014-2020.

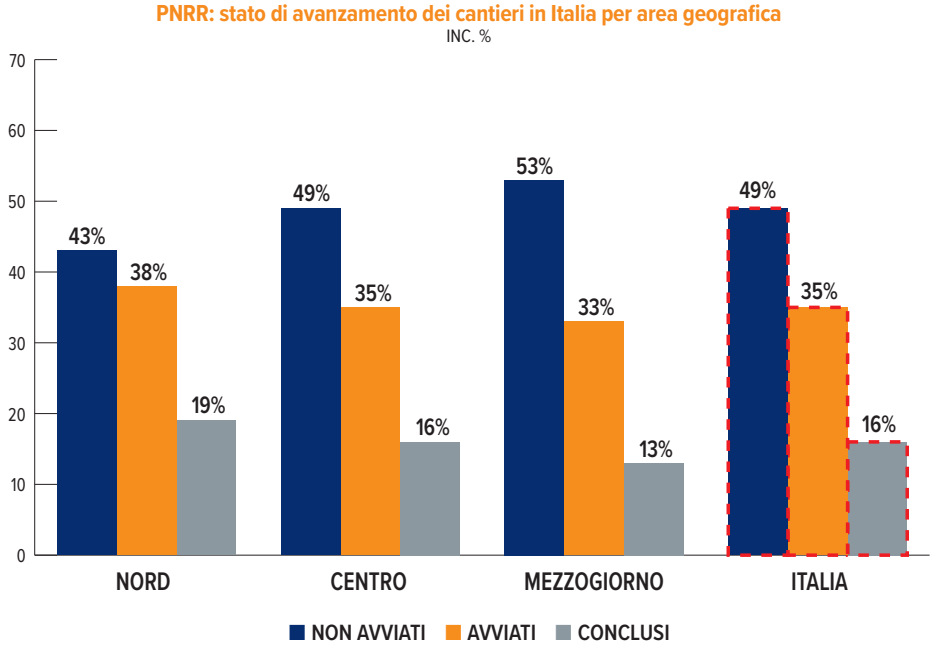
**Il primo trimestre del 2025** conferma la **persistente dinamica espansiva degli investimenti comunali**, con una crescita della spesa per investimenti del **+10,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**. Tuttavia, resta da verificare nei prossimi mesi l'eventuale impatto delle **misure restrittive introdotte dalla Legge di bilancio 2025** sugli investimenti degli enti locali, soprattutto alla luce del progressivo avvicinamento al termine delle misure previste dal PNRR.

Con riferimento al **PNRR**, dal punto di vista procedurale e attuativo, **il Piano ha accelerato le fasi di programmazione e allocazione dei fondi**. L'approccio *performance based* ha contribuito a migliorare i processi decisionali e operativi, favorendo una maggiore responsabilizzazione e trasparenza. Basti considerare che, sulla base dei dati **ANAC e Italia**



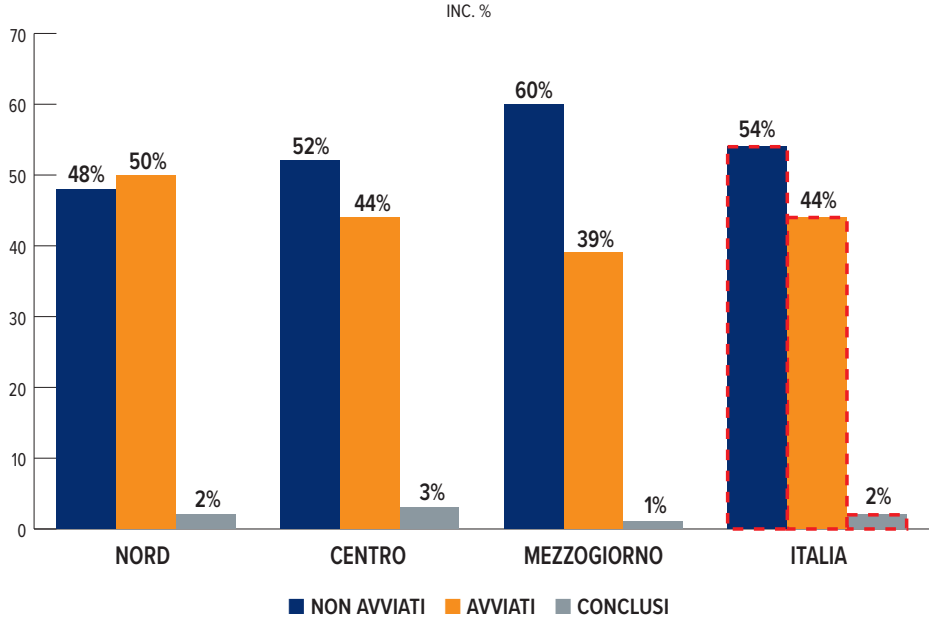
# ITALIA

**PNRR: stato di avanzamento dei cantieri in Italia per area geografica**




Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento febbraio 2025

**PNRR: stato di avanzamento dei cantieri in Italia per area geografica (> 20 mln)**




Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento febbraio 2025

**Domani, il 76% delle gare PNRR risulta affidato**, con percentuali che raggiungono in media l'85% per le gare bandite nel biennio 2021 e 2022.

In merito all'avanzamento, il monitoraggio dell'Ance, basato sui dati CNCE_EdilConnect, ha individuato **12.115 cantieri aperti o conclusi, riferiti a opere PNRR**, pari al 51% del totale delle gare per lavori PNRR, pubblicate tra novembre 2021 e febbraio 2025.

La stessa analisi declinata territorialmente mostra un **ritardo maggiore nel Mezzogiorno**: le opere in corso o concluse al Sud sono il 46% di quelle bandite, contro il 57% delle regioni del Nord e il 51% di quelle del Centro.

**Il divario, peraltro, aumenta se si considerano le opere di dimensione maggiore**. Per quelle superiori ai 20 milioni, infatti, la quota di cantieri aperti o conclusi nel Mezzogiorno è del 40% contro il 52% delle regioni del Nord e il 47% del Centro.

L'ultima **relazione del Governo ha confermato la presenza di alcune difficoltà soprattutto nella realizzazione delle grandi opere ferroviarie**, legate a iter autorizzativi complessi e interferenze che ostacolano il rispetto delle stringenti tempistiche del PNRR.

Per questo **il Governo, in vista della scadenza del PNRR del 31 agosto 2026, ha avviato un confronto con la Commissione Europea per una nuova revisione del Piano**.

Dalle informazioni disponibili, l'Italia ha proposto tre possibili soluzioni:

1. **Revisione tecnica:** spostare risorse da progetti bloccati o fortemente in ritardo a progetti che possano garantire la spesa effettiva entro il termine del PNRR.
2. **Revisione finanziaria:** modificare il principio di rendicontazione, da performance a spesa, in modo da contabilizzare il lavoro fatto, non il completamento dell'opera per evitare la perdita totale dei finanziamenti e «salvare» la quota di spesa realizzata.
3. **Creazione di strumenti finanziari per utilizzare i fondi PNRR post 2026:** prevedere la costituzione di uno strumento finanziario, principalmente un fondo, che dovrebbe assorbire le risorse PNRR non spese entro la scadenza del Piano. Tali risorse verrebbero impiegate, con le stesse modalità del PNRR, oltre il 2026, in ambiti specifici definiti a livello politico, come l'-housing sociale.

# ITALIA

## I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

**Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi FESR e FSE in Italia al 31 dicembre 2024**
VALORI IN MILIONI DI EURO

| | TOTALE | | | | | FESR | | | | | FSE | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Risorse programmate | Impegnate | % | Spese | % | Risorse programmate | Impegnate | % | Spese | % | Risorse programmate | Impegnate | % | Spese | % |
| Regioni | 48.378,6 | 8.383,2 | 17,3% | 2.770,0 | 5,7% | 32.825,2 | 4.436,0 | 13,5% | 1.278,1 | 3,9% | 15.553,4 | 3.947,2 | 25,4% | 1.491,9 | 9,6% |
| Ministeri* | 24.364,1 | 4.025,2 | 16,5% | 618,6 | 2,5% | 11.277,6 | 2.055,4 | 18,2% | 578,3 | 5,1% | 13.086,5 | 1.969,8 | 15,1% | 40,3 | 0,3% |
| **TOTALE** | **72.742,7** | **12.408,4** | **17,1%** | **3.388,6** | **4,7%** | **44.102,8** | **6.491,4** | **15%** | **1.856,4** | **4,2%** | **28.639,9** | **5.917,0** | **20,7%** | **1.532,3** | **5,4%** |

* al netto di FEAMPA e JTF

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

### La programmazione 2021-2027

Accanto al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), la programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei rappresenta l'altro elemento cardine per le politiche infrastrutturali italiane. Il loro ruolo sarà centrale, non solo rispetto all'obiettivo di ridurre i divari territoriali che caratterizzano il Paese, ma anche per affrontare le sfide della transizione verde e digitale.

Per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia può contare su 74,94 miliardi di euro, di cui 42,69 di provenienza europea, tra fondi FESR, FSE+, JTF e FEAMPA. Tali risorse sono gestite attraverso 49 programmi operativi di cui:

- 11 di competenza delle Amministrazioni centrali;
- 38 di competenza delle Amministrazioni regionali/Province Autonome.

Senza considerare i 2,2 miliardi relativi al Just transition fund (Jtf) e al Fondo per gli affari marittimi e l'acquacultura (Feampa), per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia ha a disposizione circa 72,7 miliardi tra FESR e FSE+.

Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato[1], aggiornati **al 31 dicembre 2024, le risorse impegnate del Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) e del Fondo Sociale Europeo Plus (FSE+) raggiungono il 17,1%, mentre la spesa effettiva si ferma al 4,7%**.

L'avanzamento del ciclo di programmazione 2021-2027 evidenzia come l'attuazione dei programmi sia ancora in una fase iniziale. Questa difficoltà nell'avvio è evidente dai dati di monitoraggio, sia per le regioni sia per i ministeri. Tuttavia, **le regioni mostrano un avanzamento leggermente superiore rispetto ai ministeri in termini di programmazione (17,3% contro il 16,5% dei ministeri) e in termini di spesa (5,7% contro il 2,5% dei ministeri)**.

In particolare, per i fondi FESR, che rivestono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, la spesa si mantiene al 4,2%, con il 3,9% per le regioni e il 5,1% dei Ministeri, segnalando un ritardo significativo nell'effettiva attivazione delle risorse.

A **livello regionale**, il Centro-Nord registra risultati migliori rispetto al Sud, sia in termini di programmazione sia di spesa: l'impegno delle risorse raggiunge il 30,5% nelle regioni centro settentrionali, contro il 7,6% al Sud, mentre i pagamenti si attestano rispettivamente al 9,6% e al 2,8%.

Sempre a livello regionale, i dati riferiti ai **fondi FESR** confermano la distanza tra le regioni del Centro-Nord e quelle del Mezzogiorno. Con riferimento agli **impegni**, le regioni del Centro-Nord, al 31 dicembre 2024, hanno programmato il 29,6% dei fondi, quelle del Mezzogiorno solo il 5,1%. In testa alla classifica la Provincia Autonoma di Bolzano (69,8%) e l'Emilia-Romagna (67,2%).

Una dinamica analoga, sebbene su livelli molto più bassi, si riscontra sulla **spesa**: le regioni del Centro-Nord segnano un avanzamento in termini di pagamenti pari al 8,3%, nettamente superiore all'1,6% del Sud e alla media nazionale del 3,9%. Spiccano la Liguria, con una spesa dell'18,7%, la Lombardia, con il 12,5% e l'Emilia-Romagna con il 12,3%. All'estremo opposto il Molise e la Basilicata, che presentano una spesa nulla, precedute da Umbria e Sicilia, rispettivamente con lo 0,5% e lo 0,9% di spesa.

Le difficoltà nell'avvio dei programmi emer-

**Avanzamento dei programmi regionali (FESR e FSE+) al 31 dicembre 2024**
VALORI IN MILIONI DI EURO

| Programmi regionali | Risorse programmate (A) | Impegni (B) | Pagamenti (C) | % Avanzamento (B/A) | % Avanzamento (C/A) |
|---|---|---|---|---|---|
| ABRUZZO | 1.087,65 | 165,28 | 24,35 | 15,20% | 2,24% |
| BASILICATA | 983,05 | 17,96 | 0,32 | 1,83% | 0,03% |
| CALABRIA | 3.059,75 | 132,28 | 70,25 | 4,32% | 2,30% |
| CAMPANIA | 6.973,13 | 722,31 | 261,36 | 10,36% | 3,75% |
| EMILIA-ROMAGNA | 2.048,43 | 1.118,84 | 268,85 | 54,62% | 13,12% |
| FRIULI-VENEZIA GIULIA | 738,63 | 226,41 | 68,09 | 30,65% | 9,22% |
| LAZIO | 3.419,83 | 622,36 | 241,21 | 18,20% | 7,05% |
| LIGURIA | 1.087,53 | 413,44 | 177,67 | 38,02% | 16,34% |
| LOMBARDIA | 3.507,36 | 1.007,26 | 431,60 | 28,72% | 12,31% |
| MARCHE | 881,81 | 353,04 | 79,18 | 40,04% | 8,98% |
| MOLISE | 402,49 | 2,27 | 0,00 | 0,56% | 0,00% |
| PA BOLZANO | 396,57 | 253,18 | 28,66 | 63,84% | 7,23% |
| PA TRENTO | 340,67 | 85,99 | 30,81 | 25,24% | 9,04% |
| PIEMONTE | 2.812,43 | 850,32 | 341,90 | 30,23% | 12,16% |
| PUGLIA | 5.577,27 | 554,26 | 218,56 | 9,94% | 3,92% |
| SARDEGNA | 2.325,06 | 131,80 | 47,07 | 5,67% | 2,02% |
| SICILIA | 7.374,54 | 376,32 | 162,04 | 5,10% | 2,20% |
| TOSCANA | 2.312,47 | 606,02 | 89,54 | 26,21% | 3,87% |
| UMBRIA | 813,36 | 81,60 | 17,47 | 10,03% | 2,15% |
| VALLE D'AOSTA | 174,05 | 33,95 | 6,66 | 19,51% | 3,82% |
| VENETO | 2.062,58 | 628,33 | 204,44 | 30,46% | 9,91% |
| **SUBTOTALE REGIONI** | **48.378,63** | **8.383,20** | **2.770,03** | **17,3%** | **5,7%** |
| **DI CUI CENTRO-NORD** | **20.595,71** | **6.280,73** | **1.986,08** | **30,5%** | **9,6%** |
| **DI CUI MEZZOGIORNO** | **27.782,92** | **2.102,48** | **783,95** | **7,6%** | **2,8%** |

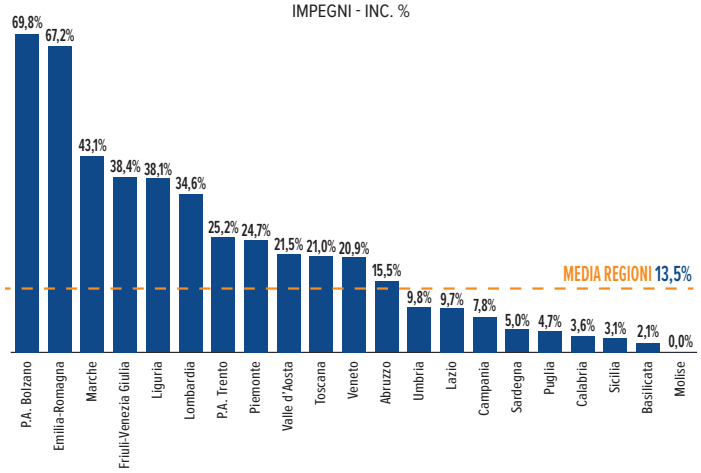
Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

[1] Dati del Sistema Nazionale di Monitoraggio (SNM), gestito dall'Ispettorato Generale per i Rapporti finanziari con l'Unione Europea (IGRUE) nell'ambito del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato - Ministero dell'Economia e delle Finanze.

# ITALIA

**Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2024**

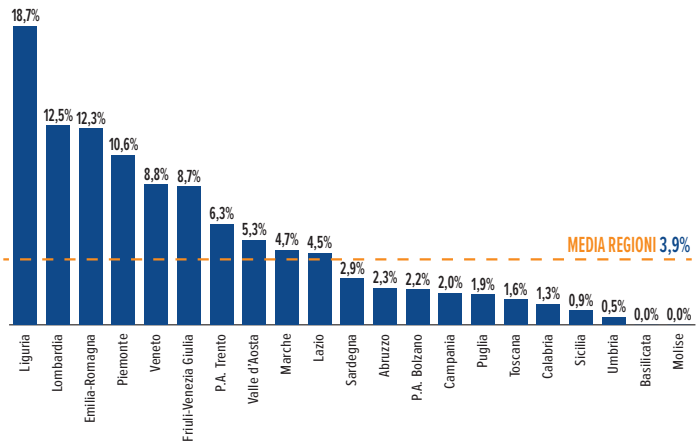
IMPEGNI - INC. %




Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

**Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2024**

PAGAMENTI - INC. %




Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

gono chiaramente anche dall'analisi dei dati di monitoraggio dei **Programmi Nazionali (PN)**, con poche significative eccezioni. Tra queste, il solo PN Ricerca, Innovazione e Competitività per la Transizione Verde e Digitale registra un livello di attuazione di rilievo, con impegni pari a oltre il 30% delle risorse programmate e una spesa corrispondente al 7,4%.

Complessivamente, i Programmi Nazionali presentano un livello medio di risorse impegnate pari al 16,5% e di risorse spese del 2,5%. Tutti i programmi, ad eccezione del PN Capacità per la Coesione e del PN Ricerca e Innovazione, presentano un livello di spesa inferiore all'1%.

Dai dati disponibili sull'attuazione degli interventi finanziati con fondi europei emerge la necessità di un significativo rafforzamento dell'azione amministrativa per garantire il rispetto della prima scadenza utile per la verifica dei target di spesa, fissata al **31 dicembre 2025**.

A tal fine, a livello nazionale è stato adottato il **Decreto Coesione (DL 60/2024)**, che prevede la riprogrammazione delle risorse europee 2021-2027 in coordinamento con il PNRR, orientando i fondi verso **interventi strategici** nei settori: risorse idriche, dissesto idrogeologico, ambiente, gestione dei rifiuti, trasporti sostenibili, energia, sviluppo sostenibile e transizioni verde e digitale.

Il decreto introduce un sistema di **monitoraggio rafforzato**, con la pubblicazione di report semestrali, incentivi per le amministrazioni virtuose e **poteri sostitutivi** in caso di mancato rispetto degli obiettivi. I criteri per la selezione dei progetti includono il livello di progettazione, la complementarità con il FSC, la coerenza con le strategie nazionali (ZES Unica, Strategia per le Aree Interne) e la capacità di ridurre i divari territoriali.

Secondo fonti di stampa, le amministrazioni hanno completato l'invio dei progetti con alcuni mesi di ritardo rispetto alla scadenza originaria. Complessivamente, sono stati individuati **242 progetti prioritari**, per un valore superiore a **3,7 miliardi di euro**, a fronte di una **dotazione complessiva di circa 75 miliardi**.

A livello europeo, la Commissione ha presentato una proposta di **revisione di medio termine dei Programmi Operativi 2021-2027** finanziati dai Fondi Strutturali e di Investimento, con l'obiettivo di riallineare le priorità strategiche alle nuove sfide di carattere economico, sociale e ambientale.

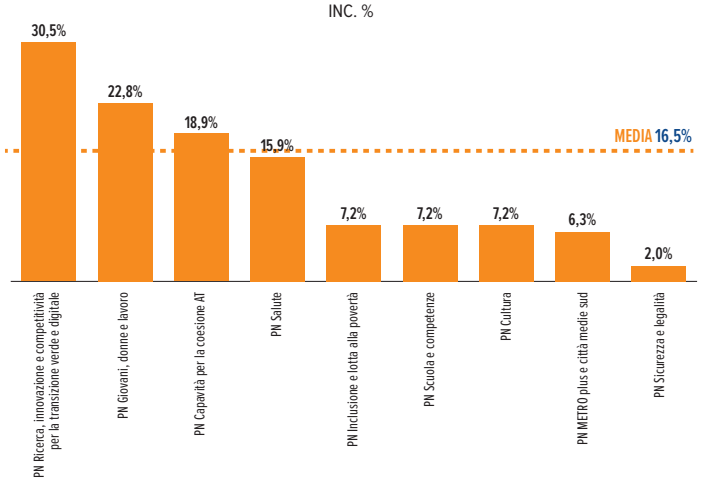
La proposta include anche la possibilità di finanziare, tramite fondi strutturali, i progetti PNRR che rischiano di non essere completati entro la scadenza del Piano (agosto 2026). Si tratta di una misura utile per **evitare la perdita di risorse**, ma che potrebbe **indebolire il carattere aggiuntivo** del PNRR, necessario per stimolare la crescita economica del Paese.

Il **settore delle costruzioni** è direttamente interessato da numerosi ambiti individuati dalla Commissione Europea per la riprogrammazione. Tra questi, assume rilievo il tema dell'**emergenza abitativa**, aggravata dall'aumento dei prezzi degli immobili, dalla crescita della popolazione urbana e dalla scarsità di alloggi accessibili.

Altri ambiti rilevanti per il settore sono la **tutela delle risorse idriche**, la **resilienza infrastrutturale ai cambiamenti climatici** e la **transizione ecologica**, attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile, l'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

**Stato di attuazione dei programmi nazionali 2021-2027 (FESR e FSE+) al 31 dicembre 2024 - Impegni**

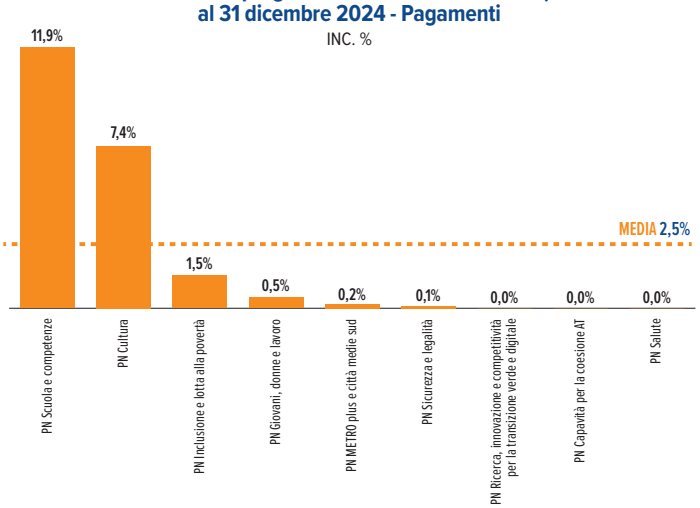
INC. %




Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

**Stato di attuazione dei programmi nazionali 2021-2027 (FESR e FSE+) al 31 dicembre 2024 - Pagamenti**

INC. %




Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

# ITALIA

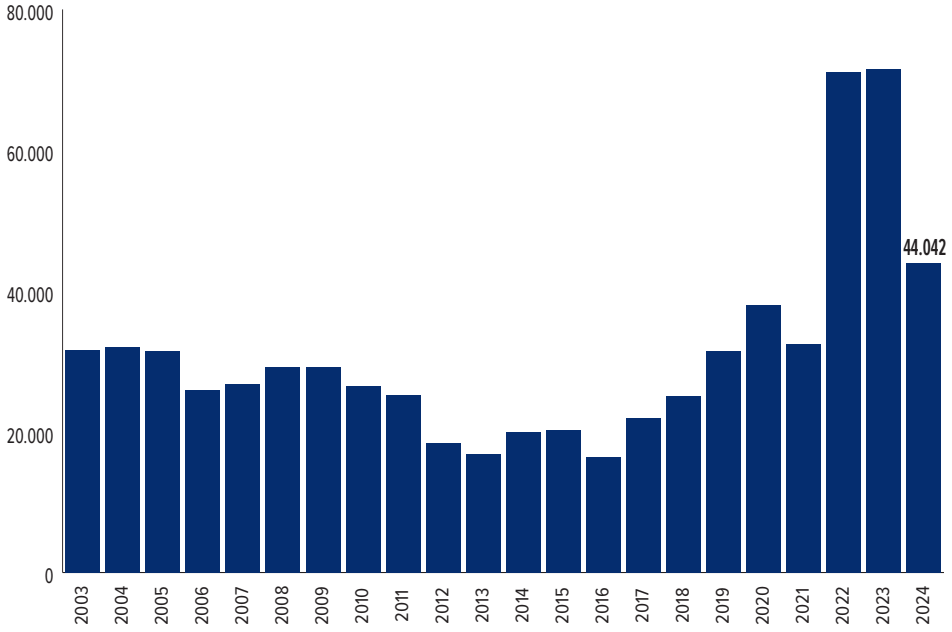
## BANDI DI GARA

Nel 2024, la domanda di lavori pubblici, dopo l'eccezionale crescita del biennio precedente, mostra un netto ridimensionamento, tornando su livelli di poco superiori a quelli dell'anno 2020. Il PNRR, principale driver di tale straordinaria espansione, ha ormai esaurito le fasi di gara, entrando pienamente nelle successive, ovvero quelle riferite all'avvio e all'effettiva realizzazione delle opere. Secondo il monitoraggio Ance-Infoplus, il 2024 ha visto la pubblicazione di circa 18mila bandi di gara per lavori pubblici per un ammontare complessivo di 44 miliardi. Rispetto all'anno precedente, si registra una flessione del 27% in numero e del 38,5% in valore.

L'analisi per classi di importo evidenzia cali trasversali a tutti i tagli di lavori, con flessioni di circa un quarto per le gare fino a 1mln, che salgono a -30% per il taglio 5-20mln, fino a raggiungere -40% per le fasce 1-5mln e oltre i 20mln. Questi ultimi, nonostante la tendenza negativa, continuano a detenere una quota rilevante sull'ammontare complessivamente bandito, che supera il 50%. Tra le iniziative più rilevanti del 2024 si segnalano: la realizzazione della nuova linea av/ac Salerno-Reggio Calabria raddoppio Cosenza-Paola/s. Lucido (RFI, per quasi 2miliardi); i lavori sulla Jonica relativi alla variante Catanzaro-Crotone (Anas, per 1,8miliardi in 5 lotti); le opere di manutenzione straordinaria /sistematica dell'armamento ferroviario promossi da Rfi (accordi quadro di 15 lotti per 3,6mld - DAC 0034.2024 e 1,3mld - DAC 0236.2024), gli interventi sulla terza corsia autostrada A4 tratto S. Donà di Piave-svincolo Portogruaro, nuovo svincolo e casello S. Stino di Livenza (Commissario delegato per l'emergenza della mobilità riguardante la a4 tratto VE-TS e il raccordo Villesse Gorizia, 588mln), i lavori per il prolungamento linea M1 (Metropolitana Milanese spa, per 486mln), la realizzazione del nuovo complesso ospedaliero S. Giovanni di Dio e Ruggi d'Aragona (367mln).

**Le prime indicazioni per il 2025** mostrano un risultato positivo sia in termini di numero di pubblicazioni – in aumento di circa il 10% – sia soprattutto negli importi banditi, i quali mostrano valori più che raddoppiati rispetto al primi trimestre del 2024. Sulla tendenza di questi ultimi incide la presenza di alcune gare di lavori pubblici di importo molto rilevante, tra le quali spicca la concessione da 8,5mld di progettazione, costruzione e gestione sulla A22- Brennero Modena (finanza di progetto), i lavori sulla Jonica-Innesto Aranceto viadotto Coserie (Anas, 2lotti per 953mln), il multilotto promosso da Iren per lavori di manutenzione, estensione delle reti (4 lotti per 709mln), la gara a doppio oggetto per la ricerca del socio privato e il contestuale affidamento dei lavori di manutenzione degli immobili (Acer Bologna, per 250mln). Al netto di tali iniziative, la dinamica positiva dei primi tre mesi dell'anno in corso si ridurrebbe drasticamente, attestandosi su una crescita di poco superiore al +2% rispetto al primo trimestre 2024.

**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**

| | 2024 | | Var. % rispetto all'anno precedente 2023/2021 | | 2024/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASSI DI IMPORTO | NUMERO | IMPORTO | NUMERO | IMPORTO | NUMERO | IMPORTO |
| FINO A 1MLN | 13.461 | 3.797 | 13,8 | 32,3 | -22,1 | -25,4 |
| 1-5MLN | 3.043 | 6.731 | 83,7 | 77,5 | -40,9 | -42,3 |
| 5-20MLN | 969 | 8.994 | 112,1 | 120,2 | -31,0 | -30,8 |
| OLTRE 20MLN | 335 | 24.520 | 215,7 | 159,8 | -38,3 | -41,4 |
| **TOTALE** | **17.808** | **44.042** | **29,5** | **120,8** | **-26,9** | **-38,5** |

Elaborazione Ance su dati Infoplus

# EMILIA-ROMAGNA

## GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel corso del 2024, il comparto delle opere pubbliche in Emilia-Romagna ha registrato una significativa crescita, confermando il trend positivo già in atto, spiegato principalmente dall'accelerazione nell'attuazione degli investimenti del PNRR.

Considerando i comuni, responsabili di gran parte della spesa per investimenti locali, si riscontra, nel 2024, un aumento del **+20,9%** rispetto all'anno precedente. Questo risultato consolida la ripresa degli investimenti a livello locale già emersa nel 2023 (**+41,3%**), anno di chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali.

Complessivamente, nel periodo **2017-2024**, la spesa in conto capitale dei comuni dell'Emilia-Romagna è aumentata del **+158,1%**, segnando un'accelerazione senza precedenti nell'impiego delle risorse per investimenti locali.

Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative agli **investimenti infrastrutturali**, i dati riferiti al 2024 mostrano un aumento del **+24,5%**, rispetto al 2023, pari a maggiori investimenti per opere pubbliche per circa **262 milioni di euro**.

**Nel primo trimestre del 2025** si conferma una marcata espansione degli investimenti pubblici locali, con un incremento del **+41,1%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale crescita è trainata principalmente dagli interventi sulle infrastrutture stradali.

I prossimi mesi saranno cruciali per capire se gli enti locali riusciranno a mantenere la dinamica degli investimenti pubblici su un livello ancora positivo. Tale dinamica risulterà fortemente influenzata da due fattori contrapposti: da un lato, l'approssimarsi delle scadenze previste dal PNRR; dall'altro, i possibili effetti restrittivi derivanti dai tagli a numerosi programmi di spesa introdotti dalla Legge di Bilancio per il 2025. Questi ultimi potrebbero incidere negativamente sulla continuità e sull'efficacia delle politiche di investimento a livello territoriale.

Con riferimento al **PNRR**, gli ultimi open data messi a disposizione dal Governo[1], consentono di individuare in Emilia-Romagna **10.645 progetti (CLP[2]) in grado di generare attività edilizia, per un totale di 6.084,9 milioni di euro di finanziamento PNRR**[3].

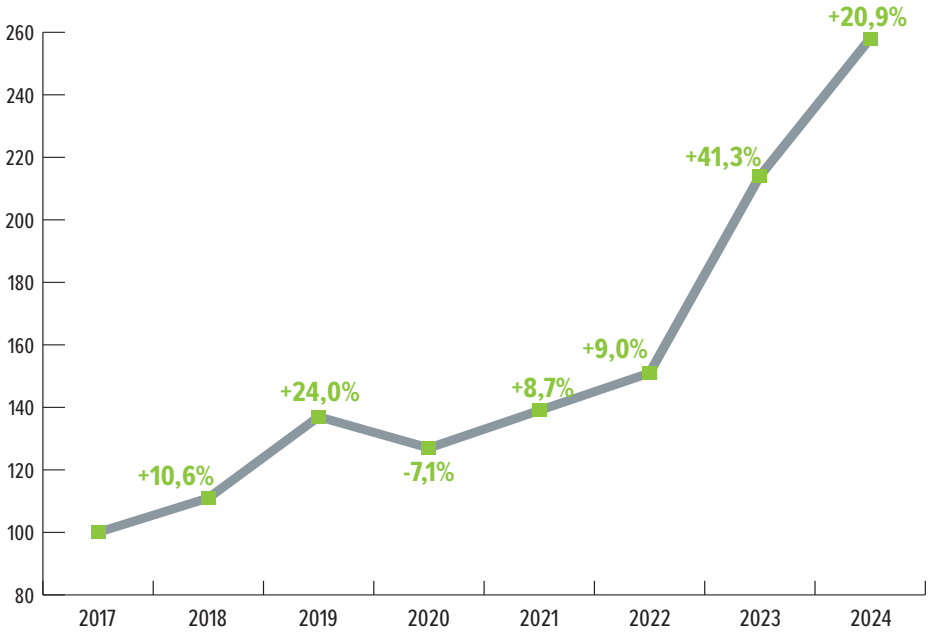
A fronte di tali progetti, sempre sulla base degli open data di Italia Domani, è possibile stimare l'ammontare dei **pagamenti effettivamente erogati**[4] per ciascun progetto di interesse per il settore delle costruzioni, localizzato in Emilia-Romagna. Si tratta di un'informazione rilevante per valutare lo stato di avanzamento finanziario. Secondo le rilevazioni più aggiornate, in regione risultano erogati complessivamente **1.562 milioni di euro**, di cui **1.388 milioni di euro** finanziati con fondi PNRR.

È importante precisare che il Dataset relativo ai pagamenti include esclusivamente i **CLP per i quali risulta registrata almeno una erogazione**. Di conseguenza, il totale dei finanziamenti PNRR associati ai progetti inclusi in questa analisi si attesta a **3.492 milioni di euro**, un valore inferiore rispetto al totale di **6.085 milioni di euro** relativo all'intera platea dei progetti individuati nel Dataset "Localizzazione".

Dall'analisi di questi dataset emerge quindi che **la percentuale di avanzamento dei pagamenti rispetto al finanziamento totale si attesta al 32%, mentre la quota relativa ai soli fondi PNRR raggiunge il 40%, un livello superiore al dato medio nazionale che per gli investimenti di interesse per il settore delle costruzioni, al netto del Superbonus, si attesta a circa il 36%.**

L'analisi dei pagamenti PNRR suddivisi per missione evidenzia che la Missione 2, dedicata alla rivoluzione verde e alla transizione ecologica, risulta la più avanzata. Ciò è dovuto soprattutto al significativo stato di attuazione degli investimenti riguardanti lo sviluppo del trasporto rapido di massa. A seguire, si colloca la Missione 4, che com-

**Andamento della spesa in conto capitale dei comuni in Emilia-Romagna**
PERIODO 2017-2024 (N.I. 2017=100) - VARIAZIONE % RISPETTO ANNO PRECEDENTE




Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

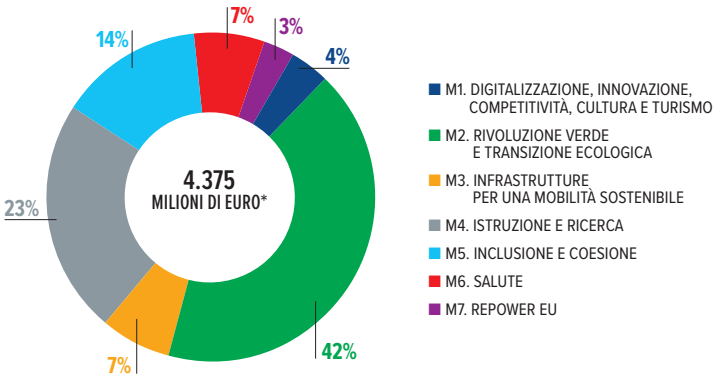
**PNRR per le costruzioni: i pagamenti in Emilia-Romagna***

| Missione | Finanziamento Totale (mln€) | Finanziamento PNRR (mln€) | Pagamenti Totali (mln€) | Pagamenti PNRR (mln€) | Inc.% pagamenti totali | Inc.% pagamenti PNRR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| M1-Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo | 142,2 | 119,5 | 111,4 | 59,0 | 78% | 49% |
| M2-Rivoluzione verde e transizione ecologica | 2.065,0 | 1.735,6 | 600,3 | 580,6 | 29% | 33% |
| M3-Infrastrutture per una mobilità sostenibile | 394,1 | 152,4 | 101,8 | 101,8 | 26% | 67% |
| M4-Istruzione e ricerca | 880,5 | 684,8 | 365,9 | 321,3 | 42% | 47% |
| M5-Inclusione e coesione | 908,7 | 396,7 | 245,8 | 191,6 | 27% | 48% |
| M6-Salute | 317,2 | 263,0 | 95,7 | 94,5 | 30% | 36% |
| Missione 7-REPowerEU | 213,6 | 140,0 | 40,8 | 38,9 | 19% | 28% |
| **Totale complessivo** | **4.921,2** | **3.492,0** | **1.561,6** | **1.387,7** | **32%** | **40%** |

(*) si segnala che il finanziamento comprende sia l'importo dei progetti localizzati nella singola regione, sia la quota parte dei progetti che insistono su più regioni.
Elaborazione Ance su dati Italia Domani al netto del Superbonus e dei progetti di ambito nazionale

# EMILIA-ROMAGNA

**PNRR per le costruzioni: distribuzione per missione dei pagamenti in Emilia-Romagna**
MLN DI EURO E INC. %




* Si segnala che il finanziamento include sia l'importo dei progetti localizzati esclusivamente nella singola regione, sia la quota parte dei progetti che interessano più regioni. L'importo è calcolato al netto del Superbonus e degli interventi di ambito nazionale

Elaborazione Ance su dati Italia Domani

**PNRR: ripartizione regionale dei cantieri avviati o conclusi per lavori pubblici**

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento febbraio 2025

prende anche gli interventi di edilizia scolastica.

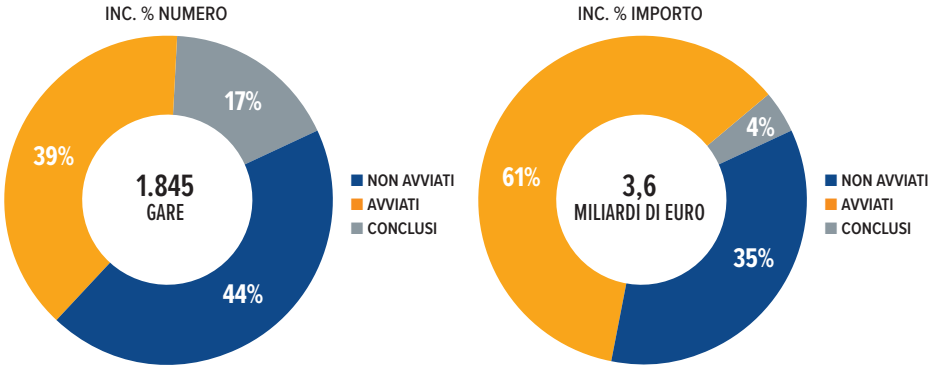
Per comprendere il reale stato di avanzamento del PNRR, è inoltre strategico poter monitorare l'effettiva evoluzione della fase realizzativa dei cantieri. Le informazioni ufficiali, basate su ReGis non consentono di ricostruire un quadro aggiornato del reale stato dei lavori. Per colmare questo vuoto informativo, l'Ance è ricorsa ai dati che il Sistema delle Casse Edili raccoglie, attraverso la piattaforma CNCE_Edilconnect, ai fini del rilascio del certificato di congruità della manodopera in edilizia, di cui al decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 143/2021.

Il campione analizzato comprende le gare finanziate, in tutto o in parte, dal PNRR pubblicate tra il 1° novembre 2021 e gennaio 2025.

**Da tali dati emerge che in Emilia-Romagna risultano avviati o conclusi circa il 56% dei cantieri, un livello leggermente superiore alla media nazionale del 51%.**

Inoltre, considerando come terminati i cantieri con una data di chiusura antecedente di almeno due mesi rispetto al momento dell'estrazione dei dati, è possibile individuare 312 cantieri conclusi, pari al 17% del numero totale delle gare e all'4% del valore complessivo.

**PNRR: stato di avanzamento dei cantieri in Emilia-Romagna**




*Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento febbraio 2025

[1] Dataset "Localizzazione dei progetti del PNRR", aggiornamento del 31/03/25.

[2] Il Codice Locale Progetto (CLP) è il codice che identifica l'unità progettuale all'interno del sistema monitoraggio REGIS. Il dato comprende sia il numero dei progetti localizzati nella singola regione, che il numero dei progetti transregionali.

[3] Il finanziamento PNRR comprende sia l'importo dei progetti localizzati nella singola regione, sia la quota parte dei progetti che insistono su più regioni applicando la percentuale di localizzazione disponibile nel Dataset "Localizzazione dei progetti del PNRR", aggiornamento del 31/03/25.

[4] La stima dei pagamenti a livello regionale è basata sui dati dei dataset "Pagamenti di progetto" e "Localizzazione dei progetti del PNRR", aggiornati al 31/03/2025. Sono stati considerati sia gli importi attribuiti ai progetti interamente localizzati in una singola regione, sia le quote dei progetti ricadenti su più regioni, calcolate applicando le percentuali di localizzazione indicate nel dataset.

# EMILIA-ROMAGNA

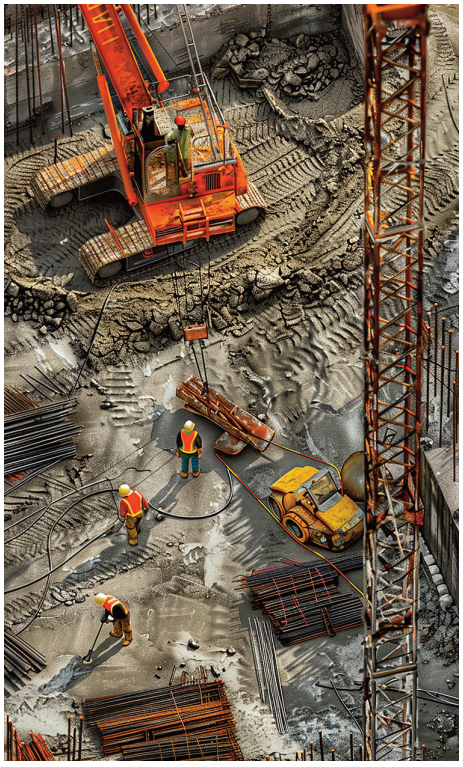
## I FONDI EUROPEI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Nel ciclo di **programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei**, la Regione Emilia-Romagna dispone di un ammontare complessivo pari a **2.048,4 milioni di euro**, derivanti da fondi europei e cofinanziamento nazionale suddivisi equamente tra il Programma Regionale Emilia-Romagna FESR 2021-2027 e il Programma Regionale Emilia-Romagna FSE+ 2021-2027.

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, al 31 dicembre 2024, lo stato di attuazione dei due programmi in Emilia-Romagna evidenzia livelli di avanzamento positivi nel confronto con le altre regioni italiane:

- il Programma FESR registra un tasso di impegni pari al 67,2% e di pagamenti pari al 12,3%;
- il Programma FSE+ raggiunge il 42% delle risorse impegnate e una spesa pari al 13,9%.

Complessivamente, tra FESR e FSE+, la Regione Emilia-Romagna ha impegnato il 54,6% delle risorse disponibili e ha effettuato pagamenti per il 13,1%. Si tratta di un livello di avanzamento di gran lunga superiore sia alla media nazionale, pari al 17,3% per gli impegni e al 5,7% per i pagamenti, sia alla media delle regioni del Centro-Nord, che si attesta al 30,5% per gli impegni e al 9,6% per i pagamenti. Tali risultati collocano la Regione Emilia-Romagna tra le realtà più virtuose a livello nazionale.



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

VALORI IN MILIONI DI EURO

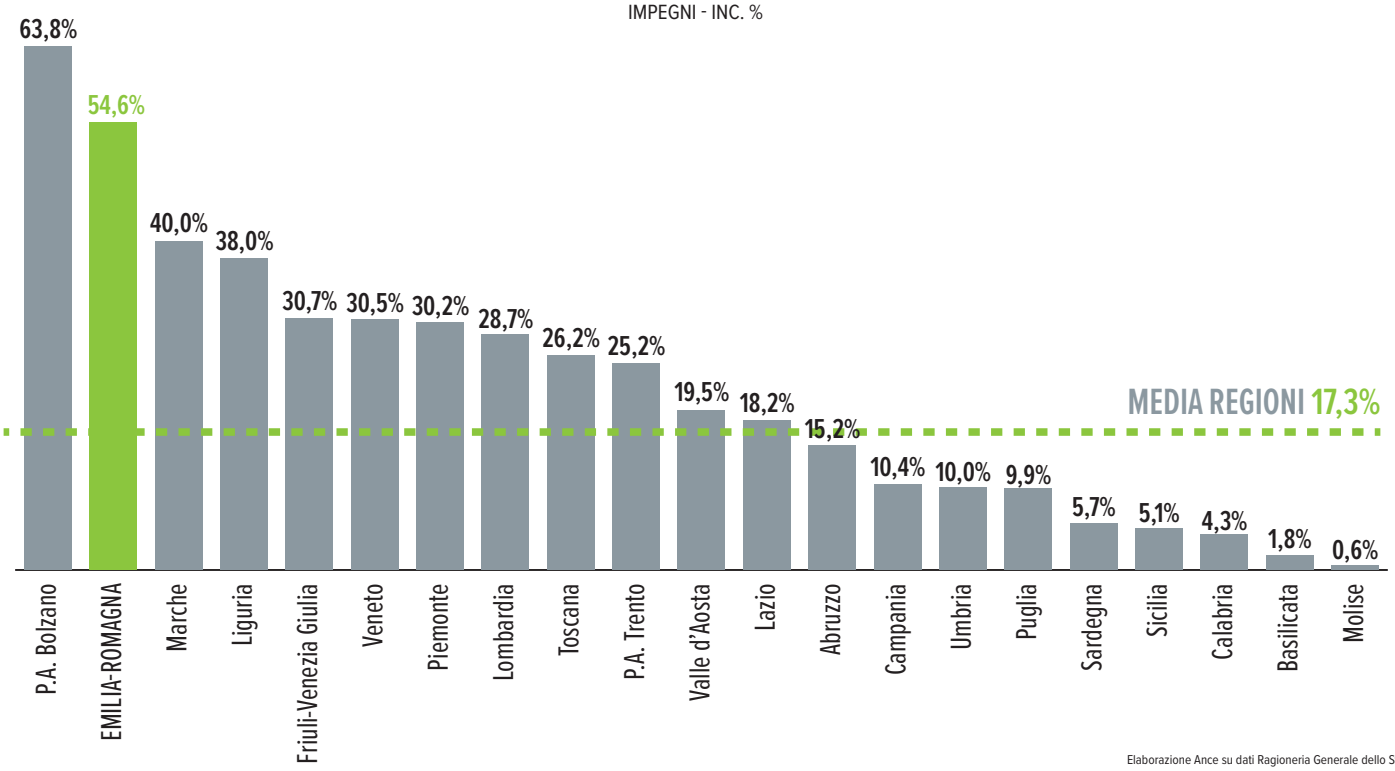
| Programmi regionali | | Valore dei programmi (A) | Impegni (B) | Pagamenti (C) | % Avanzamento (B/A) | % Avanzamento (C/A) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PR ABRUZZO FESR | FESR | 681,05 | 105,56 | 15,97 | 15,5% | 2,3% |
| PR ABRUZZO FSE+ | FSE+ | 406,59 | 59,72 | 8,38 | 14,7% | 2,1% |
| PR BASILICATA FESR FSE+ | FESR | 774,54 | 16,43 | 0,25 | 2,1% | 0,0% |
| | FSE+ | 208,51 | 1,53 | 0,07 | 0,7% | 0,0% |
| PR CALABRIA FESR FSE+ | FESR | 2.405,17 | 86,37 | 31,40 | 3,6% | 1,3% |
| | FSE+ | 654,58 | 45,91 | 38,84 | 7,0% | 5,9% |
| PR CAMPANIA FESR | FESR | 5.534,63 | 430,17 | 110,31 | 7,8% | 2,0% |
| PR CAMPANIA FSE+ | FSE+ | 1.438,50 | 292,13 | 151,05 | 20,3% | 10,5% |
| PR EMILIA-ROMAGNA FESR | FESR | 1.024,21 | 688,50 | 126,42 | 67,2% | 12,3% |
| PR EMILIA-ROMAGNA FSE+ | FSE+ | 1.024,21 | 430,34 | 142,43 | 42,0% | 13,9% |
| PR FRIULI VENEZIA GIULIA FESR | FESR | 365,56 | 140,32 | 31,78 | 38,4% | 8,7% |
| PR FRIULI VENEZIA GIULIA FSE+ | FSE+ | 373,07 | 86,09 | 36,31 | 23,1% | 9,7% |
| PR LAZIO FESR | FESR | 1.817,29 | 176,70 | 82,00 | 9,7% | 4,5% |
| PR LAZIO FSE+ | FSE+ | 1.602,55 | 445,65 | 159,21 | 27,8% | 9,9% |
| PR LIGURIA FESR | FESR | 652,52 | 248,32 | 122,26 | 38,1% | 18,7% |
| PR LIGURIA FSE+ | FSE+ | 435,01 | 165,12 | 55,41 | 38,0% | 12,7% |
| PR LOMBARDIA FESR | FESR | 2.000,00 | 691,23 | 249,87 | 34,6% | 12,5% |
| PR LOMBARDIA FSE+ | FSE+ | 1.507,36 | 316,02 | 181,74 | 21,0% | 12,1% |
| PR MARCHE FESR | FESR | 585,69 | 252,19 | 27,82 | 43,1% | 4,7% |
| PR MARCHE FSE+ | FSE+ | 296,13 | 100,85 | 51,36 | 34,1% | 17,3% |
| PR MOLISE FESR-FSE+ | FESR | 319,46 | 0,03 | 0,00 | 0,0% | 0,0% |
| | FSE+ | 83,03 | 2,23 | 0,00 | 2,7% | 0,0% |
| PR PA BOLZANO FESR | FESR | 246,57 | 172,00 | 5,51 | 69,8% | 2,2% |
| PR PA BOLZANO FSE+ | FSE+ | 150,00 | 81,18 | 23,14 | 54,1% | 15,4% |
| PR PA TRENTO FESR | FESR | 181,03 | 45,63 | 11,47 | 25,2% | 6,3% |
| PR PA TRENTO FSE+ | FSE+ | 159,64 | 40,36 | 19,34 | 25,3% | 12,1% |
| PR PIEMONTE FESR | FESR | 1.494,52 | 369,37 | 158,97 | 24,7% | 10,6% |
| PR PIEMONTE FSE+ | FSE+ | 1.317,92 | 480,96 | 182,93 | 36,5% | 13,9% |
| PR PUGLIA FESR FSE+ | FESR | 4.426,73 | 207,91 | 86,16 | 4,7% | 1,9% |
| | FSE+ | 1.150,54 | 346,35 | 132,40 | 30,1% | 11,5% |
| PR SARDEGNA FESR | FESR | 1.581,04 | 79,01 | 45,45 | 5,0% | 2,9% |
| PR SARDEGNA FSE+ | FSE+ | 744,02 | 52,79 | 1,62 | 7,1% | 0,2% |
| PR SICILIA FESR | FESR | 5.858,95 | 181,20 | 54,63 | 3,1% | 0,9% |
| PR SICILIA FSE+ | FSE+ | 1.515,59 | 195,12 | 107,42 | 12,9% | 7,1% |
| PR TOSCANA FESR | FESR | 1.228,84 | 258,09 | 19,32 | 21,0% | 1,6% |
| PR TOSCANA FSE+ | FSE+ | 1.083,63 | 347,93 | 70,22 | 32,1% | 6,5% |
| PR UMBRIA FESR | FESR | 523,66 | 51,15 | 2,61 | 9,8% | 0,5% |
| PR UMBRIA FSE+ | FSE+ | 289,69 | 30,44 | 14,86 | 10,5% | 5,1% |
| PR VALLE D'AOSTA FESR | FESR | 92,49 | 19,87 | 4,93 | 21,5% | 5,3% |
| PR VALLE D'AOSTA FSE+ | FSE+ | 81,56 | 14,08 | 1,72 | 17,3% | 2,1% |
| PR VENETO FESR | FESR | 1.031,29 | 215,94 | 90,95 | 20,9% | 8,8% |
| PR VENETO FSE+ | FSE+ | 1.031,29 | 412,39 | 113,49 | 40,0% | 11,0% |
| **TOTALE FESR** | | **32.825,22** | **4.436,00** | **1.278,08** | **13,5%** | **3,9%** |
| **DI CUI CENTRO-NORD** | | **11.243,66** | **3.329,31** | **933,92** | **29,6%** | **8,3%** |
| **DI CUI MEZZOGIORNO** | | **21.581,57** | **1.106,69** | **344,16** | **5,1%** | **1,6%** |
| **TOTALE FSE+** | | **15.553,41** | **3.947,21** | **1.491,95** | **25,4%** | **9,6%** |
| **DI CUI CENTRO -NORD** | | **9.352,05** | **2.951,42** | **1.052,15** | **31,6%** | **11,3%** |
| **DI CUI MEZZOGIORNO** | | **6.201,36** | **995,79** | **439,79** | **16,1%** | **7,1%** |
| **TOTALE** | | **48.378,63** | **8.383,20** | **2.770,03** | **17,3%** | **5,7%** |
| **DI CUI CENTRO -NORD** | | **20.595,71** | **6.280,73** | **1.986,08** | **30,5%** | **9,6%** |
| **DI CUI MEZZOGIORNO** | | **27.782,92** | **2.102,48** | **783,95** | **7,6%** | **2,8%** |

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

# EMILIA-ROMAGNA

Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali (FESR-FSE+) al 31 dicembre 2024

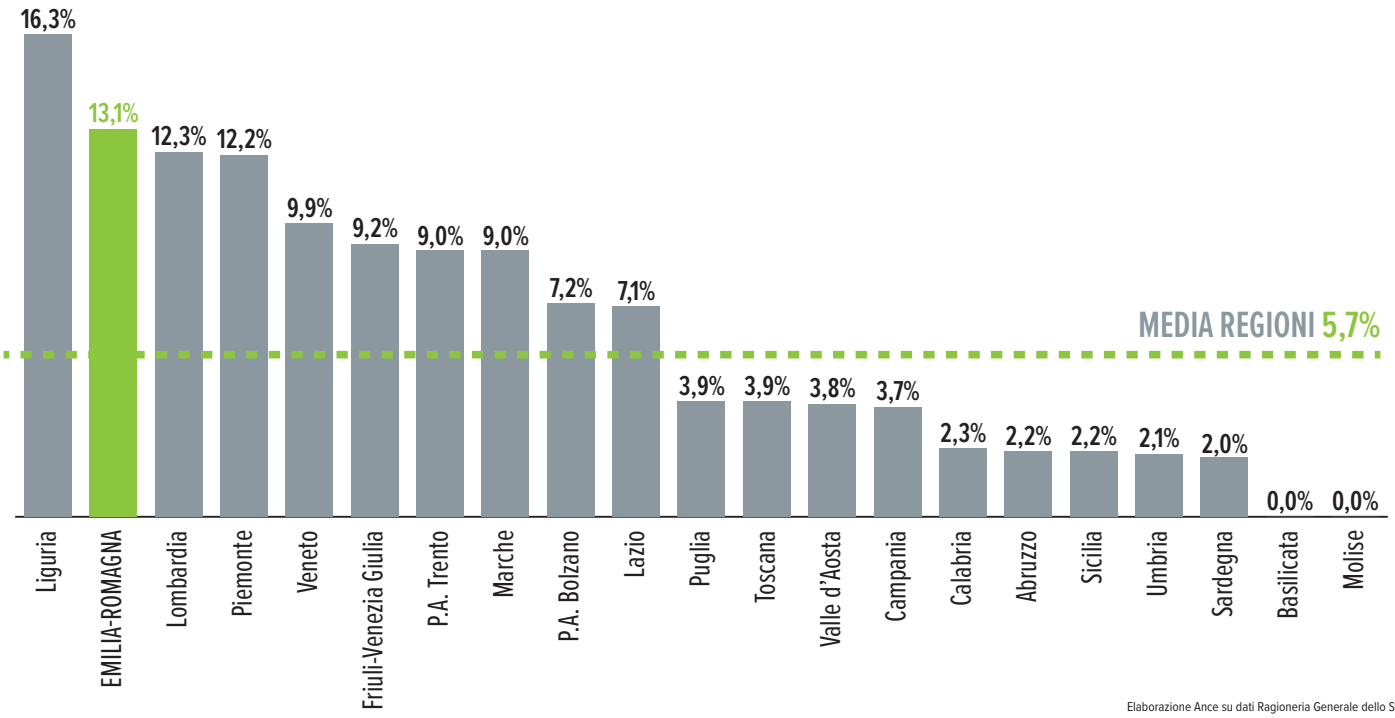
IMPEGNI - INC. %




Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali (FESR-FSE+) al 31 dicembre 2024

PAGAMENTI - INC. %




Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

# EMILIA-ROMAGNA

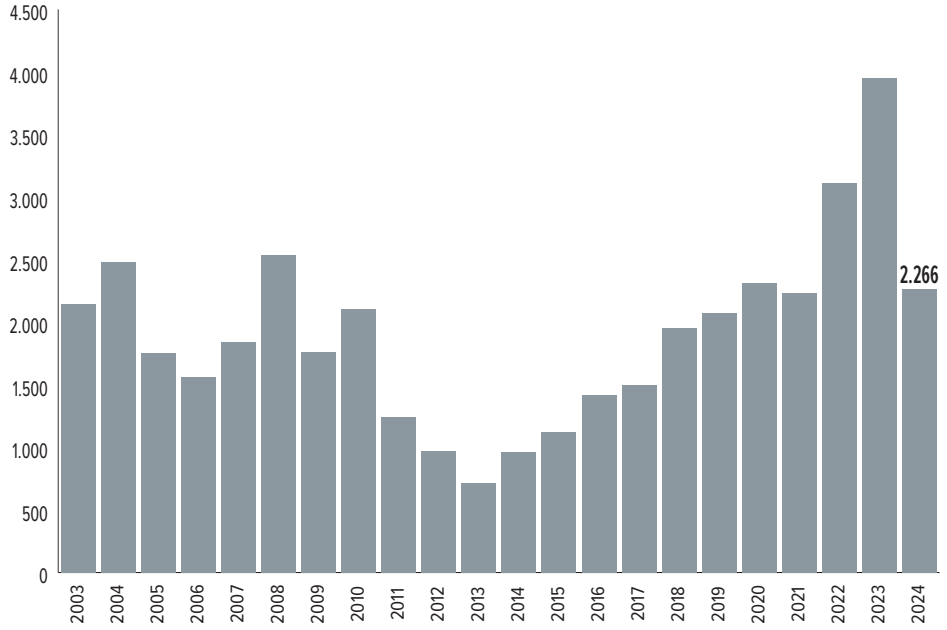
## BANDI DI GARA[1]

Nel 2024, la domanda di lavori pubblici nella regione sperimenta un ridimensionamento (-27,8% in numero e -42,7% in valore), dopo la significativa espansione dell'anno precedente, che aveva portato l'ammontare complessivo bandito in un anno a circa 4mld. I livelli dello scorso anno, tuttavia, rimangono relativamente elevati rispetto alla serie storica, paragonabili a quelli del 2021.
Il ridimensionamento del 2024, anche in Emilia-Romagna, così come nel resto del Paese è legato al progressivo esaurimento delle fasi di gara riferite agli interventi Pnrr, che aveva trainato l'ottima performance del biennio 2022-2023. In parte la dinamica espansiva è stata sostenuta anche dall'accelerazione legata alla chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei, seppur in modo più contenuto rispetto ad altre realtà poiché l'Emilia-Romagna rappresenta una tra le regioni più virtuose nell'utilizzo di tali risorse;
Tornando al risultato del 2024 e disarticolando i dati per classi di importo, emergono flessioni significative e generalizzate che passano dal -23,7% in valore per il taglio fino a 1mln a oltre il -50% per la fascia oltre 20mln. Tra le iniziative più rilevanti del 2024 si segnalano: i lavori di manutenzione straordinaria /sistematica dell'armamento ferroviario promossi da Rfi (rispettivamente, lotto 3 – 128mln – dell'accordo quadro di 15 lotti per 3,6mld e lotto 3 – 174mln – dell'accordo quadro da 15 lotti per 1,3mld complessivi), l'ammodernamento della Strada Statale 45 della Val Trebbia nel tratto Cernusca-Rivergaro pubblicata da Anas per 142mln.

### Prime indicazioni sul 2025

Le elaborazioni riferite al primo trimestre dell'anno indicano una tendenza positiva sia in termini di pubblicazioni – in aumento di circa un quarto – sia nei valori banditi che risultano quintuplicati rispetto ai primi tre mesi del 2024. Sul risultato di questi ultimi incide la presenza di iniziative promosse nella regione di dimensioni rilevanti come ad esempio il multilotto riferito lavori di manutenzione, estensione delle reti (Iren, 3 lotti per 668mln su un valore complessivo di appalto di 709mln in 4lotti) e la gara a doppio oggetto pubblicata da Acer Bologna per la ricerca del socio privato  e il contestuale affidamento dei lavori di manutenzione degli immobili (250mln). Al netto di tali bandi, il risultato positivo del primo trimestre dell'anno in corso  diviene molto più contenuto (+27% circa).

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

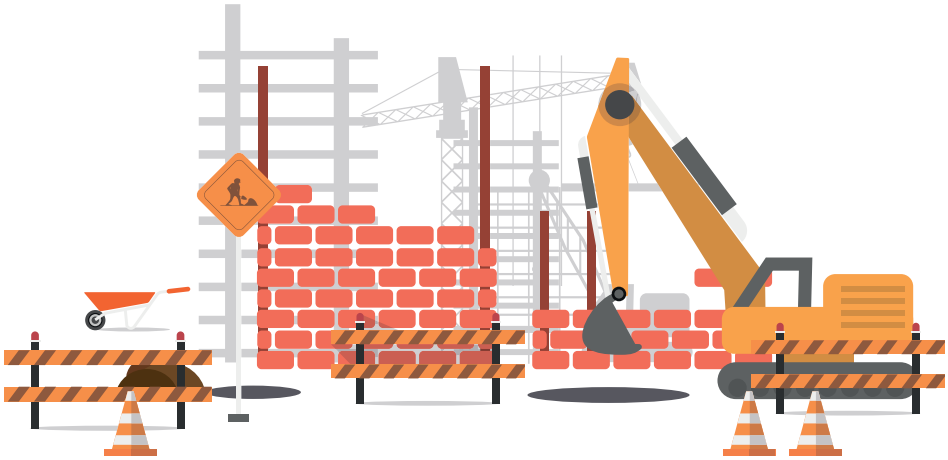



Elaborazione Ance su dati Infoplus

**Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate**

| | 2024 | | Var. % rispetto all'anno precedente 2023/2021 | | 2024/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASSI DI IMPORTO | NUMERO | IMPORTO | NUMERO | IMPORTO | NUMERO | IMPORTO |
| FINO A 1MLN | 656 | 217 | -3,3 | 9,7 | -23,4 | -23,7 |
| 1-5MLN | 185 | 439 | 57,5 | 46,8 | -39,1 | -38,1 |
| 5-20MLN | 83 | 723 | 81,7 | 109,9 | -23,9 | -30,9 |
| OLTRE 20MLN | 16 | 886 | 120,0 | 92,0 | -51,5 | -53,6 |
| TOTALE | 940 | 2.266 | 12,9 | 76,7 | -27,8 | -42,7 |

Elaborazione Ance su dati Infoplus



[1] L'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).