

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

FRIULI-VENEZIA GIULIA

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	12
LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE	17
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE E LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL BENE CASA	22
I LAVORI PUBBLICI.....	28

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. 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 residenziali 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 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.

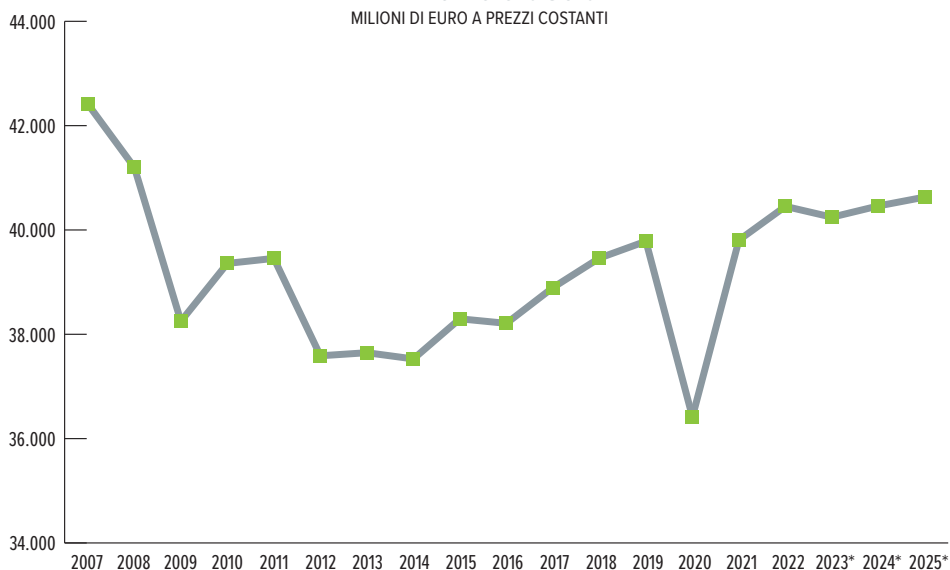
Investimenti in costruzioni*					
	2024	2022	2023	2024**	2025**
	milioni di euro	variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	223.467	8,9%	16,5%	-5,3%	-7,0%
ABITAZIONI	107.572	17,3%	14,5%	-19,8%	-25,8%
- nuove	16.406	3,3%	2,3%	-5,2%	-2,6%
- manutenzione straordinaria	91.166	20,0%	16,5%	-22,0%	-30,0%
NON RESIDENZIALE 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

FRIULI-VENEZIA GIULIA

L'attività economica in Friuli-Venezia Giulia ha mostrato nel corso del 2024 una dinamica di crescita moderata. Il PIL, secondo le stime di Prometeia, ha registrato un aumento del +0,5% su base annua, una variazione di poco inferiore al dato di media nazionale (+0,7%). L'andamento positivo nella regione è attribuibile alla buona performance dei consumi e degli investimenti, a fronte di una stazionarietà delle esportazioni. In particolare, la tendenza di queste ultime risulta dalla sintesi di una forte espansione della cantieristica, a fronte di andamento negativo delle altre principali specializzazioni, quali la metallurgia e la meccanica. Infatti, queste produzioni hanno risentito fortemente del calo della domanda proveniente dai paesi europei, in particolare dalla Francia e dalla Germania. Parallelamente, il settore terziario continua a mostrare segnali positivi, sostenuto soprattutto dalle attività legate al turismo. Nel dettaglio, secondo i dati della regione Friuli-Venezia Giulia, le presenze presso le strutture ricettive sono aumentate del +2,6% durante i primi 6 mesi dell'anno, grazie ad un maggiore afflusso di turisti stranieri. A conferma di ciò, anche i dati di Assaeroporti mostrano come, nel periodo compreso tra gennaio e giugno 2024, il numero di passeggeri transitati presso l'aeroporto di Trieste abbia riportato un balzo del +42,2%, in parte dovuto all'attivazione di nuovi collegamenti internazionali. Relativamente al 2025, le previsioni di crescita per il Friuli-Venezia Giulia, 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 la cantieristica. Alla luce di ciò, secondo Prometeia, il PIL in

PIL in Friuli-Venezia Giulia
MILIONI DI EURO A PREZZI COSTANTI



*Stime e previsioni Prometeia, Scenari regionali, maggio 2025

Elaborazione Ance su dati Istat

Friuli-Venezia Giulia registrerà un aumento del +0,4% su base annua, una variazione inferiore rispetto a quella attesa per l'Italia (+0,6%).

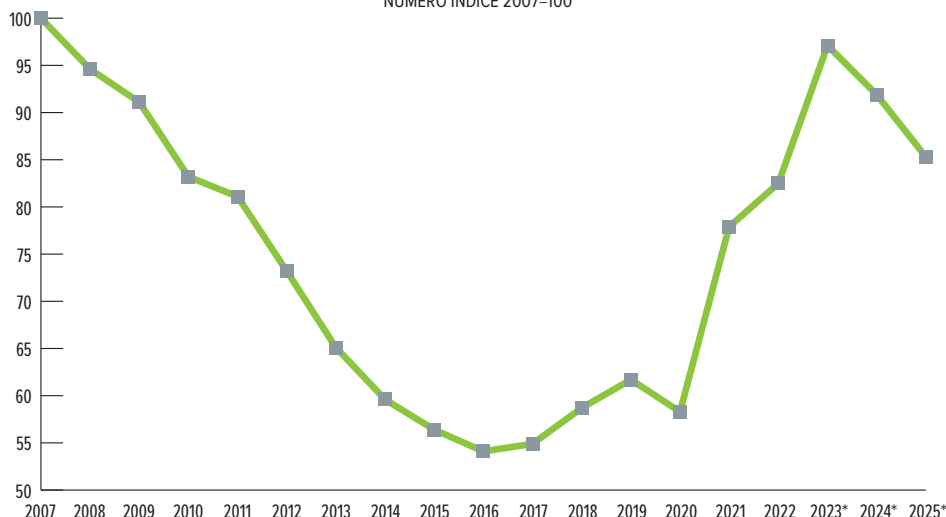
In questo scenario economico, risulta ancora più rilevante l'evoluzione degli investimenti nelle costruzioni. Un settore che in Friuli-Venezia Giulia rappresenta in termini di investimenti l'11% del PIL regionale ed in termini di occupazione il 20,5% degli addetti nell'industria e il 6,1% dei lavoratori 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 2017 e consolidatasi con la marcata espansione nel triennio 2021-2023, al termine del quale gli investimenti hanno raggiunto livelli prossimi a quelli antecedenti la crisi del 2008. L'Ance, sulla base degli scenari regio-

nali elaborati da Prometeia, stima per il Friuli-Venezia Giulia un calo degli investimenti in costruzioni nel 2024 del -5,3% 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 deciso calo nell'utilizzo dello strumento fiscale legato agli incentivi edilizi. In particolare, i lavori realizzati in Friuli-Venezia Giulia, dopo aver raggiunto un picco di 1 miliardo nel 2023, hanno sperimentato un notevole ridimensionamento nel 2024, attestandosi a 632 milioni, dei quali, peraltro, la quasi totalità si concentra nei primi tre mesi dell'anno. In virtù di tali incentivi, sono stati effettuati circa 14mila interventi (pari al 6,3% dello stock edilizio residenziale in Friuli-Venezia Giulia), 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 (-5,3%), 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

Investimenti in costruzioni in Friuli-Venezia Giulia
NUMERO INDICE 2007=100



*Stime Ance su dati Prometeia

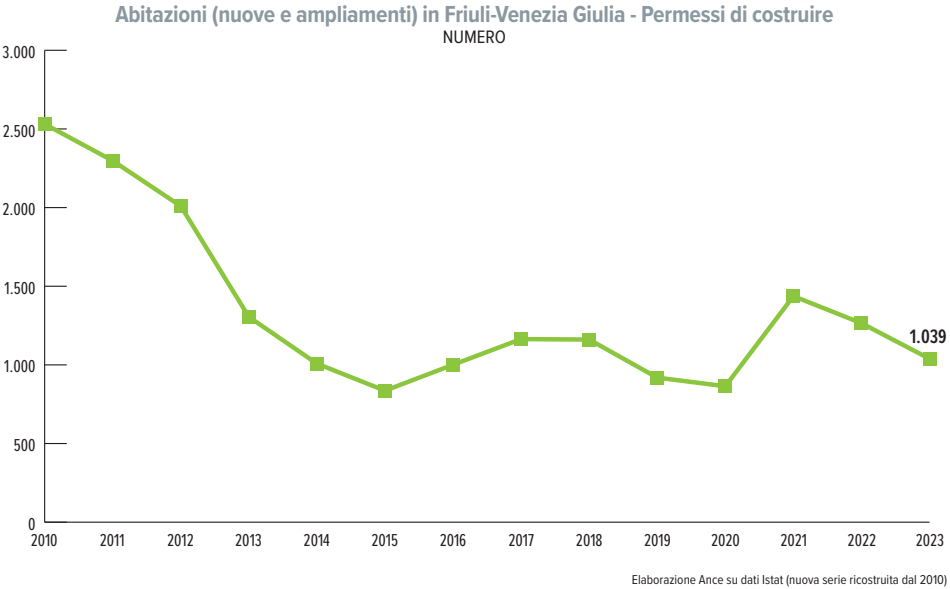
Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

FRIULI-VENEZIA GIULIA

centrale, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al passato le dinamiche complessive del settore. Pertanto, la crescita, finora trainata soprattutto dalla riqualificazione abitativa, sta ora trovando un nuovo motore nella costruzione e nell'ammodernamento delle infrastrutture pubbliche per il Paese.

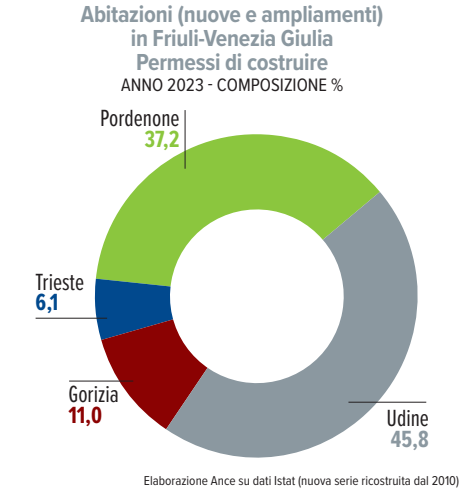
Le stime tengono ovviamente conto dell'andamento dei principali indicatori settoriali. Tuttavia, in alcuni casi questi ultimi evidenziano andamenti divergenti legati, presumibilmente, alla disponibilità di informazioni ancora parziali tali da renderli provvisori e soggetti a revisioni, così come accaduto 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 il Friuli-Venezia Giulia un aumento del +3,2% nel numero delle ore lavorate e del +4,3% per quello dei lavoratori iscritti. Nel dettaglio,



Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Friuli-Venezia Giulia - Permessi di costruire									
	NUMERO					Var. % rispetto all'anno precedente			
	2019	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
UDINE	467	431	741	708	476	-7,7	71,9	-4,5	-32,8
GORIZIA	90	44	62	68	114	-51,1	40,9	9,7	67,6
TRIESTE	33	27	34	116	63	-18,2	25,9	241,2	-45,7
PORDENONE	329	362	600	373	386	10,0	65,7	-37,8	3,5
FRIULI-VENEZIA GIULIA	919	864	1.437	1.265	1.039	-6,0	66,3	-12,0	-17,9
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)



il risultato dal lato delle ore lavorate inverte il segno negativo realizzato l'anno precedente (-2,2% nel 2023), mentre per ciò che riguarda i lavoratori iscritti il dato conferma un trend di crescita in atto dal periodo post-pandemico.

I dati Istat sui permessi di costruire¹ riferiti all'edilizia residenziale, indicano nel 2023 un calo del -17,9% su base annua, che dà seguito alla flessione registrata l'anno precedente (-12% nel 2022). La diminuzione è la sintesi di una contrazione del nuovo (-20,7%), a fronte di un incremento delle concessioni per ampliamenti (+22,6%). Tale tendenza si riscontra nelle province di Udine (-32,8%) e Trieste (-45,7%); di contro, in quelle di Pordenone e Gorizia si assiste a delle variazioni positive, rispettivamente pari al +3,5% e al +67,6%.

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

Con riferimento all'edilizia non residenziale, si osserva come i permessi, in termini di volume, nel 2023 manifestino un rimbalzo del +49,8% a seguito del -57,8% realizzato nel 2022.

Sul fronte pubblico, i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE) riferiti alla spesa in conto capitale per opere pubbliche dei comuni friulani nel 2024 evidenziano un ulteriore incremento del +21,7%, 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 sperimenta una battuta d'arresto, con una flessione del -12,3% in valore su base annua e del -26% nel numero di iniziative pubblicate, sebbene i livelli, pari a quasi 900 milioni, rimangano relativamente elevati rispetto alla serie storica. Il ridimensionamento del 2024, anche in Friuli-Venezia Giulia così come nel resto del Paese, è legato al progressivo esaurimento delle fasi di gara riferite agli interventi Pnrr, che aveva trainato l'ottima perfor-

mance del biennio 2022-23, sostenuta anche dall'accelerazione legata alla chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

Relativamente alle prospettive per il 2025, il settore delle costruzioni in Friuli-Venezia Giulia, parallelamente a quanto osservato a livello nazionale, risentirà del significativo indebolimento della manutenzione straordinaria residenziale, a seguito dell'ulteriore modulazione 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 13 volte inferiori rispetto allo stesso periodo del 2024 (45 milioni contro i 601 milioni 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

FRIULI-VENEZIA GIULIA

ridimensionamento della riqualificazione abitativa. In questo contesto, la **previsione Ance per il 2025**, elaborata sui dati di **Prometeia**, per il settore delle costruzioni in Friuli-Venezia Giulia è di un calo degli investimenti del -7,1% 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 Friuli-Venezia Giulia – a febbraio 2025 – risulta completato il 18% delle gare PNRR pubblicate a partire dal 1° novembre 2021. Il 41% è attualmente in corso, mentre il restante 41% 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

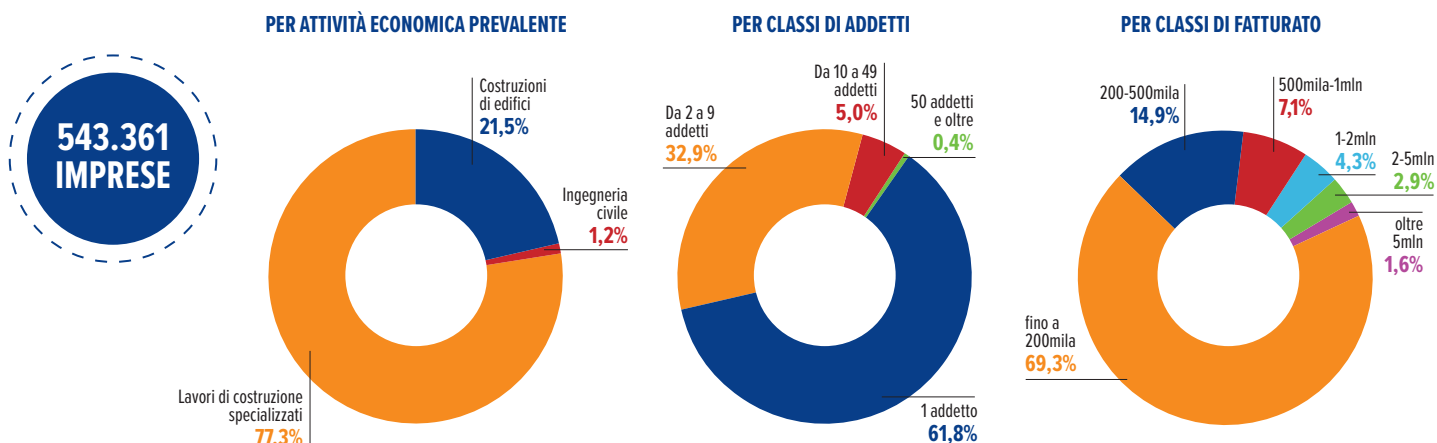
In Italia, nel settore delle costruzioni, secondo i dati Istat del Registro Asia sulle imprese attive, operano circa **543mila imprese** nel 2023 (ultimo dato disponibile), pari all'11,5% dell'intero sistema produttivo dell'industria e dei servizi. Oltre il 77% di esse (ovvero 420mila realtà su 543mila 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 %



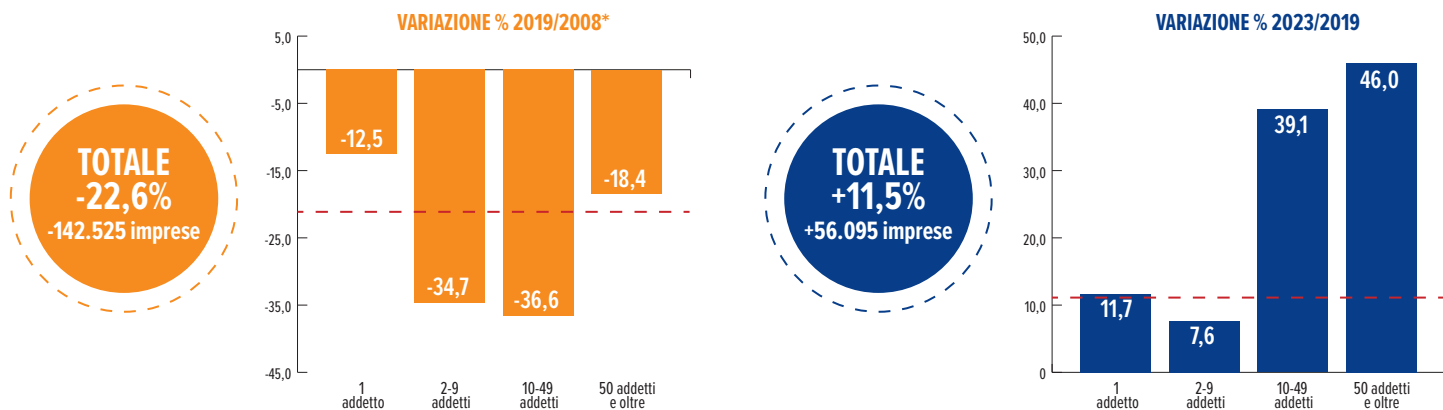
Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2023

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).

FRIULI-VENEZIA GIULIA

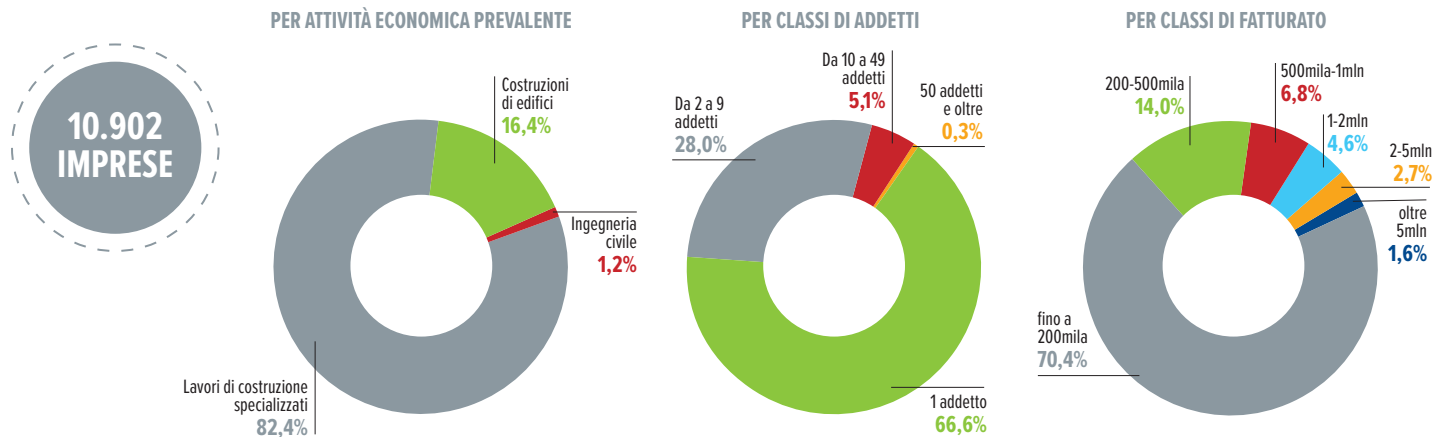
STRUTTURA E CARATTERISTICHE

L'offerta produttiva delle costruzioni in Friuli-Venezia Giulia risulta composta da quasi 11mila imprese nel 2023 (ultimo dato Istat disponibile), pari al 2% del dato complessivo nazionale (543.361 imprese). Spiccata la preponderanza del comparto dei lavori specializzati, ove si concentra oltre l'82% del numero complessivo delle imprese di costruzioni nella regione. Il 16,4% si occupa di costruzioni di edifici, mentre l'ingegneria civile

ha un'incidenza dell'1,2%. La struttura produttiva si presenta molto frammentata, con i 2/3 delle imprese costituite da realtà con un solo addetto. Un'ulteriore quota del 28% ricade nella fascia 2-9 addetti. Anche i volumi di affari si attestano su livelli contenuti: il 70% delle imprese di costruzioni nella regione, infatti, dichiara un fatturato inferiore ai 200mila euro e una quota del 14% si concentra nella classe 200mila-500mila euro. Complessivamente, pertanto, oltre l'84% dell'offerta pro-

duuttiva settoriale ha un giro di affari inferiore al mezzo milione di euro. A livello locale, quasi il 50% delle imprese operanti nel settore si concentra nella provincia di Udine; segue, a distanza, Pordenone con una quota del 25,2%. La dimensione media oscilla tra i 2,5 addetti per impresa nella realtà di Pordenone ai 3,2 di Gorizia (la regione si attesta a 2,8 addetti per impresa, in linea con il Nord Est, ma inferiore al dato di media per l'Italia, pari a 3 addetti).

Imprese nel settore delle costruzioni
COMPOSIZIONE %



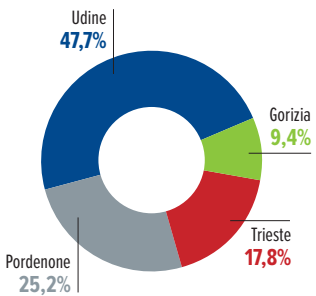
Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2023

DINAMICHE NEGLI ULTIMI ANNI

Anche nel 2023 l'offerta produttiva delle costruzioni in Friuli-Venezia Giulia continua ad espandersi, rafforzando il trend positivo in atto dal 2020. In quattro anni, infatti, il numero di imprese operanti nel settore è aumentato di oltre 1.300 unità (+13,8%), recuperando quasi il 40% del gap accumulato in un decennio di crisi (dal 2008 al 2019 nella regione sono scomparse dal mercato oltre 3.300 imprese). La crescita nel quadriennio considerato è generalizzata a tutte le classi di addetti, con incrementi che oscillano tra il +2,2% della fascia 2-9 addetti e il +24% di quella con 50 addetti e oltre (si passa da 25 imprese del 2019 alle 31 di quattro anni dopo).

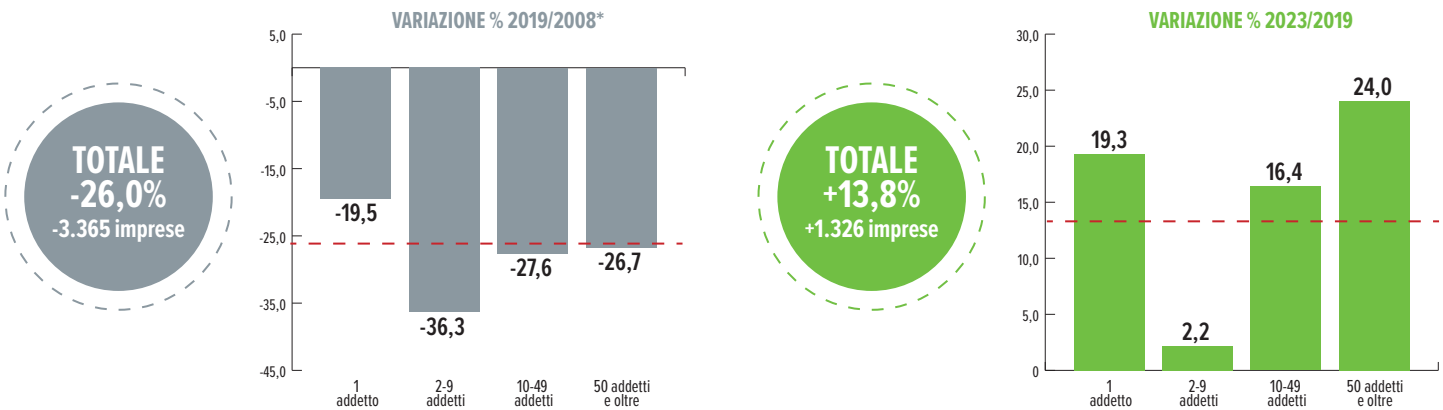
Imprese nel settore delle costruzioni per provincia

Province	numero	dimensione media
UDINE	5.196	2,8
GORIZIA	1.020	3,2
TRIESTE	1.942	3,0
PORDENONE	2.744	2,5
FRIULI-VENEZIA GIULIA	10.902	2,8
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

Con riferimento al 2024, i dati Movimprese-Unioncamere, seppur non omogenei né confrontabili con quelli Istat, delineano un quadro ancora positivo per la regione, con un ulteriore incremento del numero di imprese operanti nel settore di oltre 200 realtà rispetto al 2023 (+1,4%).

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 spese 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).

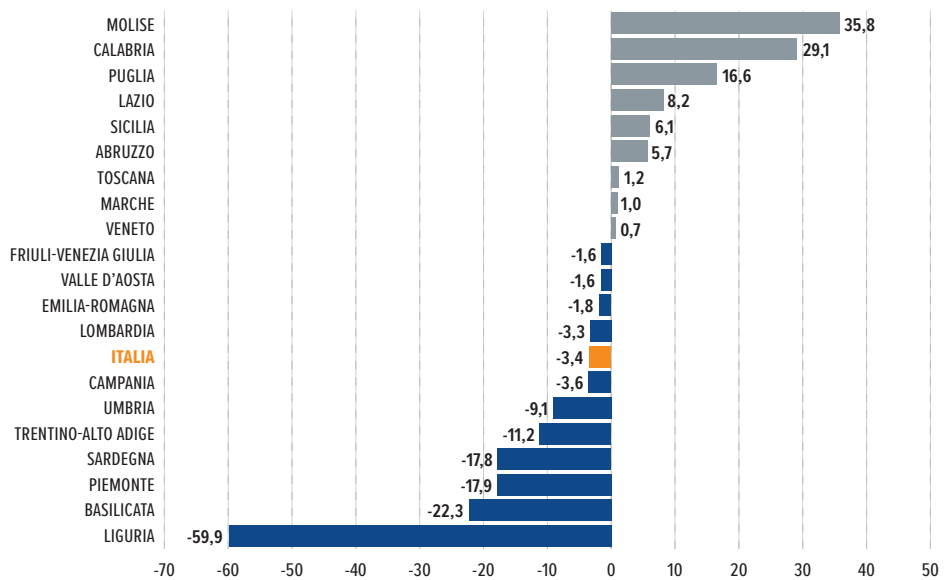
Lo studio territoriale dei finanziamenti destinati, invece, al **comparto non residenziale**, evidenzia una situazione più omogenea tra le diverse regioni del Paese, indicando soltanto quattro regioni con aumenti di erogazioni nel 2024 (Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia e Sardegna), 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

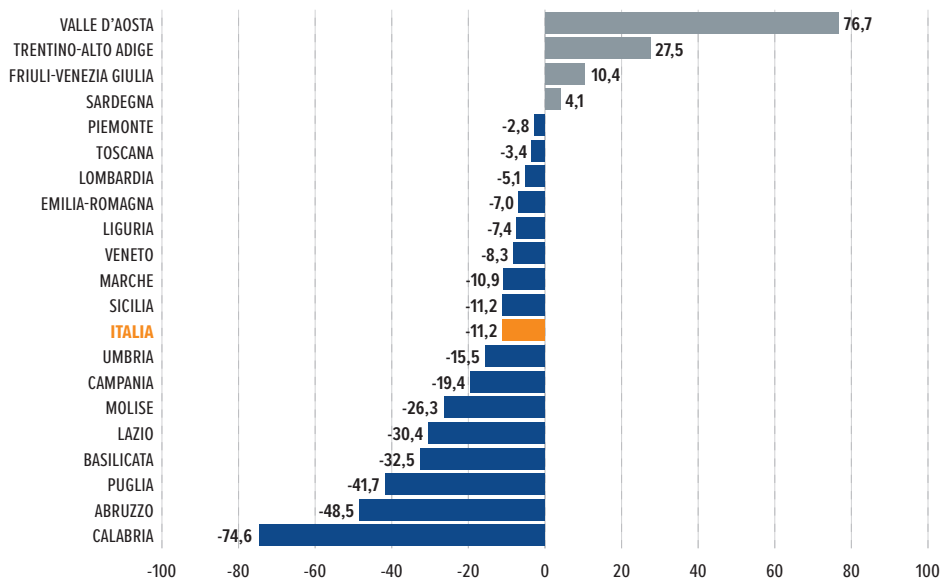
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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.

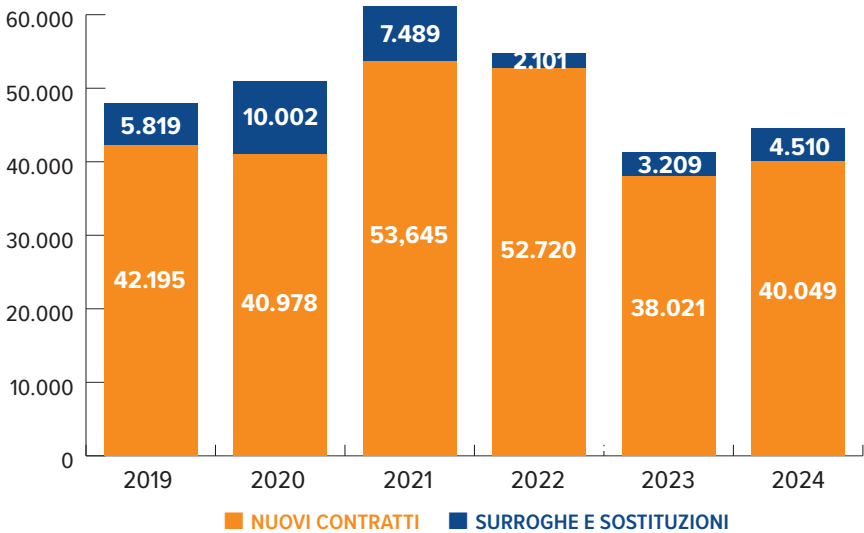


Flusso di nuovi mutui erogati per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie in Italia
MILIONI DI EURO

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

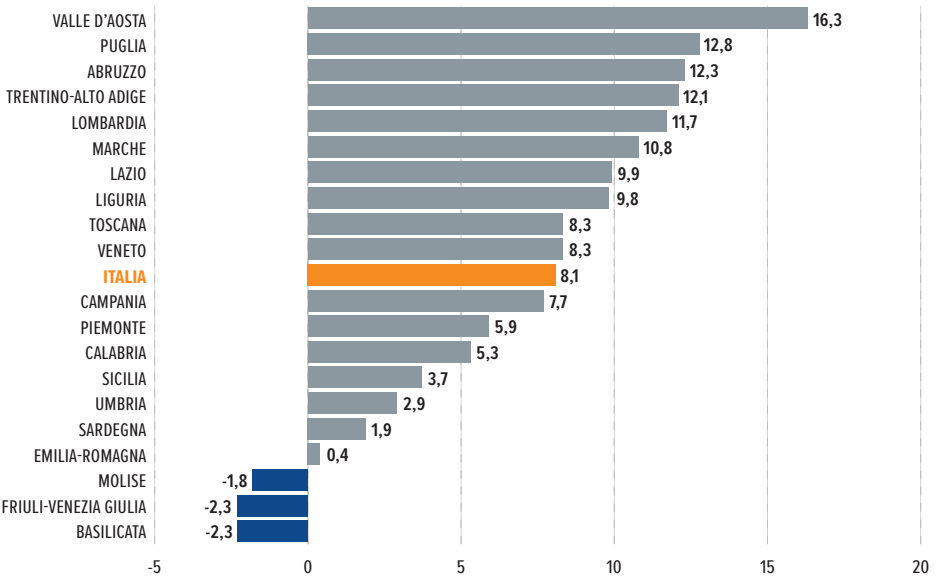
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

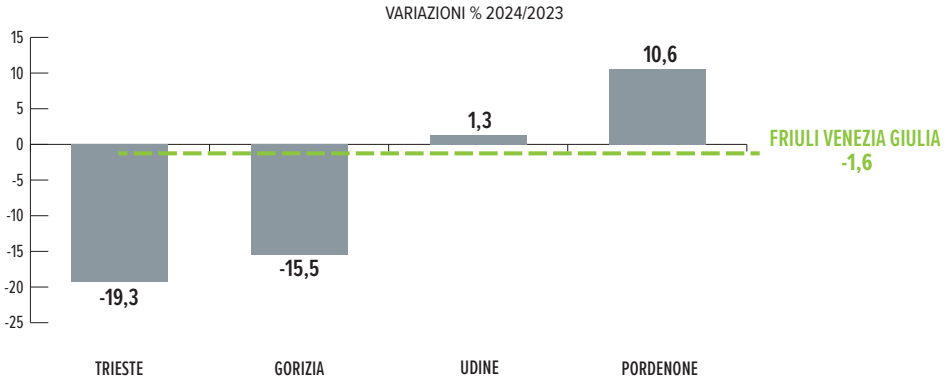
FRIULI-VENEZIA GIULIA

In Friuli-Venezia Giulia, l'andamento delle erogazioni di finanziamenti destinati a investimenti in edilizia residenziale ha mostrato, negli ultimi anni, una dinamica caratterizzata da marcate oscillazioni, riflettendo una certa volatilità nella disponibilità di credito. Il 2024 si è concluso con una nuova contrazione dei volumi erogati, segnando una flessione del -1,6% rispetto al 2023.

La diminuzione ha riguardato tutte le province della regione, seppur con intensità differenti, con l'eccezione delle province di Pordenone e Udine, dove invece le erogazioni in tale comparto sono aumentate.



Flusso di nuovi mutui per investimenti residenziali											
MILIONI DI EURO											
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GORIZIA	13,2	13,5	16,9	16,1	19,6	11,1	12,5	18,7	19,7	12,8	10,8
PORDENONE	27,5	35,8	37,7	38,4	42,2	37,9	34,5	42,3	56,9	33,4	36,9
TRIESTE	21,7	16,9	20,4	16,4	13,8	23,4	24,8	19,4	18,1	27,1	21,8
UDINE	77,7	86,6	97,8	87,6	85,4	96,2	76,6	142,6	124,0	88,3	89,4
FRIULI-VENEZIA GIULIA	140,1	152,8	172,8	158,5	161,0	168,6	148,4	223,1	218,6	161,6	159,0
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente											
GORIZIA		2,3	25,2	-4,7	21,7	-43,4	12,6	49,9	4,9	-34,8	-15,5
PORDENONE		30,2	5,3	1,9	9,9	-10,2	-9,0	22,8	34,4	-41,3	10,6
TRIESTE		-22,1	20,7	-19,6	-15,9	69,6	6,0	-21,9	-6,5	49,5	-19,3
UDINE		11,5	12,9	-10,4	-2,5	12,6	-20,4	86,2	-13,1	-28,8	1,3
FRIULI-VENEZIA GIULIA		9,1	13,1	-8,3	1,6	4,7	-12,0	50,3	-2,0	-26,1	-1,6



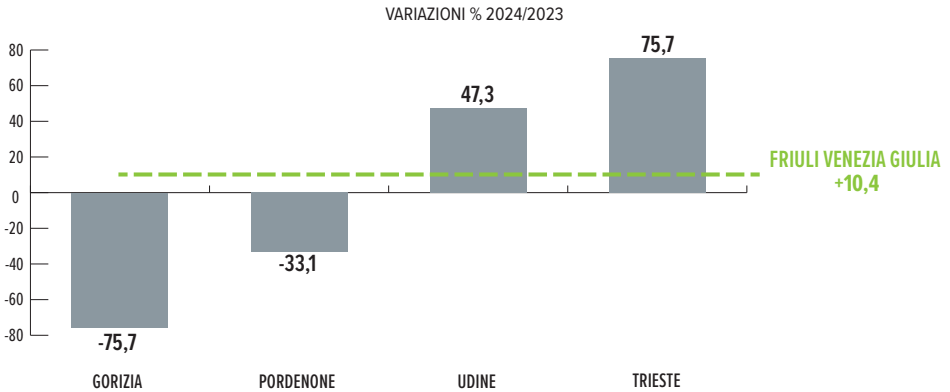
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel comparto delle costruzioni non residenziali, l'andamento delle erogazioni di finanziamenti ha mostrato negli ultimi anni una certa discontinuità, con fasi alterne di crescita e contrazione. Tuttavia, i dati relativi al 2024 sembrano confermare il segnale di ripresa già emerso nel 2023: nell'ultimo anno, infatti, si rileva un incremento delle erogazioni pari al +10,4%.

A livello provinciale, la crescita più marcata delle erogazioni per investimenti nel comparto non residenziale si è registrata nella provincia di Trieste, con un incremento pari al +75,7% rispetto al 2023, seguita dalla provincia di Udine, che evidenzia a sua volta un aumento significativo del +47,3%. Al contrario, le province di Gorizia e Pordenone mostrano una dinamica negativa, con una riduzione dei volumi erogati.



Flusso di nuovi mutui per investimenti non residenziali											
MILIONI DI EURO											
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GORIZIA	12,0	12,0	11,1	12,7	10,0	14,0	10,0	5,6	5,6	13,3	3,2
PORDENONE	20,1	45,9	40,3	33,1	41,1	38,1	60,7	34,1	19,7	27,0	18,1
TRIESTE	21,7	29,4	12,7	15,8	26,9	88,8	57,7	17,3	14,6	7,7	13,6
UDINE	46,3	99,6	148,1	86,6	135,1	80,1	94,8	83,4	55,1	49,2	72,5
FRIULI-VENEZIA GIULIA	100,1	186,9	212,2	148,2	213,2	221,0	223,2	140,3	94,9	97,3	107,3
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente											
GORIZIA		0,0	-7,5	14,4	-21,3	40,0	-28,6	-44,5	0,1	139,4	-75,7
PORDENONE		128,4	-12,2	-17,9	24,3	-7,4	59,3	-43,9	-42,1	37,0	-33,1
TRIESTE		35,5	-56,8	24,4	70,2	230,1	-35,0	-70,0	-16,0	-47,0	75,7
UDINE		115,1	48,7	-41,5	56,0	-40,7	18,4	-12,1	-34,0	-10,6	47,3
FRIULI-VENEZIA GIULIA		86,7	13,5	-30,2	43,8	3,7	1,0	-37,1	-32,4	2,5	10,4



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FRIULI-VENEZIA GIULIA

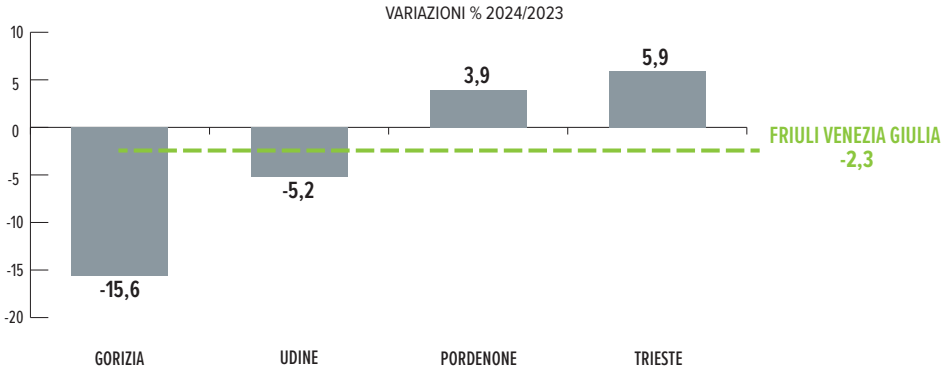
Relativamente ai finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni in Friuli-Venezia Giulia, il 2024 conferma la tendenza negativa già osservata nel 2023, con una contrazione complessiva del -2,3%, che segue il marcato calo del -21% registrato l'anno precedente.

L'andamento regionale, tuttavia, non è uniforme: la flessione è, infatti, riconducibile principalmente alle province di Gorizia e Udine, che hanno registrato rispettivamente una riduzione del -15,6% e del -5,2% rispetto al 2023, mentre le restanti province hanno mostrato una maggiore tenuta dei volumi erogati.



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
GORIZIA	65,2	109,3	134,7	124,8	129,1	136,8	148,7	156,9	149,0	128,5	108,5
PORDENONE	139,5	244,4	288,6	288,1	293,8	294,0	317,2	388,4	337,8	244,5	254,1
TRIESTE	122,0	200,5	239,1	238,0	223,2	225,3	242,5	293,3	260,8	178,3	188,7
UDINE	241,7	418,6	499,7	469,4	433,7	441,1	456,3	539,6	510,8	432,5	410,1
FRIULI-VENEZIA GIULIA	568,4	972,8	1.162,1	1.120,3	1.079,8	1.097,2	1.164,7	1.378,3	1.258,4	983,8	961,4
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente										
GORIZIA		67,6	23,2	-7,3	3,4	6,0	8,7	5,5	-5,1	-13,8	-15,6
PORDENONE		75,2	18,1	-0,2	2,0	0,1	7,9	22,5	-13,0	-27,6	3,9
TRIESTE		64,3	19,3	-0,5	-6,2	0,9	7,6	20,9	-11,1	-31,6	5,9
UDINE		73,2	19,4	-6,1	-7,6	1,7	3,4	18,3	-5,3	-15,3	-5,2
FRIULI-VENEZIA GIULIA		71,1	19,5	-3,6	-3,6	1,6	6,2	18,3	-8,7	-21,8	-2,3

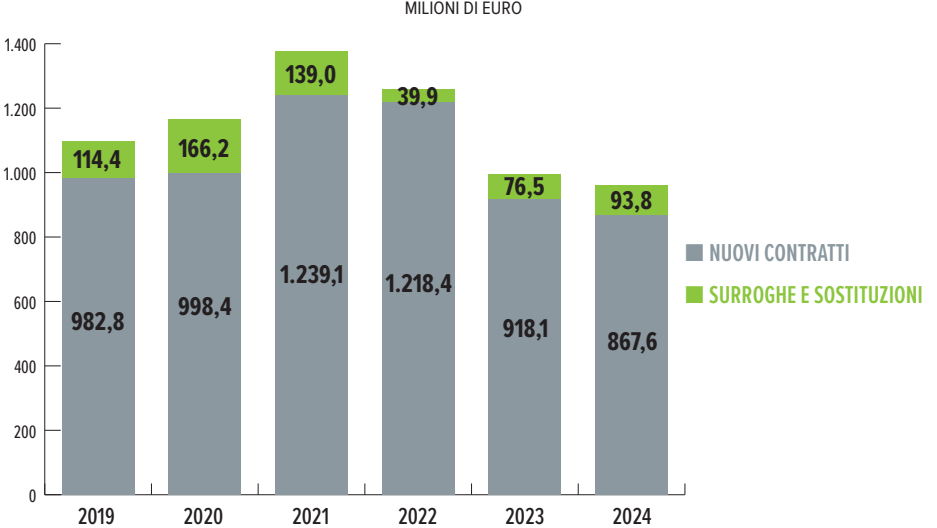


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

I dati sul dettaglio della composizione dei nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni mostrano che la diminuzione del 2024 è da attribuire al calo dei nuovi contratti di mutuo (-4,4% circa rispetto al 2023), mentre le surroghe e sostituzioni sono aumentate del 22,7%.



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



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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%).

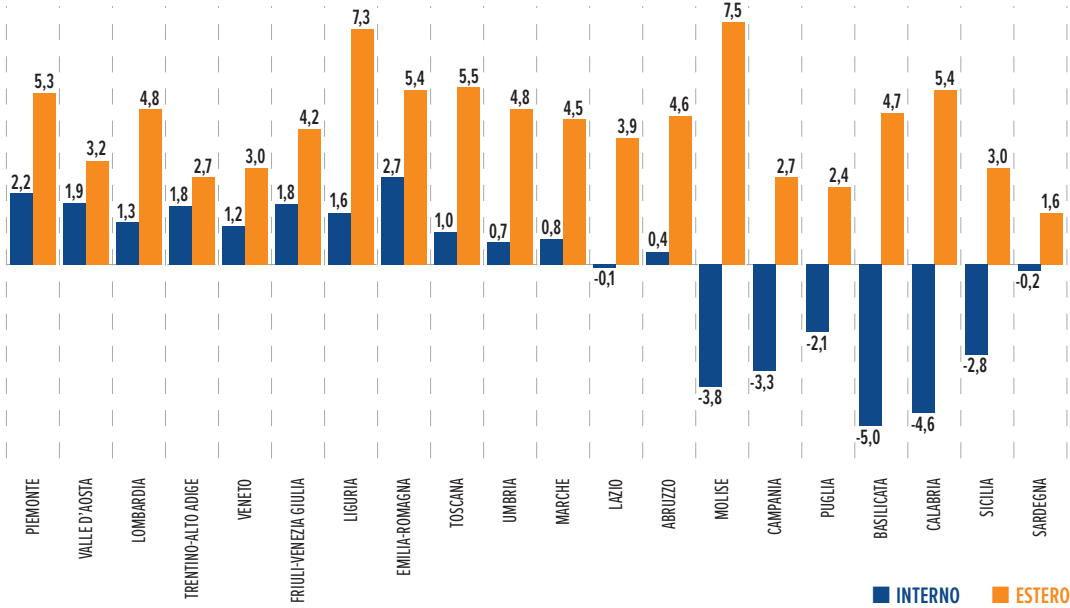
Popolazione residente in Italia e famiglie per ripartizione geografica

	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



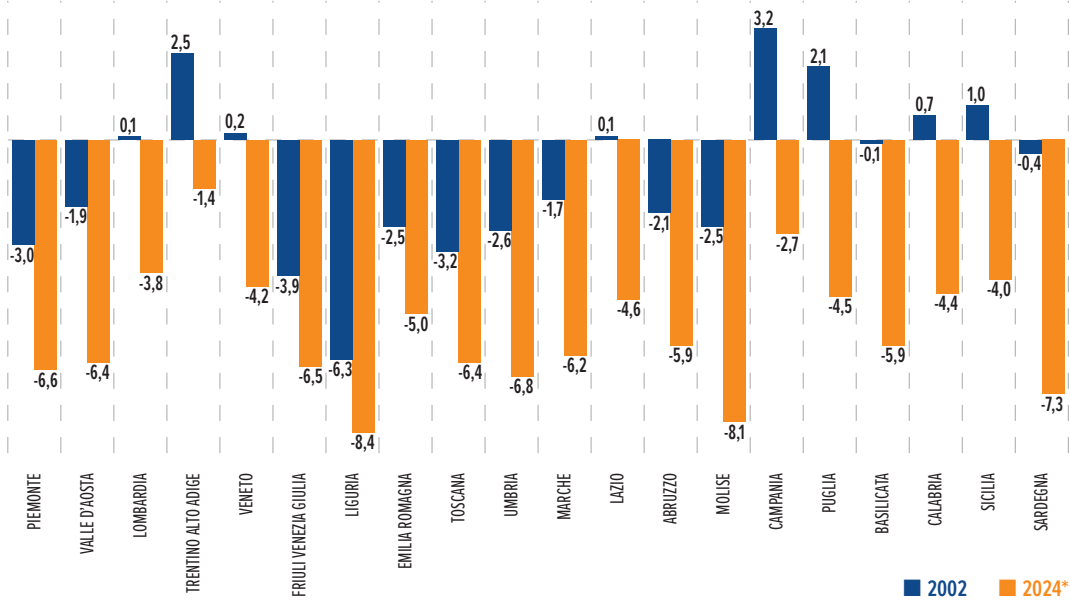
Saldo migratorio interno e con l'estero per regione
ANNO 2024* - VALORI PER MILLE RESIDENTI



* dato stimato

Elaborazione Ance su dati Istat

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



■ 2002 ■ 2024*

* 2024 data 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.

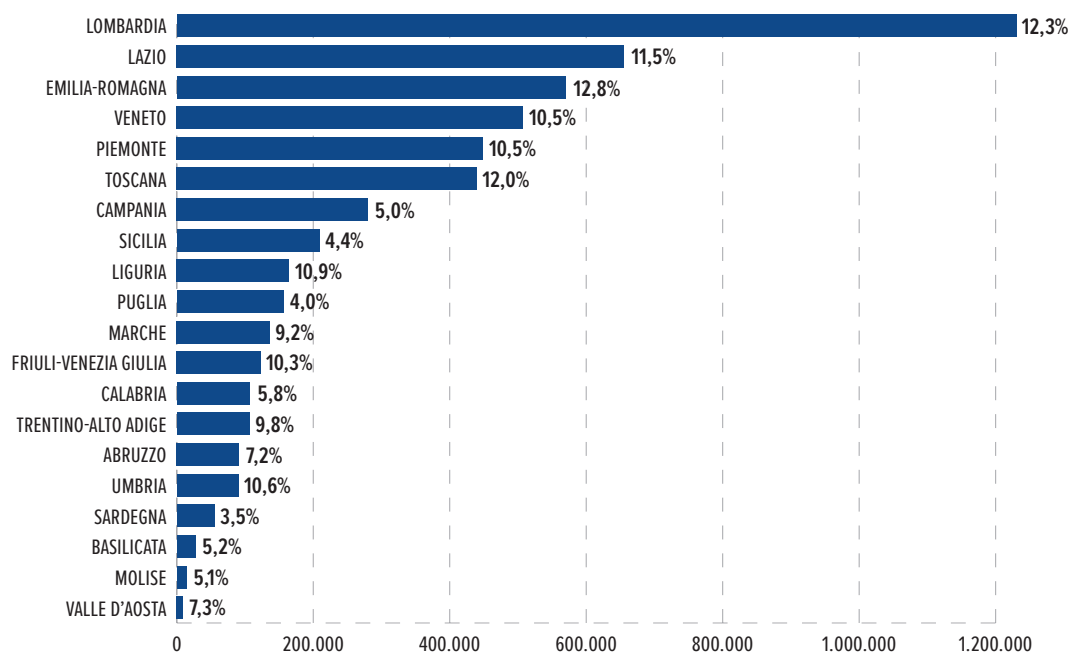
La **popolazione straniera** residente in Italia al 31 dicembre 2024 è pari a 5.422.426 persone, in aumento di 169mila individui (+3,2% rispetto al 2023) e rappresenta, nella media nazionale, il 9,2% del totale dei residenti.

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

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



Elaborazione Ance su dati Istat

l'età media della popolazione è pari a 46,8 anni (nel 2021 si attestava a 45,9 anni).

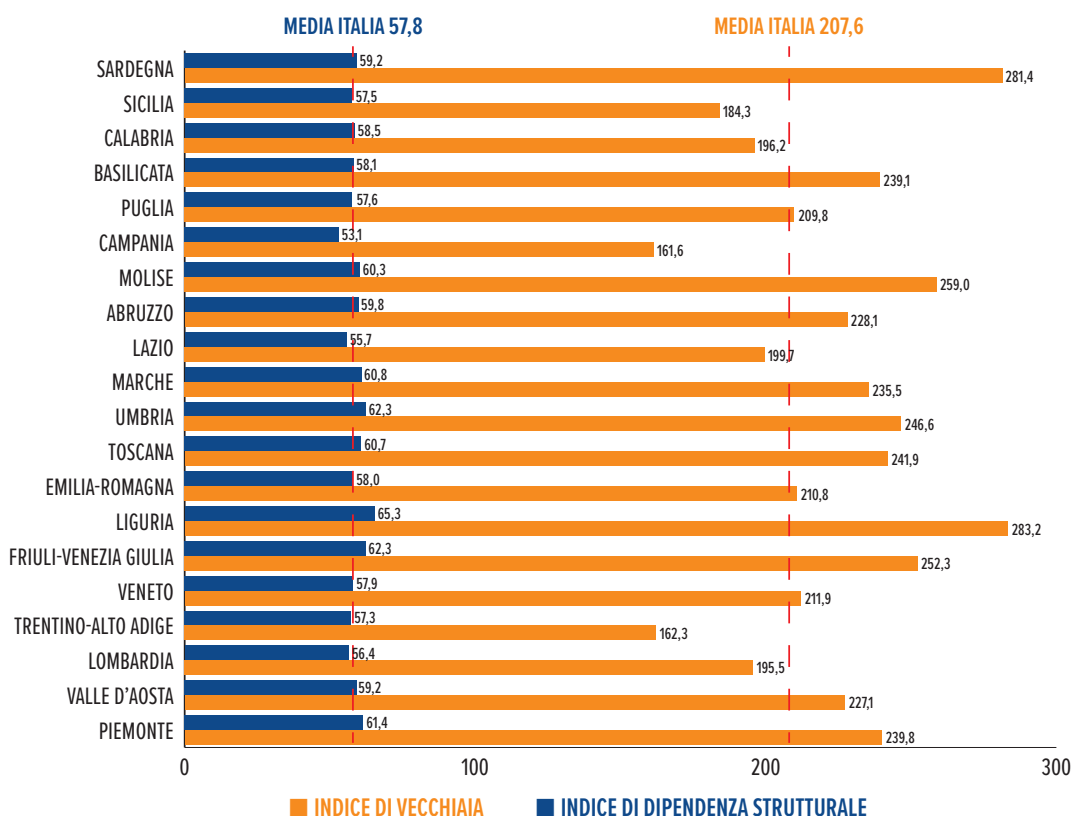
L'**indice di vecchiaia**, dato dal rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella con meno di

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

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

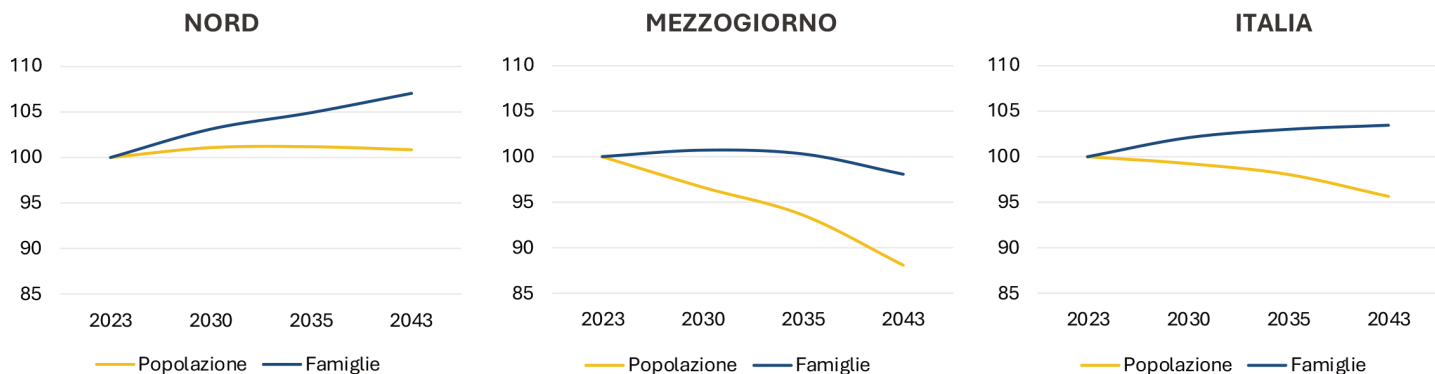


Elaborazione Ance su dati Istat

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.

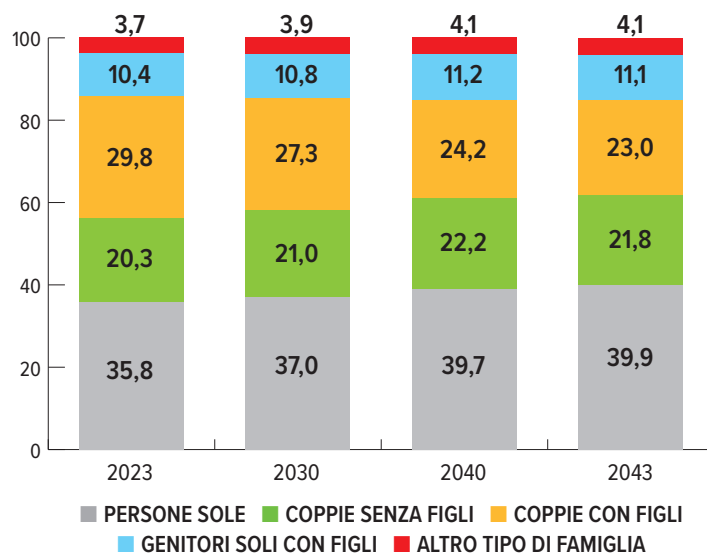
Le famiglie vedranno invece il loro numero aumentare di oltre 900mila unità: da 26 milioni nel 2023, arriverebbero a 26,9 milioni nel 2043 (+3,5%), ma la crescita non sarà omogenea. Anche per le famiglie, infatti, si deve rilevare un andamento dualistico: nel Nord continueranno a crescere per tutto il 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

Famiglie residenti in Italia per tipologia

PREVISIONI ISTAT SCENARIO MEDIANO - VALORI %



Elaborazione Ance su dati Istat

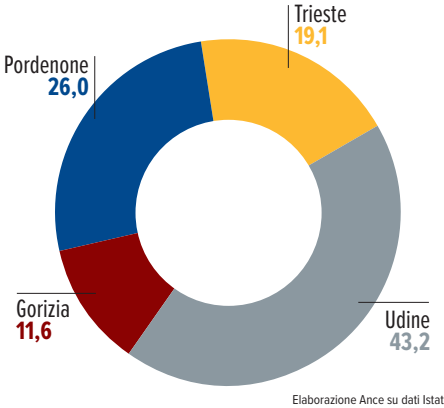
permanente della popolazione, ha perso popolazione il 57,8% dei comuni italiani (4.568 contro 7.900 comuni) e tale diminuzione ha interessato soprattutto i comuni fino a 5mila abitanti, che hanno perso 24.500 residenti, mentre i comuni sopra 100.000 abitanti hanno registrato nell'insieme un lieve aumento.

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%).

FRIULI-VENEZIA GIULIA

La **popolazione residente** in Friuli-Venezia Giulia, al 31 dicembre 2024, ammonta a 1.194.095 persone e, rispetto all'anno precedente, risulta in lieve diminuzione (-0,1%), meno 1.700 residenti. La provincia più abitata è quella di Udine dove vive il 43,2% della popolazione, seguita dalla provincia di Pordenone (26%).

Popolazione residente al 31 dicembre 2024
COMP. %



La dinamica della popolazione, dati Istat stimati per il 2024, riflette un **saldo naturale** negativo (-6,5 per mille), un **saldo migratorio interno** e un **saldo con l'estero** entrambi positivi, rispettivamente +1,8 e +4,2 per mille, che riescono, quindi, ad arginare la mancata crescita naturale con l'arrivo di persone da altre regioni e, soprattutto, di immigrati dall'estero.

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 252,3, molto di sopra del dato nazionale (207,6), un indice che l'Istat stima in forte peggioramento nei prossimi decenni. L'**indice di dipendenza strutturale**, ovvero il rapporto tra popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e popolazione in età attiva (15-64 anni), è anch'esso superiore al valore nazionale (62,3 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.

In Friuli-Venezia Giulia, le **famiglie** (dati 2023) sono 569.119 e risultano in crescita, rispetto al 2022, dello 0,3%, circa 1.800 nuove famiglie.

Le **previsioni** dell'Istat della popolazione indicano per il Friuli-Venezia Giulia, a partire dal 2030, una lieve diminuzione del numero di residenti, mentre le famiglie dovrebbero continuare a vedere una lieve crescita.

Le famiglie vedranno un assestamento dei pesi delle diverse tipologie, con un incremento delle persone sole ed un ridimensionamento delle coppie con figli.

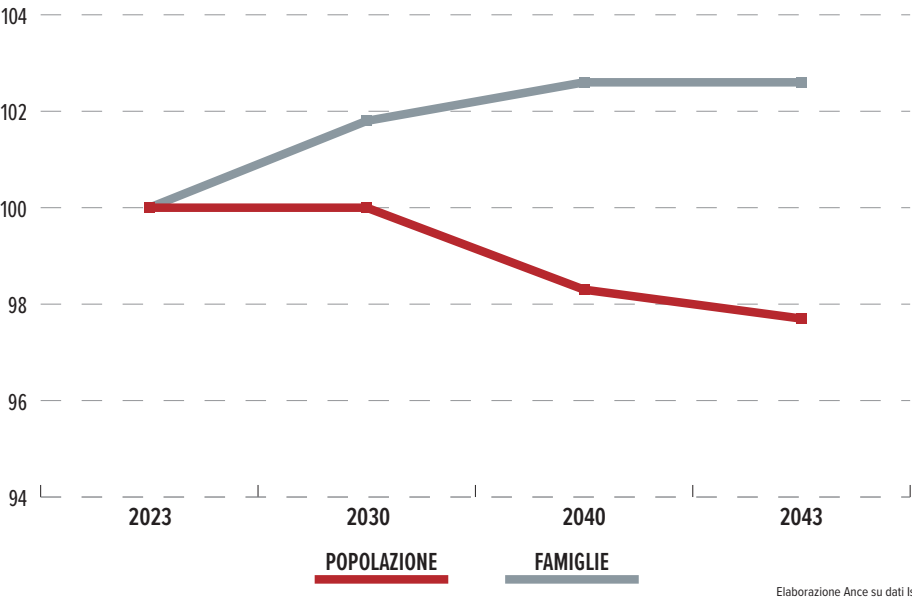
Popolazione e famiglie residenti in Friuli-Venezia Giulia

	Popolazione residente al 31 dicembre 2024	Variazione % 2024-2023	Famiglie al 31 dicembre 2023	Variazione % 2023-2022
GORIZIA	138.636	0,1	66.681	0,1
PORDENONE	310.967	-0,1	137.237	0,6
TRIESTE	228.049	-0,4	119.736	-0,1
UDINE	516.443	-0,2	245.465	0,5
FRIULI-VENEZIA GIULIA	1.194.095	-0,1	569.119	0,3

Elaborazione Ance su dati Istat

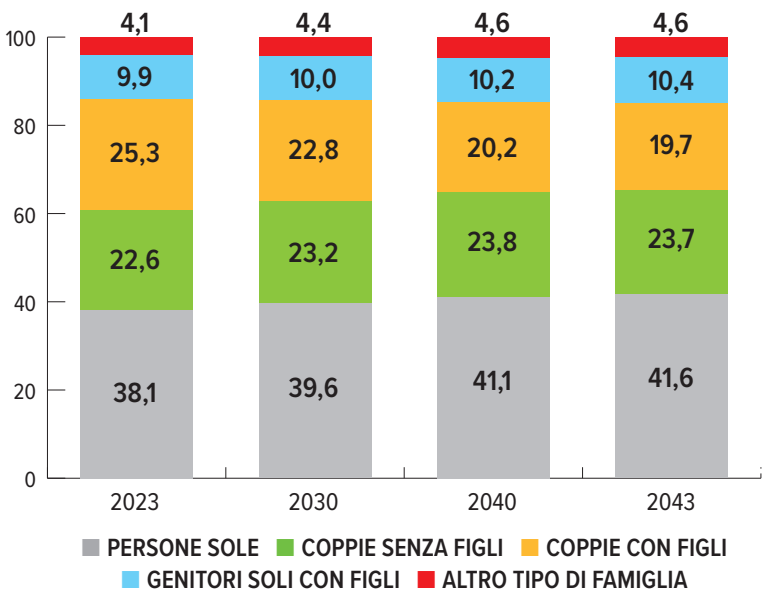


Popolazione e famiglie residenti in Friuli-Venezia Giulia
PREVISIONI ISTAT - SCENARIO MEDIANO - NUM. INDICE 2023=100



Elaborazione Ance su dati Istat

Famiglie residenti in Friuli-Venezia Giulia 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 d'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

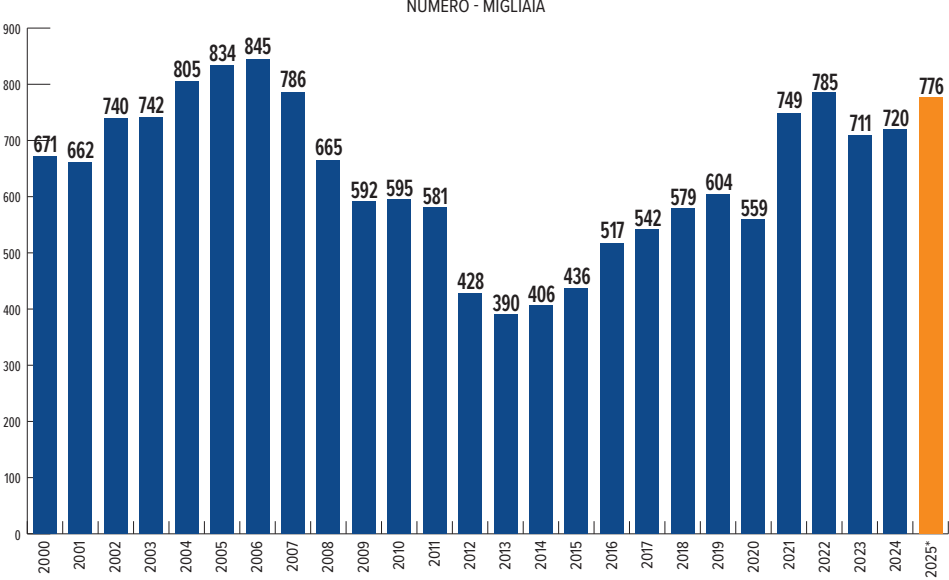
Alla luce di ciò, gli ulteriori tagli dei tassi operati quest'anno potrebbero dare uno slancio aggiuntivo alle compravendite abitative, rafforzando la ripresa già in atto. In questa direzione, le previsioni di Nomisma per il 2025 sono positive, con le transazioni residenziali che si attesteranno a circa 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 multiscope 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



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

*Previsioni Nomisma, marzo 2025



Famiglie che desiderano cambiare abitazione - 2024

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 Multiscope sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

Famiglie che riscontrano criticità nell'abitare - 2024

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 Multiscope 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.

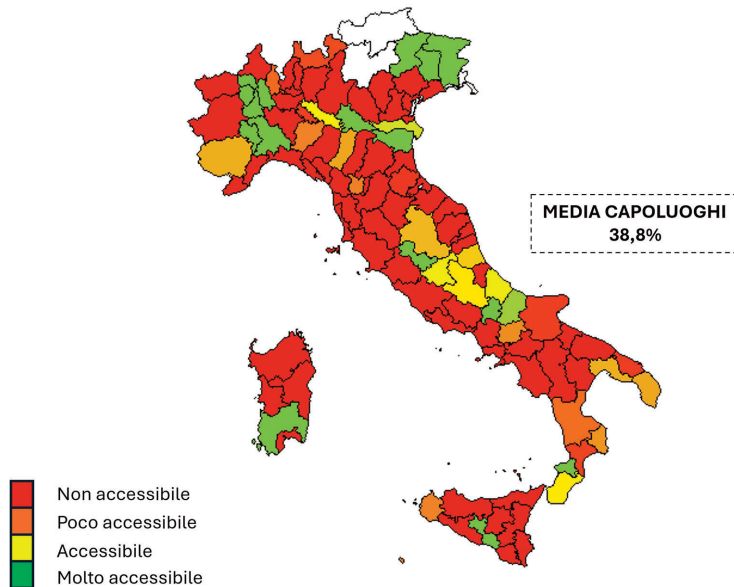
A fronte di queste considerazioni qualitative, che mostrano le varie risposte che le abitazioni – e il loro contesto – possono e devono garantire, nel corso degli ultimi anni è mancata analoga attenzione alla funzione primaria della casa, quella di riparo e di luogo ove stabilizzare progetti di vita. 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 di-

Indice di accessibilità dei capoluoghi* - Acquisto abitazione

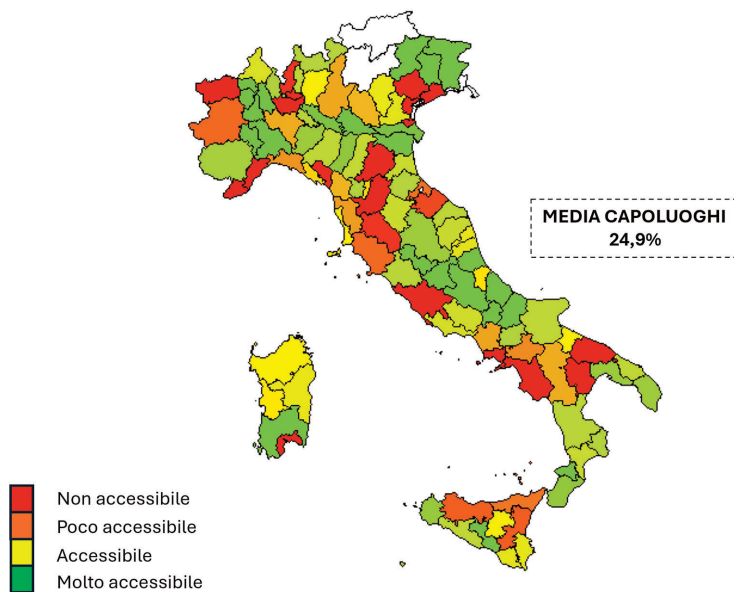
FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2022



* 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

sponibile che le famiglie devono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto di un'abitazione¹. 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

ITALIA

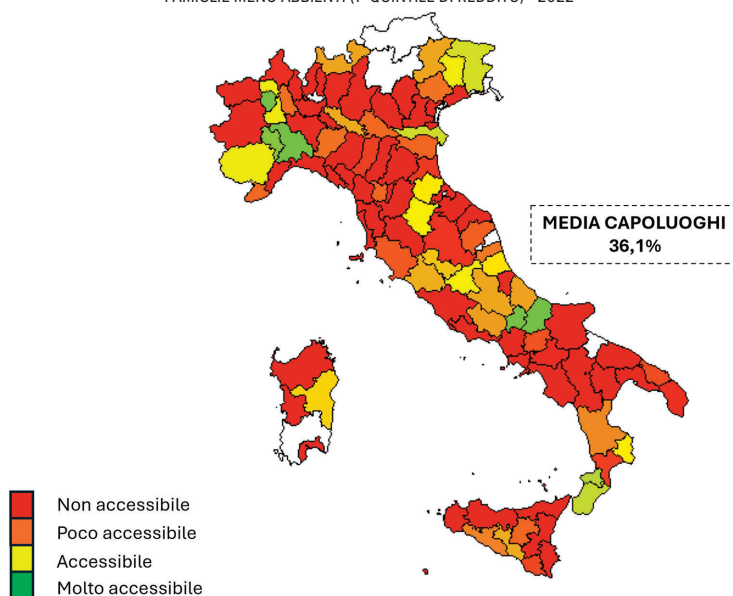


tensione in questo segmento, il Centro Studi dell'Ance ha ritenuto opportuno calcolare un indice di accessibilità anche per le locazioni, ottenuto dal rapporto tra il canone annuo sostenuto per l'affitto di un immobile "tipo" (da 80mq) e il reddito disponibile della famiglia². Analogamente alla proprietà, 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.

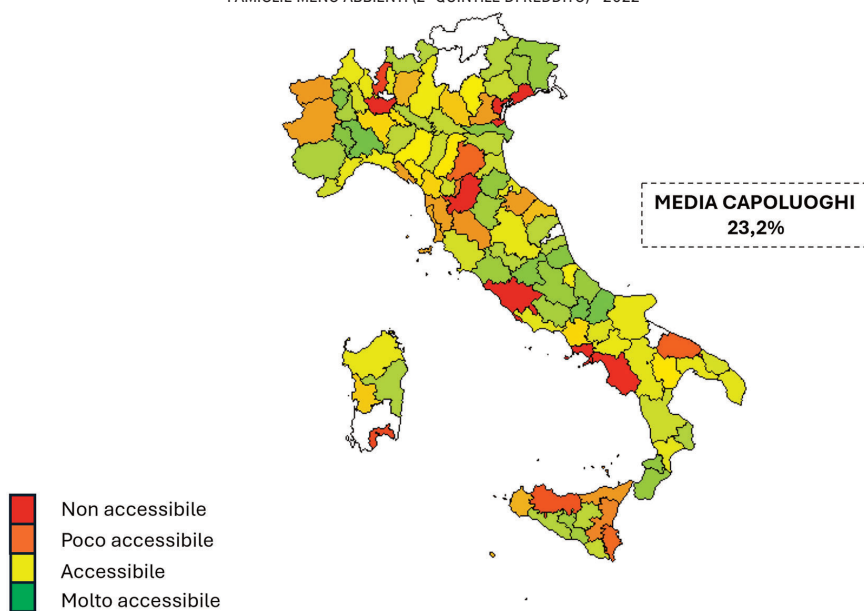
In questa direzione Ance e Confindustria hanno recentemente elaborato un documento di proposte per individuare soluzioni abitative accessibili per i lavoratori e per le famiglie. Le proposte mirano a semplificare le procedure urbanistiche e amministrative, riducendo così i tempi necessari per ottenere 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.

FRIULI-VENEZIA GIULIA

Il mercato immobiliare residenziale in Friuli-Venezia Giulia 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 10.241, segnando un incremento del +6,4% rispetto al 2023. Tale risultato sconta la contrazione verificatasi nei primi tre mesi d'anno (-5,2%), seguita poi da una progressiva ripresa nei trimestri successivi, con un'accelerazione sul finire dell'anno (+3,3% nel secondo, +8,5% nel terzo e +16,3% nel quarto trimestre). L'aumento delle compravendite nel 2024 (+6,4%) è la sintesi di un andamento particolarmente vivace dei comuni minori (+8,4% in confronto con il 2023), e di una tenuta delle città capoluogo (+0,2%). Questi segnali di ripresa nei volumi di compravendita in Friuli-Venezia Giulia non trovano riscontro nei dati di Banca d'Italia che registrano nel 2024 una flessione del -2,3% su base annua 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 sia la provincia di Udine sia quella di Pordenone, che manifestano una crescita rispettivamente pari al +5,8% e al +7,4% su base annua. In particolare, nella provincia di Udine l'incremento delle negoziazioni abitative è attribuibile esclusivamente ai comuni minori (+8,9% in confronto al 2023), a fronte di un calo nella città capoluogo del -3%. Di contro, nella città di Pordenone e provincia, la dina-

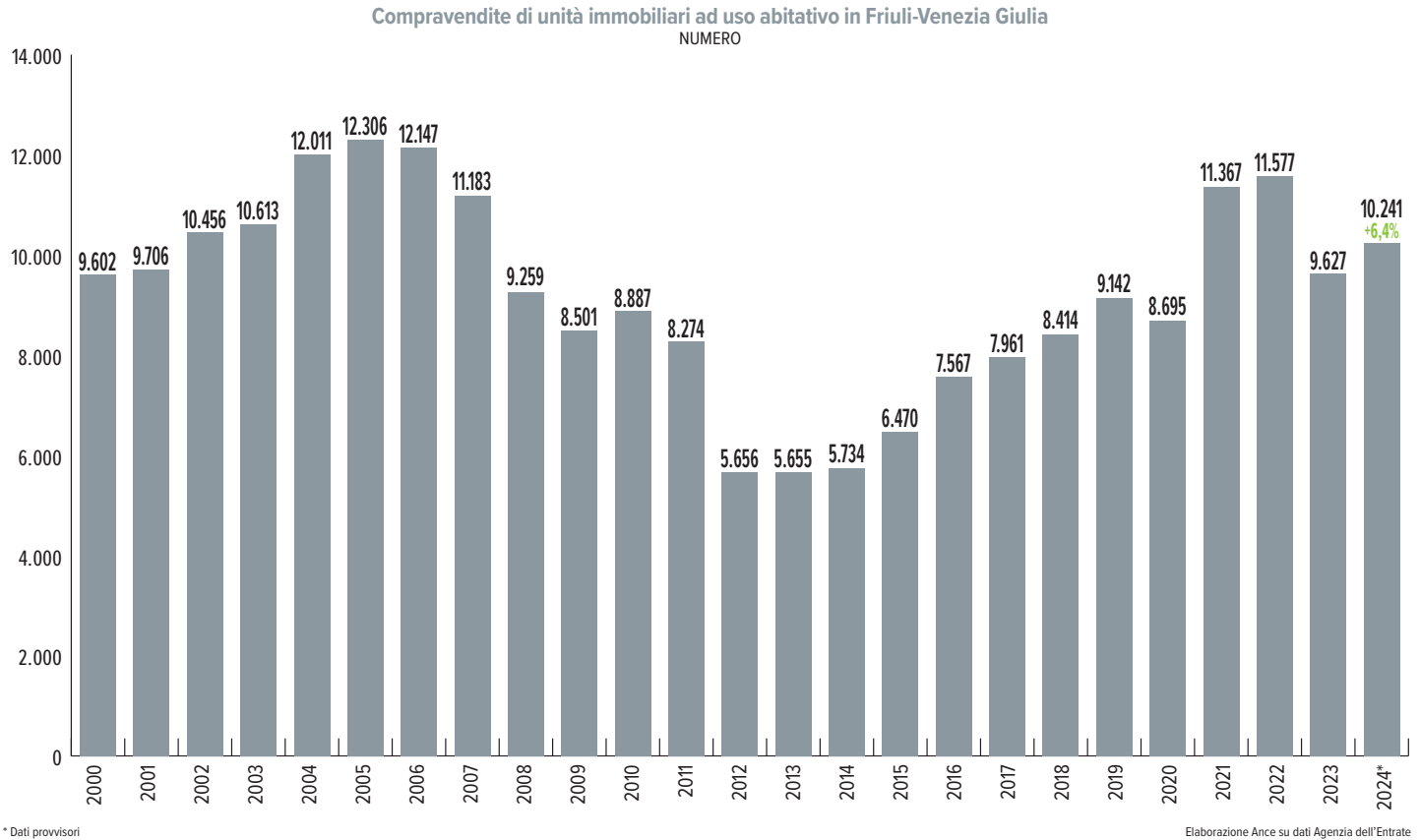
mica risulta positiva con un aumento del numero di abitazioni pari a +6,7% per la città capoluogo e a +7,6% per gli altri comuni della provincia. Per il 2025, anche in virtù del calo dei tassi di interesse, è presumibile ipotizzare un consolidamento della crescita dell'attività transattiva nella regione. In questo contesto in continuo mutamento, la domanda abitativa delle famiglie friulane 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 al-

trettanto celere cambiamento nelle condizioni reali. In tal senso, l'indagine multiscopo dell'Istat evidenzia come quasi una famiglia friulana su due 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 25% dei nuclei residenti nella regione lamenta l'eccessivo inquinamento dell'aria, una percentuale riscontrata similmente anche in coloro che esprimono difficoltà nel raggiungimento dei mezzi pubblici (26,4%). In considerazione di tali evidenze, risulta importante implementare misure volte alla riorganizzazione degli spazi, incentrate su una maggior presenza di aree verdi e sullo sviluppo di sistema di trasporto urbano integrato e diffuso sul territorio. Allo stesso tempo, è fondamentale l'inserimento di tali progetti in un piano più ampio di rinnovamento delle città del Friuli-

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Friuli-Venezia Giulia - NUMERO								
	2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
Comuni capoluogo	2.663	2.701	2.359	2.363	443	591	518	812
Altri comuni delle province	8.704	8.876	7.268	7.878	1.603	1.947	1.844	2.484
Totale province	11.367	11.577	9.627	10.241	2.046	2.537	2.363	3.296
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comuni capoluogo	24,0	1,4	-12,7	0,2	-16,8	-4,6	-2,7	20,1
Altri comuni delle province	32,9	2,0	-18,1	8,4	-1,4	6,0	12,1	15,0
Totale province	30,7	1,8	-16,8	6,4	-5,2	3,3	8,5	16,3

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



FRIULI-VENEZIA GIULIA

Venezia Giulia, finalizzato alla riqualificazione delle aree caratterizzate da maggiori criticità grazie alla sinergia tra obiettivi ambientali, sociali ed economici.

In Friuli-Venezia Giulia, la mancata valorizzazione delle aree urbane risulta la questione più sentita da parte dei residenti. Infatti, in confronto ad altre regioni, le difficoltà di accesso alla casa sono più attenuate. In tal senso, l'indice di accessibilità elaborato dall'Ance per la regione mostra che, nel caso delle famiglie meno abbienti (con redditi inferiori a 22mila euro annui - primo quintile di reddito), l'acquisto della casa è sostenibile, infatti, sia Pordenone (19,5%) sia Udine (22,3%) presentano un indicatore al di sotto della soglia critica del 30%.

Passando alle famiglie della c.d. fascia grigia (famiglie con un reddito compreso tra 22mila e 32mila euro - secondo quintile), si osserva come le condizioni migliorino ulteriormente. Infatti, nei due suddetti comuni capoluogo il rapporto rata-reddito raggiunge il 13,3% a Pordenone e il 15,2% a Udine, un valore decisamente contenuto che colloca le due città tra le 10 più accessibili in Italia. Parallelamente, anche per il segmento della locazione il quadro non evidenzia particolari criticità. Nel dettaglio, lo stesso indice di accessibilità elaborato per la locazione residenziale evidenzia che le famiglie meno abbienti devono destinare circa il 25% del reddito al pagamento del canone, una percentuale inferiore alla soglia limite del 30%.

Analogamente a quanto emerso in merito all'acquisto della casa, per le famiglie appartenenti alla fascia grigia gli ostacoli economici all'affitto per scopi residenziali sono ridotti con valori per Udine e Pordenone pari a circa il 17%.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo - NUMERO

		Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
		2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
PORDENONE	3.698	32,6	-0,5	-18,0	7,4	-1,4	1,2	3,2	22,3
UDINE	6.543	29,7	3,2	-16,2	5,8	-7,2	4,5	11,4	12,8
FRIULI-VENEZIA GIULIA**	10.241	30,7	1,8	-16,8	6,4	-5,2	3,3	8,5	16,3
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; ** I dati dell'Agenzia delle Entrate non comprendono le compravendite relative alle province di Gorizia e Trieste

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Famiglie che riscontrano criticità nell'abitazione - 2024

AREA GEOGRAFICA	Spese per l'abitazione troppo alte		MIGLIAIA Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
FRIULI-VENEZIA GIULIA	282	49,5	62	11,0	14	2,5
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

AREA GEOGRAFICA	Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico		MIGLIAIA Inquinamento dell'aria		Sporcizia nelle strade	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
FRIULI-VENEZIA GIULIA	151	26,4	144	25,3	102	17,8
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

Indice di accessibilità dei capoluoghi in Friuli-Venezia Giulia* - Acquisto abitazione - 2022

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
UDINE	22,3%	15,2%
PORDENONE	19,5%	13,3%

* I dati per le province di Gorizia e Trieste non sono disponibili (catasto tavolare)
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

Indice di accessibilità dei capoluoghi in Friuli-Venezia Giulia* - Locazione residenziale** - 2022

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
PORDENONE	25,4%	17,3%
UDINE	24,6%	16,7%

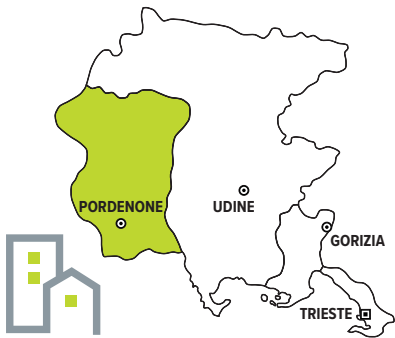
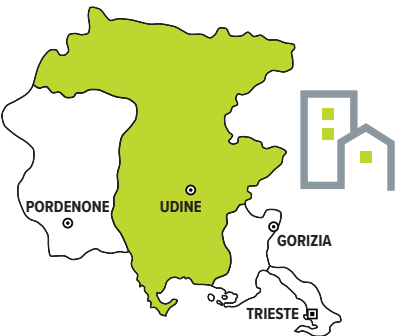
* I dati per le province di Gorizia e Trieste non sono disponibili (catasto tavolare)
** Comprende le locazioni con contratto ordinario transitorio e di lungo periodo
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca di Italia

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

	2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
Comune capoluogo	888	912	768	819	144	178	160	338
Altri comuni della provincia	3.330	3.286	2.675	2.879	596	713	643	927
Totale provincia	4.218	4.199	3.442	3.698	740	891	803	1.264
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	22,9	2,7	-15,9	6,7	-11,9	-17,3	-10,9	60,9
Altri comuni della provincia	35,4	-1,3	-18,6	7,6	1,5	7,2	7,5	12,4
Totale provincia	32,6	-0,5	-18,0	7,4	-1,4	1,2	3,2	22,3

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



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

	2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
Comune capoluogo	1.775	1.789	1.592	1.544	299	413	358	474
Altri comuni della provincia	5.374	5.589	4.593	4.999	1.007	1.233	1.202	1.557
Totale provincia	7.149	7.378	6.185	6.543	1.306	1.646	1.560	2.031
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	24,5	0,8	-11,0	-3,0	-18,9	2,1	1,5	1,7
Altri comuni della provincia	31,5	4,0	-17,8	8,9	-3,1	5,3	14,7	16,6
Totale provincia	29,7	3,2	-16,2	5,8	-7,2	4,5	11,4	12,8

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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.

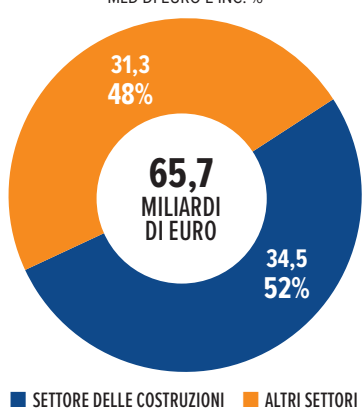
Il principale fattore trainante di questa dinamica è stato l'avvio concreto degli investimenti previsti dal PNRR, molti dei quali sono entrati nella fase esecutiva proprio nel corso dell'anno.

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. %



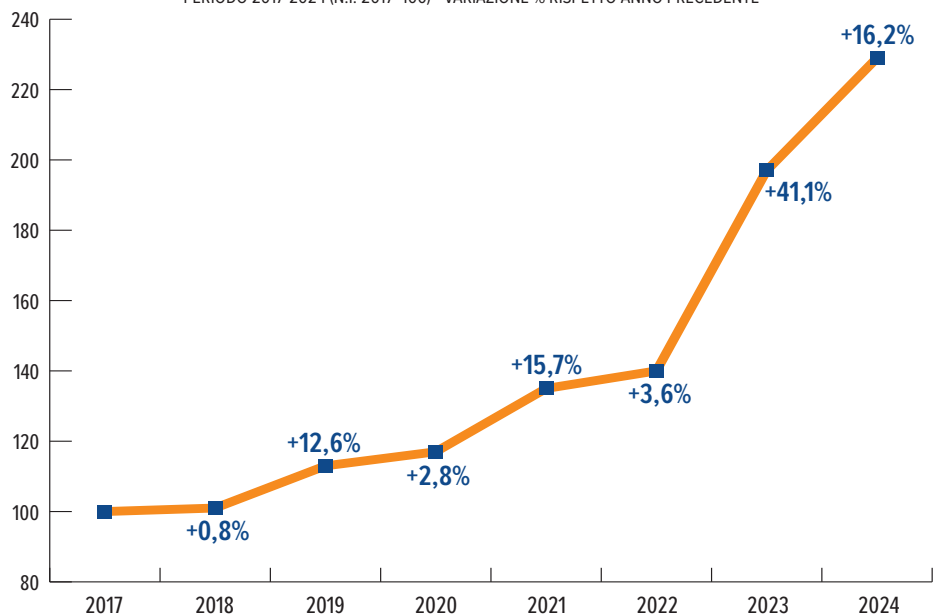
Elaborazione Ance su dati Italia Domani

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.

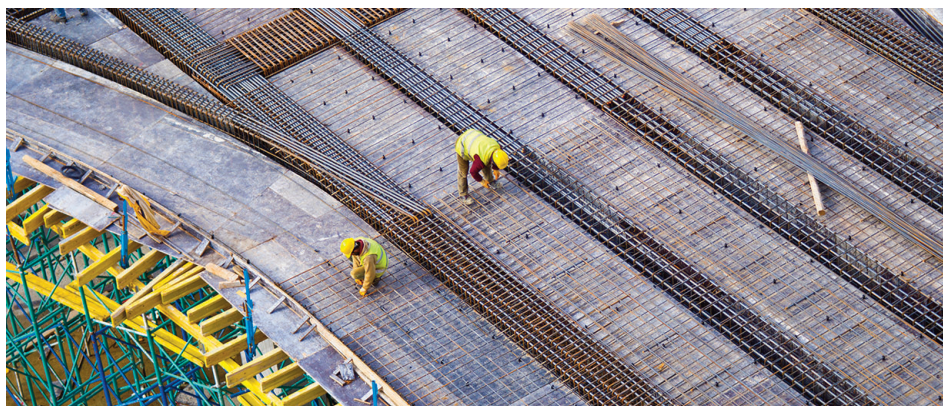
Anche **ANAS** ha registrato nel corso del 2024 un significativo aumento dell'attività. Secondo i documenti finanziari del Gruppo FS, di cui l'Ente per le strade fa parte, nel 2024 si evidenzia una crescita degli investimenti tecnici di circa il 13%, comprendenti nuove opere e manutenzioni straordinarie. 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.

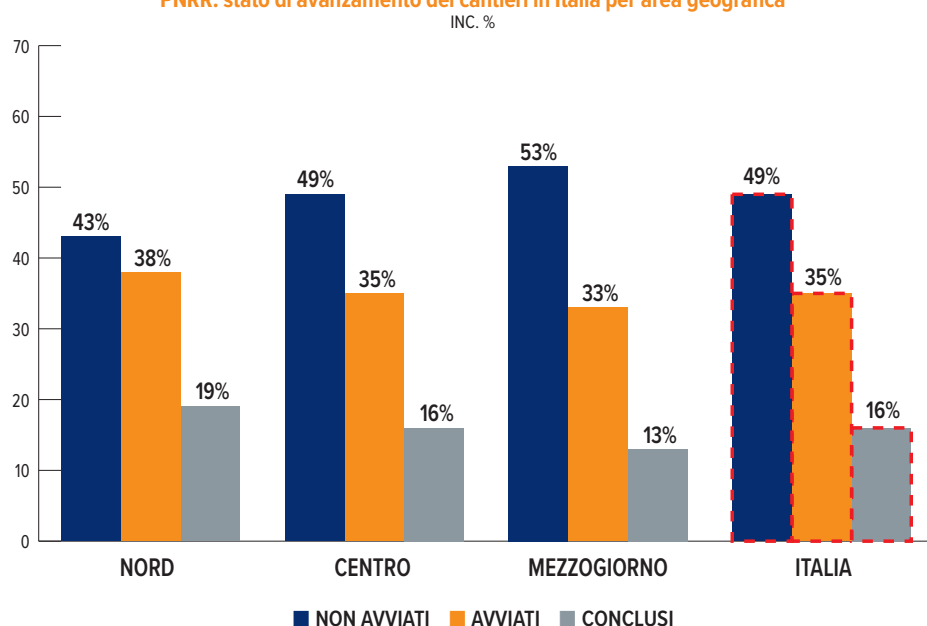
Il primo trimestre del 2025 conferma la persistente dinamica espansiva degli investimenti comunali, con una crescita della spesa per investimenti del +10,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tuttavia, resta da verificare nei prossimi mesi l'eventuale impatto delle misure restrittive 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**



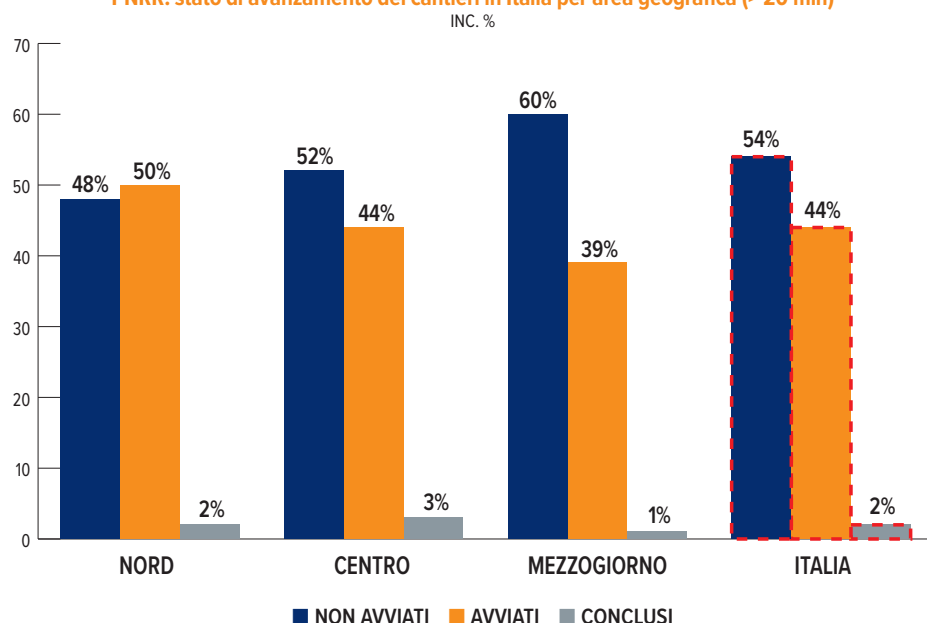
ITALIA

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 Stato¹, 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 ri-

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

sultati 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

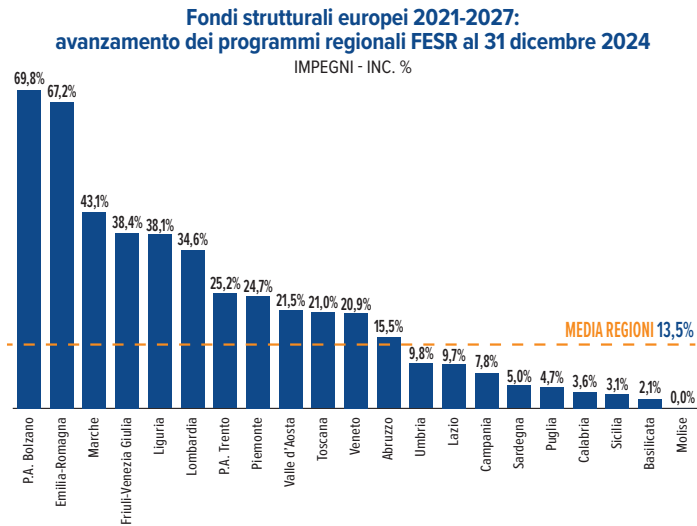
(69,8%) e l'Emilia-Romagna (67,2%).

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.

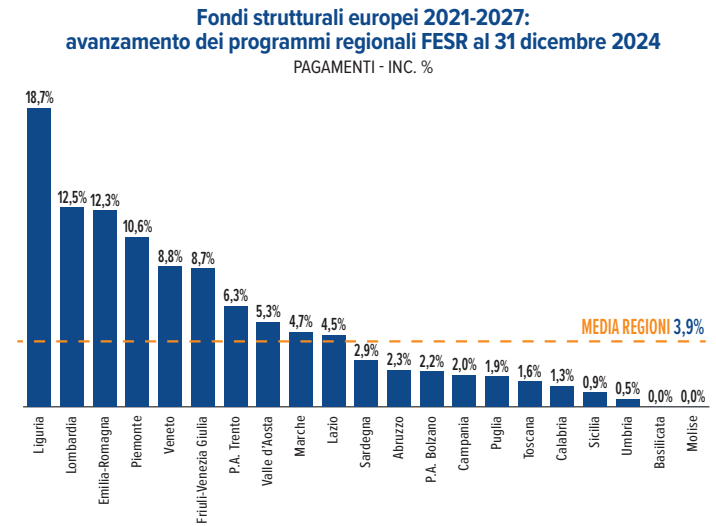
Le difficoltà nell'avvio dei programmi emer-

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato



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 euro-

pee 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**.

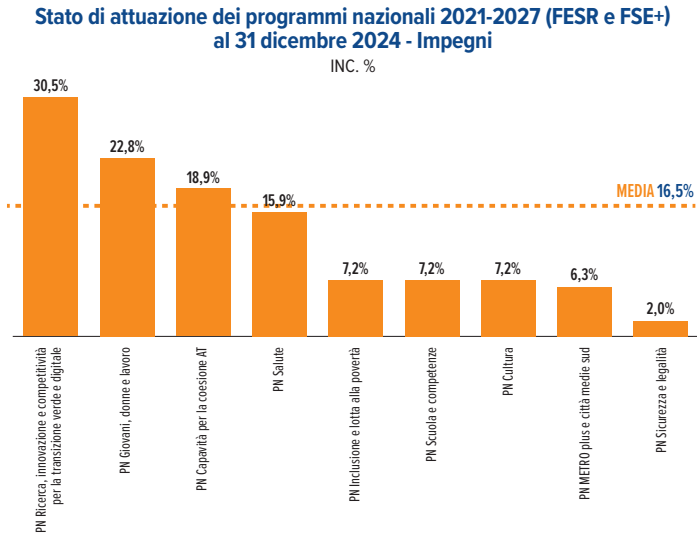
A livello europeo, la Commissione ha presentato una proposta di **revisione di medio termine dei Programmi Operativi 2021-2027** fi-

nanziati dai Fondi Strutturali e di Investimento, con l'obiettivo di riallineare le priorità strategiche alle nuove sfide di carattere economico, sociale e ambientale.

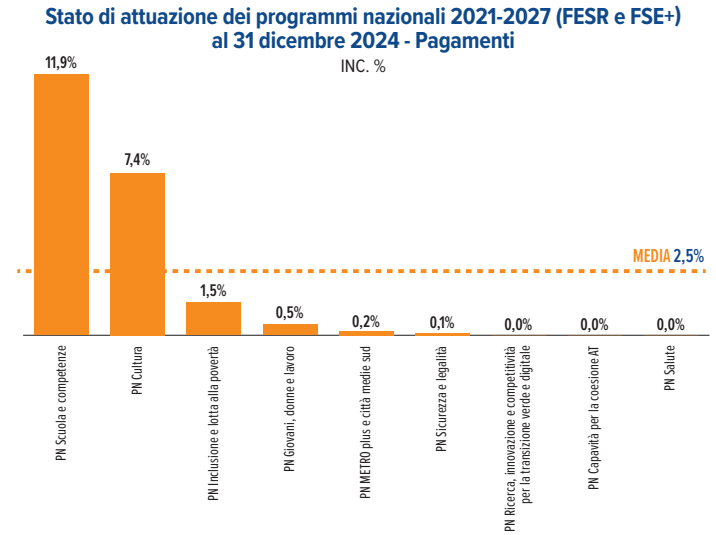
La proposta include anche la possibilità di finanziare, tramite fondi strutturali, i progetti PNRR che rischiano di non essere completati entro la scadenza del Piano (agosto 2026). Si tratta di una misura utile per **evitare la perdita di risorse**, ma che potrebbe **indebolire il carattere aggiuntivo**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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

ITALIA

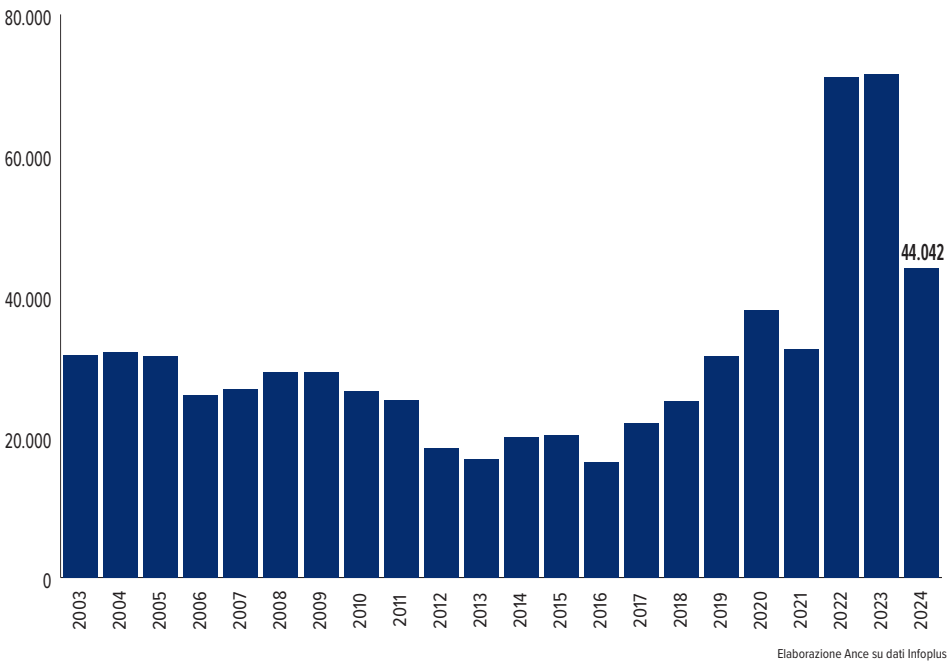
BANDI DI GARA

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 /sistemica 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)



Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate

CLASSI DI IMPORTO	Var. % rispetto all'anno precedente					
	2024		2023/2021		2024/2023	
	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



FRIULI-VENEZIA GIULIA

GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel corso del 2024, il comparto delle opere pubbliche in Friuli-Venezia Giulia ha registrato una robusta 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 deciso aumento del **+21,7%** rispetto all'anno precedente. Questo risultato consolida la ripresa degli investimenti a livello locale già emersa nel 2023 (+19,1%), anno di chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali, che ha rappresentato una netta inversione di tendenza nella dinamica della spesa dei comuni friulani.

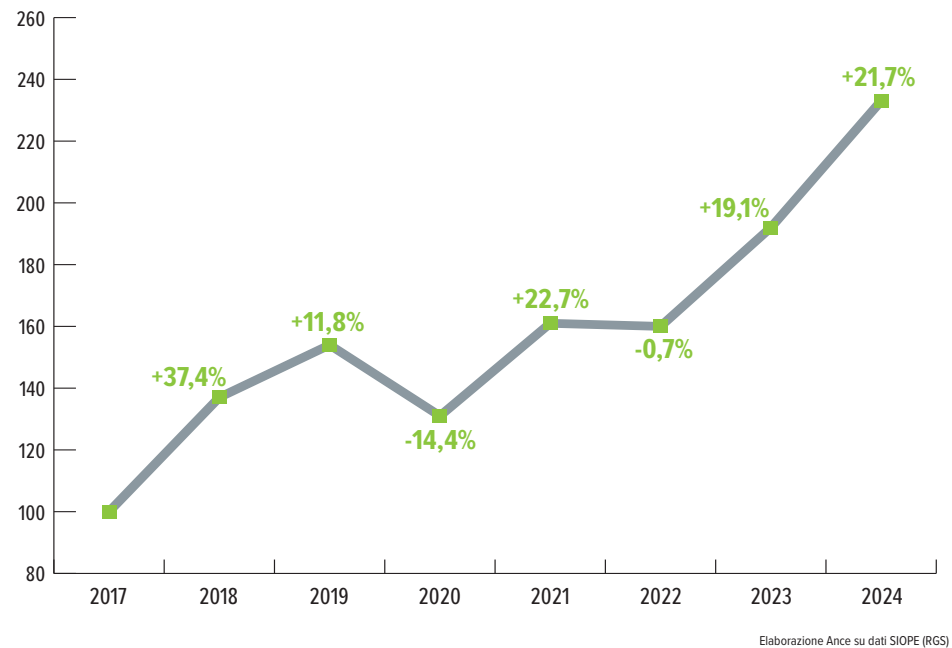
Complessivamente, nel periodo **2017-2024**, la spesa in conto capitale dei comuni del Friulia-Venezia Giulia è aumentata del **+133,1%**, segnando un'accelerazione senza precedenti nell'impiego delle risorse per investimenti locali.

Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative agli **investimenti infrastrutturali**, i dati riferiti al 2024 mostrano un aumento del **+24,3%** rispetto al 2023, pari a maggiori investimenti per opere pubbliche per circa **86,5 milioni di euro**.

Nel primo trimestre del 2025 si conferma una marcata espansione degli investimenti pubblici locali, con un incremento del **+31,1%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale crescita è trainata principalmente dagli interventi sugli impianti sportivi, nei quali i comuni friulani stanno investendo molto anche in vista dei principali eventi in calendario, come la Coppa del Mondo di sci paralimpico a Sella Nevea e i Mondiali Juniores di Sci Alpino a Tarvisio.

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

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



continuità e sull'efficacia delle politiche di investimento a livello territoriale.

Con riferimento al **PNRR**, gli ultimi open data messi a disposizione dal Governo¹, consentono di individuare in Friuli-Venezia Giulia **2.725 progetti (CLP²) in grado di generare attività edilizia, per un totale di 1.236,5 milioni di euro di finanziamento PNRR³**.

A fronte di tali progetti, sempre sulla base degli open data di Italia Domani, è possibile stimare l'ammontare dei **pagamenti effettivamente erogati⁴** per ciascun progetto di interesse per il settore delle costruzioni, localizzato in Friuli-Venezia Giulia. Si tratta di un'informazione rilevante per valutare lo stato di avanzamento finanziario. Secondo le rilevazioni più aggiornate, in regione risultano erogati complessivamente **373,6 milioni di euro**, di cui **321,3 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 fi-

nanziamenti PNRR associati ai progetti inclusi in questa analisi si attesta a **909,4 milioni di euro**, un valore inferiore rispetto al totale di **1.236,5 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 27%**, mentre la quota relativa ai soli fondi PNRR raggiunge il **35%**, un livello quasi in linea 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%**.

Analizzando i pagamenti PNRR per missione, si osserva che quella più avanzata è la Missione 4, legata all'edilizia scolastica, seguita dalla Missione 2, che include interventi per la riduzione delle perdite idriche e la digitalizzazione delle reti, e dalla Missione 3, focalizzata sul potenziamento dei nodi ferroviari metropolitani e dei collegamenti nazionali chiave.



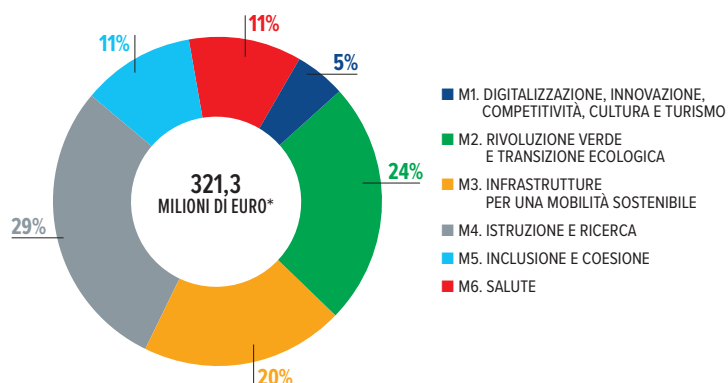
PNRR per le costruzioni: i pagamenti in Friuli-Venezia Giulia*

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	77,4	66,8	20,4	15,1	26%	23%
M2-Rivoluzione verde e transizione ecologica	337,5	278,1	87,2	78,7	26%	28%
M3-Infrastrutture per una mobilità sostenibile	399,1	210,2	63,9	63,8	16%	30%
M4-Istruzione e ricerca	260,6	189,4	113,5	91,7	44%	48%
M5-Inclusione e coesione	147,3	82,4	47,1	37,0	32%	45%
M6-Salute	161,2	82,5	41,5	35,0	26%	42%
Totale complessivo	1.383,0	909,4	373,6	321,3	27%	35%

(*) 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

FRIULI-VENEZIA GIULIA

PNRR per le costruzioni: distribuzione per missione dei pagamenti in Friuli-Venezia Giulia
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

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, sono ancora insufficienti e 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 Friuli-Venezia Giulia risultano avviati o conclusi circa il 59% dei cantieri, un livello superiore alla media nazionale del 51%.

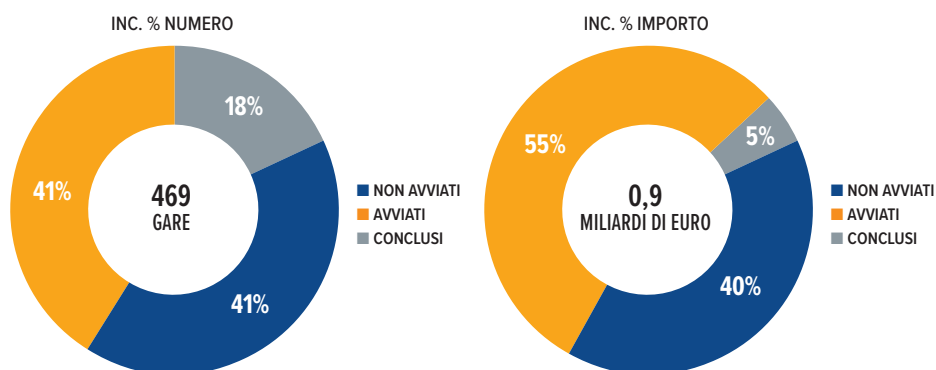
Inoltre, considerando come terminati i cantieri con una data di chiusura antecedente di almeno due mesi rispetto al momento dell'estrazione dei dati, è possibile individuare 84 cantieri conclusi, pari al 18% del numero totale delle gare e al 5% del valore complessivo.

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



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento febbraio 2025

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri in Friuli-Venezia Giulia



*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 del 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.



FRIULI-VENEZIA GIULIA

I FONDI EUROPEI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Nel ciclo di programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, al Friuli-Venezia Giulia sono stati assegnati complessivamente **738,6 milioni di euro**, tra risorse europee e cofinanziamento nazionale. Di questi, 365,6 milioni sono destinati al Programma Regionale Friuli-Venezia Giulia FESR 2021-2027 e 373,1 milioni al Programma Regionale Friuli-Venezia Giulia FSE+ 2021-2027. Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, al 31 dicembre 2024, lo stato di attuazione dei due programmi mostra un livello di avanzamento superiore alla media nazionale:

- il POR FESR registra un tasso di impegni pari al 38,4% e di pagamenti pari all'8,7%;
- il POR FSE+ raggiunge il 23,1% delle risorse impegnate e una spesa pari al 9,7%.

Complessivamente, tra FESR e FSE+, la Regione Friuli-Venezia Giulia ha impegnato il 30,7% delle risorse disponibili e ha effettuato pagamenti per il 9,2%, a fronte di una media nazionale pari al 17,3% per gli impegni e al 5,7% per i pagamenti. I risultati del Friuli-Venezia Giulia risultano in linea con la media delle regioni del Centro-Nord, che si attesta al 30,5% per gli impegni e al 9,6% per i pagamenti.

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%

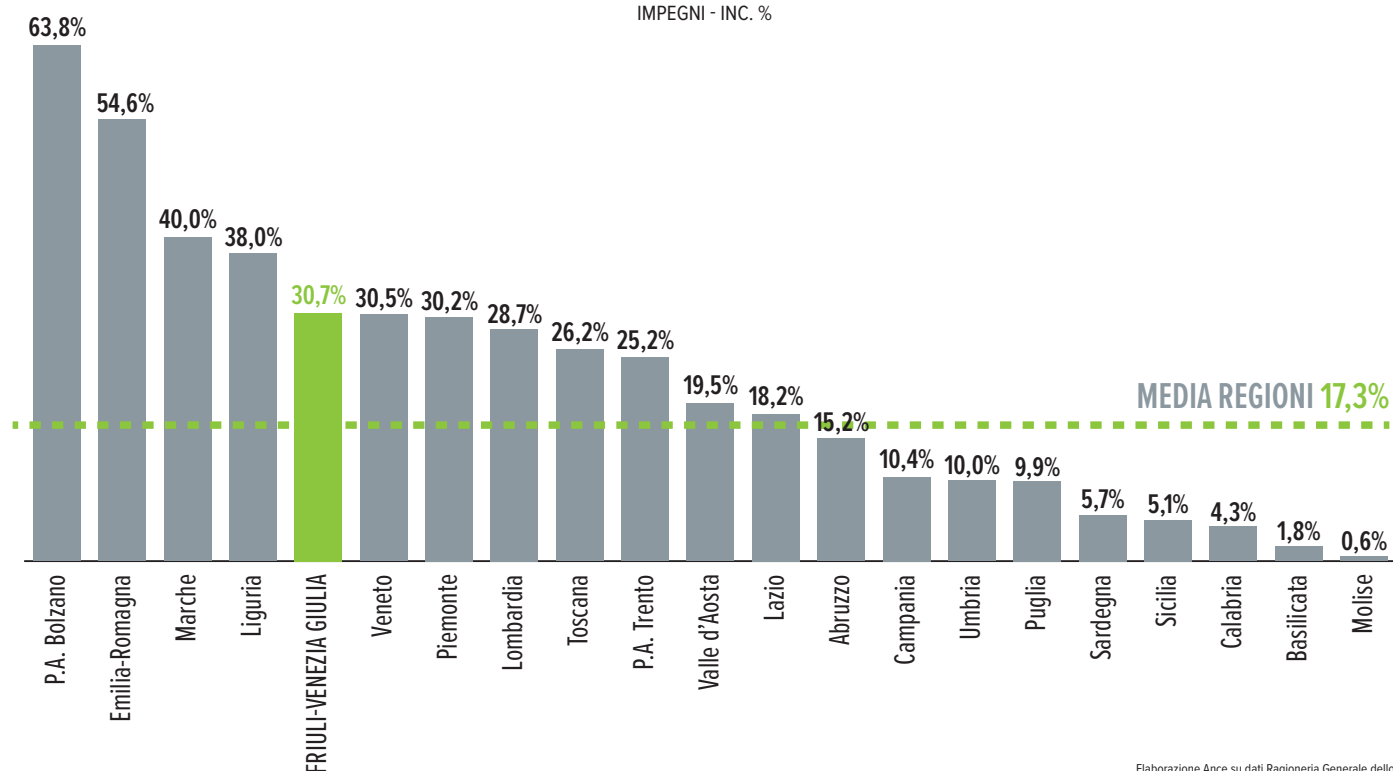
Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato



FRIULI-VENEZIA GIULIA

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

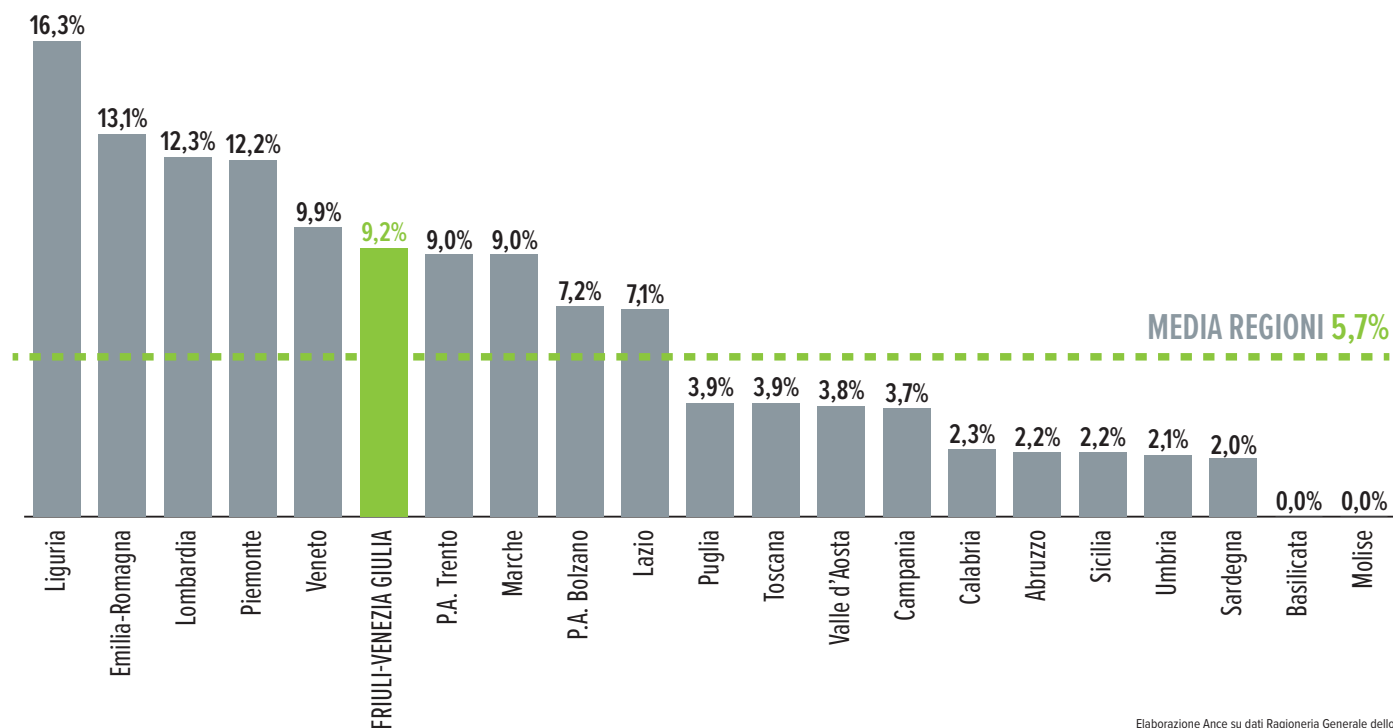
IMPEGNI - INC. %



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

FRIULI-VENEZIA GIULIA

BANDI DI GARA¹

Dopo la forte espansione che aveva caratterizzato il 2023, in Friuli-Venezia Giulia la domanda di lavori pubblici registra una battuta di arresto l'anno successivo, ma i livelli rimangono comunque elevati rispetto alla serie storica (712mln).

In particolare i bandi di lavori pubblici nella regione mostrano nel 2024 una flessione in numero del 26% e del 29,1% negli importi su base annua,

Su tale risultato incide certamente l'esaurirsi della fase di gara legata agli interventi Pnrr, la quale aveva trainato l'ottima performance del 2023, sostenuta anche dall'accelerazione legata alla chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

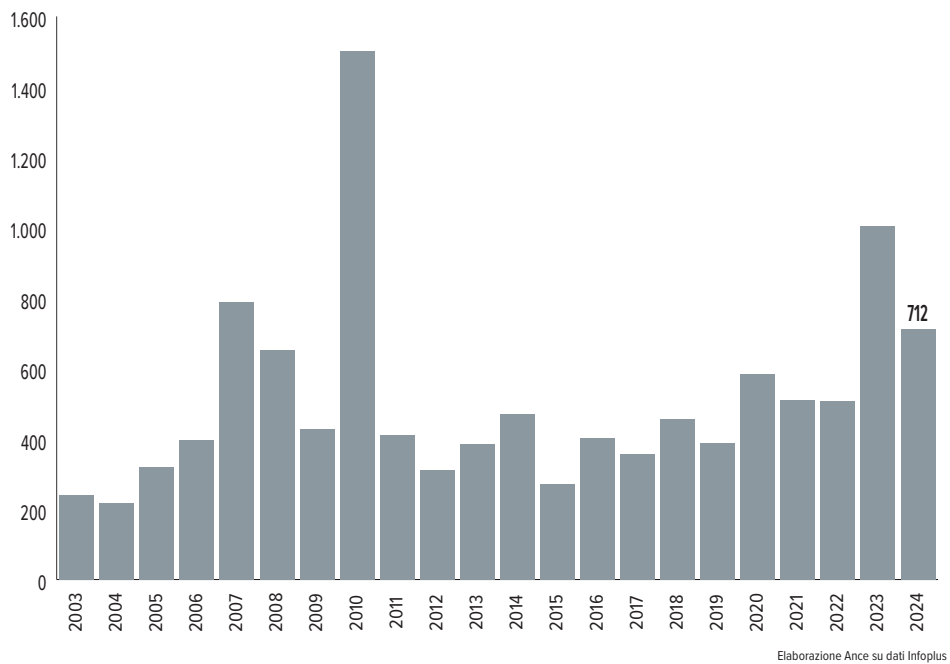
Tornando alla contrazione registrata nel 2024, l'analisi per classi di importo evidenzia flessioni generalizzate a tutti i tagli dimensionali. Le flessioni oscillano tra il -16% del taglio oltre 20mln, sino a raggiungere il -45% in valore per la classe 1-5mln.

Tra le gare più rilevanti del 2024 si segnalano: i lavori di manutenzione straordinaria /sistemica dell'armamento ferroviario promossi da Rfi (rispettivamente, lotto 13 – 63mln – dell'accordo quadro di 15 lotti per 3,6mld e lotto 13 – 71mln – dell'accordo quadro da 15 lotti per 1,3mld complessivi).

Prime indicazioni sul 2025

Le elaborazioni riferite al primo trimestre dell'anno indicano un ulteriore ridimensionamento della domanda pubblica di quasi il 20% negli importi banditi rispetto ai primi tre mesi del 2024. Di contro, in termini di numero di pubblicazioni si registra una rinnovata vivacità: si passa da circa 50 gare del primo trimestre dello scorso anno a quasi 70 dello stesso periodo dell'anno corrente.

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



Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate

CLASSI DI IMPORTO	2024		Var. % rispetto all'anno precedente			
	NUMERO	IMPORTO	2023/2021		2024/2023	
			NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO
FINO A 1MLN	175	47	-17,9	-4,4	-23,6	-29,1
1-5MLN	58	110	128,2	133,6	-34,8	-45,1
5-20MLN	29	272	162,5	170,6	-31,0	-31,9
OLTRE 20MLN	7	283	-16,7	63,0	40,0	-16,3
TOTALE	269	712	7,4	96,9	-26,3	-29,1

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).

