

Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

Gennaio 2026

A cura della
Direzione
**Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi**

NOTA DI SINTESI

La versione integrale dell'Osservatorio Congiunturale
sull'industria delle costruzioni è disponibile
sul portale Ance (www.ance.it)



**L’Osservatorio congiunturale
sull’industria delle costruzioni** è curato
dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi
dell’Ance:
Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri,
Elena Colopardi, Assia Leoni, Francesco Manni,
Gaetano Gabriele Marini, Eleonora Riccardelli,
Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri per l’editing

Affarieconomici@Ance.it
www.ance.it

Roma, gennaio 2026

INDICE

NOTA DI SINTESI.....	5
1. IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI DALLA CRESCITA ALL'ATTESA	21
PRECONSUNTIVI 2025	22
L'edilizia residenziale.....	28
Le costruzioni non residenziali private	29
Le costruzioni non residenziali pubbliche	29
PREVISIONI 2026	30
Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antismica	33
2. INVESTIMENTI CHE FANNO L'IMPRESA: LA NUOVA SOLIDITÀ DELLE COSTRUZIONI	37
STRUTTURA E DINAMICHE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	38
LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	43
3. LE COSTRUZIONI MERITANO CREDITO.....	47
4. ABITARE IL PAESE REALE: UNA NUOVA POLITICA PER LA CASA	51
LE COMPRAVENDITE	52
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA	55
LE MODERNE ESIGENZE DELL'abitare	55
LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO ALLA CASA	58
LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLA POPOLAZIONE	66
La mobilità universitaria.....	68
CHI ABBIAMO PERSO?	70
IL FUTURO DEMOGRAFICO	71
5. UN PNRR DOPO IL PNRR: METODO E RESPONSABILITÀ	75
GLI INVESTIMENTI PUBBLICI	76
I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE	84
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI.....	93
Il mercato degli appalti pubblici nel 2024: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento	98
6. PNRR: L'ANNO DELLA VERITÀ.....	101
Lo STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	102
La Sesta Revisione del PNRR.....	113
LE IMPRESE DI COSTRUZIONI IMPEGNATE NEL PNRR: ANALISI DELL'OPERATIVITÀ E DELLE PERFORMANCE ECONOMICO-FINANZIARIE	116



Nota di sintesi

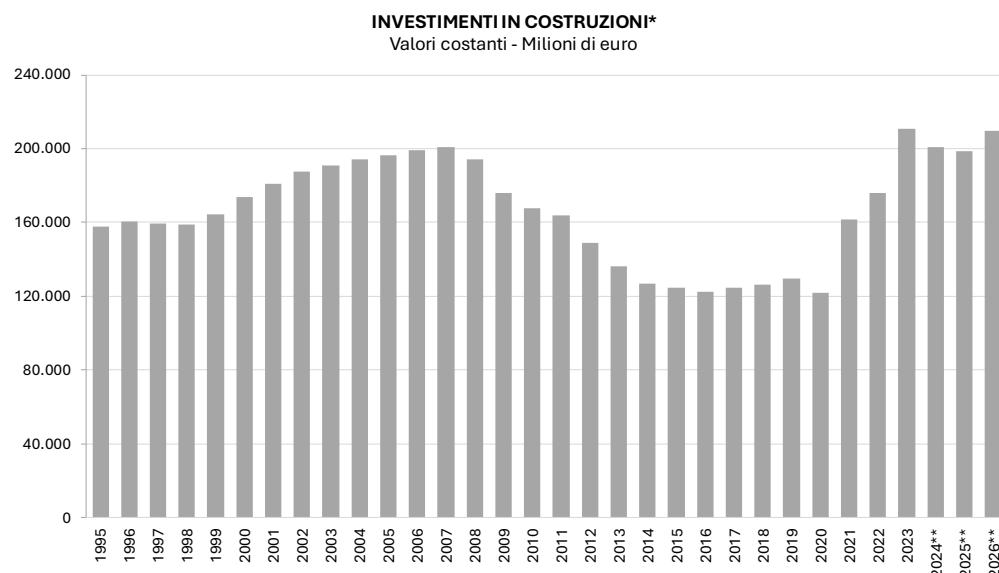
Nota di sintesi

Crescita moderata del Pil italiano; pesa l'elevata incertezza a livello globale

L'economia italiana, dopo la sostenuta espansione del triennio 2021-23, è ritornata su un sentiero di crescita moderato, simile al periodo pre-pandemico. L'attività economica, infatti, ha risentito principalmente della mancata ripresa dei consumi, non sufficientemente sostenuta da una adeguata ripresa del potere di acquisto delle famiglie e penalizzata dal proseguimento di un clima di incertezza che induce a posticipare le decisioni di spesa. Anche la domanda estera netta non ha fornito il suo importante contributo, a causa della stagnazione dei principali partner europei e, in particolare, della crisi dell'economia tedesca, che nel biennio 2024-2025 registra una crescita prossima allo zero. L'unica nota positiva proviene dagli investimenti, in accelerazione per la fase conclusiva del Recovery Plan. A ciò si aggiungano condizioni favorevoli di accesso al credito determinati da una politica monetaria più accomodante perseguita dalla BCE.

A tal proposito, le principali istituzioni nazionali ed internazionali indicano per l'Italia un modesto incremento del PIL di mezzo punto percentuale per il 2025 (Istat, OCSE), che salirà lievemente al +0,6%/+0,7% nel 2026 (Banca d'Italia, OCSE e Istat). Tuttavia, su tali previsioni pesano aspettative altamente incerte e mutabili. Il permanere delle tensioni geopolitiche derivanti dai conflitti in Ucraina e Medio-Oriente, le misure protezionistiche attuate dal governo statunitense, nonché gli ultimi avvenimenti in Venezuela e la "questione Groenlandia" costituiscono, infatti, fattori che potrebbero modificare in modo consistente lo scenario, anche di breve termine.

Come anticipato, attualmente gli investimenti costituiscono l'unico sostegno per l'economia italiana. In particolare, quelli in **costruzioni si confermano uno dei principali pilastri della domanda interna, giungendo a rappresentare il 12% del Pil**. Un settore che si è reso protagonista nel passato triennio 2021-2023 di una espansione eccezionale che ha portato gli investimenti su livelli mai raggiunti nella serie storica (oltre 200 miliardi), contribuendo per circa un quarto alla crescita del Paese.



*Al netto dei costi di trasferimento di proprietà

** Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

La spinta propulsiva operata dalle costruzioni non ha mancato di generare effetti positivi anche sui livelli occupazionali, con circa 350mila nuovi posti di lavoro creati nel settore, pari a quasi il 20% dell'aumento dei lavoratori nell'intero sistema economico nazionale avvenuto in questi anni.

I benefici di un settore delle costruzioni in salute non si limitano agli effetti economici diretti, come l'occupazione o la crescita degli investimenti. Il loro impatto si estende molto più in profondità, incidendo in modo concreto e quotidiano sulla vita delle persone. Un comparto delle costruzioni solido e dinamico diventa infatti un elemento determinante per la qualità dell'abitare, del muoversi e del lavorare.

Attraverso la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture moderne, efficienti e sicure – strade, ponti, scuole, ospedali, reti idriche ed energetiche – si creano le condizioni per servizi migliori e più accessibili, riducendo disuguaglianze territoriali e migliorando la competitività del Paese. Allo stesso tempo, la cura e la rigenerazione degli spazi urbani contribuiscono a rendere le città più vivibili, inclusive e sostenibili, favorendo relazioni sociali, sicurezza e benessere diffuso.

Edifici più efficienti dal punto di vista energetico, quartieri progettati con attenzione all'ambiente e alla mobilità, spazi pubblici pensati per le persone sono tutti risultati concreti di un settore delle costruzioni che funziona e innova. In questo senso, la salute del comparto diventa un vero fattore discriminante: non solo è cruciale per la crescita del Paese, ma contribuisce a offrire ai cittadini una migliore qualità della vita, oggi e nel futuro.

**Costruzioni, 2025
oltre le attese
formulate un anno
fa**

Per il 2025, la stima Ance degli investimenti in costruzioni è di una lieve flessione del -1,1% in termini reali su base annua, in netto miglioramento rispetto al dato rilasciato un anno fa (-7%). Su tale risultato incide una maggior accelerazione delle opere pubbliche legata ad una gestione degli interventi PNRR volta al raggiungimento della completa attuazione del programma, che è stata superiore alle aspettative. In particolare, tale dinamica è riconducibile all'elevata capacità operativa dei principali soggetti attuatori del Piano, soprattutto degli enti territoriali e delle Ferrovie dello Stato, che evidenziano un ulteriore incremento significativo degli investimenti, superiore al 10%, che segue le già ottime performance dell'anno precedente.

La stima per il 2025 si basa sull'andamento dei principali indicatori settoriali disponibili, riferiti in larga parte ai primi nove mesi dell'anno, e presenta una lettura più prudente rispetto a quella dei principali istituti di analisi, che continuano invece a indicare valori positivi per il settore delle costruzioni.

Tale scostamento suggerisce la necessità di attendere il consolidamento dei dati annuali, che, come già avvenuto in passato, potrebbe portare a una revisione delle stime per riflettere con maggiore precisione l'effettivo andamento degli investimenti.

L'esperienza dell'ultimo biennio è significativa: le revisioni operate dall'Istat a settembre 2025 hanno corretto al rialzo gli investimenti in costruzioni sia per il 2024, con un aumento di oltre 4,5 miliardi rispetto alle stime di sei mesi prima, sia per il 2023, il cui valore è stato rivisto per la terza volta, superando di oltre 35 miliardi il dato iniziale.

Nello stesso modo, si ritiene che vadano letti con cautela alcuni dati Istat sul settore riferiti al 2025, che evidenziano tendenze ancora positive. In particolare, gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della

proprietà) risultano in aumento del +3,8% nel confronto con i primi nove mesi del 2024; allo stesso modo l'indice relativo alla produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), registra una crescita tendenziale del +4,5% nei primi 11 mesi del 2025.

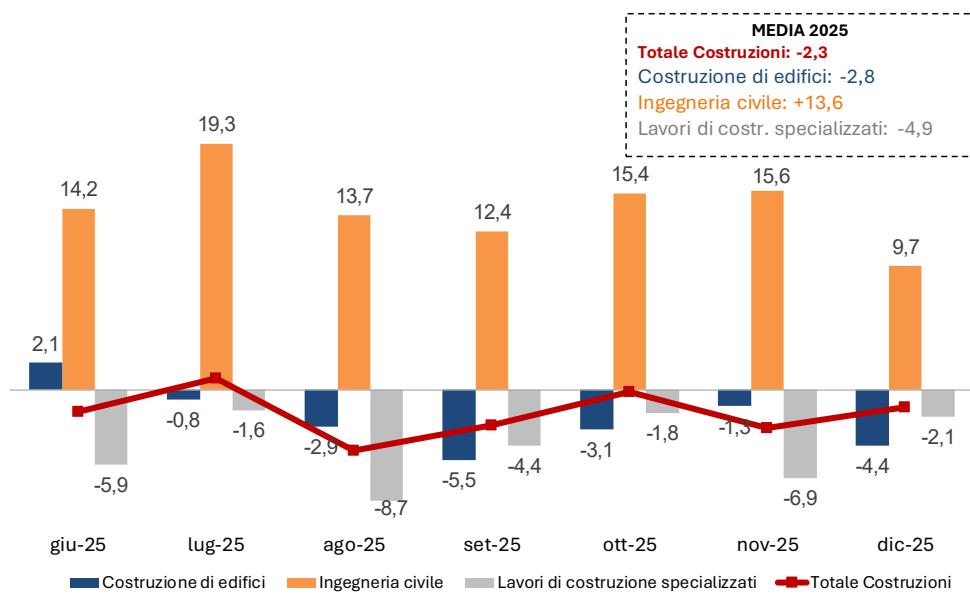
Anche in merito all'occupazione, si evidenziano segnali positivi. Il monitoraggio della Cnce su 113 Casse Edili/Edilcasse mostra, nei primi 9 mesi del 2025, un lieve incremento delle ore lavorate (+1,4% su base annua), in un contesto di andamenti mensili discontinui. Più marcata risulta la crescita dei lavoratori iscritti (+3% rispetto allo stesso periodo del 2024). Tali evidenze vanno lette considerando che i dati riguardano prevalentemente imprese più strutturate del settore, attualmente impegnate nella fase finale dei lavori legati al Piano europeo in scadenza, che contribuiscono a sostenere i livelli occupazionali.

Per una lettura più completa delle dinamiche in atto nel settore si ritiene opportuno considerare nell'analisi anche altri indicatori che segnalano un rallentamento dell'attività settoriale, come ad esempio i permessi di costruire che risultano in calo sia nel comparto residenziale sia in quello non residenziale, sebbene, le ultime indicazioni Istat riferite al terzo trimestre del 2025 mostrano un primo segnale positivo per entrambi (superfici concesse).

Un analogo ridimensionamento emerge dai dati sugli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico e dai "bonifici parlanti" relativi ai bonus ordinari. Anche il clima di fiducia delle imprese di costruzioni è in progressivo peggioramento, con valutazioni negative, da parte delle imprese, nella costruzione di edifici e nei lavori specializzati, a fronte di un giudizio che resta positivo per l'ingegneria civile, in linea con la sostenuta dinamica delle opere pubbliche.

GIUDIZI DELLE IMPRESE SUGLI ORDINI E SUI PIANI DI COSTRUZIONE

Saldi mensili per comparto - dati grezzi



I COMPARTI NEL 2025

La stima Ance per il 2025 è di una lieve flessione degli investimenti in costruzioni pari al -1,1%, un dato in sensibile miglioramento rispetto alle previsioni elaborate un anno prima. Questo risultato è sostenuto, in particolare, dalla dinamica particolarmente positiva delle opere pubbliche, che contribuiscono a contenere la riduzione complessiva del settore. Resta tuttavia un elemento di criticità la marcata contrazione degli investimenti in manutenzione straordinaria, che continua a esercitare un impatto negativo sull'evoluzione generale degli investimenti in costruzioni.

Nuova edilizia abitativa, in calo del -5,0% Crollo della riqualificazione abitativa: -18%

Nel 2025 gli investimenti in abitazioni registrano una contrazione del -15,6% in termini reali rispetto all'anno precedente. Il calo è dovuto soprattutto al progressivo ridimensionamento degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, che ha indebolito uno dei principali motori del settore. In particolare, viene meno il ruolo trainante della manutenzione straordinaria, che negli anni passati aveva assunto un peso rilevante sugli investimenti complessivi.

Anche la nuova edilizia continua a mostrare segnali di difficoltà, con una flessione del -5,0% nel 2025. L'andamento riflette il calo dei permessi di costruire, in diminuzione ormai da alcuni anni, con riduzioni significative nel 2023 e una ulteriore contrazione nel 2024.

Le difficoltà che oggi caratterizzano la nuova abitativa rientrano in un problema più ampio e di natura strutturale, dovuto soprattutto alla mancanza di una strategia organica e di lungo periodo sulle politiche per la casa. Senza una visione integrata e orientata al futuro, il rischio concreto è che l'emergenza abitativa si aggravi ulteriormente, con ricadute negative sia sulla coesione sociale sia sullo sviluppo economico del Paese.

Nel comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, gli investimenti segnano una riduzione del -18% in termini reali. A pesare è soprattutto il décalage delle aliquote previste per gli incentivi fiscali. Questi ultimi, negli anni successivi alla crisi del 2008, avevano sostenuto la manutenzione abitativa e contribuito a contenere una contrazione complessiva del settore delle costruzioni prossima al 40%.

Costruzioni non residenziali private: tengono i livelli produttivi (+0,5%) grazie alla manutenzione straordinaria

Secondo le stime Ance, nel 2025 il comparto delle costruzioni non residenziali private mostra una sostanziale stabilità dei livelli di investimento, con una lieve crescita del +0,5% in termini reali. Questo andamento riflette il ruolo ancora centrale della manutenzione straordinaria, che continua a sostenere l'attività complessiva, mentre le nuove iniziative evidenziano segnali di debolezza.

In particolare, gli interventi di recupero proseguono su un sentiero di crescita (+1%), in continuità con il buon risultato dell'anno precedente (+3,8%), grazie soprattutto al contributo dei settori retail, alberghiero e logistico, che si confermano più reattivi ai cambiamenti del mercato e alle nuove esigenze della domanda. Di segno opposto risulta invece l'andamento delle nuove costruzioni non residenziali, stimate in calo del -1,5%, in linea con il perdurare della flessione dei permessi di costruire (volumi concessi), osservata dal 2023.

PNRR spinge le opere pubbliche: nel 2025 investimenti ancora in forte crescita (+21%)

Nel 2025 gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche continuano a crescere: le stime Ance, infatti, indicano un ulteriore incremento del +21% rispetto al 2024, confermando il ruolo decisivo del PNRR nel rilancio degli investimenti pubblici e nel rafforzamento del sistema infrastrutturale del Paese. Nella fase conclusiva del Piano europeo diventa quindi essenziale un impegno condiviso per il pieno raggiungimento degli obiettivi.

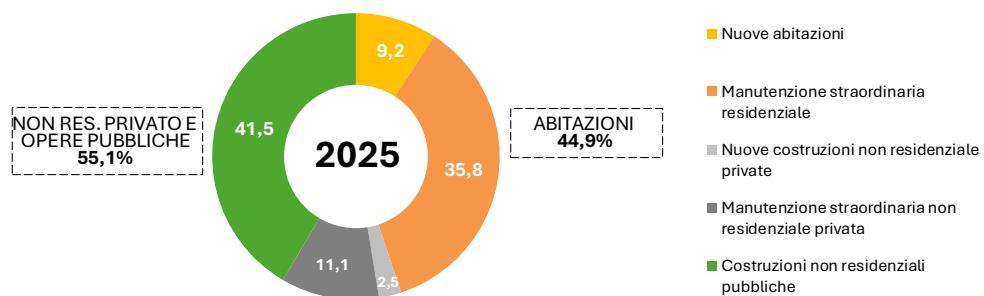
Nel complesso, il bilancio del PNRR appare positivo, pur in presenza di alcune criticità e ritardi nell'attuazione. Il Piano ha infatti avviato un processo virtuoso, introducendo innovazioni rilevanti nella programmazione, nella governance e nelle modalità di realizzazione degli investimenti pubblici, con effetti strutturali destinati a produrre benefici anche oltre la sua conclusione.

In questo quadro, il settore delle costruzioni si conferma uno dei principali motori del Piano: oltre il 52% della spesa complessivamente sostenuta fino alla fine di agosto è riconducibile a investimenti che coinvolgono direttamente il comparto. Le imprese di costruzioni hanno dimostrato capacità di risposta, affidabilità e competenza, contribuendo in modo determinante alla tenuta del settore e al sostegno dell'economia e dell'occupazione, in una fase caratterizzata dal ridimensionamento degli investimenti privati e da un contesto macroeconomico complesso.

La spesa per gli investimenti PNRR che interessano il settore delle costruzioni ha raggiunto livelli elevati ed è concentrata in larga misura sulle infrastrutture ferroviarie e sulle opere diffuse sul territorio di competenza degli enti locali. Il Piano ha continuato a sostenere la crescita degli investimenti a livello locale, come evidenziato dall'andamento della spesa in conto capitale dei comuni, che prosegue il percorso di aumento avviato nel 2017 e supera anche i livelli eccezionali registrati nel 2023, legati alla chiusura della programmazione dei fondi strutturali europei. Anche nel 2025 i dati segnalano un ulteriore incremento del +15% su base annua.

Un impulso significativo è arrivato inoltre dagli investimenti sulla rete ferroviaria: RFI, il principale soggetto attuatore, ha registrato nel 2024 un aumento degli investimenti del +16%, con livelli più che raddoppiati rispetto al periodo pre-PNRR. Anche Anas, pur risultando sostanzialmente esclusa dal Piano europeo, evidenzia livelli di investimento superiori rispetto all'anno precedente, sia per le nuove opere sia per la manutenzione straordinaria.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* PER COMPARTO - Composizione %



* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Fonte: Ance

Il settore torna positivo nel 2026

Le previsioni Ance per il 2026, pur muovendosi all'interno di uno scenario geopolitico internazionale complesso e instabile, tornano complessivamente in terri-

torio positivo dopo il ridimensionamento, comunque su livelli ancora elevati, registrato nel biennio precedente. È infatti atteso un **aumento degli investimenti in costruzioni del +5,6% su base annua**, risultato **trainato in larga parte dal comparto delle opere pubbliche**, che beneficia dell'accelerazione legata alla fase finale degli interventi del PNRR. In questo ambito, l'Ance stima un'ulteriore crescita del +12% rispetto all'anno precedente.

Accanto alla dinamica positiva delle opere pubbliche, per il 2026 è previsto anche un rimbalzo degli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), dopo la forte contrazione degli ultimi due anni. A sostenere questa ripresa contribuiscono sia la proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), sia una maggiore attenzione ormai consolidata delle famiglie ai temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità, anche come strumento di contenimento delle spese legate all'abitazione.

Restano invece deboli gli altri compatti del settore, quali gli investimenti in nuove abitazioni (-4,5%) e quelli del non residenziale nuovo (-3%), penalizzati dalla diminuzione dei permessi di costruire, nonostante si riscontri un primo segno positivo nel terzo trimestre 2025 delle superficie concesse, rispettivamente pari a +5,7% per il residenziale e a +11,1% per il non residenziale. Per quest'ultimo, sulla previsione negativa, pesa anche un quadro di elevata incertezza che rischia di incidere ulteriormente sui livelli produttivi di un comparto fortemente dipendente dall'andamento economico generale. Infine, dopo l'espansione del biennio precedente, il 2026 segna una prima frenata anche per la manutenzione straordinaria non residenziale (-0,8%).

La prossima scadenza del PNRR rende indispensabile una forte accelerazione per conseguire tutti gli obiettivi previsti dal Piano. In questo senso, un contributo rilevante è arrivato dall'ultima revisione del PNRR, recentemente approvata dalla Commissione europea, che ha sfruttato al massimo i margini di flessibilità concessi dall'Unione. Le modifiche introdotte mirano a evitare il rischio di perdita delle risorse, prevedendo anche la possibilità di utilizzare parte dei fondi oltre il 2026 attraverso strumenti finanziari dedicati e il coinvolgimento di capitali privati. Tali risorse saranno indirizzate verso investimenti strategici, in particolare nel settore idrico e nella realizzazione di alloggi per studenti.

ABITARE IL PAESE REALE: UNA NUOVA POLITICA PER LA CASA

Segnali incoraggianti dal mercato immobiliare ma l'accesso alla casa è ancora difficile

Il mercato immobiliare residenziale sta vivendo un momento di forte vivacità. Le compravendite di abitazioni, nei primi nove mesi del 2025, sono cresciute in modo significativo del +9,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La spinta maggiore è arrivata ad inizio anno, quando le transazioni hanno chiuso il bilancio del primo trimestre con un +11,2%, ma è continuata anche nei due trimestri successivi, mantenendosi stabile intorno a un solido +8%. Per l'intero 2025, Nomisma stima 760mila abitazioni compravendute, in crescita di circa il 6% sui livelli già elevati dell'anno precedente. La ripresa in atto nel mercato immobiliare, avviata gradualmente dalla primavera del 2024, è stata favorita certamente dalla politica monetaria espansiva della Banca Centrale Europea: le decisioni adottate, infatti, hanno prodotto effetti positivi nel tempo, migliorando l'accesso al credito. Non a caso, la percentuale di acquisti immobiliari finanziati con un mutuo ha superato il 46% nei primi nove mesi del 2025, in netto aumento rispetto al 41% registrato nello stesso periodo del 2024.

In questo contesto, la domanda abitativa rimane sostenuta, con oltre 2,4 milioni

di famiglie italiane, secondo l'Istat, che desiderano cambiare casa. A questo proposito, gli ultimi anni hanno visto emergere una nuova domanda abitativa, stimolata dai profondi mutamenti demografici e sociali, per la quale l'abitazione viene valutata non solo per la risposta a necessità quotidiane ma anche sociali. Inoltre, un'attenzione crescente viene data anche al contesto in cui l'abitazione è inserita; fondamentale, infatti, la presenza di servizi di prossimità e la facilità di collegamento con i principali poli della città. In tal senso, se la principale criticità evidenziata dalle famiglie italiane (6 nuclei su 10, indagine multiscopo Istat) all'interno della propria abitazione è quasi esclusivamente legata al costo del suo mantenimento, rivolgendo l'attenzione all'ambiente esterno le problematiche diventano numerose: oltre il 30% dei nuclei intervistati riscontra scarsi collegamenti col trasporto pubblico e un'inadeguata pulizia delle strade; una percentuale che sale al 40% relativamente all'inquinamento atmosferico.

Tali evidenze impongono **un vasto processo di rigenerazione urbana**, in grado di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. Si tratta non solo di recuperare aree degradate, ma di trasformare tutto il contesto urbano per migliorare la qualità della vita, favorire lo sviluppo economico e affrontare le sfide sociali e ambientali. La città del futuro si rinnova dall'interno, riconvertendo spazi ed edifici dismessi secondo criteri di edilizia sostenibile, riducendo il consumo di suolo e sfruttando le tecnologie digitali. In questo contesto, il cambiamento climatico richiede progetti orientati sia alla mitigazione, riducendo le emissioni, sia all'adattamento, rendendo le città più resilienti dando più spazio al verde negli edifici e negli spazi pubblici contro le ondate di calore, nonché con infrastrutture idriche e superfici permeabili per la gestione delle piogge intense.

Un altro tema strategico, tra le priorità non solo italiane ma anche europee, è certamente quello dell'**"accesso alla casa"**, che risulta proibitivo per una quota sempre più rilevante di persone. Nel nostro paese, il progressivo disimpegno dello Stato nell'ambito dell'edilizia popolare e di quella sociale, accanto alla dismissione del patrimonio abitativo degli enti previdenziali/assicurativi hanno creato una tensione abitativa che diventa sempre più forte, soprattutto nei grandi centri urbani. Inoltre, tale disagio non riguarda solo le famiglie più povere, ma anche **i nuclei 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)**. I risultati dell'indice di accessibilità per l'acquisto di un'abitazione sviluppato dall'Ance restituiscono un quadro decisamente preoccupante, soprattutto nella grande città.

Lo sforzo economico è infatti insostenibile non solo per le famiglie più povere (primo quintile di reddito), per le quali si riscontrano valori dell'indice che superano l'80% nel caso di Milano e sfiorano il 70% a Bologna, ma anche per le famiglie ricadenti nella fascia grigia, soprattutto nei capoluoghi metropolitani e poli attrattivi nel nord del Paese. **Spicca il dato di Bolzano, dove l'esborso economico per pagare la rata del mutuo raggiunge il 67,2% del reddito; il dato scende - solo di poco - a Milano (58,9%) e Bologna (48,1%). Anche Firenze (43,9%), Roma (42,3%) e Napoli (40%) evidenziano tensioni marcate.**

Passando al mercato dell'affitto, potenziale alternativa per i soggetti che non possono permettersi l'acquisto di un'abitazione, emergono criticità significative. **Anche senza considerare le famiglie più povere, dove l'indice di accessibilità alla locazione mostra come a Firenze occorra l'80% del reddito per pagare il canone di locazione – la situazione appare critica anche per le famiglie ri-**

cadenti nel secondo quintile, soprattutto nelle grandi città - con valori prossimi al 50% a Firenze, Roma e Milano - e nei comuni a forte vocazione turistica sui quali incide anche il fenomeno degli affitti brevi, che aggrava una già forte tensione abitativa.

L'accessibilità alla casa rappresenta una criticità molto rilevante, che si estende anche a molti altri paesi europei. Per affrontare questa emergenza, il 16 dicembre 2025 la Commissione Europea ha pubblicato lo *European Affordable Housing Plan*, un piano che definisce le linee guida economico-finanziarie per garantire una casa accessibile e conforme agli standard di sostenibilità ambientale. Il piano si basa su quattro pilastri di intervento – 1) aumento dell'offerta abitativa; 2) mobilitazione degli investimenti pubblici e privati; 3) semplificazione delle norme; 4) protezione dei gruppi più vulnerabili – ma i pacchetti normativi e gli strumenti finanziari per attuarlo necessitano ancora di una chiara definizione in capo alla stessa Commissione. **L'azione sempre più centrale dell'Unione Europea però deve essere necessariamente affiancata da un piano nazionale di *housing sociale* che ampli l'offerta abitativa e che sia in grado di sostenere investimenti in abitazioni di qualità, sostenibili ed economicamente accessibili.** La misura, affinché possa produrre i risultati sperati, deve assicurare risorse stabili nel tempo e favorire il coinvolgimento degli investitori, prevedendo incentivi di natura finanziaria e agevolazioni normative che possano ridurre i costi sostenuti dalle imprese nella realizzazione delle abitazioni.

Le prime risposte del Governo

Il decisore pubblico ha compreso l'importanza di intervenire in tale ambito. Lo dimostra la scelta di destinare parte delle risorse dell'ultima legge di bilancio al **rafforzamento del Piano Casa Italia**, incrementando il Fondo per il contrasto al disagio abitativo di 310 milioni nel triennio 2026-2028, che vanno a sommarsi ai 660 milioni già disponibili.

Nella stessa direzione va la decisione di mettere a sistema anche le risorse riprogrammate nell'ambito della revisione di medio termine dei fondi strutturali europei 2021-2027. Sulla base dell'Accordo Stato-Regioni del 29 dicembre 2025, i programmi regionali destineranno, infatti, all'emergenza abitativa più di un miliardo di euro aggiuntivi ai quali si sommano ulteriori 460 milioni riprogrammati nell'ambito dei Programmi Nazionali.

Si tratta di risorse importanti che insieme a quelle che erano già destinate alla casa dai programmi regionali e nazionali e dagli Accordi per la Coesione potranno offrire risposte concrete all'emergenza.

Alla casa, infine, sono state indirizzate parte delle risorse del Fondo Sociale per il Clima, lo strumento dell'Unione Europea istituito con l'obiettivo di attenuare gli impatti sociali della transizione energetica e climatica, che destina 3,2 miliardi di euro alla riqualificazione energetica degli edifici di proprietà pubblica (ERP).

Complessivamente i fondi disponibili per sostenere l'avvio di un piano pluriennale nazionale ammontano a circa 7 miliardi nel periodo 2026-2032, più del triplo di quanto disponibile solo un anno fa.

CASA ACCESSIBILE: I FONDI PER UN PIANO NAZIONALE PLURIENNALE



Elaborazione Ance su dati pubblici

La manovra, inoltre, interviene sulla *governance* del Piano Casa Italia prevedendo un maggiore coordinamento istituzionale, sotto la guida della Presidenza del Consiglio dei ministri. Si tratta di un primo passo rilevante per superare la frammentazione delle competenze che da tempo caratterizza la gestione delle politiche e dei programmi per la casa.

Il problema dell'*housing* non riguarda solo la disponibilità di case, ma è il segnale di una difficoltà più ampia nel rispondere ai bisogni delle persone e alla funzione sociale dell'abitare. La carenza di soluzioni abitative accessibili incide direttamente sulle scelte di vita ad esempio delle giovani coppie, rendendo più difficile la formazione di nuove famiglie. Per questo, prendersi cura dei bisogni abitativi delle famiglie significa costruire le basi di un Paese che investe davvero nel proprio futuro.

**Demografia in transizione:
l'Italia che si sposta, invecchia e si riduce**

Il quadro demografico italiano continua, infatti, a essere caratterizzato da un persistente calo della popolazione e da forti squilibri territoriali. Al 31 dicembre 2024, la popolazione residente è pari a 58,9 milioni di persone, in diminuzione di circa 37mila unità rispetto all'anno precedente. Il declino demografico, ininterrotto dal 2014, è determinato da una dinamica naturale fortemente negativa, solo in parte compensata dai flussi migratori, concentrati prevalentemente nelle regioni del Nord. Nel solo 2024, il Mezzogiorno ha perso quasi 74mila residenti, mentre il Nord registra una crescita demografica nella maggior parte delle regioni.

La mobilità interna continua a rafforzare tali divari: nel 2023 oltre 358mila persone hanno cambiato regione di residenza e circa un terzo dei flussi si è diretto dal Sud verso il Centro-Nord. In questo contesto, la mobilità universitaria rappresenta un elemento strutturale di squilibrio territoriale. Nelle regioni meridionali e di minore dimensione demografica, oltre la metà degli studenti universitari si immatricola fuori regione, con punte che raggiungono il 78% in Basilicata. Le principali città universitarie del Centro-Nord, in particolare Roma e Milano, concentrano una quota rilevante degli studenti fuori sede, contribuendo ad accrescere la pressione sui mercati abitativi locali.

Le prospettive demografiche delineano un ulteriore ridimensionamento della popolazione nel medio-lungo periodo: secondo le previsioni Istat, i residenti potrebbero scendere a 54,6 milioni nel 2050, con una perdita di oltre 4,3 milioni di persone, concentrata soprattutto nel Mezzogiorno. Parallelamente, il processo

di invecchiamento è destinato ad accentuarsi: al 1° gennaio 2025 l'indice di vecchiaia ha raggiunto il 208%, e le stime indicano un valore pari a 311 nel 2050, con un conseguente aumento dell'indice di dipendenza strutturale fino a 84 persone non attive ogni 100 in età lavorativa.

Nel complesso, la transizione demografica in atto incide in modo strutturale sulla disponibilità di forza lavoro, sulla domanda abitativa e sull'organizzazione delle città. Diventa quindi prioritario promuovere politiche integrate capaci di sostenere la partecipazione al mercato del lavoro, contrastare la perdita di capitale umano e rispondere ai bisogni abitativi di una popolazione che invecchia, garantendo al contempo l'accessibilità alla casa per giovani, studenti e famiglie nelle aree urbane a maggiore attrattività.

LE COSTRUZIONI MERITANO CREDITO

Negli ultimi anni il settore delle costruzioni ha registrato una ripresa dell'attività, ma l'accesso al credito bancario resta un fattore critico. I dati della Banca d'Italia mostrano una **forte riduzione strutturale dei finanziamenti agli investimenti**: dai 52 miliardi di euro del 2007 si è scesi a 10,6 miliardi nel 2024 (-80%).

Nei primi nove mesi del 2025 si osserva però un **segnaletico di ripresa**, con un aumento complessivo del 18,7% dei finanziamenti, sostenuto soprattutto dal comparto non residenziale (+29,1%) e, in misura minore, da quello residenziale, in crescita del +11,7% (sebbene questo segnale positivo si registri dopo il calo sostanzioso del 2024). La crescita è diffusa territorialmente, anche se permangono alcune aree in difficoltà, in particolare nel residenziale.

Secondo la **Regional Bank Lending Survey**, la **domanda di credito delle imprese edili è in aumento**, ma l'**offerta bancaria resta restrittiva** in tutte le aree del Paese, con condizioni più rigide e requisiti di merito creditizio più elevati, nonostante il miglioramento dei bilanci aziendali.

Sul fronte delle famiglie, il credito per l'acquisto di abitazioni mostra un **netto rafforzamento**: nei primi nove mesi del 2025 le erogazioni sono cresciute del 32,8%, trainate sia dai nuovi mutui sia dall'aumento di surroge e sostituzioni. La ripresa è diffusa su tutto il territorio nazionale.

Nel complesso, il quadro segnala un **graduale recupero del credito**, ma con **persistenti vincoli dal lato dell'offerta bancaria** per le imprese di costruzioni.

UN PNRR DOPO IL PNRR: METODO E RESPONSABILITÀ

Investimenti in opere pubbliche in crescita del 21% nel 2025...

Nel 2025 il comparto delle opere pubbliche ha registrato una crescita molto sostenuta, con investimenti che hanno raggiunto i 96,6 miliardi di euro e un **incremento del 21% in termini reali rispetto al 2024**. Si tratta di un risultato superiore alle attese di un anno fa, determinato principalmente dall'accelerazione degli interventi finanziati dal PNRR nella fase finale di attuazione del Piano.

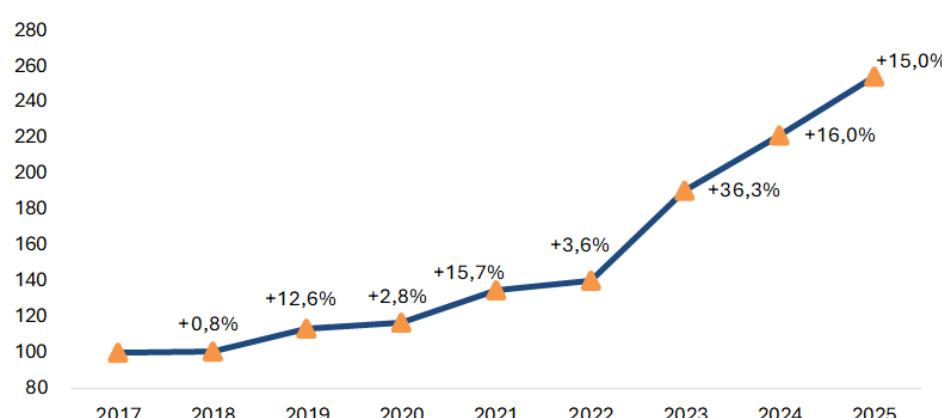
Dal punto di vista finanziario, infatti, la spesa del PNRR ha mostrato un deciso rafforzamento: al 30 novembre 2025 ha raggiunto 101,3 miliardi di euro, rispetto ai 64 miliardi di fine 2024, con una spesa media mensile nei primi undici mesi pari a circa 3,4 miliardi. Oltre la metà delle risorse spese riguarda interventi di natura edilizia, a conferma del ruolo centrale del settore delle costruzioni nell'attuazione del Piano.

Un contributo rilevante alla crescita proviene dagli investimenti ferroviari della Missione 3, con RFI che nel 2025 ha stimato investimenti pari a circa 11 miliardi di euro, di cui 7 miliardi riconducibili al PNRR, rafforzando ulteriormente i livelli già molto alti raggiunti nel 2024 (9,9 miliardi). Anche Anas ha registrato un aumento degli investimenti tecnici, con una crescita del 15% nel primo semestre dell'anno.

Parallelamente, è proseguita, su livelli superiori alle attese, la **fase espansiva degli investimenti comunali**: la spesa in conto capitale dei comuni ha raggiunto circa 24 miliardi di euro, in **aumento del 15% rispetto al 2024**, con una dinamica più accentuata nel Centro e nel Mezzogiorno. Gli interventi si sono concentrati principalmente su edilizia scolastica, asili nido, edilizia residenziale e impianti sportivi, sostenuti in larga misura dal PNRR.

ANDAMENTO DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI

Periodo 2017- 2025 (n.i. 2017=100)



Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

... e del 12% nel 2026

Nel 2026 le previsioni indicano un'ulteriore crescita degli investimenti nel comparto delle opere pubbliche, stimata intorno al +12% rispetto al 2025, principalmente riconducibile alla necessità di accelerare l'attuazione del PNRR nella fase conclusiva del Piano. Il monitoraggio ANCE, basato sui dati CNCE_Edilconnect, rileva a dicembre 2025 la presenza di circa 16 mila cantieri PNRR attivi o conclusi, di cui circa un terzo con un livello di avanzamento inferiore al 50%, evidenziando la necessità di un rafforzamento dell'attività realizzativa per rispettare le scadenze europee.

La Commissione europea ha confermato che tutte le *milestone* e i *target* del PNRR dovranno essere conseguiti entro il 31 agosto 2026. La natura *performance-based* del Piano impone un rilevante sforzo organizzativo a stazioni appaltanti e imprese, ma consente al contempo di utilizzare una quota delle risorse anche oltre il 2026 per gli interventi che non sono vincolati al raggiungimento di specifici obiettivi di spesa. Inoltre, tale possibilità risulta rafforzata dall'ultima revisione del Piano, che ha introdotto specifici veicoli finanziari per alcuni investimenti non completabili entro i termini, come quelli per gli alloggi universitari e il settore idrico, rinviando la realizzazione materiale delle opere a una fase successiva alla fine del Piano.

Secondo il Documento programmatico di finanza pubblica 2025, le risorse spendibili oltre l'orizzonte temporale del PNRR ammontano complessivamente a circa 37 miliardi di euro, una parte delle quali potrà continuare a sostenere gli investimenti in opere pubbliche.

Nel medio periodo, il comparto potrà inoltre beneficiare del progressivo avanzamento dei fondi strutturali europei 2021-2027, che presentano ancora bassi livelli di spesa, e delle risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione attuate tramite gli Accordi per la Coesione, fortemente orientati a investimenti infrastrutturali, in particolare nel Mezzogiorno.

Nei prossimi anni, quindi, il comparto potrà inoltre beneficiare delle risorse che, nella fase di attuazione del PNRR, sono state posticipate per dare priorità agli investimenti del Piano stesso.

A questi strumenti si aggiungono il Fondo sociale per il clima, il maxi-fondo infrastrutturale previsto dalla legge di bilancio 2025, i finanziamenti per le grandi opere, come il Ponte sullo Stretto di Messina, e le risorse dell'ultima legge di bilancio destinate ad alcune priorità strategiche per il Paese, tra cui la casa accessibile, la manutenzione della rete ferroviaria e stradale e la messa in sicurezza del territorio.

Nel complesso, dalla suddetta ricognizione, che non intende essere esaustiva, emergono risorse disponibili quantificabili in circa **120 miliardi di euro su un orizzonte temporale che arriva fino al 2033**.

«UN PNRR DOPO IL PNRR»



Elaborazione Ance su dati pubblici

La sfida principale sarà quella di **replicare, anche nella fase post-PNRR, il metodo, l'efficienza e la responsabilità che hanno caratterizzato l'attuazione del Piano**, così da attenuare il rischio di una brusca contrazione degli investimenti in opere pubbliche.

Al tempo stesso, permane la necessità di garantire la copertura finanziaria degli interventi già avviati o programmati e di avviare una nuova fase di pianificazione pluriennale delle politiche infrastrutturali, in grado di rispondere in modo strutturale ai fabbisogni del Paese.

Lo stato di attuazione del PNRR

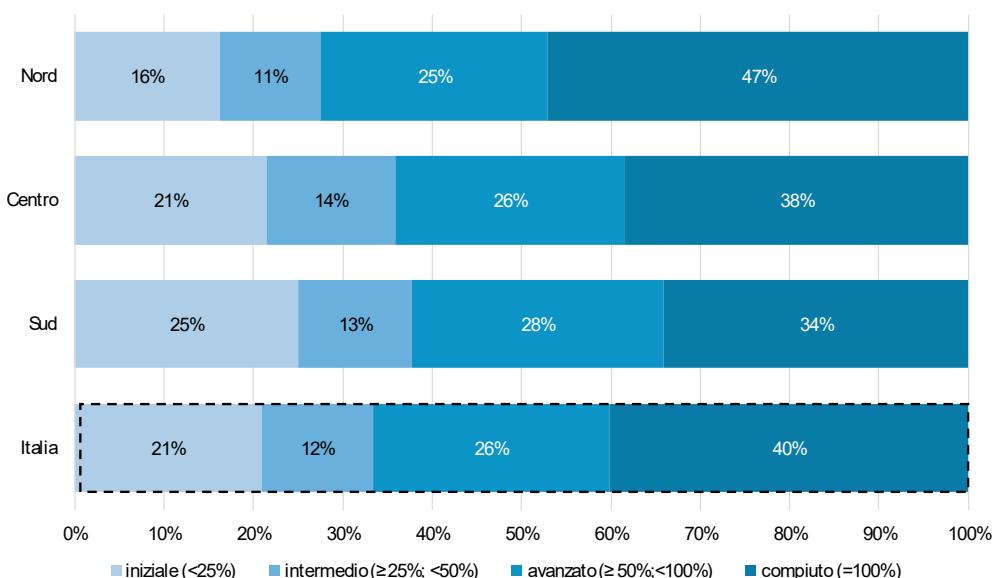
In merito allo stato di attuazione del PNRR, il monitoraggio dei cantieri PNRR che l'Ance conduce attraverso i dati della piattaforma CNCE_Edilconnect, ha individuato **15.978 cantieri PNRR conclusi o in corso di attuazione per un valore di 46,8 miliardi di euro, che per circa due terzi hanno raggiunto uno stadio avanzato o risultano conclusi: il 40% è terminato e il 26% presenta un avanzamento superiore al 50%**.

Permane, tuttavia, una quota rilevante di cantieri, pari al 21%, che si trova a una fase iniziale, con un avanzamento inferiore al 25%.

Dal punto di vista territoriale, emerge un avanzamento più lento nel Mezzogiorno, dove si registra una quota più elevata di cantieri non ancora avviati e una minore incidenza di opere concluse, anche per la maggiore presenza di interventi infrastrutturali complessi e nuovi.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MACROAREA

Inc.% sul numero



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

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

Il quadro delineato, se conferma la necessità di accelerare la fase realizzativa, non evidenzia necessariamente criticità nell'attuazione del Piano. In molti casi si tratta infatti di opere complesse, finanziate anche con risorse nazionali, destinate a proseguire oltre l'orizzonte temporale del PNRR nel rispetto delle scadenze europee legate al conseguimento di milestone e target.

L'analisi per Missione conferma che gli investimenti si concentrano nelle fasi iniziali e intermedie soprattutto nelle Missioni con interventi infrastrutturali più complessi, in particolare la Missione 3 sulla mobilità sostenibile, in coerenza con le revisioni del PNRR del 2025 che hanno ridimensionato target e milestone e previsto la suddivisione delle opere in lotti funzionali. Le Missioni con progetti più standardizzati, come la Missione 4 sull'edilizia scolastica, mostrano invece un avanzamento più equilibrato tra fasi avanzate e conclusive.

Va inoltre considerato che il monitoraggio non tiene conto degli effetti dell'ultima revisione del PNRR approvata dalla Commissione Europea, che ha preservato la dotazione finanziaria complessiva del Piano, ridefinendo il perimetro degli interventi e introducendo elementi di maggiore flessibilità, finalizzati a rendere più agevole il raggiungimento degli obiettivi.

Le imprese impegnate nei cantieri PNRR: l'operatività

I dati CNCE_Edilconnect, integrati con le informazioni desunte dal Database Ai-da_Moody's, hanno consentito di effettuare un'analisi sull'operatività delle imprese di costruzioni coinvolte nel PNRR e sulle loro performance economico finanziarie.

L'analisi ha individuato 6.300 imprese attive nei cantieri PNRR, di cui un terzo di medie dimensioni, a fronte di una quota pari a un quinto nel complesso del mercato delle opere pubbliche, a conferma del maggiore ruolo assunto dagli operatori più strutturati.

Il 73% dei lavori PNRR è gestito da imprese che operano nella propria regione e che hanno saputo sfruttare le opportunità offerte sul proprio territorio dal Piano europeo. Il restante 27% vede il coinvolgimento di imprese provenienti da altre regioni, principalmente, quelle limitrofe.

In particolare, le imprese del Mezzogiorno e del Centro mostrano maggiore mobilità: oltre un quinto dei lavori viene svolto fuori dalla propria macroarea, a differenza del Nord, dove l'attività resta in larga parte concentrata nella stessa area geografica (95%).

I dati rilevano che le imprese coinvolte nel PNRR gestiscono in media 2,6 lavori ciascuna, con valori crescenti al crescere della dimensione aziendale. Le imprese più piccole seguono poco più di un intervento, mentre quelle di dimensione intermedia arrivano a oltre 3 lavori e le più strutturate superano i 9 cantieri medi. L'aumento della dimensione si associa anche a una maggiore capacità di operare su scala interregionale, a conferma di una più elevata organizzazione e competitività.

L'analisi delle dinamiche economico-finanziarie delle imprese che hanno partecipato al PNRR ha consentito di evidenziare come queste aziende, tra il 2017 e il 2024, abbiano sperimentato un processo di crescita importante: le imprese con un valore della produzione superiore ai 2 milioni di euro sono passate dal 38% al 66%.

Da questa evidenza deriva che l'impresa media PNRR è significativamente più grande rispetto alle imprese che realizzano lavori pubblici, con un valore della produzione medio pari a 11,4 milioni di euro (contro 6,9 milioni di euro delle imprese impegnate nella realizzazione di opere pubbliche in generale).

Oltre alla crescita dimensionale, anche altri indicatori di bilancio confermano il rafforzamento delle imprese PNRR: in termini di redditività, ad esempio, il ROI è più che raddoppiato tra il 2017 al 2024, passando dal 4% all'8,2%, il ROS è salito al 7,6% (dal 4,6%).

Un forte miglioramento ha riguardato anche la Redditività del Capitale proprio (ROE): nel 2017, il tasso di remunerazione del capitale era pari a 9,2%, mentre nel 2024 il valore è praticamente raddoppiato (18%).

Anche in termini di indebitamento i risultati emersi sono notevoli: le imprese PNRR hanno abbassato, nel 2024, il capitale di terzi a 2,4 volte il capitale proprio, un valore medio decisamente inferiore al 3,9 del 2017.

La capacità di queste aziende di generare valore emerge anche dalla quota di imprese in utile/perdita: il 96,4% nel 2024 è in utile (contro l'88,3% del 2017).

Le performance economiche-finanziarie e di produttività

**Ultimo miglio del
PNRR: garantire la
conclusione delle
opere in corso**

I risultati conseguiti dimostrano che le imprese hanno operato con senso di responsabilità. In diversi casi, tuttavia, sono emerse **criticità riconducibili a fattori esterni all'attività d'impresa**, quali ritardi nelle consegne, rallentamenti nei procedimenti autorizzativi o varianti in corso d'opera, spesso legate a progettazioni iniziali inadeguate.

Alla luce di tali elementi, si auspica che le amministrazioni centrali e i soggetti attuatori adottino un approccio pragmatico, valorizzando appieno gli strumenti di flessibilità indicati dalla Commissione europea, al fine di evitare il rischio di perdita delle risorse.

In questo quadro, appare auspicabile che il decisore pubblico, nell'ambito del decreto di prossima emanazione sulla fase di conclusione del PNRR, introduca misure specifiche volte a favorire il completamento degli interventi in corso, scongiurando rigidità procedurali e contenziosi che potrebbero compromettere i risultati finora raggiunti.