

Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

Gennaio 2026

A cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi



**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	42
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

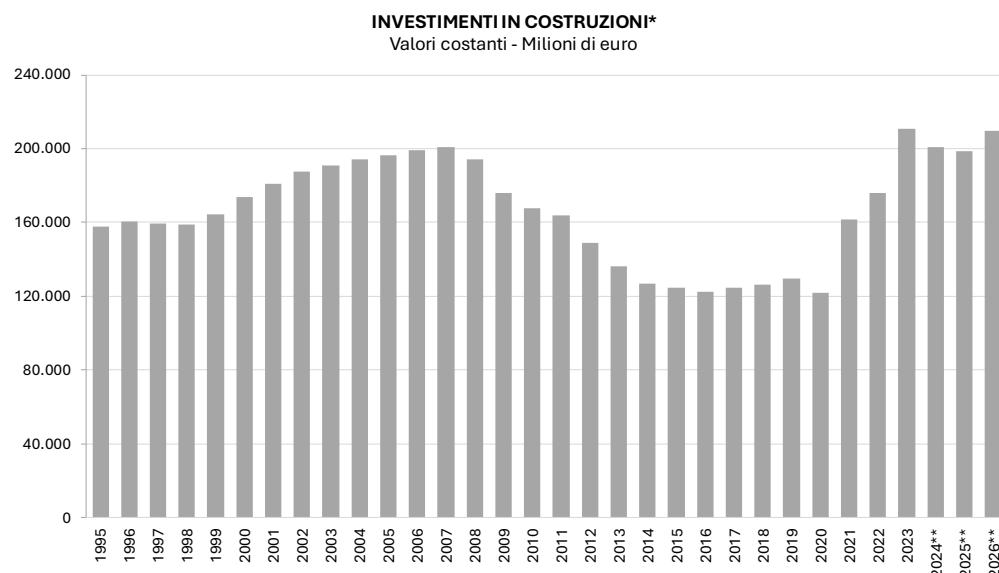
Nota di sintesi

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.

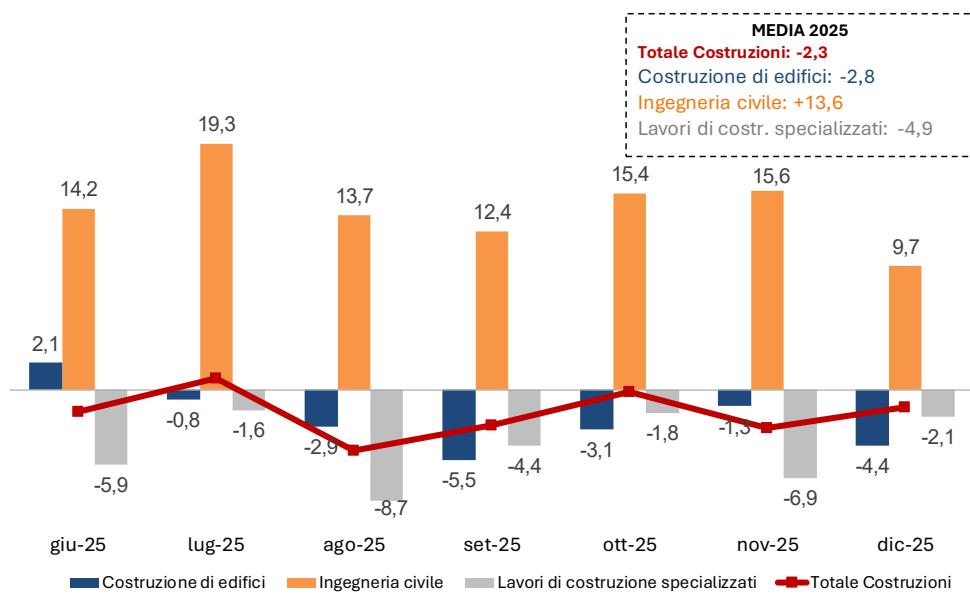
Anche in merito all'occupazione, si evidenziano segnali positivi. Il monitoraggio della Cnce su 113 Casse Edili/Edilcasse mostra, nei primi 9 mesi del 2025, un lieve incremento delle ore lavorate (+1,4% su base annua), in un contesto di andamenti mensili discontinui. Più marcata risulta la crescita dei 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%.

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.

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

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.

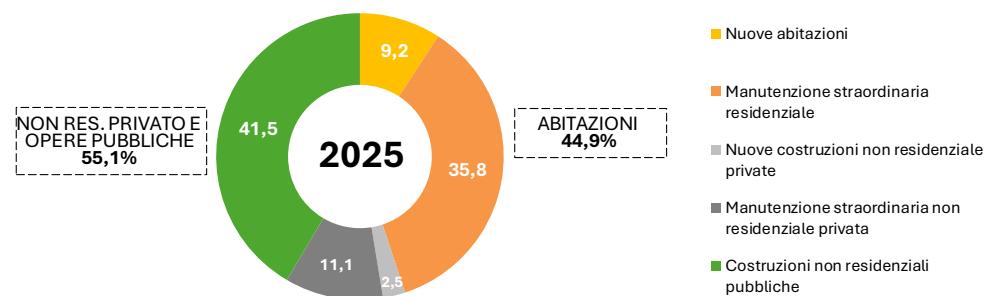
Nel complesso, il bilancio del PNRR appare positivo, pur in presenza di alcune criticità e ritardi nell'attuazione. Il Piano ha infatti avviato un processo virtuoso, introducendo innovazioni rilevanti nella programmazione, nella governance e nelle modalità di realizzazione degli investimenti pubblici, 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.

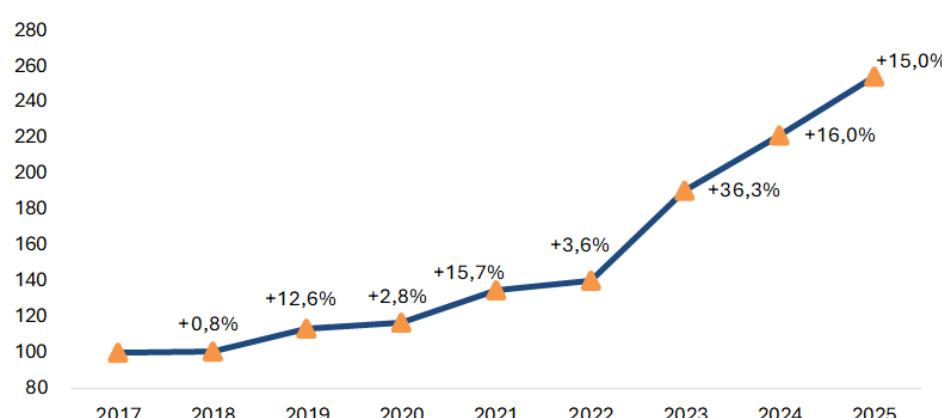
Dal punto di vista finanziario, infatti, la spesa del PNRR ha mostrato un deciso rafforzamento: al 30 novembre 2025 ha raggiunto 101,3 miliardi di euro, rispetto ai 64 miliardi di fine 2024, con una spesa media mensile nei primi undici mesi pari a circa 3,4 miliardi. Oltre la metà delle risorse spese 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

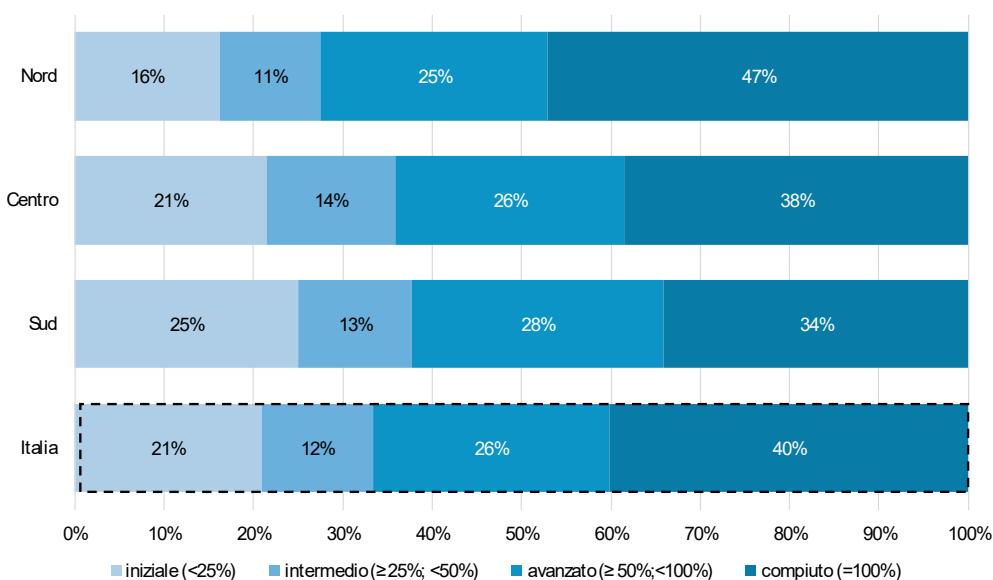
In merito allo stato di attuazione del PNRR, il monitoraggio dei cantieri PNRR che l'Ance conduce attraverso i dati della piattaforma CNCE_Edilconnect, ha individuato **15.978 cantieri PNRR conclusi o in corso di attuazione per un valore di 46,8 miliardi di euro, che per circa due terzi hanno raggiunto 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.

1

● Il settore delle costruzioni dalla crescita all'attesa

1. Il settore delle costruzioni dalla crescita all'attesa

Preconsuntivi 2025

Dopo il forte recupero seguito alla crisi pandemica, l'economia italiana ha progressivamente perso slancio, entrando in una fase di rallentamento strutturale. Tra il 2024 e i primi nove mesi del 2025 la crescita si è mantenuta su ritmi modesti, inferiori all'1%, segnando la fine della fase espansiva che aveva caratterizzato gli anni precedenti.

Le spinte che avrebbero dovuto sostenere una nuova accelerazione – il recupero del potere d'acquisto delle famiglie dopo l'impennata dell'inflazione, l'allentamento della politica monetaria e l'attuazione degli investimenti legati al PNRR – non si sono tradotte in una ripresa più robusta. I consumi restano infatti deboli: molte famiglie continuano a risparmiare, condizionate da un clima di incertezza che rimane elevato. Nonostante il miglioramento del mercato del lavoro e il rientro dell'inflazione, la spesa continua a risentire del nuovo livello dei prezzi e di prospettive economiche poco favorevoli.

Più dinamica appare la componente degli investimenti, sostenuta dal miglioramento delle condizioni creditizie e dall'attuazione del PNRR, che rappresenta uno dei principali fattori di sostegno alla crescita nel biennio 2025-2026. Di segno opposto è invece il contributo della domanda estera: le esportazioni hanno registrato un marcato rallentamento, penalizzate dalla debolezza dei principali partner europei, dal rafforzamento dell'euro e dall'inasprimento delle tensioni commerciali globali. La guerra dei dazi avviata dagli Stati Uniti, pur non avendo ancora dispiegato pienamente i suoi effetti, costituisce un ulteriore elemento di incertezza, destinato a incidere sulla competitività delle imprese europee. In questo contesto, l'export italiano appare particolarmente vulnerabile anche per la crisi che attraversa la Germania, che oltre a essere un diretto concorrente, rappresenta, infatti, il principale mercato di sbocco per le esportazioni italiane: la sua fase recessiva, ormai in atto da due anni e destinata a protrarsi nel 2025 con una crescita prossima allo zero, esercita un freno sulla domanda estera rivolta al nostro Paese.

Alla luce di questi fattori, **secondo i principali istituti di previsione, il 2025 si chiude con una crescita del PIL italiano poco più che stazionaria (+0,5%), e un lieve rafforzamento è atteso per il 2026 (+0,7% su base annua)**. Tuttavia, su tale previsione continua a pesare un contesto mondiale molto incerto che potrebbe repentinamente pregiudicare il risultato. L'economia italiana si trova, quindi, in una fase di passaggio: non in recessione, ma priva di una spinta autonoma, fortemente dipendente dall'evoluzione dello scenario internazionale oltre che dalla capacità di sostenere gli investimenti.

In un contesto economico segnato da una crescita debole, il settore delle costruzioni continua a svolgere un ruolo rilevante di sostegno all'attività economica, grazie al suo importante peso nella domanda interna, giunto a rappresentare il 12% del Pil.

La fase attuale segna, tuttavia, un cambio di passo rispetto al ciclo espansivo del periodo post-pandemico. Il venir meno della spinta straordinaria dei bonus edilizi ha portato ad una diversa ricomposizione della domanda, con un peso crescente soprattutto delle opere pubbliche. In questo contesto, la dinamica del settore dipende sempre più dalla capacità di realizzare gli investimenti pubblici programmati e dalla stabilità del contesto normativo e finanziario.

Dopo il ridimensionamento del 2024, che ha fatto seguito a diversi anni molto positivi nei quali gli investimenti hanno superato i 200 miliardi (tra i livelli più elevati mai registrati), nel 2025 il settore mostra una maggiore capacità di tenuta, pur mantenendo una dinamica ancora negativa. Su quest'ultima pesa in modo significativo il depotenziamento degli incentivi fiscali legati alla riqualificazione del patrimonio abitativo; viene meno l'importante driver di sviluppo rappresentato da un comparto - quello della manutenzione straordinaria - giunto a rappresentare il 40% degli investimenti totali del settore. Di contro, le opere pubbliche non sono riuscite pienamente a

compensare la flessione dei livelli produttivi, nonostante la significativa accelerazione per la fase conclusiva dei lavori previsti nel PNRR.

Un'espansione, quest'ultima, testimoniata dall'ottima performance dei principali soggetti attuatori del Piano, in primis gli enti territoriali e le Ferrovie dello Stato che manifestano un ulteriore incremento significativo degli investimenti, superiore al 10%, che segue le già ottime performance dell'anno precedente. Parallelamente, contribuiscono a mitigare il rallentamento in atto nel settore, anche gli investimenti non residenziali privati che registrano un lieve incremento, sostenuti dall'ulteriore espansione della manutenzione straordinaria nei principali segmenti di attività come retail, logistica e alberghi.

In questo contesto, la **stima Ance per il 2025 è di un'ulteriore flessione tendenziale degli investimenti in costruzioni (al netto dei costi per il trasferimento di proprietà)**, del -1,1% in termini reali, in notevole miglioramento rispetto al dato rilasciato un anno fa (-7,0%). Sulla revisione ha pesato soprattutto il risultato molto positivo delle opere pubbliche, per le quali la nuova stima porta la crescita al +21,0%. Di contro, si conferma il significativo calo degli investimenti in manutenzione straordinaria (-18,0%) che trascina in campo negativo il risultato complessivo.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2025 Milioni di euro	2023	2024	2025 ^(*)
		Variazioni % in quantità		
COSTRUZIONI	232.590	19,9%	-4,7%	-1,1%
ABITAZIONI	104.476	27,8%	-17,2%	-15,6%
- nuove	21.283	8,3%	-1,5%	-5,0%
- manutenzione straordinaria	83.193	32,0%	-20,0%	-18,0%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	128.114	9,5%	14,6%	15,2%
Non residenziale privato	31.556	-13,8%	2,8%	0,5%
- <i>privato nuovo</i>	5.832	-26,6%	-1,2%	-1,5%
- <i>manutenzione straordinaria</i>	25.724	-10,0%	3,8%	1,0%
Opere Pubbliche	96.558	25,0%	20,0%	21,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà ^(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

La stima del 2025 tiene conto delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali, riferiti per lo più ai primi nove mesi dell'anno, ma **si discosta dalle valutazioni espresse dai principali istituti di analisi** che, per il settore delle costruzioni, continuano a restituire valori positivi.

Questa differenza di lettura rende necessario attendere il consolidamento dei dati annuali che, come peraltro già accaduto nel recente passato, consentirà di rivedere i livelli stimati, per tener conto del reale andamento degli investimenti.

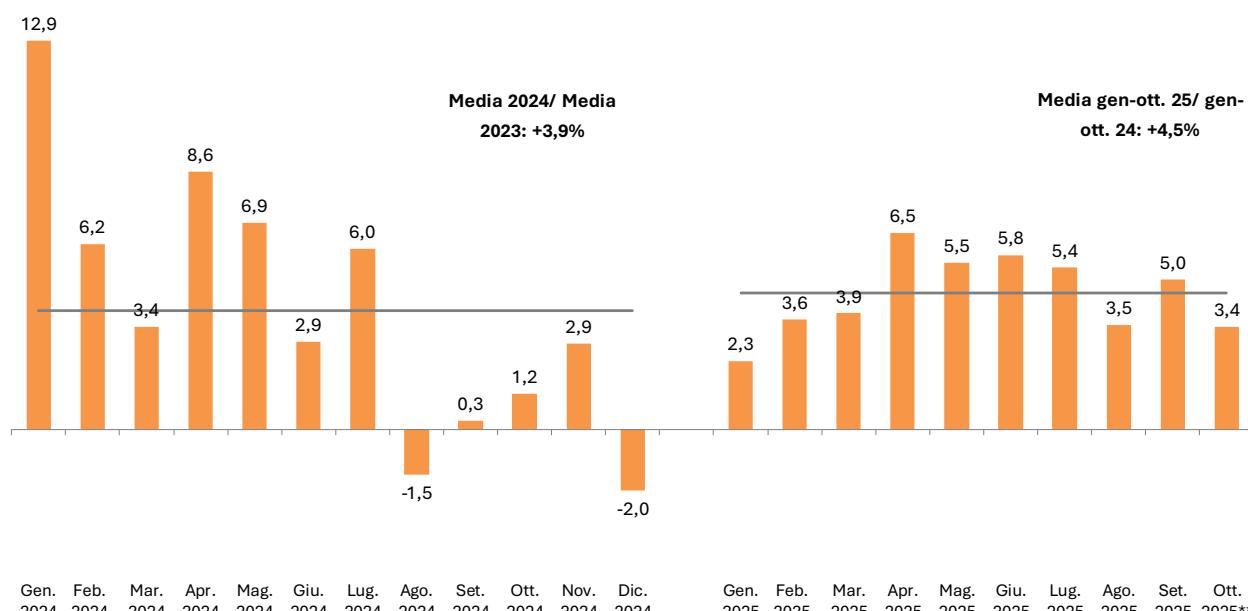
Ne è un esempio l'evoluzione del risultato per il settore delle costruzioni nell'ultimo biennio. **Le stime diffuse dall'Istat a fine settembre 2025 hanno rivisto al rialzo gli investimenti in costruzioni per il 2024, con un incremento di oltre 4,5 miliardi rispetto ai dati pubblicati appena sei mesi prima. Ancora più eccezionale è stata la revisione relativa al 2023: a settembre 2025 il dato è stato corretto al rialzo per la terza volta, risultando superiore al valore inizialmente diffuso di oltre 35 miliardi.**

Così, vanno lette con cautela le informazioni contenute nei **conti economici trimestrali** elaborati dall'Istat che indicano, per gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà) un terzo trimestre 2025 in aumento del +3,8% su base annua, sintesi di una riduzione nel comparto abitativo (-1,7%) e di un andamento ancora sostenuto degli investimenti in fabbricati non residenziali e altre opere (+10,7%). Nel complesso, i **primi nove mesi del 2025, segnano, per gli investimenti in costruzioni, un incremento tendenziale del +3,2% su base annua.**

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), corretto per gli effetti di calendario, a ottobre 2025 registra un ulteriore aumento del +3,4% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente che porta il risultato complessivo dei primi dieci mesi a +4,5% nel confronto con lo stesso periodo del 2024. Su tale tendenza positiva continua ad incidere certamente l'avanzamento dei lavori previsti all'interno del PNRR, peraltro confermata dall'ottima performance della spesa per investimenti effettuata dai comuni, che nel corso del 2025 registra un aumento tendenziale del +15%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI (Indice Istat)

Variazioni % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*



*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Analogamente ai dati Istat di contabilità nazionale, anche nel caso dell'indice di produzione si tratta di dati provvisori che, come detto, vanno letti con prudenza, in quanto i vari compatti che compongono il settore non evidenziano tendenze univoche, rendendo, pertanto, la previsione per le costruzioni nel complesso non di semplice lettura. In questo quadro articolato e ancora incerto, l'analisi va necessariamente integrata con altri indicatori che continuano, di contro, ad evidenziare segni di rallentamento nell'attività settoriale.

A tale riguardo, per esempio, i dati Istat dei **permessi di costruire**¹, indicatore utile per stimare la produzione futura, evidenziano per **l'edilizia residenziale**, dopo la dinamica positiva che ha caratterizzato il periodo compreso tra il 2016 e la prima parte dell'anno 2022, un'inversione di tendenza nel biennio successivo dei volumi concessi (rispettivamente, -8,9% nel 2023 e -2,6% nel 2024). Anche i dati riferiti al primo semestre del 2025 indicano un'ulteriore flessione del -3% di nuove

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

superfici concesse, cui segue un primo segno tendenziale positivo nel terzo trimestre (+5,7% nel confronto con il terzo trimestre 2024).

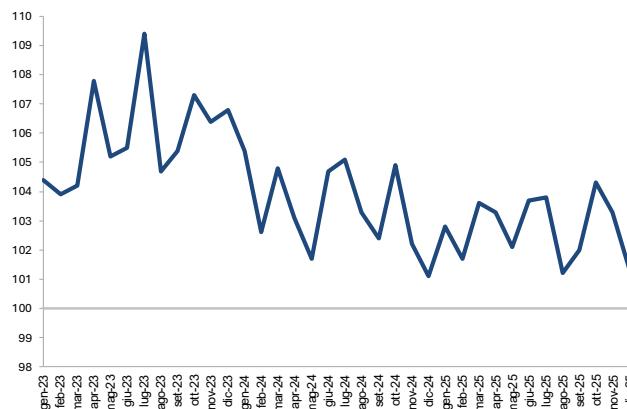
Per quanto riguarda l'**edilizia non residenziale**, a seguito di un biennio 2021-2022 caratterizzato da aumenti tendenziali rispettivamente del +22,1% e del +7,8% in termini di volumi concessi, si osserva una battuta d'arresto nei due anni successivi. Nel 2023 si registra, infatti, una flessione del -2,4% su base annua, seguita da un ulteriore calo dell'1,6% nel 2024. Questa dinamica negativa trova conferma anche nei dati trimestrali relativi ai primi nove mesi del 2025: le nuove superfici concesse risultano, nel complesso, in diminuzione del -0,6% rispetto ad un anno prima. In particolare, dopo riduzioni registrate nella prima parte dell'anno, segue un dato positivo nel terzo trimestre pari al +11,1% rispetto al terzo trimestre 2024.

Anche i dati **ENEA-MASE legati agli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico** manifestano un drastico ridimensionamento: nei primi 11 mesi del 2025, i lavori realizzati ammontano a meno di 5 miliardi, in calo di oltre il 77% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Un quadro meno drammatico, ma altrettanto significativo, emerge anche dai dati dei "bonifici parlanti", ovvero i pagamenti effettuati tramite bonifico bancario per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico agevolati dai bonus ordinari. Al netto dell'andamento particolarmente positivo registrato nel mese di gennaio - verosimilmente legato in larga parte a lavori realizzati nel corso del 2024 - il volume d'affari mostra infatti un progressivo ridimensionamento già dai mesi successivi. La flessione diventa più marcata nel secondo trimestre dell'anno, fino a evidenziare una contrazione tendenziale intorno al 20%.

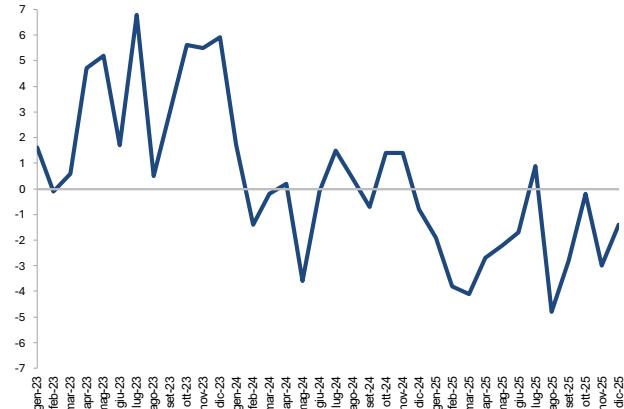
Parallelamente, i segnali che arrivano dall'indice mensile Istat sul clima di fiducia delle imprese di costruzioni², mostrano, negli ultimi mesi dell'anno, un quadro nel complesso moderatamente negativo. Come emerge dal grafico, dopo l'accelerazione registrata nel 2023 e un nuovo picco a gennaio 2024, l'indice, a partire da maggio 2024, ha manifestato una progressiva discesa, proseguita a ritmi moderati anche nel 2025. Una dinamica simile emerge dal saldo dei giudizi delle imprese in merito al portafoglio ordini e ai piani di costruzione. Infatti, dopo un 2023 ampiamente in territorio positivo, il saldo si è gradualmente ridotto nel 2024 fino a diventare negativo durante il 2025, manifestando in media un valore pari a -2,3 punti.

CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI
Dati grezzi - numero indice 2021=100



Elaborazione ANCE su dati ISTAT

GIUDIZI DELLE IMPRESE SUGLI ORDINI E SUI PIANI DI COSTRUZIONE
Saldi mensili - dati grezzi



Elaborazione ANCE su dati ISTAT

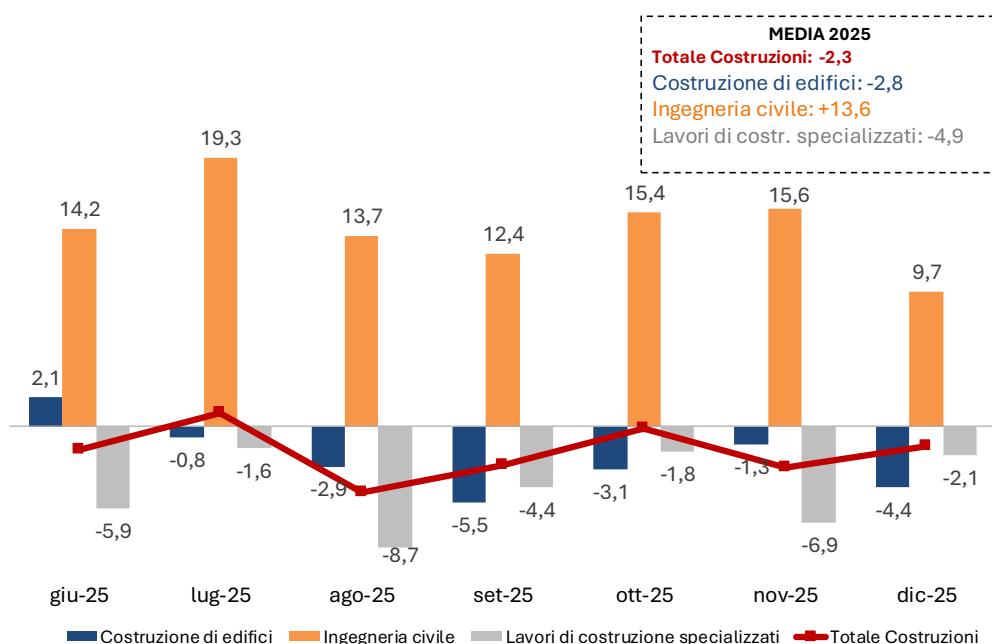
Scendendo nel dettaglio dei comparti, si osserva che il calo dell'attività espresso dalle imprese di costruzioni ha riguardato le imprese che svolgono lavori relativi alla costruzione di edifici (-2,8 in

² L'indagine è effettuata su un panel di 700 imprese con almeno tre addetti ed è finalizzata a rilevare le aspettative delle imprese su alcune tematiche chiave, quali giudizi sul livello degli ordini e/o piani di costruzione e le attese sull'occupazione.

media d'anno) e quelle operanti nel segmento dei lavori di costruzioni specializzati (-4,9 punti). Di contro le imprese impegnate nei lavori di ingegneria civile riportano un giudizio ampiamente positivo (+13,6 punti). Questa maggiore dinamicità trova conferma anche osservando l'andamento dei materiali utilizzati nei cantieri: in particolare, le quantità consegnate di tondo per cemento armato – uno dei prodotti siderurgici più impiegati del settore delle costruzioni – mostrano, secondo le stime Federacciai sui primi nove mesi del 2025, un andamento ancora in crescita, con un incremento tendenziale del 14%.

GIUDIZI DELLE IMPRESE SUGLI ORDINI E SUI PIANI DI COSTRUZIONE

Saldi mensili per comparto - dati grezzi



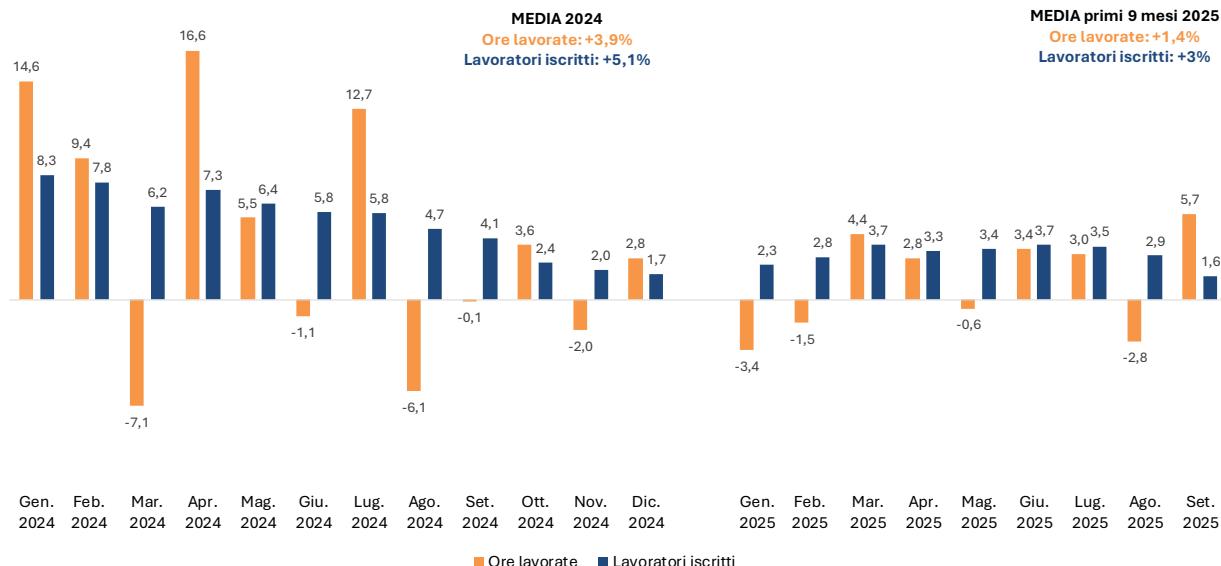
Elaborazione Ance su dati ISTAT

Come già anticipato, e come i dati appena analizzati confermano, attualmente le opere pubbliche stanno vivendo una forte espansione legata alla realizzazione e conclusione degli interventi PNRR. Anche in termini di domanda di lavori pubblici, espressa dai bandi di gara promossi sul mercato, il 2025 vede una ripresa, dopo il netto ridimensionamento “fisiologico” dell’anno precedente, che si confrontava con i livelli eccezionali raggiunti nel biennio 2022-2023. Nei primi undici mesi dello scorso anno, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sulle gare pubblicate, i bandi per lavori pubblici hanno registrato un aumento tendenziale di circa il 7% nel numero e di quasi il 30% in valore, mantenendosi su livelli elevati rispetto alla serie storica in termini di ammontare complessivamente bandito (oltre 46 miliardi).

In merito infine, alle tendenze sull’occupazione, i dati elaborati dalle Cnec su 113 Casse Edili/Edilcasse evidenziano, nei primi nove mesi del 2025, un contenuto aumento del +1,4% su base annua delle ore lavorate, sintesi di andamenti mensili altalenanti. Per i lavoratori iscritti, si registra una crescita più consistente pari al +3% rispetto ai primi nove mesi del 2024. In merito ai suddetti risultati, si ritiene opportuno ricordare che i dati delle Casse Edili fanno riferimento alle imprese più strutturate operanti nel settore. Queste ultime, fortemente impegnate nella fase conclusiva dei lavori riferiti al Piano Europeo di prossima scadenza, contribuiscono certamente a sostenere i livelli occupazionali del settore.

ORE LAVORATE E LAVORATORI ISCRITTI

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

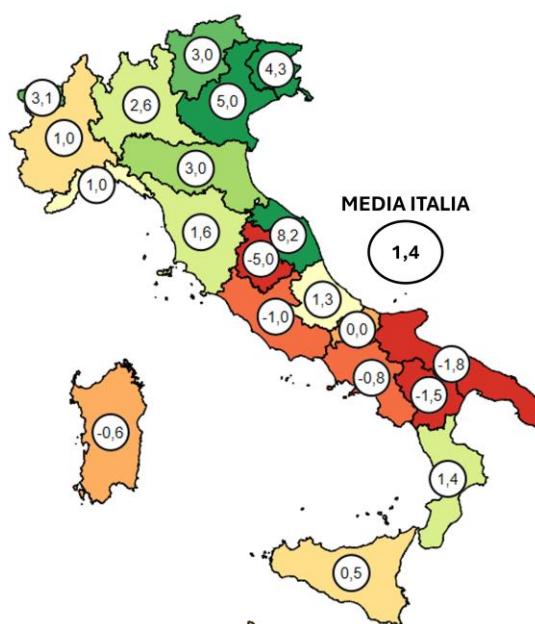


Elaborazione Ance su dati CNCE : dati su 113 casse edili /edilcasse. Estrazione di dicembre 2025

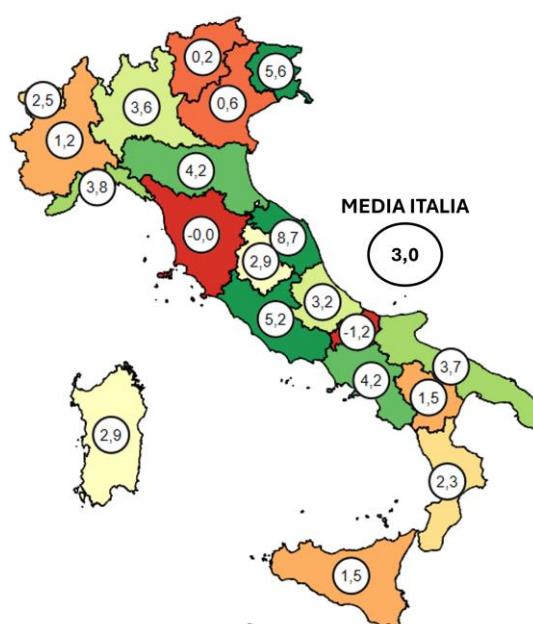
Le dinamiche positive espresse a livello nazionale per le ore lavorate (+1,4%) e i lavoratori iscritti (+3%) si riflettono in modo differenziato sul territorio. In particolare, in termini di ore lavorate, in molte delle regioni del Centro- Nord si rilevano variazioni positive superiori alla media, come nel caso delle Marche, dove si è raggiunto un incremento tendenziale del +8,2%; seguite da Veneto e Friuli-Venezia Giulia con aumenti rispettivamente pari a +5% e a +4,3% su base annua. Di contro, quattro regioni del Mezzogiorno sperimentano un primo calo: Puglia (-1,8%), Basilicata (-1,5%), Campania (-0,8%) e Sardegna (-0,6%).

Con riferimento ai lavoratori iscritti, il buon andamento dell'occupazione nelle Casse Edili su scala nazionale (+3%) è comune a tutte le tre macroaree, contraddistinte da incrementi piuttosto simili. Analogamente alle ore lavorate, le Marche sono la regione con il più alto tasso di crescita nella media dei primi 9 mesi del 2025 (+8,7% su base annua), ed altrettanto positiva è la performance del Friuli-Venezia Giulia (+5,6%), del Lazio (+5,2%), dell'Emilia-Romagna e della Campania, entrambe con un aumento del +4,2%.

Ore lavorate - Primi 9 mesi 2025
Variazioni percentuali % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Lavoratori iscritti - Primi 9 mesi 2025
Variazioni percentuali % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE - 113 casse edili. Estrazione di dicembre 2025

Elaborazione Ance su dati CNCE - 113 casse edili. Estrazione di dicembre 2025

L'edilizia residenziale

Nel 2025, secondo le stime Ance, gli investimenti in abitazioni ammontano a 104.476 milioni di euro e registrano una contrazione del -15,6% in termini reali rispetto al 2024.

A determinare questo risultato contribuisce in modo decisivo il progressivo depotenziamento degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, che ha indebolito uno dei principali motori di crescita del settore. In particolare, viene meno il ruolo trainante della manutenzione straordinaria, un comparto che era arrivato a rappresentare circa il 40% degli investimenti complessivi.

Nel dettaglio, nel 2025 gli investimenti in nuove abitazioni si attestano a 21.283 milioni di euro, facendo segnare un'ulteriore flessione del -5,0% in termini reali. Questo andamento è legato alla riduzione dei permessi di costruire, in calo ininterrotto dal 2022, con una diminuzione del -8,9% nel 2023 e un'ulteriore contrazione nel 2024 dei volumi concessi, pari a -2,6%.

Le difficoltà della nuova edilizia si inseriscono in una più ampia e complessa “questione abitativa”, che non può essere letta come un fenomeno congiunturale, ma come l'espressione di un problema strutturale. Alla base, vi è la mancanza di una strategia di lungo periodo nelle politiche abitative, evidente sia nell'assenza di interventi strutturali mirati, sia nella carenza di strumenti efficaci per monitorare e analizzare l'evoluzione dei fabbisogni abitativi.

Senza un approccio integrato e orientato al futuro, il rischio è che l’“emergenza casa” si accentui ulteriormente, con effetti rilevanti non solo per le famiglie, ma anche per la coesione sociale e lo sviluppo economico del Paese. Diventa quindi urgente l'adozione di una politica abitativa che non si limiti a gestire le emergenze, ma che punti a prevenirle attraverso una pianificazione strategica.

Si tratta di una criticità che l'Ancé ha più volte segnalato, evidenziando la necessità, tra l'altro, di una revisione organica delle normative edilizie e urbanistiche. L'obiettivo è superare le disposizioni ormai obsolete e adottare una visione integrata, capace di favorire la rigenerazione urbana e di rispondere in modo più efficace alle esigenze abitative.

Passando al **comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, nel 2025 gli investimenti si attestano a 83.193 milioni di euro, registrando una riduzione del -18% in termini reali rispetto all'anno precedente.** A pesare su questo andamento, come anticipato, è soprattutto la progressiva riduzione degli incentivi fiscali dedicati a questi interventi. Per molti anni, le misure di agevolazione hanno rappresentato un elemento di sostegno decisivo per il comparto, soprattutto in una fase di prolungata debolezza della nuova edilizia. In particolare, nel periodo successivo al 2008, gli incentivi hanno contribuito a mantenere attiva la manutenzione abitativa fino al 2020, attenuando gli effetti di una crisi che ha portato il settore delle costruzioni a una contrazione complessiva prossima al -40%.

Le costruzioni non residenziali private

Per gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, pari a 31.556 milioni, si registra una tenuta dei livelli produttivi **nel 2025, con +0,5% su base annua in termini reali.** Tale risultato deriva dalla sintesi di un andamento ancora positivo della manutenzione straordinaria, a fronte di una flessione dei nuovi investimenti.

In particolare, per gli interventi di recupero, stimati in circa 6 miliardi, si prevede un ulteriore aumento del +1%, dopo il buon risultato già evidenziato nell'anno precedente (+3,8%). A tale riguardo continuano a fornire un positivo contributo i principali segmenti di attività come retail, alberghi e logistica. Si tratta di settori che, più di altri, stanno intercettando i cambiamenti in atto nel mercato e nelle esigenze della domanda, dimostrando una buona capacità di adattamento e di tenuta.

Alla base di questa dinamica vi sono fattori strutturali sempre più rilevanti. La crescente attenzione alla sostenibilità ambientale, la necessità di contenere i consumi energetici e l'urgenza di adeguare il patrimonio edilizio agli standard tecnologici e normativi più moderni stanno orientando in modo deciso le scelte di investimento. Questi elementi non rappresentano più solo obiettivi di lungo periodo, ma criteri concreti che influenzano le decisioni quotidiane di imprese, famiglie e operatori del settore.

In merito alle nuove iniziative non residenziali private, la stima è di una flessione del -1,5% rispetto al 2024. Questa stima riflette il perdurare di un trend negativo dei permessi di costruire (volumi concessi) relativi all'edilizia non residenziale in atto dal 2023.

Le costruzioni non residenziali pubbliche

Secondo l'Ancé, nel 2025 gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** sono pari a 96.558 milioni di euro. Rispetto al 2024 il comparto segna un ulteriore incremento del **+21% in quantità.**

Questa stima rafforza l'andamento positivo negli ultimi anni di un comparto che ha visto nel PNRR una grande opportunità di rilancio degli investimenti pubblici e la realizzazione di un sistema infrastrutturale per il Paese. Nella fase ormai conclusiva del Piano europeo, diventa, pertanto, essenziale uno sforzo corale di tutti i soggetti interessati, al fine di conseguire pienamente gli obiettivi fissati.

Il bilancio ad oggi appare nel complesso positivo, pur in presenza di alcune criticità e ritardi attuativi. Il Piano ha infatti innescato 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 l'orizzonte temporale del PNRR.

In questo contesto, il settore delle costruzioni si conferma uno dei principali motori del Piano: oltre il 52% della spesa complessivamente sostenuta al 31 agosto 2025 è riconducibile a investimenti che coinvolgono direttamente il comparto. Le imprese di costruzioni hanno dimostrato capacità di risposta, affidabilità e competenza, contribuendo in modo decisivo alla tenuta del settore e al sostegno del PIL e dell'occupazione, in una fase caratterizzata dal ridimensionamento degli investimenti privati e da un contesto economico complesso.

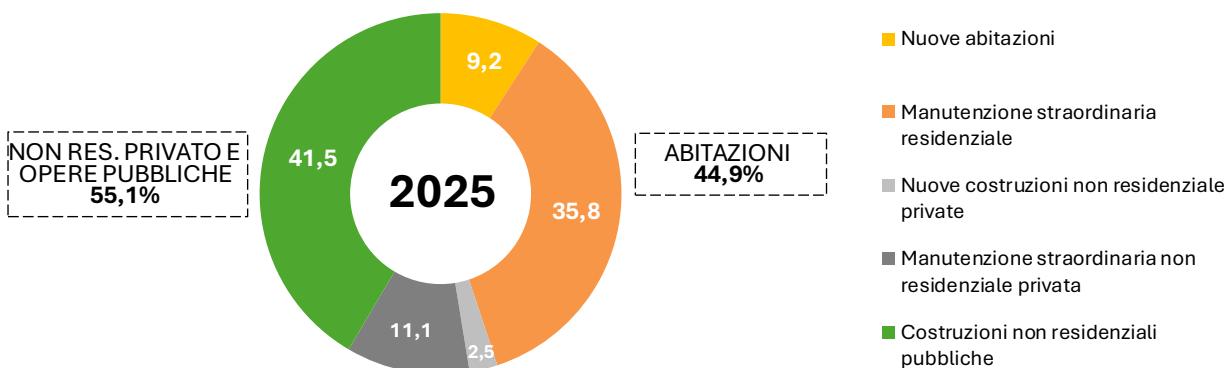
La spesa relativa agli investimenti PNRR che coinvolgono il settore delle costruzioni ha raggiunto i 31 miliardi, senza considerare i circa 14 miliardi di investimenti nel comparto privato sostenuti dal Superbonus. Tale spesa è concentrata principalmente su infrastrutture ferroviarie e opere diffuse sul territorio di competenza degli enti locali.

Il PNRR ha continuato a contribuire alla crescita degli investimenti a livello locale, testimoniata dall'andamento della spesa in conto capitale dei comuni che prosegue il percorso di crescita avviato a partire dal 2017, superando persino i livelli eccezionali registrati nel 2023 dovuti alla fine della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. Anche nel 2025, i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE) segnano un ulteriore incremento del +15% su base annua.

Allo stesso modo il Piano ha dato impulso agli investimenti sulla rete ferroviaria. Il principale soggetto attuatore, RFI, ha incrementato nel corso del 2024 gli investimenti del 16%, più che raddoppiando i livelli rispetto al 2020.

Anche l'Anas, benché sostanzialmente esclusa dal programma del Piano europeo, mostra livelli di investimento superiori rispetto al 2024, sia per le nuove realizzazioni sia per la manutenzione straordinaria.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* PER COMPARTO - Composizione %



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

Previsioni 2026

Le previsioni Ance sul settore per il 2026, pur inserendosi in un contesto geopolitico internazionale molto complesso e altamente instabile, tornano ad essere positive dopo il ridimensionamento - sempre sui livelli elevati - registrato nel biennio precedente.

L'Ance prevede per il 2026, un aumento degli investimenti in costruzioni del +5,6% su base annua. Questo risultato è fortemente influenzato dalle opere pubbliche, in accelerazione per la fase conclusiva degli interventi legati al PNRR. La stima Ance è, infatti, di un ulteriore aumento del +12% rispetto all'anno precedente.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2025 Milioni di euro	2023	2024	2025 ^(*)	2026 ^(*)
	Variazioni % in quantità				
COSTRUZIONI	232.590	19,9%	-4,7%	-1,1%	5,6%
ABITAZIONI	104.476	27,8%	-17,2%	-15,6%	1,9%
- nuove	21.283	8,3%	-1,5%	-5,0%	-4,5%
- manutenzione straordinaria	83.193	32,0%	-20,0%	-18,0%	3,5%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	128.114	9,5%	14,6%	15,2%	8,7%
Non residenziale privato	31.556	-13,8%	2,8%	0,5%	-1,2%
- <i>privato nuovo</i>	5.832	-26,6%	-1,2%	-1,5%	-3,0%
- <i>manutenzione straordinaria</i>	25.724	-10,0%	3,8%	1,0%	-0,8%
Opere Pubbliche	96.558	25,0%	20,0%	21,0%	12,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà. (°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Oltre al comparto delle opere pubbliche previsto in crescita per il 2026, si stima un rimbalzo positivo per gli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), dopo il forte ridimensionamento dell'ultimo biennio. Su tale dinamica incide sicuramente la proroga prevista nella legge di bilancio 2026 delle aliquote riferite agli incentivi fiscali (50/36%), oltre che una sensibilità ormai acquisita delle famiglie ai temi dell'efficienza energetica/sostenibilità, anche in una logica di contenimento delle spese del bilancio familiare.

Restano invece in difficoltà gli altri segmenti del settore, in particolare gli investimenti nelle nuove abitazioni (-4,5%) e nel nuovo non residenziale (-3%), frenati dal calo dei permessi di costruire. A fronte di questo andamento, si registra però un primo segnale incoraggiante nel terzo trimestre del 2025, con un aumento delle superfici autorizzate pari al +5,7% nel comparto residenziale e al +11,1% in quello non residenziale. Con riferimento a quest'ultimo, la valutazione negativa risente anche di un contesto di forte incertezza, che potrebbe ulteriormente peggiorare i livelli produttivi di questo comparto, particolarmente legato all'andamento del contesto economico. Infine, il 2026 vede una prima frenata della manutenzione straordinaria non residenziale (-0,8%), dopo l'espansione del biennio precedente.

L'imminente scadenza del PNRR rende necessaria una decisa accelerazione per raggiungere tutti gli obiettivi previsti dal Piano. In questa direzione, un supporto significativo è arrivato dall'ultima revisione del Piano, recentemente approvata dalla Commissione Europea. Sfruttando al massimo la flessibilità concessa dall'UE, la revisione ha introdotto alcune modifiche volte a scongiurare la perdita dei fondi, tra cui la possibilità di impiegare una parte delle risorse anche dopo il 2026 attraverso la creazione di strumenti finanziari dedicati e il coinvolgimento di capitali privati. Queste risorse saranno destinate a investimenti strategici, in particolare nel settore idrico e per la realizzazione di alloggi per studenti.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) - Milioni di euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ^(*)	2025 ^(*)	2026 ^(*)
Valori correnti															
COSTRUZIONI	143.571	131.440	122.350	120.218	118.499	121.174	125.311	128.446	121.843	169.747	202.142	243.912	232.261	232.590	250.173
Abitazioni	70.654	67.536	62.004	59.861	59.087	60.120	61.404	60.642	56.383	90.370	114.442	147.937	122.389	104.476	108.346
- nuove	28.331	23.874	17.658	15.044	13.465	14.759	15.066	16.736	17.783	19.603	20.526	22.497	22.138	21.283	20.691
- manutenzione straordinaria	42.323	43.662	44.346	44.817	45.622	45.361	46.338	43.906	38.600	70.767	93.916	125.440	100.252	83.193	87.654
Non residenziale privato e opere pubbliche	72.917	63.904	60.346	60.357	59.412	61.054	63.907	67.805	65.460	79.377	87.700	95.975	109.871	128.114	141.828
Non residenziale privato	30.346	25.385	23.848	25.099	25.899	29.394	32.711	32.725	29.805	34.920	35.057	30.198	31.018	31.556	31.736
- privato nuovo	8.138	5.845	3.928	5.398	6.780	8.777	11.305	12.869	11.322	11.483	8.079	5.928	5.851	5.832	5.759
- manutenzione straordinaria	22.208	19.540	19.920	19.701	19.119	20.617	21.406	19.856	18.483	23.437	26.978	24.270	25.167	25.724	25.977
Opere pubbliche	42.571	38.519	36.498	35.258	33.513	31.660	31.196	35.080	35.655	44.457	52.643	65.777	78.853	96.558	110.091
Valori a prezzi 2020															
COSTRUZIONI	148.979	136.461	127.053	124.524	122.422	124.352	126.171	129.514	121.843	161.381	175.770	210.783	200.772	198.534	209.738
Abitazioni	74.512	71.041	65.180	62.576	61.284	61.836	61.888	61.280	56.383	86.262	100.422	128.292	106.243	89.617	91.293
- nuove	29.878	25.113	18.563	15.726	13.966	15.180	15.185	16.912	17.783	18.712	18.011	19.509	19.216	18.255	17.434
- manutenzione straordinaria	44.634	45.928	46.617	46.850	47.318	46.656	46.703	44.368	38.600	67.550	82.411	108.783	87.026	71.362	73.859
Non residenziale privato e opere pubbliche	74.468	65.420	61.873	61.947	61.138	62.515	64.283	68.234	65.460	75.120	75.348	82.491	94.530	108.917	118.444
Non residenziale privato	30.992	25.987	24.451	25.760	26.652	30.098	32.903	32.932	29.805	33.047	30.120	25.956	26.688	26.829	26.505
- privato nuovo	8.312	5.983	4.027	5.540	6.978	8.988	11.371	12.950	11.322	10.867	6.942	5.096	5.035	4.959	4.811
- manutenzione straordinaria	22.680	20.004	20.424	20.220	19.674	21.110	21.532	19.982	18.483	22.180	23.178	20.860	21.653	21.869	21.694
Opere pubbliche	43.476	39.433	37.422	36.187	34.486	32.417	31.380	35.302	35.655	42.073	45.228	56.535	67.842	82.089	91.939
Variazioni % in valore															
COSTRUZIONI	-8,1%	-8,4%	-6,9%	-1,7%	-1,4%	2,3%	3,4%	2,5%	-5,1%	39,3%	19,1%	20,7%	-4,8%	0,1%	7,6%
Abitazioni	-5,1%	-4,4%	-8,2%	-3,5%	-1,3%	1,7%	2,1%	-1,2%	-7,0%	60,3%	26,6%	29,3%	-17,3%	-14,6%	3,7%
- nuove	-14,3%	-15,7%	-26,0%	-14,8%	-10,5%	9,6%	2,1%	11,1%	6,3%	10,2%	4,7%	9,6%	-1,6%	-3,9%	-2,8%
- manutenzione straordinaria	2,2%	3,2%	1,6%	1,1%	1,8%	-0,6%	2,2%	-5,2%	-12,1%	83,3%	32,7%	33,6%	-20,1%	-17,0%	5,4%
Non residenziale privato e opere pubbliche	-10,9%	-12,4%	-5,6%	0,0%	-1,6%	2,8%	4,7%	6,1%	-3,5%	21,3%	10,5%	9,4%	14,5%	16,6%	10,7%
Non residenziale privato	-11,8%	-16,3%	-6,1%	5,2%	3,2%	13,5%	11,3%	0,0%	-8,9%	17,2%	0,4%	-13,9%	2,7%	1,7%	0,6%
- privato nuovo	-3,2%	-28,2%	-32,8%	37,4%	25,6%	29,5%	28,8%	13,8%	-12,0%	1,4%	-29,6%	-26,6%	-1,3%	-0,3%	-1,3%
- manutenzione straordinaria	-14,6%	-12,0%	1,9%	-1,7%	-3,0%	7,8%	3,8%	-7,2%	-6,9%	26,8%	15,1%	-10,0%	3,7%	2,2%	1,0%
Opere pubbliche	-10,2%	-9,5%	-5,2%	-3,4%	-4,9%	-5,5%	-1,5%	12,5%	1,6%	24,7%	18,4%	24,9%	19,9%	22,5%	14,0%
Variazioni % in quantità															
COSTRUZIONI	-8,9%	-8,4%	-6,9%	-2,0%	-1,7%	1,6%	1,5%	2,6%	-5,9%	32,5%	8,9%	19,9%	-4,7%	-1,1%	5,6%
Abitazioni	-6,4%	-4,7%	-8,3%	-4,0%	-2,1%	0,9%	0,1%	-1,0%	-8,0%	53,0%	16,4%	27,8%	-17,2%	-15,6%	1,9%
- nuove	-15,5%	-15,9%	-26,1%	-15,3%	-11,2%	8,7%	0,0%	11,4%	5,1%	5,2%	-3,7%	8,3%	-1,5%	-5,0%	-4,5%
- manutenzione straordinaria	0,8%	2,9%	1,5%	0,5%	1,0%	-1,4%	0,1%	-5,0%	-13,0%	75,0%	22,0%	32,0%	-20,0%	-18,0%	3,5%
Non residenziale privato e opere pubbliche	-11,3%	-12,1%	-5,4%	0,1%	-1,3%	2,3%	2,8%	6,1%	-4,1%	14,8%	0,3%	9,5%	14,6%	15,2%	8,7%
Non residenziale privato	-12,2%	-16,1%	-5,9%	5,4%	3,5%	12,9%	9,3%	0,1%	-9,5%	10,9%	-8,9%	-13,8%	2,8%	0,5%	-1,2%
- privato nuovo	-3,6%	-28,0%	-32,7%	37,6%	26,0%	28,8%	26,5%	13,9%	-12,6%	-4,0%	-36,1%	-26,6%	-1,2%	-1,5%	-3,0%
- manutenzione straordinaria	-15,0%	-11,8%	2,1%	-1,0%	-2,7%	7,3%	2,0%	-7,2%	-7,5%	20,0%	4,5%	-10,0%	3,8%	1,0%	-0,8%
Opere pubbliche	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-3,3%	-4,7%	-6,0%	-3,2%	12,5%	1,0%	18,0%	7,5%	25,0%	20,0%	21,0%	12,0%
Deflatori															
COSTRUZIONI	0,9%	-0,1%	0,0%	0,3%	0,3%	0,7%	1,9%	-0,1%	0,8%	5,2%	9,3%	0,6%	-0,1%	1,3%	1,8%
Abitazioni	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,1%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,2%	-0,1%	1,2%	1,8%
- nuove	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,1%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,2%	-0,1%	1,2%	1,8%
- manutenzione straordinaria	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,1%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,2%	-0,1%	1,2%	1,8%
Non residenziale privato e opere pubbliche	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%
Non residenziale privato	0,4%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,1%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%
- privato nuovo	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,1%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%
- manutenzione straordinaria	0,4%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%
Opere pubbliche	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica

A cura della Direzione Politiche Fiscali

Con la legge 199/2025 (legge di Bilancio 2026) viene **prorogata per tutto il 2026 la disciplina dei bonus edilizi** “ordinari” – *Bonus ristrutturazioni, Ecobonus ordinario e Sismabonus ordinario*, compreso il *Sismabonus acquisti* – **alle medesime condizioni stabilite per il 2025**, con aumento della percentuale di detrazione al 50% per gli interventi eseguiti su unità immobiliari adibite ad abitazione principale, e al 36% per interventi effettuati su “seconde case” o altri immobili. Resta ferma la proroga dei suddetti bonus sino al 2027, con la riduzione delle aliquote sopra indicate, rispettivamente al 36% e al 30%.

Viene **prorogato sino al 2026 anche il Bonus mobili** nella misura pari al 50% sino ad un massimo di spesa pari a 5.000 euro.

Nessuna proroga, invece, è stata prevista per il **Bonus Barriere architettoniche al 75%** in vigore sino allo scorso 31 dicembre 2025, per cui, dal 2026, gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche confluiranno nel *Bonus ristrutturazioni*, alle condizioni e misure per questo previste.

Allo stesso modo, anche il **Superbonus è terminato il 31 dicembre 2025**, salvo quello al 110% per le aree del cratere del Centro Italia, in caso di istanze, o provvedimenti abilitativi, presentati dal 30 marzo 2024 e nell’ipotesi di opzione per lo sconto in fattura, o per la cessione del corrispondente credito d’imposta (proroga prevista dal DL 95/2025, convertito con modifiche nella legge 118/2025).

BONUS RISTRUTTURAZIONI

- **Durata e aliquote** La **detrazione IRPEF** per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** viene **rimodulata dal 2025 sino al 2027**, con aliquote differenziate applicabili nel seguente modo:

- **nel 2026 al 50%** per l’**abitazione principale** del proprietario o del titolare di diritti reali e al **36%** per le **altre abitazioni** e al, sino ad un massimo di spese pari a **96.000 euro**;
- **nel 2027 al 36%** per l’**abitazione principale** del proprietario o del titolare di diritti reali, e al **30%** per le **altre abitazioni** sino ad un massimo di spese pari a **96.000 euro**;
- **dal 2028 al 2033** al **30%** a prescindere se si tratti, o meno, di abitazione principale, sino ad un massimo di spese pari a **48.000 euro**;
- **dal 2034 torna “a regime”** al **36%** nel limite di spese massimo pari a **48.000 euro** (detrazione a regime prevista dall’art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986).

- **Modalità operative della detrazione** Invariate **le disposizioni operative già applicabili “a regime”** nonché l’ambito soggettivo e gli interventi di recupero per i quali viene riconosciuta la detrazione.

- **Beneficiari e immobili agevolati** In particolare, **la detrazione spetta a favore dei soggetti IRPEF** (ivi compresi gli imprenditori individuali, i soci di cooperative e di società semplici, di s.n.c. e di s.a.s.) per gli interventi eseguiti sulle **unità immobiliari a destinazione residenziale** (per gli esercenti attività d’impresa solo sulle abitazioni costituenti “immobili patrimonio”). Sono invece **esclusi i lavori eseguiti su fabbricati a destinazione non residenziale**.

Il beneficio è riconosciuto anche per l’acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione/ristrutturazione o cooperative edilizie, e viene calcolato sul 25% del prezzo d’acquisto, da assumere fino ad un massimo di 96.000 euro.

Per fruire dell’agevolazione, l’abitazione deve essere acquistata entro 18 mesi dalla data di fine lavori.

- **Interventi agevolati**

Vengono **confermati gli interventi già agevolati** quali i lavori di:

- manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni degli immobili abitativi;
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia effettuati su abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché sulle parti comuni degli stessi;
- ricostruzione o ripristino a seguito di eventi calamitosi;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Con il **venir meno del cd “bonus barriere architettoniche”**, in vigore sino al 31 dicembre 2025 con la più alta percentuale del 75%, tali **interventi, dal 2026, sono agevolati unicamente con il Bonus ristrutturazioni e nelle misure per questo fissate**;

- prevenzione del rischio di atti illeciti sull’abitazione ad opera di terzi;
- cablatura degli edifici;
- contenimento dell’inquinamento acustico;
- conseguimento di risparmi energetici ad esclusione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili;
- messa in sicurezza statica ed antisismica;
- bonifica dall’amianto;
- ammodernamento volti ad evitare gli infortuni domestici;
- acquisto (o realizzazione) di box o posti auto di nuova costruzione, pertinenti ad abitazioni.

Resta fermo, inoltre, il riconoscimento del beneficio per le spese di progettazione e per le prestazioni professionali connesse all’esecuzione degli interventi.

BONUS MOBILI

- **Durata e aliquota**

Prorogata **sino al 31 dicembre 2026** anche la **detrazione IRPEF del 50%** per l’**acquisto di mobili ed elettrodomestici** (ad alto rendimento energetico), finalizzati all’arredo dell’abitazione oggetto di ristrutturazione, utilizzabile su un **tetto massimo di spese agevolate pari a 5.000 euro**. Si ricorda che l’agevolazione è riconosciuta a prescindere dall’ammontare delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione.

RISPARMIO ENERGETICO

- **Durata e aliquote**

Si applica sino al **31 dicembre 2027** la **detrazione IRPEF/IRES (cd Ecobonus ordinario)** per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nelle seguenti percentuali:

- nel **2026** al 50% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per tutti gli altri immobili;
- nel **2027** al 36% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 30% per tutti gli altri immobili.

- **Interventi agevolati**

Non cambia nulla per quanto riguarda la tipologia di interventi e i tetti massimi di detrazione spettante, compresa l’esclusione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, operante dal 2025. Pertanto, continuano ad

essere agevolati i seguenti interventi:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (fino a un limite massimo di detrazione di 30.000 euro).

Le nuove aliquote, differenziate in funzione della destinazione ad abitazione principale dell'unità oggetto di lavori, si applicano anche a quegli interventi che sino al 31 dicembre 2024 erano agevolati con la più alta aliquota del 65%:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (fino a un limite massimo di detrazione di 100.000 euro).

Confermate le ulteriori modalità operative del beneficio già vigenti.

● Immobili delle imprese

Resta fermo che **l'Ecobonus continuerà ad applicarsi sino al 2027 anche agli interventi effettuati sugli immobili delle imprese (strumentali, merce, patrimonio) seppure nelle nuove percentuali del 36% nel 2026, e del 30% nel 2027.**

SICUREZZA ANTISISMICA

● Durata e aliquote

Si applica sino al 31 dicembre 2027 anche la detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica, (cd. *Sismabonus ordinario*).

Di seguito le percentuali a **prescindere dal miglioramento di classe sismica**:

- nel **2026** al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per tutti gli altri immobili;
- nel **2027** al 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 30% per tutti gli altri immobili.

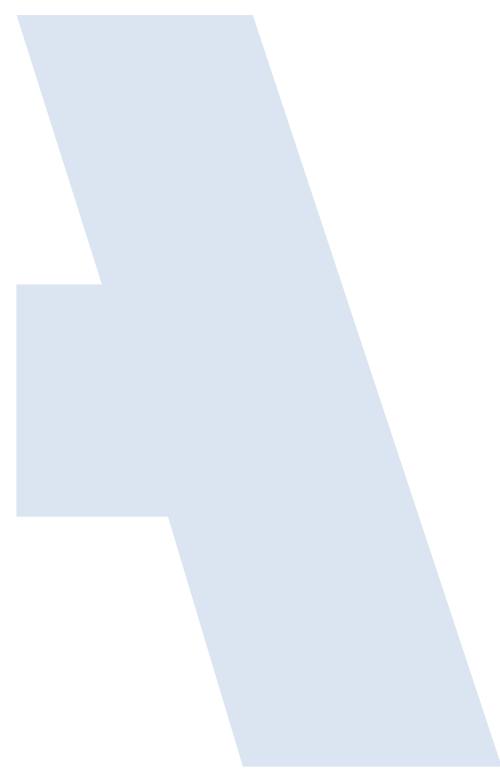
● Sismabonus sugli acquisti di unità immobiliari antisismiche

La proroga al **2027** coinvolge anche la disciplina del cd. ***Sismabonus acquisti*** che segue, anche per i rogiti stipulati nel 2026, le percentuali sopra indicate.

La detrazione è riconosciuta all'acquirente purché le unità immobiliari acquistate, site nelle zone sismiche 1, 2 o 3, facciano parte di interi fabbricati demoliti e ricostruiti in chiave antisismica con il miglioramento di 1 o 2 classi. Essenziale, inoltre, che sia i lavori, che la cessione delle unità, vengano effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione e che la vendita avvenga entro 30 mesi dalla fine dei lavori.

● Immobili delle imprese

Resta fermo che **il Sismabonus, compreso il Sismabonus acquisti, continuerà ad applicarsi sino al 2027 anche agli immobili delle imprese (strumentali, merce, patrimonio) seppure nelle nuove percentuali del 36% nel 2026, e del 30% nel 2027.**



2. ● **Investimenti che fanno l'impresa: la nuova solidità delle costruzioni**

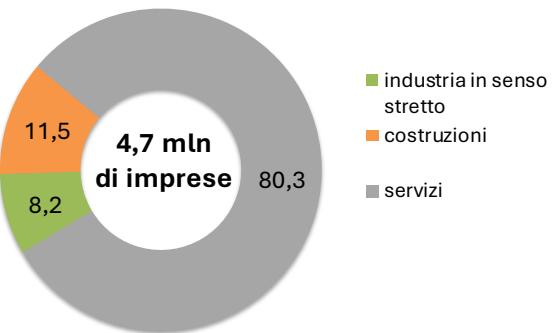
2. Investimenti che fanno l'impresa: la nuova solidità delle costruzioni

Struttura e dinamiche delle imprese di costruzioni

Nel 2023, secondo dati Istat³, le costruzioni si compongono di oltre 543mila realtà, pari all' 11,5% dell'offerta produttiva dell'intero sistema italiano industriale e dei servizi, formata da 4,7mln imprese. I servizi contano per l'80% sulla numerosità totale, mentre il restante 8,2% delle imprese opera nell'industria in senso stretto.

In termini dimensionali, le imprese di costruzioni operano su scala ridotta, con 3 addetti in media per impresa, contro gli 11 dell'industria in senso stretto e i 4 dell'intero sistema economico.

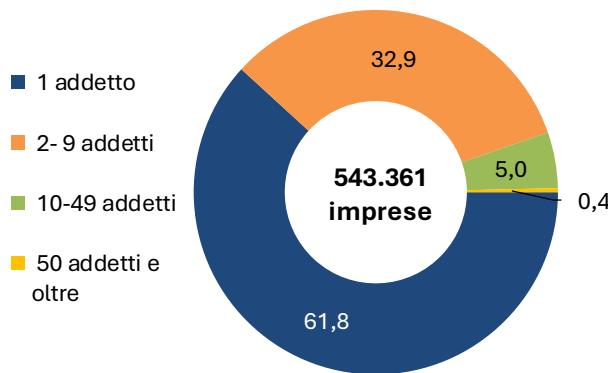
SISTEMA INDUSTRIALE E DEI SERVIZI
N.ro imprese nel 2023 - Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % per classi di addetti - 2023



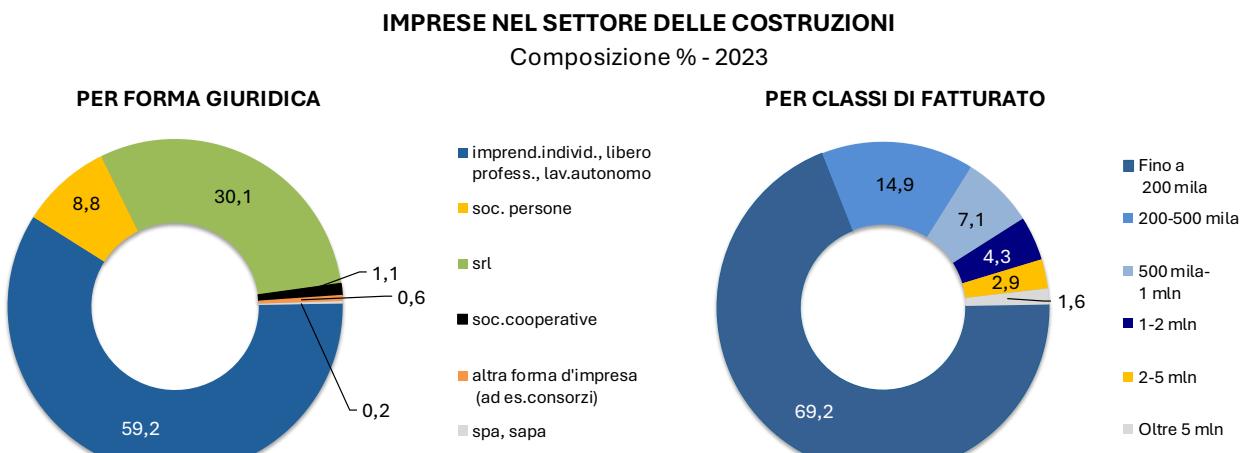
Elaborazione Ance su dati Istat

Tale caratteristica strutturale trova conferma nella suddivisione delle imprese per classi di addetti, che risulta estremamente frammentata. Ben il 62% dell'offerta produttiva nel settore delle costruzioni, ovvero circa 335mila imprese, è, infatti, costituito da realtà con solo un addetto. Un'altra quota importante, pari a un terzo, ricade nella fascia 2-9 addetti (quasi 180mila imprese). Pertanto, **il 95% del numero totale delle realtà operanti nel settore ha meno di 10 addetti**.

Completano l'offerta produttiva settoriale, con quote più contenute, le imprese ricadenti nella fascia 10-49 addetti (5%, per quasi 27mila unità) e 50 addetti e oltre (lo 0,4%, per 1.900 realtà).

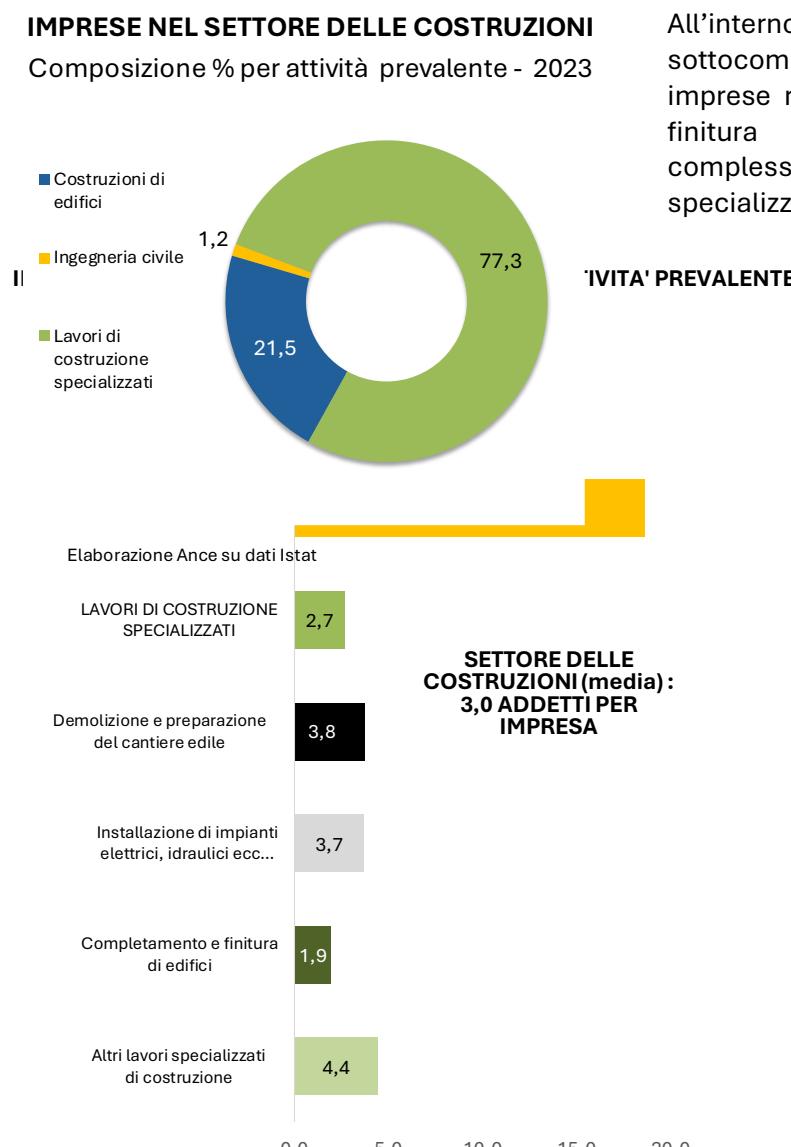
Anche la disarticolazione dei dati per forma giuridica e per classi di fatturato fa emergere un quadro composto in prevalenza da **“ditte individuali, liberi professionisti, lavoratori autonomi”** (quasi il 60% del totale) e giri di affari piuttosto contenuti, con l'85% delle imprese di costruzioni che dichiara di avere un fatturato inferiore ai 500mila euro (in particolare quasi il 70% al di sotto dei 200mila).

³ Registro Asia delle imprese attive. Ultimo dato disponibile 2023. L'Ateco di riferimento è Ateco 2007; per i dati sulle imprese riferiti al nuovo Ateco 2025, la diffusione è prevista nella prima metà del 2026.



Elaborazione Ance su dati Istat

Guardando all'attività esercitata in via prevalente, emerge una concentrazione elevata di imprese con codice 43: **oltre i tre quarti dell'offerta produttiva** (il 77% del totale, ovvero 420mila realtà su 543mila complessive) **si occupa 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) lavorano nell'ingegneria civile.



All'interno dei lavori specializzati, i sottocomparti con un maggior numero di imprese risultano essere il “completamento e finitura di edifici” (60% delle realtà complessivamente riferite ai lavori di costruzione specializzati) e l’“installazione impianti” (35% del totale di comparto).

Rimanendo nei principali comparti di attività e indagando la dimensione media, emerge che l'ingegneria civile risulta caratterizzata da imprese più strutturate rispetto al resto del settore: quasi 19 addetti per impresa, contro i 3 del dato di media. A tal riguardo, è bene evidenziare che la suddivisione delle imprese operanti nell'ingegneria civile per classi di addetti si distingue per una quota delle realtà con un addetto notevolmente inferiore rispetto alla media (36% contro il 62%); viceversa sale a circa un quarto il peso della classe 10-49 addetti (a fronte di un 5% di media).

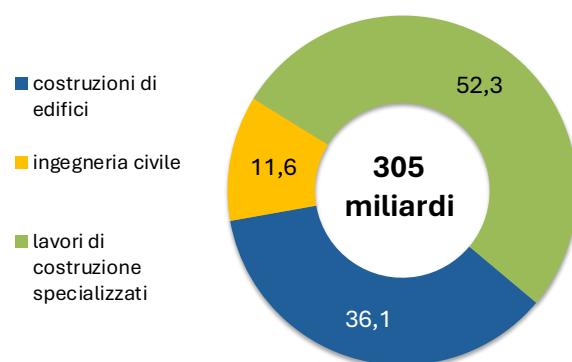
Tornando agli altri comparti, si

osservano valori maggiormente in linea con la dimensione media del settore. In particolare, per le imprese con codice 41 (costruzioni di edifici), il dato si attesta mediamente a 3,3 addetti per impresa, mentre i lavori specializzati, nel complesso, si fermano a 2,7 addetti, influenzati dalla dimensione contenuta nel sottocomparto “completamento e finitura di edifici” (1,9 addetti in media per impresa).

Anche l’analisi in termini di fatturato per attività prevalente e classi di addetti può fornire ulteriori elementi a completare l’analisi strutturale dell’offerta produttiva delle costruzioni. In particolare, sempre secondo dati Istat⁴, nel 2023, le costruzioni hanno generato un fatturato pari a 305 miliardi. Guardando ai principali comparti di attività, emerge che poco più della metà del giro di affari totale (circa 160 miliardi) è riferito ai lavori di costruzione specializzati. Si ricorda che in termini di numerosità il codice 43 incideva per oltre i tre quarti.

FATTURATO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % per categoria prevalente - 2023



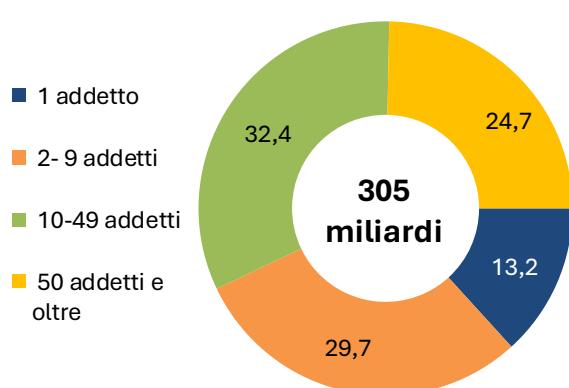
Elaborazione Ance su dati istat

D’altra parte le imprese che si occupano in via prevalente di ingegneria civile, pari a poco più dell’1% del numero totale delle realtà operanti nel settore, generano l’11,6% del fatturato complessivo.

Il comparto “costruzioni di edifici”, infine, con circa 110 miliardi, pesa per il 36% circa (il 21,5% in termini di numero).

FATTURATO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % per classi di addetti - 2023



Elaborazione Ance su dati Istat

Anche la distribuzione del fatturato per classi di addetti appare relativamente più bilanciata rispetto all’elevata frammentazione che emergeva in termini di numerosità delle imprese: circa il 60% del giro di affari totale risulta pressoché equidistribuito nelle classi 2-9 addetti e 10-49 addetti, mentre alla fascia dimensionale più elevata (50 addetti e oltre), che incide solo per lo 0,4% nel numero, è imputabile quasi un quarto del fatturato complessivamente generato dal settore. Di contro, le imprese fino a 1 addetto rappresentano il 13,2% del giro di affari totale (il 62% in numero).

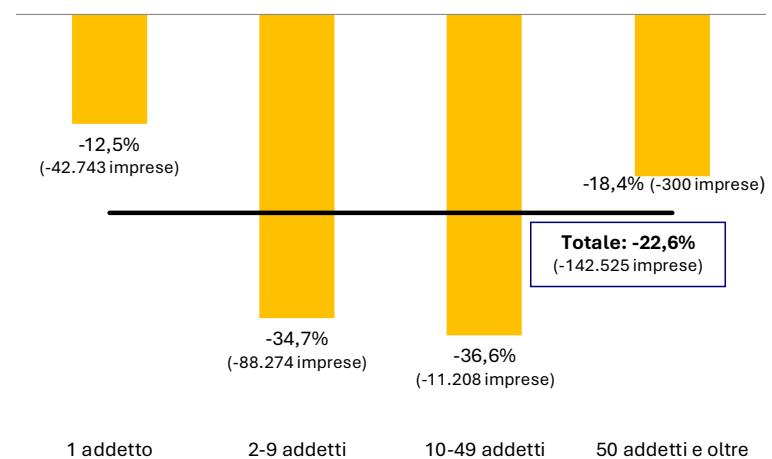
⁴ Si fa riferimento all’analisi Istat riferita ai conti economici delle imprese.

Concludiamo l'analisi sull'offerta produttiva delle costruzioni fornendo indicazioni sulle tendenze manifestatesi negli ultimi anni. In particolare, dopo un decennio di forti flessioni che avevano comportato la scomparsa di oltre 140mila imprese di costruzioni, con perdite particolarmente elevate tra le classi dimensionali più elevate, dal 2020 il numero delle imprese nel settore ha ripreso a crescere.

Anche i dati del 2023 confermano tale tendenza e in quattro anni (2020-2023) risultano oltre 56mila realtà aggiuntive nelle costruzioni. 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.

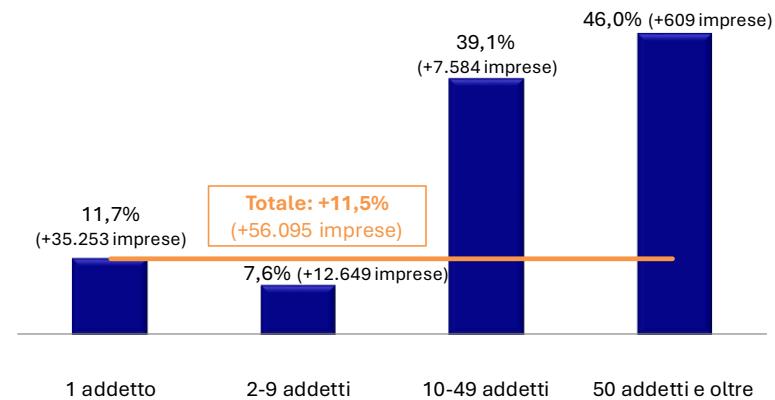
A livello territoriale si registra, in linea con la media nazionale, una crescita generalizzata nel numero di imprese operanti nel settore nel quadriennio considerato. Tassi particolarmente positivi, superiori al 10%, caratterizzano molte regioni del Mezzogiorno, la Liguria, il Friuli, l'Emilia-Romagna e il Lazio. In termini assoluti, la crescita maggiore risulta in Lombardia, con un saldo positivo di oltre 9mila imprese; seguono a distanza Emilia-Romagna e Lazio, con circa 6 mila unità.

IMPRESE PER CLASSI DI ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI Variazioni % 2019/2008*



*Stima Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE PER CLASSI DI ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI Variazioni % 2023/2019



Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

	2023 numero	Var% 2023/ 2019	Var. assoluta 2023/ 2019
Piemonte	45.331	9,2	3.815
Valle D'Aosta	1.953	6,5	119
Lombardia	101.725	10,6	9.769
Trentino Alto Adige	12.566	11,2	1.266
Veneto	50.057	8,6	3.958
Friuli Venezia Giulia	10.902	13,8	1.326
Liguria	18.436	14,7	2.360
Emilia-Romagna	48.670	13,9	5.941
Toscana	38.419	9,4	3.295
Umbria	7.847	7,5	550
Marche	15.127	7,6	1.066
Lazio	48.342	13,7	5.818
Abruzzo	11.876	6,9	766
Molise	2.672	5,5	140
Campania	36.819	15,7	5.002
Puglia	31.516	12,0	3.368
Basilicata	4.364	8,0	323
Calabria	12.190	12,9	1.395
Sicilia	30.090	15,8	4.110
Sardegna	14.459	13,4	1.708
Totale Italia	543.361	11,5	56.095

Elaborazione Ance su dati Istat

Con riferimento alle tendenze più recenti, riferite al 2024 e 2025, i dati Movimprese – Unioncamere, sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, segnalano incrementi ulteriori nel numero di realtà operanti nelle costruzioni. Nel 2024, in particolare, risultano circa 10.600 imprese di costruzioni in più rispetto a un anno prima (+1,3%), quasi il 30% dell'intero plus registrato per l'insieme dei settori di attività economici (+37mila realtà). Anche i risultati dei primi 9 mesi del 2025 indicano un risultato per le costruzioni ancora positivo, seppur di un contenuto +0,3%, corrispondente quasi a 2.500 realtà produttive aggiuntive rispetto ad un anno prima.

La sostenibilità economico-finanziaria delle imprese di costruzioni

Comprendere lo “stato di salute” economico-finanziario delle imprese di un settore è strategico perché permette di prendere coscienza, non solo dei punti di forza e di debolezza, ma anche del percorso che si è intrapreso nel tempo.

Nel presente paragrafo, oggetto dell'analisi sono le circa 70.000 imprese di costruzioni iscritte alle Cassa Edili, con forma di società di capitale e che rappresentano un sottoinsieme dell'universo delle oltre 540.000 imprese appartenenti alla Categoria F dell'Ateco 2007 censite dall'Istat (paragrafo precedente).

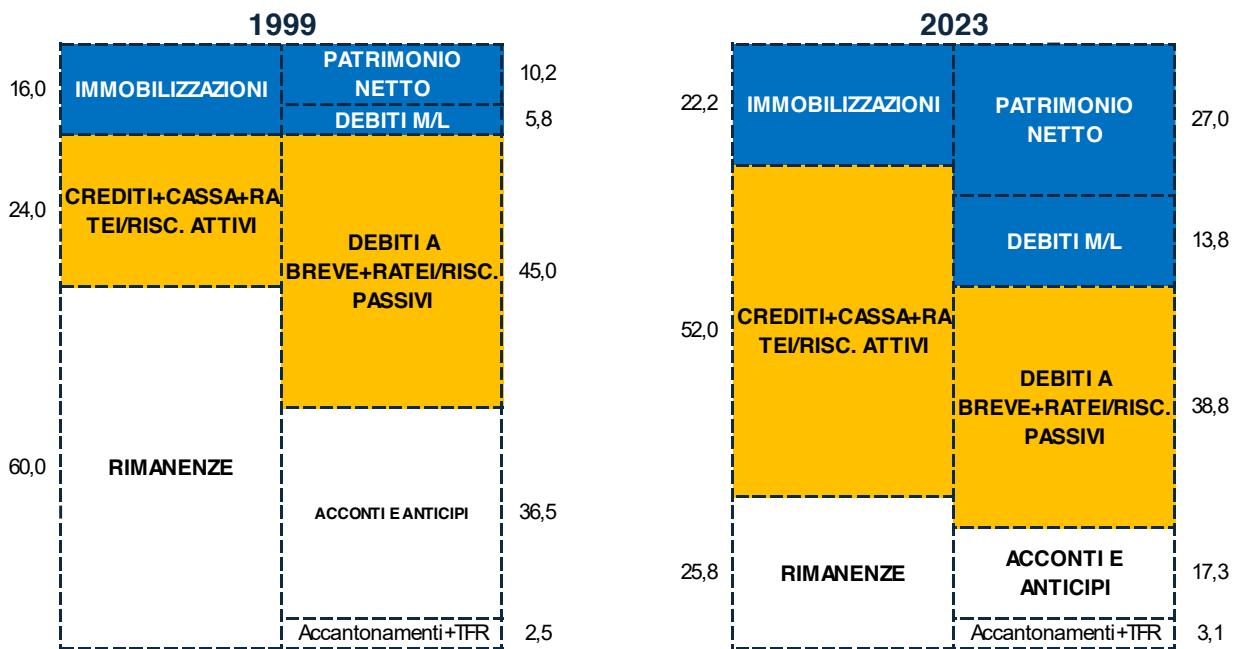
Tornando all'analisi, nei primi anni 2000, l'Ance, in collaborazione con la LUISS, effettuò un primo, importante studio sui bilanci delle imprese di costruzioni. Sulla base di quelle strategie di analisi, si è voluto ripetere, a distanza di circa 25 anni, un analogo studio, potendo avvalersi di un campione di riferimento di imprese di costruzioni abbastanza esteso (complessivamente, sono state considerate circa 70.000 "società di capitali" nel periodo 2013-2023, per complessivi 630.000 circa bilanci analizzati).

Il punto di partenza: anno 1999

Confrontando i risultati della prima analisi Ance del 1999, con quelli del 2023, le differenze dal punto di vista patrimoniale, economico e reddituale, sono macroscopiche.

A livello aggregato, lo Stato Patrimoniale delle imprese nel 1999 evidenziava una situazione connotata dalle seguenti caratteristiche:

- **squilibrio di medio lungo periodo:** il livello delle immobilizzazioni risulta contenuto e non è neanche coperto da patrimonio (Margine di struttura primario non è soddisfatto). Solo considerando il debito di medio lungo periodo, il Margine di struttura secondario risulta soddisfatto;
- **squilibrio di breve periodo:** il debito a breve è significativamente superiore al circolante. Questa situazione genera forte instabilità, legata ai diversi tempi di "liquidazione" di attivo e passivo. Inoltre, l'alto livello di indebitamento a breve genera un elevato rischio legato ai tassi d'interesse. Infine, emerge un'alta incidenza delle rimanenze.



La situazione nel 2023: il ritrovato equilibrio, sia nel breve, che nel medio lungo periodo

Ricostruendo lo Stato Patrimoniale del settore nel 2023, emerge una situazione completamente mutata, in positivo, e caratterizzata da:

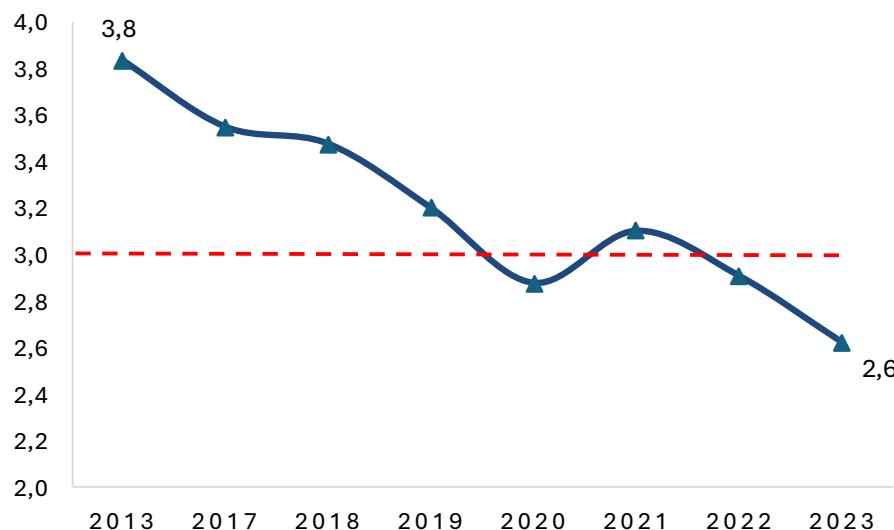
- **equilibrio robusto nel medio lungo periodo**: si registra un significativo aumento delle immobilizzazioni accompagnato da un incremento del patrimonio più che proporzionale: in questa nuova situazione, il Margine di Struttura primario e secondario sono entrambi soddisfatti;
- **equilibrio nel breve periodo**: il circolante risulta significativamente superiore al debito a breve scadenza. Tale situazione conferisce una maggiore solidità alle imprese.

Le motivazioni alla base del rafforzamento sono sia interne, che esterne al settore.

Basilea 3, senza dubbio, ha “costretto” le imprese a crescere qualitativamente: con il forte “stimolo” delle banche, pressate a loro volta dall’entrata in vigore dell’Accordo sui requisiti patrimoniali, gli imprenditori hanno iniziato un percorso di rafforzamento e di crescita, investendo nelle proprie imprese. Il rafforzamento patrimoniale che emerge dall’analisi ha permesso di compiere un miglioramento importante soprattutto in termini di riduzione dell’indebitamento.

Il capitale di terzi è pari a circa 2,6 volte il capitale proprio, un valore decisamente inferiore al 3,8 del 2013 e sotto la “fatidica” soglia di allarme delle banche (valore pari a 3).

RAPPORTO INDEBITAMENTO/PATRIMONIO NETTO



Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

La redditività del capitale

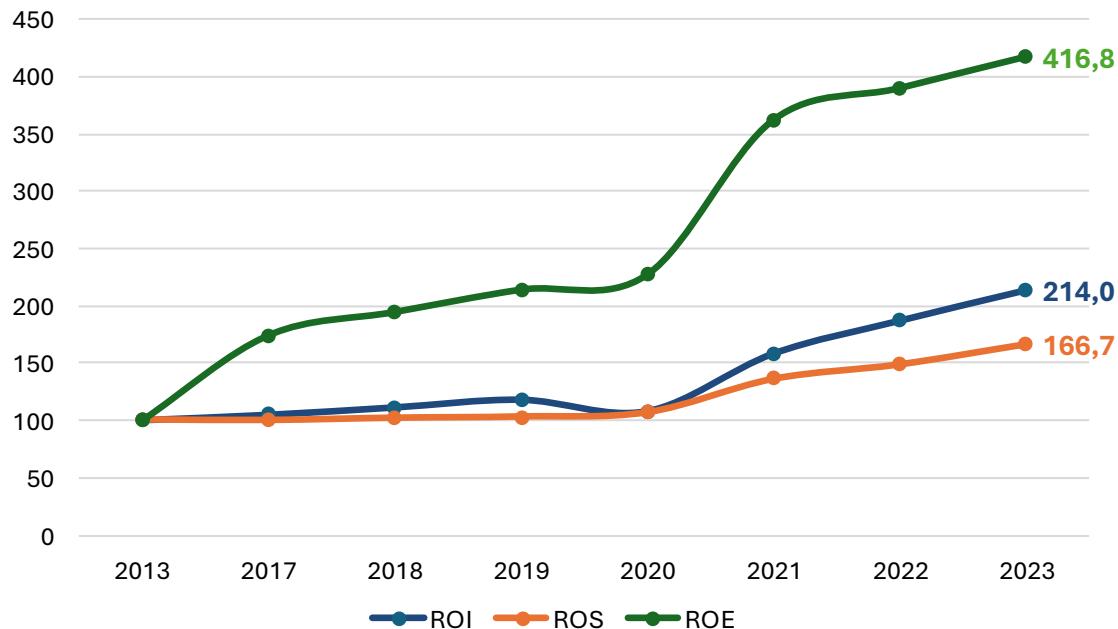
La redditività del capitale investito nella gestione caratteristica (ROI) risulta in netta crescita dal 2020 in poi.

Nel 2023, 100 euro investiti nel capitale delle imprese di costruzioni Ance hanno generato un margine di circa 6,8 euro (nel 2017, il rendimento era di 3,3 euro, circa la metà).

Nello stesso periodo, è migliorata sensibilmente anche la capacità dell’impresa di ottenere reddito dalle vendite (ROS) e la redditività netta del capitale di rischio (ROE), arrivata mediamente al 15,4% (era al 3,7 nel 2013).

L'ANDAMENTO DELLA REDDITIVITA' DELLE IMPRESE EDILI

Numero Indice 2013=100



Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

L'ANDAMENTO DELLA REDDITIVITA' DELLE IMPRESE EDILI

	2013	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ROI	3,2	3,3	3,5	3,7	3,4	5,0	5,9	6,8
ROS	4,5	4,5	4,6	4,7	4,8	6,2	6,8	7,6
ROE	3,7	6,4	7,2	7,9	8,4	13,4	14,4	15,4

Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

La leva finanziaria e il miglioramento della quota di utile

Il miglioramento della redditività del capitale di rischio è riconducibile principalmente da 2 fattori: la leva finanziaria positiva e il miglioramento della quota di utile sull'EBIT.

- **Leva finanziaria positiva:** confrontando il rapporto tra gli oneri finanziari e il debito finanziario (debiti a breve, +banche M/L+banche a breve) e il ROI, ossia la redditività operativa del capitale investito, il risultato è positivo (effetto leva positivo sulla redditività netta del capitale proprio pari 3,8% per le imprese di costruzioni).

"EFFETTO LEVA POSITIVO"

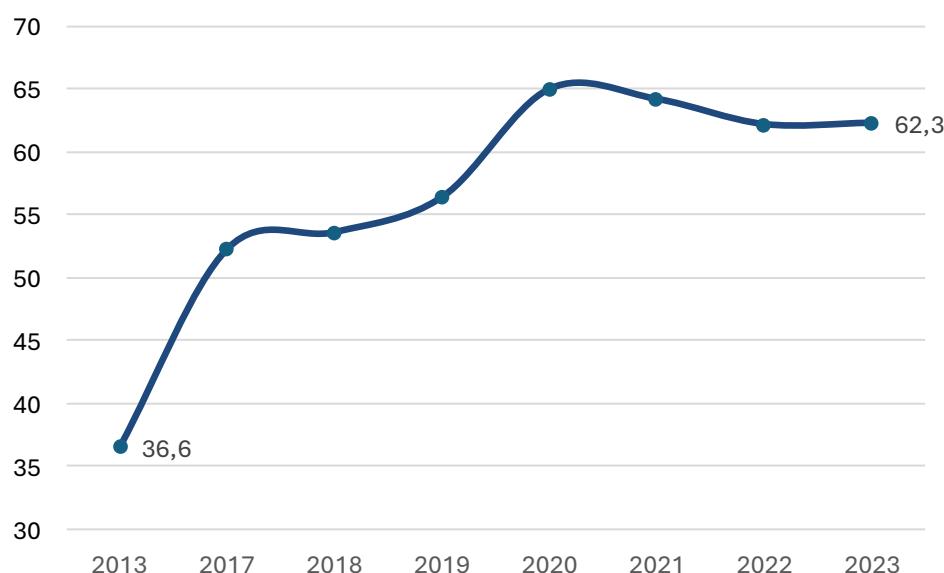
	2013	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Oneri fin./Debiti fin	2,7	1,7	1,7	1,7	1,4	1,5	1,9	3,0
ROI	3,2	3,3	3,5	3,7	3,4	5,0	5,9	6,8
Differenziale	0,5	1,6	1,8	2,1	2,1	3,6	4,0	3,8

Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

- **Aumento della quota di utile:** L'utile netto è aumentato in maniera molto sostenuta rispetto all'EBIT (Margine Operativo Netto) fino al 2020. Questo trend di crescita sembra essere il fattore chiave per spiegare l'aumento del ROE.

Il reciproco del rapporto considerato, che rappresenta la parte di redditività assorbita dalla gestione extraoperativa (saldo gestione finanziaria, gestione extracaratteristica, gestione straordinaria e oneri fiscali), è pari al 37,7%.

ANDAMENTO DELL'UTILE RISPETTO ALL'EBIT



Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

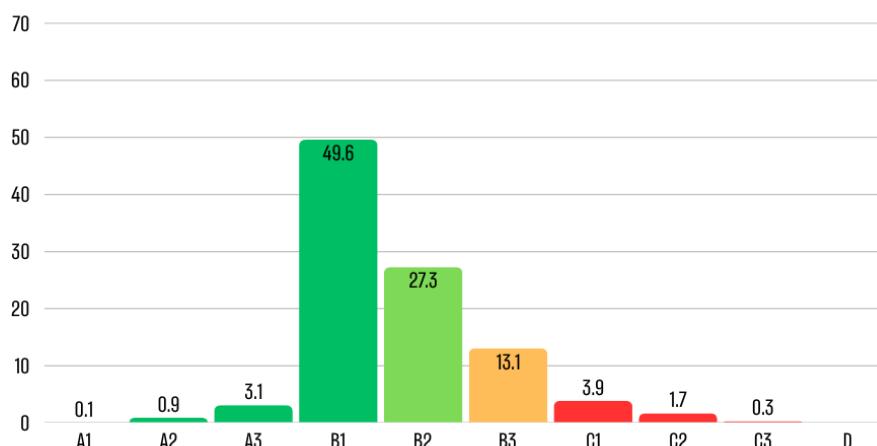
La rischiosità complessiva delle imprese Ance

In base ad un'analisi compiuta con la società di rating Modefinance, il 53,7% delle imprese associate Ance è Investment Grade (ossia conseguono un rating compreso tra A1 e B1).

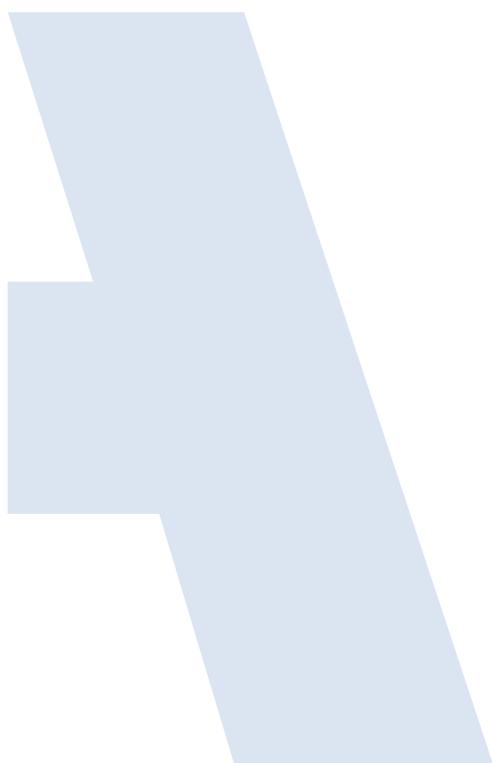
Un ulteriore 27,3% è nella fascia B2, direttamente inferiore.

Solo il 18,9% presenta un conclamato rischio di credito.

RATING IMPRESE ASSOCIATE ANCE - 2023



Elaborazione Ance su dati Modefinance



3. Le costruzioni meritano credito

3. Le costruzioni meritano credito

Negli ultimi anni, il settore delle costruzioni ha attraversato significative trasformazioni, segnando una ripresa rilevante dopo la crisi economica globale, la pandemia di COVID-19 e i recenti sviluppi geopolitici. In questo contesto, le difficoltà di accesso al credito bancario hanno rappresentato un fattore determinante per le imprese edili, spesso chiamate a confrontarsi con una domanda incerta, difficoltà nella gestione della liquidità e una normativa fiscale e urbanistica in continua evoluzione.

I dati della Banca d'Italia mostrano come, nell'ultimo decennio, gli istituti di credito abbiano progressivamente ridotto l'impegno nel finanziamento degli investimenti in costruzioni. Dal 2008, anno dello scoppio della crisi, i livelli di finanziamento alle imprese edili hanno mostrato un trend decrescente, con lievi incrementi sporadici in alcuni anni. **Nel 2007, il settore bancario destinava oltre 52 miliardi di euro agli investimenti in costruzioni; nel 2024, tale cifra si è ridotta a 10,6 miliardi di euro, registrando un calo superiore all'80%.**

I dati relativi ai primi nove mesi del 2025 evidenziano segnali positivi, sebbene arrivino dopo un 2024 in cui le erogazioni sono diminuite. Tra gennaio e ottobre 2025, il totale dei finanziamenti per investimenti in costruzioni è aumentato del 18,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con una crescita dell'11,7% per l'edilizia residenziale e del 29,1% per quella non residenziale.

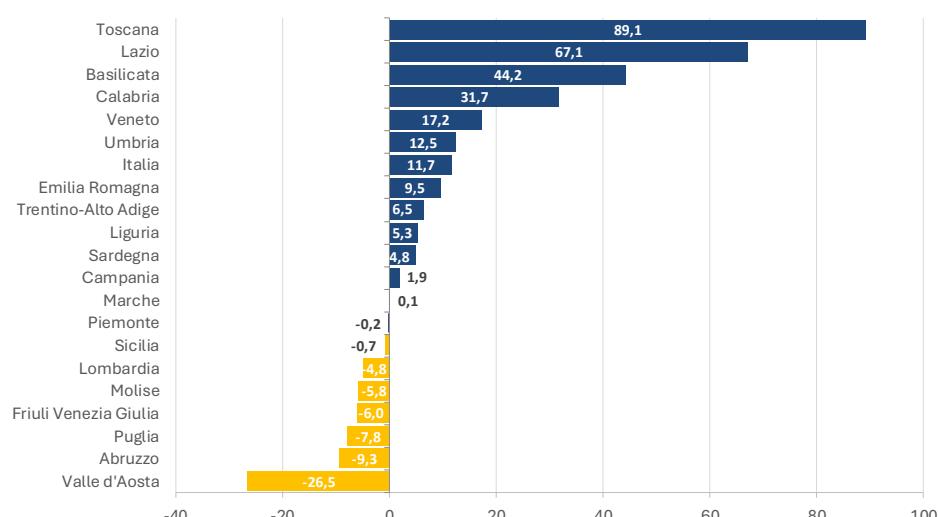
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA
Milioni di euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I° trim. 2025	II° trim. 2025	III° trim. 2025	Primi 9 mesi 2025
Residenziale	9.145	8.172	8.169	7.179	7.654	7.858	6.840	8.588	7.804	6.655	6.431	1.486	1.736	1.624	4.845
Non Residenziale	5.961	9.972	8.528	8.968	10.387	7.542	9.737	6.510	4.573	4.689	4.165	1.332	1.418	1.048	3.798
Totale	15.107	18.144	16.697	16.147	18.041	15.447	16.577	15.098	12.377	11.344	10.596	2.818	3.154	2.672	8.643
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	-3,4	5,1	16,6	13,1	11,7
Non Residenziale	6,7	67,3	-14,5	5,2	15,8	-27,4	29,1	-33,1	-29,8	2,5	-11,2	29,8	43,9	12,6	29,1
Totale	-10,1	20,1	-8,0	-3,3	11,7	-14,4	7,3	-8,9	-18,0	-8,3	-6,6	15,5	27,5	12,9	18,7

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi territoriale evidenzia che l'incremento nel comparto residenziale ha interessato la maggior parte delle regioni, sebbene otto di esse continuino a registrare diminuzioni rispetto ai primi nove mesi del 2024.

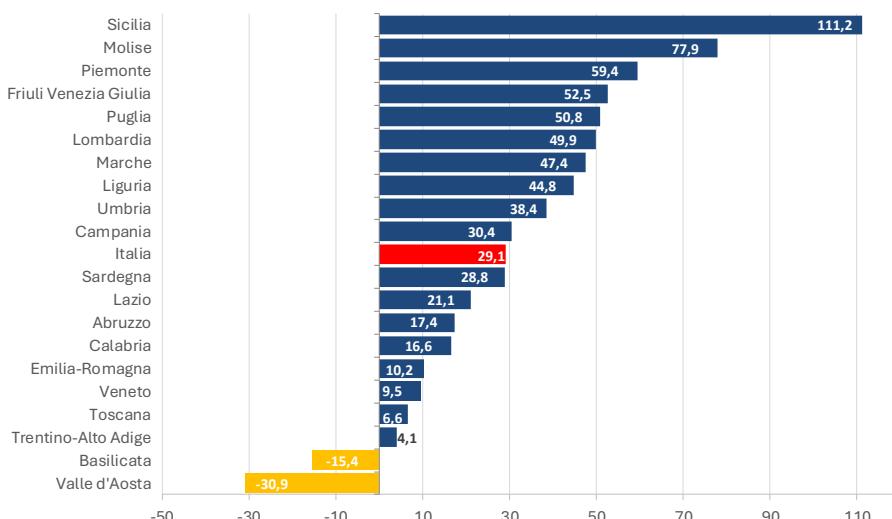
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE
Variazione % primi 9 mesi 2025 / primi 9 mesi 2024



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per gli investimenti non residenziali, la crescita è stata diffusa su tutto il territorio nazionale, ad eccezione di Basilicata e Valle d'Aosta, dove si sono osservate variazioni negative.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE Variazione % primi 9 mesi 2025 / primi 9 mesi 2024

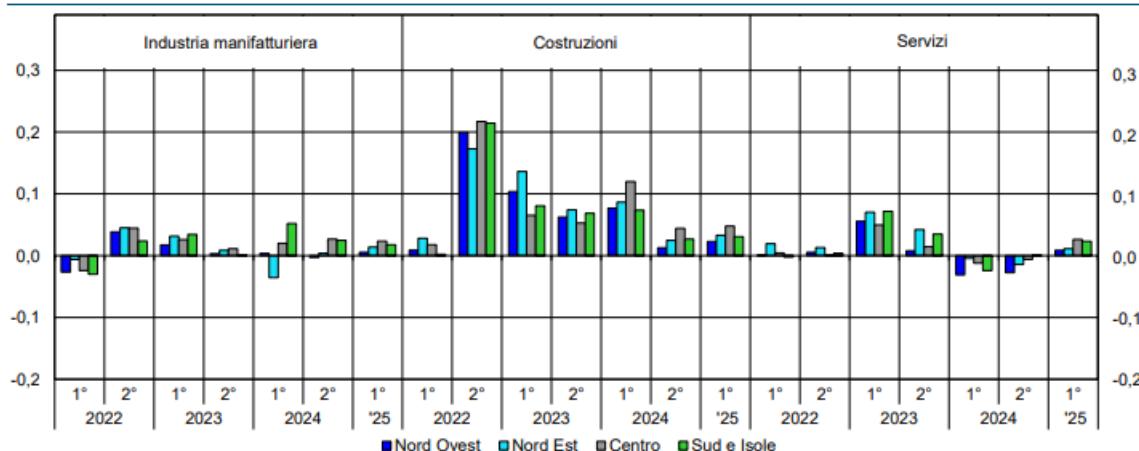


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Gli approfondimenti della Banca d'Italia contenuti nella Regional Bank Lending Survey di dicembre 2025 consentono di indagare in modo approfondito le dinamiche della domanda e dell'offerta di credito delle imprese.

Per il primo semestre 2025, a fronte di una domanda di credito da parte delle imprese in crescita anche per le imprese edili (nel Nord Ovest e nel Mezzogiorno), **l'offerta continua ad essere restrittiva per il comparto in tutte le aree del Paese**, in termini di aumentati margini applicati ai finanziamenti più rischiosi e di un innalzamento del merito creditizio richiesto per l'accesso ai prestiti.

Offerta di credito alle imprese per settore di attività economica (1) (indici di diffusione; irrigidimento (+) / allentamento (-) delle condizioni praticate alle imprese)



Fonte: Indagine regionale sul credito bancario (RBLS).

(1) L'indice di diffusione sintetizza le informazioni sull'evoluzione dell'offerta di credito nei 2 semestri dell'anno. Valori positivi dell'indice segnalano un irrigidimento dell'offerta; valori negativi un allentamento. L'indice di diffusione è costruito aggregando le risposte qualitative fornite dalle banche partecipanti all'indagine sulla base dei prestiti erogati alle imprese residenti nelle diverse aree geografiche e ha un campo di variazione compreso tra -1 e 1 (cfr. la sezione Note metodologiche).

Nonostante le imprese abbiano oggi bilanci molto più solidi, grazie al miglioramento nel decennio pre-pandemia, è da scongiurare un continuo restringimento di liquidità bancaria ad un tessuto produttivo già fortemente colpito da credit crunch nei passati anni.

Anche i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie hanno risentito delle incertezze del contesto economico, mostrando oscillazioni negli anni. Nel 2024, i finanziamenti destinati alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentati dell'8,1% rispetto all'anno precedente.

Nei primi nove mesi del 2025, le banche hanno erogato 40,6 miliardi di euro, segnando un incremento del 32,8% rispetto allo stesso periodo del 2024. Questa dinamica riflette sia l'aumento dei nuovi contratti di mutuo, sia la crescita delle surroghe e delle sostituzioni che sono aumentati nel periodo, rispettivamente del 31% e del 50%.

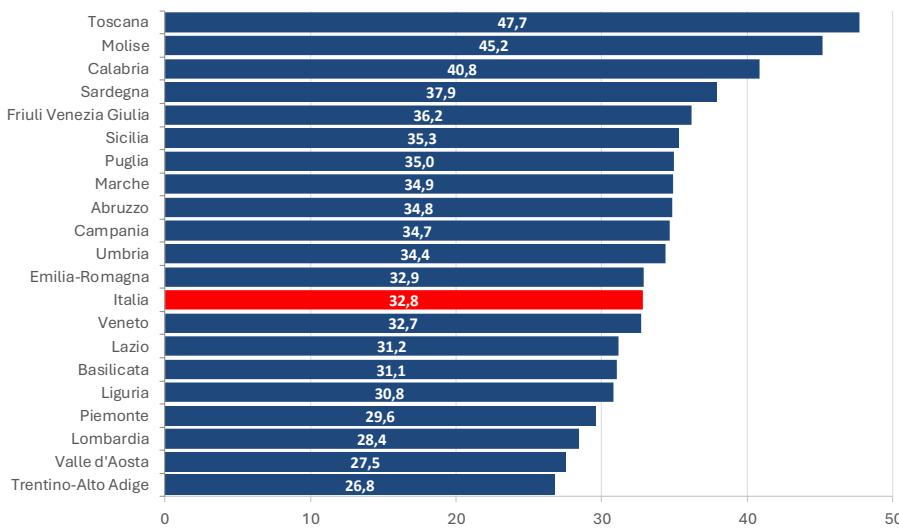
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

Milioni di euro

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I° trim. 2025	II° trim. 2025	III° trim. 2025	Primi 9 mesi 2025
24.183	41.247	49.704	47.672	50.602	48.900	50.514	61.611	55.257	41.230	44.559	13.033	14.787	12.843	40.663
13,0	70,6	20,5	-4,1	6,1	-3,4	3,3	22,0	-10,3	-25,4	8,1	52,6	31,4	18,7	32,8
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente														

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI ALLE FAMIGLIE Variazione % primi 9 mesi 2025 / primi 9 mesi 2024



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La distribuzione geografica dei nuovi mutui evidenzia come la ripresa abbia interessato l'intero territorio nazionale, confermando un rafforzamento della capacità di accesso al credito da parte delle famiglie.



4 • Abitare il Paese reale: una nuova politica per la casa

4. Abitare il Paese reale: una nuova politica per la casa

Le compravendite

Nel corso del 2025 il mercato immobiliare residenziale rafforza il percorso di ripresa avviato nella primavera del 2024. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite di abitazioni, nei primi nove mesi del 2025, raggiungono le 548.288 unità, con un incremento significativo del +9,2% su base annua. La dinamica positiva risulta trainata, in particolare, dalla consistente crescita registrata nel primo trimestre dell'anno (+11,2%), cui fa seguito una stabilizzazione su livelli comunque elevati nei trimestri successivi, con un aumento tendenziale del +8,1% nel secondo trimestre e del +8,5% nel terzo.

L'espansione delle transazioni interessa in modo diffuso l'intero territorio nazionale e coinvolge in modo omogeneo le diverse tipologie di comuni. Nei primi nove mesi del 2025, infatti, le compravendite crescono del +8,6% nei comuni capoluoghi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre negli altri comuni delle province l'espansione appare ancora più marcata, con un aumento del +9,4%.

COMPROVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2022	2023	2024*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	Primi 9 mesi 2025*
Comuni capoluogo	247.526	221.422	224.275	54.048	62.291	53.622	169.961
Altri comuni delle province	537.857	489.096	495.303	118.003	139.053	121.270	378.326
Totale	785.382	710.518	719.578	172.051	201.344	174.892	548.288
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comuni capoluogo	5,6	-10,5	1,3	11,6	7,2	7,3	8,6
Altri comuni delle province	4,4	-9,1	1,3	11,0	8,4	9,0	9,4
Totale	4,8	-9,5	1,3	11,2	8,1	8,5	9,2

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Focalizzando l'analisi sulle otto principali città italiane per popolazione⁵, che nel complesso rappresentano circa il 15% dell'attività transattiva, si osserva come l'andamento delle compravendite residenziali, pur rimanendo ampiamente positivo, risulti meno dinamico rispetto alla media nazionale. Questa evidenza, emersa già a partire dallo scorso anno, conferma che la ripresa successiva al 2023 è stata più contenuta nelle grandi aree metropolitane. Nel dettaglio, **le abitazioni compravendute negli otto comuni ammontano complessivamente a 81.225, con un incremento del +6,9% rispetto ai primi nove mesi del 2024.** Il risultato migliore è registrato dalla città di Torino (+10%), seguita da Palermo (+9,1%) e Milano (+8,5%). Più distanziate si collocano Roma (+6,8%) e Genova (+6,2%), mentre Bologna e Napoli riportano aumenti più contenuti (rispettivamente, +4,4% e +3,6%). Firenze rappresenta l'unica eccezione, evidenziando una flessione del -2,2%, dando seguito all'andamento negativo già osservato nei due anni precedenti.

⁵ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE GRANDI CITTA'

Città	Primi 9 mesi 2025* (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
		2022	2023	2024*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	Primi 9 mesi 2025*
Roma	26.694	3,1	-14,3	2,0	10,7	4,1	6,4	6,8
Milano	17.658	6,2	-13,2	-3,5	7,1	6,6	11,8	8,4
Torino	11.586	5,9	-7,7	1,6	12,2	11,3	6,5	10,0
Genova	6.677	3,2	-7,5	3,0	13,5	5,6	0,2	6,2
Napoli	5.850	2,7	-4,1	-2,7	6,1	-0,3	6,0	3,6
Palermo	5.141	11,5	-4,9	0,6	8,8	10,0	8,5	9,1
Bologna	4.277	3,5	-16,0	1,4	9,3	6,1	-1,9	4,4
Firenze	3.342	2,3	-12,7	-0,6	-6,2	3,9	-4,9	-2,2
Totali	81.225	4,6	-11,4	0,2	9,0	5,9	6,2	6,9

* Dati provvisori

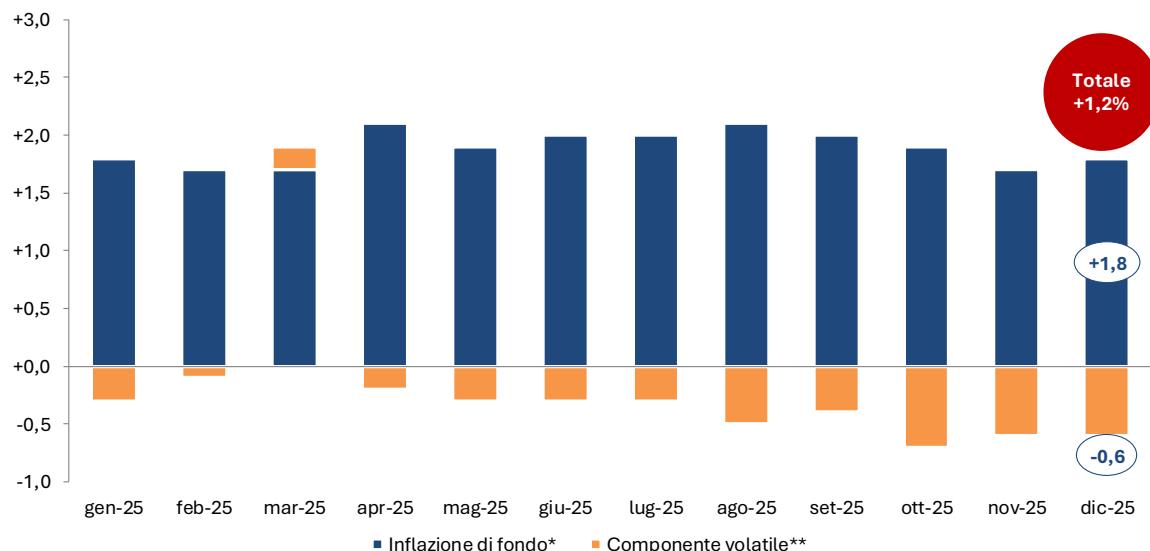
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

L'inflazione contenuta e i tassi di interesse sui mutui, più bassi rispetto al passato, hanno inciso positivamente sul buon andamento del mercato immobiliare. In particolare, gli otto tagli consecutivi dei tassi di riferimento operati dalla BCE hanno segnato un cambio di fase nella politica monetaria, creando condizioni più favorevoli per l'accesso al credito. Tale orientamento ha sostenuto una maggiore offerta di finanziamenti, permettendo al sistema bancario di rispondere a una domanda delle famiglie in netta ripresa. Infatti, l'attività transattiva risulta in misura significativa assistita dal ricorso al credito: in circa il 46% dei casi, la compravendita di abitazioni è accompagnata dalla stipula di un mutuo sull'immobile. A conferma di questa dinamica, secondo gli ultimi dati della **Banca d'Italia**, nei **primi nove mesi del 2025 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un aumento tendenziale del +18,7%**, sintesi di una sostenuta accelerazione nei primi due trimestri d'anno (+15,5% nel primo e +27,5% nel secondo) e di un fisiologico rallentamento dell'elevato tasso di crescita nel terzo trimestre (+12,9%).

L'allentamento della stretta creditizia è andato di pari passo con una dinamica contenuta dell'inflazione, che durante il 2025 si è collocata in media all'1,5%, risultando tra le più basse nei paesi dell'area euro e ampiamente in linea con l'obiettivo di lungo periodo della BCE (2%). Tale risultato (+1,5%) è la sintesi di una flessione della "componente volatile" (-0,4%), legata soprattutto al rallentamento dei prezzi dei beni energetici, e di un aumento dell'inflazione di fondo (+1,9%), calcolata sui beni di più largo consumo ad esclusione dei beni energetici e degli alimentari freschi. La cresciuta della suddetta componente, attribuibile alla salita dei prezzi dei beni ricompresi nel cosiddetto "carrello della spesa", continua ad erodere il potere di acquisto delle famiglie.

INFLAZIONE

Var. % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



*Inflazione di fondo - Inflazione al netto dei beni energetici e degli alimentari freschi

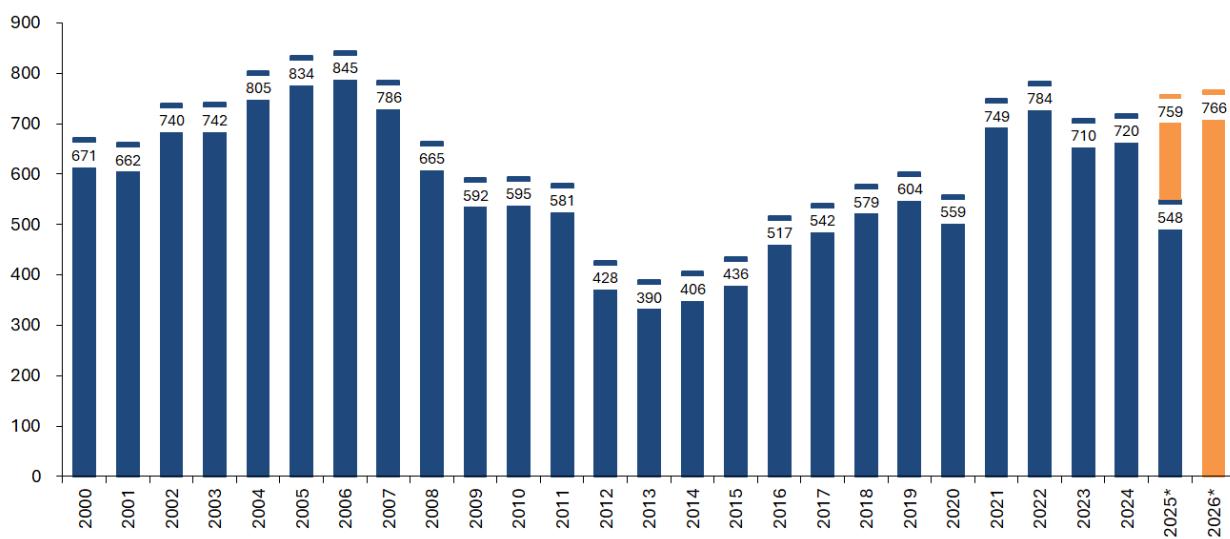
**Componente ottenuta dalla differenza tra l'indice generale e l'inflazione di fondo

Elaborazione Ance su dati Istat

Sulla base di tali evidenze, le previsioni di Nomisma formulate a novembre scorso, prospettano per il 2026 un consolidamento, seppur a tassi contenuti, della crescita nel numero di abitazioni compravendute. La stima è di 766mila transazioni residenziali, dato in linea con quello del 2025 (quasi 760mila), il quale, a sua volta, aveva registrato un ulteriore aumento del +5,5% su base annua.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero - migliaia



* Previsioni Nomisma, novembre 2025
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Le tendenze dei prezzi di vendita

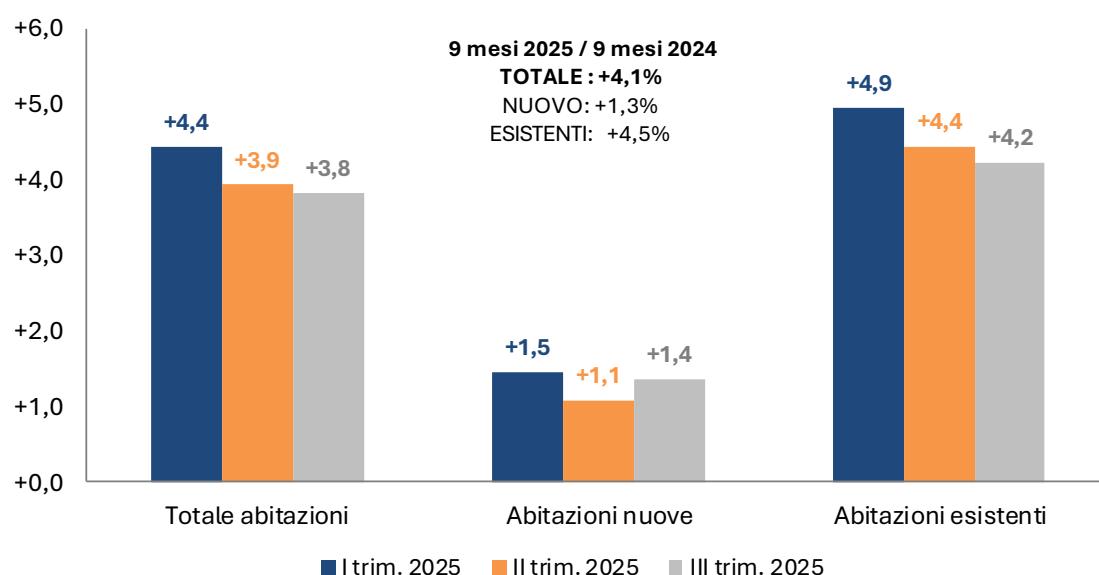
I prezzi delle abitazioni continuano a sperimentare variazioni positive, a conferma di un trend espansivo in atto dalla seconda metà del 2019.

In tal senso, l'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, mostra nei primi 9 mesi del 2025 un incremento del +4,1% su base annua. Questo aumento è la conseguenza di una solida crescita tendenziale lungo i tre trimestri d'anno, che si è attestata al +4,4% nel primo per poi decelerare lievemente su valori prossimi al 4% durante il secondo e il terzo trimestre.

Il risultato dei primi nove mesi (+4,1%), a differenza con quanto accaduto nell'anno precedente, è attribuibile al maggior dinamismo dei valori delle abitazioni esistenti. In particolare, il prezzo di queste ultime ha subito una variazione del +4,5% su base annua, un tasso più che raddoppiato rispetto al +1,8% registrato nello stesso arco di tempo del 2024. Di contro, l'andamento delle nuove abitazioni mostra tassi di crescita decisamente più contenuti: dal +7,4% del periodo gennaio-settembre 2024 (rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) ad un più modesto +1,3% dei primi 9 mesi del 2025.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Istat

Le moderne esigenze dell'abitare

I recenti cambiamenti avvenuti nella società moderna, attribuibili a fattori demografici, culturali e ad un nuovo stile di vita hanno contribuito a definire una domanda abitativa con delle caratteristiche piuttosto differenti rispetto al passato. Negli ultimi quindici anni si è sperimentato, a livello demografico, un progressivo calo delle nascite e la diffusione di famiglie sempre più piccole, con una netta prevalenza di quelle mono e bi-personali. Questa dinamica, destinata a consolidarsi ulteriormente nei prossimi anni, ha condotto ad un aumento della domanda di tagli abitativi più piccoli. Il fenomeno si è manifestato in tutta la sua evidenza soprattutto nei grandi centri urbani. Questi ultimi, infatti, grazie alla maggior presenza di opportunità lavorative, oltre che di studio, sono diventati i poli attrattori per molte famiglie in cerca di una abitazione. Con lo scoppio della pandemia, inoltre, è anche sopraggiunto un mutamento sotto il profilo qualitativo, legato al modo in cui l'individuo vive il suo

rapporto con la casa. L'abitazione, da luogo deputato esclusivamente alla vita extralavorativa e al riposo, è divenuta un ambiente multifunzionale, idoneo a soddisfare le molteplici esigenze quotidiane e a coltivare le proprie passioni e le relazioni sociali. Inoltre, si è delineata una maggiore sensibilità alle tematiche ambientali, accanto alla necessità di contenere i costi delle bollette, che ha guidato le preferenze verso soluzioni sostenibili e tecnologicamente all'avanguardia. Infatti, l'attenzione si è focalizzata su immobili dalle elevate prestazioni energetiche, ottenute grazie alla sinergia tra la qualità dei materiali impiegati, l'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili e l'adozione dei sistemi di domotica finalizzati al contenimento dei consumi.

Oltra alla dimensione individuale, la scelta dell'abitazione coinvolge anche quella collettiva, relativa alla qualità della vita che il quartiere è in grado di offrire. Nel dettaglio, le preferenze ricadono in aree che in base alle loro caratteristiche si possono definire come "funzionali e accessibili". La "funzionalità" dipende dalla presenza capillare di servizi di prossimità, *in primis* i fondamentali presidi pubblici come ospedali, scuole e servizi amministrativi, e dal loro raggiungimento in un arco di tempo ristretto, congiuntamente alle più disparate attività commerciali. Allo stesso modo, risulta indispensabile la presenza nel quartiere di infrastrutture per la mobilità sostenibile, come autobus, tram o piste ciclabili, accanto ad aree verdi o strutture adibite a specifiche attività che favoriscono l'aggregazione e lo sviluppo delle relazioni sociali.

Tuttavia, al manifestarsi di questo moderno paradigma abitativo non è ancora corrisposta un'altrettanta celere trasformazione della realtà che possa rispecchiare lo stile di vita desiderato dalle famiglie. In questa direzione, è interessante analizzare i risultati dell'indagine multiscopo effettuata dall'ISTAT sulle famiglie italiane, che fornisce importanti informazioni in merito al grado di soddisfazione dei cittadini su molteplici aspetti della vita quotidiana. Da una prima lettura, si osserva come nel 2024 oltre 2,4 milioni di famiglie (9,2% del totale) abbiano espresso la volontà di cambiare l'abitazione in cui vivono.

FAMIGLIE CHE DESIDERANO CAMBIARE ABITAZIONE - 2024

Migliaia

Area Geografica	Numero	% sul totale delle famiglie
Italia	2.434	9,2
Nord-ovest	818	11,0
Nord-est	568	10,8
Centro	508	9,4
Sud	362	6,4
Isole	178	6,3

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

Scendendo nel dettaglio, l'indagine evidenzia che le criticità riguardanti la casa non risiedono tanto negli spazi e nei servizi presenti all'interno, ma nel peso economico che il suo mantenimento comporta. Infatti, gli intervistati che dichiarano di risiedere in una abitazione troppo piccola sono il 12%, mentre quelli che segnalano irregolarità nell'erogazione dell'acqua ammontano a quasi al 9% del totale. Si tratta ovviamente di un dato di media che nel caso delle regioni meridionali e delle isole aumenta significativamente (rispettivamente, 14,7% e 26,3%).

Di contro, la problematica legata alle spese per l'abitazione è decisamente più sentita. In particolare, quasi sei famiglie su dieci manifestano difficoltà nel sostenere i costi derivanti dalla manutenzione e dalle utenze, anche a causa dei prezzi del gas e dell'energia elettrica che si mantengono ancora su livelli elevati.

Passando ai riscontri relativi all'ambiente immediatamente circostante l'abitazione, Il quadro non migliora. In particolare, il 32,7% delle famiglie ritiene inadeguate le condizioni igienico-sanitarie delle strade, una percentuale che supera il 40% per i residenti del Centro e delle Isole. Sempre il 34,5% degli intervistati considera il trasporto pubblico della zona in cui vive inefficiente, con le aree del Sud e delle Isole che ancora una volta presentano valori superiori alla media. Infine, la criticità più avvertita su scala nazionale è l'inquinamento ambientale, segnalato da quasi il 41% dei partecipanti all'indagine, quota che sale al 50% circa nelle regioni del Nord-ovest.

FAMIGLIE CHE RISCONTRANO CRITICITA' NELL'ABITAZIONE - 2024

Migliaia

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
Italia	15.096	56,8	3.178	12,0	2.320	8,7
Nord-ovest	4.012	54,1	807	10,9	230	3,1
Nord-est	2.822	53,8	583	11,1	181	3,5
Centro	3.102	57,4	727	13,5	330	6,1
Sud	3.451	61,0	696	12,3	832	14,7
Isole	1.709	60,2	365	12,8	747	26,3

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

FAMIGLIE CHE RISCONTRANO CRITICITA' NEL QUARTIERE - 2024

Migliaia

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
Italia	9.173	34,5	10.782	40,6	8.676	32,7
Nord-ovest	2.267	30,6	3.694	49,8	2.188	29,5
Nord-est	1.482	28,2	2.206	42,0	986	18,8
Centro	1.889	35,0	1.908	35,3	2.192	40,6
Sud	2.437	43,1	2.104	37,2	2.128	37,6
Isole	1.099	38,7	869	30,6	1.181	41,6

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

I dati fin qui esposti testimoniamo come sia necessaria la realizzazione di interventi volti ad una rigenerazione urbana su ampia scala, in grado di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. Le iniziative, nel loro complesso, non devono prevedere soltanto il mero recupero delle aree degradate o inutilizzate, ma una vera e propria trasformazione delle stesse per migliorare la qualità della vita, stimolare lo sviluppo economico e affrontare le attuali sfide sociali e ambientali. In tale ottica, la città del futuro è una città che "cambia su sé stessa", dove gli spazi e gli edifici in disuso devono essere riconvertiti secondo i canoni dell'edilizia sostenibile, in modo da limitare il consumo del suolo, e adoperando nelle diverse fasi operative il supporto delle moderne tecnologie digitali. Allo stesso tempo, il cambiamento climatico e le sue conseguenze spesso negative per il nostro Paese, impongono una rigenerazione urbana verso progetti che, oltre ad essere orientati alla decarbonizzazione e alla riduzione delle emissioni climalteranti, prevedano misure di adattamento, cioè interventi che rendano le città più resilienti agli impatti già in corso. Tra queste, di fondamentale importanza risulta progettare aree verdi per contrastare le ormai costanti ondate di calore, così come il rafforzamento delle infrastrutture idriche e degli ambienti permeabili nell'ottica di gestione degli ingenti afflussi d'acqua dovuti alle piogge intense.

In questo scenario di importante cambiamento, dove la trasformazione delle città appare irreversibile, il coordinamento tra istituzioni, enti locali e soggetti privati non è più rimandabile, ma diviene condizione imprescindibile per centrare gli ambiziosi obiettivi stabiliti.

Le difficoltà di accesso alla casa

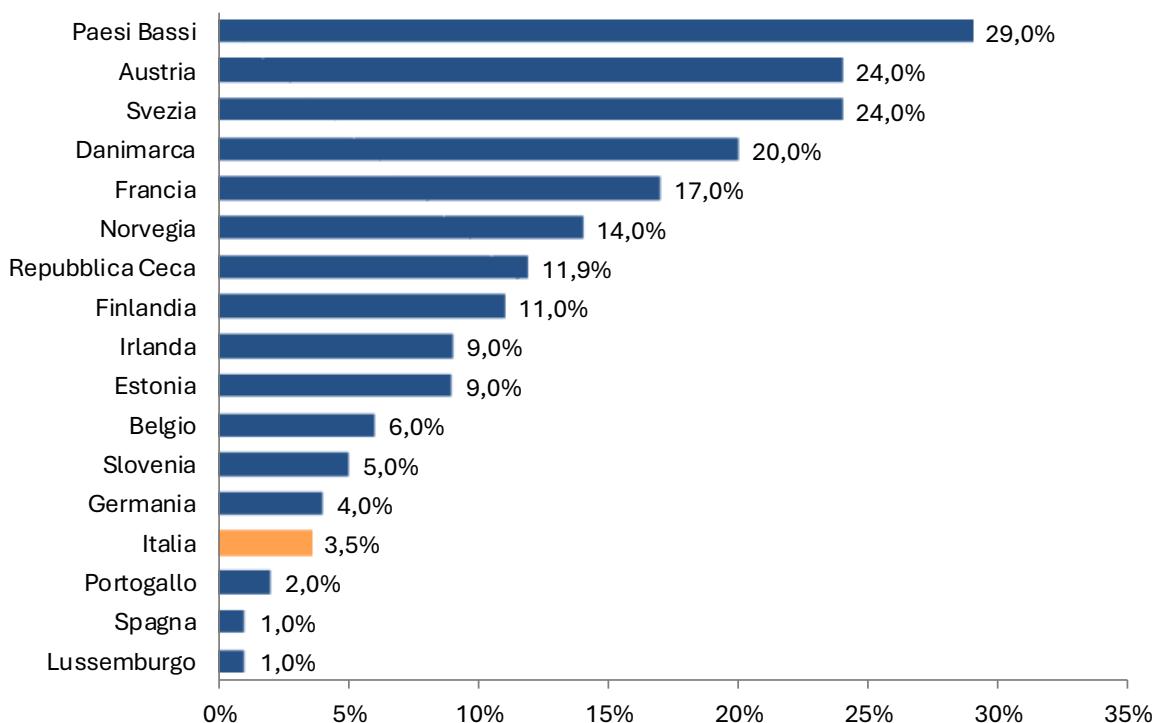
A fronte di queste considerazioni qualitative, che mostrano le varie risposte che le abitazioni – e il loro contesto – possono e devono garantire, nel corso degli ultimi anni, è mancata un'attenzione adeguata alla funzione primaria della casa, quella di riparo e di luogo ove stabilizzare progetti di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

Accanto al tema della “rigenerazione urbana”, dunque, occorre affrontare in modo sistematico “il problema dell’accesso alla casa”. La tensione derivante dall’inadeguatezza dell’offerta abitativa nasce da un disimpegno progressivo dello Stato, che in primis ha demandato alle Regioni la gestione della casa senza garantire risorse sufficienti, e poi ha proceduto a dismettere buona parte del patrimonio pubblico. In aggiunta a ciò, la situazione è stata aggravata anche da una politica di cessione da parte degli enti previdenziali e delle assicurazioni, che hanno garantito nel passato un’offerta complementare a canoni contenuti.

Le conseguenze di tali scelte di politica economica sono ben rappresentate dai dati contenuti nel rapporto “The social housing in Europe – 2023”, nel quale emerge che in Italia solo il 3,5% delle famiglie vive in un alloggio sociale, mentre in altri Paesi europei la situazione è ben diversa: 29% nei Paesi Bassi, 24% in Austria e Svezia, e 20% in Danimarca. Nel nostro Paese, a fronte dei circa 980mila alloggi sociali esistenti al 2021, si stimano tra le 600 e le 650mila famiglie ancora in lista d’attesa; e il quadro si aggrava se guardiamo oltre il perimetro del sistema pubblico: secondo Nomisma, sono 1,2 milioni i nuclei familiari che vivono in affitto in condizioni di forte disagio economico.

ABITAZIONI SOCIALI SUL PATRIMONIO ABITATIVO TOTALE

Valori percentuali - %

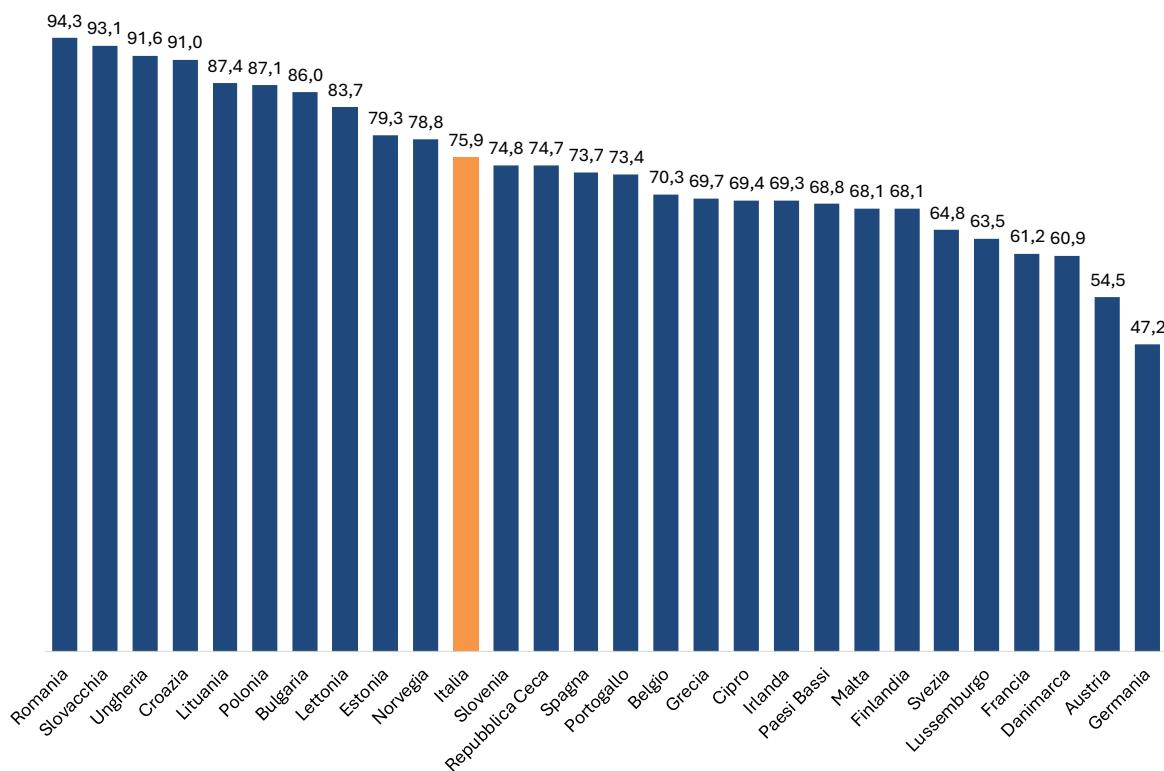


Elaborazione ANCE su dati del "The state of housing in Europe-2023"

Grado di accessibilità delle famiglie all'acquisto dell'abitazione – La casa di proprietà, per gli italiani, non è solo il simbolo del raggiungimento della stabilità economica, ma essa assume un valore che, andando oltre la semplice dimensione materiale, comprende anche la sfera psicologica ed emotiva. Infatti, la casa è vista come un rifugio sicuro, uno spazio di intimità dove ripararsi dalle complessità del mondo esterno e all'interno del quale esprimere la propria attitudine, coltivando i propri interessi. **L'abitazione di proprietà, quindi, è parte dell'identità e del bagaglio culturale degli italiani, un aspetto che lo contraddistingue anche a livello europeo.** Dando uno sguardo ai più recenti dati Eurostat riferiti al 2024, la percentuale di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza in Italia risulta pari al 75,9%, il dato più elevato – fatta eccezione per la Norvegia – tra i paesi dell'Europa occidentale, superando la Spagna (73,7%) evidenziando un netto divario in confronto alla Francia (61,2%) e alla Germania (47,2%). Il dato italiano è inferiore solo a quello dei paesi est-europei che presentano una proprietà altamente diffusa.

FAMIGLIE PROPRIETARIE DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA

Valori percentuali % sul totale - 2024



Elaborazione Ance su dati Eurostat

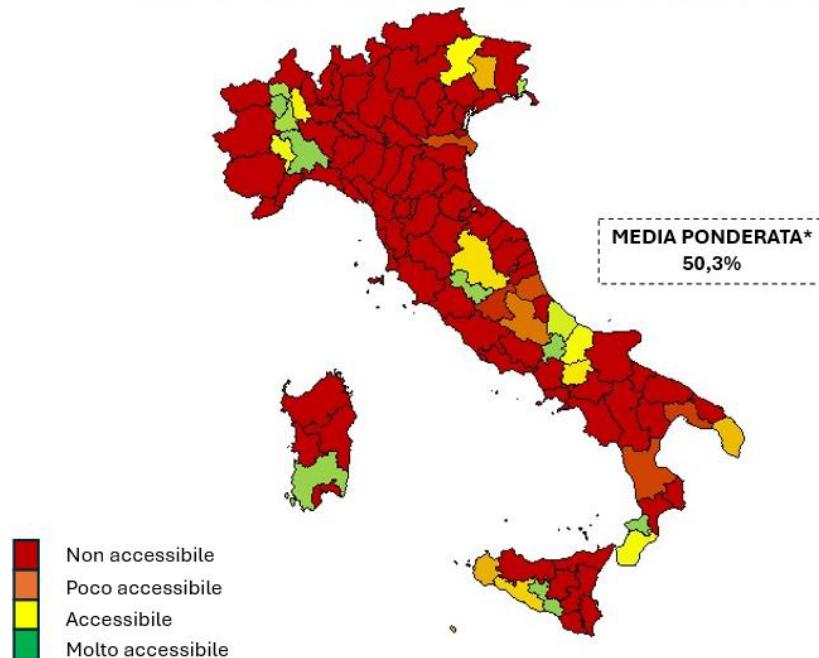
Il desiderio di acquistare casa, quindi, rimane forte e radicato negli italiani, ma le difficoltà legate al costo degli immobili, soprattutto nelle grandi aree metropolitane e, all'ottenimento del mutuo ad un tasso ritenuto accettabile, stanno complicando il raggiungimento di questo ambito traguardo. 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, per il secondo anno consecutivo, ha sviluppato un indice di accessibilità⁶,** che si propone di misurare la quota di reddito disponibile che le famiglie de-

⁶ 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. La soglia oltre la quale l'immobile è considerato inaccessibile è fissata al 30%. L'anno di riferimento è il 2024.

vono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto di un'abitazione. Rispetto alla prima elaborazione pubblicata un anno fa, che prendeva a riferimento l'indagine campionaria di Banca d'Italia sui redditi delle famiglie condotta con cadenza biennale, in questa nuova formulazione è stata utilizzata la banca dati MEF sulle dichiarazioni fiscali dei contribuenti al fine di avere un dato medio più puntuale e articolato per singolo comune.

I risultati dell'analisi evidenziano come per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito), l'acquisto della casa sia in media economicamente insostenibile. Infatti, il valore dell'indice si attesta al 50,4%. In altri termini, i nuclei sopramenzionati dovrebbero spendere la metà del proprio reddito esclusivamente per il pagamento della rata del mutuo. L'indicatore raggiunge valori decisamente elevati nei grandi comuni del Nord, con la città di Bolzano caratterizzata da un'incidenza prossima al 100%, seguita da Milano all'85,3% e da Bologna al 69,7%. Anche le altre metropoli della penisola non sono escluse da tale problematica: Firenze e Roma presentano un rapporto superiore al 60%; anche Napoli, Cagliari e Bari risultano ampiamente oltre il 40%. Di contro, valori più contenuti dell'indice si osservano in alcune aree interne del Nord-ovest e del Sud. In particolare, si segnalano ben 3 capoluoghi piemontesi (Alessandria, Biella e Vercelli) con un indice inferiore al 24%; per Caltanissetta il valore scende addirittura al 19,3%.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2024



*Fattore di ponderazione: numero di famiglie residenti al 31/12/23 - ISTAT

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

Nel dettaglio, per la stima del prezzo medio delle abitazioni al mq si è fatto ricorso alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e si è considerato un appartamento tipo di 80 mq.

Per il calcolo della rata annuale del mutuo si è utilizzato il piano di ammortamento alla francese, ipotizzando una durata ventennale, con loan-to-value pari all'80% del valore dell'immobile. Il tasso di interesse applicato è ottenuto dalla media mensile dei tassi di interesse armonizzati relativi ai prestiti per l'acquisto dell'abitazione nel 2024 di fonte Banca di Italia.

Il reddito medio netto disponibile è stato calcolato a partire dai dati sulle Dichiarazioni Fiscali del MEF – anno 2023 – a livello di singolo comune. I redditi sono stati proiettati al 2024, applicando il tasso medio di crescita registrato tra il 2015 e il 2023, escludendo i fitti figurativi. Il reddito medio netto disponibile familiare è stato ottenuto moltiplicando quello individuale per il numero di percettori per famiglia (su base regionale) ricavato dall'Indagine sui bilanci delle famiglie della Banca di Italia (2022). Inoltre, al fine di tenere conto della diversa distribuzione delle famiglie residenti nei grandi centri urbani piuttosto che nei comuni minori, si è utilizzato come fattore di "correzione" del dato medio dei capoluoghi il numero delle famiglie residenti corrispondenti.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE

Peggiori 10 nel 1° quintile di reddito - 2024

Migliori 10 nel 1° quintile di reddito - 2024

Comune	Famiglie meno abbienti	Comune	Famiglie meno abbienti
Bolzano	97,3%	Caltanissetta	19,3%
Milano	85,3%	Alessandria	21,6%
Bologna	69,7%	Vibo Valentia	22,1%
Trento	65,0%	Biella	22,6%
Venezia	63,7%	Isernia	23,3%
Firenze	63,6%	Terni	23,4%
Imperia	63,3%	Carbonia - Sud Sardegna	23,4%
Roma	61,2%	Vercelli	23,9%
Rimini	60,8%	Gorizia	24,5%
Aosta	59,3%	Chieti	25,2%

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

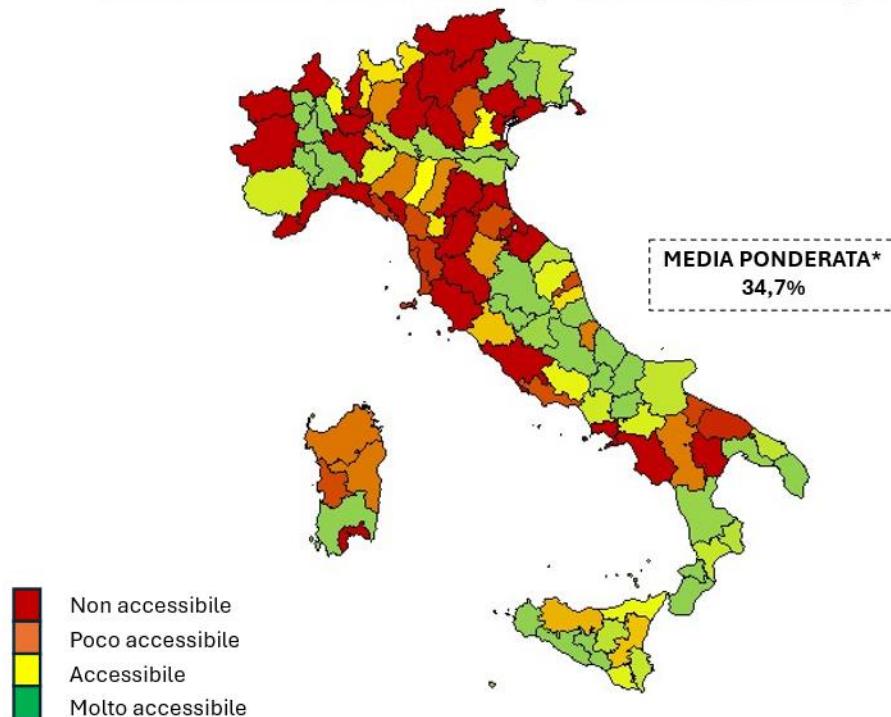
Focalizzando invece l'attenzione sulle famiglie che ricadono nella c.d. "fascia grigia" (secondo quintile di reddito), l'analisi restituisce delle evidenze meno allarmanti, almeno per le aree meno popolose. Nel dettaglio, la media dell'indice per i capoluoghi raggiunge quota 34,7%, un valore, seppure di poco, ancora superiore alla soglia critica del 30%.

In questo caso, i risultati mettono in luce la spaccatura tra i grandi agglomerati urbani e le province minori. Infatti, la più diffusa presenza di servizi essenziali e la maggiore dinamicità del tessuto produttivo rendono le grandi città attrattive per i lavoratori provenienti non solo dalle aree limitrofe, ma anche da altre regioni. Di conseguenza, una volta trovata una posizione stabile e adeguatamente retribuita, i nuovi lavoratori residenti contribuiscono ad alimentare una già sostenuta domanda abitativa, a fronte di un'offerta insufficiente sia in termini numerici che qualitativi.

A conferma di ciò, la mancata accessibilità permane nei sopraccitati centri, con le città di Bolzano (67,2%), Milano (58,9%) e Bologna (48,1%) che si confermano le meno sostenibili. La soglia critica è ampiamente superata anche a Firenze (43,9%), Roma (42,3%) e Napoli (40%), mentre Bari, Genova, Cagliari e Torino vedono il loro indice attestarsi su valori compresi tra il 30% e il 35%.

D'altro canto, i capoluoghi di media-piccola dimensione, anche collocati nelle aree interne, sono contraddistinti da un rapporto rata-reddito più contenuto, tale da essere sufficientemente sopportabile per i bilanci delle famiglie. Su tutte, le città con la più bassa incidenza sono Caltanissetta (13,3%), Alessandria (14,9%) e Vibo Valentia (15,3%), e allo stesso modo intere aree del Piemonte, dell'appennino centrale e delle regioni meridionali manifestano un buon grado di accessibilità. Infatti, si osserva come nei capoluoghi del Piemonte (escluse Torino e Verbania) e della Calabria, l'indicatore si attesti su livelli inferiori al 23%, scendendo anche al di sotto del 20% in Umbria, Molise e nei centri montani dell'Abruzzo.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE
FAMIGLIE NELLA "FASCIA GRIGIA" (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2024



*Fattore di ponderazione: numero di famiglie residenti al 31/12/23 - ISTAT
 Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e MEF

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE

Peggiori 10 nel 2° quintile di reddito - 2024

Migliori 10 nel 2° quintile di reddito - 2024

Comune	Famiglie in "fascia grigia"	Comune	Famiglie in "fascia grigia"
Bolzano	67,2%	Caltanissetta	13,3%
Milano	58,9%	Alessandria	14,9%
Bologna	48,1%	Vibo Valentia	15,3%
Trento	44,9%	Biella	15,6%
Venezia	44,0%	Isernia	16,1%
Firenze	43,9%	Terni	16,1%
Imperia	43,8%	Carbonia-Sud Sardegna	16,2%
Roma	42,3%	Vercelli	16,5%
Rimini	42,0%	Gorizia	16,9%
Aosta	40,9%	Chieti	17,4%

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

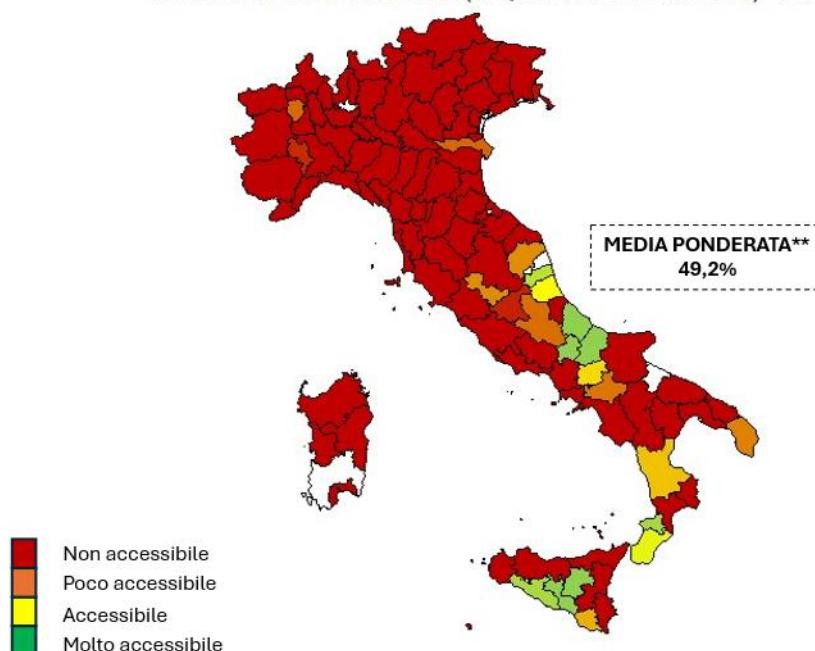
Grado di accessibilità delle famiglie al mercato della locazione - L'elevato impegno economico necessario per l'acquisto della casa, in particolar modo nei grandi centri urbani, ha di fatto spinto molte famiglie a rivolgersi al mercato dell'affitto, il quale si prefigura come l'unica soluzione possibile.

Parallelamente a quanto sviluppato per l'acquisto di un'abitazione, anche per l'indice di accessibilità riferito alla locazione⁷ si sono presi a riferimento i dati contenuti nella banca dati MEF delle dichiarazioni dei redditi.

Dai risultati dell'analisi, emerge che per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito) anche la locazione è particolarmente onerosa se paragonata al reddito disponibile, dato che la media dell'indice dei capoluoghi si attesta al 49,2%. La problematica, sebbene sia più acuta nei centri metropolitani come Firenze (80,5%), Roma (68,3%) e Milano (68%), è comune alla maggior parte dei capoluoghi fatte salve alcune eccezioni, a testimonianza di come il libero mercato, anche relativo all'affitto, risulti proibitivo per i nuclei più vulnerabili.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1°QUINTILE DI REDDITO) - 2024



*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

**Fattore di ponderazione: numero di famiglie residenti al 31/12/23 - ISTAT

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

⁷ L'indice è definito dal rapporto tra il canone di locazione annuo dell'abitazione e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. Per il calcolo del canone medio al mq si è fatto riferimento alla banca dati delle locazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati presi in considerazione i canoni delle abitazioni intere locate con contratto ordinario transitorio e di lungo periodo. Anche in tal caso il valore medio è stato in seguito proporzionato ad un appartamento tipo di 80 mq. L'anno preso a riferimento è il 2024.

Il reddito medio disponibile al netto dei fitti figurativi per il primo e il secondo quintile su base comunale è stato ottenuto seguendo una procedura analoga a quella illustrata per l'indice di accessibilità relativo all'acquisto.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

Peggiori 10 nel 1° quintile di reddito - 2024

Migliori 10 nel 1° quintile di reddito - 2024

Comune	Famiglie meno abbienti	Comune	Famiglie meno abbienti
Firenze	80,5%	Isernia	21,3%
Roma	68,3%	Chieti	21,9%
Milano	68,0%	Campobasso	23,7%
Venezia	63,5%	Caltanissetta	24,1%
Bologna	62,6%	Enna	24,3%
Ravenna	62,4%	Vibo Valentia	24,7%
Massa-Carrara	59,4%	Agrigento	24,8%
Como	58,3%	Ascoli Piceno	25,2%
Aosta	53,0%	Reggio Calabria	26,1%
Napoli	52,7%	Teramo	26,7%

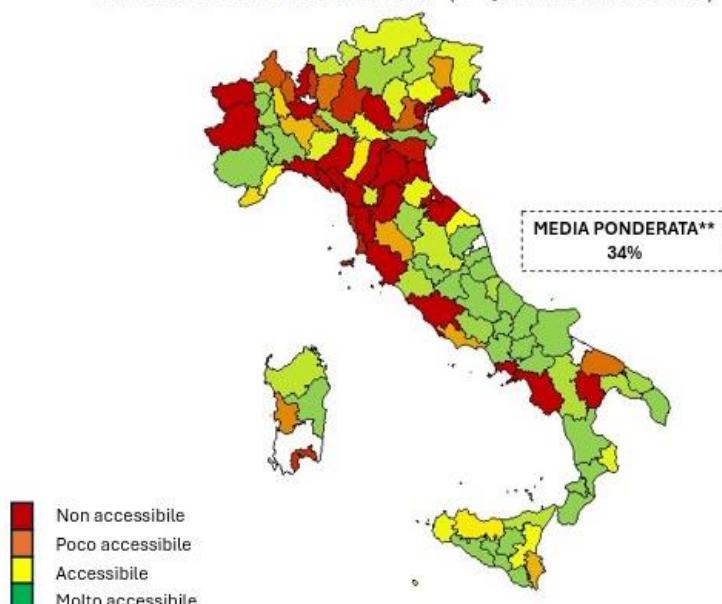
*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e MEF

Con riferimento alle famiglie della c.d. "fascia grigia" (secondo quintile di reddito), le criticità si attenuano solo di poco: la media dell'indice dei capoluoghi si attesta al 34%, testimoniano in ogni caso uno sforzo economico eccessivo. Ancora una volta, sono le città di Firenze, Roma e Milano a detenere questo sfavorevole primato, ma si osserva anche una cospicua presenza di centri urbani a spiccata vocazione turistica come Como, Massa di Carrara e Venezia, contraddistinti da un indice che oscilla tra il 40% e il 44%. Di contro, una buona parte dei capoluoghi meridionali e dell'appennino evidenziano una condizione di piena accessibilità, e tra le migliori vi sono Isernia (14,7%), Chieti (15,1%) e Campobasso (16,4%). La locazione mostra costi contenuti anche in ben cinque capoluoghi su sette del Piemonte, una regione che si differenzia dalle restanti del Nord in termini di sostenibilità nel pagamento della rata del mutuo / canone di affitto.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

FAMIGLIE NELLA "FASCIA GRIGIA" (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2024



*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

**Fattore di ponderazione: numero di famiglie residenti al 31/12/23 - ISTAT

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

INDICE DI ACCESSIBILITÀ DEI CAPOLUOGHI*- LOCAZIONE

Peggiori 10 nel 2° quintile di reddito - 2024

Migliori 10 nel 2° quintile di reddito - 2024

Comune	Famiglie in "fascia grigia"	Comune	Famiglie in "fascia grigia"
Firenze	55,6%	Isernia	14,7%
Roma	47,2%	Chieti	15,1%
Milano	47,0%	Campobasso	16,4%
Venezia	43,8%	Caltanissetta	16,6%
Bologna	43,2%	Enna	16,8%
Ravenna	43,1%	Vibo Valentia	17,1%
Massa-Carrara	41,0%	Agrigento	17,1%
Como	40,3%	Ascoli Piceno	17,4%
Aosta	36,6%	Reggio Calabria	18,0%
Napoli	36,4%	Teramo	18,4%

*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e MEF

Alla luce delle criticità emerse sull'accessibilità alla casa, sia in merito alla proprietà sia per la locazione, occorre anche evidenziare un ulteriore fenomeno che negli ultimi anni si sta imponendo sempre più sul mercato, ovvero quello degli affitti brevi. Per alcuni grandi centri urbani e per alcune città a vocazione prettamente turistica, tale fenomeno è particolarmente significativo, aggravando una già forte tensione abitativa.

L'accessibilità alla casa rappresenta, pertanto, una criticità molto rilevante, come confermano i dati sopra esposti. Si tratta di un problema non limitato solo all'Italia, ma coinvolge l'intera Unione Europea, con gli stati membri che condividono problematiche comuni. Un primo segnale di attenzione forte verso per questo tema così importante è stata la nomina, per la prima volta, di uno specifico commissario europeo le politiche abitative - Dan Jørgensen- nonché l'istituzione di una Commissione parlamentare speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea. Le istituzioni europee, infatti, considerano la sfida posta dai crescenti costi delle abitazioni come cruciale, perché essa pone seri limiti alla mobilità per ragioni di studio e lavoro, tali da compromettere la competitività e lo sviluppo economico. Il lavoro effettuato dalla Commissione Europea, con il parlamento e le parti sociali, ha condotto alla pubblicazione – il 16 dicembre 2025 - dell'**European Affordable Housing Plan**, un piano che definisce la strategia e le linee guida economico-finanziarie per garantire ai cittadini europei una casa accessibile e conforme agli standard di sostenibilità ambientale.

Il piano prevede di agire lungo 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. **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.

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**.

Complessivamente i fondi disponibili per sostenere l’avvio di un piano pluriennale nazionale ammontano a circa 7 miliardi nel periodo 2026-2032.

La manovra, inoltre, interviene sulla governance del Piano Casa Italia prevedendo un maggiore coordinamento istituzionale sotto la guida della Presidenza del Consiglio dei ministri.

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.

Le principali caratteristiche strutturali della popolazione

Secondo i dati Istat, al 31 dicembre 2024, la popolazione residente in Italia ammonta a 58.934.117 persone, in calo rispetto al 2023 di circa 37mila unità. Il **declino demografico**, in corso ininterrottamente dal 2014, **prosegue anche nel 2024** con una diminuzione pari a -0,6 per mille, in linea con quella registrata negli ultimi due anni.

POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA E FAMIGLIE PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

	Popolazione residente al 31 dicembre 2024	Var. % 2024/2023	Famiglie 31 dicembre 2023	Var. % 2023/2022
Nord-Ovest	15.923.805	0,18	7.418.681	0,7
Nord-est	11.597.719	0,14	5.249.355	0,7
Centro	11.704.312	-0,06	5.396.435	0,5
Sud	13.367.631	-0,35	5.660.228	0,6
Isole	6.340.710	-0,43	2.837.869	0,4
Totale	58.934.177	-0,06	26.562.568	0,6

Elaborazione Ance su dati Istat

La riduzione della popolazione è determinata da una dinamica naturale fortemente negativa, solo parzialmente compensata da un saldo migratorio positivo, che tuttavia riguarda esclusivamente le regioni del Nord Italia. Ne derivano andamenti demografici molto differenziati sul territorio nazionale.

Il calo della popolazione, infatti, **non interessa tutte le aree del Paese allo stesso**

modo. Le regioni del Nord risultano più attrattive sia per la popolazione straniera residente sia per i nuovi flussi migratori, riuscendo in molti casi a compensare la perdita dovuta alla dinamica naturale. Al contrario, il Mezzogiorno e, in misura minore, il Centro continuano a perdere popolazione.

In particolare, nel Sud e nelle Isole la popolazione si riduce in modo più marcato, con una perdita complessiva di quasi 74mila residenti nel solo 2024. Anche le regioni del Centro registrano un calo, seppur più contenuto, mentre nel Nord — ad eccezione della Valle d'Aosta (-2,8 per mille) e del Friuli-Venezia Giulia (-1,1 per mille) — la popolazione cresce. Tra le regioni del **Mezzogiorno** si osservano **variazioni negative generalizzate**, con un picco di -6,1 per mille in Basilicata, mentre nel Centro spicca il valore dell'Umbria (-1,9 per mille).

Questi divari territoriali sono alimentati anche dalla mobilità interna. Nel 2023 gli spostamenti tra regioni hanno coinvolto oltre 358mila persone, e circa un terzo di questi flussi (125mila individui) si è diretto dal Mezzogiorno verso il Centro-Nord. I tassi migratori interni delle regioni meridionali risultano infatti tutti negativi, con valori particolarmente elevati in Basilicata (-6,1 per mille), mentre le regioni del Nord registrano saldi positivi, soprattutto Emilia-Romagna e Provincia autonoma di Trento, confermandosi come aree maggiormente attrattive.

Dal punto di vista dell'ampiezza del Comune di residenza, i dati mostrano come il calo della popolazione interessa soprattutto i comuni con oltre 100mila abitanti e quelli più piccoli fino a 5mila. In particolare, nelle città con più di 100mila abitanti il saldo negativo del 2024 è di 17mila individui in meno.

Tra i comuni fino a 5mila abitanti, che ospitano il 16,4% della popolazione totale, 6 su 10 perdono popolazione, con un saldo complessivo negativo di 15mila persone rispetto al 2023.

A ciò si aggiunge la crescita delle emigrazioni verso l'estero dei cittadini italiani che, nel 2023, hanno raggiunto 114mila unità, contribuendo ulteriormente alla riduzione della popolazione residente.

In controtendenza rispetto alla popolazione complessiva, **la popolazione straniera residente continua ad aumentare**. Nel 2024 ha raggiunto 5 milioni e 225mila persone, con un incremento di oltre 112mila unità rispetto al 2023 (+3,2%), pari al 9,2% della popolazione totale. Quasi il 59% degli stranieri residenti vive nel Centro-Nord, dove l'incidenza sulla popolazione complessiva sale all'11,4%.

Al 1° gennaio 2025, **l'età media della popolazione italiana è di 46,8 anni**, in ulteriore aumento di circa tre mesi rispetto all'anno precedente. Anche in questo caso emergono forti differenze territoriali: la Campania risulta la regione più giovane, con un'età media di 44,2 anni, mentre la Liguria si conferma la più anziana, con 49,5 anni.

L'invecchiamento della popolazione si riflette nell'ulteriore crescita dell'indice di vecchiaia, che al 1° gennaio 2025 raggiunge il 208% (era il 187% nel 2022). Ciò significa che **per 100 giovani tra 0 e 14 anni si contano 208 persone con 65 anni e oltre**. Anche questo indicatore mostra una forte disomogeneità territoriale, con i valori più bassi in Campania (161%) e Trentino-Alto Adige (195%) e il valore più elevato in Liguria (283%).

Al 31 dicembre 2023, le famiglie erano pari a 26.562.568, in aumento dello 0,6% rispetto al 2022 (circa 162mila nuove famiglie), con una crescita più sostenuta nelle regioni del Nord.

La mobilità universitaria

La **mobilità universitaria** costituisce una componente strutturale della mobilità interna importante e rappresenta uno dei principali canali attraverso cui si manifestano e si rafforzano i divari territoriali.

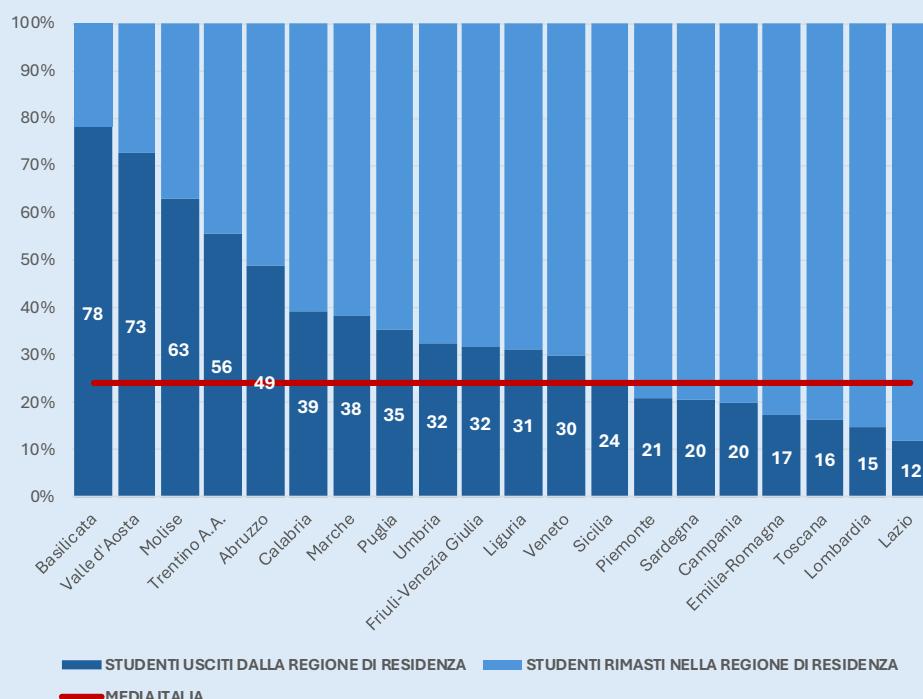
I dati del MUR sulla quota di studenti immatricolati in una regione diversa da quella di residenza nell'anno accademico 2024-2025 mostrano con chiarezza differenze marcate tra le diverse aree del Paese.

I livelli più elevati di mobilità di studenti si registrano nelle regioni di minore dimensione demografica e, in particolare, nel Mezzogiorno. In Basilicata il 78% degli studenti universitari risulta immatricolato fuori regione, a cui segue la Valle d'Aosta (73%) e il Molise (63%).

STUDENTI IMMATRICOLATI IN UNA REGIONE DIVERSA DA QUELLA DI RESIDENZA

Anno accademico 2024-2025

Valori in percentuale



Elaborazione Ance su dati MUR

Valori superiori al 50% si osservano anche in Trentino-Alto Adige (56%). Questi dati riflettono una capacità limitata dei territori di origine di trattenere la domanda di istruzione universitaria, spesso a causa di un'offerta formativa meno articolata o di una minore attrattività dei poli accademici locali.

Percentuali intermedie caratterizzano altre regioni del Centro-Sud, come Abruzzo (49%), Calabria (39%), Marche (38%) e Puglia (35%), mentre nelle regioni del Centro-Nord, con una forte concentrazione di atenei e poli universitari di grandi dimensioni, la mobilità risulta significativamente più contenuta.

In Lombardia solo il 15% degli studenti residenti studia fuori regione, in Toscana il 16%, in Emilia-Romagna il 17% e nel **Lazio il valore scende al 12%, il più basso a livello nazionale**. Tali regioni si configurano come aree nettamente attrattive, in grado non solo di trattenere i residenti, ma anche di intercettare flussi di studenti provenienti da altre parti del Paese. Basti pensare che **Roma e Milano**, nel solo anno accademico 2024-2025, **hanno accolto** rispettivamente circa 102mila e 137mila nuovi studenti, principalmente provenienti dalle regioni del Mezzogiorno, **oltre il 64% di tutti gli studenti fuori sede italiani**.

Per capire meglio l'ampiezza complessiva del fenomeno è opportuno analizzare anche i valori assoluti.

Regioni come Puglia, Campania e Sicilia, seppur in valori percentuali non sembrerebbero registrare valori allarmanti di studenti che si spostano per studiare, valutando i valori assoluti mostrano numeri importanti: **in Puglia gli studenti che nell'anno accademico 2024-2025 hanno lasciato la regione per studiare sono circa 40mila, 36mila in Campania e 32mila unità in Sicilia**.

Ciò è dovuto alla maggiore dimensione della popolazione studentesca complessiva, sicuramente, ma anche alla voglia e alla necessità di spostarsi verso atenei più ambiti.

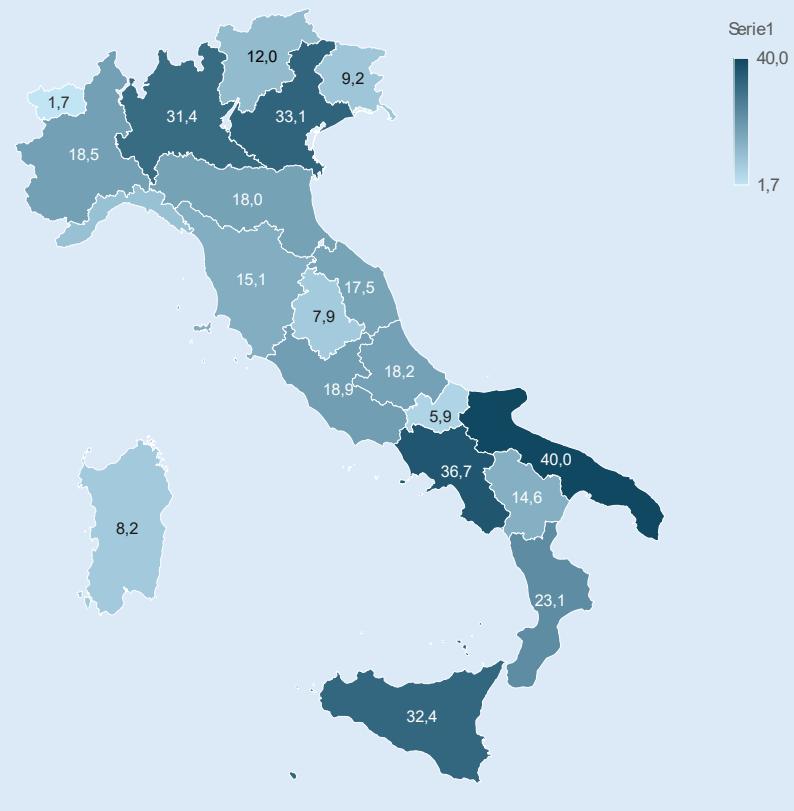
Il fenomeno, comunque, riguarda anche zone del Settentrione: il Veneto è la terza regione, per numeri assoluti, per studenti che partono per studiare al di fuori della propria residenza, seguita dalla Lombardia. Chi risiede al Nord, però, spesso opta per spostamenti più a corto a raggio, in regioni confinanti con la propria o andando poco oltre. Quando, invece, chi si muove dal Sud il più delle volte lo fa per emigrare a centinaia di chilometri di distanza da casa.

L'analisi di questi dati, oltre a richiamare l'attenzione sulle conseguenze economiche e sociali negative derivanti dalla mobilità universitaria, in particolare per le regioni meridionali, consente di evidenziare con chiarezza l'urgenza di affrontare il tema degli alloggi nelle città che accolgono un numero elevato di studenti, spesso costretti a confrontarsi con costi abitativi insostenibili in contesti in cui l'accessibilità alla casa sta diventando sempre più critica.

STUDENTI IMMATRICOLATI IN UNA REGIONE DIVERSA DA QUELLA DI RESIDENZA

Anno Accademico 2024-2025

Valori in migliaia



Con tecnologia Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Elaborazione Ance su dati MUR

Chi abbiamo perso?

La mobilità studentesca rappresenta spesso il primo passo di un percorso migratorio più lungo: una quota significativa degli studenti che si formano fuori regione tende, infatti, a non rientrare nel territorio di origine, contribuendo nel tempo alla perdita di capitale umano qualificato, come emerge chiaramente dall'analisi delle migrazioni dei giovani laureati.

Dal 2014 l'Italia registra un calo costante della popolazione, determinato soprattutto dalla diminuzione delle nascite e dall'**aumento delle partenze verso l'estero**. Secondo l'Istat, tra il 2014 e il 2023 **gli espatri hanno superato 1,1 milioni**, e oltre un terzo di questi (367mila) riguarda giovani tra i 25 e i 34 anni. All'interno di questa fascia, circa 146mila persone — il 39,7% — erano laureate al momento della partenza.

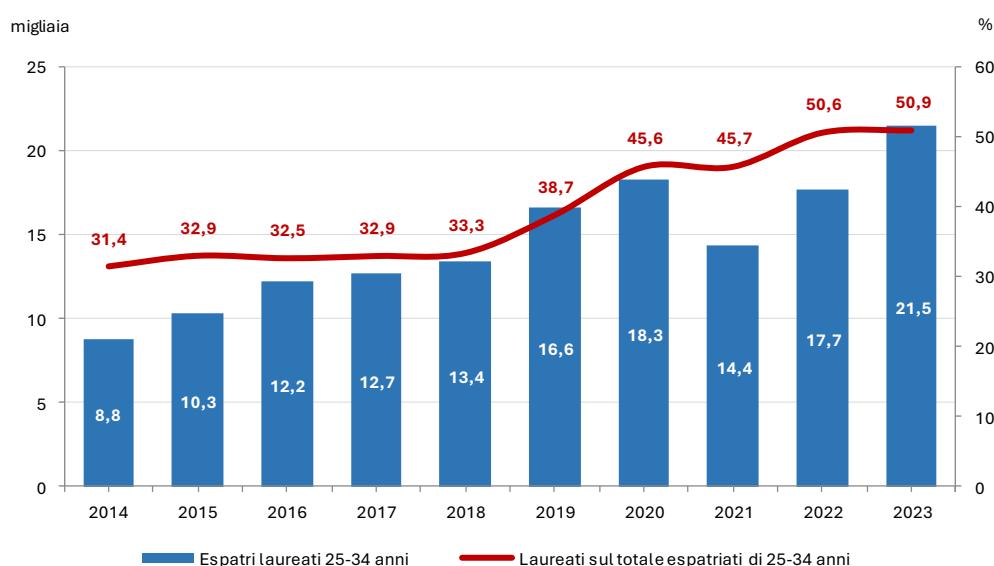
Sebbene una parte di loro sia rientrata, **il saldo tra rimpatri ed espatri dei giovani laureati rimane da dieci anni costantemente negativo**, con una perdita netta di oltre 97mila laureati: un impoverimento profondo del capitale umano del Paese.

Nel solo 2023, 1 expat su 2 nella fascia d'età tra i 25 e 34 anni è laureato: 21mila “cervelli” che hanno preferito lavorare e vivere altrove.

MOVIMENTI MIGRATORI CON L'ESTERO DEI GIOVANI ITALIANI LAUREATI DI 25 - 34 ANNI

Anni 2014 - 2023

Valori assoluti in migliaia a valori percentuali



Elaborazione Ance su dati Istat

L'impatto di questa fuga non è però uniforme sul territorio: **Nord e Centro riescono a compensare le perdite verso l'estero grazie alle migrazioni interne**, attrattendo giovani qualificati dal Mezzogiorno. In dieci anni il Nord ha registrato un guadagno netto di 134mila giovani laureati, il Centro di 13mila.

Per il Sud, invece, lo svantaggio è **doppio**: alle partenze verso l'estero si sommano quelle verso le altre regioni italiane, con una perdita complessiva di oltre 179mila giovani laureati. Un divario che non solo riduce la popolazione, ma sottrae al Mezzogiorno competenze, opportunità e futuro.

Il futuro demografico

Per quanto riguarda la popolazione, **le previsioni demografiche dell'Istat prospettano un continuo decremento della popolazione** che arriverebbe a 54,6 milioni nel 2050, con una perdita di più di 4,3 milioni di residenti.

Il progressivo spopolamento interesserà, nei prossimi anni, tutto il territorio, ma sarà concentrato nel Mezzogiorno (-3,3 milioni di persone) e, in misura ridotta, nel Centro. Diversamente, nel Nord la popolazione continuerebbe a crescere fino al 2046, ma le previsioni per il 2050 indicano un calo di oltre 200mila unità rispetto al 2024.

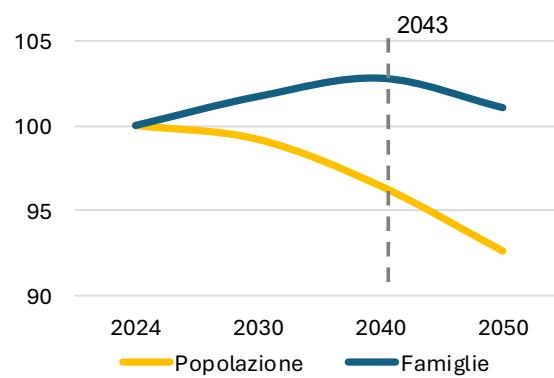
Anche per **le famiglie** le prospettive sono differenti tra le diverse aree del paese: in Italia, secondo lo scenario mediano, **continueranno ad aumentare fino al 2043**, anche se saranno sempre più frammentate, **per poi iniziare a diminuire**.

Nel Nord continuano a crescere per tutto il periodo, nel Sud le previsioni stimano una diminuzione delle famiglie già a partire dal 2032.

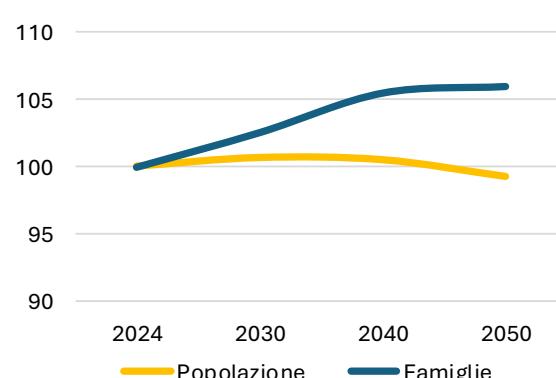
POPOLAZIONE E FAMIGLIE RESIDENTI

Previsioni scenario mediano - Num. indice 2024=100

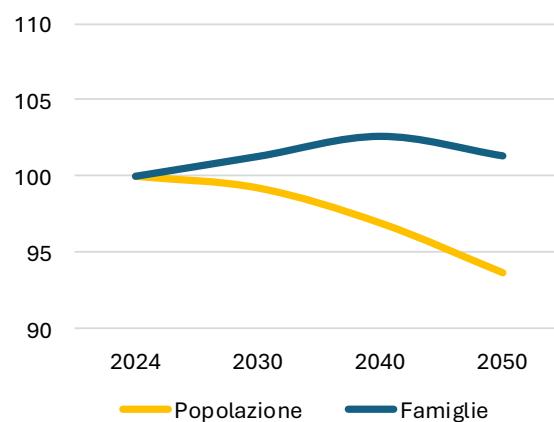
ITALIA



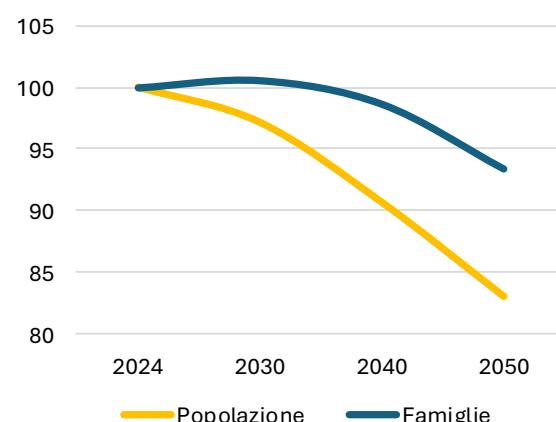
NORD



CENTRO



MEZZOGIORNO



Elaborazione Ance su dati Istat

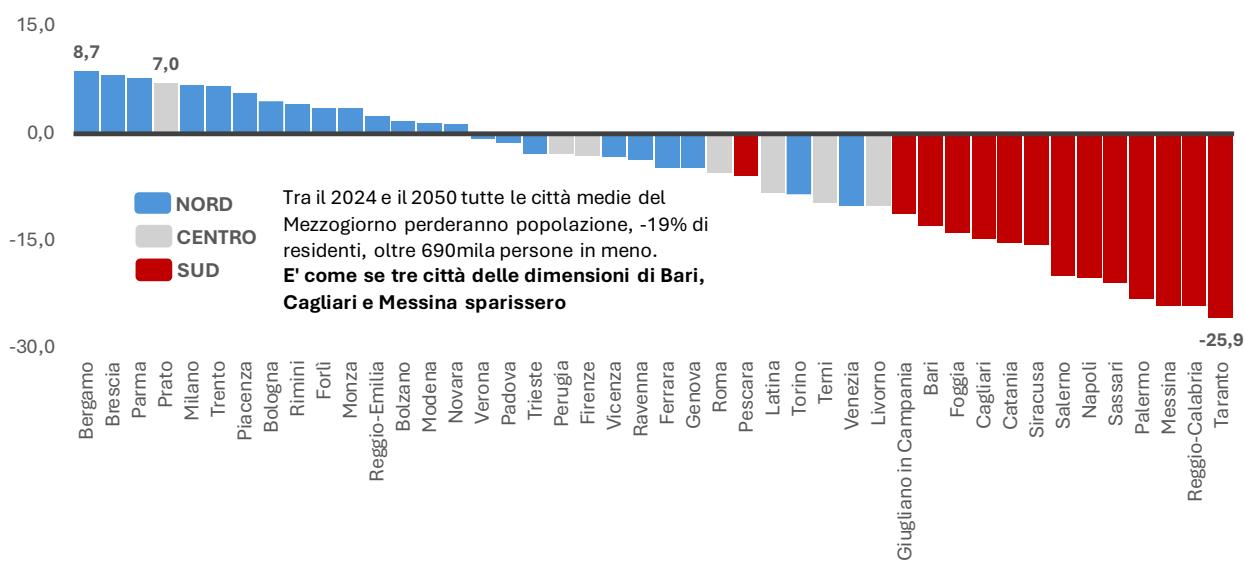
L'analisi delle previsioni comunali della popolazione dell'Istat evidenzia un impatto particolarmente significativo sulle città medie del Mezzogiorno (oltre 100mila abitanti), che tra il 2024 e il 2050 perderanno complessivamente **oltre 690mila residenti**. Si tratta di una riduzione paragonabile alla scomparsa di **tre città delle dimensioni di Bari, Cagliari e Messina**.

Nel Nord Italia prevale una dinamica di crescita demografica, sebbene si registrino contrazioni rilevanti in alcune realtà, tra cui **Torino (-8,6%)** e **Venezia (-10,2%)**.

Nel Centro Italia, infine, solo **Prato** presenta un incremento della popolazione (+7%), mentre le altre principali città (Perugia, Firenze, Roma, Latina, Terni e Livorno) avranno una riduzione dei residenti.

POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE CITTA' CON PIU' DI 100MILA ABITANTI

Previsioni Istat scenario mediano - Var. % 2024-2050



Elaborazione Ance di Banca d'Italia

Accanto alla diminuzione della popolazione è necessario analizzare, contestualmente, la composizione della popolazione stessa per classi di età.

L'invecchiamento è destinato, in prospettiva, ad amplificarsi, con un aumento della popolazione italiana in fascia di età over 65 ed una significativa crescita degli over 85 anni. **Nel 2050 le previsioni stimano che le persone over 65 potrebbero rappresentare il 34,5% del totale**, e quelle over 80 potrebbero passare dal 7,6% del 2023 al 13,6% nel 2050.

La combinazione, tipicamente italiana, tra l'aumento della longevità e una fecondità stabilmente bassa emerge con evidenza confrontando le piramidi della popolazione residente al 2025 e previste per il 2050.

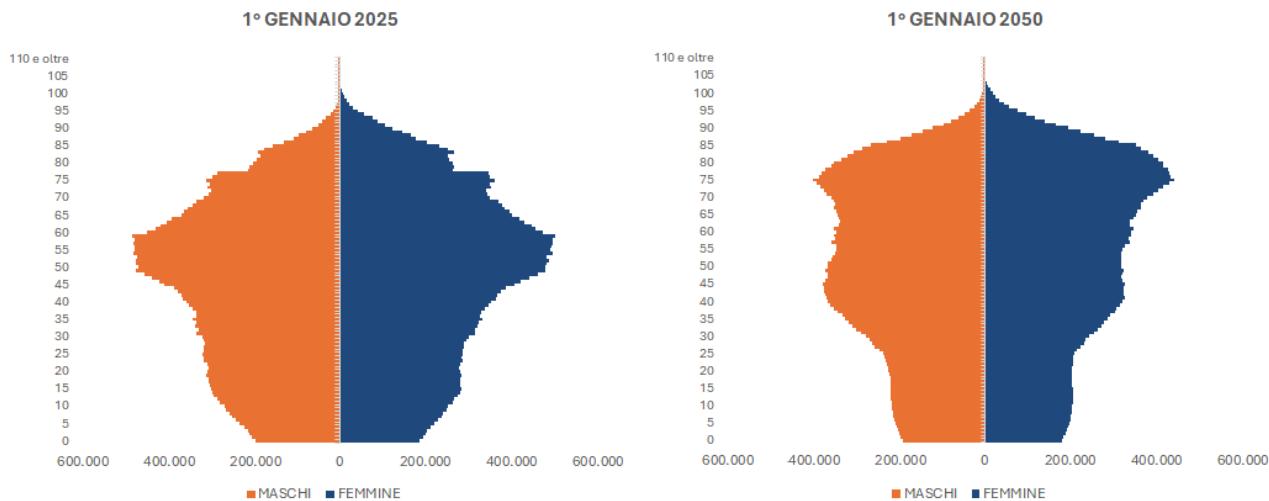
Il racconto demografico che emerge è quello di un Paese in cui crescerà la quota di persone anziane, un fenomeno definito "invecchiamento al vertice".

Allo stesso tempo, il persistente calo della fecondità, scesa sotto la soglia dei 2 figli per donna già all'inizio degli anni '70, assottiglierà anche la base della piramide, composta da bambini e giovani.

Questo processo, noto come "invecchiamento dal basso", contribuirà ulteriormente allo squilibrio generazionale, riducendo progressivamente le nuove coorti che alimentano la popolazione in età attiva.

In sintesi, l'Italia invecchia sia dall'alto, per l'allungamento della vita, sia dal basso, per il calo delle nascite: due spinte opposte che ridisegnano la struttura demografica e rendono il futuro del Paese più fragile dal punto di vista del ricambio generazionale.

PIRAMIDE DELL'ETA' DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA



Elaborazione Ance su dati Istat

A determinare l'aumento, sia assoluto sia relativo, della popolazione anziana sarà soprattutto l'ingresso nelle età adulte e senili delle generazioni del baby boom, che comporterà parallelamente una contrazione della popolazione in età lavorativa. Questo crescente squilibrio tra generazioni avrà effetti rilevanti sulla sostenibilità del welfare, accentuando rapidamente il carico sulle fasce produttive della popolazione.

Come già accennato, l'indice di vecchiaia, in soli 25 anni passerà da 208 nel 2025 a 311 nel 2050, ovvero l'Italia arriverà ad avere 311 persone over 65 per ogni 100 bambini e ragazzi tra 0 e 14 anni, un dato che descrive con chiarezza la portata del cambiamento demografico.

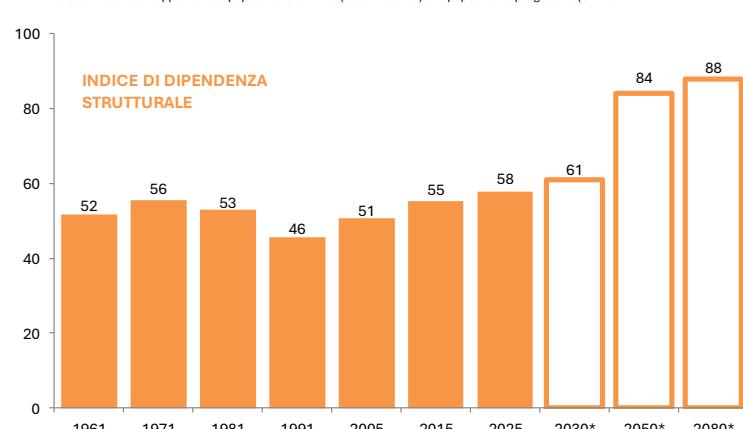
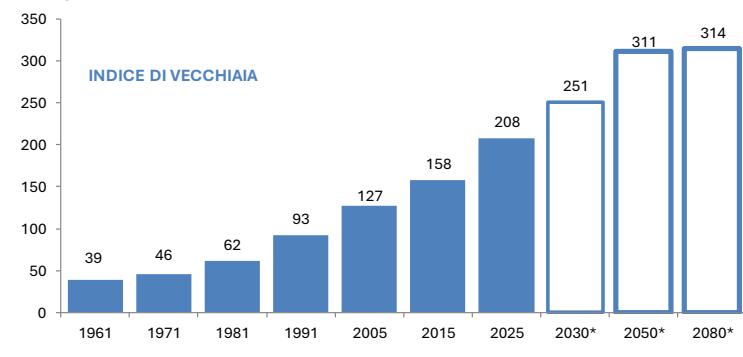
Ancora più indicativo, in termini di impatto sociale, è però **l'indice di dipendenza strutturale**, ovvero il rapporto tra la popolazione non in età attiva (giovani 0-14 anni e anziani 65+) e quella potenzialmente attiva (15-64 anni).

Nel 2050 questo indicatore raggiungerà 84: ciò significa che ogni 100 persone in età lavorativa ce ne saranno 84 inattive da sostenere, uno scenario di forte pressione intergenerazionale.

INDICATORI DEMOGRAFICI

Censimenti 1961-1971, 1° gennaio 2015 e 2016 e previsioni 2030-2070

*previsioni

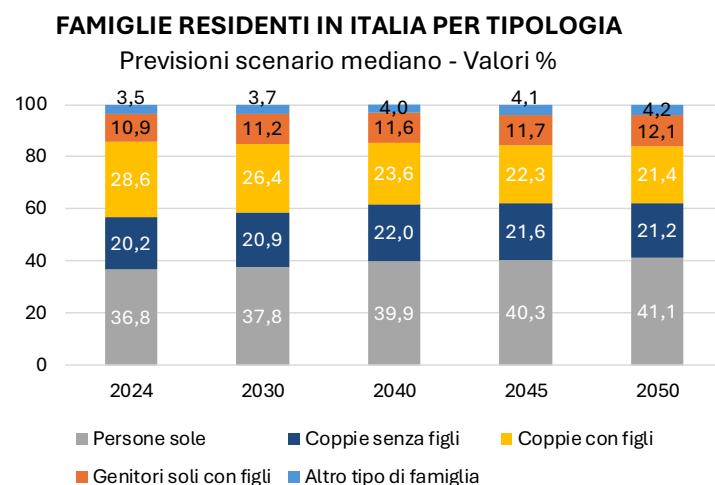


Elaborazione Ance su dati Istat

Questa dinamica impone una riflessione urgente e l'attivazione immediata di misure di protezione sociale per rispondere ai bisogni di una popolazione anziana in crescita, insieme a politiche strutturali che sostengano la natalità e contrastino l'emigrazione dei giovani, arginando la perdita di competenze e di ricambio generazionale.

Anche le famiglie saranno soggette a grandi cambiamenti nei prossimi anni: **secondo le nuove previsioni dell'Istat, su base 1° gennaio 2024 (scenario mediano)**, vedranno il loro numero aumentare di oltre 690mila unità: da 26,5 milioni nel 2024, arriverebbero a 27,2 milioni nel 2043 (+3,5%), ma la crescita non sarà omogenea nelle diverse aree territoriali.

Si tratterà, però, di famiglie sempre piccole, con un calo del numero medio di componenti che scenderà da 2,21 persone nel 2024 a 2,03 nel 2050.



Guardando alle strutture familiari, si evidenzia ancora una volta la dinamica che vede un aumento della quota delle coppie senza figli, delle madri e padri soli con figli e delle famiglie formate da un solo componente. Il processo di semplificazione delle strutture familiari in atto da decenni continuerà e avrà un notevole impatto anche sull'evoluzione futura delle strutture familiari.

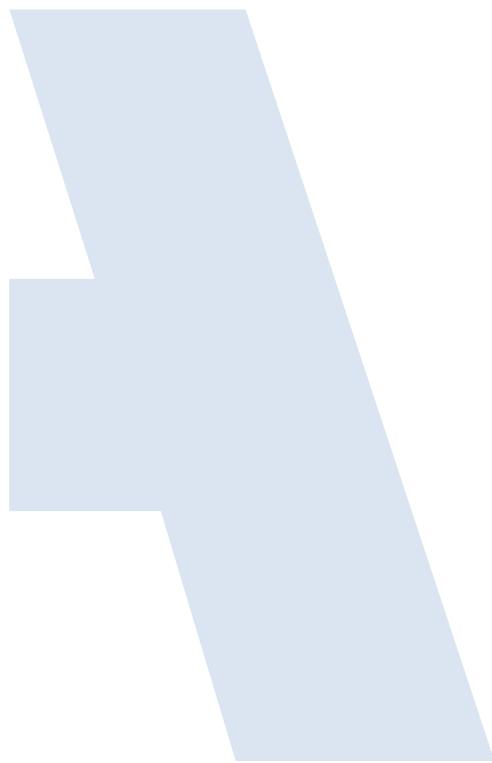
La riduzione e l'invecchiamento della popolazione, la trasformazione delle dimensioni delle famiglie i fenomeni di mobilità e tutti i cambiamenti demografici descritti avranno un impatto importante su economia e società.

Il Vice Capo del Dipartimento Economia e Statistica della Banca d'Italia, nell'Audizione presso la Commissione parlamentare di inchiesta sugli effetti economici e sociali derivanti dalla transizione demografica in atto, chiarisce come *"gli andamenti demografici determinano il numero delle persone potenzialmente disponibili a lavorare e così influenzano uno degli input fondamentali del processo produttivo. ...In generale l'invecchiamento della popolazione tende a ridurre il numero delle persone in età da lavoro, convenzionalmente fissata tra i 15 e i 64 anni. Una minore disponibilità di manodopera ha meccanicamente un effetto negativo sulla crescita economica, se non è compensato da una maggiore intensità di lavoro o una sua maggiore produttività"*.

Di fronte al calo della popolazione in età attiva, diventa fondamentale promuovere politiche che favoriscono la partecipazione al mercato del lavoro di donne, giovani e persone in età più avanzata, sostenere flussi migratori regolari con piena integrazione e conciliare lavoro e genitorialità.

Le stesse trasformazioni demografiche influenzano profondamente anche l'accessibilità all'abitare: da un lato, l'invecchiamento della popolazione richiede abitazioni adeguate alla terza età, prive di barriere architettoniche, più contenute nelle dimensioni e integrate con servizi come la telemedicina; dall'altro, la difficoltà dei giovani a trovare un lavoro stabile e un reddito sufficiente rende urgente intervenire per evitare la loro esclusione dal mercato residenziale preferendo di lasciare il Paese.

Appare evidente come le politiche urbane diventino, dunque, essenziali per costruire città inclusive, per sostenere la coesistenza di gruppi intergenerazionali, per creare o riorganizzare quartieri con un'offerta diversificata di tipologie abitative, garantendone l'accessibilità economica, ma devono essere lungimiranti e saper gestire la complessità delle azioni economiche, sociali, climatiche, oltre che la complessità delle dinamiche territoriali.



5. • Un PNRR dopo il PNRR: metodo e responsabilità

5. Un PNRR dopo il PNRR: metodo e responsabilità

Gli investimenti pubblici

L'andamento nel 2025

Nel corso del 2025 gli **investimenti in opere pubbliche** risultano pari a 96.558 milioni di euro e registrano un **incremento del 21%** in termini reali rispetto all'anno precedente.

L'importante crescita dei livelli produttivi risulta superiore rispetto alle aspettative di un anno fa ed è dovuta principalmente all'accelerazione degli investimenti del PNRR spiegata dall'imminente chiusura nel Piano e della concentrazione, nella fase finale, del completamento delle opere pubbliche previste.

Tale andamento trova conferma nei dati contenuti nel Documento programmatico di finanza pubblica 2025, che nel quadro a legislazione vigente segna nel 2025 un ulteriore aumento degli investimenti fissi lordi della PA del +6,3% rispetto all'anno precedente (dopo il +10,9% del 2024), spiegato dall'avanzamento dei progetti del PNRR, che registreranno una ulteriore accelerazione nei prossimi mesi.

Dal punto di vista finanziario, secondo l'ultimo aggiornamento degli *open data* rilasciati dal Governo, **la spesa riferita all'intero Piano segna un livello, al 31 agosto 2025, pari a 86 miliardi**, corrispondente a oltre il 44% dei fondi europei del Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza (194,4 miliardi) e al 57% dei fondi già incassati (153,2 miliardi).

Dati più aggiornati, contenuti nella Settima Relazione sullo stato di attuazione del PNRR, segnano al **30 novembre 2025 una spesa pari a 101,3 miliardi**. A tali fondi si aggiungeranno i pagamenti effettuati nel mese di dicembre e gli strumenti finanziari già trasferiti ai soggetti gestori.

Un'importante accelerazione, tenuto conto del livello raggiunto a fine 2024, pari a 64 miliardi. In particolare, **nei primi 11 mesi dell'anno la spesa ha raggiunto i 37,3 miliardi**, pari a circa **3,4 miliardi di euro mensili**.

La componente di interesse per il settore delle costruzioni continua a ricoprire un ruolo prioritario. Infatti, sulla base degli *open data* del Governo, che consentono un'analisi di ciascuna linea di investimento, circa **il 52% della spesa sostenuta al 31 agosto 2025 è riferita a investimenti che riguardano attività edilizia**. Si tratta complessivamente di 45,1 miliardi di euro, che si riducono a circa **31 miliardi al netto degli investimenti di efficientamento energetico finanziati tramite Superbonus**.

La spesa finora sostenuta in ambito edilizio ha riguardato principalmente gli investimenti ferroviari, ricompresi nella Missione 3 “Infrastrutture per una mobilità sostenibile”, e quelli di competenza egli enti territoriali.

Infatti, contrariamente alle aspettative di un anno fa, nel corso del 2025, è proseguita la crescita degli **investimenti dei comuni**: secondo i dati Siope **la spesa in conto capitale ha registrato un incremento del 15% rispetto all'anno precedente**. La crescita della spesa comunale per investimenti riguarda tutte le aree territoriali del Paese con un risultato più spiccato per il Centro e il Mezzogiorno, che segnano rispettivamente un aumento del 20%, contro il +11% registrato dagli enti del Nord.

Nel 2025, le attività progettuali e di realizzazione dei comuni italiani si sono focalizzate principalmente sugli interventi sostenuti dal PNRR. In particolare, si è registrata un'accelerazione della spesa per l'edilizia scolastica (+14%) e gli asili nido (+38%), per gli edifici residenziali (+41%) e per le strutture sportive (+18%). L'intera spesa in conto capitale dei comuni è passata da **21 miliardi di euro nel 2024 a circa 24 miliardi nel 2025**, registrando un incremento del **15% su base annua** e consolidando ulteriormente la fase di espansione degli investimenti comunali avviata a partire dal 2017.

Dopo una prima fase di crescita graduale, la dinamica degli investimenti ha mostrato un deciso rafforzamento a partire dal 2020, con un'accelerazione progressiva che ha portato, nell'arco di pochi anni, a **più che raddoppiare i livelli di spesa iniziali**. L'incremento risulta particolarmente marcato nel periodo più recente, in corrispondenza dell'attuazione del **PNRR** e della contestuale **chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei**, fattori che hanno contribuito a imprimere una forte spinta alla capacità di investimento.

ANDAMENTO DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI
Periodo 2017- 2025 (n.i. 2017=100)



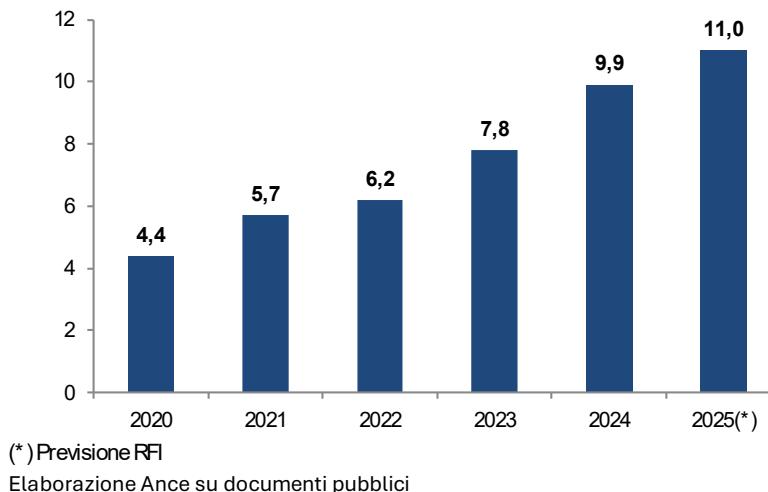
Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

Come già evidenziato, nel 2025 una parte significativa della crescita dei livelli produttivi nel comparto delle opere pubbliche è riconducibile agli investimenti sulla **rete ferroviaria nazionale** gestita da RFI. Alla società è stata infatti assegnata una quota consistente delle risorse del PNRR, oltre 24 miliardi, finalizzate alla realizzazione di interventi di sviluppo, ammodernamento e potenziamento infrastrutturale previsti nell'ambito della Missione 3 “Infrastrutture per una mobilità sostenibile”.

I vertici di RFI⁸ hanno stimato che dei circa 11 miliardi di spesa per investimenti del 2025, 7 miliardi sono relativi all'attuazione del PNRR. Un livello eccezionale, che rafforza la crescita avviata negli ultimi 5 anni, durante i quali i livelli produttivi sono quasi triplicati rispetto al 2020, passando da 4,4 miliardi a circa 11 miliardi.

⁸ In occasione dell'evento “Infrastruttura Ventisei – L'ultimo miglio del PNRR”, organizzato dal Ministero delle Infrastrutture e trasporti il 2 dicembre 2025.

RFI: SPESA PER INVESTIMENTI valori in miliardi di euro



In particolare, durante lo scorso anno sono proseguiti i lavori sulle grandi opere realizzate per lotti costruttivi principalmente sulle linee AV/AC Verona-Padova, tratta Verona-Vicenza, e sulla Milano-Verona, tratta Brescia-Verona, nonché sul Terzo Valico dei Giovi e sulle linee Napoli-Bari e Palermo-Catania.

Anche l'**Anas** ha registrato nel corso dell'anno un aumento dei livelli produttivi. Mettendo a confronto i dati contenuti nei documenti di sintesi finanziaria del gruppo Ferrovie dello Stato si registra, nel primo semestre del 2025, un aumento degli investimenti tecnici dell'Ente per le strade del 15%, che comprendono sia nuove realizzazioni che interventi di manutenzione straordinaria.

L'andamento del settore delle costruzioni, nel corso del 2025, ha potuto beneficiare anche dell'importante crescita registrata dagli investimenti per le **infrastrutture idriche** in atto a partire dal 2020. Secondo i dati ARERA, contenuti nella Relazione Annuale 2024, gli investimenti programmati per il periodo 2024-2029 dai principali enti gestori del servizio idrico ammontano a 28 miliardi e passano da 4,6 miliardi nel 2024 a 5,6 miliardi nel 2025.

Le prospettive del comparto nel 2026

Con riferimento all'anno in corso, le previsioni indicano per gli investimenti nel comparto delle opere pubbliche un **incremento del 12% rispetto al 2025**, confermando il consolidamento della fase espansiva degli investimenti pubblici. Come detto, tale dinamica è riconducibile in larga misura all'accelerazione necessaria nell'attuazione del PNRR nella fase finale del Piano.

Il Monitoraggio ANCE, basato sui dati CNCE_Edilconnect, a dicembre 2025 ha rilevato la presenza di **15.978 cantieri PNRR attivi o conclusi**, di cui circa un terzo si trova in una fase di avanzamento inferiore al 50%. Questo dato segnala la necessità di un'intensificazione delle attività operative per conseguire gli obiettivi previsti entro la scadenza del Piano.

La Comunicazione della Commissione europea del 4 giugno 2025, “*NextGenerationEU – The road to 2026*”, ha definito in modo puntuale la timeline del PNRR, confermando che **tutte le milestone e i target dovranno essere completati entro il 31 agosto 2026**. Tra questi figurano numerose misure che coinvolgono direttamente il settore delle costruzioni, in particolare nei comparti delle infrastrutture di trasporto, dell'edilizia pubblica e della rigenerazione urbana.

Ad esempio, entro il 31 marzo 2026 dovrà essere completata la realizzazione di 166 nuove scuole, mentre entro il 30 giugno sarà necessario concludere gli interventi di messa in sicurezza di 1.400 edifici scolastici.

La natura **performance-based** del Piano europeo, che subordina l'erogazione delle risorse al raggiungimento di obiettivi e risultati predeterminati e non alla sola spesa rendicontata, impone un rilevante sforzo organizzativo a stazioni appaltanti e imprese, chiamate a rispettare tempistiche particolarmente stringenti. Al tempo stesso, tale impostazione **consente di utilizzare una parte delle risorse PNRR anche oltre agosto 2026, qualora non direttamente vincolate a specifici target di spesa.**

Questa possibilità è stata ulteriormente ampliata con l'ultima revisione del Piano, approvata il 27 novembre 2025, che ha previsto, per alcuni investimenti non realizzabili entro il termine del PNRR, come quelli per gli alloggi universitari e per il settore idrico, la creazione di specifici veicoli finanziari (*Facility*). Tali strumenti consentiranno di conseguire gli obiettivi programmati attraverso accordi attuativi, il trasferimento delle risorse ai soggetti gestori e la successiva concessione dei finanziamenti ai beneficiari, rinviando la realizzazione materiale degli interventi a una fase successiva al 2026.

Il Documento programmatico di finanza pubblica 2025 ha quantificato le **risorse che potranno essere spese oltre l'orizzonte temporale del PNRR** in circa 0,4 punti percentuali di PIL per le sovvenzioni e 1,2 punti percentuali per i prestiti. Complessivamente, si tratta di circa **37 miliardi di euro, dei quali si stima che circa 15 miliardi potranno continuare a sostenere gli investimenti in opere pubbliche anche dopo la conclusione del Piano.**

Nei prossimi anni, 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. Il riferimento è in particolare ai **fondi strutturali della programmazione 2021-2027**, il cui avanzamento ha finora registrato ritardi significativi.

Secondo gli ultimi dati disponibili, aggiornati al 31 ottobre 2025, le risorse impegnate sui fondi FESR e FSE+ raggiungono il 32%, mentre la spesa effettiva si attesta all'11%. Ciò implica la disponibilità di circa 65 miliardi di euro da spendere entro il 2029-2030, dei quali circa **25 miliardi (pari al 40%)** ri-conducibili a investimenti di interesse per il settore delle costruzioni.

Questo canale di finanziamento è destinato a tornare centrale nel sostegno agli interventi infrastrutturali e di rigenerazione territoriale, contribuendo a garantire una maggiore continuità degli investimenti pubblici. Ciò anche alla luce della revisione di medio periodo, che ha individuato ambiti prioritari quali la casa, la resilienza idrica e l'efficienza energetica, tutti strettamente connessi al comparto delle costruzioni.

Un ulteriore strumento di finanziamento è rappresentato dalle risorse nazionali per il riequilibrio territoriale del **Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC) 2021-2027**. Al netto di riduzioni e preallocazioni, il Fondo viene attuato tramite gli **Accordi per la Coesione**, sottoscritti tra la Presidenza del Consiglio e le singole amministrazioni, mobilitando risorse complessive per circa 60 miliardi di euro, di cui circa 44 miliardi provenienti dal FSC 2021-2027.

I 21 Accordi sottoscritti con Regioni e Province autonome tra il 2023 e il 2024 attiveranno investimenti per circa 44 miliardi di euro, di cui 30 miliardi di risorse nazionali FSC. A questi si aggiungono gli Accordi con ministeri e amministrazioni centrali che, secondo le prime indicazioni, coinvolgeranno 15,5 miliardi, di cui 14 miliardi provenienti dal FSC.

I documenti programmatici approvati destinano una quota prioritaria delle risorse, pari a circa il 70%, ovvero **42 miliardi di euro**, a investimenti infrastrutturali per la mobilità ferroviaria e stradale, la difesa del suolo, il contrasto al dissesto idrogeologico e la rigenerazione urbana. Tali interventi produrranno effetti nel medio-lungo periodo, con un orizzonte temporale fino al 2031, e con un impatto particolarmente rilevante nelle aree del Mezzogiorno, dove sono concentrate circa l'80% delle risorse FSC.

Un ulteriore sostegno agli investimenti in opere pubbliche è rappresentato dal **Fondo sociale per il clima**, strumento europeo che opera secondo modalità analoghe al PNRR e che è volto ad accompagnare la transizione energetica mitigandone gli impatti sociali. Il Fondo, con una dotazione complessiva di 9,3 miliardi di euro (di cui 7 miliardi di risorse europee) da spendere entro il 2032, destina circa **6,3 miliardi** a investimenti che coinvolgono direttamente il settore delle costruzioni: 3,2 miliardi per

interventi di riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e 3,1 miliardi per servizi di mobilità pubblica e hub di prossimità nelle aree svantaggiate.

Vanno inoltre considerate le **risorse stanziate dalla legge di bilancio 2025 nel maxi-fondo destinato al finanziamento degli investimenti e dello sviluppo infrastrutturale**, che, a seguito delle riduzioni introdotte dall'ultima manovra, dispone di 17,3 miliardi di euro ripartiti tra il 2027 e il 2036. Secondo le intenzioni del legislatore, tale fondo dovrebbe garantire una maggiore stabilità alla politica infrastrutturale nel periodo successivo al PNRR, in coerenza con il Piano strutturale di bilancio. Dalla ripartizione delle risorse, effettuata con decreto del MEF del 13 ottobre 2025, emerge che circa **6,2 miliardi di euro sono destinati a investimenti di interesse per il comparto delle opere pubbliche**.

A questi si aggiungono i **finanziamenti specifici per le grandi opere infrastrutturali**, tra cui i 13,5 miliardi di euro destinati, fino al 2032, alla realizzazione del **Ponte sullo Stretto di Messina**, nonché gli stanziamenti previsti dall'**ultima legge di bilancio**, tra cui 5,3 miliardi per la manutenzione della rete ferroviaria e stradale in capo a RFI e Anas e ulteriori 3,8 miliardi per diverse finalità infrastrutturali.

Seppur non esaustiva, questa ricognizione evidenzia come nei prossimi anni il comparto delle opere pubbliche potrà contare su risorse significative, quantificabili in circa 120 miliardi di euro. Tali risorse potranno scongiurare il rischio di una brusca contrazione degli investimenti, evitando effetti negativi sull'economia e sul settore delle costruzioni, a condizione che vengano utilizzate con la stessa efficacia e tempestività che ha caratterizzato l'attuazione del PNRR.

In questo senso è possibile introdurre il concetto di **“PNRR dopo il PNRR”**, per sottolineare l'importanza di replicare il metodo e la responsabilità operate per il Piano a tutti gli investimenti finanziati con le risorse descritte.

«UN PNRR DOPO IL PNRR»



Elaborazione Ance su dati pubblici

L'auspicio, quindi, è che la spinta all'efficienza indotta dal PNRR possa proseguire anche oltre la sua scadenza. Affinché ciò avvenga, è necessario che le amministrazioni pubbliche e gli operatori economici siano messi nelle condizioni di garantire la piena attuazione degli interventi programmati. Ciò richiede, da un lato, certezza e continuità delle risorse finanziarie e, dall'altro, il mantenimento delle semplificazioni procedurali e amministrative introdotte dal PNRR, insieme a un quadro regolatorio capace di favorire la massima partecipazione, la concorrenza e l'accesso agli appalti da parte di tutti gli operatori qualificati.

La disponibilità di tali risorse, tuttavia, non consente di rispondere a tutti i fabbisogni infrastrutturali del Paese. Sarà quindi necessario garantire la copertura finanziaria degli interventi in corso o

già programmati e avviare una nuova fase di pianificazione pluriennale della politica infrastrutturale, orientata a sostenere in modo strutturale il rilancio e la crescita del sistema Paese.

In questa prospettiva si colloca il Piano Strategico 2026-2034 del Gruppo Ferrovie dello Stato, che delinea una traiettoria di sviluppo infrastrutturale di lungo periodo e prevede investimenti complessivi pari a 177 miliardi di euro nel periodo 2026-2034. Una quota rilevante di tali risorse è destinata agli interventi sulla rete ferroviaria e stradale, con l'obiettivo di modernizzare le infrastrutture e rafforzare la mobilità sostenibile su scala nazionale.

La manovra di finanza pubblica 2026-2028 e le risorse per le infrastrutture

La manovra di finanza pubblica per il triennio 2026-2028 (Legge n. 199/2025) si colloca in un contesto di rafforzato rigore dei conti pubblici, conseguente all'applicazione delle nuove regole di bilancio europee, riformate nell'aprile 2024.

Tale quadro ha determinato margini di intervento limitati per l'attivazione di politiche a sostegno degli investimenti pubblici, che sono stati in parte recuperati nel corso dell'iter parlamentare di approvazione del Disegno di legge. **Il testo finale della legge, infatti, interviene su ambiti considerati prioritari per lo sviluppo del Paese**, quali l'edilizia abitativa, la messa in sicurezza del territorio e la manutenzione delle infrastrutture stradali e ferroviarie, oltre che le rilevanti misure adottate sul fronte del caro materiali, finalizzate a garantire la prosecuzione delle opere pubbliche, PNRR e non, attualmente in corso di realizzazione.

Tali modifiche sono state rese possibili anche grazie all'ultima revisione del PNRR, approvata dal Consiglio dell'UE il 27 novembre 2025, che, attraverso la sostituzione di interventi in ritardo con opere già realizzate o in fase avanzata di attuazione, ha consentito di liberare spazi di bilancio, per circa 5,6 miliardi di euro, nel triennio 2026-2028, e di riallocare risorse a sostegno delle priorità individuate.

In particolare, nel corso dell'esame presso il Senato, il Governo ha previsto la copertura dei maggiori fabbisogni finanziari derivanti dall'aumento dei prezzi delle materie prime, attraverso il rifinanziamento del **Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche**, iscritto al capitolo 7007 nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, per un importo complessivo pari a **1.100 milioni di euro** (600 milioni per il 2026 e 500 milioni per il 2027), destinati alla copertura degli oneri relativi alle annualità pregresse.

Le risorse stanziate rappresentano una prima e significativa risposta ai fabbisogni emersi nella seconda metà del 2025 e, secondo le stime ANCE, consentono di assicurare la copertura integrale delle richieste presentate dalle stazioni appaltanti per il quarto trimestre 2024 e per la prima finestra temporale del 2025 (gennaio-maggio). Permane, tuttavia, la necessità di individuare ulteriori risorse, stimate in circa 800 milioni di euro, al fine di garantire la copertura finanziaria dell'intero anno 2025.

Parallelamente, la Legge di bilancio prevede l'estensione, fino alla fine dei lavori, del meccanismo di aggiornamento dei prezzi di cui all'articolo 26 del DL "Aiuti" (DL 50/2022) per gli appalti con offerte presentate entro il 30 giugno 2023, rispondendo a un'esigenza ampiamente avvertita dal settore delle costruzioni. A differenza delle precedenti proroghe, tale estensione non è accompagnata da nuovi stanziamenti: la copertura degli oneri derivanti dall'adeguamento dei prezzi è rimessa alle stazioni appaltanti, che potranno farvi fronte utilizzando le risorse già disponibili per opere programmate, qualora le eventuali economie presenti nei quadri economici degli interventi e i ribassi d'asta non siano sufficienti.

La manovra dispone, inoltre, l'introduzione di un prezzario nazionale, quale strumento di supporto e coordinamento dei prezzari regionali, e l'istituzione di un Osservatorio sperimentale presso il MIT per il monitoraggio dei costi delle opere pubbliche.

Sul tema della **casa**, la Legge di bilancio prevede un **rafforzamento dei fondi disponibili attraverso il rifinanziamento, di 310 milioni nel triennio 2026-2028, del Fondo per il contrasto del disagio abi-**

tativo, iscritto al capitolo 7448 dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Inoltre, i **100 milioni**, già previsti dalla Legge di bilancio per il 2024, per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale vengono ricondotti direttamente al Piano Casa Italia, e resta confermata l'autorizzazione di spesa per il 2028-2030 pari a **560 milioni**.

La stessa Legge stabilisce, inoltre, l'integrazione e la complementarietà tra le iniziative del Piano Casa Italia e gli interventi finanziati dai programmi nazionali e regionali dei fondi strutturali europei 2021-2027, come ridefiniti dalla **revisione di medio termine** che individua nelle politiche abitative una priorità strategica verso la quale riprogrammare i fondi europei. Al riguardo, appare opportuno richiamare che, in base all'Accordo Stato-Regioni, stipulato il 29 dicembre 2025, i **fondi riprogrammati dalle regioni da destinare ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili ammontano a 1.073 milioni**, escludendo il cofinanziamento nazionale. A tali risorse si aggiungono 460 milioni riprogrammati nell'ambito dei Programmi Nazionali e i fondi già destinati a tale finalità dai programmi regionali e nazionali e dagli Accordi per la Coesione, pari rispettivamente a 730 milioni e 625 milioni.

Infine, alla casa sono state destinate 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, con le novità introdotte dalla Legge di bilancio 2026-2028, i fondi mobilitati per l'emergenza abitativa ammontano a circa 7 miliardi su un orizzonte temporale che arriva fino al 2032.

CASA ACCESSIBILE: I FONDI PER UN PIANO NAZIONALE PLURIENNALE



Elaborazione Ance su dati pubblici

La manovra, inoltre, interviene sulla *governance* del Piano Casa Italia, stabilendo che il Piano nazionale non sarà più adottato sulla base di una proposta del solo Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ma tramite un DPCM fondato su una proposta concertata tra Ministero delle infrastrutture e trasporti e Ministero dell'economia e indirizza le politiche abitative verso categorie prioritarie: giovani, giovani coppie, genitori separati e persone anziane.

La Legge di bilancio interviene su un altro tema centrale per il Paese, quello dei **rischi naturali**, prevedendo l'istituzione di un **Fondo da 350 milioni di euro per l'anno 2026**, per la riduzione dell'esposizione a situazioni di rischio sul territorio nazionale, derivanti da eventi imprevedibili anche attraverso il finanziamento di specifiche opere e lavori. La norma, del tutto condivisibile in quanto ri-

conosce l'importanza di azioni preventive di riduzione del rischio, deve essere subito resa operativa attraverso una definizione chiara degli ambiti e dei criteri di intervento, privilegiando il rischio idrogeologico e sismico e favorendo la complementarietà con gli strumenti già esistenti. Inoltre, una programmazione pluriennale del fondo garantirebbe maggiore stabilità e continuità agli interventi di prevenzione.

Con riferimento alle risorse destinate alle nuove infrastrutture, la Legge di bilancio prevede consistenti rifinanziamenti per le attività di **manutenzione straordinaria dei principali soggetti attuatori**.

In particolare, **Anas potrà contare su 1.600 milioni di euro**, a sostegno del proprio Contratto di Programma, di cui 600 milioni nel 2027 e 1 miliardo nel 2028.

Per **Rete Ferroviaria Italiana (RFI)**, le risorse destinate alla manutenzione straordinaria del Contratto di Programma ammontano complessivamente a **3.660 milioni di euro**, così ripartiti: 90 milioni nel 2026, 1.660 milioni nel 2027 e 1.900 milioni nel 2028. Va inoltre ricordato che RFI ha già ricevuto, con il Decreto-legge n. 159/2025 (cosiddetto “Decreto Anticipi”), un’anticipazione di 1.800 milioni di euro destinata alla manutenzione straordinaria già per l’anno 2025.

Per quanto riguarda l’articolato della legge, le risorse in grado di sostenere l’attività edilizia ammontano a **2,2 miliardi nel triennio 2026-2028**, ai quali si aggiungono i finanziamenti previsti su un orizzonte temporale più ampio per il collegamento stradale Cisterna-Valmontone e per l’incremento del contributo per la ricostruzione privata a seguito degli eventi sismici avvenuti dal 2009.

MANOVRA 2026-2028: LE RISORSE PER INFRASTRUTTURE E RICOSTRUZIONE PREVISTE NELL'ARTICOLOATO
valori in milioni di euro

Art. 1		2026	2027	2028	TOTALE 2026-2028	dal 2029	TOTALE 2026-2040
co. 473	Manutenzione stradale	90,0	90,0	90,0	270,0	-	270,0
co. 475	Ripristino SS 93 e linea ferroviaria Foggia-Potenza	1,2	-	-	1,2	-	1,2
co. 480	Collegamento stradale Cisterna-Valmontone	-	-	-	-	270,0	270,0
co. 485	Interventi normativi in materia di mobilità	200,0	150,0	-	350,0	-	350,0
co. 486	Sicurezza gallerie ferroviarie	5,0	5,0	-	10,0	-	10,0
co. 555	Fondo per la riduzione dell'esposizione a situazioni di rischio nel territorio nazionale	350,0	-	-	350,0	-	350,0
co. 608	Interventi urgenti connessi al fenomeno della scarsità idrica	41,0	-	-	41,0	-	41,0
co. 612	Terremoto Molise 2018	10,0	-	-	10,0	-	10,0
co. 613	Terremoto Abruzzo 2009	100,0	100,0	-	200,0	-	200,0
co. 614	Terremoto Ischia 2017 e 2022	20,0	30,0	-	50,0	-	50,0
co. 615	Terremoto Marche 2022 e Umbria 2023	20,0	90,0	220,0	330,0	-	330,0
co. 616	Aumento contributo ricostruzione privata eventi sismici dal 2009	-	251,7	152,1	403,8	1.296,9	1.700,7
co. 632	Interventi di protezione civile connessi ad eventi calamitosi	-	50,0	50,0	100,0	-	100,0
co. 772	Fondo per misure a favore degli enti locali (*)	34,4	33,9	-	68,2	-	68,2
co. 907	Ricostruzione immobili artigianali (comune di Altavalle)	0,3	0,3	-	0,5	-	0,5
co. 957	Fondi per Vibo Valentia	0,3	0,4	0,2	0,9	-	0,9
co. 966	Contributo per il comune di Latina	2,0	2,0	-	4,0	-	4,0
TOTALE		874	803	512	2.190	1.567	3.756

(*) stimato al 50%

Elaborazione Ance su Legge Bilancio 2026-2028

Un impatto sulle risorse destinate a nuove infrastrutture deriverà dagli effetti delle **misure di spending review** contenute nella Legge che, seppur giustificate dall'esigenza di migliorare l'allocazione delle risorse per renderla più aderente ai cronoprogrammi degli interventi, rischiano di incidere, come

accaduto in passato, sugli investimenti pubblici, proprio nel momento in cui verrà progressivamente a mancare il supporto del PNRR e andrebbero, al contrario, garantite risorse adeguate a proseguire il percorso di ammodernamento del Paese avviato con il Piano europeo e a rispondere alle emergenze nazionali della casa e del rischio idrogeologico.

I fondi per il riequilibrio territoriale

La programmazione 2021-2027

La progressiva conclusione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e l'avvicinarsi della scadenza rendono la programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei sempre più centrale per le politiche infrastrutturali italiane dei prossimi anni. I fondi della politica di coesione rappresentano uno dei principali strumenti attraverso cui garantire la continuità degli investimenti pubblici, sostenere la crescita territoriale e accompagnare i processi di transizione verde e digitale.

Tale ruolo è stato ulteriormente rafforzato dalla revisione di medio termine della politica di coesione, prevista dal quadro regolatorio europeo e approvata a settembre 2025, che consente agli Stati membri di riallineare i Programmi alle mutate esigenze economiche e geopolitiche, introducendo maggiore flessibilità, incentivi finanziari e un orientamento più marcato verso investimenti materiali e infrastrutturali.

La programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei costituisce quindi un pilastro fondamentale delle politiche di investimento, con un ruolo destinato a rafforzarsi ulteriormente anche in funzione della transizione verso il nuovo assetto della politica di coesione post-2027.

Per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia può contare su circa 74,9 miliardi di euro, di cui 42,7 miliardi di provenienza europea, a valere sui 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.

Al netto delle risorse del Just Transition Fund (JTF) e del Fondo europeo per gli affari marittimi, la pesca e l'acquacoltura (FEAMPA), **la dotazione destinata a FESR e FSE+ ammonta a circa 72,6 miliardi di euro**.

FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI FESR E FSE+ IN ITALIA AL 31 OTTOBRE 2025
Valori in milioni di euro

	TOTALE						FESR						FSE+					
	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%			
Regioni	48.359	14.154	29%	5.917	12%	32.806	8.256	25%	3.203	10%	15.553	5.898	38%	2.714	17%			
Ministeri*	24.290	8.752	36%	2.040	8%	11.203	3.552	32%	1.172	10%	13.087	5.199	40%	868	7%			
TOTALE	72.649	22.906	32%	7.957	11%	44.009	11.809	27%	4.375	10%	28.640	11.097	39%	3.582	13%			

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

* al netto di FEAMPA e JTF

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato⁹, l'avanzamento del ciclo di programmazione 2021-2027, monitorato al 31 ottobre 2025, evidenzia come l'attuazione dei programmi sia ancora in una fase iniziale. **Le risorse impegnate sui fondi FESR e FSE+ raggiungono il 32%, mentre la spesa effettiva si ferma all'11%.** Questa difficoltà 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 spesa (12% contro l'8% dei ministeri) mentre in termini di impegni risultano più avanti i ministeri (36% contro il 29% delle regioni).** In particolare, per i fondi FESR, che rive-

⁹ 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.

stono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, la spesa raggiunge il 10% per entrambi i soggetti titolari dei programmi.

A livello regionale, i risultati di attuazione dei Programmi regionali (FESR + FSE+) evidenziano un marcato divario territoriale tra Centro-Nord e Mezzogiorno. In termini di programmazione, il Centro-Nord registra un avanzamento pari al 47,1%, a fronte di appena il 16,0% del Mezzogiorno, confermando le persistenti difficoltà delle regioni meridionali nella fase di messa a terra degli interventi. Anche sul versante dei pagamenti il divario rimane significativo: il Mezzogiorno si attesta al 7,7%, contro il 18,4% del Centro-Nord. A livello regionale, i risultati migliori in termini di pagamenti si registrano in Liguria (32,7%), Friuli-Venezia Giulia (24,2%) ed Emilia-Romagna (22,4%). In fondo alla graduatoria si collocano invece alcune regioni del Mezzogiorno, con livelli di spesa particolarmente contenuti, tra cui Molise (2,9%), Basilicata (4,0%), Sicilia (4,7%) e Abruzzo (6,0%).

AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI 2021-2027 (FESR E FSE+) IN ITALIA AL 31 OTTOBRE 2025

valori in mln€

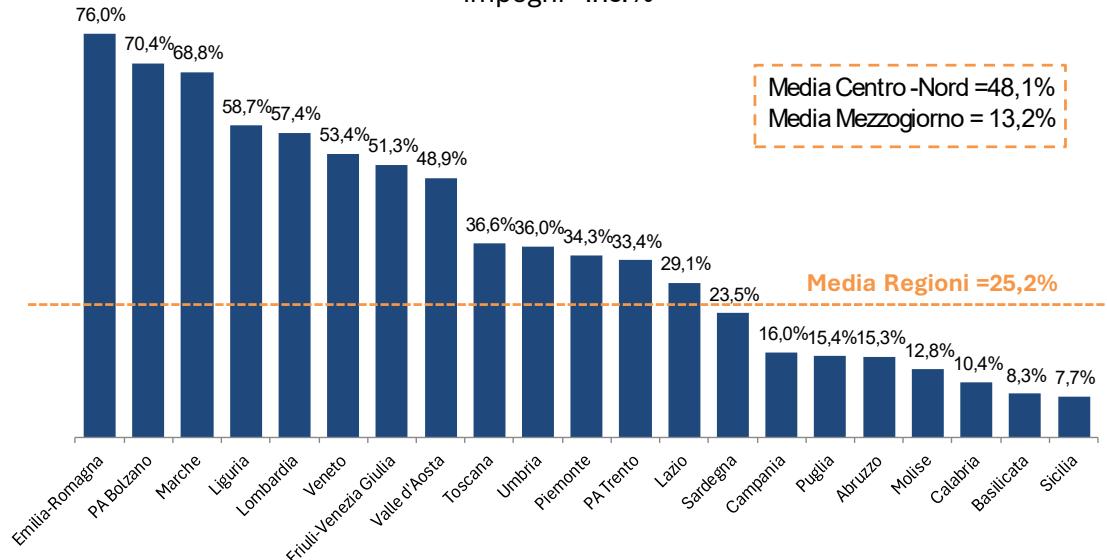
Programmi regionali	Risorse programmate (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Abruzzo	1.088	203	65	18,6%	6,0%
Basilicata	983	84	39	8,6%	4,0%
Calabria	3.060	316	216	10,3%	7,0%
Campania	6.973	1.422	631	20,4%	9,0%
Emilia Romagna	2.048	1.461	458	71,3%	22,4%
Friuli Venezia Giulia	739	333	179	45,1%	24,2%
Lazio	3.420	1.161	482	33,9%	14,1%
Liguria	1.088	599	355	55,1%	32,7%
Lombardia	3.507	1.656	736	47,2%	21,0%
Marche	882	553	168	62,7%	19,0%
Molise	383	46	11	12,0%	2,9%
PA Bolzano	397	291	70	73,5%	17,6%
PA Trento	341	123	55	36,1%	16,0%
Piemonte	2.812	1.138	594	40,5%	21,1%
Puglia	5.577	1.065	602	19,1%	10,8%
Sardegna	2.325	536	228	23,1%	9,8%
Sicilia	7.375	780	344	10,6%	4,7%
Toscana	2.312	927	219	40,1%	9,5%
Umbria	813	254	84	31,3%	10,4%
Valle d'Aosta	174	77	34	44,1%	19,7%
Veneto	2.063	1.129	345	54,7%	16,7%
di cui Centro- Nord	20.596	9.703	3.780	47,1%	18,4%
di cui Mezzogiorno	27.764	4.452	2.136	16,0%	7,7%
Total	48.359	14.154	5.917	29,3%	12,2%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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 ottobre 2025, hanno programmato il 48,1% dei fondi, quelle del Mezzogiorno solo il 13,2%. In testa alla

classifica l'Emilia-Romagna (76%), seguita dalla Provincia Autonoma di Bolzano (70,4%) e dalle Marche (68,8%).

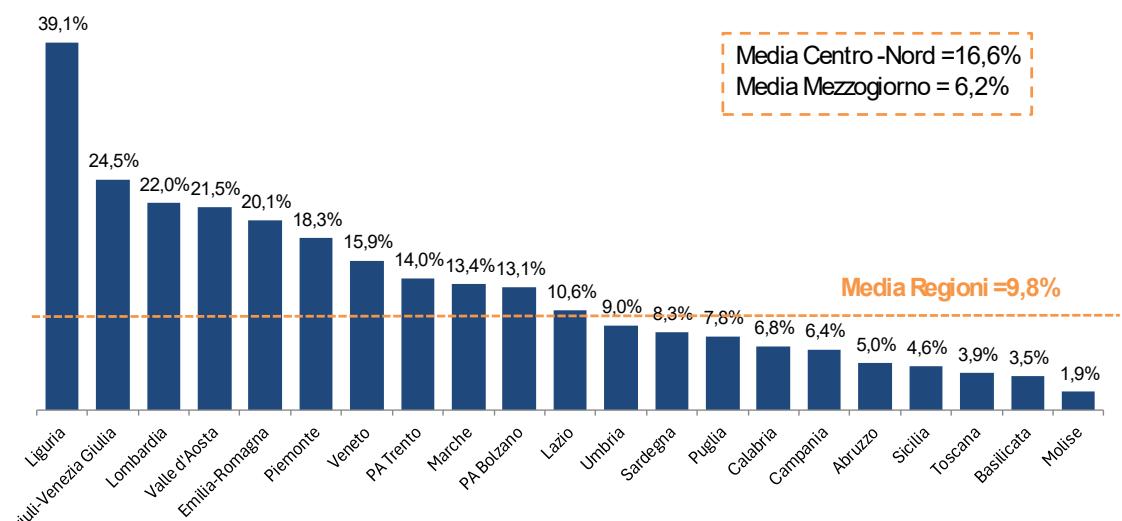
FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI FESRAL 31 OTTOBRE 2025 impegni - Inc.%



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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 16,6%, nettamente superiore al 6,2% del Sud e alla media nazionale del 9,8%. Spiccano la Liguria, con una spesa del 39,1% e il Friuli-Venezia Giulia con il 24,5. All'estremo opposto troviamo, il Molise con appena l'1,9% della spesa preceduto da Basilicata (3,5%) e Toscana (3,9%).

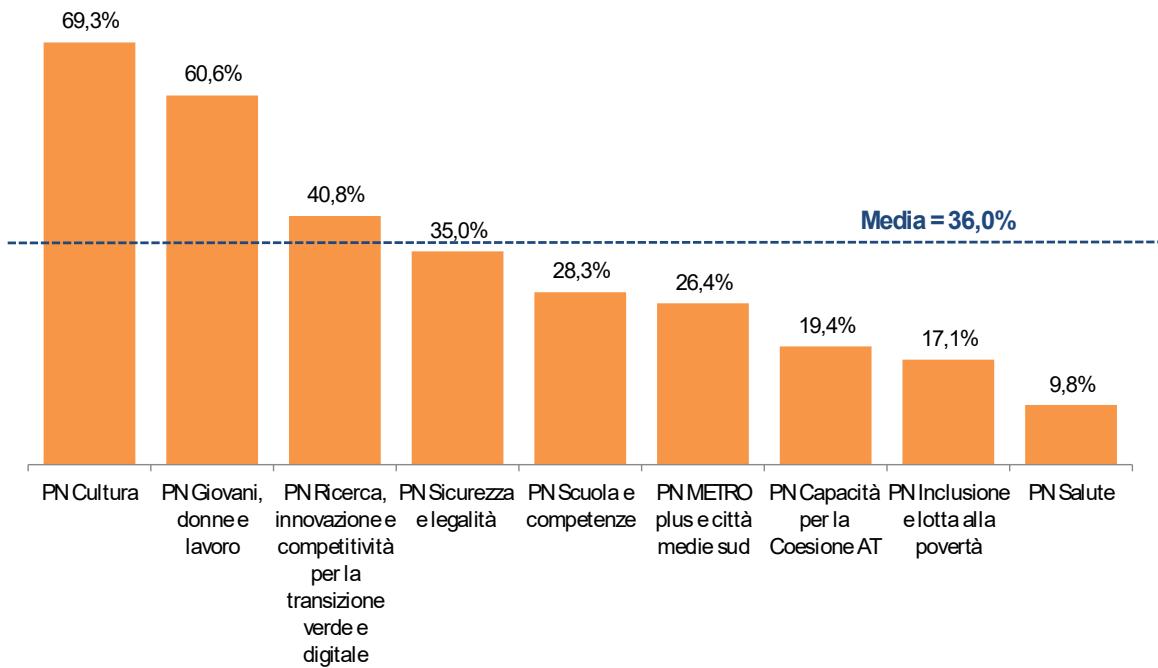
FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI FESRAL 31 OTTOBRE 2025 pagamenti - inc%



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

I ritardi nell'attuazione emergono anche dall'analisi dei dati di monitoraggio dei Programmi Nazionali (PN) 2021-2027. In termini di impegni, il livello medio di avanzamento si attesta al 36,0%, con risultati superiori alla media per il PN Cultura (69,3%), il PN Giovani, donne e lavoro (60,6%) e il PN Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde e digitale (40,8%). Al contrario, permangono ritardi rilevanti per il PN Inclusione e lotta alla povertà (9,8%), il PN Capacità per la Coesione AT (19,4%) e il PN Salute (17,1%). Sul fronte dei pagamenti, il livello medio di avanzamento risulta pari all'8,4%, confermando una distanza ancora significativa tra fase di programmazione e concreta realizzazione degli interventi. Le performance migliori si registrano per il PN Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde e digitale (14,4%), il PN Capacità per la Coesione AT (13,5%) e il PN METRO plus e città medie del Sud (10,8%), seguiti dal PN Giovani, donne e lavoro (9,6%). Restano invece particolarmente contenuti i livelli di spesa per il PN Scuola e competenze (4,1%), il PN Salute (3,6%) e soprattutto per il PN Inclusione e lotta alla povertà (0,1%), che evidenzia un ritardo strutturale nella fase attuativa.

STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI NAZIONALI 2021-2027 (FESRE FSE+) AL 31 OTTOBRE 2025 impegni - inc.%

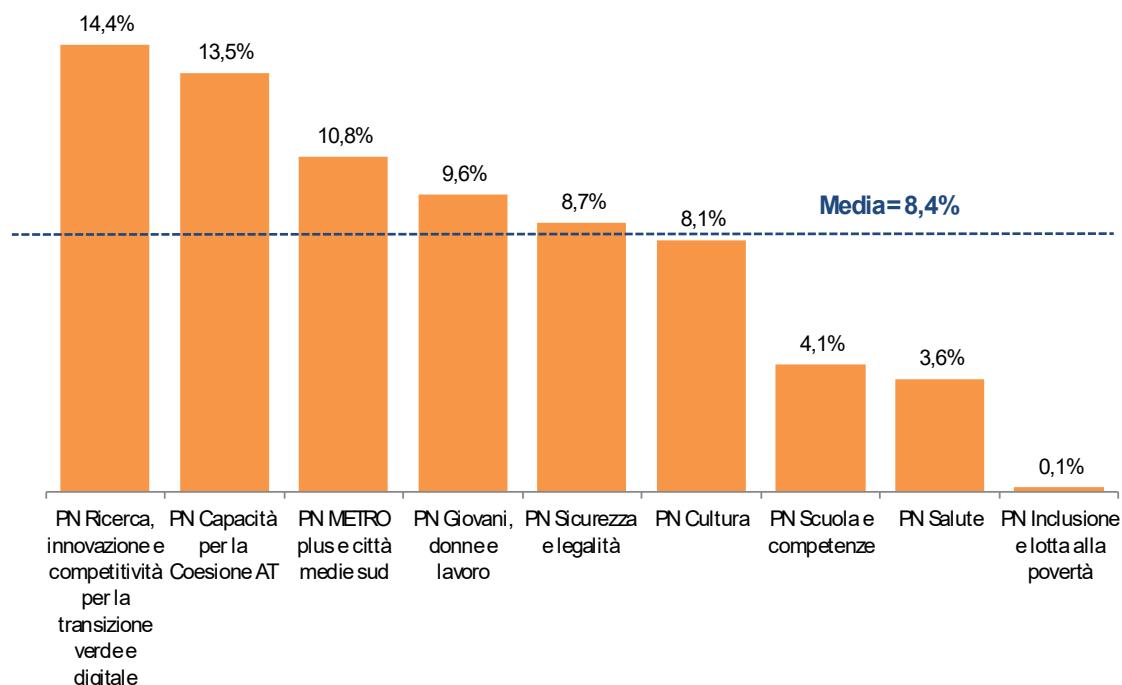


Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI NAZIONALI 2021-2027

(FESR E FSE+) AL 31 OTTOBRE 2025

pagamenti - inc.%



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Il quadro di avanzamento dei Programmi 2021-2027 evidenzia con chiarezza la necessità di un deciso cambio di passo. I livelli di impegno e, soprattutto, di pagamento, ancora contenuti, rendono indispensabile un rafforzamento dell'azione amministrativa nella selezione, progettazione e realizzazione degli interventi, al fine di ridurre il rischio di disimpegno automatico delle risorse.

In questo contesto si colloca la **revisione di medio termine della politica di coesione**, che rappresenta una leva strategica per riallineare i Programmi verso alcune priorità strategiche, come la casa accessibile, la resilienza idrica e l'efficientamento energetico, e anticipare alcune direttive della futura programmazione post-2027.

La revisione di medio termine

Gli shock economici e geopolitici che ha caratterizzato l'ultimo triennio, dalla pandemia al conflitto russo-ucraino, dalla crisi energetica alle tensioni sulle catene di approvvigionamento, fino al mutamento degli equilibri geopolitici, hanno ridefinito le priorità dell'Unione europea. In questo contesto, è emersa la necessità di individuare nuove risorse all'interno del bilancio pluriennale 2021-2027, anche attraverso un utilizzo più flessibile e mirato dei fondi già disponibili.

L'occasione per questo riallineamento strategico è rappresentata dalla revisione di medio termine (Mid-term review) prevista nel 2025 dal quadro regolatore della politica di coesione. Tale revisione consente agli Stati membri di adeguare i Programmi alle mutate esigenze economiche e territoriali e alle raccomandazioni specifiche per Paese.

L'approvazione, nel settembre 2025, dei nuovi regolamenti sulla revisione di medio termine ha ulteriormente rafforzato questo orientamento, introducendo un aggiornamento sostanziale delle priorità di intervento.

In tale contesto, la revisione della politica di coesione ha individuato cinque obiettivi strategici verso cui orientare le risorse disponibili che, nella quasi totalità, coinvolgono direttamente il settore delle costruzioni.

1. **Difesa e sicurezza.** L'area della difesa e della sicurezza assume una centralità crescente, con il rafforzamento degli investimenti in infrastrutture resistenti e a duplice uso, funzionali alla mobilità militare e alla sicurezza europea, oltre al potenziamento delle capacità produttive industriali collegate. Tali interventi implicano una domanda rilevante di opere infrastrutturali, logistiche e di adeguamento delle reti.
2. **Abitazioni a prezzi accessibili e edilizia sociale.** Il rafforzamento degli interventi in materia di *housing* mira a contrastare l'aumento dei costi abitativi e a sostenere la coesione sociale e territoriale. Le risorse sono indirizzate verso programmi di nuova costruzione, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana, con effetti diretti sull'attività edilizia e sulle filiere collegate.
3. **Accesso all'acqua e gestione sostenibile e resiliente della risorsa idrica.** Questo obiettivo strategico comprende il potenziamento e l'ammodernamento delle infrastrutture idriche, il miglioramento dei sistemi di trattamento delle acque reflue, il ripristino degli ecosistemi di acqua dolce e, in casi specifici, la realizzazione di impianti di desalinizzazione. Gli interventi risultano particolarmente rilevanti nei territori maggiormente esposti agli effetti dei cambiamenti climatici e richiedono significativi investimenti infrastrutturali.
4. **Transizione energetica.** La coesione è chiamata a sostenere il processo di decarbonizzazione attraverso investimenti in infrastrutture energetiche, interconnessioni, reti di trasmissione e sistemi di ricarica. L'obiettivo di ridurre la frammentazione del mercato energetico europeo si traduce in una crescente domanda di opere civili e impiantistiche, nonché di interventi di adeguamento e ammodernamento delle infrastrutture esistenti.
5. **Competitività e sviluppo industriale.** Il rafforzamento della competitività, anche attraverso l'iniziativa STEP e il sostegno agli investimenti industriali, si traduce in interventi di sviluppo, ammodernamento e riconversione delle basi produttive.

Nel complesso, la revisione intermedia della politica di coesione rafforza il ruolo degli investimenti materiali e infrastrutturali quale leva centrale per il conseguimento delle nuove priorità europee.

Inoltre, la revisione prevede un **pacchetto di incentivi** per favorire l'allineamento dei Programmi alle indicazioni della Commissione europea e l'accelerazione della spesa.

In particolare, ai Programmi FESR e FSE+ che procedono alla riprogrammazione è riconosciuto un pre-finanziamento una tantum pari al 20% delle risorse riallocate sui nuovi obiettivi specifici. Ulteriori facilitazioni sono previste per i Programmi FESR, FSE+ e JTF che destinano almeno il 10% della propria dotazione alle nuove priorità strategiche, ai quali viene accordato un ulteriore prefinanziamento pari all'1,5% delle risorse di cofinanziamento UE. A tali misure si affianca la proroga del termine finale di ammissibilità della spesa dal 31 dicembre 2029 al 31 dicembre 2030.

È inoltre prevista la possibilità di incrementare di 10 punti percentuali il tasso di cofinanziamento UE applicabile alle nuove priorità, riducendo il fabbisogno di risorse nazionali e alleggerendo il carico finanziario sui bilanci pubblici.

Nel loro insieme, queste misure determinano un aumento della liquidità disponibile, favoriscono l'avvio e l'accelerazione degli investimenti e contribuiscono alla riduzione degli obiettivi di spesa connessi al meccanismo N+3, facilitando il raggiungimento dei target fissati per dicembre 2025.

Sulla base delle informazioni emerse a seguito della riunione della Cabina di regia per la coesione del 28 ottobre 2025, le Amministrazioni hanno manifestato l'intenzione di riprogrammare circa 2,6 miliardi di euro di risorse europee, cui si aggiunge la quota di cofinanziamento nazionale, indirizzandole verso le nuove priorità strategiche previste dai Regolamenti (UE) 2025/1913 e 2025/1914.

Le risorse risultano così allocate:

- 887 milioni di euro per l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili;
- 729 milioni di euro per il rafforzamento della resilienza idrica;
- 278 milioni di euro per la transizione energetica;
- 204 milioni di euro per il potenziamento dell'iniziativa STEP;
- 196 milioni di euro per difesa, sicurezza e infrastrutture a duplice uso;
- 12 milioni di euro per la preparazione civile;
- circa 361 milioni di euro per priorità del FSE+, connesse a formazione, occupazione e accompagnamento ai processi di transizione.

Nel complesso, circa il 79% delle risorse riprogrammate, pari a oltre 2,1 miliardi di euro, è riconducibile al settore delle costruzioni e delle infrastrutture, confermandone la centralità nel perseguitamento degli obiettivi di coesione, sostenibilità e sicurezza.

Sulla priorità casa accessibile, il 29 dicembre 2025 è stato approvato l'Accordo Stato-Regioni che definisce soglie minime di riprogrammazione a carico dei Programmi regionali FESR e plurifondo. In particolare, le Regioni si impegnano a destinare quote aggiuntive pari al 3% o al 6% della dotazione UE FESR (in funzione del livello di avanzamento del Programma e degli impegni già assunti), con l'obiettivo di incrementare le risorse su edilizia abitativa sostenibile e accessibile. L'incremento potrà essere conseguito sia attraverso ulteriori riprogrammazioni MTR, sia tramite riprogrammazione ordinaria entro il 30 giugno 2026.

Sulla base della tabella allegata all'Accordo, le risorse regionali europee complessivamente destinate alla casa ammontano a 1.073 milioni di euro, alle quali si aggiunge il cofinanziamento nazionale.

**ACCORDO STATO-REGIONI DEL 29 DICEMBRE 2025 PER SOSTENERE LA PRIORITA'
HOUSING NELL'AMBITO DELLA RIPROGRAMMAZIONE DI MEDIO TERMINE DEI
PROGRAMMI REGIONALI**

Programma	Risorse aggiuntive già richieste da destinare alla priorità Housing	Risorse aggiuntive da destinare alla priorità Housing in esito a intesa	TOTALE
PR Basilicata FESR FSE+	4.000.000	12.265.299	16.265.299
PR Calabria FESR FSE+	48.641.400	57.135.605	105.777.005
PR Campania FESR	100.000.000	132.454.556	232.454.556
PR Molise FESR FSE+	3.500.000	9.917.263	13.417.263
PR Puglia FESR FSE+	-	180.610.532	180.610.532
PR Sardegna FESR	-	33.201.813	33.201.813
PR Sicilia FESR	63.119.898	182.956.015	246.075.913
PR Abruzzo FESR	6.500.000	1.672.643	8.172.643
PR Marche FESR	-	8.785.280	8.785.280
PR Umbria FESR	-	6.283.954	6.283.954
PR Emilia-Romagna FESR	30.000.000	-	30.000.000
PR Friuli V.G. FESR	-	4.386.754	4.386.754
PR Lazio FESR	61.500.000	-	61.500.000
PR Liguria FESR	-	7.830.222	7.830.222
PR Lombardia FESR	-	48.000.000	48.000.000
PR Piemonte FESR	5.000.000	12.934.187	17.934.187
PR Toscana FESR	-	29.492.067	29.492.067
PR Valle d'Aosta FESR	5.000.000	-	5.000.000
PR Veneto FESR	-	12.375.462	12.375.462
PR Bolzano FESR	-	2.958.808	2.958.808
PR Trento FESR	-	2.172.343	2.172.343
Totale	327.261.298	745.432.803	1.072.694.101

Elaborazione Ance su "Allegato 2- Accordo Stato-Regioni su Edilizia abitativa"

A questi fondi si aggiungono quelli riprogrammati nell'ambito dei Programmi nazionali che, in base a quanto indicato nell'Accordo Stato-Regioni soparichiamato, hanno destinato alla casa accessibile 460 milioni.

Il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)

Il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC), disciplinato dal Decreto Legislativo n. 88/2011, rappresenta uno strumento fondamentale della politica di coesione nazionale, complementare ai fondi strutturali europei e al cofinanziamento nazionale. La sua finalità principale è ridurre i divari territoriali finanziando incentivi alle imprese e investimenti pubblici. A tal fine l'80% delle risorse è destinato al Mezzogiorno.

Negli ultimi anni, la governance del fondo è stata profondamente rinnovata con l'obiettivo di garantire maggiore efficienza e tempestività nella spesa. Da ultimi, il **Decreto Sud (Decreto-Legge n. 124/2023)** e il **Decreto Coesione (Decreto-Legge n. 60/2024)** hanno ridefinito i criteri di utilizzo del fondo, al fine di migliorare il coordinamento tra politiche di coesione nazionali ed europee, nonché con il PNRR. In questo contesto, sono stati introdotti gli **Accordi per la Coesione**, tra amministrazioni centrali, regioni e province autonome, con i quali vengono individuati i progetti per lo sviluppo infrastrutturale, economico e sociale dei territori, con cronoprogrammi procedurali e finanziari predefiniti, in coerenza con gli obiettivi del PNRR.

Per garantire una gestione efficace, sono state introdotte alcune misure di accelerazione della spesa, tra cui il monitoraggio rafforzato e l'applicazione di poteri sostitutivi per superare eventuali ritardi. Inoltre, le Regioni che completano tempestivamente gli interventi possono utilizzare eventuali risparmi per cofinanziare programmi europei, come il FESR e il FSE+.

Ad oggi, **tutte le regioni italiane hanno sottoscritto gli Accordi per la Coesione**, con la Liguria che ha firmato per prima il 22 settembre 2023 e la Puglia che ha chiuso il ciclo il 29 novembre 2024.

STATO DI ATTUAZIONE ACCORDI PER LA COESIONE AL 31 OTTOBRE 2025
valori in mln€

Programmi regionali	Importo totale* (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Abruzzo	1.160	307	50	26,5%	4,4%
Basilicata	901	167	112	18,5%	12,5%
Calabria	1.980	383	134	19,3%	6,8%
Campania**	5.721	1.047	371	18,3%	6,5%
Emilia-Romagna	404	141	59	34,9%	14,6%
Friuli-Venezia Giulia	190	28	14	14,6%	7,2%
Lazio	1.007	311	124	30,9%	12,3%
Liguria	226	116	66	51,4%	29,0%
Lombardia	895	316	78	35,3%	8,7%
Marche	488	86	50	17,7%	10,2%
Molise	427	36	26	8,4%	6,0%
PA Bolzano	82	67	23	81,6%	28,0%
PA Trento	95	43	6	45,5%	6,0%
Piemonte	650	289	104	44,5%	16,1%
Puglia	5.727	274	29	4,8%	0,5%
Sardegna	2.886	142	38	4,9%	1,3%
Sicilia	5.231	686	157	13,1%	3,0%
Toscana	581	154	43	26,5%	7,5%
Umbria	177	37	24	20,6%	13,3%
Valle d'Aosta	37	6	2	15,7%	4,7%
Veneto	470	69	34	14,7%	7,1%
di cui Centro-Nord	5.302	1.663	626	31,4%	11,8%
di cui Mezzogiorno	24.032	3.042	918	12,7%	3,8%
Totale	29.333	4.705	1.544	16,0%	5,3%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

* Risorse ordinarie FSC21-27 al netto della quota di cofinanziamento da destinare ai Programmi europei, Anticipazioni FSC21-27 e FdRexLegge 183/1987

** La dotazione finanziaria è al netto delle assegnazioni ex delibera Cipess n.55/2024 (Bagnoli - Coroglio) ed ex delibera Cipess n.42/2024 (Completamenti Por Fesr 14-20)

Alla data del **31 ottobre 2025**, le risorse FSC per il periodo 2021-2027 complessivamente programmate attraverso gli Accordi per la Coesione ammontano a circa **29,3 miliardi di euro** e mostrano un avanzamento del 16% degli impegni e del 5,3% dei pagamenti.

In questo quadro si colloca anche l'avvio della fase operativa degli **Accordi per la Coesione con le Amministrazioni centrali**. Il 31 ottobre 2025 sono stati infatti sottoscritti i **primi sette Accordi tra la Presidenza del Consiglio dei ministri e i Ministeri e le Amministrazioni centrali**, successivamente alla conclusione degli accordi con Regioni e Province autonome.

Gli Accordi attivano investimenti complessivi per circa 3,4 miliardi di euro, di cui 2 miliardi finanziati direttamente dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027 e 1,4 miliardi di cofinanziamenti, contribuendo ad accelerare l'ingresso in fase attuativa di interventi strategici in settori ad elevata intensità infrastrutturale e con ricadute dirette sul sistema economico e produttivo.

Le risorse riguardano ambiti chiave per lo sviluppo territoriale – **ambiente, energia, gestione delle risorse idriche, cultura, agricoltura, turismo, innovazione digitale, inclusione sociale e impiantistica sportiva** – e rafforzano il ruolo del FSC quale strumento di continuità degli investimenti pubblici nella fase di progressiva uscita dal PNRR. In particolare, una quota rilevante degli interventi è riconducibile a opere e programmi connessi alla **transizione energetica, alla prevenzione del rischio idrogeologico, alla valorizzazione del patrimonio e al potenziamento delle infrastrutture materiali e digitali**, settori di diretto interesse per il comparto delle costruzioni.

L'avvio degli Accordi con le Amministrazioni centrali conferma l'impostazione introdotta dal Decreto Coesione, fondata su cronoprogrammi stringenti, monitoraggio rafforzato e responsabilizzazione dei soggetti attuatori, e segna l'ingresso del FSC 2021-2027 nella sua effettiva fase operativa, ponendo le condizioni affinché la consistente dotazione finanziaria del Fondo si traduca progressivamente in cantieri, lavori e investimenti sui territori, con effetti destinati a manifestarsi in modo più significativo nel medio periodo e a rafforzarne il ruolo di strumento di continuità della spesa pubblica oltre l'orizzonte del PNRR.

A questo assetto si affianca il rafforzamento della disciplina finanziaria del Fondo introdotto dalla **legge di bilancio 2026-2028**, che con l'**articolo 1, commi 750-755**, ha ridefinito le modalità di gestione e di utilizzo delle risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione. La nuova disciplina prevede limiti annuali ai trasferimenti di cassa, la concentrazione delle risorse presso il Fondo di rotazione gestito dall'IGRUE e l'erogazione dei finanziamenti alle amministrazioni titolari in coerenza con i cronoprogrammi degli Accordi per la Coesione, sulla base dello stato di avanzamento degli interventi.

Il rafforzamento dei meccanismi di monitoraggio, controllo e possibile riallocazione delle risorse in caso di ritardi mira a superare le criticità storiche legate all'accumulo di residui e alla lentezza della spesa, orientando il FSC verso una logica maggiormente attuativa e selettiva. In questo quadro, la riforma contribuisce a rendere il Fondo uno strumento sempre più centrale per la trasformazione delle risorse programmate in investimenti effettivi, consolidandone il ruolo di leva di continuità della spesa pubblica oltre l'orizzonte del PNRR.

Con riferimento al ciclo precedente (2014-2020), su un totale di circa **79,5 miliardi di euro** disponibili, il 77,4% delle risorse è stato impegnato (pari a circa 61,5 miliardi), mentre la spesa ha raggiunto il 50% (pari a circa 40,1 miliardi).

STATO DI ATTUAZIONE FSC 2014-2020 PER TIPOLOGIA DI PROGRAMMA

In milioni di euro

Tipologia Programma	Valore dei programmi (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Piani Operativi Territoriali - Piani Stralcio - Contratto Istituzionale di Sviluppo	1.728,7	461,0	192,6	26,7%	11,1%
Piani Sviluppo e Coesione	75.331,1	59.618,9	39.165,3	79,1%	52,0%
Contributo ai Comuni ex articolo 30 DL crescita n.34/2019	500,0	440,7	320,5	88,1%	64,1%
Altri interventi FSC	1.902,0	1.018,4	439,2	53,5%	23,1%
Totale complessivo	79.461,8	61.539,0	40.117,6	77,4%	50,5%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Nel complesso, il FSC continua a rappresentare uno strumento essenziale per la politica di coesione nazionale, ma i dati evidenziano la necessità di rafforzare il coordinamento e il monitoraggio per accelerare la traduzione delle risorse impegnate in interventi concreti. Una maggiore attenzione alla gestione degli interventi, sia a livello regionale che ministeriale, sarà determinante per massimizzare l'impatto delle politiche di coesione e garantire benefici reali per i territori.

I bandi di gara per lavori pubblici

Il 2025 segna una ripresa della domanda di lavori pubblici, dopo il calo “fisiologico” che aveva caratterizzato l’anno precedente. Il biennio 2022-23, infatti, era stato protagonista di una eccezionale espansione, trainata dalla promozione sul mercato delle iniziative legate al PNRR. Chiusa la fase di gara, si è passati alle successive e l’ultimazione di molte opere è ancora in atto.

Tornando al risultato del 2025, il monitoraggio Ance Infoplus, evidenzia nel periodo gennaio-novembre un importo complessivamente bandito già superiore a quello dell’intero 2024, pari a oltre 46 miliardi¹⁰. I livelli, ad eccezione del biennio 2022-23, si mantengono elevati rispetto alla serie storica. Nel confronto con l’analogo periodo dell’anno precedente, i primi undici mesi del 2025 registrano una crescita in valore di quasi il 30%, mentre per la numerosità l’aumento si attesta a circa il +7%.

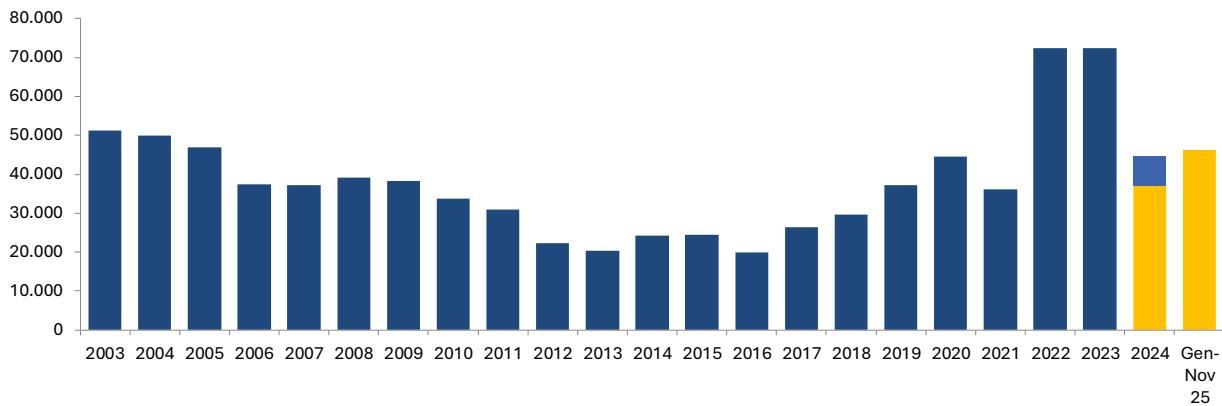
E’ bene ricordare che il monitoraggio Ance -Infoplus mira a far emergere la domanda di lavori pubblici; pertanto, nelle elaborazioni vengono considerate le iniziative dove predomina tale componente. Nel caso di bandi misti e/o a prevalenza di forniture o servizi nei quali sono presenti dei lavori, si considera, qualora la documentazione di gara lo consenta, la quota dell’importo attinente a questi ultimi invece del valore totale della gara. Nella consapevolezza che tale scelta metodologica, in presenza di appalti misti numerosi e di importo totale elevato, può dar luogo, nel caso del monitoraggio Ance-Infoplus, ad un ammontare complessivamente bandito più ridotto, permane la convinzione di voler offrire dinamiche e livelli di domanda quanto più attinenti al comparto dei lavori pubblici in senso stretto. A titolo di esempio, si possono citare alcuni appalti Consip in accordo quadro (a prevalenza servizi) banditi nel corso del 2025: il multiservizio integrato energia per gli enti del servizio sanitario nazionale (3,5mld in 7 lotti) e l’affidamento del servizio luce - manutenzione di impianti di illuminazione pubblica e semafori per le Pubbliche Amministrazioni (15 lotti per 1,7mld) per i quali sono stati inseriti i rispettivi importi dei lavori desumibili dalla documentazione di gara

¹⁰ Non comprende la gara indetta dalla regione Campania in PPP riferita alla gestione del sistema acquedottistico della grande adduzione primaria (valore iniziativa 4,9miliardi), a seguito di sospensione cautelare da parte del Tar Campania a dicembre 2025, con udienza fissata a marzo 2026.

(rispettivamente circa 20mln e 190mln complessivi); in altri casi, come le gare Consip per servizi di facility management da eseguirsi sugli immobili in uso alle forze di difesa e di sicurezza (accordo quadro in 13 lotti per 680mln) e sui patrimoni immobiliari in uso alle pubbliche amministrazioni (15 lotti per 2,057mld) non sono state considerate nelle elaborazioni perché le classifiche Soa richieste sono estremamente basse rispetto al valore dell'iniziativa (classifica I per la maggior parte dei lotti; classifica II per i restanti).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI - Gare pubblicate

Importi in milioni di euro 2025



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Passando ad esaminare nel dettaglio i risultati del monitoraggio Ance-Infoplus dei primi 11 mesi del 2025, risulta evidente che gran parte della crescita in valore rispetto allo stesso periodo di un anno prima (+26,6%), è dovuta alla presenza del maxi appalto relativo alla concessione di progettazione, costruzione e gestione sulla A22-Brennero Modena in finanza di progetto per 8,4mld. Gara, quest'ultima, dall'iter travagliato, ancora in attesa del parere definitivo della Corte di Giustizia UE. Recentemente il Governo, con apposito decreto, ha deciso di non sospendere ulteriormente la gara ma di farla ripartire ufficialmente. Tutto ciò premesso, al netto di tale iniziativa, la dinamica positiva nel periodo considerato passa da un +26,6% a circa il +4%.

Focalizzando l'attenzione sulle diverse classi di importo, si riscontrano aumenti generalizzati - anche a doppia cifra - dopo le flessioni riscontrate nel 2024. L'unica eccezione è rappresentata dalla fascia 20-100mln, ancora in calo tendenziale del -24% in valore e del -14,8% in numero. Per il taglio di lavori più elevato (oltre 100mln), si riscontrano meno iniziative rispetto all'anno precedente, ma i valori risultano raddoppiati, superando i 20 miliardi. Anche al netto del già citato bando della A22, la crescita in questa fascia, seppur riducendosi, rimane rilevante e pari a quasi il +20%. Tra le iniziative più rilevanti, molte delle quali in PPP, si segnalano: la gestione del servizio idrico integrato ATO n.1 Lazio nord-Viterbo (1,992mld, Invitalia), il collegamento ferroviario Napoli-Afragola (linea 10, per complessivi 2,6mld in due lotti, Ente Autonomo Volturno), la realizzazione del nuovo tronco superiore acquedotto del Peschiera (1,4mld, Acea Ato 2), la concessione della progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione di sistemi di accumulo dell'energia a batteria presso l'impianto di Cirene di Latina (555mln, SOGIN), le opere di manutenzione ordinaria, sorveglianza e pronto intervento stradale promosse da Roma Capitale (15 lotti per 590mln), i lavori sulla Jonica-Innesto Aranceto viadotto Coserie (Anas, 2 lotti per 953mln), gli interventi promossi da Iren per lavori di costruzione, manutenzione, estensione delle reti (4 lotti per 709mln localizzati in Emilia-Romagna e Piemonte e altrettanti per 639mln in Liguria e Piemonte), la progettazione e realizzazione della tratta "Rebaudengo-Politecnico" della Linea 2 della Metropolitana di Torino (Commissario Straordinario per la realizzazione dell'intervento – linea 2 metropolitana città di Torino, 500mln), i lavori delle diga foranea di Genova - fase b (regione Liguria, 397mln), la gara a doppio oggetto, per la ricerca del socio privato e per l'affidamento dei lavori di manutenzione degli immobili ERP (Acer Bologna, per 250mln),

la concessione per la gestione dello stadio e dell'arena del progetto Bosco dello sport promossa dal comune di Venezia (2 iniziative per un valore di investimento di circa 250 mln complessivi).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER CLASSI DI IMPORTO Gare pubblicate

Classi d'importo (Euro)	Gen-nov 2025		Variazione %					
			2023/2021		2024/2023		Gen-Nov 25 / Gen-Nov 24	
	Numero	Importo (mln€)	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
fino a un milione	12.809	3.840	13,8	32,3	-22,1	-25,4	6,1	14,2
1.000.001 - 5.000.000	2.929	6.538	83,7	77,5	-40,9	-42,3	11,5	13,3
5.000.001 - 20.000.000	883	8.345	112,1	120,2	-31,0	-30,8	6,8	8,8
20.000.001 - 100.000.000	196	7.233	218,2	239,5	-38,2	-42,6	-14,8	-24,0
oltre 100.000.000	28	20.218	203,4	114,0	-39,8	-41,0	-39,1	99,0
TOTALE	16.845	46.174	29,5	120,8	-26,9	-38,7	6,6	26,6

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Passando alla disarticolazione per stazione appaltante, i primi undici mesi del 2025 mostrano, con alcune importanti eccezioni, aumenti diffusi, dopo i forti cali dell'anno precedente.

Oltre all'ottima performance delle Amministrazioni centrali, sulla quale pesa il già citato bando della A22, si segnala la ripresa anche degli enti locali, e, in particolare dei comuni (+11% in numero e +35% in valore), degli enti pubblici economici e non economici (rispettivamente, +7,8% e +14,1% negli importi su base annua). In crescita anche le società del settore dei servizi pubblici locali, con importi banditi raddoppiati rispetto ad un anno prima, trainate dai comparti del servizio idrico e dei trasporti pubblici locali (si ricorda l'iniziativa di EAV per il collegamento ferroviario Napoli-Afragola per complessivi 2,6mld). Positivo anche il risultato in valore delle concessionarie di servizi (+68,5% negli importi, a fronte di una flessione di circa il -9% della numerosità). A riguardo, si segnalano due iniziative che incidono per il 40% sull'ammontare complessivamente bandito, riferite alla concessione per progettazione, realizzazione, gestione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili presso l'aeroporto di Lamezia Terme (PF promosso da Sacal per 64mln) e i lavori di ampliamento Nord del Terminal 1 dell'aeroporto di Malpensa (SEA, 80mln).

Come già anticipato, per alcune stazioni appaltanti il 2025 segna un risultato negativo. In primis, gli enti ferroviari ai minimi storici, con circa un miliardo complessivamente bandito nei primi 11 mesi, in flessione tendenziale di oltre l'80%. Tuttavia, al riguardo, si ricorda che Rfi, uno dei principali soggetti attuatori del PNRR, è fortemente concentrato nella conclusione delle opere già bandite precedentemente, vista l'imminente scadenza del Piano Europeo.

Più preoccupante, di contro, il calo evidenziato da Anas che va ad aggiungersi a quello del 2024. Nel periodo considerato, infatti, l'ente appaltante registra un'ulteriore riduzione di circa un terzo negli importi banditi e un -14% nel numero di bandi pubblicati. E' possibile, come già accaduto in passato, che l'ente si renda protagonista di uno sprint di fine anno che, seppur non sufficiente a invertire la tendenza, possa almeno mitigare l'intensità del segno negativo. Si segnalano, comunque iniziative importanti, oltre alle già citate gare riferite alla Jonica (2 lotti per 953mln), come ad esempio: la realizzazione del ponte dei Congressi a Roma (219mln) e della tangenziale di Mondovì con collegamento alla s.s. 28 dir. 564 e al casello Torino-Savona (126mln), nonché l'accordo quadro in 8 lotti per 300 mln complessivi per la manutenzione straordinaria per il risanamento strutturale di opere d'arte.

In flessione, infine, anche la domanda espressa dalle concessionarie autostradali, per le quali si rileva una riduzione di quasi il 60% in valore e del 40% nel numero di bandi pubblicati.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER ENTE APPALTANTE - Gare pubblicate

Stazioni appaltanti	Gen-nov 2025		Variazione %					
			2023/2021		2024/2023		Gen-Nov 25 / Gen-Nov 24	
	Numero	Importo (mln€)	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Amministrazioni dello Stato (ministeri, presidenza del consiglio, corte dei conti, autorità indipendenti...)	1.556	13.562	32,1	235,9	-31,8	-37,3	7,1	344,9
Amministrazioni Locali	10.607	11.846	34,9	145,6	-31,9	-44,1	11,0	19,5
di cui:								
- Regioni	413	2.028	21,9	580,0	-14,6	-27,6	23,3	11,9
- Province	1.936	2.546	86,5	178,9	-37,3	-41,1	12,1	0,7
- Comuni	7.130	6.335	22,1	91,7	-33,0	-52,5	11,1	34,6
- Comunità montane	355	336	54,4	137,7	0,8	7,1	5,7	37,5
- Consorzi e Unioni di comuni	773	601	81,8	210,4	-23,9	-37,6	4,3	-2,9
Enti pubblici non economici (enti previdenziali, strumentali, culturali, scientifici, autorità portuali, ospedali, aziende edilizia residenziale (IACP,ATER...))	2.276	4.904	3,4	13,7	-7,7	-35,1	2,0	14,1
Enti pubblici economici (consorzi di bonifica, aree di sviluppo industriale, enti fieri)	253	562	34,0	217,7	-15,6	-39,4	-1,2	7,8
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (società per acquedotti, settore energia, ambiente, rifiuti, servizi pubblici municipalizzati...)	1.501	9.754	34,8	107,9	-19,5	-40,7	8,4	98,6
Società a Partecipazione Pubblica	436	4.324	21,6	190,6	-9,8	-37,6	-31,2	-62,6
di cui:								
- enti ferroviari (RFI, Italferr, Trenitalia, Cociv, Cepav ecc...)	104	1.110	79,5	160,7	-2,3	-28,1	-67,3	-86,3
- Anas	159	2.138	-15,0	219,9	-26,0	-48,7	-13,6	-33,3
Società Concessionarie per Autostrade	91	765	-6,7	-7,0	-13,0	3,4	-38,5	-57,6
Società Concessionarie di Servizi (soc.concessionarie per aeroporti, interporti)	74	354	116,2	489,4	17,5	-63,7	-8,6	68,5
Altri Enti	51	102	40,7	43,4	-12,3	-10,7	-12,1	-50,4
TOTALE	16.845	46.174	29,5	120,8	-26,9	-38,7	6,6	26,6

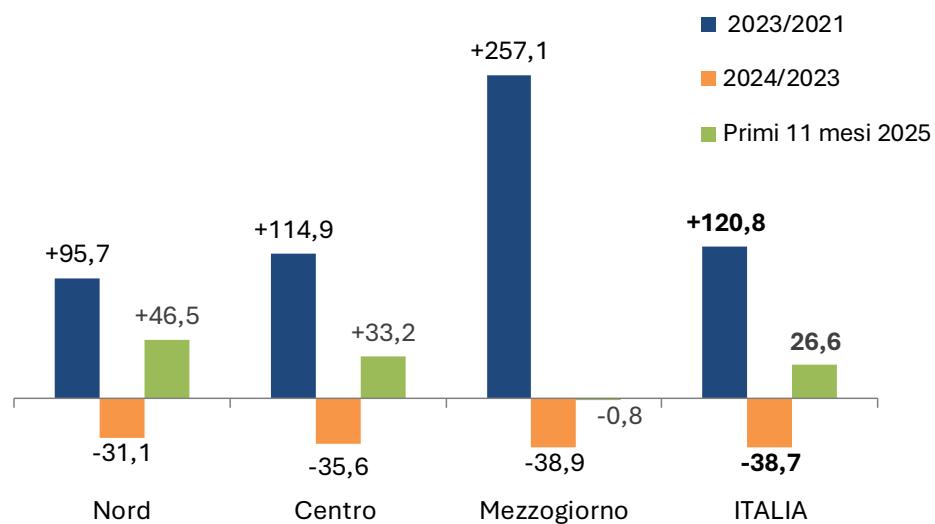
Elaborazione Ance su dati Infoplus

A livello territoriale, si riscontrano dinamiche diverse: nel complesso, nei primi undici mesi del 2025, il Nord e il Centro evidenziano aumenti nei valori banditi, mentre il Mezzogiorno si posiziona su livelli analoghi a quelli dello stesso periodo dell'anno precedente (dopo il -38,9% nel 2024 su base annua). Tuttavia è opportuno segnalare che: sul risultato positivo del Nord pesa inevitabilmente il maxi appalto dell'A22 del Brennero (8,4mld) che prevede lavori su più territori regionali (Trentino Alto-Adige, Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna), mentre l'aumento del Centro è dovuto esclusivamente alla ottima performance del Lazio¹¹, a fronte di riduzioni di oltre il 30% negli importi banditi per Toscana, Umbria e Marche. Infine, la stazionarietà del Meridione (-0,8% in valore), dopo i netti ridimensionamenti avvenuti nel 2024, è la sintesi di una ripresa nelle due isole maggiori, Campania, Molise e Basilicata e di performance negative per Puglia, Abruzzo e Calabria.

¹¹ Si ricordano, per oltre 4 miliardi complessivi, le già menzionate gare riferite al servizio idrico integrato Lazio Nord-Viterbo (1,992mld), la realizzazione del nuovo tronco dell'acquedotto Peschiera (1,4mld), gli interventi presso l'impianto di Cirene a Latina (555mln), le opere di manutenzione ordinaria, sorveglianza e pronto intervento stradale promosse da Roma Capitale (15 lotti per 590mln) e il ponte dei congressi a Roma (219mln).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER AREA GEOGRAFICA

Gare pubblicate - variazione % dell'importo



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Il mercato degli appalti pubblici nel 2024: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento¹²

Gli appalti pubblici (lavori, servizi e forniture) nel 2024 ammontavano a circa 272 miliardi, secondo i dati diffusi dall'Anac in occasione della consueta relazione annuale al Parlamento. I livelli, seppur in ridimensionamento, sono elevati, considerando il picco raggiunto nel 2022 di oltre 290 miliardi.

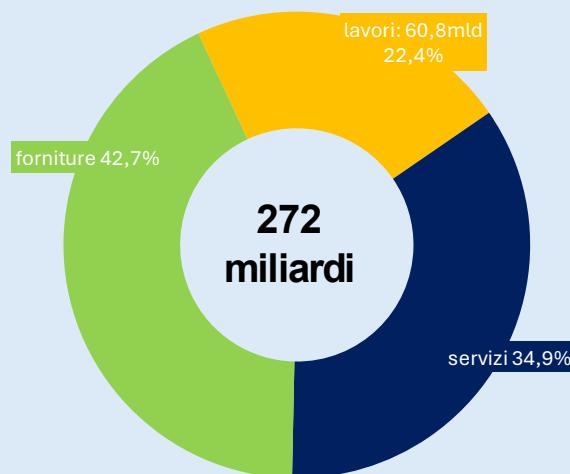
La tripartizione del mercato nei principali compatti evidenzia nell'anno considerato una preponderanza delle forniture (quasi 43%), seguite dai servizi con circa il 35%. In netta riduzione rispetto agli anni precedenti, la quota dei lavori, i quali, con quasi 61 miliardi, pesano il 22,4%. Nel biennio precedente, tale comparto, trainato dai lavori del PNRR era giunto a rappresentare oltre il 35% del mercato.

Rispetto all'anno precedente si evidenzia un lieve calo dell'ammontare complessivamente bandito (-4,1%), a parità di numerosità di bandi di gara/inviti. La distinzione dei compatti consente di evidenziare che il risultato complessivo è la sintesi di dinamiche divergenti: da una parte, forniture e servizi manifestano un aumento consistente negli importi (rispettivamente, +18,9% e +10,1% nel confronto con il 2023); dall'altra si osserva una significativa flessione di quasi il 40% in valore per i lavori (-11,5% in numero).

Rimanendo nel comparto dei lavori e disarticolando i dati per **modalità di scelta del contraente**, emerge che, in termini di numerosità, oltre la metà delle procedure si riferisce ad affidamenti diretti (52,4% del numero totale), cui si aggiunge un'altra quota rilevante di oltre il 35% riferita alla procedura negoziata senza bando. **Pertanto, quasi il 90% degli appalti di lavori fa riferimento a procedure derogatorie rispetto all'ordinario confronto concorrenziale.**

APPALTI PUBBLICI PER LAVORI, SERVIZI E FORNITURE - 2024

Composizione% dell'importo



Elaborazione Ance su dati Anac, Relazione Annuale al Parlamento (maggio 2025)

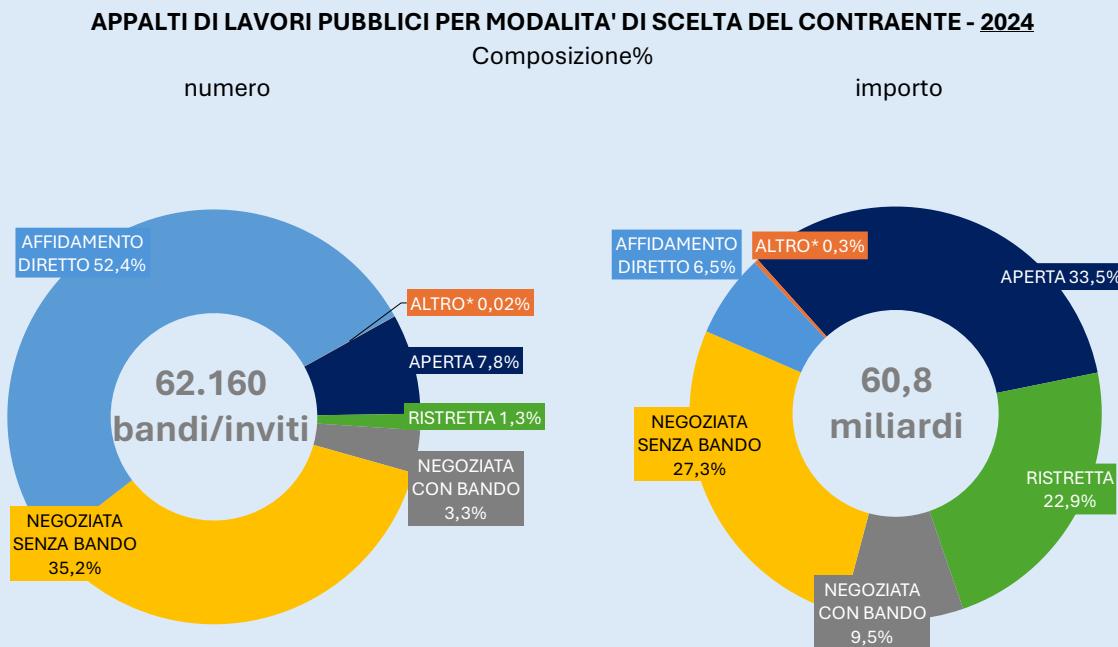
APPALTI PUBBLICI PER LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

Variazione % 2024/2023



Elaborazione Ance su dati Anac, Relazione Annuale al Parlamento (maggio 2025)

¹² Maggio 2025.



*ad esempio, dialogo competitivo

Elaborazione Ance su dati contenuti nella Relazione Annuale al Parlamento 2024, maggio 2025

In termini di tendenze rispetto al 2023, si riscontrano flessioni importanti negli importi per la procedura aperta - la quale con oltre 20 miliardi incide per più di un terzo sul valore totale – per la negoziata senza bando e la categoria residuale “altro”. Di contro, si registra una crescita negli importi per la procedura ristretta (+35,7%), a fronte di un minor numero di bandi/inviti rispetto al 2023 (pari a -2,9%); cresce anche l’ammontare per l’affidamento diretto, a parità di iniziative.

LAVORI - APPALTI PUBBLICI PER MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

PROCEDURA	2024		Var.% 2024/2023	
	numero	importo	numero	importo
Aperta	4.855	20.359.781.330	-29,1	-58,3
Ristretta	793	13.888.564.519	-2,9	35,7
Negoziata con bando	2.066	5.761.672.601	359,1	-16,2
Negoziata senza bando	21.879	16.607.590.572	-26,0	-43,0
Affidamento diretto	32.553	3.956.826.401	0,1	9,5
Altro*	14	200.993.377	-72,0	-71,6
TOTALE	62.160	60.775.428.800	-11,5	-38,9

*Ad esempio dialogo competitivo

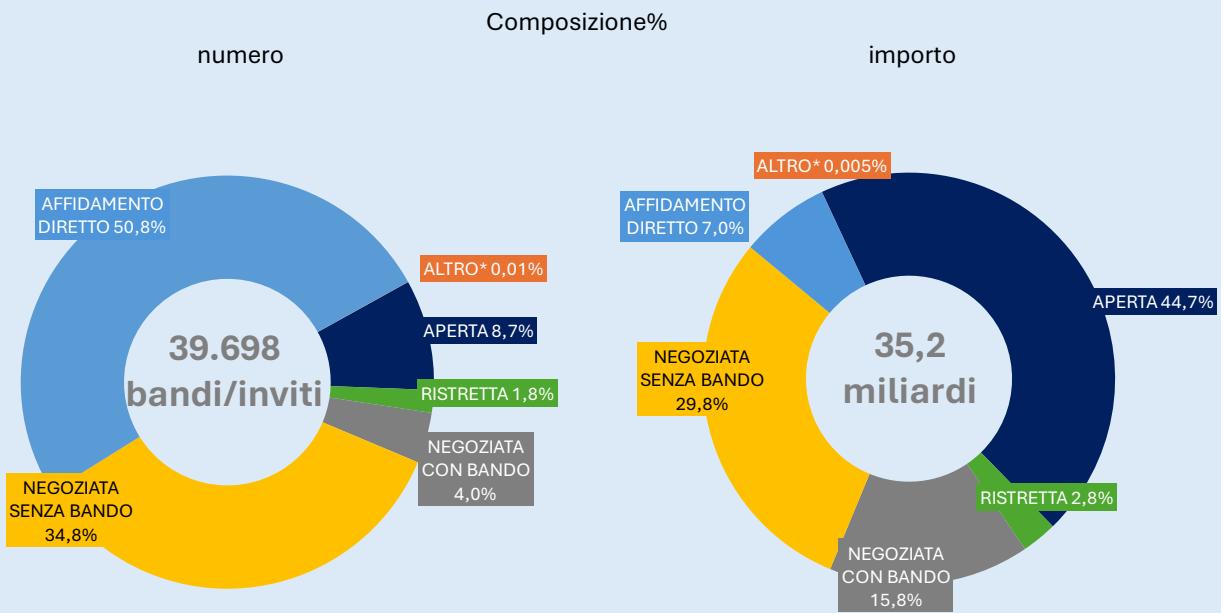
Elaborazione Ance su dati Anac, Relazione Annuale al Parlamento (maggio 2025)

Le indicazioni fornite dall’Anac sui primi otto mesi del 2025¹³ - da considerarsi provvisorie in attesa dell’analisi completa diffusa in occasione della prossima relazione al Parlamento di maggio – mostra, nei primi otto mesi dello scorso anno, una consistente espansione nel mercato degli appalti pubblici nel complesso (+12% in termini di numero e +25% in valore rispetto al periodo gennaio-agosto 2024), trainata, soprattutto negli importi, dalle forniture (+43%). Queste ultime si caratterizzano per la pubblicazione di alcune iniziative di ammontare molto rilevante, che portano questo comparto a rappresentare quasi il 50% del valore complessivo dei primi 8 mesi 2025 (pari a 102mld su 211mld).

¹³ Rapporti quadrimestrali sui contratti pubblici – primo e secondo quadri mestre 2025.

Anche per i servizi e per i lavori si registra una crescita, sebbene di intensità decisamente più contenuta. Per i primi, l'aumento si attesta al +8% in numero e al +14% nell'importo, mentre i lavori mostrano una crescita di circa il +7% nella numerosità delle iniziative e nei valori (pari a quasi il 20% dell'ammontare totale degli appalti pubblici nel periodo esaminato). Sempre con riferimento ai lavori, è opportuno segnalare che i dati riferiti a tale comparto non contengono il bando dell'A22 del Brennero (8,352mld) classificato dall'Anac come concessione di servizi. Tornando alle tendenze dei primi 8 mesi 2025 (aumento del +7%), l'analisi per classi di importo segnala che la ripresa nei lavori pubblici coinvolge con più intensità i tagli fino a 5 milioni – con tassi anche a doppia cifra- mentre la fascia 5-25 milioni registra una crescita più ridotta. Di contro, per gli appalti di lavori di dimensione più elevata (25 milioni e oltre) si rileva una flessione di circa il 4% in valore, per 150 iniziative contro le quasi 220 di un anno prima. La disarticolazione per scelta del contraente evidenzia quote similari al 2024, con l'86% delle procedure costituite da affidamenti diretti e negoziata senza bando, con quest'ultima, in particolare, che continua a rimanere rilevante anche in termini di importo (circa il 30% sul totale). Rispetto ai primi otto mesi del 2024, si riscontrano incrementi diffusi e spesso a doppia cifra per quasi tutte le categorie, ad eccezione della residuale "altro" - in forte flessione - di un calo in valore per la procedura ristretta e di una stazionarietà per la negoziata senza bando.

APPALTI DI LAVORI PUBBLICI PER MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE - Primi 8 mesi 2025



*ad esempio, dialogo competitivo

Elaborazione Ance su dati contenuti nei rapporti quadrimestrali sui contratti pubblici – primo e secondo quadrimestre 2025.



6. ● PNRR: l'anno della verità

6. PNRR: l'anno della verità

Lo Stato di Attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per il settore delle costruzioni

Lo stato di attuazione degli investimenti in opere pubbliche previsti nel PNRR, a pochi mesi dalla sua conclusione, richiede una lettura che affianchi all'analisi dell'avanzamento finanziario e procedurale una valutazione puntuale della realizzazione fisica delle opere e dell'andamento dei cantieri.

Per comprendere appieno tali analisi, occorre tenere sempre presente la natura stessa del PNRR quale programma *performance based*, in cui l'erogazione delle risorse europee è subordinata alla verifica del conseguimento dei milestone e dei target previsti per ciascuna rata e non alla spesa delle risorse europee.

L'attuazione finanziaria

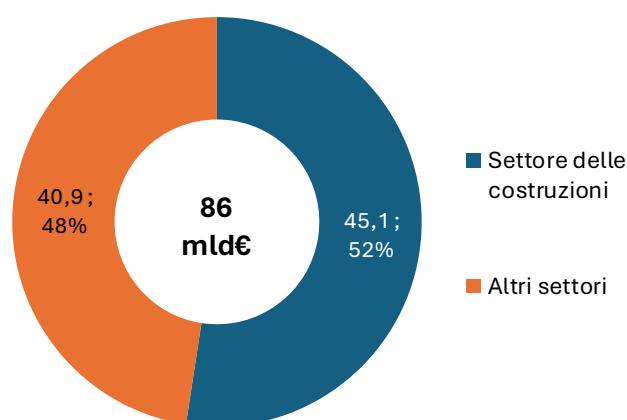
La Commissione europea, il 1° dicembre 2025, ha approvato l'ottava rata, pari a 12,8 miliardi, portando a **153,2 miliardi di euro** i fondi europei sinora ricevuti dall'Italia, pari a circa il 79% della dotation complessiva del Piano.

Il 30 dicembre 2025 l'Italia ha inviato alla Commissione europea la richiesta di pagamento della nona e penultima rata del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) pari a ulteriori 12,8 miliardi di euro. Tra gli obiettivi si evidenzia il potenziamento delle linee ferroviarie ad Alta Velocità lungo le tratte Napoli - Bari e Palermo - Catania, nonché la riduzione delle perdite idriche.

L'Italia entra così nella fase finale del PNRR, caratterizzata da obiettivi più complessi dal punto di vista tecnico-realizzativo.

PNRR: SPESA TOTALE AL 31 AGOSTO 2025

mld€ e inc.%



Elaborazione Ance su dati Italia Domani (PNRR_spesa_per_misura_V5)

L'ultimo aggiornamento, al 31 agosto 2025 conferma l'accelerazione della spesa dell'ultimo anno. Le linee di investimento di interesse per le costruzioni, con un avanzamento finanziario superiore al 30%, sono passate da 12 di fine ottobre 2023 a 33.

In particolare, le linee che presentano un avanzamento più consistente, superiore al 50%, sono 12, per un importo totale di 26,2 miliardi di euro e una spesa dichiarata di 18,6 miliardi di euro. Tra queste rientrano gli investimenti già in corso sulle principali opere ferroviarie AV/AC (Brescia–Verona–Vicenza–Padova, Napoli–Bari, Terzo Valico dei Giovi – Liguria-Alpi), gli interventi relativi a Scuola 4.0 e gli interventi per migliorare l'efficienza energetica nei cinema, nei teatri e nei musei.

Come già anticipato, sulla base degli **open data Italia Domani aggiornati al 31 agosto 2025**, la spesa raggiunge **86 miliardi di euro**, pari a circa il **44% delle risorse europee** e al **56% dei fondi finora incassati**. In questo contesto, il settore delle costruzioni resta tra i comparti più dinamici nell'attuazione del Piano. Al **31 agosto 2025**, infatti, **oltre 45 miliardi di euro**, pari al **52% della spesa complessiva**, riguardano investimenti afferenti al settore.

I dati disponibili, tratti da Italia Domani, che non tengono conto delle revisioni dell'ultimo anno, consentono di valutare l'avanzamento finanziario di ciascun investimento ricompreso nel Piano.

Se gli interventi di rafforzamento dell'ecobonus per l'efficienza energetica degli edifici (Superbonus), da circa 14 miliardi, continuano ad essere l'unica linea di investimento completata, permangono alcuni investimenti per i quali non risulta ancora nessun dato sulla spesa.

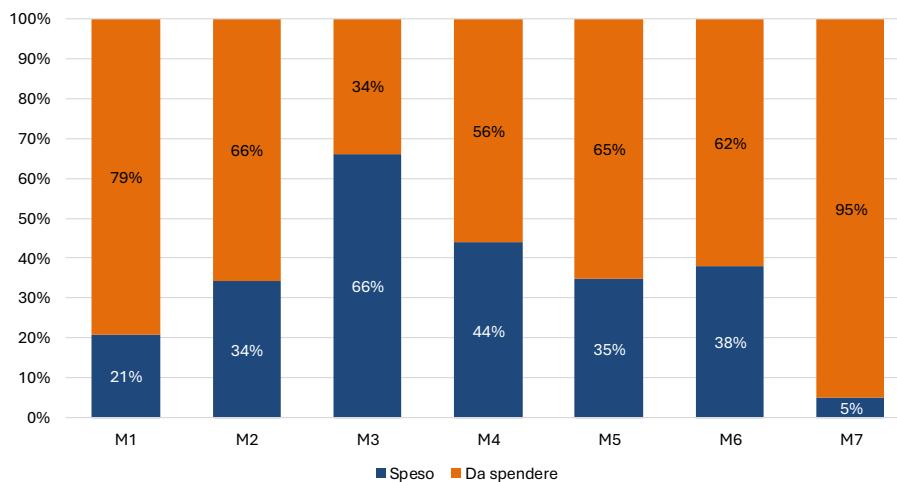
Tra questi figurano anche alcune misure introdotte con la revisione 2023 del Piano, come gli investimenti del RePowerEU (Missione 7), nonché interventi che, a seguito della sesta revisione (cfr. box - *La Sesta Revisione del PNRR*), sono usciti dal perimetro del PNRR o hanno visto un ridimensionamento dei target.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEGLI INVESTIMENTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - mln€

% di avanzamento	Numerosità investimenti	Importo Totale - mln€	Spesa dichiarata PNRR - mln€
0	13	5.454	0
<10%	6	1.674	97
10-20%	10	3.792	554
20-30%	13	13.738	3.599
30-50%	20	21.356	8.294
>50%	12	26.180	18.573
Subtotale	74	72.194	31.117
100%	1	13.950	13.950
Totali	75	86.144	45.067

Elaborazione Ance su dati Italia domani

PNRR PER LE COSTRUZIONI: RIPARTIZIONE DELLA SPESA PER MISSIONE - inc. %



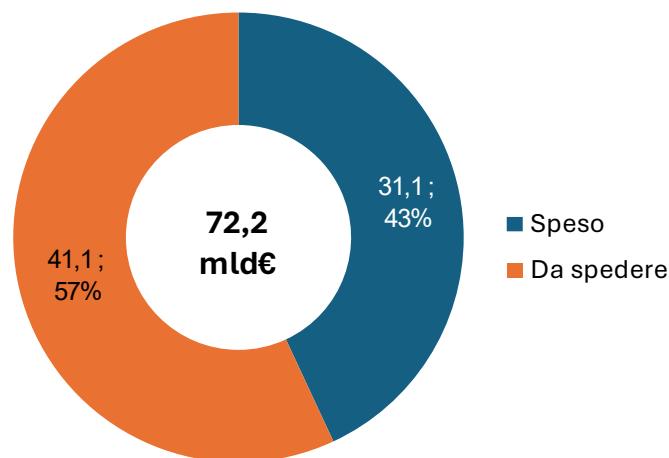
Elaborazione Ance su dati Italia domani (al netto degli investimenti del Superbonus - circa 14 miliardi)

Escludendo gli investimenti di efficientamento energetico degli immobili attraverso il Superbonus, **la spesa per investimenti di interesse per il settore delle costruzioni, al 31 agosto 2025, si attesta a circa 31,1 miliardi.**

Restano, quindi, ancora da spendere circa 41 miliardi riferiti a interventi che coinvolgono il settore delle costruzioni, che potranno in parte essere impiegati anche oltre il 2026 se non vincolati al raggiungimento di specifici obiettivi PNRR o se inseriti in uno degli **strumenti finanziari previsti nell'ultima Revisione, che permettono di utilizzare i fondi lungo un orizzonte temporale più ampio rispetto a quello originariamente previsto dal PNRR**. Si tratta di una stima che potrebbe risultare parzialmente sovradimensionata, in quanto basata sui dati Regis, che riflettono fisiologicamente un disallineamento temporale legato ai processi di rendicontazione.

PNRR: AVANZAMENTO DELLA SPESA DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI AL 31 AGOSTO 2025

mld€ e inc.%



Elaborazione Ance su dati Italia Domani (PNRR_spesa_per_misura_V5) - al netto degli investimenti del Superbonus - circa 14 miliardi

L'attuazione procedurale e fisica

È ormai ampiamente condiviso che l'approccio *performance based* del PNRR, incentrato sul raggiungimento di obiettivi intermedi misurabili e su scadenze inderogabili, abbia contribuito a migliorare l'efficienza dei processi e a rafforzare la comunicazione e la collaborazione tra soggetti pubblici e privati nel perseguitamento di obiettivi comuni.

I fondi sono stati programmati e allocati in tempi rapidi e altrettanto rapidamente sono state espletate le procedure di affidamento dei lavori, accelerando le fasi storicamente più critiche del processo realizzativo delle opere pubbliche in Italia, quelle precedenti alla realizzazione dei lavori.

Come sottolineato anche dalla Corte dei conti nella Relazione sullo stato di attuazione del PNRR (dicembre 2025), le fasi preliminari e più strettamente “burocratiche” – in particolare Aggiudicazione e Stipula – risultano quasi interamente completate, **consentendo a un volume molto ampio di interventi di entrare in esecuzione**.

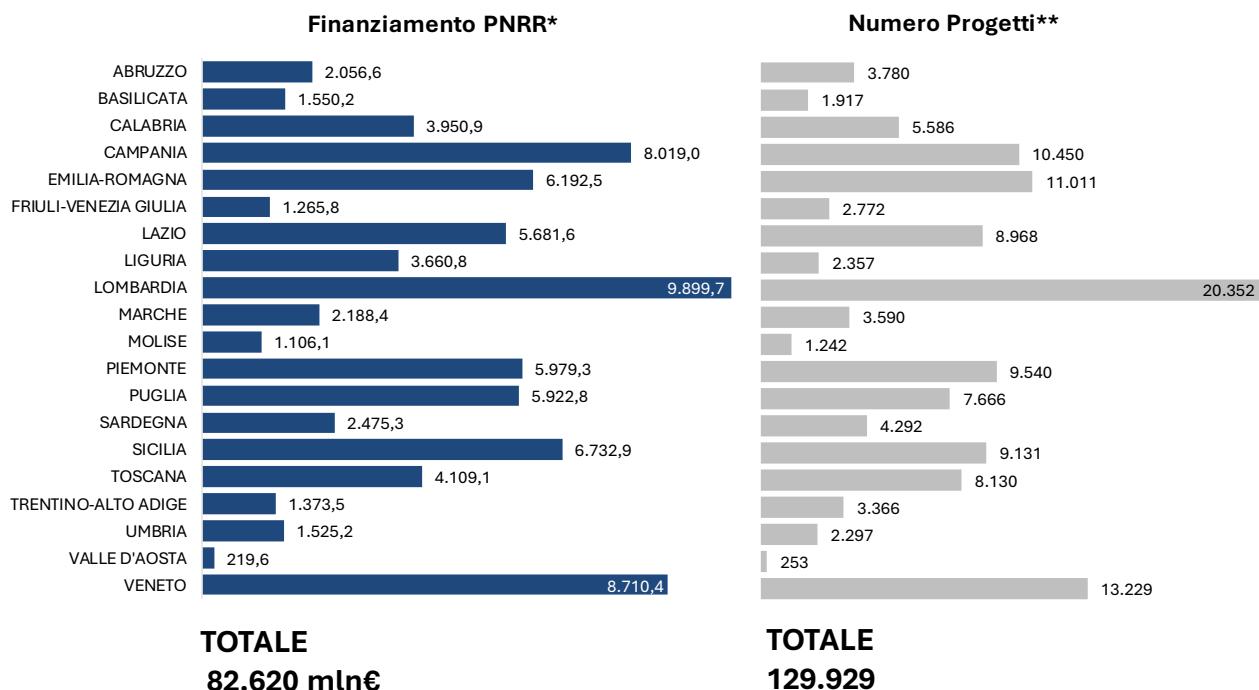
In merito all’allocazione dei fondi PNRR, gli open data messi a disposizione dal Governo consentono di fornire un quadro sulla distribuzione regionale degli investimenti di interesse per il settore delle costruzioni.

Utilizzando il database “Localizzazione dei progetti del PNRR_V11”, presente sul sito di Italia Domani e aggiornato al 14 ottobre 2025, è possibile individuare 129.929 progetti (CLP¹⁴) in grado di generare attività edilizia, per un totale di 82,6 miliardi¹⁵. Tra le regioni italiane, la Lombardia si distingue con circa 10 miliardi di euro, seguita dal Veneto con 8,7 miliardi di euro e dalla Campania con 8 miliardi di euro, risultando le aree con la maggiore quota di fondi PNRR destinati alle opere pubbliche.

¹⁴ Il Codice Locale Progetto (CLP) è il codice che identifica l’unità progettuale all’interno del sistema monitoraggio REGIS.

¹⁵ Si fa presente che l’importo complessivo dei progetti risulta inferiore alla dotazione totale prevista per il settore delle costruzioni, pari a 86,4 miliardi di euro. Ciò è dovuto al fatto che, per alcune misure del Piano non è ancora stata completata la fase di assegnazione delle risorse finanziarie a progettualità specifiche, come nel caso degli Accordi Quadro o di procedure “a sportello”. L’analisi, inoltre, esclude l’importo delle misure e degli interventi riferibili all’intero ambito nazionale.

PNRR: PROGETTI DI INTERESSE PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI



* Si segnala che il finanziamento PNRR comprende sia l'importo dei progetti localizzati nella singola Regione, sia la quota parte dei progetti che insistono su più Regioni.

** Si segnala che il dato comprende sia il numero di progetti localizzati nella singola Regione, che il numero di progetti transregionali.

Elaborazione Ance su dati Italia domani

La ripartizione dei finanziamenti del PNRR per missione mostra che il 37% dell'importo complessivo, pari a circa 31 miliardi di euro, è destinato agli investimenti della Missione 2 (Rivoluzione verde e transizione ecologica); segue la Missione 3 (Infrastrutture per una mobilità sostenibile) che assorbe il 25% dei fondi, corrispondenti a circa 20 miliardi di euro.

PNRR: RIPARTIZIONE DEI FONDI PER INVESTIMENTI DI INTERESSE PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - mld€ e inc.%



* Si segnala che il finanziamento PNRR 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 dei progetti di "ambito nazionale"

A fronte di tali progetti, sempre sulla base degli open data di Italia Domani, è possibile stimare l'ammontare dei **pagamenti effettivamente erogati**¹⁶ per ciascun progetto di interesse per il settore delle costruzioni. Si tratta di un'informazione rilevante per valutare lo stato di avanzamento finanziario a livello territoriale. Secondo le rilevazioni più aggiornate, risultano erogati complessivamente 31 miliardi, di cui 27,2 finanziati con fondi PNRR. La ripartizione dei pagamenti PNRR per area geografica evidenzia una maggiore concentrazione nelle regioni del Nord, che assorbono il 56% dei trasferimenti. Segue il Mezzogiorno con il 28% e il Centro con il 15%.

Analizzando i pagamenti PNRR per missione, si osserva che quella più avanzata è la Missione 3, che comprende gli interventi per le infrastrutture, seguita dalla Missione 2, dedicata alla rivoluzione verde e alla transizione ecologica.

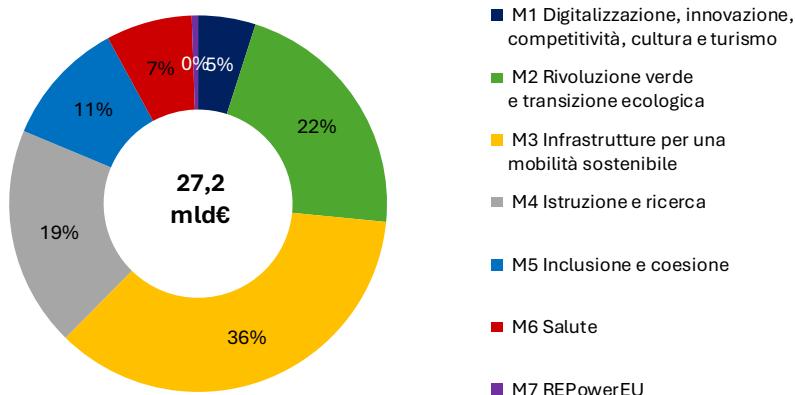
PNRR: RIPARTIZIONE REGIONALE DEI PAGAMENTI

Regione	Pagamenti totali - mln€	Pagamenti PNRR - mln€
Abruzzo	612,4	511,4
Basilicata	436,1	415,3
Calabria	757,7	683,7
Campania	2.098,7	1.929,3
Emilia-Romagna	2.182,9	1.894,1
Friuli-Venezia Giulia	562,9	458,5
Lazio	1.914,3	1.632,1
Liguria	2.061,2	1.922,8
Lombardia	3.936,3	3.391,9
Marche	721,5	641,5
Molise	428,1	407,1
Piemonte	2.834,8	2.558,7
Puglia	1.956,5	1.759,1
Sardegna	719,8	626,2
Sicilia	1.652,3	1.378,2
Toscana	1.794,5	1.304,6
Trentino-Alto Adige	515,6	323,3
Umbria	520,4	455,9
Valle D'Aosta	69,0	57,1
Veneto	4.931,2	4.550,9
Ambito Nazionale	274,5	273,2
NORD	17.093,9	15.157,4
CENTRO	4.950,8	4.034,1
MEZZOGIORNO	8.661,7	7.710,3
TOTALE	30.980,9	27.175,0

Elaborazione Ance su dati Italia domani

PNRR: DISTRIBUZIONE PER MISSIONE DEI PAGAMENTI

mld€ e inc.%



Elaborazione Ance su dati Italia domani - al netto del superbonus

¹⁶ La stima dei pagamenti a livello regionale è al netto del Superbonus ed è basata sui dati del dataset "Pagamenti di progetto" e "Localizzazione dei progetti del PNRR", aggiornati al 14/10/2025. 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. È opportuno precisare che i pagamenti dei progetti PNRR rappresentano le spese sostenute dai soggetti attuatori per le attività realizzate (o da realizzare, nel caso di anticipi) oppure, nel caso di contributi e strumenti finanziari, i trasferimenti ai beneficiari finali. La spesa PNRR per misura, invece, è imputata mensilmente dalle Amministrazioni titolari e misura l'avanzamento finanziario aggregato delle singole misure del Piano. La principale differenza tra i due dataset riguarda il livello di dettaglio: i pagamenti sono riferiti al singolo progetto, la spesa al livello di misura. Gli importi dei pagamenti non sono definitivi e possono differire dalla spesa dichiarata a causa dei controlli amministrativi e delle diverse tempistiche di aggiornamento dei dati.

Monitoraggio dell'avanzamento dei cantieri PNRR

Se l'analisi dell'attuazione finanziaria e procedurale del PNRR consente di valutare il grado di avanzamento del Piano sotto il profilo della programmazione e dell'allocazione delle risorse, la verifica dell'effettiva realizzazione degli interventi, che richiede un monitoraggio puntuale dell'apertura e dell'andamento dei cantieri, rappresenta l'informazione decisiva per valutare l'effettiva attuazione del Piano.

Su quest'ultimo versante, le informazioni ufficiali disponibili, basate principalmente sulla piattaforma Regis attraverso gli open data di Italia Domani, non consentono di ricostruire in modo completo e tempestivo lo stato di reale avanzamento dei lavori.

Per questo motivo, l'ANCE ha proseguito il suo monitoraggio¹⁷ attraverso i dati raccolti dal Sistema delle Casse Edili/Edilcasse mediante la piattaforma CNCE_Edilconnect, istituita ai fini del rilascio del certificato di congruità della manodopera in edilizia, in attuazione del decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 143 del 2021. La disponibilità di questi dati consente di verificare se e quando una gara abbia effettivamente dato luogo all'apertura di un cantiere, distinguendo tra opere concluse, in corso di realizzazione e non ancora avviate, e, soprattutto, valutare il reale avanzamento dei lavori sulla base dei versamenti per la manodopera impiegata effettuati dalle imprese esecutrici.

Il monitoraggio Ance ha preso in considerazione **27.624 gare¹⁸**, per un valore complessivo di circa **71 miliardi di euro**, finanziate in tutto o in parte con risorse PNRR. Il confronto con la banca dati CNCE_Edilconnect evidenzia che, a livello nazionale, il 24% dei cantieri risulta concluso, mentre il 41% non risulta ancora avviato; la quota restante, pari a 35%, è riferibile a interventi in corso di realizzazione. In termini di importo, la distribuzione appare maggiormente sbilanciata verso le opere in fase esecutiva, che concentrano il 60% del valore complessivo, a fronte di un 33% di lavori ancora da avviare e di una quota residuale di interventi conclusi, pari al 7%.

L'analisi per area geografica conferma un avanzamento più lento dell'attuazione del Piano nel Mezzogiorno, dove si registra una quota più elevata sia di cantieri non ancora avviati (44%) sia di interventi in corso di realizzazione (37%), a fronte di una percentuale più contenuta di lavori conclusi.

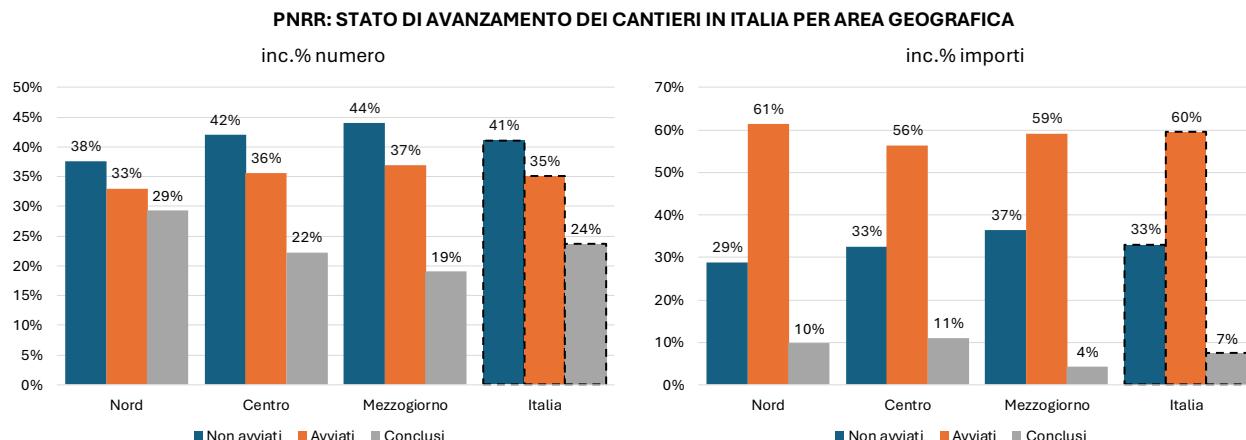
La lettura per importo rafforza ulteriormente questi risultati. Nel Mezzogiorno è più consistente la quota di investimenti associati a gare non ancora avviate e di contro è più bassa quella riferita a opere concluse. Una possibile spiegazione va ricercata, oltre che in una più debole capacità amministrativa, anche nella presenza di nuovi interventi infrastrutturali complessi, per i quali i tempi di avvio e di avanzamento risultano fisiologicamente più lunghi rispetto a quelli degli interventi di dimensione più contenuta.

¹⁷ La banca dati CNCE_Edilconnect raccoglie informazioni puntuali su tutti i cantieri per lavori pubblici e per quelli privati di importo pari o superiore a 70.000 euro, aperti a partire dal 1º novembre 2021, e consente di monitorare l'andamento dei lavori lungo l'intera durata del cantiere.

L'analisi ha preso a riferimento i CIG relativi a lavori finanziati in tutto o in parte con risorse PNRR, pubblicati tra il 1º novembre 2021 e il 30 settembre 2025, di importo pari o superiore a 40.000 euro. L'individuazione dei CIG è avvenuta attraverso la piattaforma ReGiS, integrata con documenti ufficiali come i decreti di riparto dei fondi PNRR, mentre le informazioni di dettaglio sulle gare sono state ricostruite utilizzando gli open data ANAC. Sono state escluse le gare deserte. Con riferimento agli Accordi Quadro e alle Convenzioni, sono state considerate esclusivamente le adesioni (accordi "descendenti"), al fine di evitare duplicazioni e consentire una più accurata ripartizione territoriale degli investimenti; nel caso di Accordi Quadro aggiudicati a un solo operatore economico, l'analisi ha riguardato unicamente quelli per i quali risulta effettivamente avviato il relativo cantiere.

Occorre inoltre considerare che la banca dati CNCE_Edilconnect ha conosciuto un'importante evoluzione nel marzo 2023, con l'introduzione dell'obbligo di inserimento dei codici CIG e CUP, che ha reso possibile una piena interoperabilità con le informazioni provenienti da ReGiS e ANAC, migliorando in modo significativo la tracciabilità e l'affidabilità dei dati.

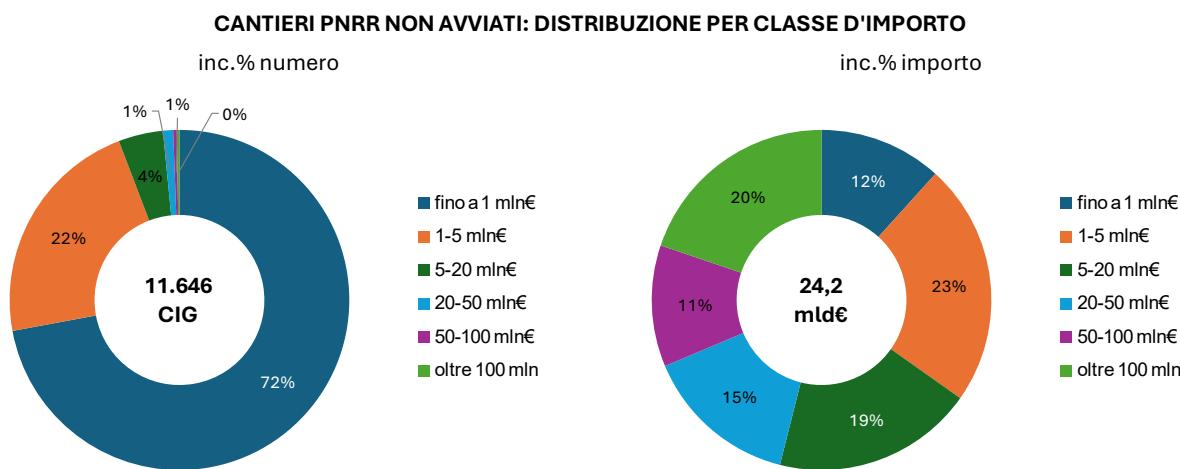
¹⁸ Appare opportuno ricordare che il Piano europeo è stato oggetto di ripetute revisioni che hanno interessato target, milestone e lo stesso perimetro degli interventi. Tali rimodulazioni non sono state ancora recepite dei dati ufficiali, pertanto, al momento non è possibile individuare con precisione quali opere possano essere effettivamente considerate escluse del perimetro PNRR.



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

Concentrando l'attenzione sulle **11.646 gare non ancora avviate, corrispondenti a 24,2 miliardi di investimenti**, emerge che, in termini di numerosità, circa il 72%, pari al 12% dell'importo, presenta un valore inferiore a 1 milione di euro. Si tratta quindi, in prevalenza, di interventi di dimensione contenuta che, almeno sotto il profilo tecnico e temporale, potrebbero potenzialmente essere completati entro le scadenze del Piano, qualora l'avvio dei lavori avvenisse in tempi rapidi¹⁹.

Il mancato avvio del cantiere suggerisce la presenza di **difficoltà attuative** che hanno spinto l'Esecutivo e la Commissione Europea ad approvare le ultime revisioni del Piano che, in molti casi, hanno previsto un ridimensionamento o una soppressione degli obiettivi (*milestone* e *target*), con l'obiettivo di evitare il disimpegno delle risorse europee.



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

In merito allo stato di attuazione dei cantieri, la disponibilità dei dati CNCE_Edilconnect consente di fare una stima dell'avanzamento dei lavori in corso. Tale analisi ha riguardato **15.978 cantieri** per un

¹⁹ A questo elemento si aggiunge una criticità di natura informativa. Circa il 14% delle opere non ancora associate all'avvio di un cantiere, pari al 18% del valore, risulta pubblicato prima del 31 dicembre 2022, in una fase iniziale di operatività della banca dati CNCE_Edilconnect. In tali casi, la mancata evidenza dell'apertura del cantiere può essere ricondotta a limiti nella completezza e nell'uniformità della registrazione dei dati nella fase di avvio del sistema, per una non ancora piena diffusione e assimilazione degli obblighi informativi connessi alla presentazione della denuncia di nuovo lavoro (DNL). Tali fattori suggeriscono cautela nell'interpretazione del dato e indicano la possibile presenza di fenomeni di sotto registrazione nelle prime fasi di funzionamento della piattaforma, soprattutto per i lavori di dimensione più contenuta.

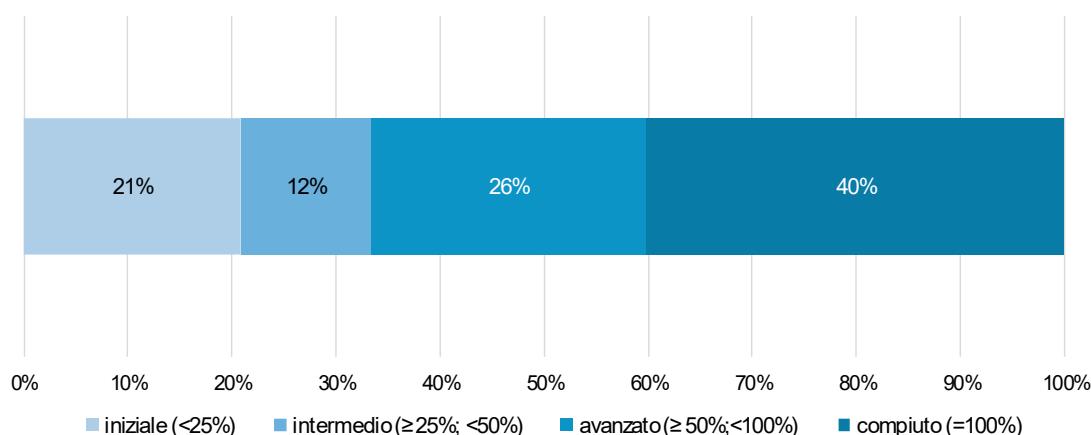
investimento complessivo di 46,8 miliardi ed è basata sulle informazioni relative all'impiego della manodopera rilevate dalla banca dati CNCE_Edilconnect, che consente di monitorare²⁰ in modo continuo l'evoluzione dei cantieri lungo l'intera durata dei lavori secondo quattro stadi di avanzamento:

- Iniziale, con avanzamento inferiore al 25%;
- Intermedio, con avanzamento compreso tra il 25% e il 50%;
- Avanzato, con avanzamento superiore al 50%;
- Compiuto, con avanzamento pari al 100%.

Alla luce di questa analisi, il 40% delle gare per le quali risulta avviato il cantiere è giunto a conclusione, mentre un ulteriore 26% si colloca in una fase avanzata di realizzazione, superiore o uguale al 50%. Una quota pari al 12% presenta uno stato di avanzamento intermedio, con un livello di esecuzione compreso tra il 25% e il 50%, mentre il 21% dei cantieri si trova ancora in una fase iniziale, con un avanzamento inferiore al 25%. Nel complesso, quindi, i due terzi delle opere effettivamente avviate hanno quindi raggiunto uno stadio avanzato o risultano già concluse.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI

Inc.% sul numero



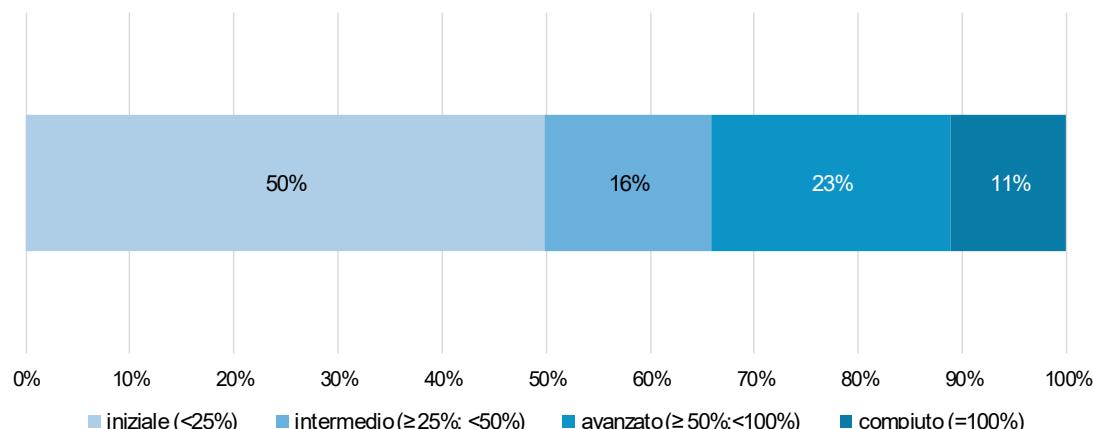
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

In termini di valore economico, l'avanzamento mostra che metà degli investimenti (50%) risulta associata a cantieri in fase iniziale di esecuzione, mentre il 16% dell'importo si colloca in una fase intermedia e il 23% in una fase avanzata. I lavori conclusi rappresentano complessivamente l'11% del valore totale dei cantieri avviati.

²⁰ Lo stato di avanzamento è stato stimato mettendo in relazione la manodopera effettivamente impiegata con l'ammontare complessivo della manodopera stimata necessaria per la realizzazione dell'intervento, quest'ultima determinata sulla base dei valori medi osservati nei cantieri già conclusi presenti nella banca dati.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI

Inc.% sull'importo

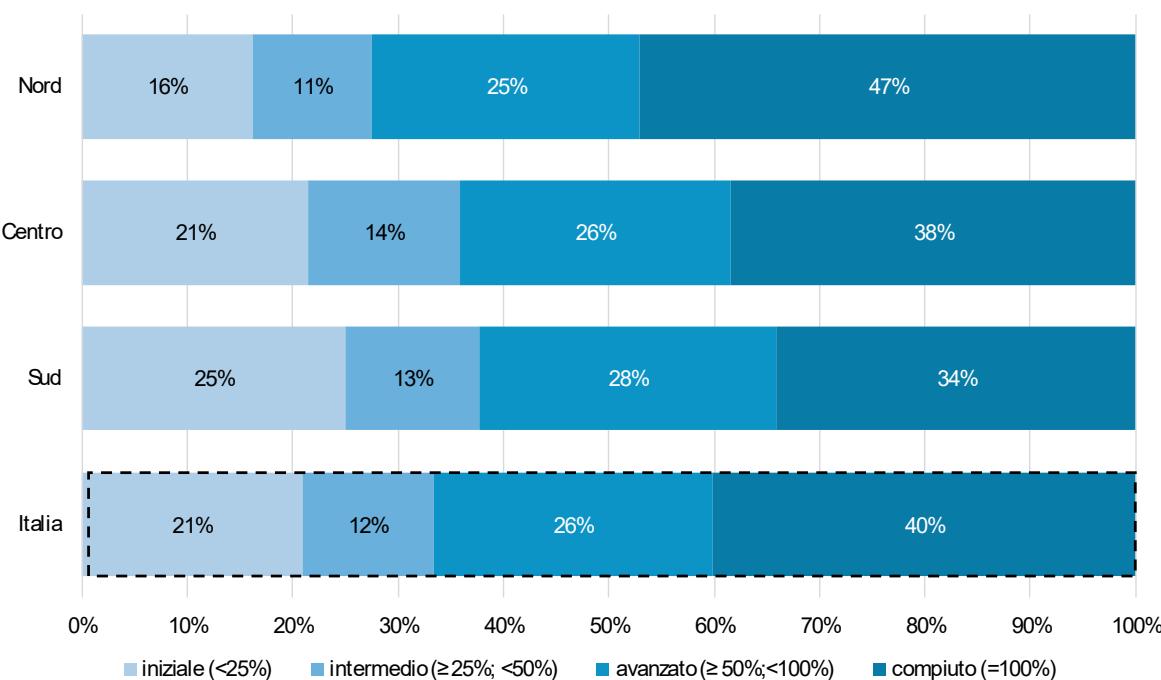


Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

L'analisi territoriale dello stato di avanzamento dei cantieri conferma le maggiori difficoltà nell'attuazione degli investimenti nel Mezzogiorno, dove si concentra una quota più elevata, nel numero e soprattutto nel valore, di opere collocate nella fase iniziale. Al contrario, al Nord si registra una maggiore incidenza di cantieri conclusi e in fase avanzata.

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.

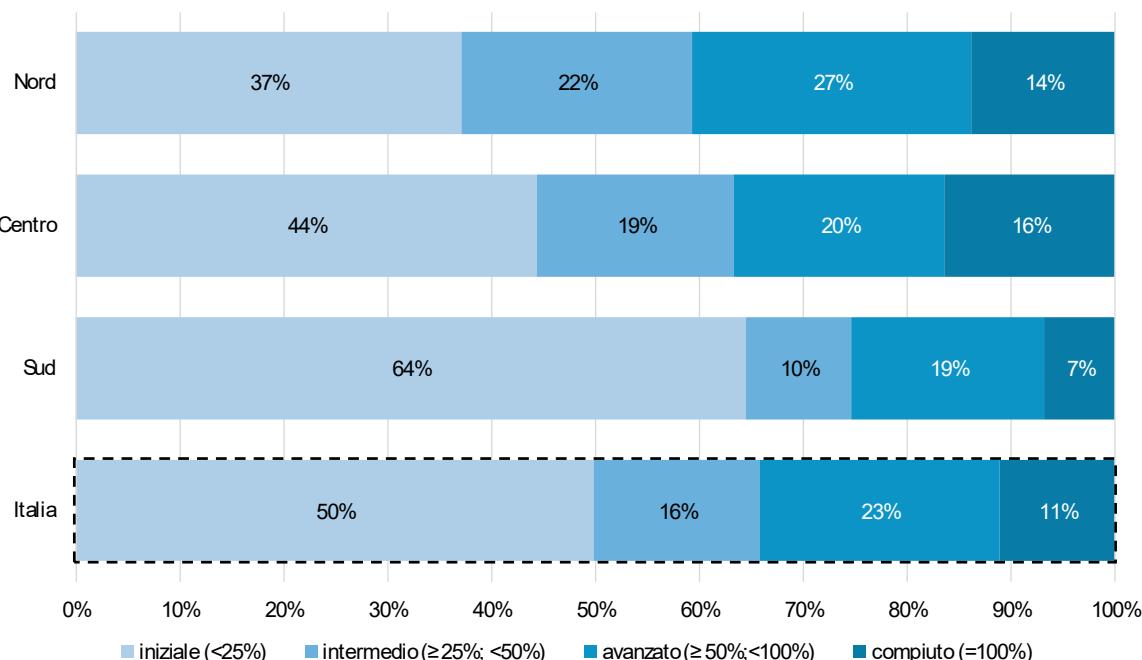
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

La distribuzione per importo mette in evidenza con maggiore chiarezza le differenze territoriali. Nel Mezzogiorno, per la presenza di nuove grandi opere infrastrutturali, una quota rilevante delle risorse risulta assorbita da cantieri che, pur essendo stati avviati, non hanno ancora raggiunto livelli avanzati di realizzazione.

Tale evidenza non segnala necessariamente una criticità nell'attuazione degli interventi, in quanto si tratta in larga misura di opere complesse che potranno proseguire anche oltre l'orizzonte temporale del Piano, essendo finanziate attraverso una combinazione di risorse PNRR e di ulteriori finanziamenti nazionali. In tali casi, l'avanzamento degli interventi segue orizzonti temporali differenziati, che non coincidono integralmente con la durata del PNRR, pur nel rispetto delle scadenze europee connesse al conseguimento dei milestone e target.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MACROAREA

Inc.% sull'importo



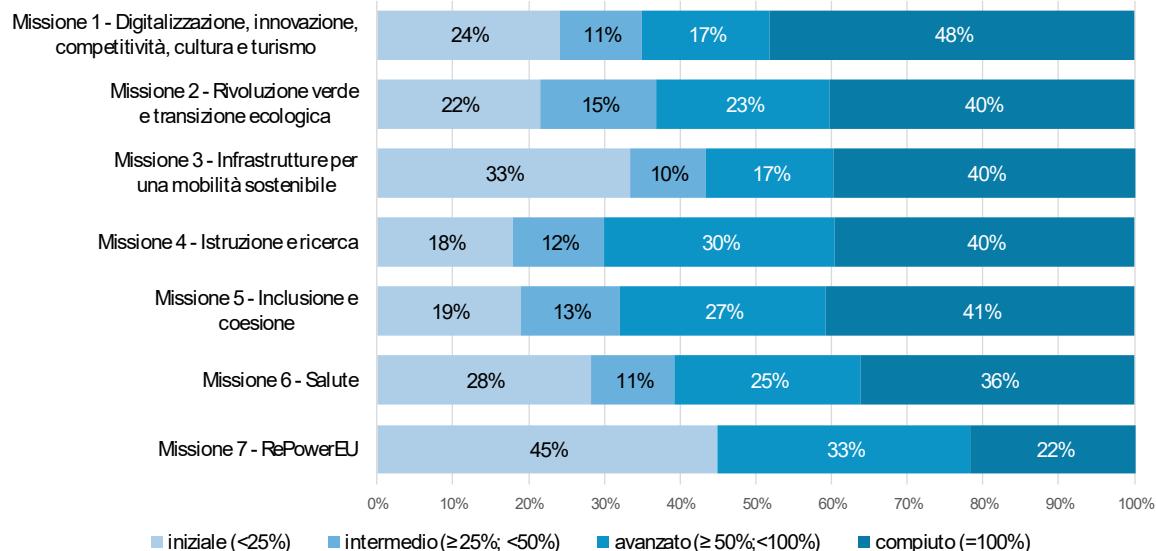
Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

Queste considerazioni trovano conferma anche nell'analisi per Missione, che vede una maggiore concentrazione di investimenti nelle fasi iniziale e intermedia soprattutto nelle Missioni caratterizzate da interventi infrastrutturali di maggiore complessità attuativa, come quelle della Missione 3, relativa alla Mobilità sostenibile. Tali risultati sono coerenti con le scelte operate con le ultime revisioni del PNRR, approvate nel 2025, che hanno inciso in maniera significativa sugli investimenti infrastrutturali della M3 attraverso un ridimensionamento di *target* e *milestone*. Le opere, in alcuni casi, sono state suddivise in lavorazioni autonome per consentire la rendicontazione delle porzioni già realizzate ed evitare di perdere i fondi europei. Le Missioni con progetti più standardizzati presentano, invece, una distribuzione più equilibrata degli importi nelle fasi avanzata e compiuta, mentre la Missione 7 – Re-PowerEU riflette la natura più recente delle misure, con risorse ancora prevalentemente concentrate nelle fasi iniziali.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI PER MISSIONE

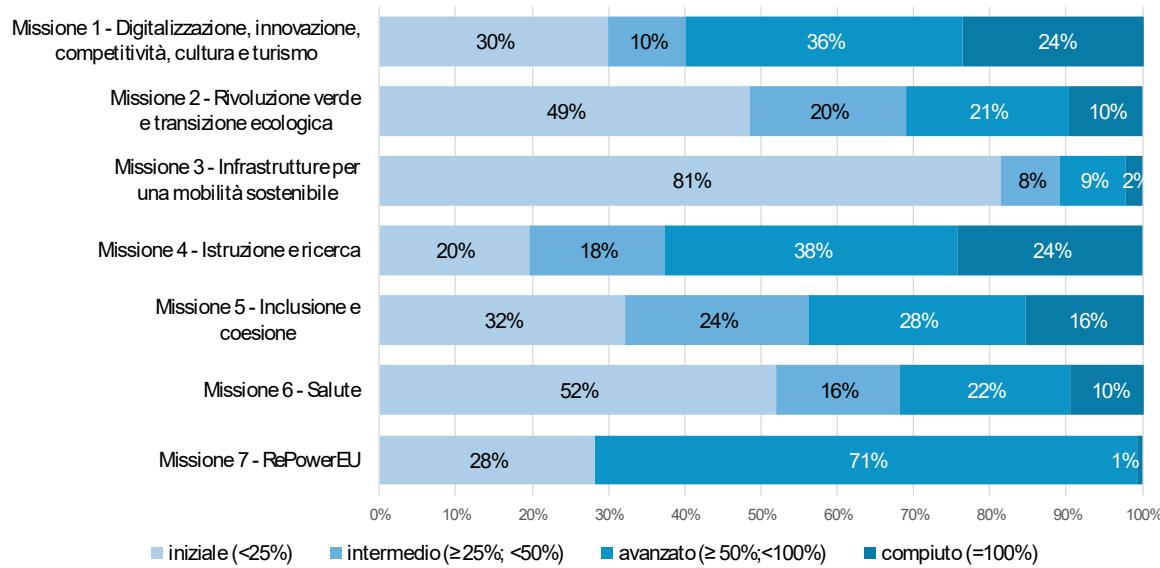
Inc.% sul numero



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI PER MISSIONE

Inc.% sull'importo



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

La Sesta Revisione del PNRR

Con la **sesta revisione approvata nel 2025²¹**, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ha confermato una dotazione complessiva pari a **194,4 miliardi di euro**, mantenendo invariato il quadro finanziario definito nella revisione del 2023²².

L'aggiornamento del Piano è stato operato in attuazione della Comunicazione della Commissione Europea del 4 giugno 2026, “*NextGenerationEU – The road to 2026*”, che ha definito le linee guida per supportare gli Stati nella chiusura del Piano con l'obiettivo di facilitare il raggiungimento di tutte le milestone e i target previsti ed evitare la restituzione dei fondi.

La revisione ha modificato il Piano attraverso il definanziamento delle misure in ritardo di attuazione, il rafforzamento di quelle che, al contrario, hanno dimostrato una buona capacità realizzativa e il finanziamento di nuove misure.

L'invarianza della dimensione finanziaria del Piano è ottenuta attraverso la sostituzione delle misure definanziate, per circa 14,2 miliardi di euro, in parte con spese riconducibili a investimenti già previsti a legislazione vigente (6,5 miliardi) e per la parte restante (7,8 miliardi di euro), con nuove misure che riguardano principalmente l'istituzione di nuovi strumenti (*Facility*) che permetteranno di impiegare i fondi PNRR oltre la chiusura del Piano. Questo meccanismo riguarda, tra gli altri, l'*housing studentesco* (circa 600 milioni) e le infrastrutture idriche (1.200 milioni).

Guardando al comparto delle opere pubbliche, la revisione è intervenuta su 54 investimenti PNRR, prevalentemente attraverso modifiche o soppressioni degli obiettivi previsti. Nello specifico le modifiche coinvolgono **72 tra target e milestone**, di cui:

- **28 obiettivi sono stati semplificati** al fine di facilitare la loro rendicontazione e risparmiare tempo. Ad esempio, per molti progetti infrastrutturali è stato sostituito il certificato di fine lavori a quello di collaudo e l'obiettivo è stato reso più facilmente dimostrabile;
- **17 obiettivi sono stati modificati per “introdurre alternative migliori”** che consentono di raggiungere gli obiettivi originari in modo più realistico lasciando invariata la dotazione finanziaria (tra gli altri Asili nido e PinQuA);
- **12 obiettivi sono stati ridimensionati** per motivazioni diverse, tra le quali le mutate condizioni di mercato, gli eventi eccezionali e l'aumento dei prezzi. Tra queste figurano gli alloggi per studenti, le infrastrutture idriche, i Piani Urbani Integrati, il Trasporto rapido di massa e le ciclovie turistiche;
- **9 obiettivi sono stati eliminati perché di difficile attuazione** come alcuni interventi ferroviari della Missione 3 (potenziamento dei nodi metropolitani e dei collegamenti nazionali, ferrovie regionali e del Mezzogiorno, collegamenti interregionali) e i progetti di interconnessione elettrica transfrontaliera della Missione 7;
- **6 obiettivi che assorbono le risorse liberate**, tra le quali le Facility, già richiamate per gli alloggi per studenti e per le infrastrutture idriche, gli investimenti infrastrutturali per le ZES e i nodi ferroviari.

Dalla Settima Relazione al Parlamento sullo stato di attuazione del PNRR²³ è possibile quantificare gli effetti della sesta revisione del Piano sulle risorse destinate a misure di diretto interesse per il comparto delle costruzioni. I dati consentono di individuare circa **2,7 miliardi di euro** (Tabella 2) di definanziamenti di interventi caratterizzati da complessità attuativa e da criticità legate ai tempi di realizzazione. Le riduzioni riguardano in particolare misure afferenti alla mobilità sostenibile e al trasporto pubblico locale, agli interventi per la riduzione del rischio idrogeologico, alle infrastrutture idriche, all'*housing temporaneo* e ai Piani urbani integrati, nonché ai progetti di interconnessione elettrica transfrontaliera, per i quali si registra l'azzeramento della dotazione finanziaria.

²¹ Richiesta presentata dal Governo il 10 ottobre 2025, che ha ricevuto una valutazione positiva da parte della Commissione europea l'11 novembre 2025 ed è stata approvata dal Consiglio dell'Unione europea con la Decisione di esecuzione del 28 novembre 2025 e il relativo Allegato.

²² Richiesta presentata dal Governo il 7 agosto 2023, che ha ricevuto una valutazione positiva dalla Commissione europea il 24 novembre ed è stata approvata dal Consiglio della UE con la Decisione di esecuzione dell'8 dicembre 2023 e il relativo Allegato.

²³ Camera dei deputati – Senato della Repubblica, XIX Legislatura, Doc. XIII, n. 5, Settima Relazione al Parlamento sullo stato di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Tab. 2 - Rimodulazioni finanziarie (giustificate da ridimensionamento obiettivi o better alternative, valori monetari in milioni di euro) - Misure Edili

Misura	Rimodulazione (mln €)	Nuova envelope (mln €)
M2C2 – Investimento 4.1 Rafforzamento mobilità ciclistica (piano nazionale delle ciclovie)	-17,0	449,6
M2C2 – Investimento 4.2 Sviluppo trasporto rapido di massa (metropolitana, tram, autobus)	-279,0	3.321,0
M2C2 – Investimento 4.3 Infrastrutture di ricarica elettrica	-8,5	135,5
M2C4 – Investimento 2.1 Misure per la gestione del rischio alluvioni e la riduzione del rischio idrogeologico	-910,0	290,0
M2C4 – Investimento 4.1 Investimenti in infrastrutture idriche primarie per la sicurezza dell'approvvigionamento idrico	-375,2	1.624,8
M4C1 – Riforma 1.7 Alloggi per gli studenti	-599,0	599,0
M5C2 – Investimento 1.3 Housing temporaneo e Stazioni di posta	-307,0	143,0
M5C2 – Investimento 2.2 Piani urbani integrati	-169,7	30,3
M7 – Investimento 6 Progetti di interconnessione elettrica transfrontaliera	-60,0	0,0
Totale	-2.725,4	6.593,2

*Nei casi in cui vi è stato un accorpamento di misure e una riduzione netta delle risorse attribuite, si fa riferimento alla rimodulazione della misura risultante dall'accorpamento

Elaborazione Ance su Relazione sullo stato di attuazione del PNRR -Aggiornamento al 31 dicembre 2025

Parallelamente, la revisione ha consentito di rafforzare investimenti infrastrutturali caratterizzati da una maggiore capacità di attuazione, **per un ammontare complessivo pari a 1,5 miliardi di euro** (Tabella 3), concentrati sul potenziamento dell'infrastruttura ferroviaria nazionale e sugli investimenti infrastrutturali nelle Zone Economiche Speciali.

Tab. 3 - Le misure rafforzate (valori monetari in milioni di euro) - Misure Edili

Misura	Strumento finanziario sì/no	Entità incremento (mln €)	Nuova envelope (mln €)
M3C1 – Riforma 1.3 Rafforzare l'efficienza dell'infrastruttura ferroviaria in Italia (RFI)	No	1.200,0	1.201,3
M5C3 – Investimento 1.4 Investimenti infrastrutturali per la Zona Economica Speciale (ZES)	No	326,6	888,8
Totale		1.526,6	2.090,1

Elaborazione Ance su Relazione sullo stato di attuazione del PNRR -Aggiornamento al 31 dicembre 2025

Inoltre, **una quota di risorse riallocate è stata destinata all'introduzione di nuove misure** di natura infrastrutturale, **per un importo complessivo pari a 1,6 miliardi di euro** (Tabella 4), attraverso l'attivazione di strumenti finanziari dedicati alle infrastrutture idriche e all'*housing* studentesco. Tali strumenti, operando secondo il modello della *facility*, consentono di impegnare le risorse entro il termine del PNRR e di proseguire la realizzazione degli interventi anche oltre la chiusura formale del Piano.

Tab. 4 - Le nuove misure (valori monetari in milioni di euro) - Misure Edili

Misura	Strumento finanziario sì/no	Entità incremento (mln €)	Nuova envelope (mln €)
M2C4 – Investimento 4.5 Fondo per le infrastrutture idriche	Sì	1.000,0	1.000,0
M4C1 – Investimento 5 Fondo student housing	Sì	599,0	599,0
Totale	1.599,0		1.599,0

Elaborazione Ance su Relazione sullo stato di attuazione del PNRR -Aggiornamento al 31 dicembre 2025

Nel complesso, la sesta revisione del Piano determina una riduzione di risorse pari a circa 2,7 miliardi di euro, compensata da incrementi e nuove assegnazioni per complessivi 3,1 miliardi di euro, con un **saldo netto positivo di circa 400 milioni di euro**, a fronte di una ricomposizione degli interventi verso misure caratterizzate da una maggiore capacità di attuazione e verso strumenti finanziari in grado di garantire continuità agli investimenti.

Le imprese di costruzioni impegnate nel PNRR: analisi dell'operatività e delle performance economico-finanziarie

Attraverso i dati CNCE_Edilconnect, integrati con le informazioni desunte dal Database Aida_Moody's, è stato possibile effettuare un'analisi relativa all'operatività delle imprese di costruzioni²⁴ coinvolte nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – PNRR e sulle loro performance economico finanziarie.

L'operatività delle imprese PNRR

L'analisi dell'operatività delle imprese PNRR intende fornire una fotografia delle imprese impegnate nei cantieri PNRR in Italia²⁵, analizzando anche la loro mobilità sul territorio italiano.

PROVENIENZA DELLE IMPRESE IMPEGNATE NEI CANTIERI PNRR

Regione	Numerosità	Inc.%
Abruzzo	215	3%
Basilicata	137	2%
Calabria	271	4%
Campania	957	15%
Emilia-Romagna	359	6%
Friuli-Venezia Giulia	123	2%
Lazio	728	12%
Liguria	117	2%
Lombardia	639	10%
Marche	153	2%
Molise	88	1%
Piemonte	321	5%
Puglia	424	7%
Sardegna	151	2%
Sicilia	556	9%
Toscana	287	5%
Trentino-Alto Adige/Südtirol	155	2%
Umbria	117	2%
Valle d'Aosta	25	0%
Veneto	454	7%
di cui Nord	2.193	35%
Centro	1.285	20%
Sud	2.799	45%
TOTALE	6.277	100%

Eaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Il campione comprende 6.277 imprese, corrispondenti a 16.044 codici univoci di congruità di cantiere (CUC), che rappresentano i contratti aperti in ciascun cantiere. Si tratta dei lavori conseguenti a 14.488 bandi di gara, aventi oggetto principale del Contratto la dicitura "LAVORI", pubblicati fino a giugno 2025 e finanziati in tutto o in parte da fondi PNRR, per un investimento complessivo pari a 60,5 miliardi.

L'analisi evidenzia come **quasi la metà delle imprese impegnate nei cantieri PNRR abbia sede nel Mezzogiorno (45%)**, un dato che conferma la composizione del mercato a livello generale. Segue il Nord con il 35% del totale e il Centro con il 20%.

Le regioni con la maggiore numerosità di imprese sono: Campania con 957 imprese (15% del totale), Lazio con 728 imprese (12%) e Lombardia con 639 imprese (10%)

²⁴ La selezione del campione di imprese è avvenuta considerando esclusivamente le aziende iscritte nel sistema delle Casse Edili/Edilcasse i cui Codici Fiscali sono stati ricavati dai CUC registrati relativi a lavori del PNRR. La prima parte dell'analisi sull'operatività si basa su di un campione di 6.277 imprese mentre l'analisi sulle performance economico-finanziarie su 5.604 imprese: la differenza è dovuta esclusivamente al fatto che nella seconda parte sono stati esclusi i consorzi e per alcune imprese non era ancora disponibile il bilancio 2024.

²⁵ L'analisi prende in considerazione tutte le imprese di costruzioni operanti nei cantieri PNRR per la realizzazione di opere pubbliche, incluse le imprese titolari e le subappaltatrici, identificate dai codici Ateco 41.2, 42 e 43.

LOCALIZZAZIONE DEI LAVORI PNRR

Regione	Numerosità	Inc.%
Abruzzo	489	3%
Basilicata	254	2%
Calabria	703	4%
Campania	1.262	8%
Emilia-Romagna	1.231	8%
Friuli-Venezia Giulia	402	3%
Lazio	1.341	8%
Liguria	497	3%
Lombardia	2.164	13%
Marche	595	4%
Molise	262	2%
Piemonte	1.147	7%
Puglia	1.001	6%
Sardegna	447	3%
Sicilia	1.047	7%
Toscana	1.130	7%
Trentino-Alto Adige/Südtirol	321	2%
Umbria	335	2%
Valle d'Aosta	55	0%
Veneto	1.361	8%
di cui Nord	7.178	45%
Centro	3.401	21%
Sud	5.465	34%
TOTALE	16.044	100%

(*) numero contratti (CUC) sottoscritti dalle imprese

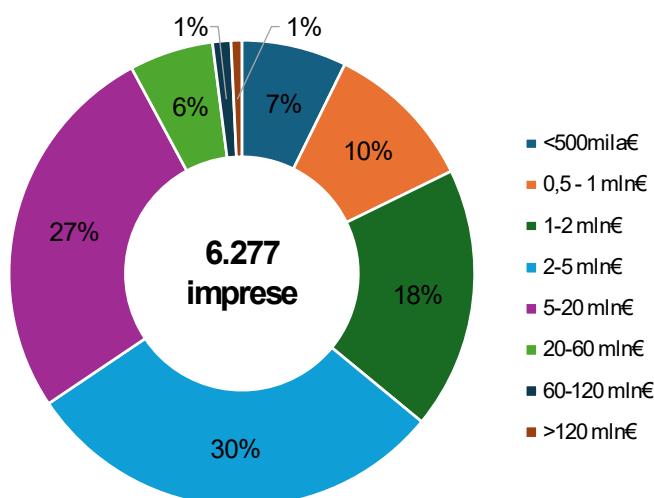
Elaborazione Ance su dati CNCE Edilconnect e Aida

Al contrario la distribuzione geografica dei lavori rivela una **concentrazione preponderante nel Nord**, dove risulta poco meno della metà dei contratti (CUC), con un totale di 7.178, equivalenti al 45% del totale. Seguono il Sud con il 34% (5.465) ed il Centro, con il 21% (3.401). Spicca la Lombardia con 2.164 contratti equivalenti al 13% del totale.

Il tessuto imprenditoriale è composto per **circa 1/3 da imprese di medie dimensioni, con valore della produzione compreso tra 5 e 60 milioni**. La stessa analisi, replicata su tutto il mercato delle opere pubbliche, vede la stessa quota scendere a 1/5, dimostrando come **il PNRR abbia visto una maggiore partecipazione di imprese più strutturate**.

IMPRESE CON ALMENO UN LAVORO PNRR

Distribuzione per valore della produzione(*) - composizione%

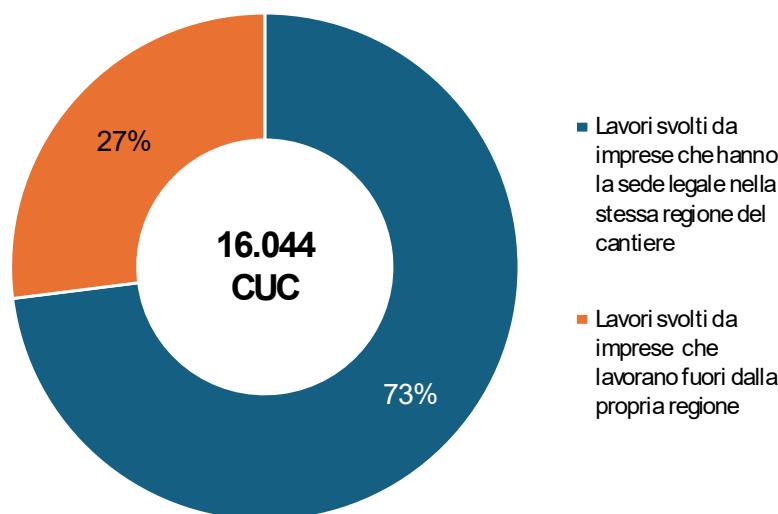


(*) ultimo valore disponibile

Elaborazione Ance su dati CNCE Edilconnect e Aida

Nel complesso, il 73% dei lavori 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.

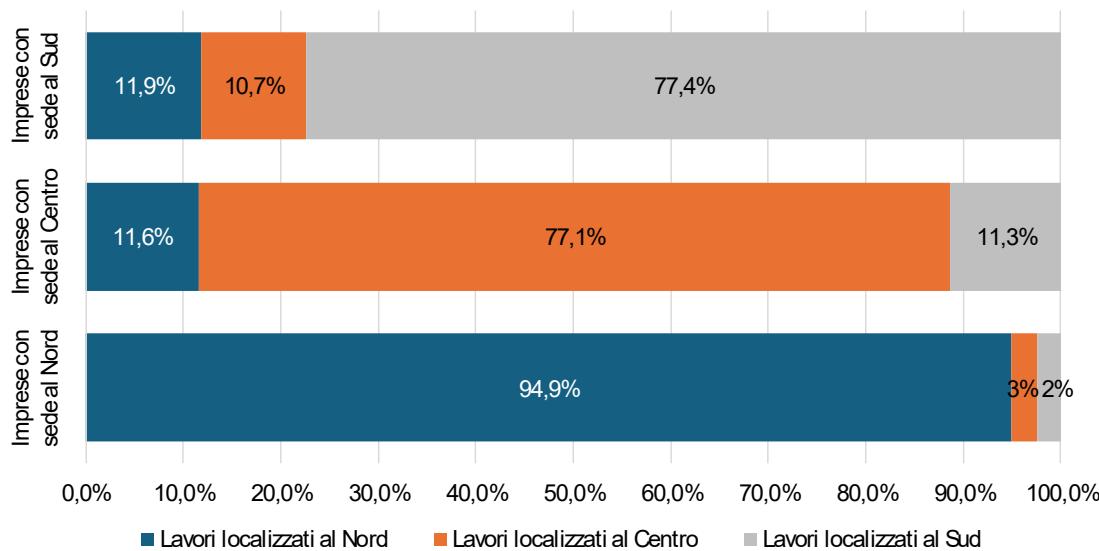
PROVENIENZA DELLE IMPRESE IN CANTIERE - composizione %



Elaborazione Ance su dati CNCE Edilconnect e Aida

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.

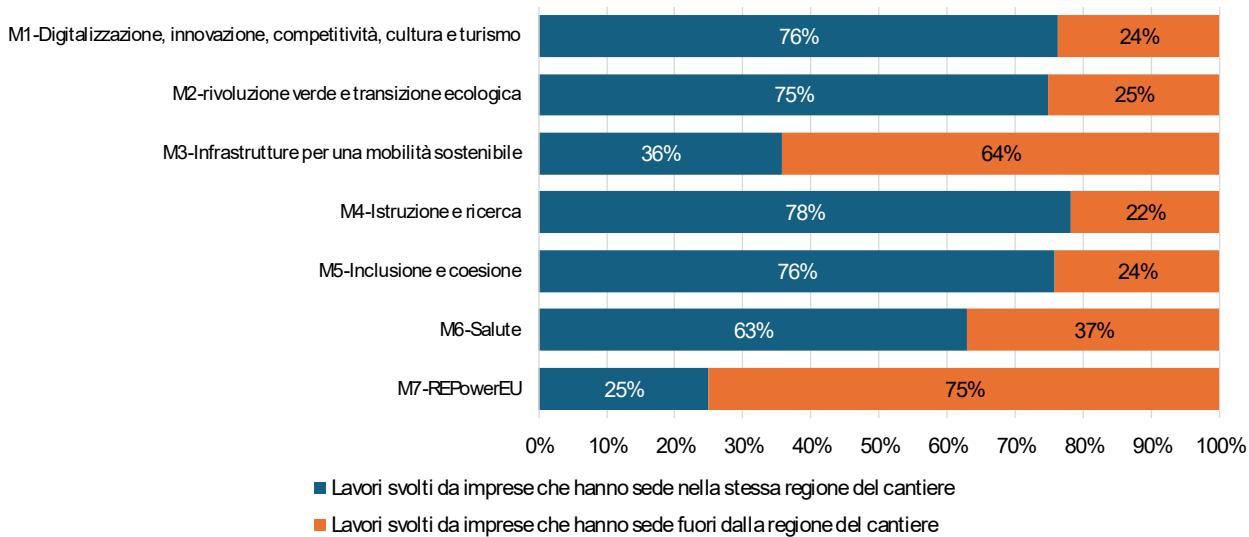
DOVE LAVORANO LE IMPRESE IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR: SINTESI PER MACROAREA - Inc. %



Elaborazione Ance su dati CNCE Edilconnect e Aida

La mobilità varia in funzione della tipologia di lavoro. Disarticolando l'analisi per Missione i dati mostrano una maggiore mobilità interregionale per i lavori ricompresi nella Missione 3, dedicata alle infrastrutture per la mobilità sostenibile, che vede una forte concentrazione di lavori ferroviari. Al contrario le Missioni 4 e 5, che comprendono numerosi interventi puntuali di edilizia scolastica, rigenerazione urbana e di *housing* sociale, vedono una maggiore partecipazione di imprese locali.

DOVE LAVORANO LE IMPRESE IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR: SINTESI PERMISSIONE - Inc. %



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

I dati evidenziano come le imprese di costruzioni coinvolte nell'attuazione del PNRR risultino titolari, in media, di **2,6 lavori PNRR per impresa**. Tale valore cresce in modo significativo al crescere della dimensione aziendale, misurata in termini di valore della produzione.

Le imprese di minori dimensioni (valore della produzione inferiore a 500 mila euro) gestiscono mediamente **1,3 lavori**, mentre quelle appartenenti alle classi dimensionali intermedie (5–20 milioni di euro) arrivano a **3,3 lavori**. Il dato raggiunge il valore massimo tra le imprese più strutturate, con **oltre 9 lavori medi per impresa** nella classe 60–120 milioni di euro.

La crescita del numero medio di lavori è accompagnata anche da una maggiore capacità di operare **fuori dalla propria regione**, segnale di una più elevata organizzazione e competitività delle imprese di maggiore dimensione, che ampliano il proprio raggio d'azione, intercettando opportunità su tutto il territorio nazionale.

IMPRESE E NUMERO DI LAVORI PNRR PER VALORE DI PRODUZIONE

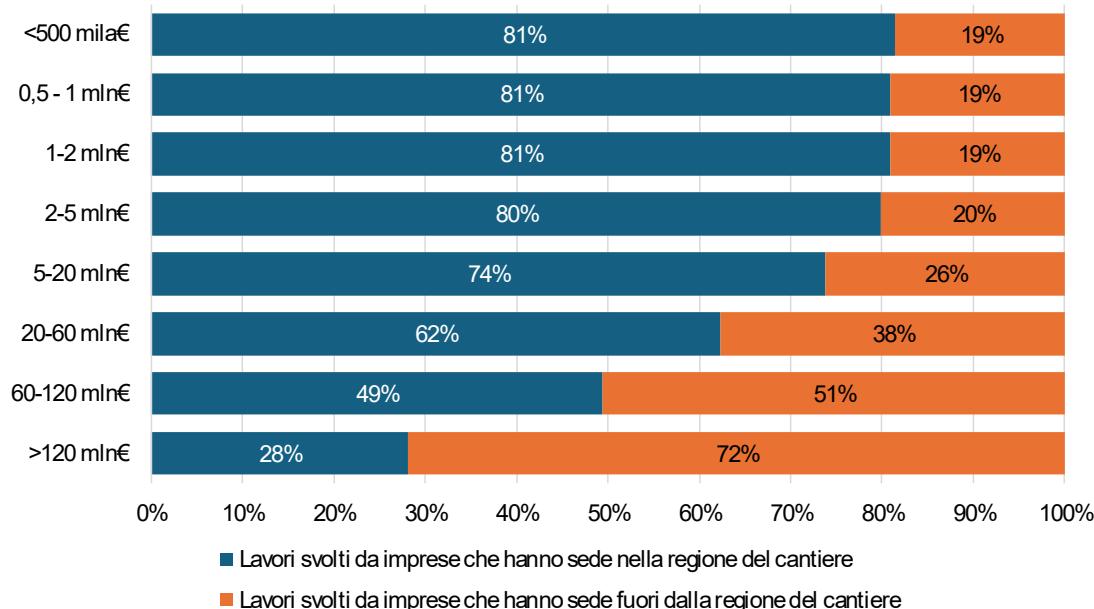
Valore di produzione (*)	Numero imprese	Numero lavori (**)	Numero medio lavori per impresa	Numero lavori nella propria regione	Numero lavori fuori regione	Numero medio lavori nella propria regione per impresa	Numero medio lavori svolti fuori regione per impresa
<500 mila€	458	583	1,3	475	108	1,0	0,2
0,5 - 1 mln€	658	925	1,4	748	177	1,1	0,3
1-2 mln€	1.141	1.862	1,6	1.506	356	1,3	0,3
2-5 mln€	1.860	4.066	2,2	3.247	819	1,7	0,4
5-20 mln€	1.667	5.419	3,3	3.998	1.421	2,4	0,9
20-60 mln€	366	2.010	5,5	1.252	758	3,4	2,1
60-120 mln€	80	735	9,2	363	372	4,5	4,7
>120 mln€	47	444	9,4	125	319	2,7	6,8
TOTALE	6.277	16.044	2,6	11.714	4.330	1,9	0,7

(*) ultimo anno disponibile

(**) numero contratti (CUC) sottoscritti dalle imprese

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

MOBILITÀ DELLE IMPRESE IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR VALORE DI PRODUZIONE - Inc. %



Elaborazione Ance su dati CNCE, Edilconnect e Aida

Le performance economiche-finanziarie e di produttività

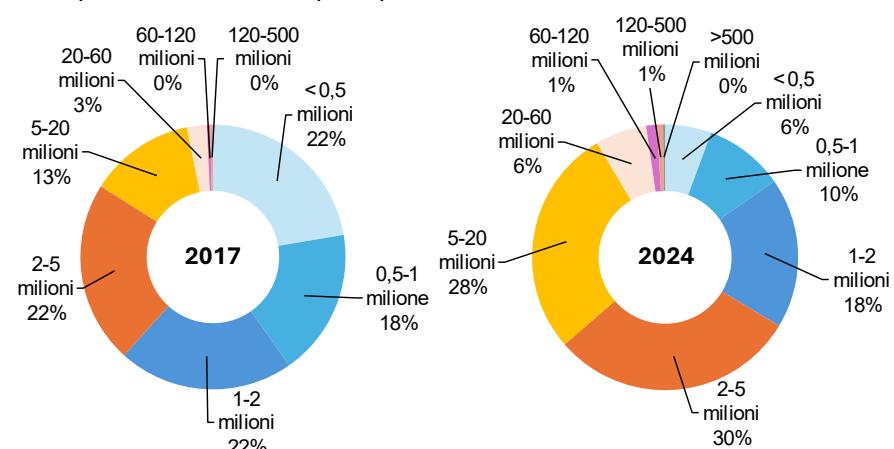
Questa parte dell'analisi è stata condotta effettuando, per ogni variabile considerata, un **confronto tra il campione delle imprese attive nei cantieri del PNRR (5.604 imprese) e quelle che hanno effettuato lavori nel campo delle Opere pubbliche (15.230 imprese)**.

Complessivamente, sono stati analizzati circa **110.000 bilanci** nel periodo 2017-2024.

Le caratteristiche delle imprese PNRR

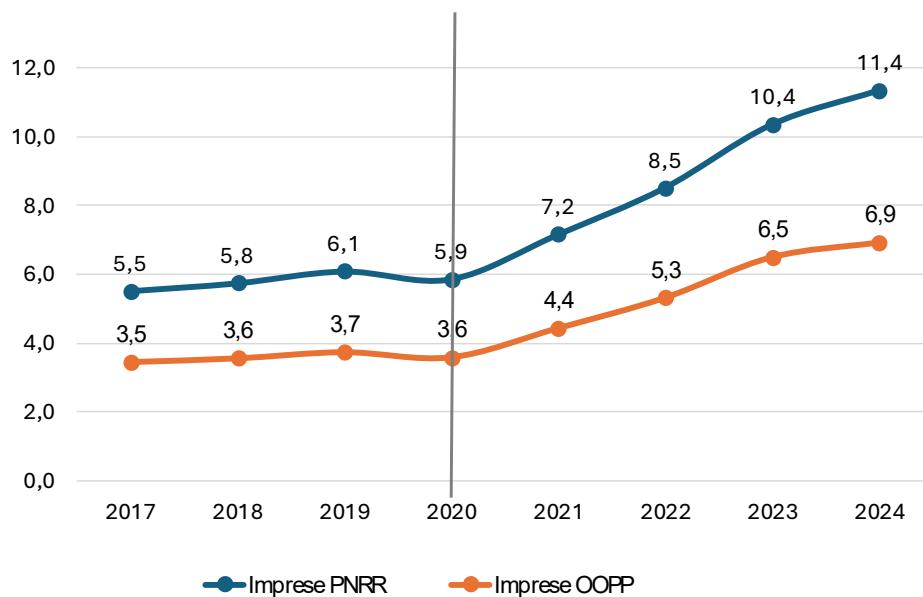
Il gruppo di imprese che ha partecipato alla realizzazione del PNRR presenta delle caratteristiche diverse rispetto al più ampio gruppo di imprese attive nelle opere pubbliche.

Facendo un raffronto tra il 2017 e il 2024, le oltre **5.600 imprese PNRR** hanno sperimentato un processo di crescita importante: le aziende con fatturato >2 mln sono passate dal 38% al 66% nel 2024. Nello stesso periodo, il gruppo più esteso di Imprese attive nelle Opere Pubbliche con fatturato > 2 mln sono passate dal 27% al 49% circa.



Da questa evidenza deriva che l'**impresa media PNRR è significativamente più grande rispetto a quella attiva nelle OOPP**: l'impresa PNRR ha un valore della produzione medio pari a 11,4 milioni di euro, quella attiva nelle OOPP pari a 6,9. Dal grafico emerge che un'accelerazione nella crescita si è avuta dal 2020 in poi.

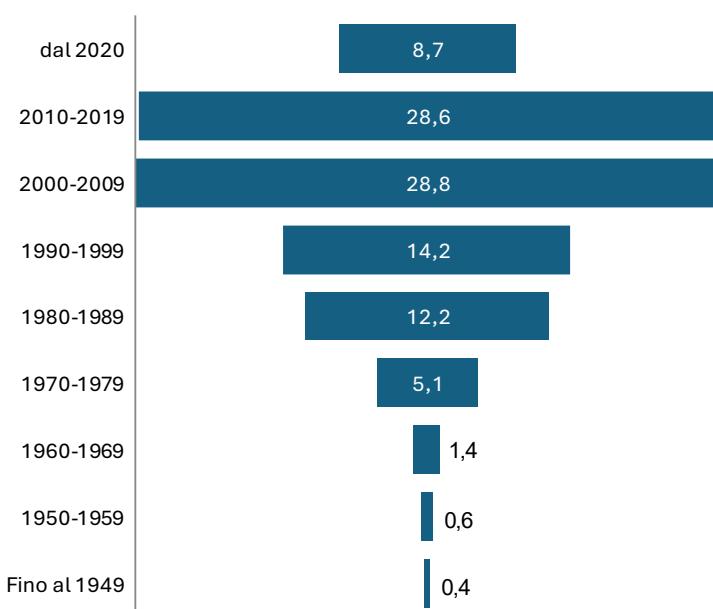
ANDAMENTO MEDIO DEL VALORE DELLA PRODUZIONE - Milioni di euro



Elaborazione Ance su dati CNCE, Edilconnect e Aida

IMPRESE PNRR

ANNO DI COSTITUZIONE - VAL.%



Elaborazione Ance su dati CNCE, Edilconnect e Aida

Un'altra caratteristica considerata è la **storicità delle imprese**: il gruppo PNRR è significativamente da più tempo sul mercato, dal momento che quasi il 34% del totale ha più di 25 anni di attività (l'anno di costituzione è antecedente al 2000), mentre il gruppo di imprese OOPP le imprese storiche sono a circa il 28%.

Per il sistema finanziario, la storicità è una caratteristica importante perché è una proxy dell'affidabilità (più tempo l'impresa è sul mercato, maggiore è l'affidabilità e l'esperienza del management e, quindi, minore è il rischio associato).

Le performance economico-finanziarie delle imprese PNRR

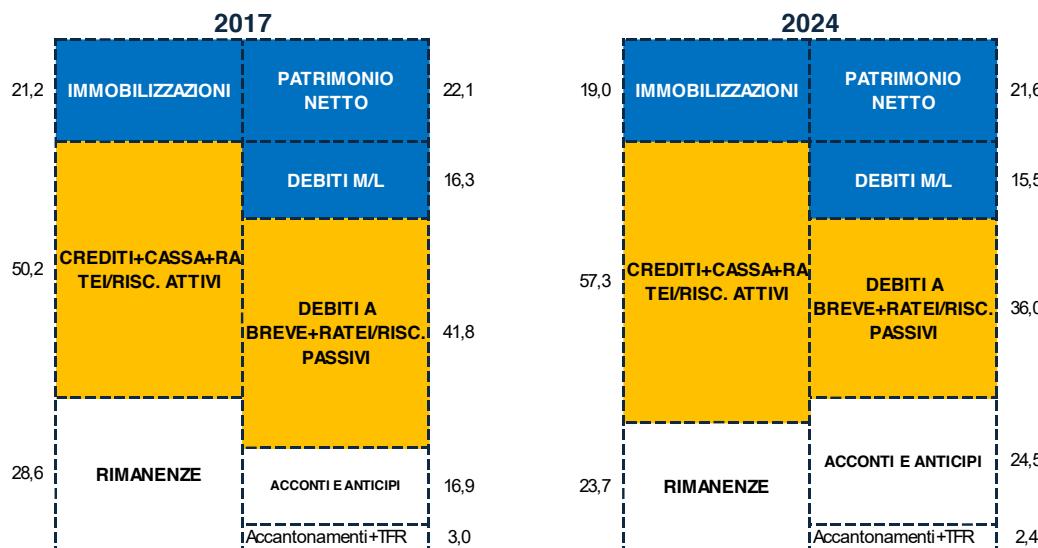
La struttura patrimoniale delle imprese di costruzioni PNRR si è rafforzata tra il 2017 e il 2022.

Il Margine di Struttura Primario e Secondario²⁶ sono ampiamente rispettati. Anche l'equilibrio di breve periodo (dato dall'**Indice di Disponibilità**) tra circolante ed esposizioni a breve termine si è rin-

²⁶ Il **Margine di Struttura Primario** misura la capacità del capitale proprio (patrimonio netto) di coprire le attività immobilizzate (investimenti a lungo termine) di un'azienda. Il **Margine di Struttura Secondario** allarga questa analisi includendo le passività consolidate nel finanziamento delle immobilizzazioni (Patrimonio Netto + Passività Consolidate - Immobilizzazioni), mostrando la copertura totale delle immobilizzazioni con fonti stabili (capitale proprio e debiti a lungo termine).

forzato, grazie ad una netta diminuzione del debito a breve termine. Questa dinamica ha permesso alle imprese di ridurre i rischi legati ai tassi d'interesse.

Nello stesso periodo, si è registrato un calo delle **rimanenze** e un aumento degli **conti e degli anticipi**.



L'andamento della **redditività** delle imprese PNRR è positivo.

La **Redditività del capitale investito (ROI)** è più che raddoppiata dal 2017 al 2024, passando dal 4 all'8,2%. Il **Ritorno sulle vendite (ROS)** anch'esso è positivo: dal 4,6% del 2017, si è passati al 7,6% del 2024.

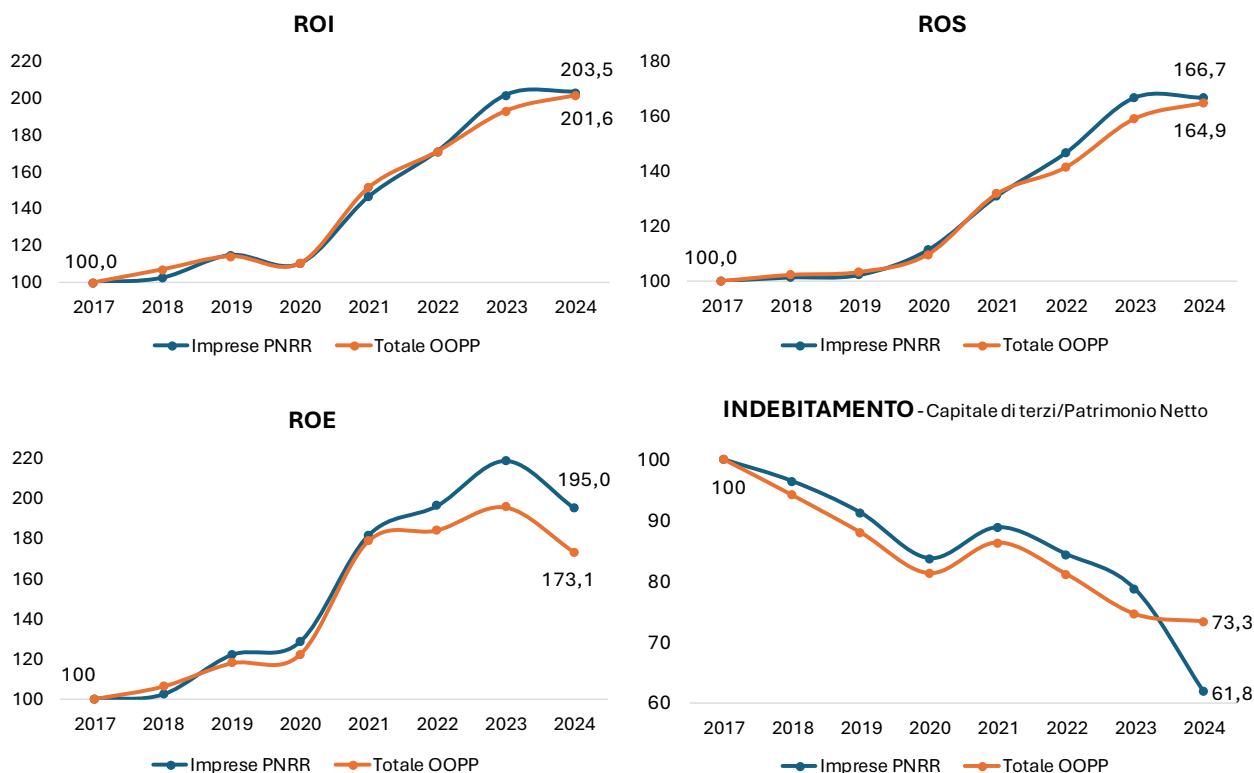
Un forte miglioramento ha riguardato anche la **Redditività del Capitale proprio (ROE)**: nel 2017, il tasso di remunerazione del capitale era pari a 9,2% mentre nel 2024 il valore è raddoppiato (18%).

Questo andamento particolarmente positivo del ROE è dovuto a tre fattori:

- l'incremento della redditività dell'attivo (ROA);
- l'effetto leva finanziario molto positivo²⁷;
- l'andamento dell'utile netto, aumentato in maniera molto sostenuta rispetto all'EBIT (Margine Operativo Netto).

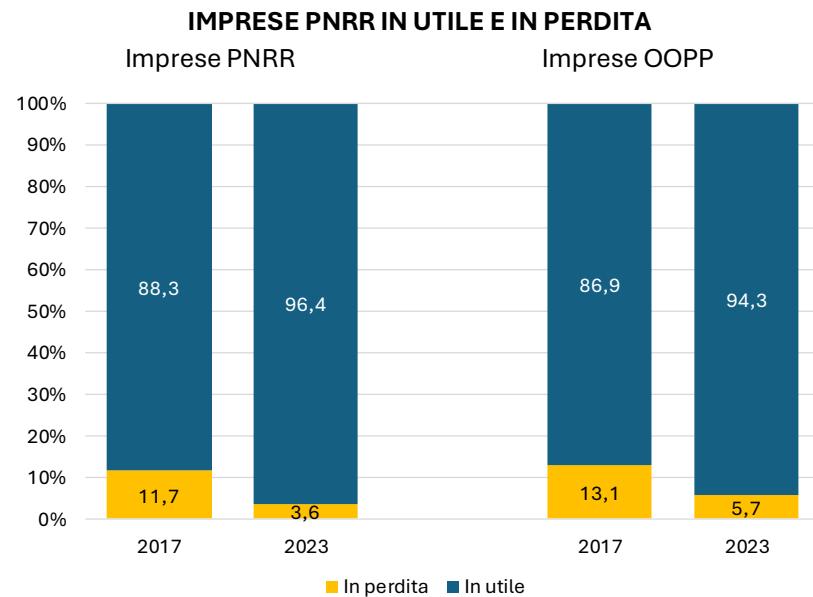
Infine, è interessante notare come **nel periodo 2017-2024 sia sceso l'indebitamento delle imprese PNRR**: nel 2024, il capitale di terzi è pari a circa 2,4 volte il capitale proprio, un valore medio decisamente inferiore al 3,9 del 2017. Questa diminuzione è risultata costante per tutto il periodo, come risulta dal grafico.

²⁷ **Effetto leva finanziario:** differenza tra il ROI, ossia la redditività operativa del capitale investito, e il rapporto tra gli oneri finanziari e il debito finanziario (debiti a breve, +banche M/L+banche a breve): nel 2024 tale differenza è positiva ed è pari al 5,1% per la media delle imprese PNRR. Nel 2017, l'effetto leva era molto più contenuto (2,3%).



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

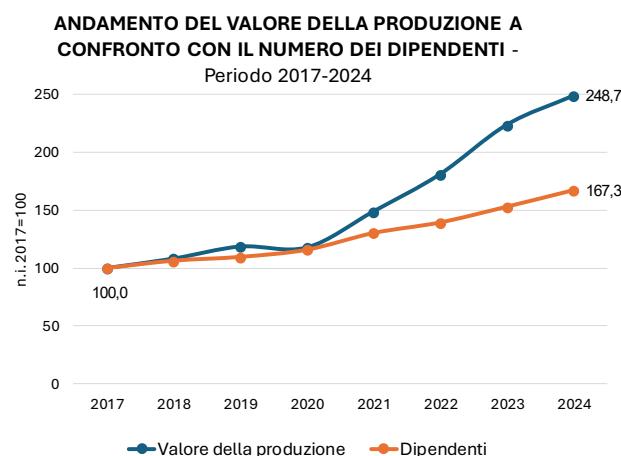
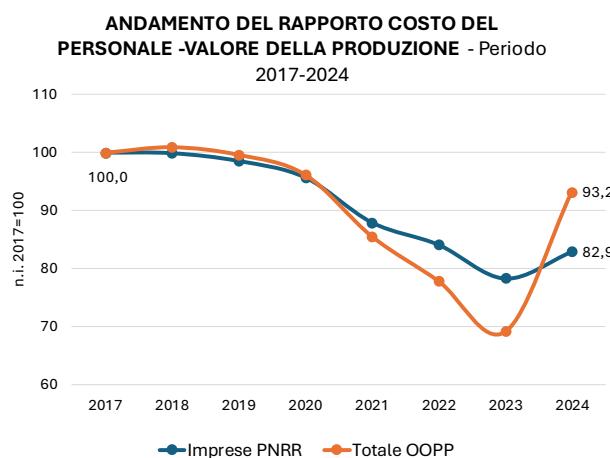
Infine, è interessante considerare la **dinamica delle imprese in utile/perdita**: per le imprese PNRR, si è passati dall'88,3% di imprese in utile del 2017 al 96,4 del 2024, un risultato importante che testimonia la capacità di queste aziende di generare valore.



La dinamica della produttività del lavoro

La produttività delle imprese PNRR appare in netto miglioramento nel periodo 2017-2024.

Analizzando il rapporto tra il costo del personale e il valore della produzione, emerge un calo sensibile per tutto il periodo, con l'eccezione dell'ultimo anno, il 2024.



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Anche il raffronto tra la dinamica del valore della produzione e il numero dei dipendenti complessivo è positivo: dal grafico di destra emergono chiaramente due trend completamente diversi.

I dati di bilancio evidenziano che il **numero di dipendenti** complessivi nelle imprese PNRR sono passati dai **118.000** del 2017, ai **198.000** del 2024 (+67,3%). Nello stesso periodo, il valore della produzione complessivo è aumentato del 148% (da 25,6 a 63,6 milioni di euro).