

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

SARDEGNA

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	30

LA CONGIUNTURA



ITALIA

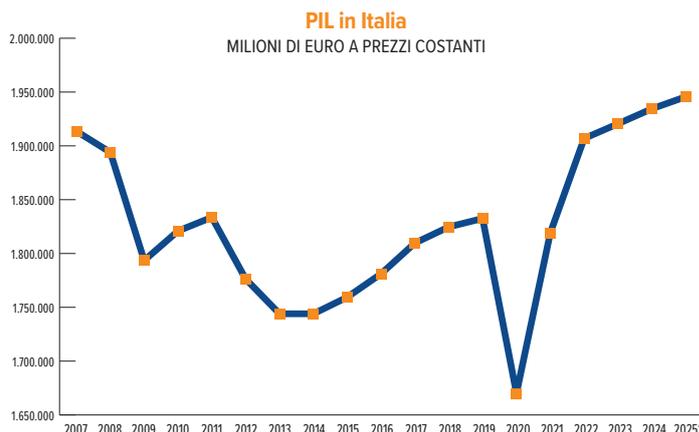
Nel 2024 l'economia italiana chiude con un +0,7% su base annua, in miglioramento rispetto a quanto stimato dall'Istat a dicembre scorso che collocava il Pil a +0,5%. Su tale dinamica ha inciso certamente la ripresa dei consumi – in accelerazione nella seconda parte dell'anno – e anche il contributo positivo 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



* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2025

Elaborazione Ance su dati Istat

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*

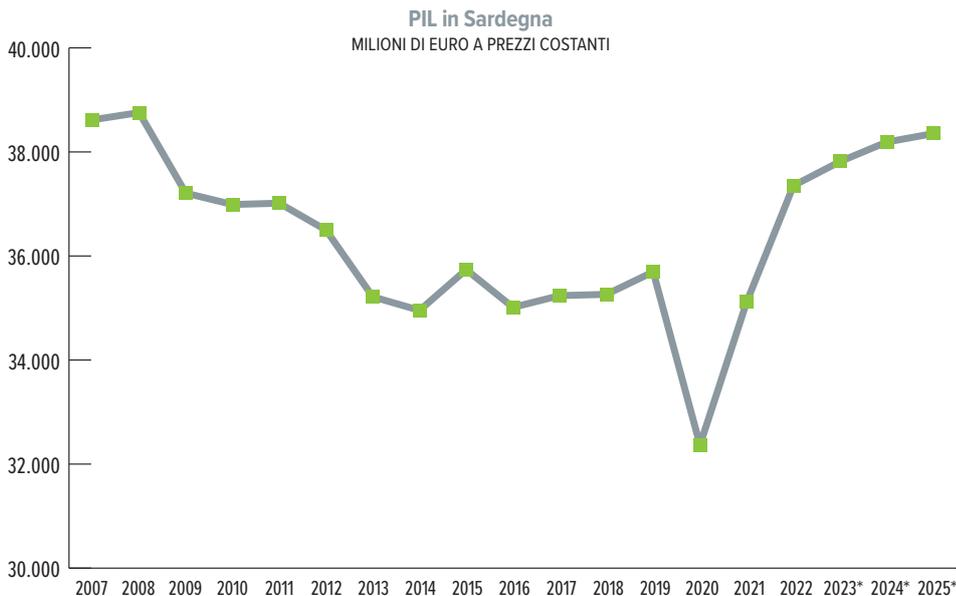
	2024	2022	2023	2024**	2025**
	milioni di euro		variazioni % in quantità		
COSTRUZIONI	223.467	8,9%	16,5%	-5,3%	-7,0%
ABITAZIONI	107.572	17,3%	14,5%	-19,8%	-25,8%
– nuove	16.406	3,3%	2,3%	-5,2%	-2,6%
– manutenzione straordinaria	91.166	20,0%	16,5%	-22,0%	-30,0%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE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

SARDEGNA

L'attività economica in Sardegna ha mostrato nel corso del 2024 una dinamica di crescita moderata. Il PIL, secondo le stime di Prometeia, ha registrato un aumento del +1% su base annua, una variazione superiore al dato di media nazionale (+0,7%). L'andamento positivo nella regione è attribuibile alla risalita dei consumi, che hanno sperimentato un'accelerazione nella seconda metà d'anno, e a un lieve aumento degli investimenti. Parallelamente, le esportazioni, dopo la brusca battuta d'arresto del 2023, hanno evidenziato una modesta inversione di segno, grazie soprattutto alla ripresa delle vendite verso l'estero dei prodotti petroliferi raffinati, che incidono per più di due terzi sull'export regionale. In aggiunta a ciò, anche il settore della metallurgia e quello della chimica hanno sperimentato una dinamica favorevole, sostenuta in particolare dall'incremento della domanda dai paesi Extra-UE. Il settore terziario continua a mostrare segnali positivi, sostenuto in particolare dalle attività legate al turismo. Nel dettaglio, secondo le stime del Centro ricerche e studi per il Mezzogiorno (SRM), nel 2024 le presenze dei turisti negli esercizi ricettivi della regione sono aumentate del 4% su base annua. A conferma di ciò, anche i dati di Asaeroporti mostrano come nei primi 8 mesi del 2024 il numero di passeggeri transitati presso gli aeroporti sardi sia salito del +11,3%, grazie alla crescita dei viaggiatori provenienti sia dall'Italia (+9,6%) che dall'estero (+15%). Relativamente al 2025, le previsioni di crescita per la Sardegna, così come per l'Italia, sono incerte, condizionate, oltre che dal permanere delle tensioni geopolitiche legate ai conflitti in Ucraina e Medio-Oriente, 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 il petrolchimico e la metallurgia. Alla luce di ciò, secondo Prometeia, il PIL in Sardegna



*Stime e previsioni Prometeia, Scenari regionali, maggio 2025

Elaborazione Ance su dati Istat

registrerà un aumento del +0,4% su base annua, leggermente inferiore alla variazione attesa per l'Italia (+0,6%).

In questo scenario economico, risulta ancora più rilevante l'evoluzione degli investimenti nelle costruzioni. Un settore che in Sardegna rappresenta in termini di investimenti il 14,3% del PIL regionale ed in termini di occupazione il 46% degli addetti nell'industria e il 7,8% dei lavoratori operanti nell'insieme dei settori di attività economica (per l'Italia, rispettivamente, il 25,2% e il 6,7%).

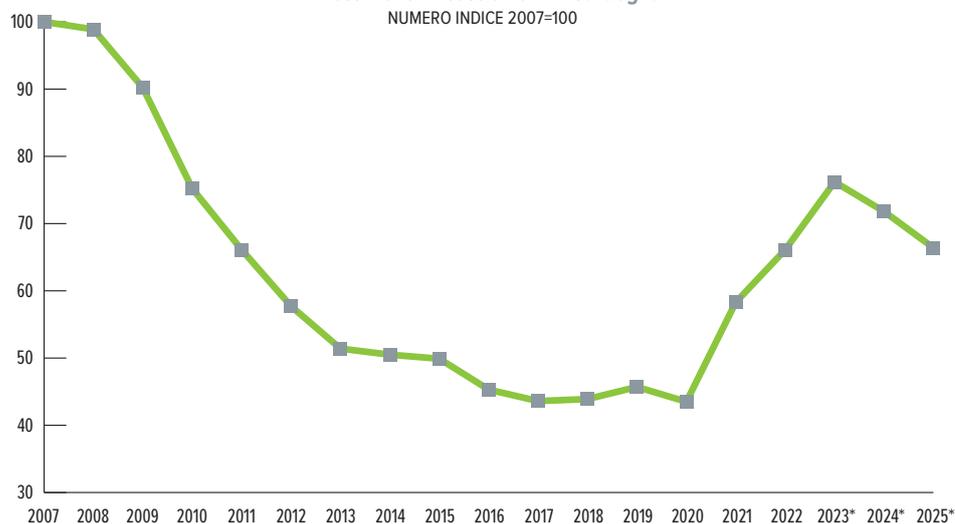
Il 2024 è stato il primo anno negativo, interrompendo la dinamica positiva iniziata nel 2018 e consolidatasi con la marcata espansione nel triennio 2021-2023, al termine del quale gli investimenti si sono posizionati sui livelli paragonabili a quelli del 2010, recuperando in buona parte il gap produttivo dovuto alla ultradecennale crisi del 2008. **L'Ance**, sulla base degli scenari regionali

elaborati da Prometeia, **stima per la Sardegna un calo degli investimenti in costruzioni nel 2024 del -5,8% 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 Sardegna, dopo aver raggiunto un picco di 957 milioni nel 2023, hanno sperimentato un notevole ridimensionamento nel 2024, attestandosi a circa 363 milioni, quasi totalmente concentrati, peraltro, nei primi tre mesi dell'anno. In virtù di tali incentivi, sono stati effettuati circa 16mila interventi (pari a quasi il 4% dello stock edilizio residenziale in Sardegna), 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 (-5,8%), discende dal combinato disposto di tendenze non univoche all'interno dei principali segmenti di attività che compongono il settore. Da un lato, come detto, si osservano i primi importanti segnali di flessione negli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare, un comparto che finora aveva sostenuto l'attività del settore. Dall'altro, si sta delineando una nuova fase, caratterizzata da un'accelerazione delle opere pubbliche: i progetti infrastrutturali e gli investimenti nel settore pubblico, infatti, stanno acquisendo un ruolo sempre più centrale, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al passato le dinamiche

Investimenti in costruzioni in Sardegna

NUMERO INDICE 2007=100



*Stime Ance su dati Prometeia

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

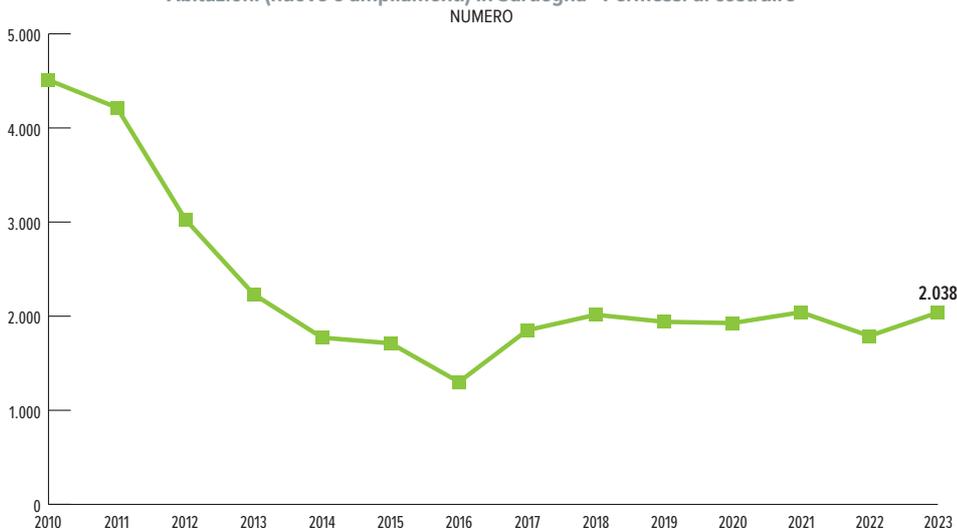
SARDEGNA

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 la Sardegna un aumento del +1,5% nel numero delle ore lavorate e del +1,6% per quello dei lavoratori iscritti. L'analisi mensile evidenzia, tuttavia, un rallentamento del trend positivo a partire dalla seconda metà dell'anno, visi-

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Sardegna - Permessi di costruire



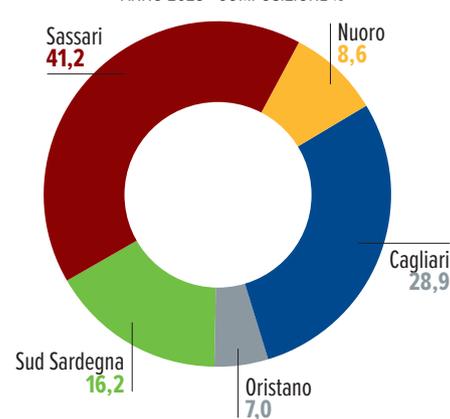
Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Sardegna - Permessi di costruire

	NUMERO					Var. % rispetto all'anno precedente			
	2019	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
SASSARI	630	708	727	516	840	12,4	2,7	-29,0	62,8
NUORO	213	177	238	207	176	-16,9	34,5	-13,0	-15,0
CAGLIARI	575	628	583	615	589	9,2	-7,2	5,5	-4,2
ORISTANO	167	150	143	126	102	-10,2	-4,7	-11,9	-19,0
SUD SARDEGNA	355	264	351	326	331	-25,6	33,0	-7,1	1,5
SARDEGNA	1.940	1.927	2.042	1.790	2.038	-0,7	6,0	-12,3	13,9
MEZZOGIORNO	17.386	15.530	18.962	21.003	19.036	-10,7	22,1	10,8	-9,4
ITALIA	60.872	53.885	64.673	64.265	58.857	-11,5	20,0	-0,6	-8,4

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

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Sardegna - Permessi di costruire



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

bile in entrambi gli indicatori, che registrano valori negativi negli ultimi mesi del 2024.

I dati Istat sui permessi di costruire¹ riferiti all'edilizia residenziale, indicano nel 2023 un aumento del +13,9% nel confronto con l'anno precedente, dopo il -12,3% del 2022. Questo risultato è legato esclusivamente al buon andamento del nuovo che manifesta un incremento del +16,4%, a fronte di una flessione del -8% per le concessioni di ampliamenti. L'aumento dei permessi di costruire è legato all'andamento positivo registrato nelle provincie di Sassari (+62,8%) e del Sud Sardegna (+1,5%), a fronte di cali generalizzati nelle altre provincie, con flessioni che oscillano tra il -4,2% di Cagliari e il -19% di Oristano.

Relativamente all'edilizia non residenziale, si osserva come i permessi, in termini di volume, nel 2023 manifestino una flessione del -40,5%, interrompendo la dinamica positiva in atto dal 2020.

Sul fronte pubblico, i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE) riferiti alla spesa in conto capitale per opere pubbliche dei comuni sardi nel 2024 evidenziano un ulteriore incremento del +25%, 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 brusca battuta d'arresto, con una flessione del -58,5% in valore su base annua e del -30,7% nel numero di iniziative pubblicate. Il ridimensionamento del 2024, anche in Sardegna così come nel resto del Paese, è legato al progressivo esaurimento delle fasi di gara riferite agli interventi Pnrr, che aveva trainato l'ottima performance del biennio 2022-2023, sostenuta anche dal-

l'accelerazione legata alla chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. In particolare, tra il 2021 e il 2023, la Sardegna aveva registrato una notevole espansione, evidenziando un ammontare bandito quintuplicato nel periodo considerato.

Relativamente alle prospettive per il 2025, il settore delle costruzioni in Sardegna, parallelamente a quanto osservato a livello nazionale, risentirà del significativo indebolimento della manutenzione straordinaria residenziale, a seguito dell'ulteriore rimodulazione delle aliquote fiscali. Tali agevolazioni, infatti, dal primo gennaio 2025 scendono al 50% per gli interventi di riqualificazione abitativa riguardanti la prima casa e al 36% per le seconde case.

Conferme in tal senso provengono dai dati ENEA-MASE, dai quali risulta che i lavori realizzati nei primi tre mesi di quest'anno sono 20 volte inferiori rispetto allo stesso periodo del 2024 (17 milioni contro i 341 milioni di un anno prima).

Di contro, positivo sarà, ancora una volta, il

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.

SARDEGNA

contributo offerto dal comparto delle opere pubbliche, trainato dall'accelerazione nella realizzazione dei progetti compresi nel PNRR, sebbene la sua ulteriore espansione non sarà sufficiente a mitigare il ridimensionamento della riqualificazione abitativa. In questo contesto, la **previsione Ance per il 2025**, elaborata sui dati di Prometeia, per il settore delle costruzioni in Sardegna è di un calo degli investimenti del -7,5% 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 Sardegna – a febbraio 2025 – risulta completato il 24% delle gare PNRR pubblicate a partire dal 1° novembre 2021. Il 36% è attualmente in corso, mentre il restante 40% 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

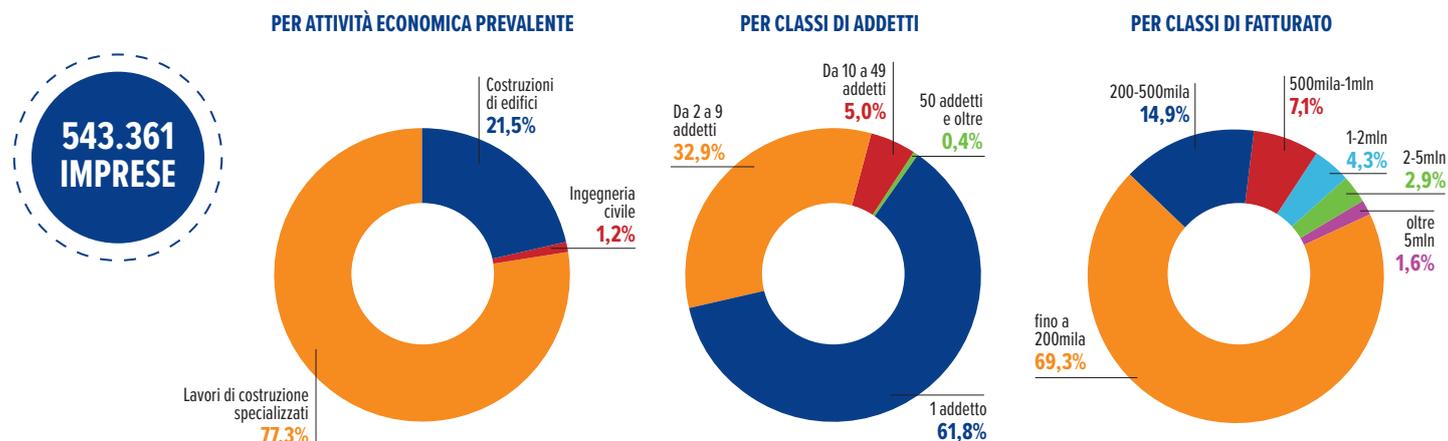
In Italia, nel settore delle costruzioni, secondo i dati Istat del Registro Asia sulle imprese attive, operano circa **543mila imprese** nel 2023 (ultimo dato disponibile), pari all'11,5% dell'intero sistema produttivo dell'industria e dei servizi. Oltre il 77% di esse (ovvero 420mila realtà su 543mila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



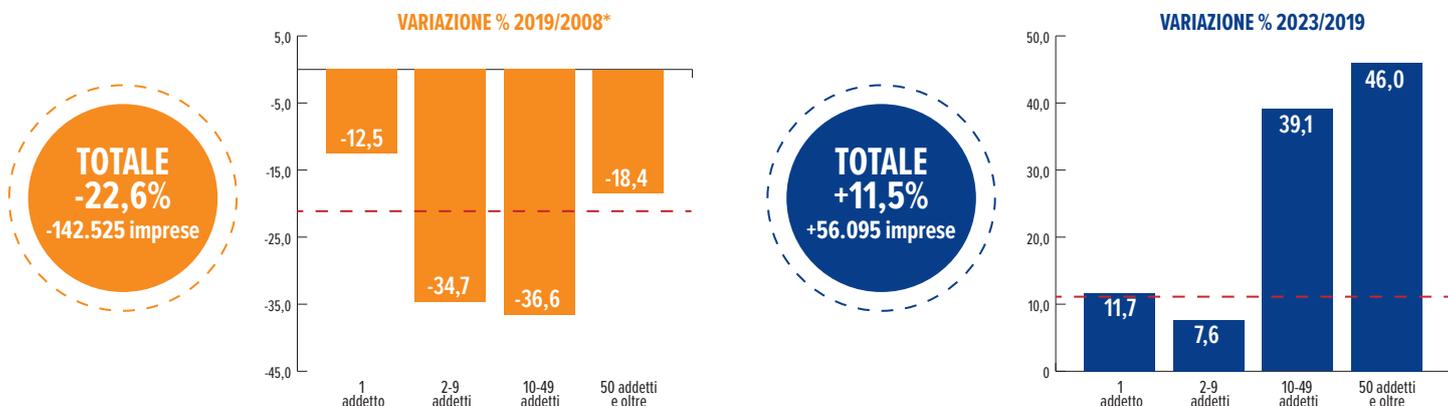
Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2023

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).

SARDEGNA

STRUTTURA E CARATTERISTICHE

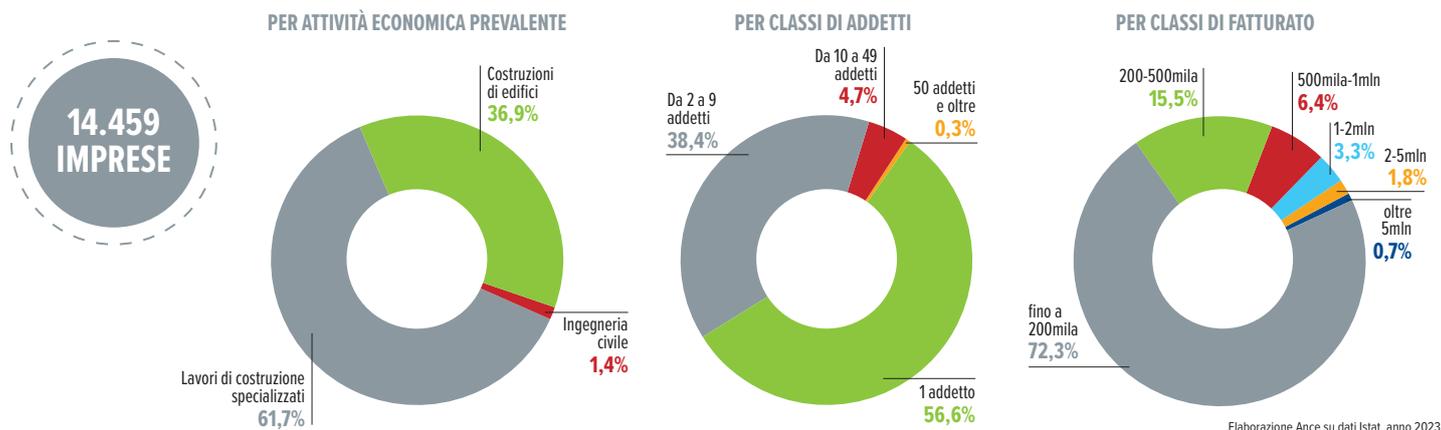
Le costruzioni in Sardegna sono costituite da circa 14.500 imprese nel 2023 (ultimo dato Istat disponibile), pari al 2,7% del totale nazionale (543.361).

Nella regione, emerge una struttura più orientata alla costruzione di edifici, rispetto al dato di media per l'Italia: in questo comparto, infatti, opera il 37% dell'offerta produttiva, maggiore di 15 punti percentuali il dato medio per l'Italia (21,5%). L'ingegneria civile ha una quota di poco più elevata (1,4% contro l'1,2%). Di contro, è sensibilmente minore

l'incidenza del codice 43 (il 61,7%, a fronte del 77,3% dell'Italia). La suddivisione per classi di addetti, evidenzia una maggior presenza di imprese nella fascia 2-9 addetti che incide per quasi il 40% sul totale (Italia, 32,9%). Di contro, le realtà con un addetto rappresentano il 56,6% in Sardegna, quota inferiore di 5 punti percentuali il dato nazionale. In termini di giro d'affari, si rilevano livelli contenuti, con il 72% delle imprese che dichiara un fatturato inferiore ai 200mila e un altro 15,5% ricade nella classe 200mila-500mila euro.

Complessivamente, quasi l'88% delle imprese di costruzioni sarde ha un fatturato inferiore al mezzo milione di euro. A livello provinciale, spicca Sassari, nella quale si concentra il 38,1% dell'offerta produttiva settoriale regionale (circa 5.500 imprese); segue Cagliari, con il 22,8%. Con riferimento alla dimensione media, i valori oscillano tra 2,2 addetti per impresa nella provincia di Nuoro e i 3,7 di Cagliari (per la regione, il dato medio si attesta a 2,9 addetti per impresa, inferiore sia alla media nazionale sia al Mezzogiorno).

Imprese nel settore delle costruzioni
COMPOSIZIONE %

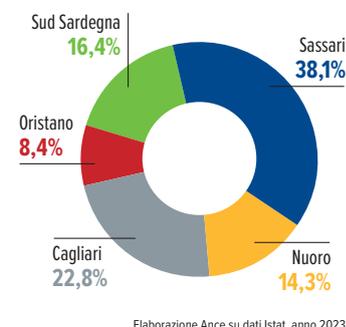


DINAMICHE NEGLI ULTIMI ANNI

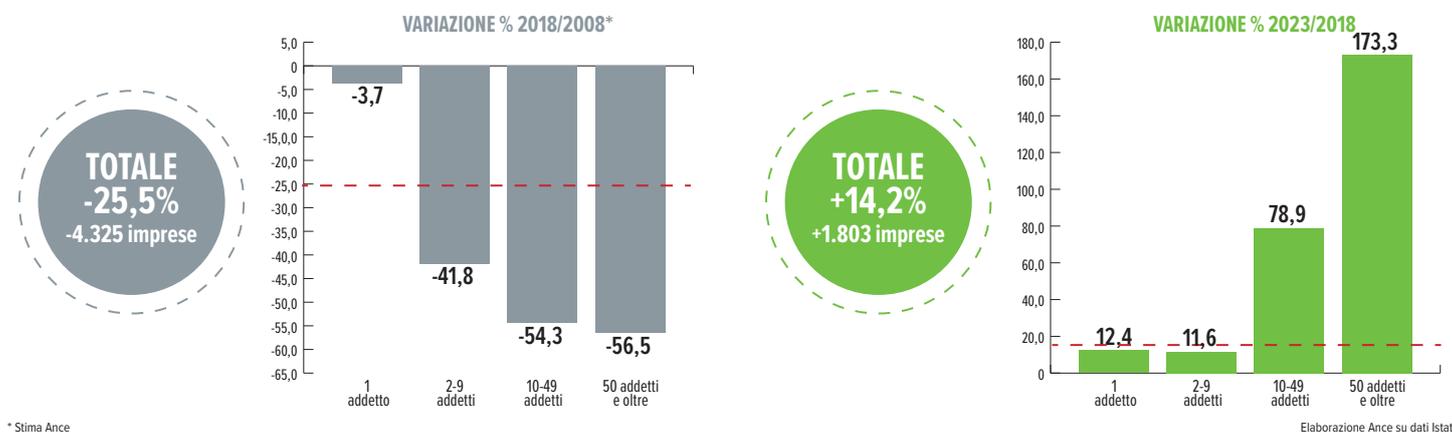
In Sardegna, dopo la pesante crisi decennale che aveva causato la scomparsa di oltre 4.300 imprese, dal 2019 l'offerta produttiva settoriale ha ripreso a crescere. In cinque anni (2019-2023), risultano circa 1.800 realtà in più nel settore (+14,2%), recuperando il 40% del gap accumulato negli anni di crisi. L'espansione nel periodo considerato coinvolge tutte le classi di addetti, con incrementi particolarmente significativi per le realtà di dimensioni più elevate, a conferma di un progressivo consolidamento strutturale del settore. In particolare, si passa, per la classe 10-49 addetti da circa 380 realtà a 680, mentre per la classe 50 addetti da 15 a 40 imprese. Parallelamente, si assiste ad un aumento della dimensione media (da 2,4 addetti per impresa nel 2018 ai 2,9 di cinque anni dopo).

Imprese nel settore delle costruzioni per provincia

Provincia	numero	dimensione media
SASSARI	5.515	2,7
NUORO	2.065	2,2
CAGLIARI	3.298	3,7
ORISTANO	1.208	2,6
SUD SARDEGNA	2.373	2,9
SARDEGNA	14.459	2,9
MEZZOGIORNO	143.986	3,2
ITALIA	543.361	3,0



Imprese nel settore delle costruzioni per classi di addetti



Per il 2024 i dati Movimprese-Unioncamere, seppur non omogenei né confrontabili con quelli Istat, possono comunque fornire elementi utili. Per la Sardegna, in particolare, il trend dell'offerta produttiva regionale risulta ancora positivo, con un ulteriore incremento del numero di imprese di costruzioni di circa 380 realtà rispetto al 2023 (+1,7%, contro l'1,3% di media nazionale).

IL CREDITO



ITALIA

Negli ultimi anni, il settore delle costruzioni ha attraversato un periodo di trasformazioni significative.

La grande crisi finanziaria del 2008 ha costituito uno spartiacque importante perché da quel momento l'Autorità di Vigilanza europea ha introdotto regole molto stringenti relative all'operatività delle banche, regole che hanno reso difficoltoso finanziare determinati settori.

Con le nuove normative in tema di patrimonializzazione, gli istituti bancari si sono scontrati contro vincoli di allocazione del credito particolarmente stringenti che hanno determinato, a cascata, restrizioni significative verso i settori considerati maggiormente a rischio. Il settore delle costruzioni, nonostante i grandi miglioramenti messi in atto dalle imprese dal punto di vista economico-finanziario, ha continuato ad essere valutato negativamente, scontando accantonamenti patrimoniali nei bilanci delle banche al massimo livello.

Le scelte di allocazione del portafoglio crediti da parte delle banche sono state spesse volte drastiche. I dati della Banca d'Italia sui finanziamenti destinati a investimenti in costruzioni, fotografano una situazione molto chiara: dallo scoppio della crisi del 2008, i livelli di finanziamenti erogati alle imprese per investimenti in costruzioni hanno continuato a diminuire (al netto di lievissimi segni positivi molto altalenanti in alcuni anni), determinando una grave crisi di liquidità per il tessuto produttivo.

Basti pensare che nel 2007 il settore bancario destinava a investimenti in costruzioni oltre 52 miliardi di euro, mentre il 2024 si è chiuso con un ammontare di 10,6 miliardi di euro.

I dati congiunturali più recenti relativi al 2024 indicano una nuova flessione rispetto all'anno precedente, -6,6% nel totale, con un -3,4% per gli investimenti in edilizia residenziale e -11,2% per investimenti in edilizia non residenziale.

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

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

Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia in Italia

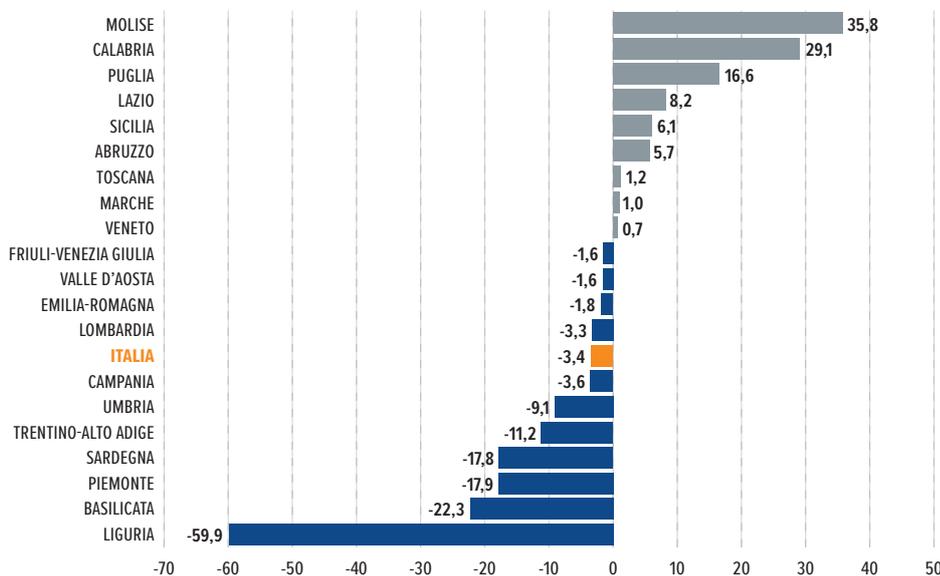
MILIONI DI EURO

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I trim. 2024	II trim. 2024	III trim. 2024	IV trim. 2024	2024
Residenziale	9.145	8.172	8.169	7.179	7.654	7.858	6.840	8.588	7.804	6.655	1.414	1.488	1.435	2.089	6.427
Non Residenziale	5.961	9.972	8.528	8.968	10.387	7.542	9.737	6.510	4.573	4.689	1.026	986	931	1.223	4.165
Totale	15.107	18.144	16.697	16.147	18.041	15.447	16.577	15.098	12.377	11.344	2.440	2.474	2.366	3.312	10.592
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente															
Residenziale	-18,4	-10,6	-0,0	-12,1	6,6	2,7	-12,9	25,6	-9,1	-14,7	-17,8	-10,9	0,4	13,9	-3,4
Non Residenziale	6,7	67,3	-14,5	5,2	15,8	-27,4	29,1	-33,1	-29,8	2,5	-14,6	-48,9	25,1	50,2	-11,2
Totale	-10,1	20,1	-8,0	-3,3	11,7	-14,4	7,3	-8,9	-18,0	-8,3	-16,5	-31,3	8,8	25,1	-6,6

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia residenziale

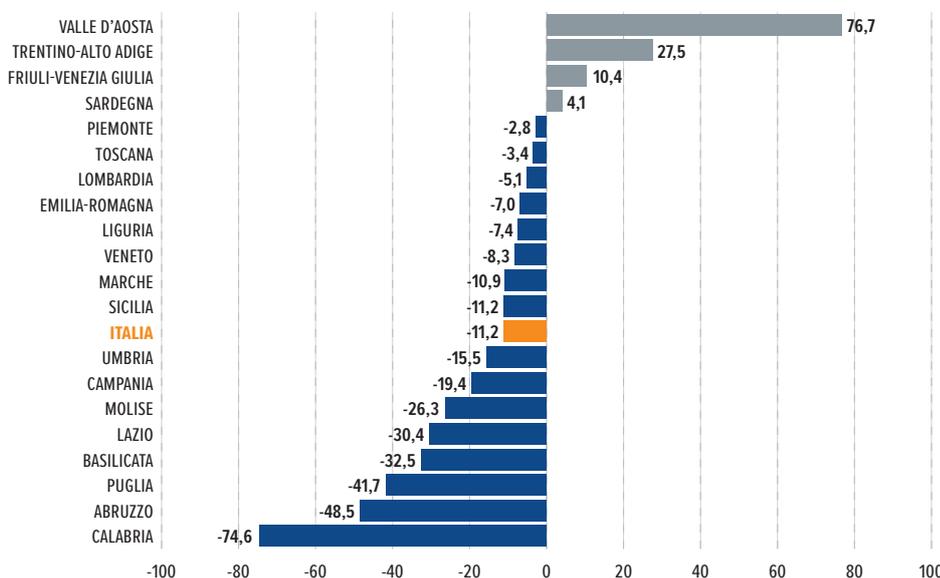
VARIAZIONE % 2024/2023



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia non residenziale

VARIAZIONE % 2024/2023



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

ITALIA



Anche l'andamento dei **finanziamenti dei mutui alle famiglie** per comprare abitazioni ha risentito dell'andamento incerto del contesto economico, con oscillazioni nel livello di erogazione di mutui altalenanti nei vari anni.

Nel 2024, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentati dell'8,1% rispetto al 2023, un ammontare di 44,6 miliardi circa.

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



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

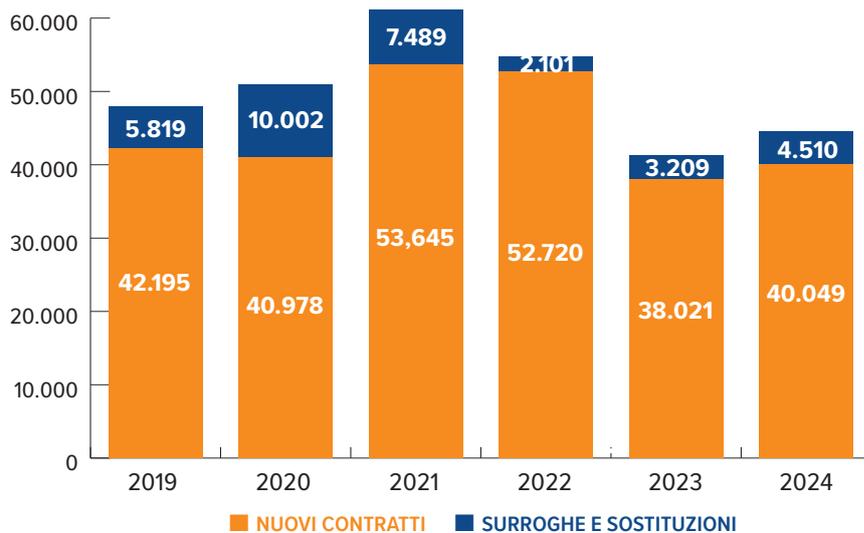
MILIONI DI EURO

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I trim. 2024	II trim. 2024	III trim. 2024	IV trim. 2024	2024
24.183	41.247	49.704	47.672	50.602	48.900	50.514	61.611	55.257	41.230	8.543	11.256	10.822	13.939	44.559
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente														
13,0	70,6	20,5	-4,1	6,1	-3,4	3,3	22,0	-10,3	-25,4	-17,1	7,0	12,9	28,8	8,1

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

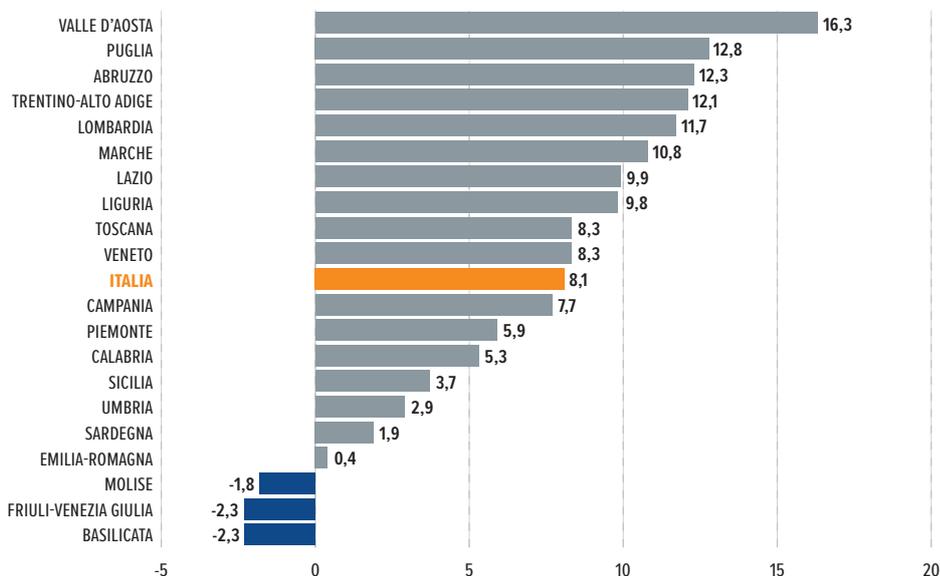
MILIONI DI EURO



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Flusso di nuovi mutui erogati per acquisto di abitazioni alle famiglie

VARIAZIONE % 2024/2023



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

SARDEGNA

In Sardegna, dopo un triennio 2018-2020 caratterizzato da una tendenza positiva nelle erogazioni di **finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale**, gli ultimi tre anni hanno segnato un'inversione di tendenza, con variazioni negative.

In particolare, nel 2023 si è registrato un calo del -13% rispetto al 2022, dinamica confermata anche il 2024 durante il quale la riduzione è stata pari al -17,8%.

Il calo registrato nel 2024, seppur con intensità diverse, ha riguardato tutte le province della Sardegna, ad eccezione della provincia di Oristano, che ha visto un incremento delle erogazioni pari al +3,7%. Nella provincia di Nuoro, invece, le erogazioni sono rimaste stabili, senza registrare variazioni rispetto all'anno precedente.

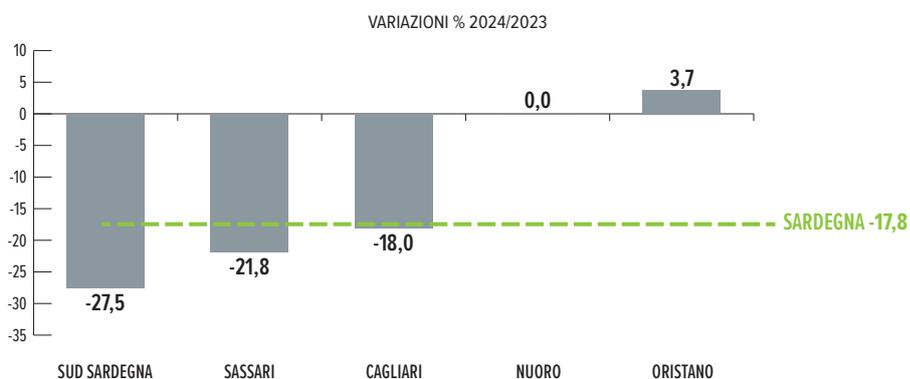


Anche per quanto riguarda i **finanziamenti destinati alle imprese per investimenti nel comparto non residenziale**, l'andamento degli ultimi anni ha mostrato una certa variabilità. A partire dal 2021, si è assistito a una tendenza al calo costante, confermata anche nel 2023, durante il quale questa tipologia di finanziamenti ha registrato una diminuzione del -17,5%. Nel 2024, tuttavia, si è verificato un lieve recupero, con un incremento del +4,1%, segnalando una timida ripresa dei finanziamenti per investimenti non residenziali, sebbene in misura contenuta.

La variazione registrata nel 2024 riflette un quadro disomogeneo tra le province della Sardegna. In particolare, si evidenzia un forte incremento delle erogazioni nella provincia di Oristano, che ha visto un aumento straordinario pari al +236%. Altri aumenti, pur meno significativi, sono stati registrati nel Sud Sardegna e nella provincia di Sassari. Al contrario, la provincia di Cagliari ha registrato una diminuzione delle erogazioni, pari al -29,2%, mentre nella provincia di Nuoro si è verificata una flessione più contenuta del -5%. Questo andamento evidenzia una disparità nell'evoluzione degli investimenti nel comparto non residenziale tra le diverse aree della regione.

Flusso di nuovi mutui per investimenti residenziali

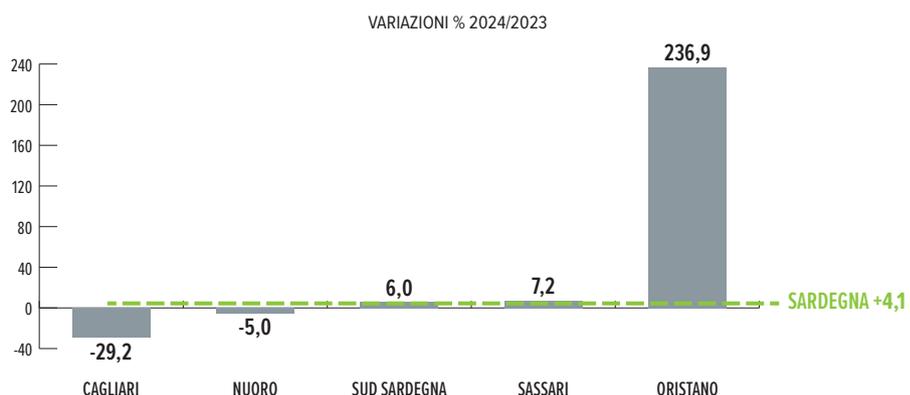
	MILIONI DI EURO							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CAGLIARI	48,8	56,6	86,6	140,7	85,1	50,9	44,9	36,8
NUORO	10,1	16,0	14,6	16,8	13,9	14,8	11,7	11,7
ORISTANO	12,5	13,4	28,6	18,1	16,8	16,2	11,8	12,2
SASSARI	31,7	49,7	59,4	65,5	52,8	64,1	63,8	49,9
SUD SARDEGNA	6,8	23,5	27,4	24,5	22,8	29,5	20,5	14,8
SARDEGNA	110,0	159,2	216,7	265,5	191,4	175,6	152,7	125,5
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
CAGLIARI	10,4	15,8	53,1	62,5	-39,5	-40,2	-11,8	-18,0
NUORO	27,1	58,6	-8,3	14,5	-17,0	6,6	-20,9	0,0
ORISTANO	-18,1	7,2	113,2	-36,8	-7,1	-3,7	-27,2	3,7
SASSARI	-12,2	56,8	19,5	10,2	-19,3	21,5	-0,5	-21,8
SUD SARDEGNA	243,3	16,6	-10,6	-6,9	29,5	-30,6	-27,5	
SARDEGNA	44,7	36,1	22,5	-27,9	-8,3	-13,0	-17,8	



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Flusso di nuovi mutui per investimenti non residenziali

	MILIONI DI EURO							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CAGLIARI	48,6	70,0	45,9	50,4	48,8	42,6	33,2	23,5
NUORO	13,8	18,8	11,3	14,1	10,3	13,5	7,8	7,4
ORISTANO	8,2	10,6	5,3	6,5	9,6	3,6	4,6	15,4
SASSARI	30,0	64,6	47,9	66,0	42,4	31,0	33,2	35,6
SUD SARDEGNA	6,3	18,9	30,0	23,0	15,6	11,6	5,7	6,1
SARDEGNA	106,9	182,9	140,4	160,0	126,7	102,4	84,5	88,0
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
CAGLIARI	-13,6	44,0	-34,4	9,8	-3,2	-12,7	-22,1	-29,2
NUORO	46,1	36,6	-40,1	25,1	-26,9	31,4	-42,5	-5,0
ORISTANO	1,9	29,7	-49,5	21,3	48,0	-62,0	25,5	236,9
SASSARI	-39,6	115,1	-25,9	37,9	-35,8	-26,9	7,1	7,2
SUD SARDEGNA	200,0	58,7	-23,3	-32,2	-25,7	-50,5	6,0	
SARDEGNA	71,1	-23,2	14,0	-20,8	-19,2	-17,5	4,1	



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

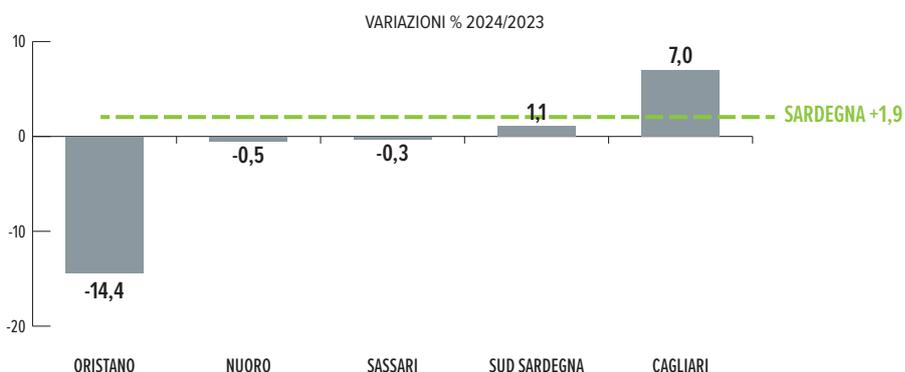
SARDEGNA

Per quanto riguarda i finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni in Sardegna, nel 2024 si è registrato un sostanziale mantenimento dei livelli di erogazione rispetto all'anno precedente, con un lieve incremento pari all'1,9%.

Tale risultato è stato determinato dagli aumenti del Sud Sardegna e di Cagliari, mentre nelle altre province si sono registrate variazioni negative, seppur di entità differenti.

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

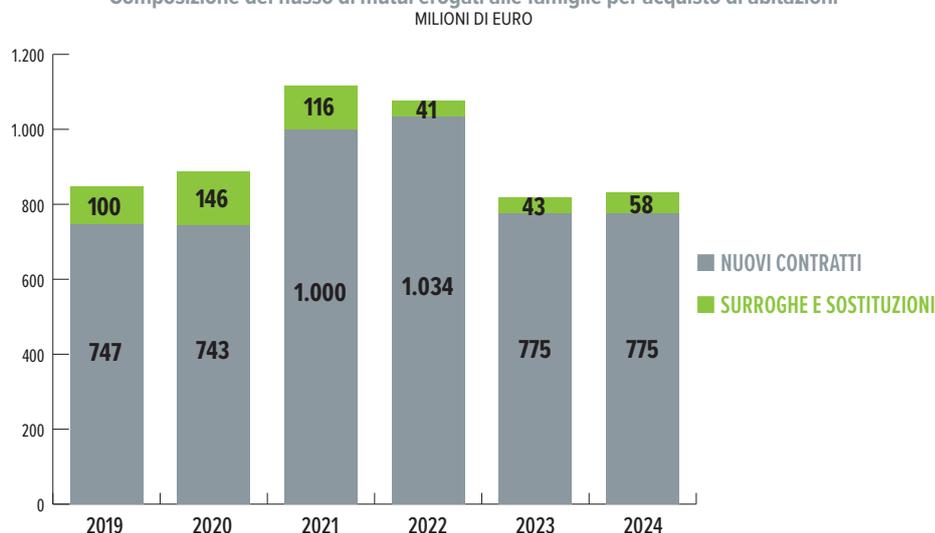
	MILIONI DI EURO										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CAGLIARI	210,6	358,4	424,6	406,2	418,7	379,6	405,4	464,4	458,4	335,4	359,0
NUORO	22,0	46,9	57,0	49,1	60,6	58,7	57,2	70,7	71,0	59,2	58,9
ORISTANO	22,3	42,9	51,8	49,3	50,1	48,0	48,0	59,3	61,1	52,5	44,9
SASSARI	94,2	161,7	194,9	231,3	296,5	262,7	281,1	386,7	363,2	280,9	280,1
SUD SARDEGNA				24,2	99,8	97,4	96,8	134,2	121,3	89,4	90,4
SARDEGNA	349,0	610,0	728,4	760,2	925,7	846,4	888,6	1.115,3	1.074,9	817,4	833,3
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente										
CAGLIARI		70,2	18,5	-4,3	3,1	-9,3	6,8	14,6	-1,3	-26,8	7,0
NUORO		112,9	21,6	-13,8	23,3	-3,0	-2,6	23,6	0,4	-16,5	-0,5
ORISTANO		92,6	20,7	-4,9	1,6	-4,2	0,0	23,6	3,1	-14,1	-14,4
SASSARI		71,7	20,5	18,7	28,2	-11,4	7,0	37,6	-6,1	-22,7	-0,3
SUD SARDEGNA				312,4	-2,4	-0,6	38,6	-9,6	-26,2	1,1	
SARDEGNA		74,8	19,4	21,8	-8,6	5,0	25,5	-3,6	-24,0	1,9	



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 lieve variazione positiva del 2024 nella regione è da attribuire alle surroghe e le sostituzioni, mentre i nuovi contratti di mutuo sono rimasti sullo stesso livello del 2023.

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

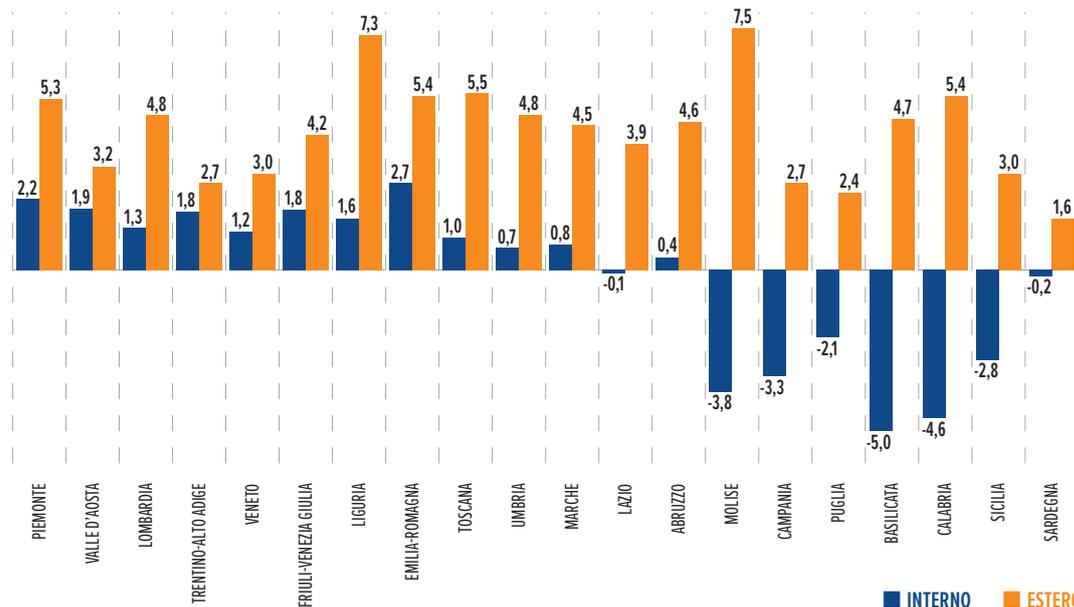
	Popolazione residente al 31 dicembre 2024	Variazione % 2024-2023	Famiglie al 31 dicembre 2023	Variazione % 2023-2022
NORD-OVEST	15.932.805	0,2	7.418.681	0,7
NORD-EST	11.597.719	0,1	5.249.355	0,7
CENTRO	11.704.312	-0,2	5.396.435	0,5
SUD	13.367.631	-0,3	5.660.228	0,6
ISOLE	6.340.710	-0,4	2.837.869	0,4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

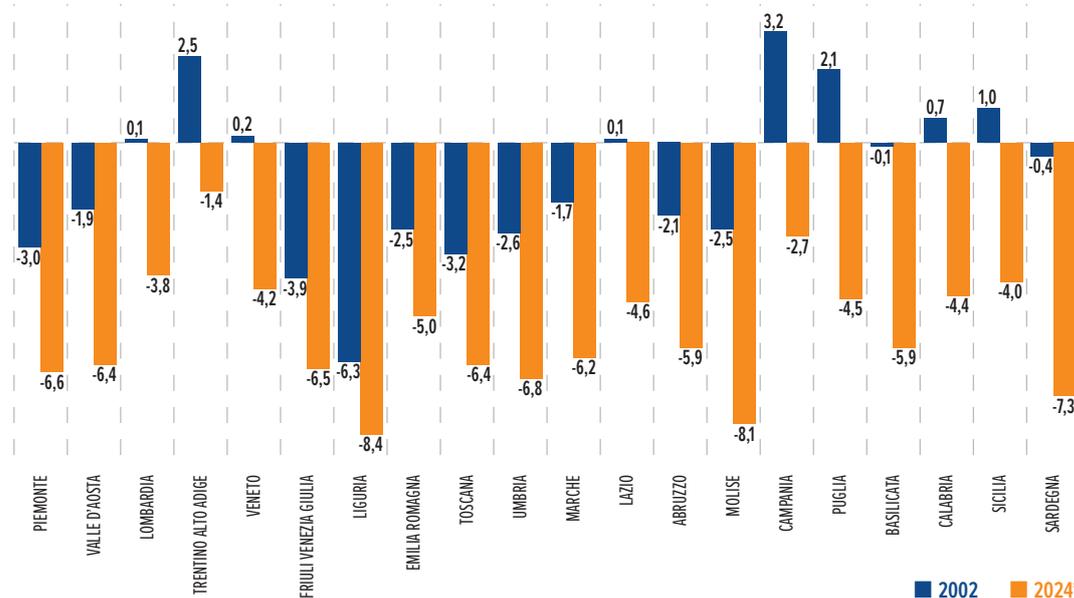


* dato stimato

Elaborazione Ance su dati Istat

Crescita naturale in Italia - Ripartizione regionale

ANNI 2002 E 2024* - VALORI PER MILLE ABITANTI



* 2024 dato provvisorio

ITALIA

Crescono di numero ma si riducono nelle dimensioni: la dimensione media scende in 20 anni da 2,6 componenti agli attuali 2,2 (media 2023-2024).

L'analisi delle strutture familiari conferma, infatti, la tendenza, in atto da decenni, di una progressiva semplificazione nella dimensione e nella composizione delle famiglie, con un forte incremento delle famiglie unipersonali ed un costante aumento delle coppie senza figli e delle famiglie monogenitori, in prevalenza madri sole. Nel biennio 2023-2024 più di un terzo delle famiglie è formato da una persona sola (il 36,2%), mentre 20 anni fa questa tipologia rappresentava un quarto delle famiglie (25,5%).

Nel 2024 le nascite si attestano a quota 370mila, registrando una diminuzione sul 2023 del 2,6%. Calano anche i decessi ma la crescita naturale, ovvero la differenza tra nascite e decessi, è sempre fortemente negativa (-281mila unità).

La crescita naturale nel 2024 (dati provvisori) presenta una dinamica negativa in tutte le regioni. Il dato migliore lo registra il Trentino-Alto Adige (-1,4 per mille) e la Liguria registra il peggiore (-8,4 per mille); la media nazionale del tasso di crescita naturale è pari a -4,8 per mille.

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

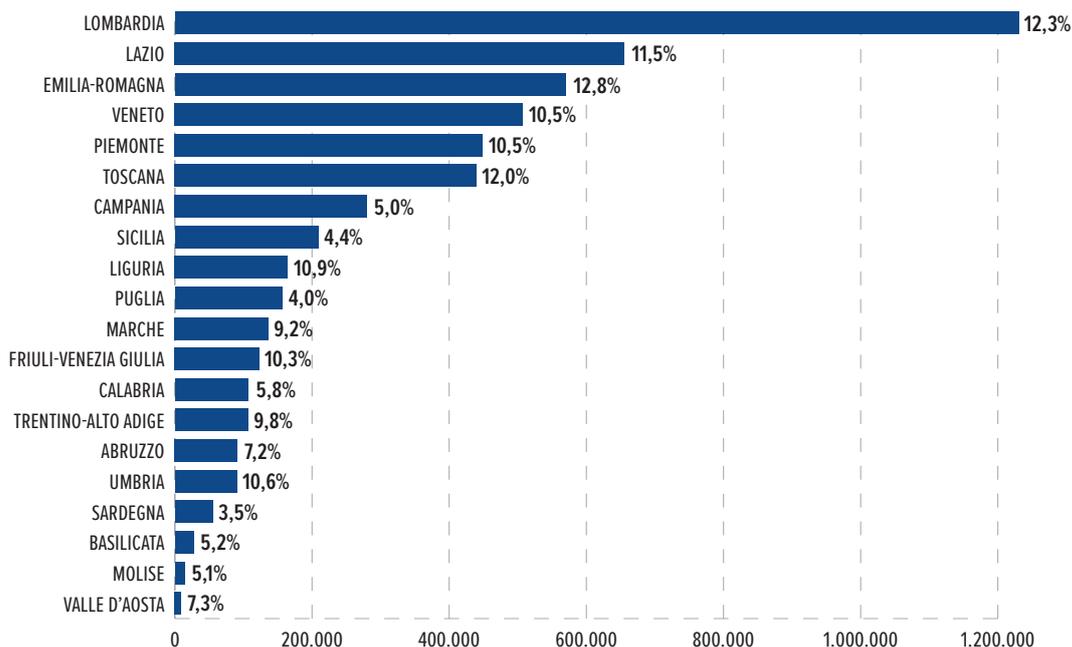
Il fenomeno immigratorio in Italia riveste un duplice ruolo, quello di contrasto al calo demografico con un saldo migratorio che riesce quasi a compensare il saldo naturale negativo, e quello di ringiovanimento della struttura per età, con guadagni di popolazione giovane e attiva.

Il 58,3% del totale degli stranieri risiede nel Nord, il 24,4% nelle regioni del Centro e il restante 17,3% nel Mezzogiorno. L'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione residente è molto diversa da regione a regione.

La struttura per età, dati Istat al 1° gennaio 2025, vede ulteriormente aumentata la componente anziana della popolazione. La popolazione over 65 anni è arrivata a rappresentare il 24,7% della popolazione totale e

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).

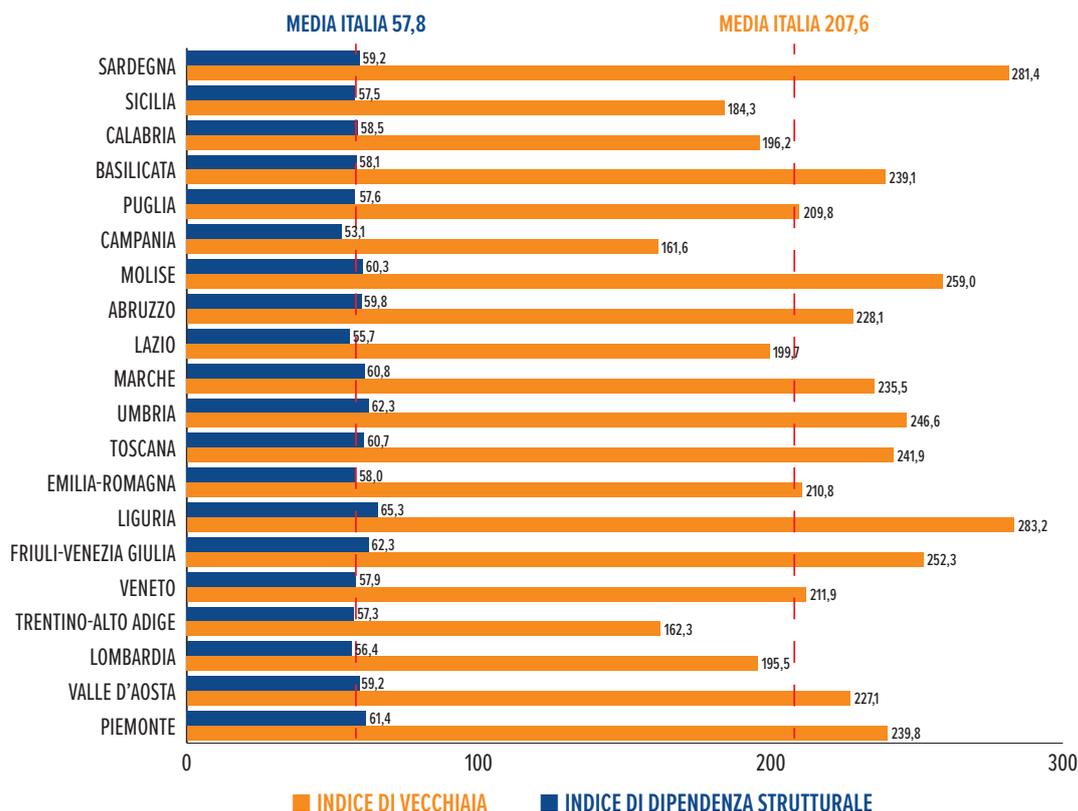
L'indice di vecchiaia, dato dal rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella con meno di

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

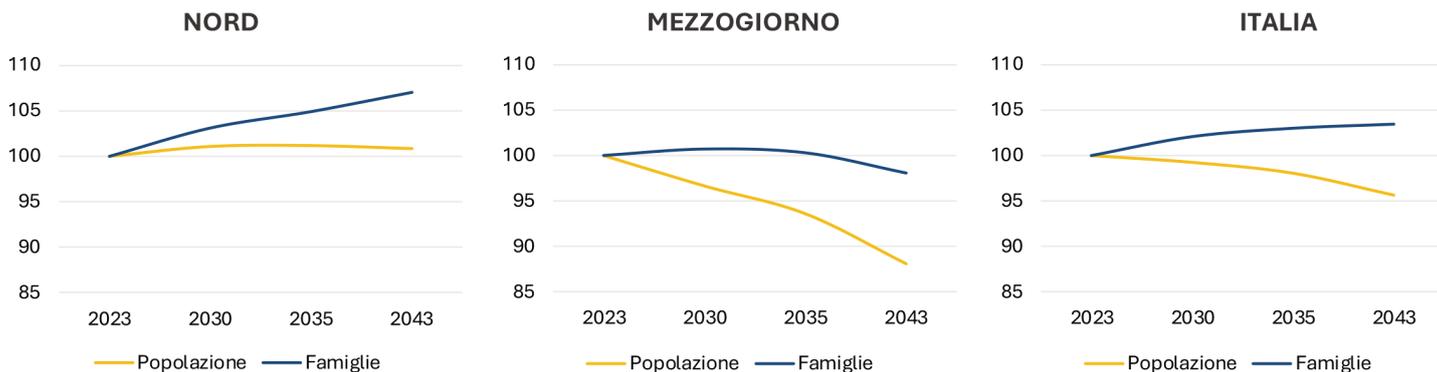
VALORI STIMATI AL 1° GENNAIO 2025



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

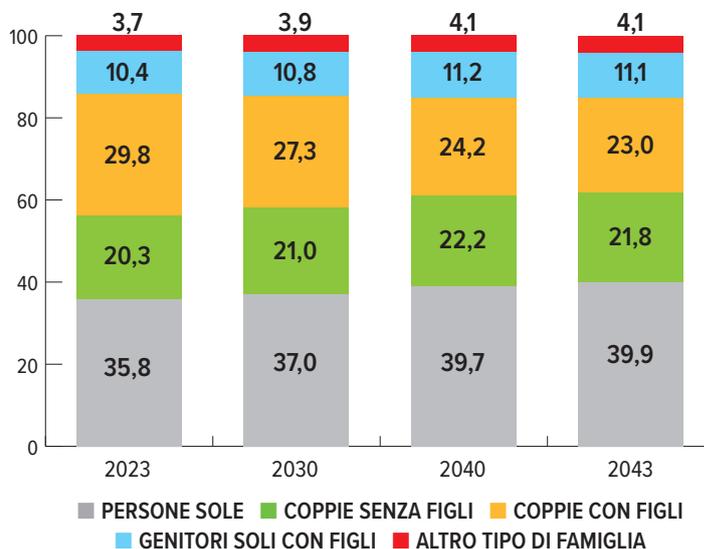
continuerrebbe a crescere ed è possibile che il percorso di crescita prosegua anche negli anni successivi al 2043, mentre per il Mezzogiorno e il Centro tale possibilità non viene contemplata da nessuno degli scenari previsionali.

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%).

SARDEGNA

La popolazione residente in Sardegna, al 31 dicembre 2024, ammonta a 1.561.339 persone e, rispetto all'anno precedente, risulta in diminuzione (-0,5%), con una perdita di quasi 8.500 residenti. In termini relativi, le diminuzioni maggiori si registrano nelle province di Nuoro e Oristano (-0,8% entrambe), a seguire Sud Sardegna (-0,7%). La provincia più abitata è quella di Sassari dove vive il 30,2% ed è anche quella che perde meno popolazione.

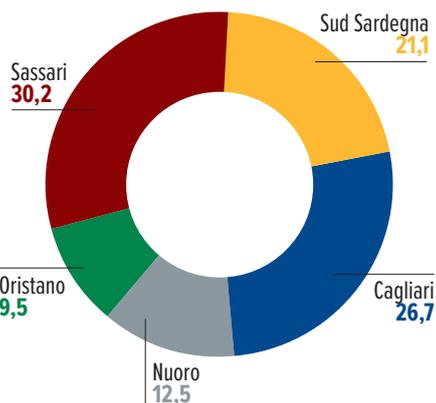
Popolazione e famiglie residenti in Sardegna

	Popolazione residente al 31 dicembre 2024	Variazione % 2024-2023	Famiglie al 31 dicembre 2023	Variazione % 2023-2022
CAGLIARI	417.079	-0,4	202.027	0,6
NUORO	195.437	-0,8	94.057	0,4
ORISTANO	147.894	-0,8	69.069	0,3
SASSARI	471.653	-0,3	229.304	0,5
SUD SARDEGNA	329.276	-0,7	152.878	0,3
SARDEGNA	1.561.339	-0,5	747.335	0,5

Elaborazione Ance su dati Istat



Popolazione residente al 31 dicembre 2024
COMP. %



Elaborazione Ance su dati Istat

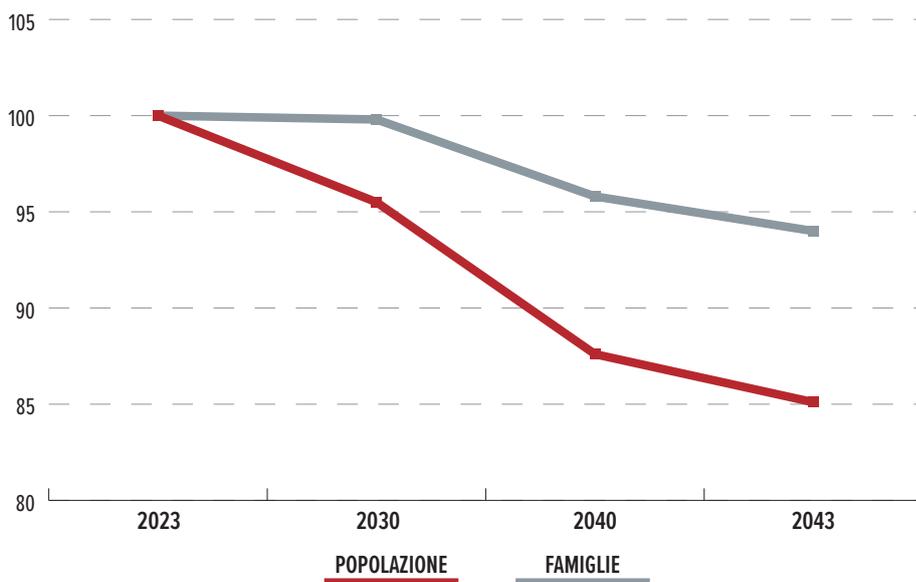
La dinamica della popolazione, dati Istat stimati per il 2024, riflette un **saldo naturale** molto negativo (-7,3 per mille) e un **saldo migratorio totale** positivo (+1,5% per mille). I nuovi nati sono di molto inferiori ai decessi e i flussi migratori dall'estero riescono a compensare l'uscita di residenti verso altre regioni ma non l'andamento sfavorevole della natalità. La perdita migratoria interna regionale risulta infatti compensata dai movimenti migratori internazionali, la cui incidenza sulla popolazione complessiva è in aumento.

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 281,4 di gran lunga superiore al dato nazionale (207,6) e le previsioni dell'Istat indicano in prospettiva una ulteriore accelerazione dell'invecchiamento della popolazione in Sardegna.

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), supera anch'esso il valore nazionale, 59,2 contro 57,8. Tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva: valori superiori al 50 per cento indicano una situazione di squilibrio generazionale. A livello provinciale, Sassari presenta la struttura demografica più giovane; all'opposto, il processo di invecchiamento è più marcato nelle province di Oristano e Sud Sardegna.

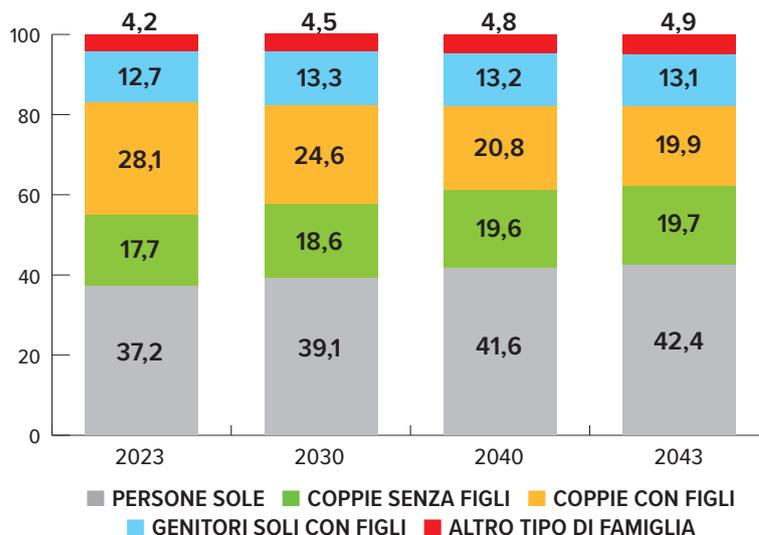
In Sardegna, le **famiglie** (dati 2023) sono 747.335 e risultano in crescita, rispetto al 2022, dello 0,5%, circa 3.400 nuovi nuclei. Le **previsioni** dell'Istat sulla popolazione

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



Elaborazione Ance su dati Istat

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



Elaborazione Ance su dati Istat

della regione indicano un calo continuo che riguarderà anche le famiglie. Nel lungo periodo l'Istat stima per la Sardegna una discesa molto accentuata della popolazione: nel 2043 la regione avrà perso più di

235mila residenti. Le famiglie subiranno, inoltre, un deciso cambiamento dei pesi delle tipologie familiari con un incremento delle persone sole e un forte ridimensionamento delle coppie con figli.

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.

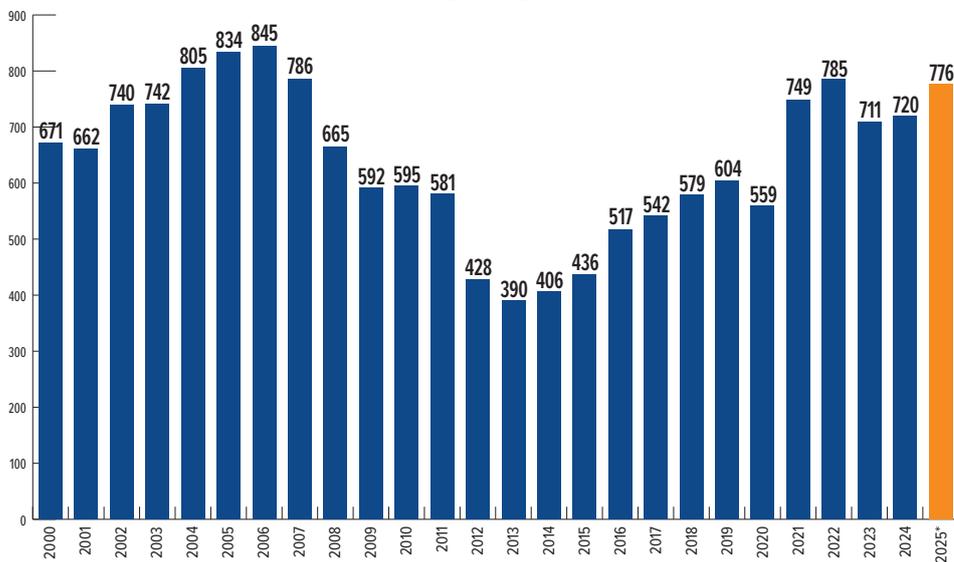
Nel corso dell'ultimo decennio, i cambiamenti demografici e sociali hanno favorito l'emersione di una nuova domanda abitativa, dove al centro è posta la funzionalità che la casa garantisce, ovvero la capacità di soddisfare le più disparate esigenze degli inquilini e la disponibilità di spazi adeguati. 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

NUMERO - MIGLIAIA



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

*Previsioni Nomisma, marzo 2025



Famiglie che desiderano cambiare abitazione - 2024

MIGLIAIA

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

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

Famiglie che riscontrano criticità nell'abitare - 2024

MIGLIAIA

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

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine 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.

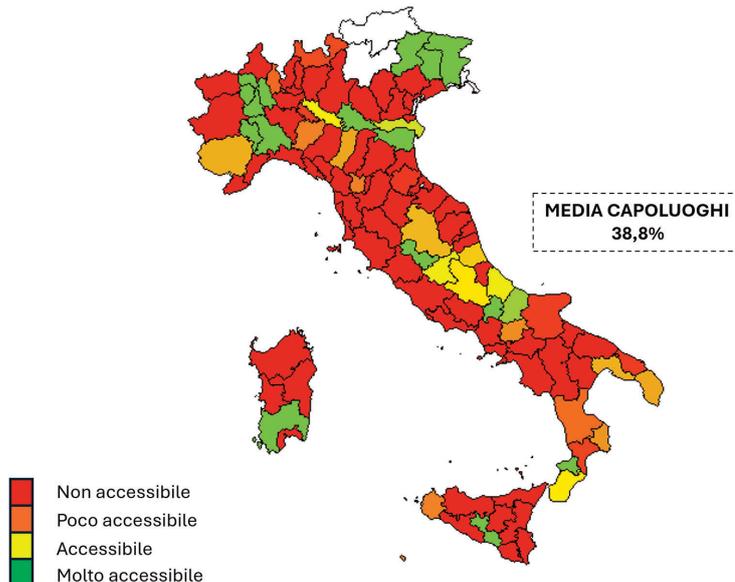
A fronte di queste considerazioni qualitative, che mostrano le varie risposte che le abitazioni – e il loro contesto – possono e devono garantire, nel corso degli ultimi anni è mancata analoga attenzione alla funzione primaria della casa, quella di riparo e di luogo ove stabilizzare progetti di vita.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

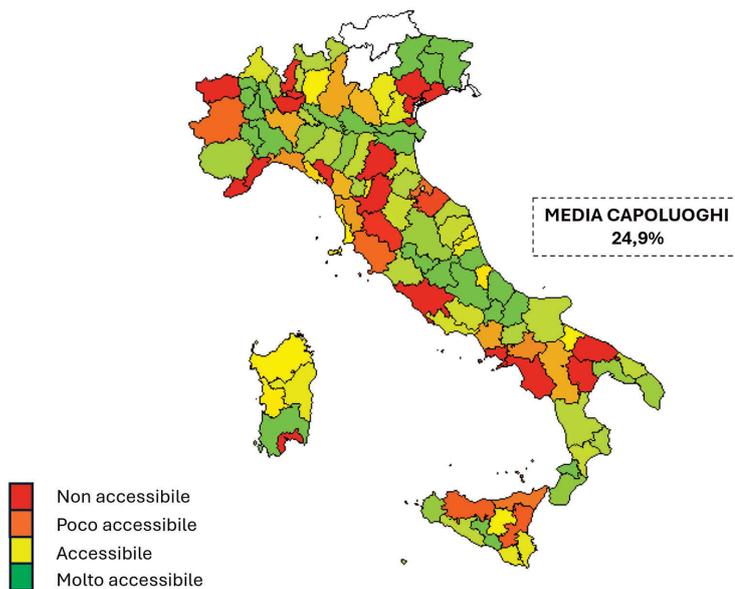
FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2022



* 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

spionibile 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

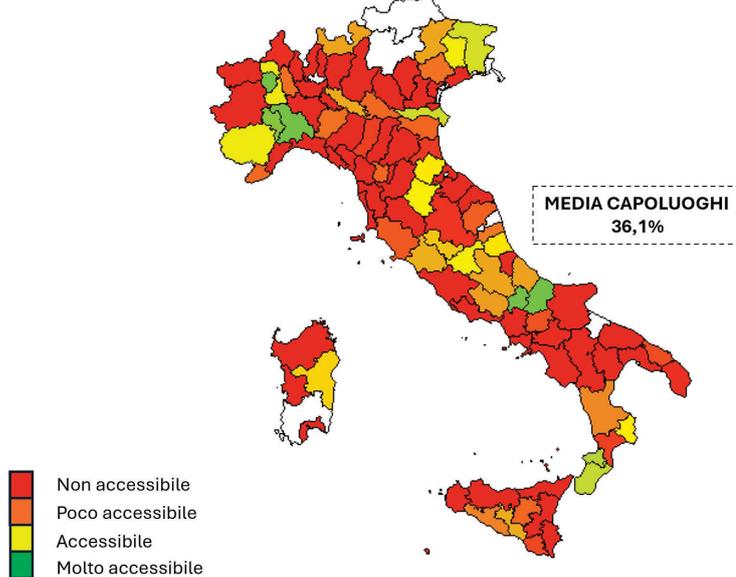


tensione in questo segmento, il Centro Studi dell'Ance ha ritenuto opportuno calcolare un indice di accessibilità anche per le locazioni, ottenuto dal rapporto tra il canone annuo sostenuto per l'affitto di un immobile "tipo" (da 80mq) e il reddito disponibile della famiglia². Analogamente alla proprietà,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

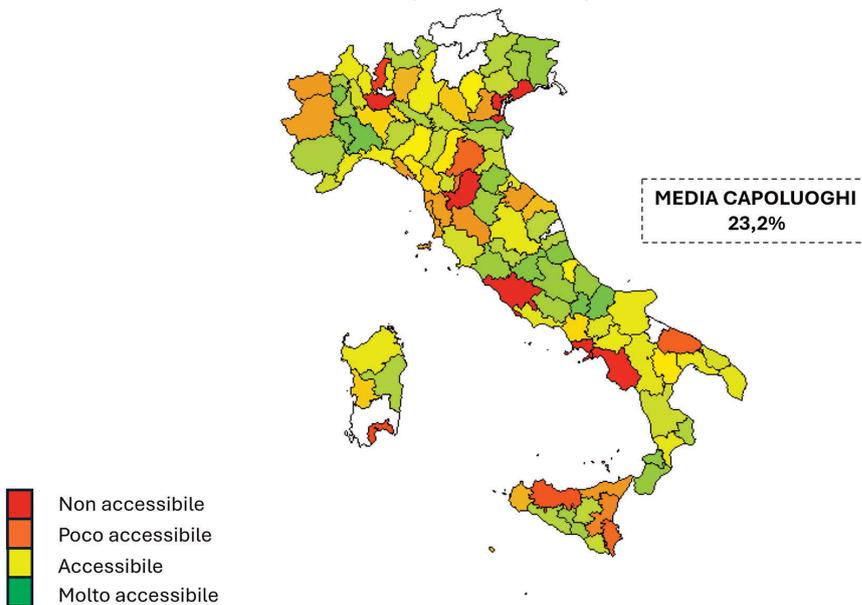
In questa direzione Ance e Confindustria hanno recentemente elaborato un documento di proposte per individuare soluzioni abitative accessibili per i lavoratori e per le famiglie. Le proposte mirano a semplificare le procedure urbanistiche e amministrative, riducendo così i tempi necessari per ottenere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

SARDEGNA

Il mercato immobiliare residenziale in Sardegna chiude il 2024, con un numero di abitazioni compravendute sugli stessi livelli dell'anno precedente. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, lo scorso anno il numero di compravendite si è attestato 17.695, un livello pressoché identico a quanto registrato nel 2023. Tale risultato sconta un andamento altalenante nel corso dell'anno: al calo verificatosi nel primo trimestre (-4,9% su base annua) è seguita una prima ripresa nel secondo (+1,4%), che dopo essersi arrestata nel trimestre successivo (-3,2%) ha ripreso slancio negli ultimi tre mesi d'anno (+5,6%) grazie ad una accelerazione della dinamica negoziale. La stagnazione delle compravendite nel 2024 è la sintesi di una tenuta dei comuni minori (+0,2% in confronto con il 2023), a fronte di una lieve flessione dei comuni capoluogo (-0,8%). In Sardegna, il mantenimento dei volumi di compravendita sui livelli del 2023 è stato so-

stenuto anche da una politica monetaria meno restrittiva che ha avuto un impatto positivo sui mutui per l'acquisto della casa. Infatti, i dati di Banca d'Italia registrano nel 2024 un aumento del +1,9% di nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione.

Disarticolando l'analisi a livello provinciale, si osserva come la provincia di Nuoro riporti un significativo aumento tendenziale delle abitazioni compravendute (+7,8%), spiegato dall'ottima performance dei comuni minori (+8,5%) e dal contributo comunque positivo del capoluogo (+2,1%). Parallelamente, la provincia di Oristano manifesta una tenuta dei livelli transattivi in confronto al 2023 (+0,2%), sintesi del calo delle negoziazioni nel capoluogo (-17,9%) e di una espansione sostenuta nei comuni minori (+8,5%).

Di contro, le province di Cagliari e Sassari evidenziano un andamento negativo su base annua, con flessioni pari rispettiva-

mente a -0,8% e a -1,6%. Per Cagliari il risultato negativo risente del dato negativo dei comuni minori (-2,9%), a fronte di aumenti del +6,3% del capoluogo. Un'analisi a parte, invece, merita la provincia di Sassari, per la quale il calo del numero di abitazioni compravendute (-1,6%) risulta da flessioni generalizzate sia dei comuni capoluogo (-5,3%) sia dei comuni minori della provincia (-0,7%), sebbene con un livello di intensità più contenuto.

Per il 2025, anche in virtù del calo dei tassi di interesse, è presumibile ipotizzare un ritorno alla crescita dell'attività transattiva nella regione. In questo contesto in continuo mutamento, la domanda abitativa delle famiglie sarde 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

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Sardegna - NUMERO

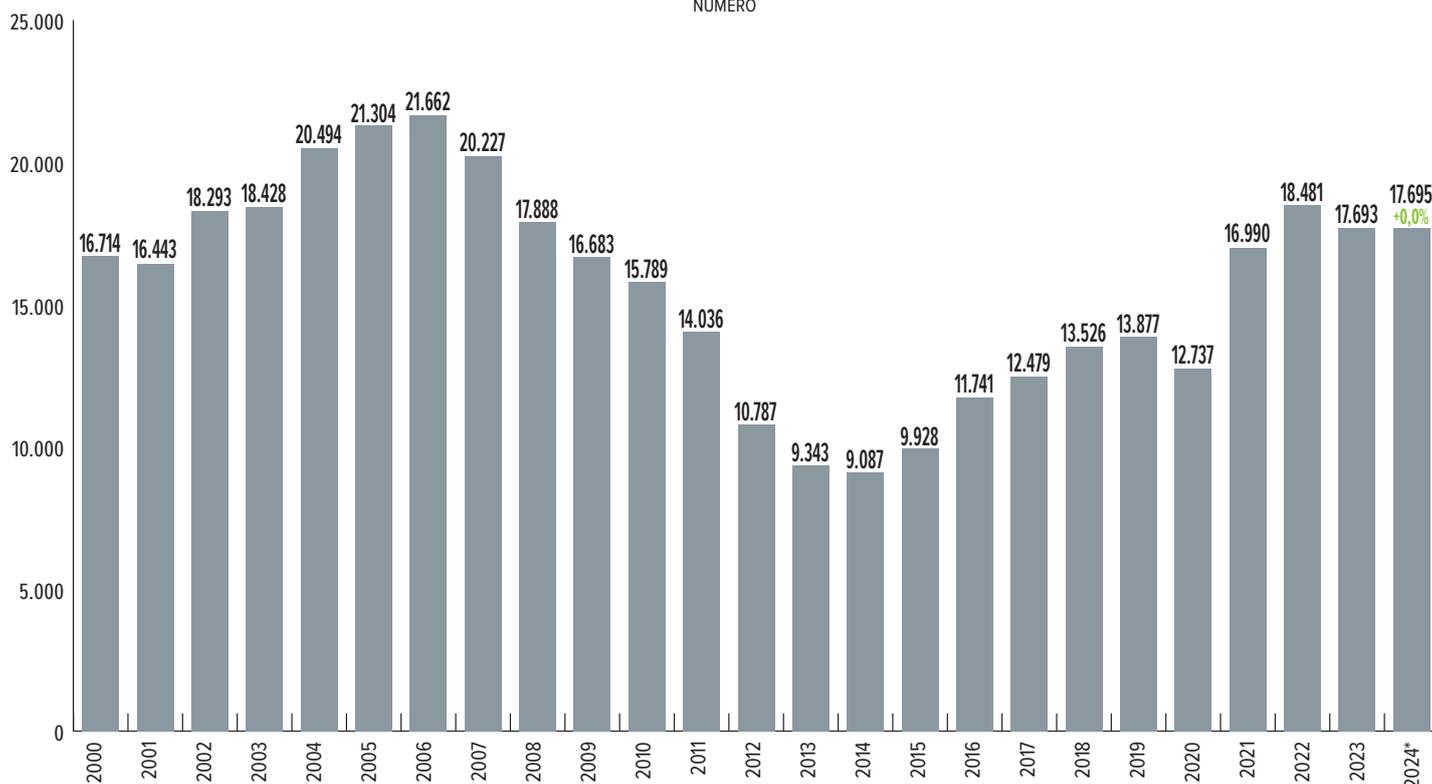
	2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
Comuni capoluogo	3.839	3.965	3.686	3.656	813	950	815	1.078
Altri comuni delle province	13.151	14.517	14.007	14.038	3.239	3.684	2.996	4.119
Totale province	16.990	18.481	17.693	17.695	4.052	4.634	3.811	5.197
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comuni capoluogo	29,1	3,3	-7,0	-0,8	-7,4	4,9	-2,0	0,7
Altri comuni delle province	34,7	10,4	-3,5	0,2	-4,2	0,5	-3,5	6,9
Totale province	33,4	8,8	-4,3	0,0	-4,9	1,4	-3,2	5,6

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Sardegna
NUMERO



* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

SARDEGNA



esigenze dell'abitare hanno indirizzato la ricerca verso delle unità residenziali collocate in aree urbane c.d. funzionalizzate, caratterizzate dalla presenza di servizi essenziali e attività commerciali. All'emergere di questo nuovo paradigma abitativo, però non si è ancora associato un altrettanto celere cambiamento nelle condizioni reali. In tal senso, l'indagine multiscopo dell'Istat evidenzia come il 53% delle famiglie in Sardegna 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, quasi il 30% dei nuclei residenti nella regione esprime difficoltà nel raggiungimento dei mezzi pubblici, sebbene ancor più gravi sono considerate le carenze igieniche degli ambienti circostanti la casa, con gli intervistati che lamentano la sporcizia delle strade nel 35% dei casi. In considerazione di tali evidenze, risulta importante implementare misure volte alla riorganizzazione degli spazi, incentrate su una maggior presenza di servizi legati al decoro urbano e sullo svi-

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo - NUMERO

	2024*	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
		2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
CAGLIARI	7.308	29,3	6,0	-7,0	-0,8	-12,2	6,7	-4,3	5,3
NUORO	2.279	45,1	10,0	-4,5	7,8	1,9	10,8	6,0	11,1
ORISTANO	1.243	37,9	2,4	7,7	0,2	8,8	1,0	-21,8	11,6
SASSARI	6.864	34,1	12,7	-3,0	-1,6	-1,4	-6,7	-1,1	2,8
SARDEGNA	17.695	33,4	8,8	-4,3	0,0	-4,9	1,4	-3,2	5,6
MEZZOGIORNO	194.100	35,8	8,1	-5,9	1,8	-4,0	0,4	2,0	7,8
ITALIA	719.578	34,1	4,8	-9,5	1,3	-7,3	1,1	2,5	7,6

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Famiglie che riscontrano criticità nell'abitazione - 2024

AREA GEOGRAFICA	Spese per l'abitazione troppo alte		Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
SARDEGNA	398	53,3	79	10,6	135	18,0
ISOLE	1.709	60,2	365	12,8	747	26,3
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		Inquinamento dell'aria		Sporcizia nelle strade	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
SARDEGNA	221	29,6	108	14,5	263	35,2
ISOLE	1.099	38,7	869	30,6	1.181	41,6
ITALIA	9.173	34,5	10.782	40,6	8.676	32,7

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

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

	2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
Comune capoluogo	1.934	1.967	1.689	1.796	382	482	393	539
Altri comuni della provincia	5.538	5.954	5.675	5.512	1.194	1.502	1.210	1.606
Totale provincia	7.471	7.921	7.364	7.308	1.576	1.984	1.603	2.145
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	24,7	1,7	-14,1	6,3	-4,5	20,2	4,2	5,5
Altri comuni della provincia	31,0	7,5	-4,7	-2,9	-14,4	3,0	-6,7	5,3
Totale provincia	29,3	6,0	-7,0	-0,8	-12,2	6,7	-4,3	5,3

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



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

	2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
Comune capoluogo	241	232	247	252	43	66	57	87
Altri comuni della provincia	1.772	1.984	1.868	2.027	454	539	436	598
Totale provincia	2.013	2.216	2.115	2.279	497	605	492	685
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	29,6	-4,0	6,7	2,1	-38,2	14,7	10,7	25,7
Altri comuni della provincia	47,5	12,0	-5,9	8,5	8,5	10,3	5,4	9,2
Totale provincia	45,1	10,0	-4,5	7,8	1,9	10,8	6,0	11,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

SARDEGNA

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

	2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
Comune capoluogo	364	367	389	319	82	82	65	90
Altri comuni della provincia	762	785	852	924	219	217	173	315
Totale provincia	1.125	1.153	1.241	1.243	300	299	239	406
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	39,3	1,0	5,8	-17,9	-1,4	-7,6	-34,8	-22,8
Altri comuni della provincia	37,3	3,1	8,5	8,5	13,1	4,6	-15,5	27,9
Totale provincia	37,9	2,4	7,7	0,2	8,8	1,0	-21,8	11,6

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



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

	2021	2022	2023	2024*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	IV trim. 2024*
Comune capoluogo	1.300	1.399	1.361	1.288	307	321	300	361
Altri comuni della provincia	5.079	5.793	5.612	5.575	1.372	1.426	1.177	1.600
Totale provincia	6.380	7.192	6.974	6.864	1.679	1.747	1.477	1.961
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	33,4	7,6	-2,7	-5,3	-6,0	-10,7	-0,9	-3,1
Altri comuni della provincia	34,3	14,1	-3,1	-0,7	-0,3	-5,7	-1,1	4,3
Totale provincia	34,1	12,7	-3,0	-1,6	-1,4	-6,7	-1,1	2,8

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Indice di accessibilità dei capoluoghi in Sardegna - Acquisto abitazione - 2022

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
CAGLIARI	47,0%	31,4%
ORISTANO	37,4%	25,1%
SASSARI	36,9%	24,7%
NUORO	35,8%	24,0%
CARBONIA	18,8%	12,6%

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

Indice di accessibilità dei capoluoghi in Sardegna* - Locazione residenziale** - 2022

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
CAGLIARI	44,5%	29,8%
ORISTANO	36,1%	24,2%
SASSARI	32,5%	21,7%
NUORO	26,6%	17,8%

*I dati sulle locazioni non includono la città di Carbonia

**Comprende le locazioni con contratto ordinario transitorio e di lungo periodo

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

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

In Sardegna, alla mancata valorizzazione delle aree urbane, si affianca un'altra questione che necessita di un intervento urgente: l'emergenza abitativa. In tal senso, il desiderio di possedere una abitazione di proprietà si scontra con le difficoltà di accesso alla casa. Infatti, se da un lato l'offerta di immobili a prezzi accessibili è sempre più limitata, dall'altro l'eccessiva onerosità del mutuo, per le fasce di reddito più basse, ha complicato il ricorso al mercato del credito. **A conferma di ciò, l'indice di accessibilità elaborato dall'Ance per i capoluoghi della Sardegna mostra che, per le famiglie meno abbienti (con redditi inferiori a 15.500 euro annui - primo quintile di reddito), l'acquisto della casa in quasi tutti i capoluoghi è eco-**

nomicamente insostenibile. In particolare, a Cagliari le suddette famiglie devono destinare il 47% del proprio reddito al pagamento della rata del mutuo, un valore ampiamente superiore alla soglia critica del 30%. Altrettanto problematica, sebbene meno grave, è la situazione a Nuoro, Sassari e Oristano, dove l'indice si colloca tra il 35,8% della prima e il 37,4% dell'ultimo. Un discorso a parte, invece, merita Carbonia (18,8%), che, con ampio distacco dalle altre città, risulta l'unica caratterizzata da una piena accessibilità. **Passando alle famiglie della c.d. fascia grigia (famiglie con un reddito compreso tra 15.500 e 23.500 euro - secondo quintile), si osserva come le condizioni migliori, ad eccezione della città di Cagliari.** In tal senso, la "città del sole" continua a presentare un valore superiore alla soglia di accessibilità (31,4%), mentre tutti gli altri capoluoghi di provincia si collocano al di sotto di essa, seppur con una distinzione. Infatti, se per Nuoro, Sassari e Oristano il rapporto si colloca tra il 24% e il 25%, a Carbonia quest'ultimo raggiunge un minimo di 12,6%,

configurandola come la terza città italiana più "accessibile" per questa tipologia di fascia familiare di reddito. **L'elevato impegno economico necessario per l'acquisto della casa ha spinto le famiglie sarde a indirizzarsi sul mercato della locazione, nonostante tale segmento non sia esente da criticità.** Nel dettaglio, lo stesso indice di accessibilità elaborato per la locazione evidenzia che nel caso delle famiglie meno abbienti l'affitto per scopi residenziali è proibitivo non solo a Cagliari, dove raggiunge un picco del 44,5%, ma anche a Sassari e Oristano, per i quali l'indicatore si attesta, rispettivamente, al 32,5% e al 36,1%. Nuoro, invece, presenta un rapporto canone-reddito del 26,6%, sebbene sia più contenuto ma comunque prossimo alla soglia critica del 30%. Analogamente a quanto emerso per l'acquisto della casa, l'analisi sulle famiglie appartenenti alla fascia grigia mostra come le difficoltà permangano per Cagliari (29,8%), con gli altri capoluoghi che invece mostrano un dato compatibile con l'accessibilità.

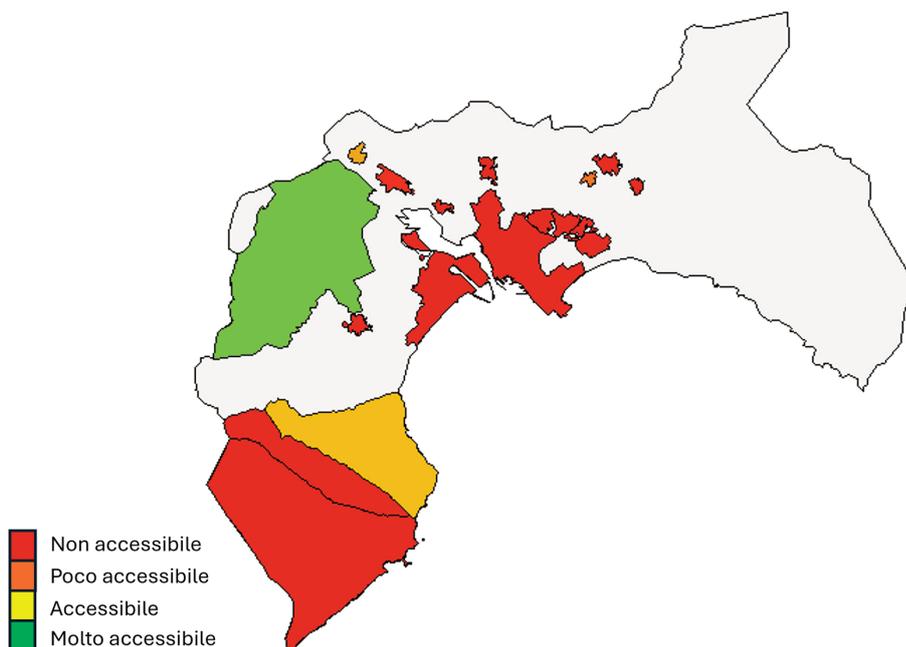
SARDEGNA

FOCUS L'ACCESSIBILITÀ ALLA CASA NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI

Il Centro Studi Ance, nell'analizzare il disagio abitativo, un fenomeno che si riscontra maggiormente nei grandi centri urbani della penisola, ha ritenuto opportuno elaborare un indice di accessibilità alla casa anche per i comuni appartenenti alla città metropolitana, in questo caso, di Cagliari¹. Partendo dalle famiglie meno abbienti (con reddito fino a 15.500 euro - primo quintile), emerge come l'acquisto della casa richieda uno sforzo economico eccessivo non solo a Cagliari, ma anche in molte città dell'hinterland, tra le quali risaltano Pula e Selargius, dove l'indice assume un valore pari al 50,8% per la prima e al 44,3% per la seconda. Invece, con riferimento alle famiglie della c.d. fascia grigia (reddito compreso tra 15.500 e 23.500 euro - secondo quintile), il problema dell'accessibilità permane per Pula (34%), località a forte vocazione turistica, e per i comuni limitrofi al capoluogo, su tutti Selargius (29,6%) e Quartu Sant'Elena (29,2%).

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

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



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

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

Indice di accessibilità - Acquisto abitazione

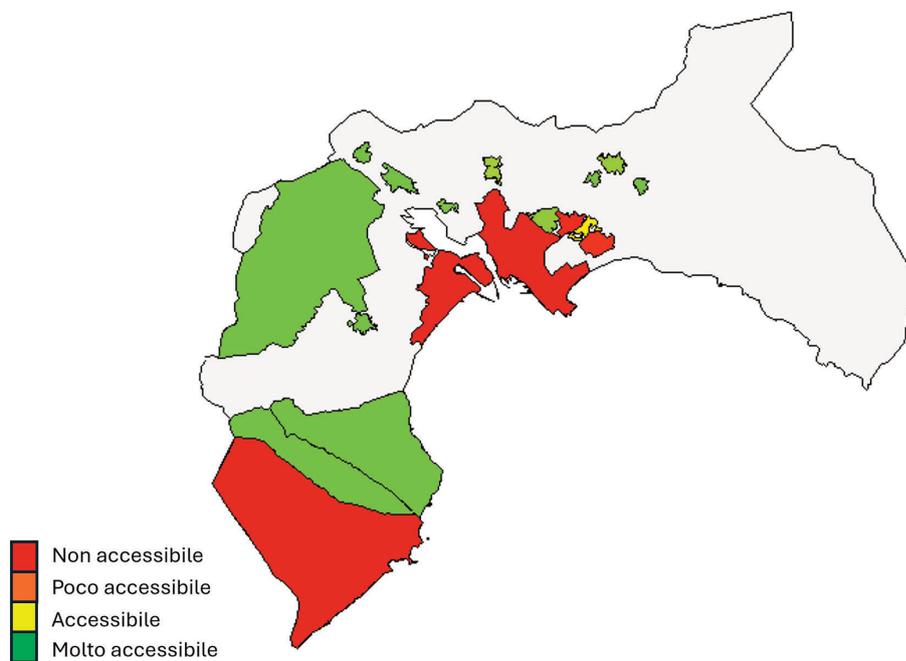
COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI - 2022

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
PULA	50,8%	34,0%
SELARGIUS	44,3%	29,6%
QUARTU SANT'ELENA	43,7%	29,2%
QUARTUCCIU	37,9%	25,4%
SESTU	33,5%	22,4%
SINNAI	33,1%	22,2%
MONSERRATO	32,8%	22,0%
ELMAS	32,1%	21,5%
CAPOTERRA	31,7%	21,2%
VILLA SAN PIETRO	30,4%	20,4%
MARACALAGONIS	30,3%	20,3%
ASSEMINI	29,3%	19,6%
SETTIMO SAN PIETRO	27,8%	18,6%
DECIMOMANNU	26,9%	18,0%
SARROCH	26,4%	17,7%
UTA	23,6%	15,8%

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

Indice di accessibilità - Acquisto abitazione - 2022

CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI - FAMIGLIE NELLA FASCIA GRIGIA (2° QUINTILE DI REDDITO)



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

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

I LAVORI PUBBLICI



ITALIA

GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

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

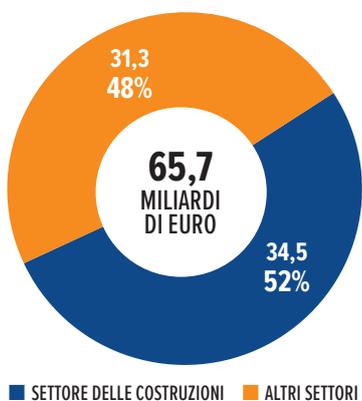
Il principale fattore trainante di questa dinamica è stato l'avvio concreto degli investimenti previsti dal PNRR, molti dei quali sono entrati nella fase esecutiva proprio nel corso dell'anno.

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

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

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

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

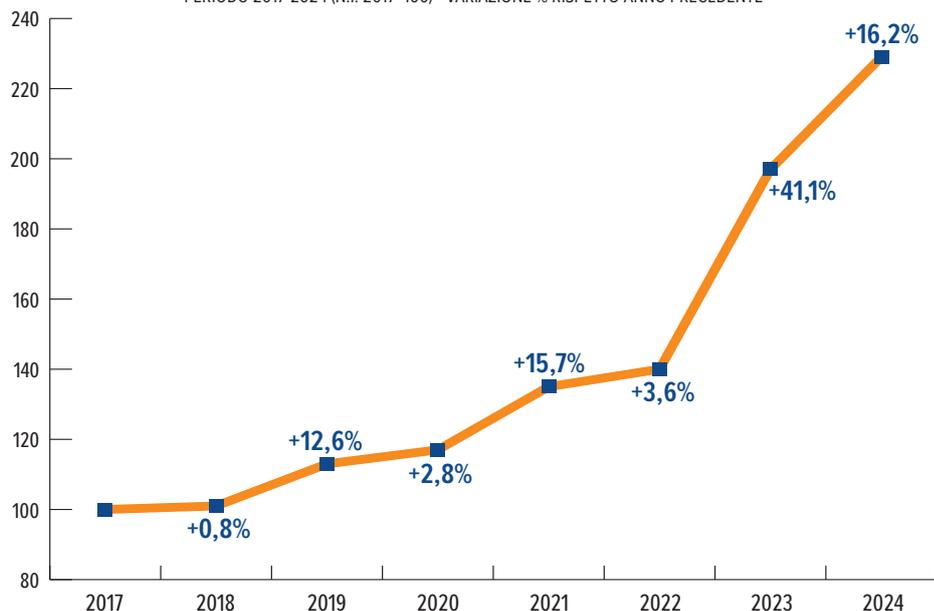


Elaborazione Ance su dati Italia Domani

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

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

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



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

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

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

Parallelamente, nel corso del 2024 si è registrato un ulteriore rafforzamento della capacità di spesa degli enti locali, con effetti significativi sul comparto edilizio. La spesa in conto capitale dei comuni, secondo i dati del sistema SIOPE della Ragioneria Generale dello Stato, ha segnato un incremento del 16,2% su base annua, coinvolgendo tutte le

macroaree del Paese: +25,4% nel Centro, +17,7% nel Nord, e +10,2% nel Sud. Questo risultato consolida un trend di crescita iniziato nel 2017 e fortemente accelerato nel biennio 2023-2024 (+64%) grazie agli investimenti del PNRR e alla chiusura del ciclo di programmazione dei fondi strutturali europei 2014-2020.

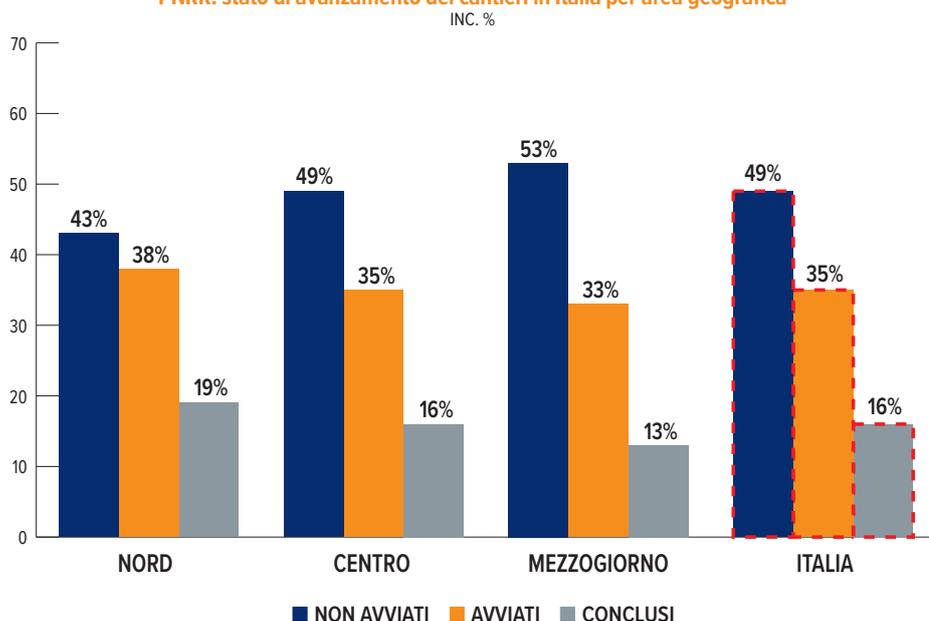
Il primo trimestre del 2025 conferma la persistente dinamica espansiva degli investimenti comunali, con una crescita della spesa per investimenti del +10,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tuttavia, resta da verificare nei prossimi mesi l'eventuale impatto delle misure restrittive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

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



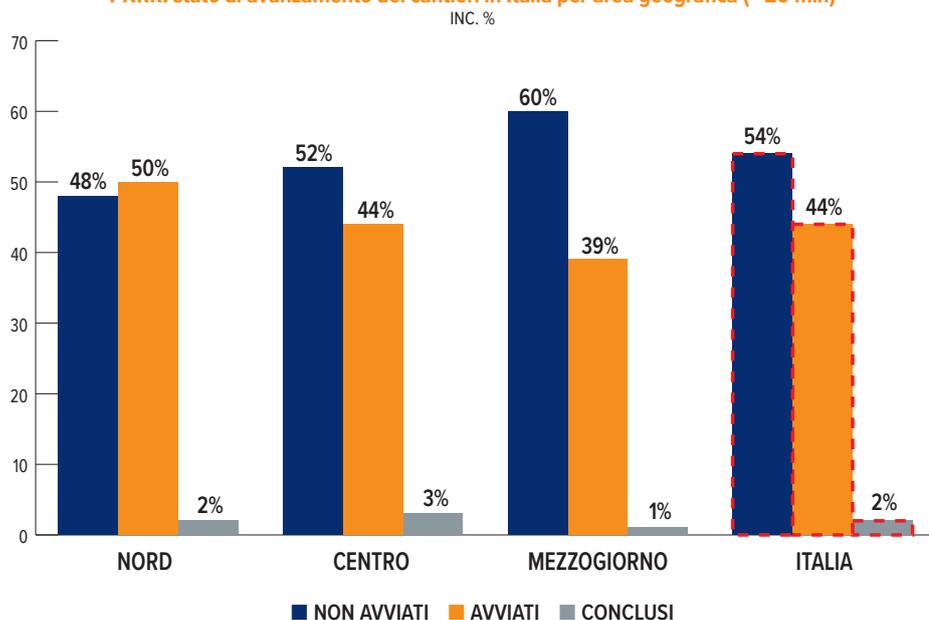
ITALIA

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



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

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



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

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

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

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

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

L'ultima relazione del Governo ha confermato la presenza di alcune difficoltà soprattutto nella realizzazione delle grandi opere ferroviarie, legate a iter autorizzativi complessi e interferenze che ostacolano il rispetto delle stringenti tempistiche del PNRR. Per questo il Governo, in vista della scadenza del PNRR del 31 agosto 2026, ha avviato un confronto con la Commissione Europea per una nuova revisione del Piano.

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

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

ITALIA

I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi FESR e FSE in Italia al 31 dicembre 2024

VALORI IN MILIONI DI EURO

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

* al netto di FEAMPA e JTF

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

La programmazione 2021-2027

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

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

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

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

Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello 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.

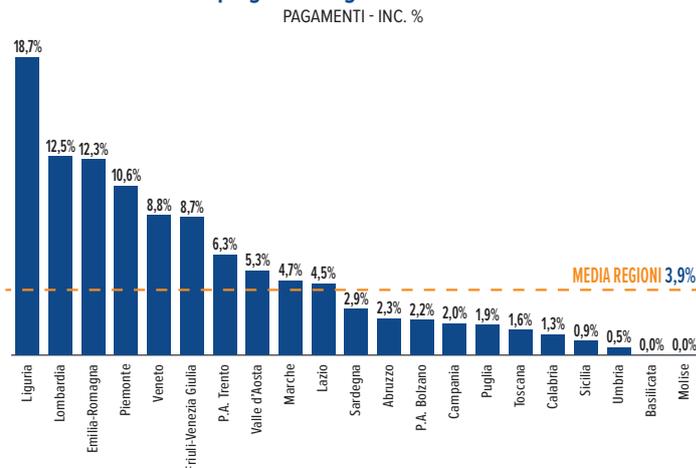
ITALIA

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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



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-

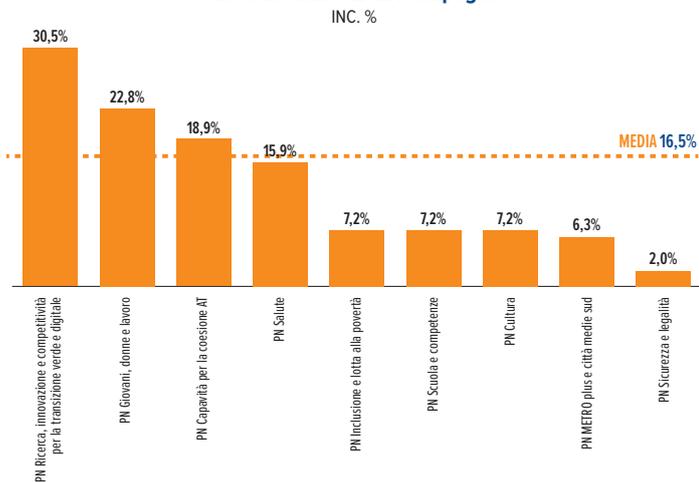
nanziati dai Fondi Strutturali e di Investimento, con l'obiettivo di riallineare le priorità strategiche alle nuove sfide di carattere economico, sociale e ambientale.

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.

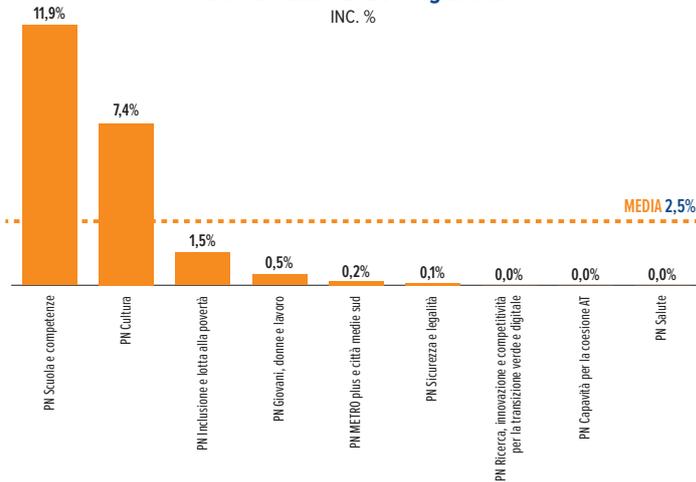
Altri ambiti rilevanti per il settore sono la **tutela delle risorse idriche**, la **resilienza infrastrutturale ai cambiamenti climatici** e la **transizione ecologica**, attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile, l'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

ITALIA

BANDI DI GARA

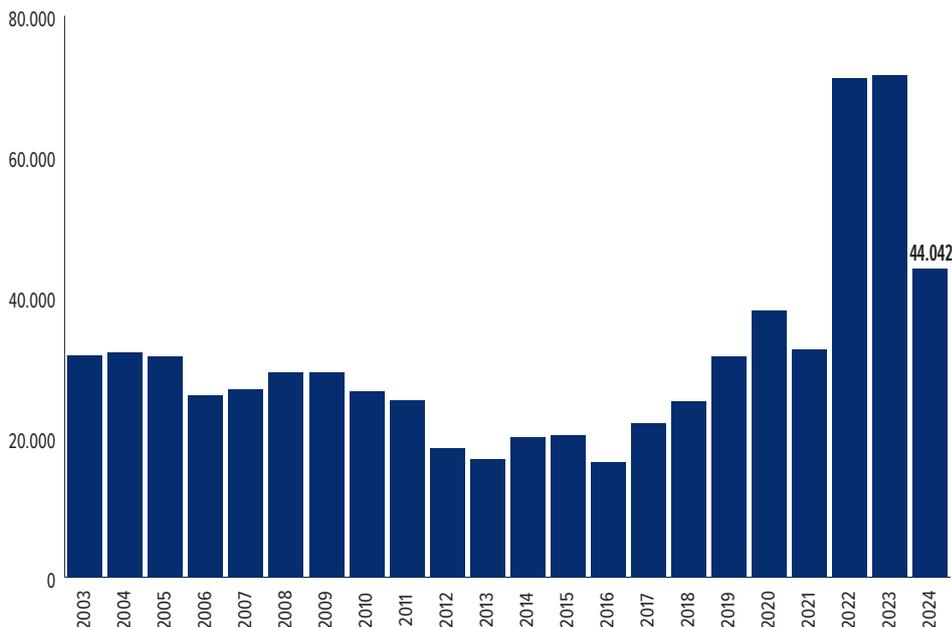
Nel 2024, la domanda di lavori pubblici, dopo l'eccezionale crescita del biennio precedente, mostra un netto ridimensionamento, tornando su livelli di poco superiori a quelli dell'anno 2020. Il PNRR, principale driver di tale straordinaria espansione, ha ormai esaurito le fasi di gara, entrando pienamente 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 primo trimestre del 2024. Sulla tendenza di questi ultimi incide la presenza di alcune gare di lavori pubblici di importo molto rilevante, tra le quali spicca la concessione da 8,5mld di progettazione, costruzione e gestione sulla A22- Brennero Modena (finanza di progetto), i lavori sulla Jonica-Innesto Aranceto viadotto Coserie (Anas, 2lotti per 953mln), il multilotto promosso da Iren per lavori di manutenzione, estensione delle reti (4 lotti per 709mln), la gara a doppio oggetto per la ricerca del socio privato e il contestuale affidamento dei lavori di manutenzione degli immobili (Acer Bologna, per 250mln). Al netto di tali iniziative, la dinamica positiva dei primi tre mesi dell'anno in corso si ridurrebbe drasticamente, attestandosi su una crescita di poco superiore al +2% rispetto al primo trimestre 2024.

Bandi di gara per lavori pubblici

IMPORTI POSTI IN GARA (MLN/CORRENTI)



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate

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



SARDEGNA

GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel corso del 2024, il comparto delle opere pubbliche in Sardegna ha registrato un'evoluzione positiva, confermando il trend espansivo già in atto, spiegato principalmente dall'accelerazione nell'attuazione degli investimenti del PNRR.

Considerando i comuni, responsabili di gran parte della spesa per investimenti locali, si riscontra, nel 2024, un aumento del +25% rispetto all'anno precedente. Questo risultato consolida la forte ripresa degli investimenti a livello locale emersa nel 2023 (+34,5%), anno di chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali.

Complessivamente, nel periodo **2017-2024**, la spesa in conto capitale dei comuni della Sardegna è aumentata del **+148,5%**, 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 **+23,4%** rispetto al 2023, pari a maggiori investimenti per opere pubbliche per circa **113 milioni di euro**.

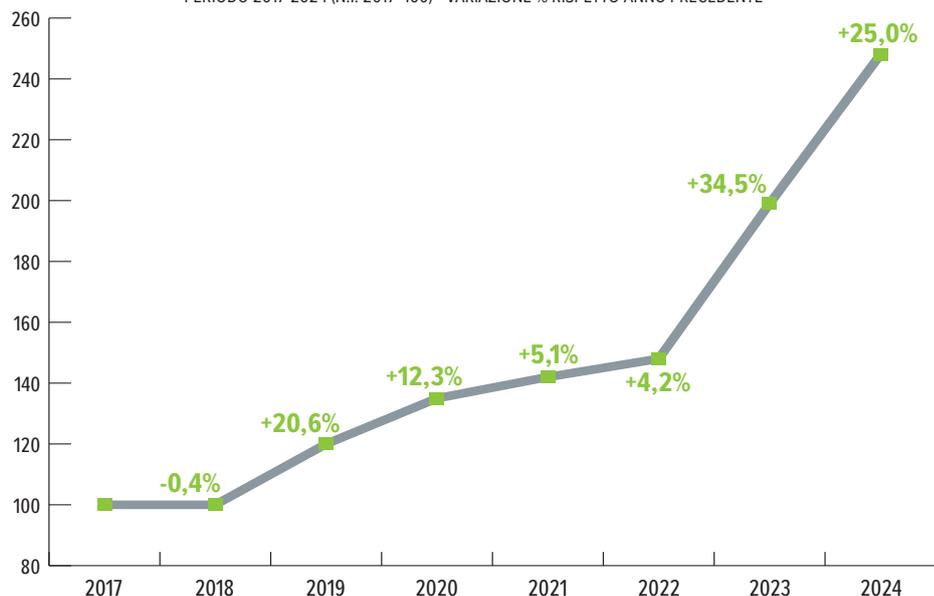
Nel primo trimestre del 2025, la dinamica positiva è proseguita, con un ulteriore incremento della spesa in conto capitale pari al **+6,9%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale crescita è trainata principalmente dagli interventi sulle infrastrutture stradali e sui beni immobili, sostenuti non solo dai fondi PNRR ma anche da fondi ordinari stanziati negli anni scorsi.

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

Con riferimento al **PNRR**, gli ultimi open data messi a disposizione dal Governo¹, consen-

Andamento della spesa in conto capitale dei comuni in Sardegna

PERIODO 2017-2024 (N.I. 2017=100) - VARIAZIONE % RISPETTO ANNO PRECEDENTE



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

tono di individuare in Sardegna **4.098 progetti (CLP²) in grado di generare attività edilizia, per un totale di 2.461 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 Sardegna. Si tratta di un'informazione rilevante per valutare lo stato di avanzamento finanziario. Secondo le rilevazioni più aggiornate, in regione risultano erogati complessivamente **454,4 milioni di euro**, di cui **406,4 milioni di euro** finanziati con fondi PNRR.

È importante precisare che il Dataset relativo ai pagamenti include esclusivamente i **CLP per i quali risulta registrata almeno una erogazione**. Di conseguenza, il totale dei finanziamenti PNRR associati ai progetti inclusi in questa analisi si attesta a **1.643 milioni di euro**, un valore inferiore rispetto al totale di **2.461 milioni di euro** relativo all'in-

tera 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 15%, mentre la quota relativa ai soli fondi PNRR raggiunge il 22%, un livello inferiore 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, emerge, che la **Missione 4 - Istruzione e ricerca** rappresenta la voce di spesa più rilevante. Il risultato è trainato soprattutto dagli investimenti in edilizia scolastica, che si confermano uno degli ambiti più avanzati nella programmazione e attuazione delle risorse. Segue la **Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica**, sostenuta in particolare dagli interventi per la sicurezza idrica e la prevenzione del rischio ambientale, prioritari soprattutto nelle aree più vulnerabili del Mezzogiorno.



PNRR per le costruzioni: i pagamenti in Sardegna*

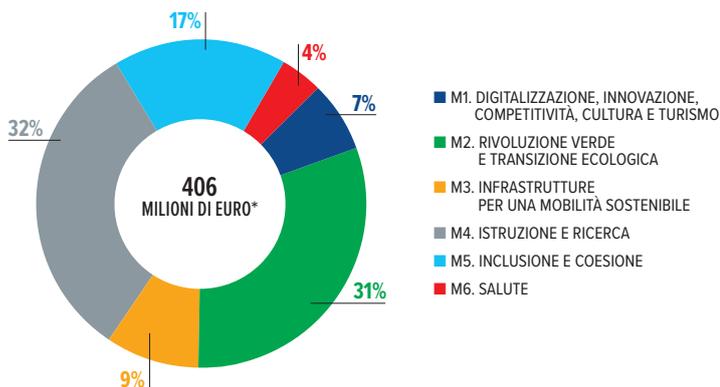
Missione	Finanziamento Totale (mln€)	Finanziamento PNRR (mln€)	Pagamenti Totali (mln€)	Pagamenti PNRR (mln€)	Inc. % pagamenti totali	Inc. % pagamenti PNRR
M1-Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo	73,4	61,8	30,6	28,1	42%	46%
M2-Rivoluzione verde e transizione ecologica	624,1	562,3	135,7	124,7	22%	22%
M3-Infrastrutture per una mobilità sostenibile	440,0	358,7	35,9	35,9	8%	10%
M4-Istruzione e ricerca	345,3	314,0	137,8	132,2	40%	42%
M5-Inclusione e coesione	412,3	206,5	89,3	69,0	22%	33%
M6-Salute	195,8	140,1	25,0	16,3	13%	12%
Totale complessivo	2.090,9	1.643,4	454,4	406,4	22%	25%

[*] 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

SARDEGNA

PNRR per le costruzioni: distribuzione per missione dei pagamenti in Sardegna

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 Sardegna risultano avviati o conclusi circa il 60% dei cantieri, un livello superiore alla media nazionale del 51%.

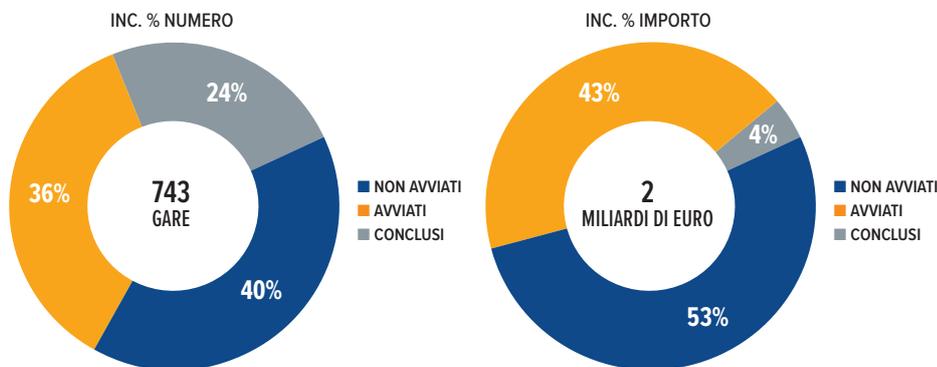
Inoltre, considerando come terminati i cantieri con una data di chiusura antecedente di almeno due mesi rispetto al momento dell'estrazione dei dati, è possibile individuare 177 cantieri conclusi, pari al 24% del numero totale delle gare e al 4% del valore complessivo.

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 Sardegna



*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

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

²Il 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.

³Il 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.

⁴La 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.



SARDEGNA

I FONDI EUROPEI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Nel ciclo di programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, alla Sardegna sono stati assegnati complessivamente **2.325,1 milioni di euro**, tra risorse europee e cofinanziamento nazionale. Di questi, 1.581 milioni sono destinati al Programma Operativo Regionale del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (POR FESR) e 744 milioni al Programma Operativo Regionale del Fondo Sociale Europeo Plus (POR FSE+).

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, al 31 dicembre 2024, lo stato di attuazione dei due programmi in Sardegna mostra livelli di avanzamento ancora molto preliminari:

- il POR FESR registra un tasso di impegni pari al 5% e di pagamenti pari al 2,9%;
- il POR FSE+ raggiunge il 7,1% delle risorse impegnate e una spesa pari allo 0,2%.

Complessivamente, tra FESR e FSE+, la Regione Sardegna ha impegnato il 5,7% delle risorse disponibili e ha effettuato pagamenti per il 2%. Si tratta di livelli significativamente inferiori non solo alla media nazionale – pari al 17,3% per gli impegni e al 5,7% per i pagamenti – ma anche rispetto alla media delle regioni del Mezzogiorno, che registra un avanzamento del 7,6% per gli impegni e del 2,8% per i pagamenti.

Questi dati evidenziano la necessità di un'accelerazione significativa nell'attuazione del programma per garantire il pieno utilizzo delle risorse disponibili e contribuire efficacemente allo sviluppo regionale.

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%

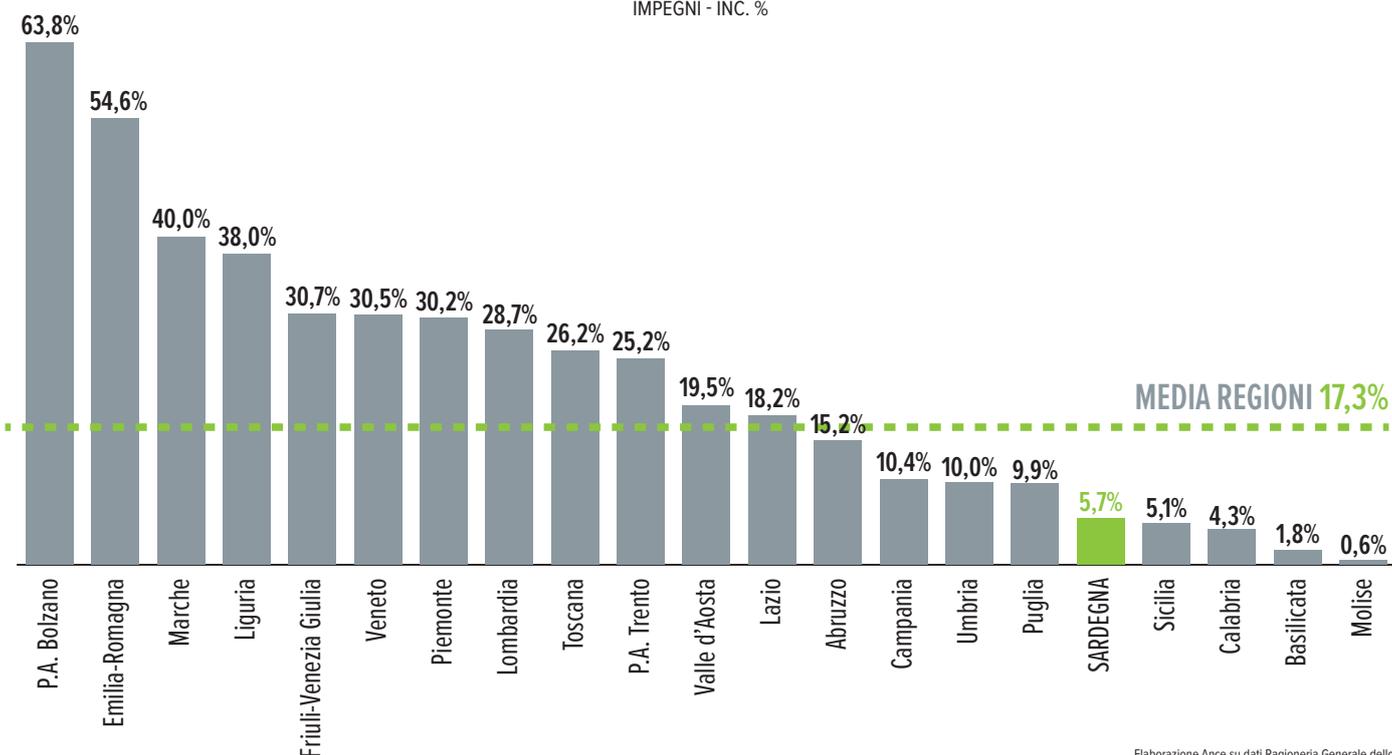


Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

SARDEGNA

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

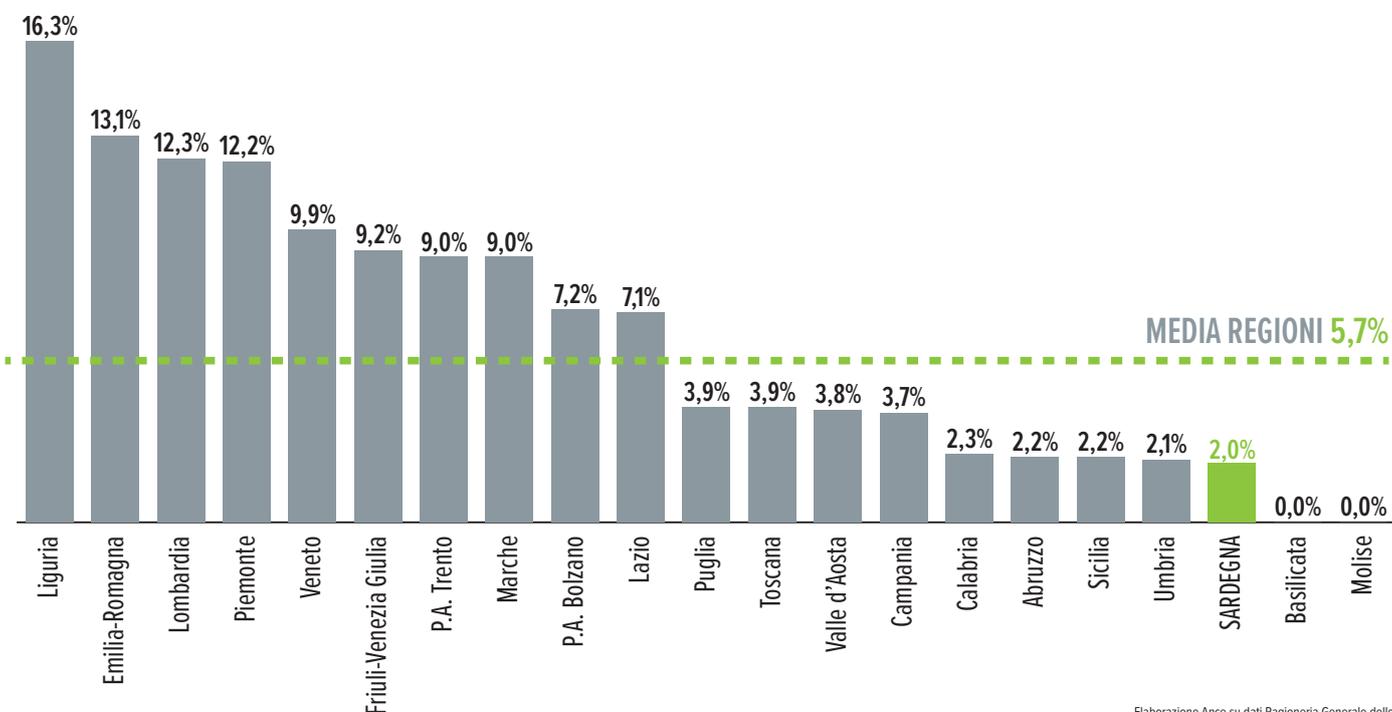
IMPEGNI - INC. %



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

SARDEGNA

BANDI DI GARA¹

Dopo la significativa espansione che aveva caratterizzato il biennio precedente, in Sardegna, la domanda di lavori pubblici nel 2024 registra un drastico ridimensionamento. L'anno considerato vede la pubblicazione di quasi 700 gare per un ammontare corrispondente di circa 970mln, rilevando una flessione del -30,7% in numero e di quasi il -60% in valore.

Anche in Sardegna, così come nel resto del Paese si è esaurita la fase di gara legata agli interventi Pnrr, la quale aveva trainato l'eccezionale performance del biennio 2022-2023, sostenuta anche dall'accelerazione legata alla chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. La regione, in particolare, aveva registrato una espansione non solo superiore alla media nazionale (+411,6%, contro +120,8% in valore), ma anche a quella del Mezzogiorno (+257,1%), mostrando un ammontare bandito quintuplicato tra il 2021 e il 2023.

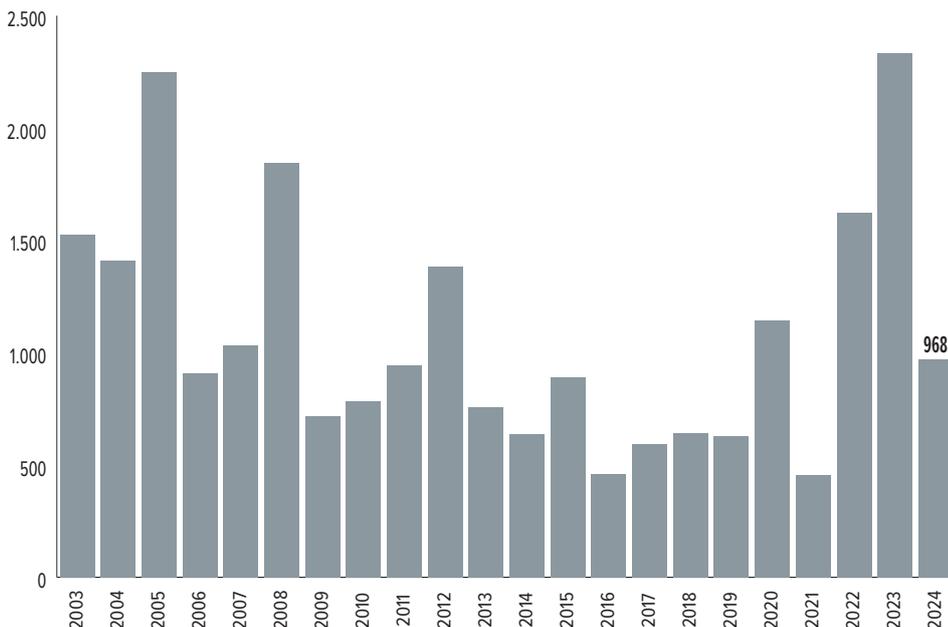
Tornando al risultato del 2024 (pari a -30,7% nel numero e -58,5% in valore su base annua), l'analisi per classi di importo rivela flessioni importanti per tutti i tagli dimensionali, che raggiungono il -75% in valore per le gare di importo superiore ai 20mln. Queste ultime, in particolare, avevano trainato lo sviluppo nel biennio precedente, passando da circa 30mln di importo complessivamente bandito nel 2021 a oltre 1,3mld nel 2023, arrivando ad incidere per quasi il 60% sull'intero importo regionale annuale. Il 2024, per tale fascia di importo, vede la pubblicazione di 7 gare per un totale di poco più di 300mln. Tra le iniziative più rilevanti si segnalano: i lavori riferiti alla diga monti Nieddu (Invitalia, per 94mln) e gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza della s.s. 131 (Anas, per 80mln), i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire su immobili di proprietà (Regione Sardegna, 120mln in 9 lotti).

Prime indicazioni sul 2025

Le elaborazioni riferite al primo trimestre indicano una rinnovata vivacità nel numero di pubblicazioni – in aumento del +14% rispetto ai primi tre mesi 2024 – e una flessione negli importi del 32%. Tuttavia, quest'ultima, è

Bandi di gara per lavori pubblici

IMPORTI POSTI IN GARA (MLN/CORRENTI)



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate

CLASSI DI IMPORTO	Var. % rispetto all'anno precedente					
	2024		2023/2021		2024/2023	
	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO
FINO A 1MLN	550	152	0,4	27,2	-26,5	-20,4
1-5MLN	89	196	97,4	75,7	-42,2	-43,7
5-20MLN	30	287	354,5	477,8	-40,0	-36,7
OLTRE 20MLN	7	333	2.200,0	4.465,4	-69,6	-75,2
TOTALE	676	968	16,8	411,6	-30,7	-58,5

Elaborazione Ance su dati Infoplus

quasi interamente dovuta al risultato della fascia di importo più elevata (oltre 20mln) che vede l'assenza di gare per tale taglio dimensionale nei primi tre mesi dell'anno in corso, a fronte del bando relativo ai lavori sulla diga monti Nieddu di un anno prima. Al netto dei bandi oltre i 20mln, infatti, il risultato com-

pletivo regionale per i primi tre mesi del 2025 cambia notevolmente, passando da negativo a positivo del +30%. Ad eccezione di una flessione per il taglio 5-20mln, le altre fasce di importo (fino a 1mln e 1-5mln) registrano incrementi significativi e a doppia cifra rispetto al primo trimestre 2024.



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