

SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

UN QUADRO D'INSIEME

2026

a cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi



INDICE

LA CONGIUNTURA.....	3
LE IMPRESE DI COSTRUZIONI.....	9
- <i>Struttura e caratteristiche</i>	10
- <i>La sostenibilità economico-finanziaria delle imprese di costruzioni</i>	13
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE	23
<i>Focus: L'accessibilità alla casa nelle città metropolitane</i>	29
I LAVORI PUBBLICI	31
- <i>Gli investimenti pubblici</i>	32
- <i>I fondi per il riequilibrio territoriale</i>	35

LA CONGIUNTURA



L'economia italiana chiude il 2025 con un moderato aumento del +0,5% su base annua, confermando la fase di rallentamento avviata dal 2023. La crescita resta contenuta e appare abbastanza omogenea tra le principali macroaree: il Mezzogiorno, il Centro e il Nord-Ovest segnano un incremento dello 0,6%, mentre il Nord-Est si ferma al +0,4%. Il dato medio, tuttavia, nasconde differenze più significative quando si passa all'analisi regionale.

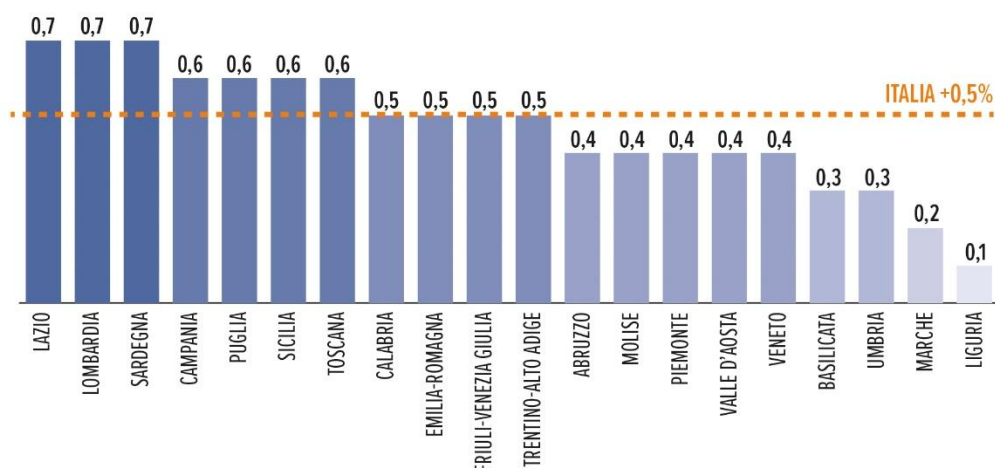
Nel dettaglio, Lazio, Lombardia e Sardegna con un aumento dello +0,7%, mostrano una dinamica tendenziale leggermente più sostenuta rispetto alla media nazionale. Di

contro, Marche e Liguria evidenziano una situazione di sostanziale stagnazione, con incrementi molto contenuti, rispettivamente pari allo 0,2% e allo 0,1%.

L'attività economica, a livello nazionale e locale, è stata sostenuta soprattutto dalla domanda interna e dagli investimenti, favoriti dall'avanzamento dei lavori del PNRR. La domanda estera, d'altra parte, ha fornito un contributo negativo, penalizzata dalla politica commerciale restrittiva dell'amministrazione Trump e dall'apprezzamento dell'euro sul dollaro, che ha ridotto la competitività delle esportazioni italiane.

PIL NELLE REGIONI ITALIANE NEL 2025*

VAR. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE



* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

Il 2025 è stato un anno caratterizzato dalle tensioni geopolitiche e commerciali. Si tratta di fattori che hanno alimentato un clima di incertezza ormai strutturale, rendendo lo scenario economico sempre più esposto al verificarsi di eventi improvvisi o a decisioni assunte da attori politici ed economici di rilievo internazionale. **Alla luce di questo contesto così instabile e in continua evoluzione, l'Ance stima per il settore delle costruzioni una lieve flessione degli investimenti, pari al -1,1% in termini reali su base annua.** Tale stima, significativamente migliorata rispetto alla precedente previsione formulata a gennaio 2025 (-7%), è legata ad una performance superiore alle attese delle opere pubbliche (+21%), che hanno sperimentato una forte accelerazione in virtù del completamento dei lavori ricompresi nel PNRR. **A livello**

territoriale, ad eccezione di Abruzzo e Umbria, dove i livelli si sono mantenuti sostanzialmente stabili rispetto al 2024, tutte le altre regioni registrano una diminuzione, seppure con intensità diverse. Si passa infatti da cali molto lievi, come nel caso del Lazio (-0,2%), Marche e Puglia (-0,4% entrambe), fino a riduzioni più consistenti, vicine al -3%, come in Toscana (-2,6%) e Molise (-2,9%).



* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

Passando all'analisi dei singoli comparti, a livello nazionale la riqualificazione abitativa registra una significativa flessione, pari al -18% su base annua. Si tratta del secondo calo consecutivo, dopo il -20% già rilevato nel 2024. Questo ridimensionamento segue il forte sviluppo osservato nel triennio post-pandemico, quando gli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare avevano rappresentato uno dei principali motori di crescita per il settore delle costruzioni. La contrazione attuale è riconducibile soprattutto al progressivo décalage degli incentivi fiscali, che ha ridotto la spinta agli investimenti in questo comparto.

Anche la nuova edilizia abitativa mostra un andamento negativo, sebbene più contenuto, con una diminuzione del -5% a livello nazionale. Su questo risultato pesa in particolare la dinamica sfavorevole dei permessi di costruire. I dati riferiti al 2024 indicano, infatti, una lieve riduzione complessiva delle abitazioni concesse del -0,4% su base annua. Tale risultato nasconde, tuttavia, dinamiche territoriali molto differenziate. Alcune macroaree mostrano segnali positivi, come il Nord-Est (+6,4%) e il Centro (+10,8%). Al contrario, il Nord-Ovest e il Mezzogiorno evidenziano una flessione, rispettivamente pari, al -5,4% e al -7,5%.

Anche a livello regionale emergono andamenti molto eterogenei. Tra le principali regioni si distinguono in positivo il Lazio e l'Emilia-Romagna, entrambe con incrementi superiori al +20%. Di segno opposto, invece, le dinamiche di Campania e Sicilia, che registrano una

riduzione delle concessioni residenziali attorno al -10%.

Per quanto riguarda l'edilizia non residenziale privata, a livello nazionale si prevede una prosecuzione della crescita degli investimenti in manutenzione straordinaria, stimata al +1%. Tale andamento positivo è sostenuto soprattutto dal contributo dei settori retail, alberghiero e logistico, che riescono a compensare la flessione attesa per le nuove costruzioni, pari al -1,5%. Il calo del comparto del nuovo è riconducibile, anche in questo caso, alla riduzione dei permessi di costruire. Sempre a livello nazionale, infatti, i volumi autorizzati risultano in diminuzione del -1,6%. Tale contrazione è dovuta principalmente alla forte flessione registrata nel Centro, pari al -21%. Anche il Mezzogiorno e il Nord-Est mostrano un andamento negativo, seppur più contenuto, del -2,6% e del -0,9%. Diversa, invece, la dinamica del Nord-Ovest, che evidenzia una crescita del +6,6%. Osservando il dato a livello regionale, Lazio e Lombardia registrano un'espansione di poco superiore al 20%. Di intensità analoga, ma di segno opposto, è invece la flessione rilevata in Toscana e Piemonte.

Infine, continua a ritmi elevati la crescita degli investimenti in opere pubbliche (+21%), spinti dalla fase realizzativa dei progetti legati al PNRR. In questa direzione, conferme emergono dalla spesa in conto capitale dei comuni, uno dei principali soggetti attuatori del Piano. Nel dettaglio, i dati della Ragioneria Generale dello Stato

(SIOPE) evidenziano un ulteriore incremento nel 2025 del +15,3% su base annua, tendenza che ha riguardato tutte le macro-aree del Paese: +21,5% nel Centro, +19,5% nel Mezzogiorno e +10,6% nel Nord. Gli incrementi più elevati si registrano per il Lazio (+33,3%), il Friuli-Venezia Giulia (+27,7%) e la Puglia (+24,8%).

Segni positivi caratterizzano anche la domanda di lavori pubblici che nel 2025 manifesta un parziale recupero rispetto all'anno precedente. Il 2024, infatti, era stato caratterizzato da un "fisiologico" ridimensionamento rispetto ai valori massimi della serie storica raggiunti nel triennio 2021-23, legati alle iniziative del PNRR. In particolare, a livello medio nazionale, i bandi di gara di lavori pubblici, nel 2025, vedono un incremento sia nel numero (+6,6%) sia negli importi (+16,1%) rispetto all'anno precedente. Tale risultato in valore deriva da una ripresa nell'area centro – settentrionale della penisola, mentre nel Mezzogiorno ancora si rilevano flessioni, dopo l'eccezionale espansione avuta nel triennio 2021-23.

Il Nord, in particolare, nel 2025, registra una crescita negli importi banditi del +40% su base annua; in parte tale aumento è legato al maxi appalto dell'A22 Brennero Modena di 8,4mld. Anche il Centro manifesta un risultato positivo (+27%), seppur totalmente dovuto all'ottima performance del Lazio che vede la pubblicazione di 2 gare di oltre un miliardo riferite a interventi infrastrutturali nell'ambito della gestione del servizio idrico (negative, di contro, Toscana, Umbria e Marche). Nel Mezzogiorno, infine, si rileva ancora una riduzione in valore di circa il 15% rispetto al 2024.

Sul fronte dell'occupazione, il monitoraggio Cnce sui dati delle casse edili/edilcasse restituisce un 2025 nel complesso positivo, seppur contraddistinto da un rallentamento della crescita rispetto all'anno precedente. Il numero delle ore lavorate è salito del +2,2%; parallelamente i lavoratori iscritti mostrano una variazione tendenziale del +3,4%. Scendendo nel dettaglio regionale, sono le Marche a mostrare il maggior dinamismo, con una

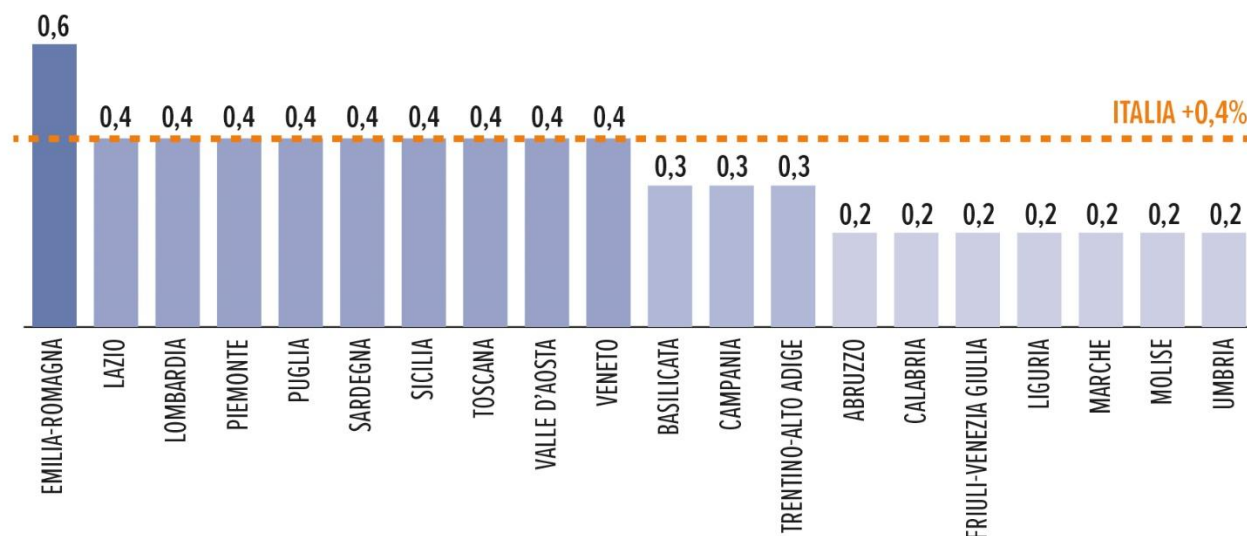
crescita del +9% sia per le ore lavorate sia per i lavoratori iscritti. Seguono Veneto e Friuli-Venezia Giulia, che riportano aumenti superiori al 4% per le ore lavorate e al 5% per i lavoratori iscritti.

Tornando al contesto economico generale, le prospettive di crescita per l'Italia per il 2026 rimangono fortemente vincolate all'evoluzione delle tensioni in Medio Oriente. In particolare, l'escalation nel conflitto tra Stati Uniti, Israele e Iran e la temporanea chiusura dello stretto di Hormuz, snodo cruciale per il commercio globale di gas e petrolio, hanno determinato un forte aumento del costo delle materie prime, con immediate conseguenze negative per il potere di acquisto delle famiglie e la competitività delle imprese. **In virtù di un contesto segnato dal persistere di tensioni geopolitiche, conflitti e guerre commerciali, Prometeia, analogamente ai principali istituti nazionali e internazionali, ha ridotto le stime di crescita del Pil per l'Italia, scendendo ad un più contenuto +0,4%, dal +0,7% rilasciato a dicembre scorso.** Il dato, che incorpora una rapida conclusione delle ostilità, presenta però notevoli rischi al ribasso, poiché l'eventuale ripresa degli scontri condurrebbe non solo ad un deciso aumento dell'inflazione, ma anche ad uno sconvolgimento permanente delle catene di fornitura consolidate nel tempo, in grado di compromettere la capacità produttiva delle imprese.

In assenza di peggioramenti dello scenario, quasi tutte le principali macroaree risultano perfettamente in linea con la media nazionale (+0,4% nel Nord-Ovest, nel Nord-Est e nel Centro); unica eccezione, ma solo per un decimo di punto, per il Mezzogiorno che si ferma ad un +0,3%. Anche a livello regionale le differenze tra i tassi di crescita sono minimi. Si distingue, per il risultato sopra la media, l'Emilia-Romagna, (+0,6%), mentre gli incrementi più limitati (+0,2%) si rilevano in Abruzzo, Calabria, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Marche, Molise e Umbria. Il resto delle regioni si attesta su tassi analoghi alla media nazionale.

PIL NELLE REGIONI ITALIANE NEL 2026*

VAR. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE



* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

Per ciò che riguarda il settore delle costruzioni, la previsione Ance rilasciata a gennaio scorso, e che pertanto non considera le recenti ostilità tra Usa, Iran e Israele, è di un ritorno alla crescita degli investimenti in costruzioni nel 2026: +5,6% rispetto all'anno precedente.

La ripresa coinvolge tutte le regioni, risultando più accentuata in Trentino-Alto Adige, Lombardia e Umbria, dove si supera il 6%. La crescita prevista a livello nazionale (+5,6%) è legata, ancora una volta, al comparto delle opere pubbliche, in espansione del +12% alla luce della conclusione degli interventi previsti nell'ultimo anno di PNRR. A conferma di ciò, il monitoraggio Ance basato sui dati CNCE_Edilconnect, vede in Italia 10.005 cantieri in corso di realizzazione – di cui 4.000 equamente distribuiti tra Lombardia, Lazio, Campania e Sicilia – per un importo di quasi 40 miliardi, che produrranno effetti positivi sui livelli produttivi per tutto l'anno in corso e, in parte, anche nel 2027. Contemporaneamente, si assiste ad un primo lieve rimbalzo degli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), che segue un biennio caratterizzato da forti contrazioni. A sostenere questa timida ripresa contribuiscono sia la proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), sia una maggiore attenzione delle famiglie ai temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità,

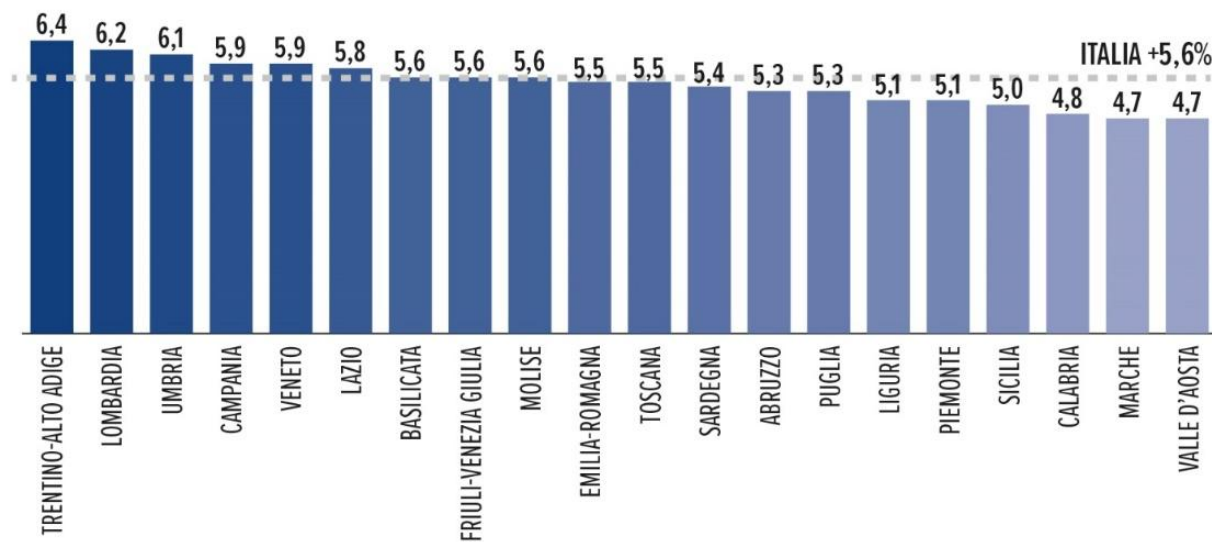
anche come strumento di contenimento delle spese legate all'abitazione. Ancora negativi gli altri comparti del settore; su tutti la nuova edilizia residenziale, in calo del -4,5%, penalizzata dalla diminuzione dei permessi di costruire.

Con riferimento allo scenario atteso per i prossimi anni, la conclusione del PNRR e il ritorno ai vincoli di finanza pubblica impongono una riflessione sul come garantire continuità agli investimenti pubblici. In questa direzione, l'ANCE individua nei Fondi Strutturali europei 2021-2027 e nel Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027 gli strumenti per continuare a sostenere l'ammodernamento infrastrutturale del Paese. In particolare, sarà essenziale rendere operative le suddette risorse, utilizzando il modello PNRR. Allo stesso tempo, la recente introduzione del Piano Casa permette di iniziare ad affrontare un'emergenza abitativa che si è ormai estesa anche alle famiglie con redditi medio-alti, soprattutto nelle grandi città. Il piano destina circa 10 miliardi di euro alla trasformazione di immobili e la costruzione di alloggi per finalità sociali, oltre a prevedere programmi di edilizia integrata con la collaborazione tra pubblico e privato. In tal senso, per favorire la partecipazione dei privati e quindi un'offerta abitativa diffusa e diversificata, occorre stabilire un sistema di incentivi normativi e fiscali che permettano di rendere l'operazione economicamente

sostenibile, altrimenti il divario tra chi può accedere alla casa e chi non è in grado di farlo diventerà sempre più ampio.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NEL 2026*

VAR. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE



* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

LE IMPRESE DI COSTRUZIONI



STRUTTURA E CARATTERISTICHE

Il settore delle costruzioni, con 544.886 imprese attive nel 2024 secondo i dati dell'Istat, rappresenta quasi il 12% dell'intero sistema italiano industriale e dei servizi¹.

L'offerta produttiva settoriale si compone, per il 71,7% del totale, di imprese che operano in via prevalente nel comparto dei lavori di costruzione specializzati. Un'altra quota del 26,8% si occupa di costruzione di edifici e il rimanente 1,5% si concentra nell'ingegneria civile.

Disarticolando i dati a livello territoriale, emerge un maggior sbilanciamento del Nord verso i lavori di costruzione specializzati, con un'incidenza in media pari al 77,4% del totale, con picchi dell'80,2% in Piemonte e dell'87,6% in Liguria. Nel Centro si riscontra una distribuzione in linea con la media italiana, ad eccezione della Toscana che risulta più simile alle altre regioni del Nord. Nel Mezzogiorno, sebbene la maggior parte delle imprese continui a concentrarsi nel comparto dei lavori di costruzione specializzati, si osservano incidenze molto più limitate rispetto alle altre aree del Paese, a vantaggio, soprattutto, del codice 41, ovvero costruzione di edifici. In particolare la quota dei lavori specializzati nel Meridione si attesta al 59,3% (a fronte del 71,7% dell'Italia); di contro, le imprese che si occupano in via prevalente della costruzione di edifici hanno un peso del 38,2%. Percentuali particolarmente elevate per il codice 41 si rilevano in Calabria e Sardegna, rispettivamente con il 43% e il 44,1. Infine, per quanto riguarda l'ingegneria civile, si rilevano percentuali più contenute che oscillano tra un minimo di 0,6% per la Liguria e un massimo del 4,4% per la Basilicata.

Guardando alla suddivisione per classi di addetti, emerge un'altra caratteristica distintiva: il settore delle costruzioni, infatti, si caratterizza per un'offerta produttiva polverizzata, con oltre 343mila realtà su quasi 545mila aventi un solo addetto (il 63% del totale). Un'altra quota rilevante del 31,7%

ricade nella classe 2-9 addetti. Lungo la penisola emergono alcune peculiarità territoriali: le regioni del Nord presentano una struttura produttiva ancora più frammentata, con una quota di imprese da un addetto che supera il dato medio nazionale; su tutte la Liguria (71,6%) e l'Emilia-Romagna (69,2%). Il Centro presenta una composizione per classi di addetti in linea con la media nazionale, mentre il Mezzogiorno presenta un'offerta produttiva leggermente più strutturata del resto del Paese. In tal senso, l'incidenza per la classe 2-9 addetti sale al 38,3%, attestandosi a circa il 40% in Basilicata, Calabria e Sicilia.

Le peculiarità territoriali sopra evidenziate hanno effetti sulla dimensione di impresa: infatti, a fronte di un dato nazionale di 3 addetti per impresa, il rapporto oscilla da un minimo di 2,4 della Liguria a 3,6 di Basilicata e Abruzzo.

Anche in termini di fatturato si opera su volumi ridotti: il 69,8% delle imprese di costruzioni dichiara un giro di affari inferiore ai 200mila euro e un altro 15,2% rientra nella classe 200mila-500mila. Pertanto, complessivamente, circa l'85% dell'offerta produttiva settoriale non supera i 500mila euro. Su base regionale, si riscontrano percentuali simili alla media nazionale a quella complessiva dell'Italia, fatta eccezione per il Trentino-Alto Adige (77,8%) e la Liguria (90,1%).

Relativamente alle tendenze più recenti sull'andamento del numero delle imprese di costruzioni, si ritiene opportuno fornire comunque qualche indicazione generale. A questo proposito i dati Movimprese - Unioncamere, sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, restituiscono per il 2024 ancora segni positivi, con un aumento complessivo del +1,3% su base annua. Le regioni caratterizzate dai maggiori aumenti sono state la Campania (+2%) e la Lombardia (+1,8%), mentre in Molise e Umbria si è assistito ad una sostanziale stazionarietà. La generale tendenza espansiva si conferma

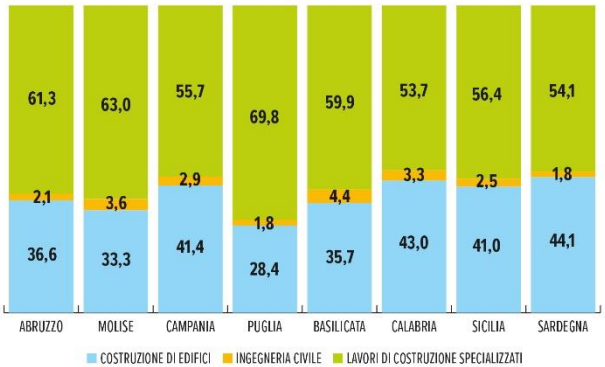
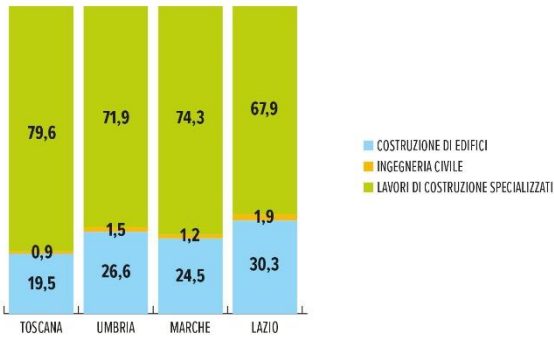
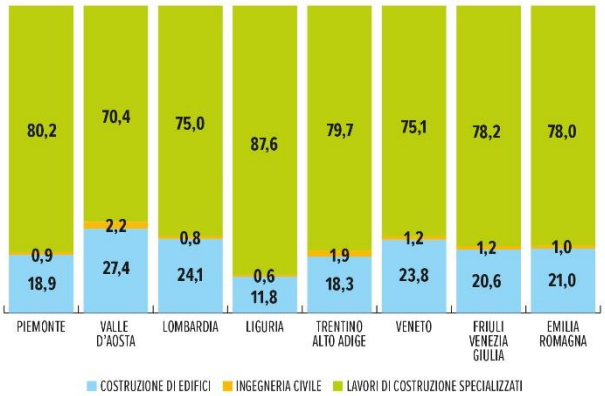
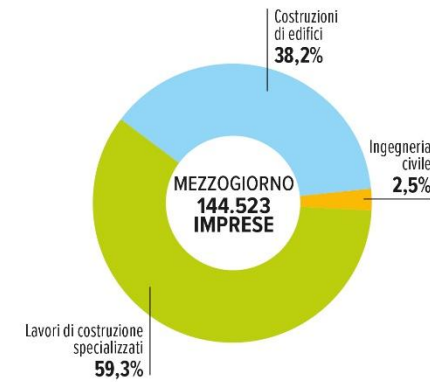
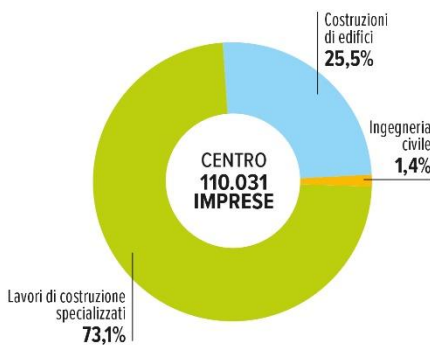
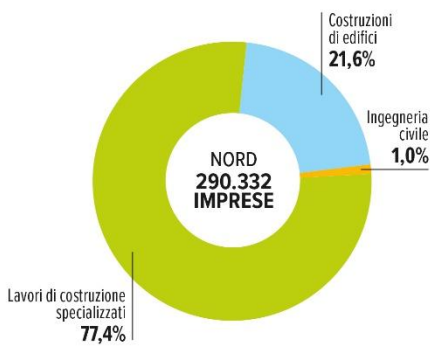
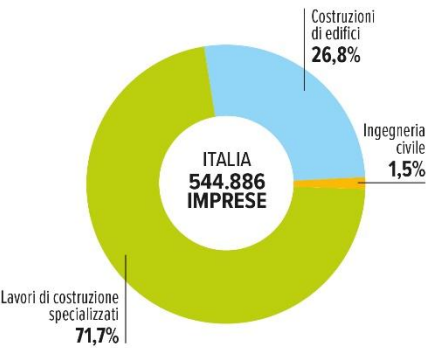
¹ A tal riguardo si precisa che verrà sviluppata esclusivamente un'analisi strutturale e non di dinamiche come accaduto nelle precedenti edizioni, in quanto il 2024 rappresenta un anno di passaggio tra la precedente classificazione delle attività economiche e la nuova Ateco

2025, con ripercussioni sulla robustezza dei dati diffusi. Solo con la pubblicazione dei dati sulle imprese per l'anno 2025 nella nuova Ateco, sarà possibile fornire un quadro completo e la consueta analisi strutturata.

anche nell'anno appena concluso con un ulteriore incremento del +1,1% rispetto al 2024. Gli aumenti maggiori si rilevano in Trentino-Alto Adige, Lazio e Campania (2% circa); mentre in

Valle d'Aosta il numero di imprese rimane sostanzialmente stazionario sui livelli del 2024.

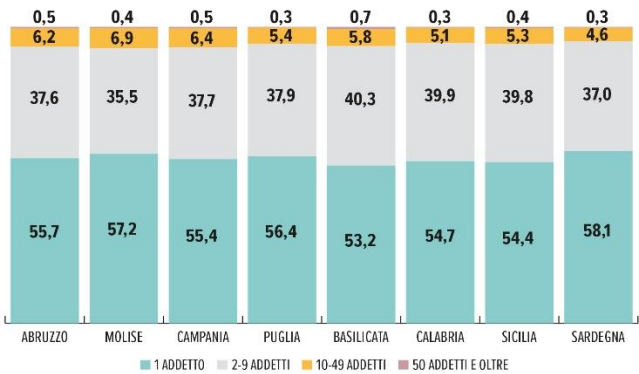
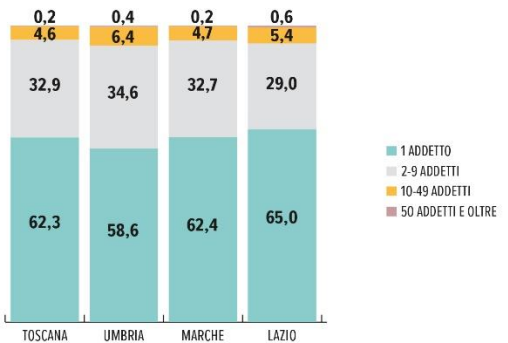
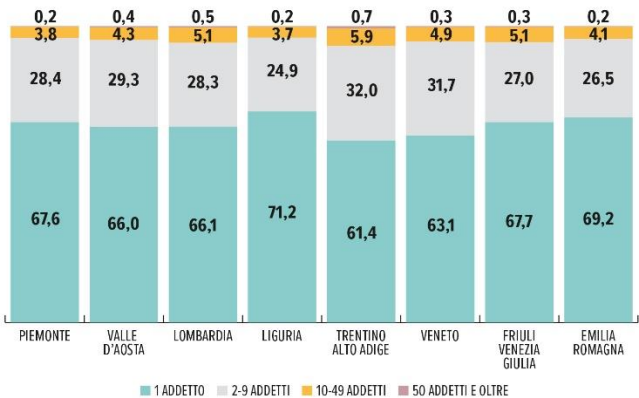
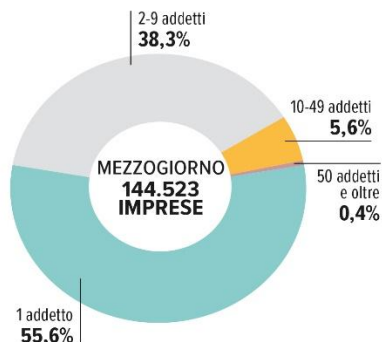
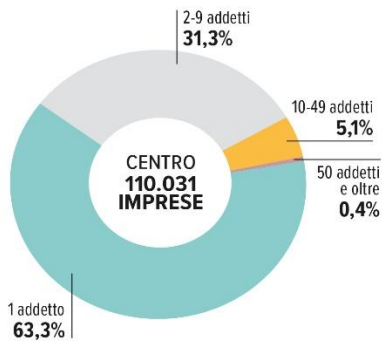
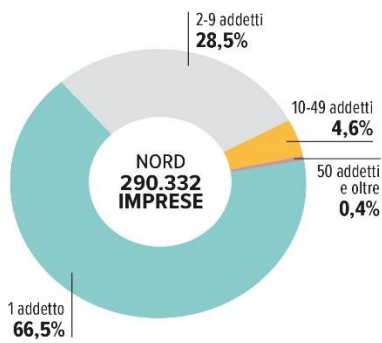
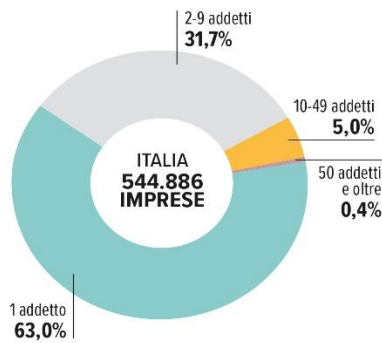
IMPRESSE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NEL 2024 PER ATTIVITÀ ECONOMICA PREVALENTE
COMPOSIZIONE %*



* I totali potrebbero non essere perfettamente uguali a 100 a causa delle approssimazioni

Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NEL 2024 PER CLASSI DI ADDETTI
COMPOSIZIONE %



* I totali potrebbero non essere perfettamente uguali a 100 a causa delle approssimazioni

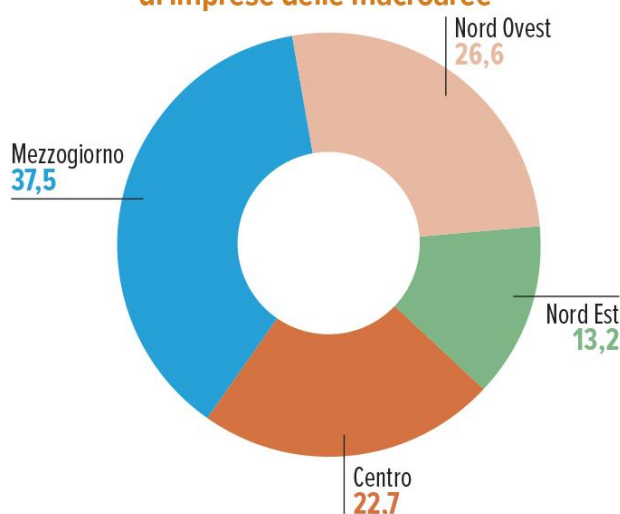
Elaborazione Ance su dati Istat

LA SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI

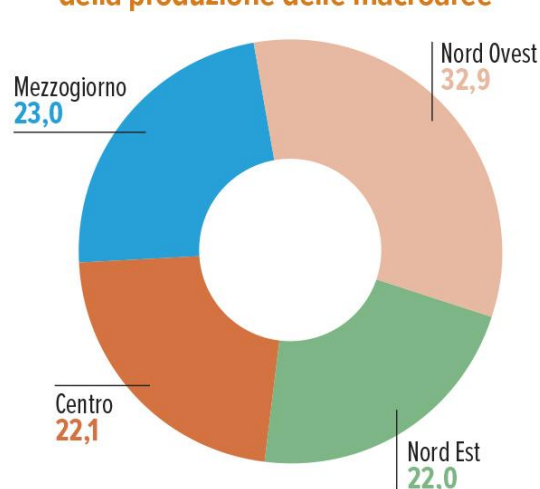
L'analisi dei bilanci delle imprese di costruzioni a livello nazionale permette di comprendere le dinamiche economiche e finanziarie che hanno caratterizzato il settore negli ultimi 8 anni. Sono stati analizzati, in aggregato, circa 320.000 bilanci di oltre 39.000 imprese, con forma giuridica di società di capitali, nel periodo compreso tra il 2017 e il 2024.

Considerando la numerosità delle imprese, la **distribuzione territoriale del campione** è la seguente: il Nord Ovest rappresenta il 26,6% del totale, il Nord Est il 13,2%, il Centro il 22,7%, il Mezzogiorno il 37,5%. Prendendo in considerazione il valore della produzione, il Nord Ovest costituisce il 32,9% del totale, il Nord Est il 22%, il Centro il 22,1% e il Mezzogiorno il 23%.

Distribuzione del campione per numerosità di imprese delle macroaree



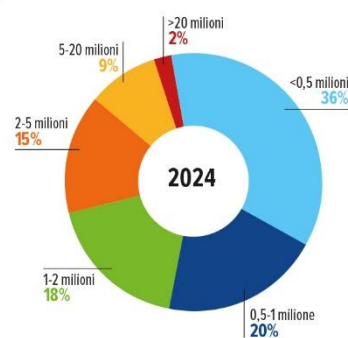
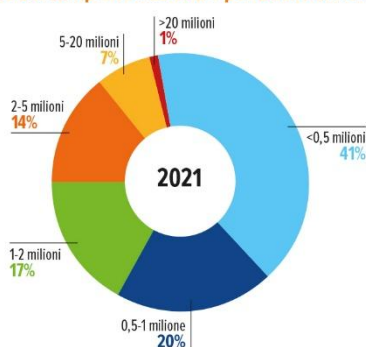
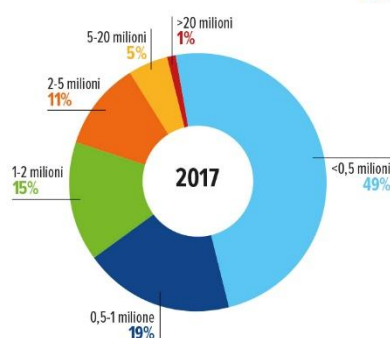
Distribuzione del campione per valore della produzione delle macroaree



Un'altra caratteristica presa in considerazione è la **dimensione media delle imprese considerate**: a livello nazionale, nel 2017, il 17% delle imprese di costruzioni aveva un

valore della produzione superiore a 2 milioni di euro; nel 2024, la quota è salita al 26,6%.

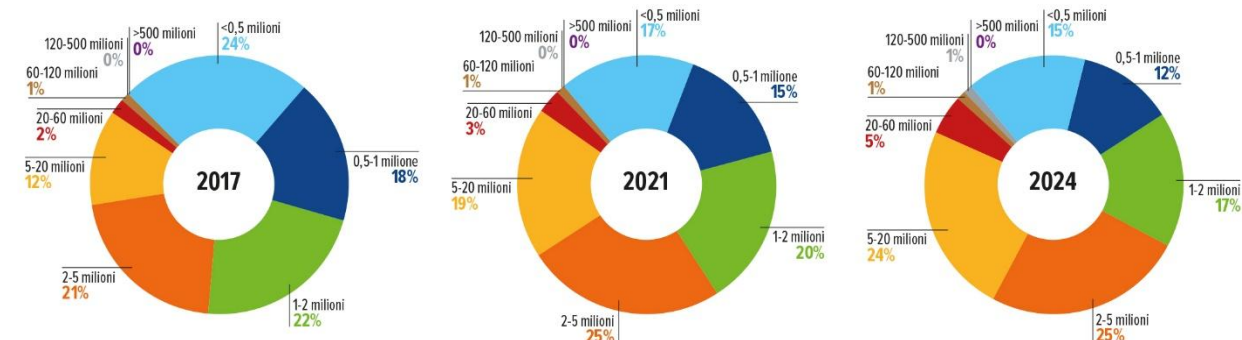
Distribuzione del campione nazionale per classe dimensionale



La distribuzione del campione delle imprese associate all'Ance mostra una composizione molto diversa, con un peso delle imprese più strutturate sensibilmente maggiore: tra il 2017 e

il 2024, le imprese con valore della produzione maggiore di 2 milioni sono cresciute dal 37 al 56%.

Distribuzione delle imprese di costruzioni associate Ance per classe dimensionale

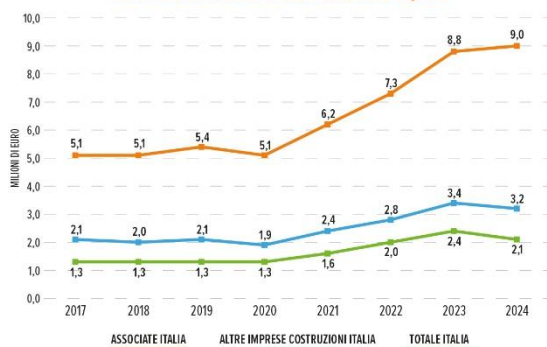


Un simile processo di riposizionamento verso le classi di fatturato di dimensioni maggiori si è tradotto in una **crescita della dimensione media delle imprese**. Il campione totale delle imprese presenta una dimensione media di **3,2 milioni** di euro, un terzo di quella delle imprese associate all'Ance (**9 milioni** di euro).

Analisi dell'andamento economico generale

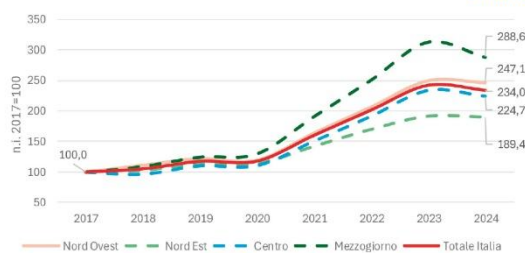
La crescita del **valore della produzione** è continuata in maniera sostenuta fino al 2023; il 2024 è stato il primo anno in cui si è assistito ad una prima riduzione, seppur marginale rispetto ai livelli estremamente elevati raggiunti nel periodo 2020-2023. A livello nazionale, l'incremento cumulato nel periodo 2017-2024 è stato del +134%.

Evoluzione della dimensione media delle imprese



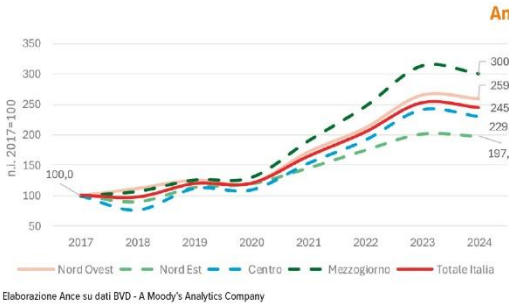
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Andamento del valore della produzione



Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Migliaia di euro	2017		2024		Variazioni %	
					2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	17.015.048	42.042.088	31,1	32,9	-1,3	147,1
Nord Est	14.890.080	28.204.160	27,2	22,0	-0,8	89,4
Centro	12.558.744	28.213.917	23,0	22,1	-4,0	124,7
Mezzogiorno	10.212.781	29.474.708	18,7	23,0	-8,0	188,6
Totale Italia	54.676.655	127.934.874	100,0	100,0	-3,4	134,0



Migliaia di euro			Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	4.490.703	11.637.310	29,1	30,8	-2,2	159,1
Nord Est	4.048.395	8.008.471	26,2	21,2	-1,9	97,8
Centro	3.552.292	8.165.677	23,0	21,6	-4,5	129,9
Mezzogiorno	3.336.025	10.026.714	21,6	26,5	-4,0	200,6
Totale Italia	15.427.414	37.838.173	100,0	100,0	-3,1	145,3

Il **valore aggiunto**² è cresciuto sensibilmente nel periodo 2017-2024: +145% a livello nazionale. Questa crescita appare “sana” perché indica che l’aumento della produzione continua ad essere accompagnato

dall’aumento della remunerazione dei fattori della produzione.

La marginalità è aumentata in modo significativo: l’**EBITDA**³ è cresciuto del 254% a livello nazionale. Nel 2024, c’è stata una prima battuta d’arresto: -16% per l’Italia.



Migliaia di euro			Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	1.070.407	4.594.848	25,8	31,3	-15,1	329,3
Nord Est	1.038.060	3.035.473	25,0	20,7	-12,7	192,4
Centro	1.072.546	3.023.705	25,9	20,6	-18,5	181,9
Mezzogiorno	966.220	4.042.235	23,3	27,5	-18,1	318,4
Totale Italia	4.147.233	14.696.261	100,0	100,0	-16,2	254,4

L’**EBIT**⁴ ha registrato una crescita ancora più marcata. In Italia, a livello aggregato negli anni 2017-2024 l’aumento è stato del 395%. Nel 2024 si è registrato il primo dato negativo (-21% a livello nazionale).

Questa dinamica molto positiva dal punto di vista della redditività ha avuto, come diretta conseguenza, una **netta diminuzione della**

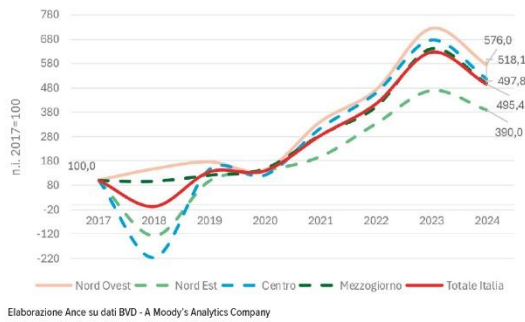
rischiosità aggregata. Andando a considerare il rapporto tra le imprese in utile e quelle in perdita, è possibile notare che le associate in utile sono passate, nel periodo 2017-24 dall’82,8% all’85,6% (erano il 72% del 2013). C’è stata una lieve flessione negli ultimi due anni, ma la situazione rimane positiva e significativamente migliore rispetto a 10 anni fa.

² **Valore aggiunto**: differenza fra il valore della produzione di beni e servizi e i costi sostenuti da parte delle singole unità produttive per l’acquisto di input produttivi, a essa necessari, presso altre aziende. E’ il margine che serve per remunerare i fattori della produzione lavoro, capitale fisico, capitale finanziario.

³ **EBITDA**: acronimo di *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* ed è il sinonimo di Margine Operativo Lordo (MOL). Rappresenta l’utile prima di oneri finanziari, tasse, svalutazioni e ammortamenti ed è ottenuto come: Valore della produzione – Costi delle

materie prime – Costi dei servizi – Costi del personale – Costi di funzionamento.

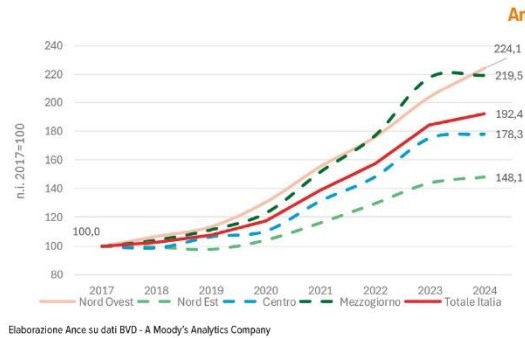
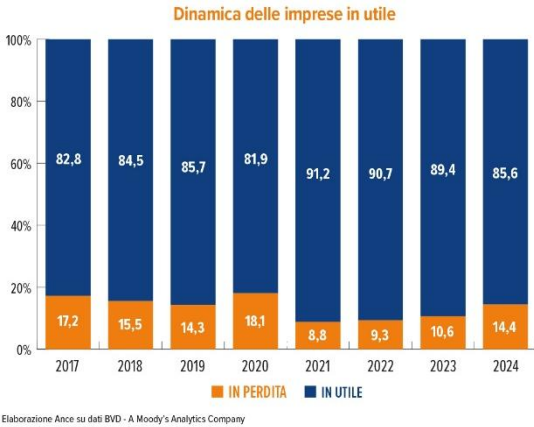
⁴ **EBIT**: acronimo di *Earnings Before Interests and Taxes*, sinonimo di Risultato Operativo o MON (Margine operativo Netto). Rappresenta il margine prodotto dall’attività senza considerare gli oneri finanziari e le imposte. Questo indicatore non tiene conto della struttura finanziaria dell’impresa (cioè di come viene finanziata l’attività, in quanto non considera la gestione finanziaria). L’EBIT si ottiene rielaborando le voci di conto economico nel seguente modo: EBIT= EBITDA – Costi operativi tra cui gli ammortamenti.



L'andamento positivo del valore della produzione risulta in linea con la dinamica dell'attivo: in altre parole, la crescita dei ricavi è stata accompagnata da uno sviluppo dimensionale aziendale (aumento dell'**attivo totale**). A livello nazionale, l'incremento dell'attivo è stato del 92% tra il 2017 e il 2024.

Andamento dell'EBIT

Migliaia di euro			Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	633.346	3.648.116	26,9	31,3	-20,7	476,0
Nord Est	597.255	2.329.050	25,4	20,0	-16,9	290,0
Centro	460.094	2.383.632	19,5	20,4	-23,5	418,1
Mezzogiorno	664.770	3.309.052	28,2	28,4	-22,0	397,8
Totale Italia	2.355.465	11.669.851	100,0	100,0	-21,0	395,4



Andamento dell'attivo totale

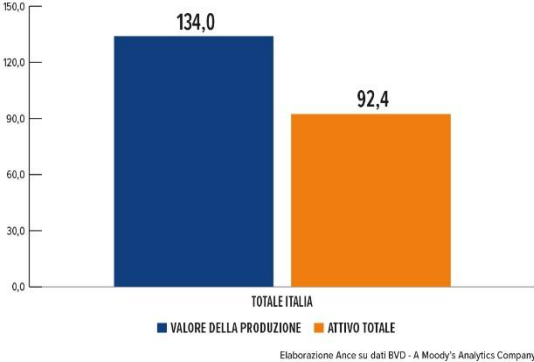
Migliaia di euro			Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	27.168.013	60.872.054	28,3	33,0	9,9	124,1
Nord Est	25.046.844	37.104.816	26,1	20,1	3,0	48,1
Centro	22.764.041	40.583.419	23,7	22,0	1,7	78,3
Mezzogiorno	20.946.518	45.987.981	21,8	24,9	0,7	119,5
Totale Italia	95.925.415	184.548.269	100,0	100,0	4,3	92,4

Mettendo a confronto il trend di crescita del valore della produzione e quello dell'attivo totale si può verificare se, all'aumento dei ricavi, è corrisposto un pari sviluppo dimensionale aziendale.

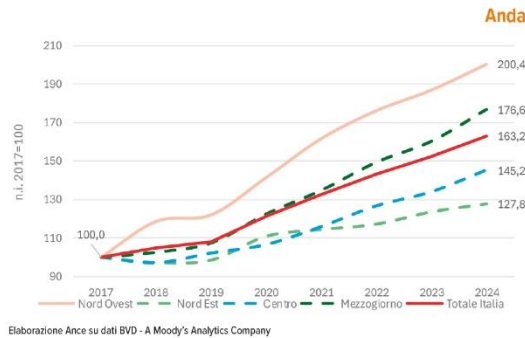
La risposta è affermativa, nonostante, a livello nazionale, l'aumento del valore di produzione (+134% nel periodo 2017-22) sia maggiore di quello dell'attivo (+92%).

Anche il trend delle **immobilizzazioni** è stato espansivo, segno che lo sviluppo dell'attivo è stato accompagnato da una quota di investimenti importante.

Confronto tra la dinamica del valore della produzione e dell'attivo
VAR. % 2024-2017



A livello nazionale, nel periodo 2017-24, le immobilizzazioni sono aumentate del 63% (+7,3% nel 2024 rispetto al 2023).



Migliaia di euro	Migliaia di euro		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	6.756.900	13.540.057	29,2	35,8	7,2	100,4
Nord Est	5.945.303	7.600.076	25,7	20,1	3,4	27,8
Centro	5.751.276	8.350.824	24,8	22,1	8,4	45,2
Mezzogiorno	4.699.260	8.300.214	20,3	22,0	10,3	76,6
Associate Italia	23.152.738	37.791.171	100,0	100,0	7,3	63,2

La struttura patrimoniale

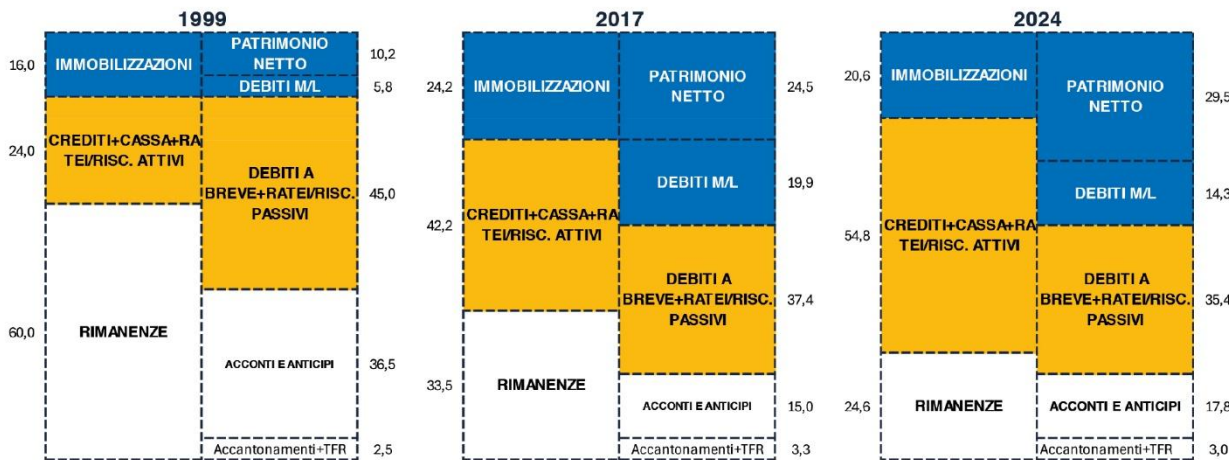
L'analisi sui bilanci delle imprese di costruzioni comprende la valutazione dell'equilibrio patrimoniale di breve e di lungo periodo.

In questo caso, sono state considerate 3 diverse epoche: il 1999, periodo di uscita dalla grande crisi dell'edilizia della metà degli anni '90, il 2017, l'uscita dalla crisi dei mutui subprime, e il 2024.

La prima valutazione riguarda il **Margine di Struttura Primario**⁵, indicatore utilizzato per

vedere se c'è equilibrio tra il valore delle immobilizzazioni e il patrimonio netto.

Mentre nel 1999, questo margine non era rispettato (il valore delle immobilizzazioni era di 1/3 superiore rispetto al patrimonio netto), nel 2017 la situazione già risulta molto migliorata: il patrimonio netto risulta pari al valore delle immobilizzazioni. Il percorso di rafforzamento patrimoniale è continuato: nel 2024, a livello nazionale, il patrimonio netto risulta significativamente superiore al valore delle immobilizzazioni.



nche il **Margine di Struttura Secondario**⁶ (area blu del grafico), calcolato raffrontando le Immobilizzazioni alla somma tra patrimonio netto e debito a M/L scadenza, nel 2024

appare ampiamente rispettato e in linea con i risultati del 2017. Nel 1999, invece, l'equilibrio era appena soddisfatto, segno della

⁵ **Margine di Struttura Primario:** Capitale netto/Immobilizzazioni, indica in quale proporzione le immobilizzazioni (impieghi di lungo termine) sono finanziate con capitale netto (fonti proprie). E' un indicatore di primo livello della solidità patrimoniale dell'impresa.

⁶ **Margine di Struttura Secondario:** (Capitale netto + Debiti M/L) / Immobilizzazioni, indica in quale proporzione

le immobilizzazioni (impieghi di lungo termine) sono finanziate con capitale netto e debiti a medio lungo termine (fonti proprie). Misura il secondo livello di solidità patrimoniale dell'impresa relativo all'equilibrio temporale tra fonti e impieghi di lungo termine.

debolezza del sistema produttivo delle costruzioni.

Rispetto al 1999, si nota anche un deciso **riequilibrio tra fonti bancarie a medio-lunga scadenza e quelle a breve**: tale dinamica positiva è stata certamente favorita dalla possibilità di allungare le scadenze del debito attraverso l'utilizzo della garanzia pubblica del Fondo di garanzia per le PMI.

Nel passaggio tra il 2017 e il 2024, si nota una diminuzione del debito a M/L scadenza, compensata, però, da un pari aumento del patrimonio netto: tale dinamica appare virtuosa, anche perché l'indebitamento a breve, quello maggiormente rischioso a causa dei tassi variabili applicati, appare sotto controllo.

Per quanto riguarda la coerenza nella struttura finanziaria di breve periodo, ossia tra impieghi e debiti a breve scadenza (area gialla del grafico), si è calcolato l'**Indice di Disponibilità**. I risultati relativi al 2024

evidenziano il raggiungimento di un soddisfacente equilibrio tra impieghi in circolante (e sua liquidabilità) e fonti disponibili per il suo finanziamento. Se confrontassimo questa situazione di equilibrio con quella del 1999, ci accorgeremmo subito della fragilità di quella condizione: i crediti a breve, infatti, rappresentavano circa la metà dei debiti a breve termine.

Capacità reddituale delle imprese e sostenibilità dell'indebitamento

Redditività operativa

La redditività del capitale investito nella gestione caratteristica (**ROI – Return on Investment**⁷) è aumentato significativamente rispetto al 2017.

I livelli raggiunti dal ROI nel 2024 (7,4% a livello nazionale) sono aumentati esponenzialmente rispetto a quelli del 2013 (2,9% per l'Italia) e del 2017 (4,4%).



	EBIT Caratterist./Capitale Investito nella gest. caratter. (*)							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	4,6	5,0	5,3	4,8	8,1	8,8	8,7	8,3
Nord Est	4,4	5,0	5,0	4,7	7,0	7,8	8,2	7,9
Centro	4,7	5,1	5,3	4,6	7,7	8,2	8,0	7,3
Mezzogiorno	4,1	4,6	5,0	4,8	7,3	8,1	8,1	6,8
Totale Italia	4,4	4,9	5,2	4,8	7,6	8,2	8,3	7,4

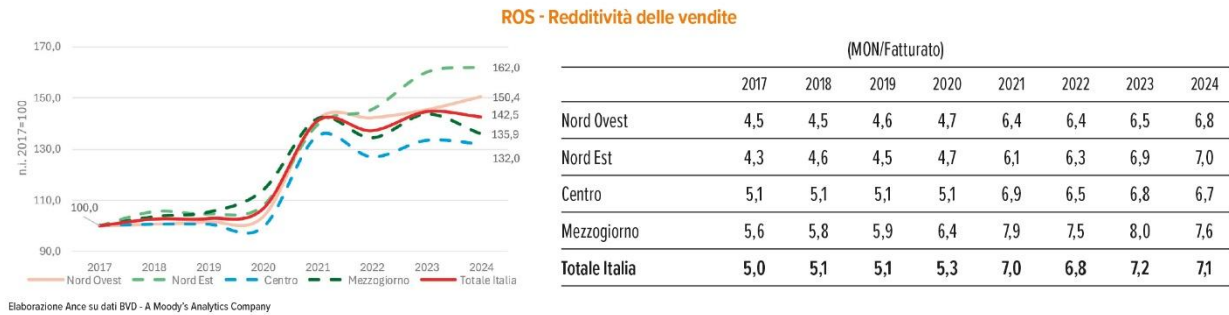
(*) Tot. Attivo-attività finanziarie-immob. Finanziarie-crediti vs soci

Per quanto riguarda la redditività delle vendite (**ROS – Return On Sales**⁸), ovvero la capacità dell'impresa di trattenere reddito dalle vendite,

si è assistito ad una accelerazione importante: dal 4,2% del 2013, si è passati al 7,1% del 2024.

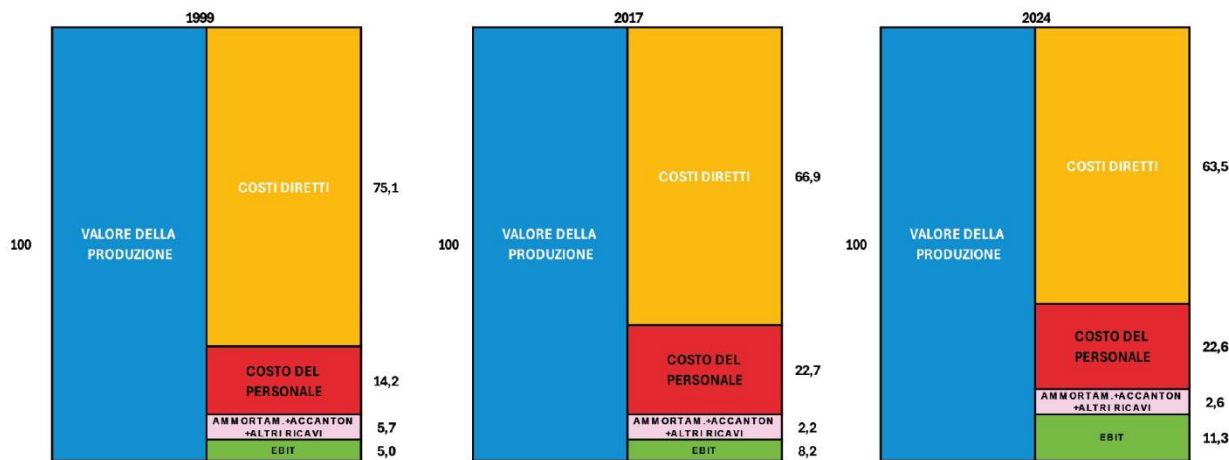
⁷ **ROI – Return On Investment**: Margine Operativo Netto (MON)/Capitale investito nella gestione caratteristica; indica la capacità degli investimenti nella gestione caratteristica (core business dell'azienda) di "produrre" reddito operativo.

⁸ **ROS – Return On Sales**: Margine Operativo Netto (EBIT)/Fatturato; indica la capacità delle vendite di "generare" margine operativo netto. In altre parole, misura la capacità di trattenere reddito dalle vendite.



E' stato ricostruito il Conto Economico tipo delle imprese di costruzioni: a livello nazionale si conferma il peso preponderante, ma in

continua diminuzione rispetto al 1999, dei costi diretti⁹ (pari al 63,5% del totale nel 2024 contro il 75,1% del 1999).



In crescita il costo del personale (passato dal 14,2% del 1999 al 22,6% del 2024) mentre risulta in diminuzione il peso degli ammortamenti (dal 5,7 al 2,6%). Cresce dal 5 all'11,3% il Margine Operativo Netto (MON o EBIT).

Redditività netta del capitale

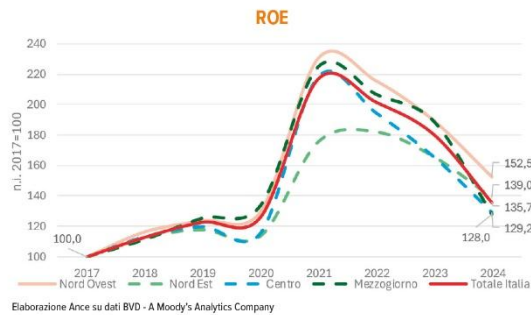
La redditività netta del capitale (**ROE - Return On Equity¹⁰**) ha avuto un significativo aumento fino al 2021.

Nel 2013, il ROE si attestava al 2,8% a livello nazionale. Dal 2017 al 2021, la redditività del capitale ha oscillato tra il 10,6 al 22,9% per il campione nazionale, Nel 2024, il ROE ha raggiunto il 14,3% a livello nazionale, un valore paragonabile alla redditività del capitale per il settore manifatturiero.

⁹ **Costi diretti**: costi di produzione, materie prime, spese generali, sostenuti per realizzare la produzione.

¹⁰ **ROE – Return On Equity**: Reddito netto/Capitale Netto; misura la remunerazione percentuale del capitale

netto prodotta dalla gestione aziendale nel suo complesso (caratteristica e non).



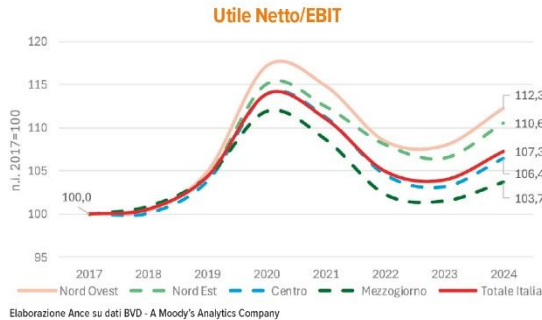
Redditività del capitale proprio (ROE)

(Utile-Perdita esercizio/Patrimonio netto)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	10,1	11,8	12,5	13,1	23,3	21,8	19,1	15,4
Nord Est	10,7	12,1	12,6	12,2	18,8	19,5	17,8	14,9
Centro	10,9	12,3	13,1	12,6	23,8	21,2	18,0	14,1
Mezzogiorno	10,6	11,8	13,3	14,2	23,8	21,9	20,0	13,6
Totale Italia	10,6	11,9	13,0	13,3	22,9	21,3	19,1	14,3

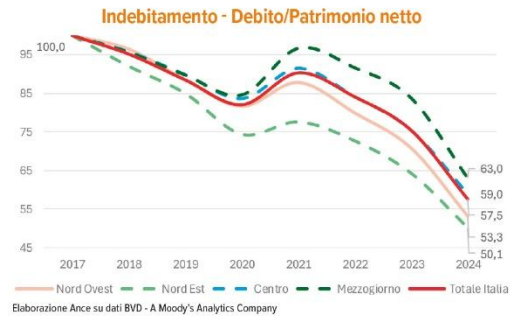
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

L'utile netto è aumentato in maniera molto sostenuta rispetto all'EBIT (Margine Operativo Netto). Questo trend di crescita sembra essere il fattore chiave per spiegare l'aumento del ROE.



Indebitamento e sua sostenibilità

Nel periodo considerato, l'indebitamento è in netta diminuzione. A livello nazionale, nel 2024 il capitale di terzi è pari a 1,9 volte rispetto al capitale proprio (il rapporto era pari a 3,3 volte nel 2017).



Capitale di terzi/Capitale netto

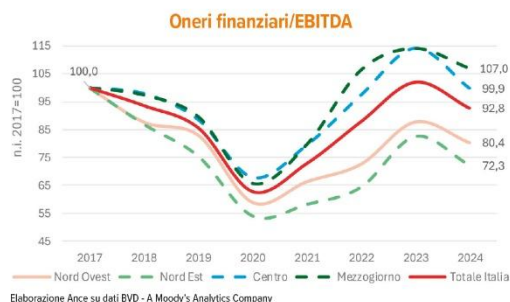
(Totale passivo-patrimonio netto)/patr. Netto

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	3,3	3,2	3,0	2,7	2,9	2,7	2,4	1,8
Nord Est	3,5	3,3	3,0	2,6	2,7	2,6	2,3	1,8
Centro	3,4	3,3	3,1	2,9	3,1	2,9	2,6	2,0
Mezzogiorno	3,2	3,1	2,9	2,7	3,1	2,9	2,7	2,0
Totale Italia	3,3	3,2	3,0	2,7	3,0	2,8	2,5	1,9

Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Nella valutazione della **sostenibilità del debito**, sono stati utilizzati due indicatori: il rapporto **oneri finanziari/EBITDA**, il cui andamento è molto positivo: gli oneri finanziari risultano pari al circa 4% del margine lordo

(EBITDA), in netta diminuzione rispetto ai valori del 2013 (15,4%), Quello che si nota è una leggera risalita del peso degli interessi rispetto al livello minimo del 2020.

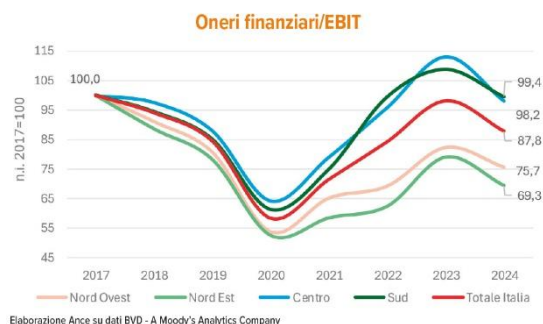
**Oneri finanziari/EBITDA (MOL)**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	4,9	4,3	4,1	2,9	3,3	3,6	4,3	4,0
Nord Est	5,4	4,7	4,1	2,9	3,1	3,5	4,4	3,9
Centro	4,4	4,3	3,9	3,0	3,5	4,3	5,0	4,4
Mezzogiorno	3,6	3,5	3,2	2,3	2,8	3,8	4,1	3,8
Totale Italia	4,3	4,0	3,7	2,7	3,1	3,8	4,4	4,0

Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Rapportando la **spesa per interessi al risultato della gestione operativa (EBIT)**, emerge che quest'ultima riesce a coprire in modo efficace il costo del finanziamento

Su questa dinamica positiva di sicuro pesato la politica di rinegoziazione del debito (allungamento delle scadenze) avvenuta attraverso la garanzia pubblica in occasione del Covid.



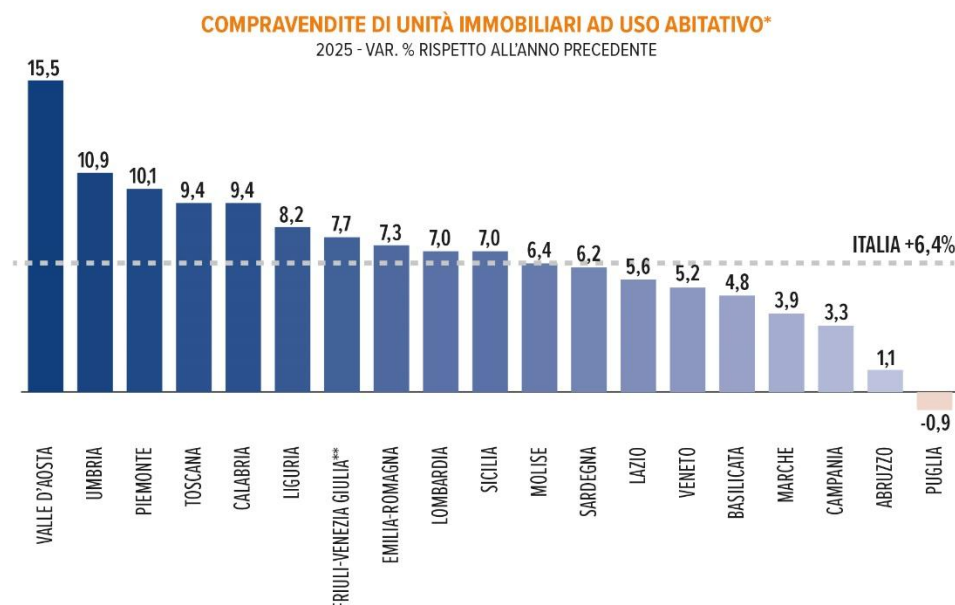
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Il mercato immobiliare residenziale manifesta nel 2025 un'ulteriore e forte crescita, rafforzando la fase espansiva avviata nel corso dell'anno precedente. In questa direzione, i dati dell'Agenzia delle Entrate evidenziano che le compravendite di abitazioni hanno raggiunto quasi 767mila unità, segnando un +6,4% rispetto al 2024. L'aumento dell'attività transattiva coinvolge tutte le regioni, fatta eccezione per la Puglia (-0,9%). Nel dettaglio, la Valle d'Aosta, l'Umbria e il Piemonte si dimostrano le regioni più vivaci, presentando variazioni superiori al 10%. Contemporaneamente, Toscana e Calabria sono parimenti contraddistinte da un'ottima performance (+9,4%), mentre nelle Marche (+3,9%), in Campania (+3,3%) e soprattutto in Abruzzo (+1,1%) l'incremento delle compravendite è risultato più moderato. La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è stata sostenuta anche dall'allentamento della politica monetaria restrittiva della BCE che, a partire da giugno 2024, ha progressivamente ridotto i principali tassi di riferimento. Le misure adottate hanno spiegato effetti favorevoli nel corso del tempo, contribuendo a migliorare le condizioni di accesso al credito per le famiglie. In questo contesto, anche l'attività transattiva ha beneficiato del nuovo orientamento monetario, considerando che circa il 46% delle compravendite risulta assistito dalla stipula di un mutuo sull'immobile. Conferme in tal senso provengono dagli ultimi dati della Banca d'Italia, secondo cui nel 2025 i nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione sono aumentati del +24,4% su base annua. Aumenti prossimi o superiori al 20% caratterizzano indistintamente tutte le regioni, con dei picchi del 37,5% in Molise e del 34,4% in Toscana. **Per ciò che riguarda il 2026, le prospettive per il mercato immobiliare residenziale rimangono avvolte nell'incertezza.** Il recente conflitto tra Stati Uniti, Israele e Iran ha già

comportato significativi rincari sulle materie prime energetiche, che si sono trasmessi prontamente al costo dei beni di consumo. In tal senso, se le ostilità e le conseguenti interruzioni delle catene di approvvigionamento dovessero proseguire a lungo, l'aumento dell'inflazione generale rischia di diventare permanente, conducendo non solo ad una diminuzione del risparmio delle famiglie, ma anche ad una eventuale revisione della politica monetaria adottata dalla BCE, con possibili incrementi dei tassi d'interesse. In tale scenario, si assisterebbe a un sensibile rallentamento nella concessione di mutui destinati all'acquisto di abitazioni, mentre le operazioni di rinegoziazione risulterebbero meno convenienti. Nonostante tale scenario, secondo Nomisma, il mercato immobiliare residenziale dovrebbe registrare, nel corso del 2026, un modesto tasso di crescita dei livelli di attività, con un aumento stimato intorno al +1,8% e un volume complessivo di circa 780 mila transazioni.

Nel corso dell'ultimo decennio, i cambiamenti demografici e sociali hanno contribuito a definire una domanda abitativa con caratteristiche totalmente diverse rispetto al passato. Infatti, al giorno d'oggi le preferenze ricadono su delle soluzioni abitative multifunzionali, ovvero in grado di assolvere alle molteplici esigenze e bisogni dell'utenza, sia in merito alla proprietà che alla locazione. Allo stesso tempo, sulla scelta dell'immobile influisce fortemente la qualità del contesto urbano in cui esso è collocato, con particolare riferimento ai servizi di prossimità e alla mobilità integrata che il quartiere riesce ad offrire. **In virtù di questi fattori la domanda abitativa continua ad essere sostenuta:** nel 2024, secondo l'indagine multiscopo dell'Istat, sono oltre 2,4 milioni le famiglie che hanno manifestato la volontà di cambiare casa (il 9,2% del totale).



* I dati non sono disponibili per il Trentino Alto-Adige

** I dati relativi al Friuli-Venezia Giulia non comprendono le transazioni che avvengono nelle province di Trieste e Gorizia
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

Tale esigenza è più sentita per i nuclei residenti al Nord-ovest (11%) e al Nord-est (10,8%), aree nelle quali notoriamente sono collocati i grandi comuni caratterizzati da notevoli tensioni abitative, mentre al Sud (6,4%) e nelle Isole (6,3%) è più affievolita. Scendendo maggiormente nel dettaglio dell'indagine, emerge come le problematiche legate all'abitazione siano dovute soprattutto alle spese per il suo mantenimento (56% dei nuclei intervistati) e in alcuni casi all'irregolarità nella fornitura dell'acqua. Infatti, il dato di media nazionale (10,2%) è la sintesi di profonde differenze tra le regioni del Centro-Nord e quelle del Mezzogiorno, con quest'ultime che presentano maggiori difficoltà. In particolare, in Abruzzo e Calabria la suddetta problematica è percepita da oltre il 30% delle famiglie intervistate, mentre in Trentino-Alto Adige e Friuli-Venezia Giulia questa percentuale non arriva nemmeno al 2%. D'altro canto, se si focalizza l'attenzione su una dimensione più collettiva, cioè quella legata alla qualità della vita nel quartiere, le criticità si ampliano e diventano molteplici. Su base nazionale, la questione più sentita dalle famiglie è l'inquinamento dell'aria (40,6% del totale), una caratteristica negativamente rilevante soprattutto per quelle residenti in Lombardia (57,1%) e non meno grave in Campania (48,1%) e Emilia-Romagna (46,4%). A seguire, troviamo le difficoltà di collegamento con i mezzi pubblici (34,5% del totale a livello

nazionale), le quali sono più acute nelle regioni del Sud, su tutte Campania (53,9%), Sicilia (41,9%) e Calabria (41,4%) e meno marcate nel Nord-est, con Trentino Alto-Adige e Friuli-Venezia Giulia attorno al 25%. Infine, altrettanto importante è la problematica legata alla sporcizia delle strade, lamentata da circa il 33% degli intervistati. In tal caso, il Centro-Sud risulta maggiormente colpito, con quasi sei famiglie su dieci che nel Lazio segnalano la carenza di igiene degli ambienti circostanti l'abitazione. Ancora una volta, il Nord-est si rivela l'area più virtuosa, dove meno del 20% dei nuclei residenti evidenzia criticità.

Questi elementi rendono evidente la necessità di avviare un ampio processo di rigenerazione urbana, capace di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. La riqualificazione delle aree urbane degradate, che segue i criteri dell'edilizia sostenibile e della riduzione del consumo di suolo, è pensata quindi con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini, garantendo uno sviluppo in grado di affrontare le attuali sfide sociali e ambientali. In questa direzione, particolare attenzione ricade sugli interventi volti al contrasto del cambiamento climatico, come ad esempio l'ampliamento degli spazi verdi e la realizzazione di superfici permeabili per le piogge intense, in grado di mitigare l'azione

degli eventi estremi e rendere le città pienamente vivibili.

Un altro tema strategico, che oggi rientra tra le priorità non solo italiane ma anche europee, è quello dell'“accessibilità della casa”, una questione che richiede di essere affrontata in modo tempestivo e sistematico. L'emergenza abitativa nasce da un disimpegno progressivo dello Stato nel settore dell'edilizia sociale, attuato con la dismissione del patrimonio pubblico e la cessione di importanti competenze alle Regioni senza le adeguate risorse. Le conseguenze di questo processo sono tali che in Italia solo il 3,5% delle famiglie vive in tali alloggi, mentre in altri Paesi europei la quota è nettamente più elevata, raggiungendo il 29% nei Paesi Bassi, il 24% in Austria e in Svezia e il 17% in Francia. In aggiunta a ciò, nel corso degli anni, l'accesso alla casa è diventato problematico non solo per le fasce più fragili ma si è esteso a quote sempre più ampie di popolazione. Conferme in tal senso vengono dai risultati dell'“indice di accessibilità alla casa”, elaborato per il secondo anno consecutivo dal Centro Studi Ance, che misura la quota di reddito necessaria per sostenere il costo di un mutuo o di un canone di affitto. **Con riferimento all'acquisto di un'abitazione¹¹, anche escludendo le famiglie con i redditi più bassi, emerge che per i nuclei collocati nel secondo quintile di reddito (pari, nella media dei capoluoghi, a circa 20.500 euro e riconducibili alla cosiddetta “fascia grigia”), la casa di proprietà rimane un obiettivo irraggiungibile. In tal senso, l'indicatore supera ampiamente la soglia critica del 30%, attestandosi in media al 41,7%.** I valori più elevati, per distacco, si rilevano a Bolzano (80,8%) e Milano (70,8%); tuttavia, anche tralasciando tali valori fuori scala, la situazione non migliora. Infatti, i grandi poli attrattivi del Nord sono completamente preclusi: Bologna

sfiora il 60%, e contemporaneamente a Trento, Firenze e Venezia i valori si attestano al di sopra del 50%. Questo fenomeno non risparmia nemmeno le municipalità del Centro e del Sud, dato che a Roma e Napoli il rapporto rata - reddito si attesta a circa il 50%, mentre a Matera e Salerno sono attorno al 44%.

La difficoltà di accesso alla proprietà, peraltro, non riguarda soltanto la “fascia grigia”, ma si estende anche alle famiglie del terzo quintile, che dispongono di poco meno di 29.000 euro di reddito nella media dei capoluoghi. In questo caso, l'indicatore si colloca mediamente al 29,4%, un livello molto vicino alla soglia critica. Il dato di media nazionale, però, restituisce una realtà articolata: se da un lato le aree interne e molte province minori del Centro-Sud presentano condizioni relativamente più sostenibili, dall'altro le città metropolitane, risultano ancora fuori portata. Tra le più onerose a livello economico spicca Milano (50%), seguita da Bologna (40,8%), Venezia e Firenze (37,3%). Roma (35,8%) e Napoli (33,9%) sono inaccessibili, e notevoli difficoltà all'acquisto si incontrano, sebbene ricadano al di sotto del 30%, a Torino (29,8%), Cagliari (27,5%) e Genova (26,5%). **Le problematiche, in alcuni contesti, non si esauriscono al c.d. “ceto medio” ma si estendono persino alle fasce più abbienti appartenenti al quarto quintile (42.000 euro nella media dei capoluoghi).** In particolare, a Bolzano si arriva a spendere quasi il 40% del reddito al fine del pagamento della rata, e a Milano questa incidenza si attesta al 35%. Leggermente al di sotto si collocano Bologna (28,5%), Trento, Firenze e Venezia (circa 26%), testimoniando una condizione di gravità non indifferente. Anche passando al mercato dell'affitto, che dovrebbe rappresentare un'alternativa per chi non può

¹¹ 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. 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.

sostenere l'acquisto di un'abitazione, si segnalano elementi di forte criticità.

Senza considerare le famiglie più povere, la situazione resta problematica anche per quelle ricadenti nel secondo quintile di reddito, dove l'indice di accessibilità alla locazione¹² raggiunge in media il 40,9% nei capoluoghi. Firenze è la città contraddistinta dal dato più elevato (66,9%), con Roma e Milano (quasi 57%) che si confermano tra le più onerose anche per l'affitto. Prendendo in considerazione le altre città principali: Venezia e Bologna superano il 50%, Napoli sfiora il 44% e allo stesso tempo Torino raggiunge il 39%. **Con riferimento alle famiglie del terzo quintile (29mila euro), le difficoltà si riducono soltanto in parte. Il valore medio dell'indice dei capoluoghi si colloca, infatti, poco al di sotto della soglia del 30%, attestandosi al 28,8%.** Così come nel caso dell'acquisto, per i nuclei del "ceto medio" le difficoltà all'accesso alla locazione si ripropongono soprattutto nei grandi centri metropolitani e in quelli a forte vocazione turistica, sui quali incide il fenomeno degli affitti brevi che ha ulteriormente ridotto, complice la domanda proveniente dai turisti, la già scarsa disponibilità di alloggi. In tal senso, le città metropolitane con un rapporto canone-reddito superiore alla soglia limite presentano un'incidenza compresa tra il 30,9% di Napoli e il 47,2% di Firenze, e parimenti proibitive risultano Ravenna (36,5%), Massa (34,8%) e Como (34,1%), famose per il notevole afflusso di visitatori sia domestici e sia dall'estero. **In aggiunta a ciò, nei contesti di Firenze, Roma e Milano anche le famiglie più abbienti rientranti nel quarto quintile (42.000€ nella media dei capoluoghi) riscontrano criticità non trascurabili,** con una famiglia tipo che nella capitale e nella città meneghina impiega circa il 28% delle proprie disponibilità per il pagamento del canone. Tale percentuale sale al 33% per ciò che riguarda Firenze, la quale risulta la più costosa per l'affitto indipendentemente dalla fascia di reddito familiare considerata. L'accessibilità della casa

si conferma quindi una delle criticità più rilevanti del contesto socioeconomico attuale, come evidenziano con chiarezza i dati richiamati. Si tratta inoltre di un problema che non incide soltanto sul benessere delle famiglie, ma rappresenta anche un vincolo alla mobilità dei lavoratori e di altre categorie fragili, come gli studenti, con effetti negativi più ampi sulle potenzialità di sviluppo dell'intera economia.

Su questo fronte, 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 un'abitazione accessibile e conforme agli standard di sostenibilità ambientale. Il Piano si fonda su quattro pilastri di intervento: l'aumento dell'offerta abitativa, la mobilitazione degli investimenti pubblici e privati, la semplificazione normativa e la 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. In questa direzione, il decisore pubblico è intervenuto con l'approvazione del decreto-legge sul Piano Casa, che offre diverse soluzioni, sia economiche per recuperare le abitazioni non assegnabili per carenze manutentive, sia per individuare immobili pubblici non utilizzati da trasformare in alloggi sociali. Per queste finalità il Decreto destina risorse pubbliche per 10 miliardi, sommando risorse nazionali ed europee, con una distribuzione territoriale dei fondi che permette di partire subito con l'attuazione del Piano (circa 1 miliardo è già previsto nel 2027).

¹² Ai fini del calcolo, le variabili prese a riferimento sono: canoni di affitto (contratti ordinari transitori e di lungo periodo) per i capoluoghi di provincia ricavati da elaborazioni sulla banca dati delle locazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; redditi disponibili al netto dei fitti figurativi su base comunale ricavati dalle Dichiarazioni fiscali del MEUF. L'anno di riferimento per entrambi è

il 2024. Così come per il reddito medio netto disponibile, il calcolo dei quintili segue una procedura analoga a quella per l'indice legato all'acquisto. Anche in tal caso, la media dell'indice per i capoluoghi è da considerare come ponderata.

FAMIGLIE CHE RISCOVRANO CRITICITÀ NELL'ABITAZIONE - 2025

AREA GEOGRAFICA	Spese per l'abitazione troppo alte		MIGLIAIA Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
ITALIA	14.979	56,0	3.047	11,4	2.722	10,2
NORD-OVEST	3.953	52,9	819	11,0	239	3,2
NORD-EST	2.771	52,4	527	10,0	165	3,1
CENTRO	3.285	60,5	666	12,3	456	8,4
SUD	3.348	58,7	682	12,0	1.115	19,6
ISOLE	1.622	56,8	353	12,4	748	26,2

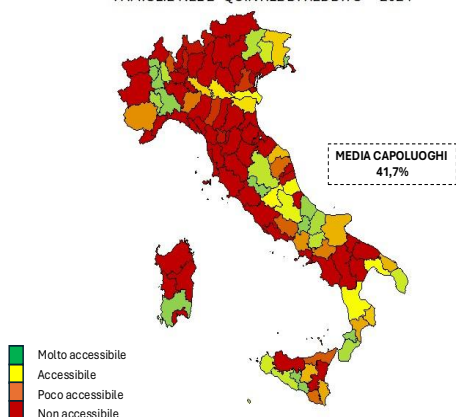
Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

FAMIGLIE CHE RISCOVRANO CRITICITÀ NEL QUARTIERE - 2024

AREA GEOGRAFICA	Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico		MIGLIAIA Inquinamento dell'aria		Sporcizia nelle strade	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
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

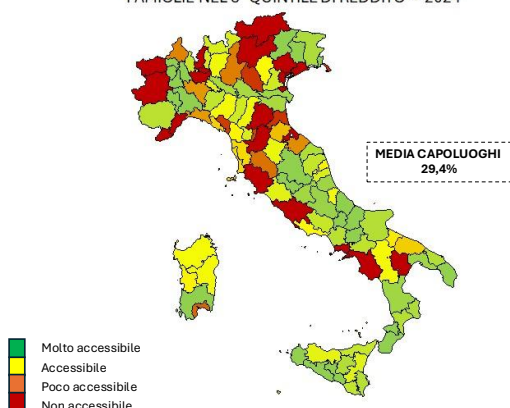
Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE
FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE DI REDDITO* - 2024



*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca di Italia e MEF

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE
FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE DI REDDITO* - 2024



*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca di Italia e MEF

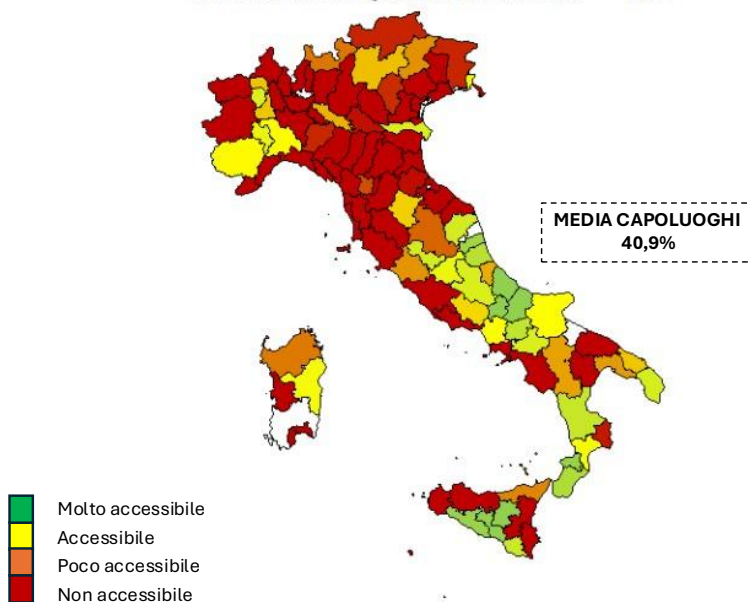
FOCUS CITTA' METROPOLITANE: I grandi centri metropolitani costituiscono da sempre dei poli attrattivi: basti pensare che nelle 14 città metropolitane¹, corrispondenti a circa il 15% della superficie nazionale, si concentra oltre il 36% della popolazione residente nel nostro Paese (21,3 milioni). In questi territori, la tensione abitativa si manifesta con particolare intensità coinvolgendo una porzione sempre più ampia di famiglie, non solo le più povere. Data l'importanza di tali centri urbani, il Centro Studi Ance, ha ritenuto opportuno elaborare l'indice di accessibilità² anche per i comuni appartenenti alla città metropolitana. Rispetto alla prima elaborazione rilasciata nella scorsa edizione degli scenari regionali, la principale novità consiste nella suddivisione dei comuni in base alle cinture urbane, che delineano la continuità territoriale e l'integrazione delle città dell'hinterland con il capoluogo. Scendendo nel dettaglio dell'analisi, emergono alcuni fattori comuni a tutte le città metropolitane, fatta eccezione per Reggio Calabria per la quale non si riscontrano notevoli criticità. **Partendo dalle famiglie appartenenti al secondo quintile di reddito, risulta evidente come l'accesso all'abitazione di proprietà è escluso non solo nel comune metropolitano, ma anche in buona parte dei centri dell'hinterland.** L'insostenibilità economica non riguarda soltanto i comuni limitrofi (prima cintura), ma si estende il più delle volte anche alla seconda cintura, spingendo i nuclei meno abbienti verso località contraddistinte da una minor presenza di servizi pubblici di prossimità. Nel caso di Milano, Bologna e Firenze si arriva persino a lambire le più distanti località della cintura esterna, a testimonianza di come la problematica sia più sentita nelle aree a maggiore attrattività. **Invece, focalizzando l'attenzione sulle famiglie appartenenti al terzo quintile dei redditi, si nota come la questione dell'accessibilità permanga in maniera più circoscritta, coinvolgendo principalmente determinate tipologie di comuni.** In particolare, nelle sopracitate città metropolitane del Nord, i centri che rimangono proibitivi sono quelli della prima cintura – e in alcuni casi della seconda – caratterizzati dalla presenza di efficienti trasporti pubblici viari e ferroviari con il capoluogo, che alimentano una sostenuta domanda abitativa. Invece, nelle città metropolitane costiere come ad esempio Genova, Venezia e Napoli si aggiunge anche l'elemento della spiccata vocazione turistica, che complice la domanda proveniente da facoltosi privati nazionali ed esteri, ha reso il mercato immobiliare dei comuni coinvolti del tutto precluso.

1: Rapporto Istat, Città metropolitane 2024.

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

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI*-LOCAZIONE

FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE DI REDDITO** - 2024



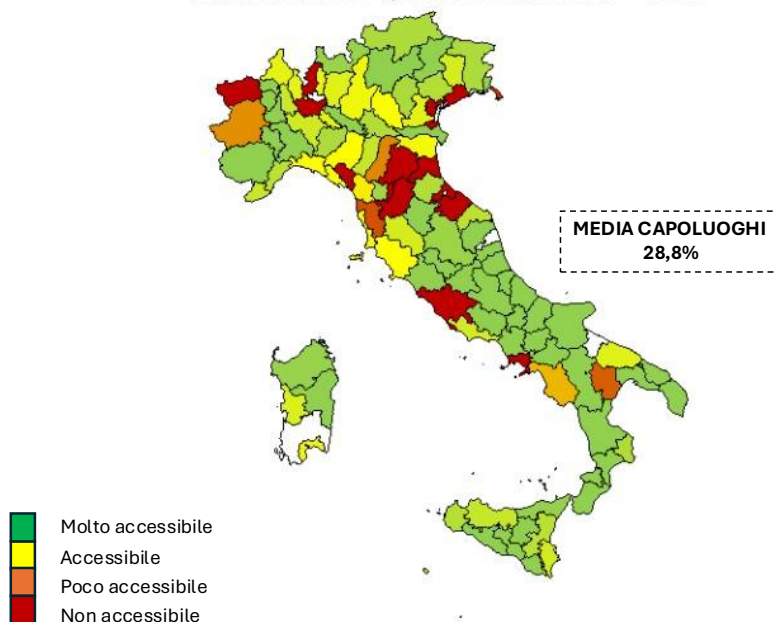
*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

**E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile

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

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI*-LOCAZIONE

FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE DI REDDITO** - 2024



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

**E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile

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

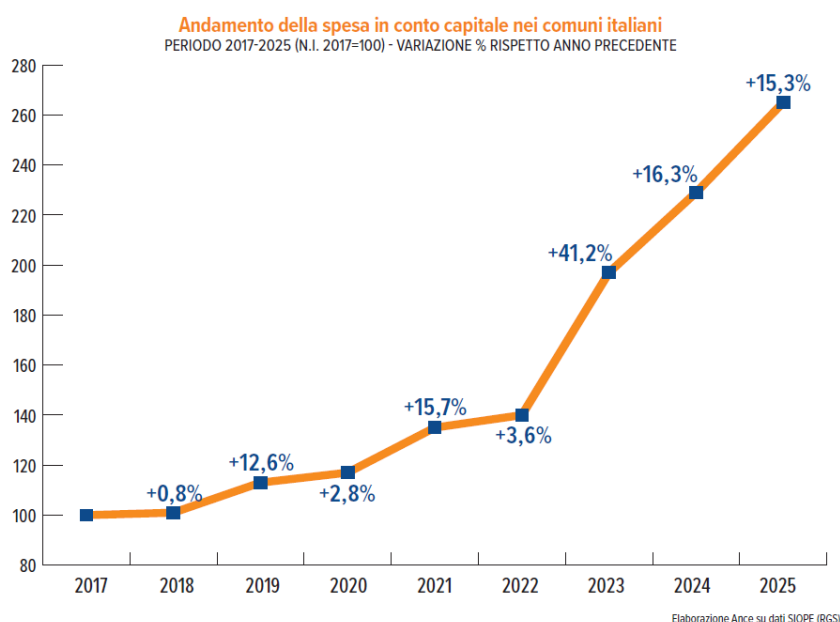
I LAVORI PUBBLICI



GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel 2025 gli investimenti in opere pubbliche hanno continuato a registrare una crescita molto sostenuta, con un aumento del 21% in termini reali rispetto all'anno precedente. Tale dinamica conferma il ruolo centrale del comparto pubblico nel sostenere il settore delle costruzioni, in una fase caratterizzata dal ridimensionamento degli investimenti privati e dalla forte accelerazione degli interventi connessi alla fase finale di attuazione del PNRR. Il principale fattore trainante è stato

infatti il progressivo avanzamento degli investimenti previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, molti dei quali sono entrati nella fase esecutiva o hanno intensificato il ritmo di realizzazione proprio nel corso del 2025. Anche per il 2026, le opere pubbliche continueranno a rappresentare il principale motore della crescita settoriale, sostenute dalla conclusione degli interventi previsti nell'ultimo anno del Piano.



Con riferimento agli enti locali, si segnala l'andamento della spesa in conto capitale dei comuni che, secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, ha registrato un **incremento del +15,3% rispetto all'anno precedente.**

L'aumento della spesa in conto capitale ha interessato tutte le macroaree del Paese, con una dinamica particolarmente sostenuta nel Centro (+21,5%) e nel Mezzogiorno (+19,1%), mentre nel Nord la crescita risulta più contenuta (+10,6%), riflettendo un diverso grado di maturità e avanzamento degli interventi. Nel complesso, il livello della spesa comunale per investimenti ha raggiunto nel 2025 i 25 miliardi di euro, più che raddoppiando rispetto ai livelli pre-pandemici e segnando un incremento del +165% rispetto al 2017.

Questo risultato conferma un ciclo espansivo avviato già prima della pandemia, grazie alle misure di sostegno agli investimenti pubblici

adottate a partire dal 2015, e fortemente accelerato nel biennio 2023-2024, in concomitanza con la piena attuazione degli interventi finanziati dal PNRR e con la chiusura della programmazione dei fondi strutturali europei 2014-2020. **I dati del primo trimestre 2026 confermano la prosecuzione di questa dinamica espansiva**, con una crescita della spesa per investimenti pari al +13,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Dal punto di vista territoriale, la crescita resta trainata soprattutto dal Centro (+24,2%) e dal Sud (+18,3%), mentre il Nord evidenzia un aumento più moderato (+6,7%), coerente con una fase più avanzata del ciclo degli investimenti del PNRR.

In merito all'attuazione del PNRR, sulla base degli open data di Italia Domani, aggiornati al 31 dicembre 2025, la spesa complessiva sostenuta ammonta a 105 miliardi di euro, pari a circa il 54% delle risorse europee complessive. Secondo informazioni più recenti pubblicate nel dossier parlamentare “Monitoraggio del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Lo stato di attuazione del PNRR per il conseguimento della Nona rata”, la spesa dichiarata dalle Amministrazioni titolari delle misure PNRR ammonta, al 28 febbraio 2026, a 113,5 miliardi di euro sulla base della banca dati ReGiS.

Sulla base degli open data di Italia Domani, le misure del Piano che prevedono la realizzazione di opere pubbliche si confermano tra quelle che hanno maggiormente inciso sull'avanzamento della spesa. Il 49% della spesa sostenuta, per un ammontare superiore a 51,6 miliardi di euro, è infatti riconducibile a interventi di diretto interesse per il settore delle costruzioni. Di questi, circa 14 miliardi sono legati agli incentivi automatici del Superbonus, che si conferma come l'unica linea di investimento del PNRR già completata. La parte restante, pari a circa 37,6 miliardi di euro, riguarda prevalentemente investimenti infrastrutturali ferroviari e interventi promossi dagli enti territoriali, come quelli per l'edilizia scolastica, gli asili nido, la rigenerazione urbana e altre opere diffuse sul territorio.

Un contributo importante alla crescita del comparto delle opere pubbliche deriva dagli investimenti nella rete ferroviaria gestita da **Rete Ferroviaria Italiana**, affidataria di una quota rilevante di risorse del PNRR,

principalmente nell'ambito della Missione 3 “Infrastrutture per una mobilità sostenibile”. **Nel 2025 RFI ha stimato investimenti per circa 11 miliardi di euro, di cui circa 7 miliardi riconducibili al PNRR**, in ulteriore aumento rispetto ai livelli già molto elevati del 2024.

Anche **Anas** ha registrato nel 2025 livelli di investimento superiori a quelli dell'anno precedente, sia per le nuove opere sia per la manutenzione straordinaria, contribuendo al rafforzamento complessivo della spesa per infrastrutture.

L'evoluzione del settore nei prossimi mesi è strettamente legata al completamento degli investimenti del Piano europeo. Al riguardo, appare opportuno ricordare che la natura *performance-based* del PNRR richiede, al 30 giugno 2026, il conseguimento di milestone e target concordati con la Commissione europea, che non sempre coincidono con il completamento integrale delle opere, soprattutto nel caso degli interventi infrastrutturali più complessi e che potranno proseguire anche nei mesi successivi.

Il monitoraggio condotto dall'ANCE sull'attuazione operativa del PNRR nel settore delle costruzioni si è basato sui dati raccolti dal Sistema delle Casse Edili tramite la piattaforma **CNCE_EdilConnect**¹³, utilizzata per il rilascio del **certificato di congruità della manodopera** previsto dal Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 143/2021. L'analisi ha preso a riferimento i CIG relativi a lavori finanziati in tutto o in parte con risorse PNRR, pubblicati tra il 1° novembre 2021 e marzo 2026, di importo pari o superiore a 40.000 euro.

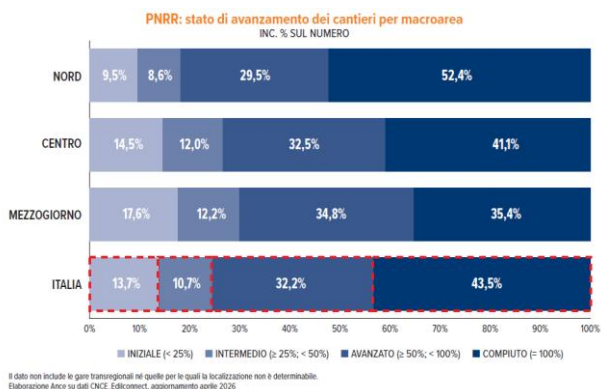
¹³ La banca dati CNCE_Edilconnect raccoglie informazioni puntuali su tutti i cantieri relativi a lavori pubblici e a lavori privati di importo pari o superiore a 70.000 euro, aperti a partire dal 1° novembre 2021, consentendo di monitorare l'andamento dei lavori lungo l'intera durata del cantiere. L'analisi ha preso a riferimento i CIG relativi a lavori finanziati in tutto o in parte con risorse PNRR, pubblicati tra il 1° novembre 2021 e il 30 marzo 2026, di importo pari o superiore a 40.000 euro. L'individuazione dei CIG è avvenuta attraverso la piattaforma ReGiS, integrata con documenti ufficiali, quali 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 dall'analisi le gare deserte.

Con riferimento agli Accordi Quadro e alle Convenzioni, sono state considerate esclusivamente le adesioni, ossia gli accordi “discendenti”, 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.

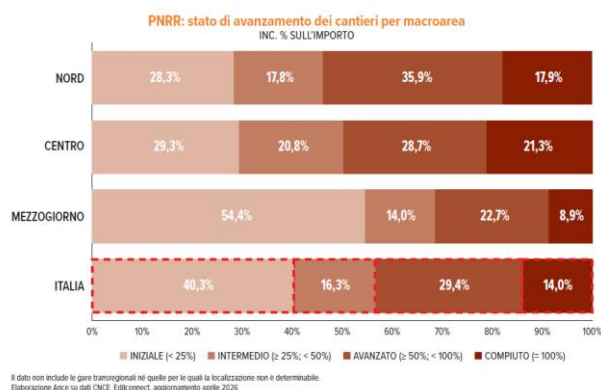
Occorre inoltre considerare che la banca dati CNCE_Edilconnect ha conosciuto un'importante evoluzione nel marzo 2023, con l'introduzione dell'obbligo di inserimento dei codici CIG e CUP. Tale innovazione ha reso possibile una piena interoperabilità con le informazioni provenienti da ReGiS e ANAC, migliorando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

Secondo i dati disponibili, aggiornati ad aprile 2026, risultano **17.602 cantieri aperti o conclusi**.

Il monitoraggio consente di valutare lo **stato di avanzamento di questi cantieri**. A livello nazionale, il **43,5% dei cantieri risulta compiuto**, mentre il 32,2% si colloca in una fase avanzata di realizzazione. Il restante 24,4% si distribuisce tra cantieri in fase iniziale (13,7%) e intermedia (10,7%). Anche in questo caso emergono differenze territoriali: nel Nord i cantieri compiuti rappresentano il 52,4% del totale degli avviati, a fronte del 41,1% del Centro e del 35,4% del Mezzogiorno. I cantieri in fase avanzata sono pari al 29,5% nel Nord, al 32,5% nel Centro e al 34,8% nel Mezzogiorno.



La lettura per importo restituisce un quadro differente rispetto a quella per numero di cantieri.



A livello nazionale, i **cantieri compiuti rappresentano il 14% del valore complessivo degli interventi avviati** e quelli in fase avanzata il 29,4%; la quota più elevata, pari al 40,3%, riguarda invece cantieri in fase iniziale. Nel Mezzogiorno tale incidenza raggiunge il 54,4%, mentre nel Nord e nel Centro si attesta rispettivamente al 28,3% e al 29,3%. Le opere compiute e avanzate rappresentano il 53,8% degli importi nel Nord, il 50% nel Centro e il 31,6% nel Mezzogiorno.

In vista della fase conclusiva del Piano, **le linee guida della Commissione europea sulla chiusura del Recovery and Resilience Facility confermano che tutte le milestone e tutti i target dovranno essere completati entro il 31 agosto 2026** e documentati nella richiesta finale di pagamento entro il 30 settembre 2026. Ciò richiede una **gestione ordinata dell'ultimo miglio**, sia sul piano dell'esecuzione degli interventi sia su quello della produzione delle evidenze necessarie alla rendicontazione europea.

La priorità è quindi duplice: garantire il pieno conseguimento degli obiettivi concordati con la Commissione europea e, al tempo stesso, assicurare la continuità dei cantieri e dei programmi di investimento, evitando che la conclusione del PNRR determini una brusca interruzione del ciclo espansivo delle opere pubbliche.

I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi FESR e FSE in Italia al 31 dicembre 2025
VALORI IN MILIONI DI EURO

	TOTALE					FESR					FSE				
	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%
Regioni	47.954	16.803	35,0%	7.226	15,1%	32.669	10.098	30,9%	4.078	12,5%	15.286	6.705	43,9%	3.148	20,6%
Ministeri*	23.786	10.900	45,8%	3.505	14,7%	10.862	4.113	37,9%	1.577	14,5%	12.924	6.787	52,5%	1.929	14,9%
TOTALE	71.740	27.703	38,6%	10.731	15,0%	43.530	14.211	32,6%	5.655	13,0%	28.210	13.492	47,8%	5.076	18,0%

* al netto di FEAMPA e JTF

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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

Per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia può contare su 73,93 miliardi di euro, di cui 42,69 di provenienza europea, tra fondi FESR, FSE+, JTF e FEAMPA. Tali risorse sono gestite attraverso 49 programmi operativi, di cui:

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

Senza considerare i 2,2 miliardi relativi al Just Transition Fund (JTF) e al Fondo per gli Affari Marittimi e l'Acquacoltura (FEAMPA), per il ciclo di programmazione 2021-2027 l'Italia ha a disposizione circa 71,7 miliardi tra FESR e FSE+.

Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato¹⁴, l'avanzamento dei programmi FESR e FSE+ mostra un'accelerazione rispetto

alla fase iniziale della programmazione: **le risorse impegnate raggiungono il 38,6% della dotazione programmata, mentre la spesa effettiva si attesta al 15%.**

Il miglioramento rispetto allo scorso anno riguarda sia le Amministrazioni centrali sia quelle regionali, sebbene con dinamiche differenziate. I Ministeri evidenziano una maggiore capacità di impegno delle risorse, pari al 45,8%, rispetto al 35% delle Regioni; sul fronte dei pagamenti, invece, i due livelli di governo risultano sostanzialmente allineati, con una spesa pari al 14,7% per le Amministrazioni centrali e al 15,1% per quelle regionali.

In particolare, per i fondi FESR, che rivestono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni e agli investimenti materiali, l'avanzamento si mantiene più contenuto rispetto al FSE+. Gli impegni del FESR raggiungono il 32,6% della dotazione, mentre la spesa effettiva si attesta al 13%; il FSE+ mostra invece un avanzamento più rapido, con impegni pari al 47,8% e pagamenti al 18%. Il quadro complessivo evidenzia quindi una programmazione più matura rispetto allo scorso anno, ma ancora caratterizzata da ampi margini di attivazione, soprattutto per le risorse FESR, destinate a svolgere un ruolo rilevante anche nella fase successiva al PNRR.

¹⁴ 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.

Avanzamento dei programmi regionali (FESR e FSE+) al 31 dicembre 2025

VALORI IN MILIONI DI EURO

Programmi regionali	Risorse programmate (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
ABRUZZO	1.087,6	245,5	102,2	22,6%	9,4%
BASILICATA	983,0	276,8	129,5	28,2%	13,2%
CALABRIA	3.059,7	505,6	308,0	16,5%	10,1%
CAMPANIA	6.973,1	1.655,1	752,7	23,7%	10,8%
EMILIA-ROMAGNA	2.048,4	1.530,6	518,0	74,7%	25,3%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	738,6	338,9	192,9	45,9%	26,1%
LAZIO	3.419,8	1.175,7	511,0	34,4%	14,9%
LIGURIA	1.087,5	627,0	386,0	57,7%	35,5%
LOMBARDIA	3.507,4	1.795,0	819,5	51,2%	23,4%
MARCHE	881,8	579,1	195,5	65,7%	22,2%
MOLISE	383,3	76,1	39,7	19,8%	10,4%
PA BOLZANO	396,6	350,4	78,8	88,4%	19,9%
PA TRENTO	340,7	125,2	60,6	36,7%	17,8%
PIEMONTE	2.812,4	1.272,6	607,0	45,2%	21,6%
PUGLIA	5.577,3	1.317,6	787,0	23,6%	14,1%
SARDEGNA	2.325,1	631,3	335,4	27,2%	14,4%
SICILIA	6.969,6	1.653,6	513,2	23,7%	7,4%
TOSCANA	2.312,5	1.064,6	331,2	46,0%	14,3%
UMBRIA	813,4	251,3	95,3	30,9%	11,7%
VALLE D'AOSTA	174,0	92,3	37,1	53,0%	21,3%
VENETO	2.062,6	1.238,6	425,2	60,1%	20,6%
SUBTOTALE REGIONI	47.954,5	16.802,9	7.225,8	35,0%	15,1%
DI CUI CENTRO-NORD	20.595,7	10.441,4	4.258,2	50,7%	20,7%
DI CUI MEZZOGIORNO	27.358,8	6.361,5	2.967,6	23,3%	10,8%

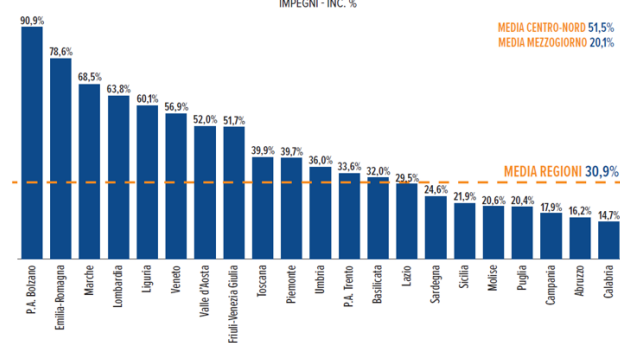
Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

A livello regionale, il **Centro-Nord** registra risultati migliori rispetto al **Mezzogiorno** sia in termini di programmazione sia di spesa: l'impegno delle risorse raggiunge il 50,7% nelle regioni centro-settentrionali, contro il 23,3% nel Mezzogiorno, mentre i pagamenti si attestano rispettivamente al 20,7% e al 10,8%.

Sempre a livello regionale, i dati riferiti ai fondi FESR confermano la distanza tra le regioni del Centro-Nord e quelle del Mezzogiorno. Con riferimento agli impegni, le regioni del Centro-Nord, al 31 dicembre 2025, hanno programmato il 51,5% dei fondi, quelle del

Mezzogiorno il 20,1%. In testa alla classifica si confermano la Provincia Autonoma di Bolzano (90,9%) e l'Emilia-Romagna (78,6%), seguite dalle Marche (68,5%) e dalla Lombardia (63,8%).

Fondi strutturali europei 2021-2027:
avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2025

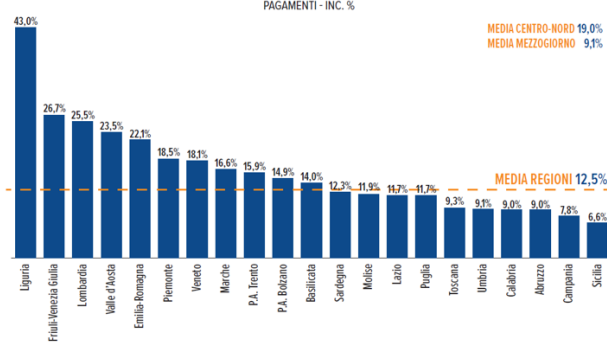


Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Una dinamica analoga, ma su livelli più contenuti, si osserva anche sul fronte della spesa. Le regioni del Centro-Nord registrano un avanzamento nei pagamenti FESR pari al 19,0%, nettamente superiore al 9,1% delle regioni del Mezzogiorno e alla media nazionale dei programmi regionali, pari al 12,5%. Tra le amministrazioni più avanzate si distinguono la Liguria, con una spesa pari al 43,0%, il Friuli-Venezia Giulia (26,7%) e la Lombardia (25,5%), seguite dalla Valle d'Aosta (23,5%). All'estremo opposto si collocano invece la Sicilia, con il livello di spesa più basso (6,6%), e la Campania (7,8%), entrambe su valori sensibilmente inferiori alla media nazionale.

Anche l'analisi dei Programmi Nazionali evidenzia livelli di avanzamento differenziati tra i diversi interventi. Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato aggiornati al 31 dicembre 2025, nel complesso i Programmi Nazionali presentano impegni pari al 45,8% delle risorse programmate e una spesa effettiva

Fondi strutturali europei 2021-2027:
avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2025

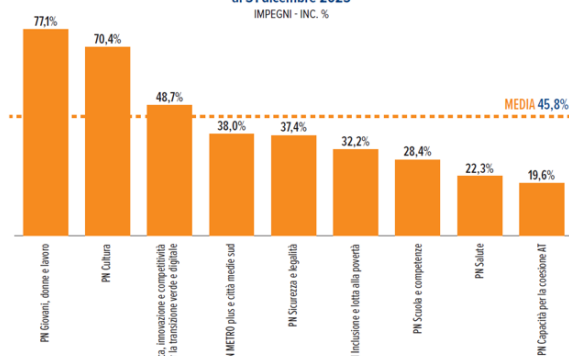


Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

pari al 14,7%. Tra i programmi con il livello di avanzamento più elevato si distinguono il PN Giovani, donne e lavoro, che registra impegni pari al 77,1% e pagamenti al 15,6%, e il PN Cultura, con impegni al 70,4% e spesa al 14,9%. Anche il PN Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde e digitale presenta un avanzamento significativo, con impegni pari al 48,7% delle risorse e pagamenti al 19,9%, tra i livelli più elevati dei Programmi Nazionali.

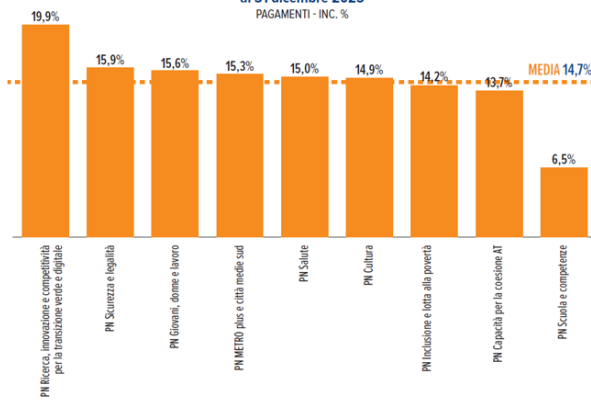
Più contenuto risulta invece l'avanzamento di altri programmi, come il PN Scuola e competenze, con impegni al 28,4% e spesa al 6,5%, e il PN Capacità per la Coesione – Assistenza tecnica, con impegni pari al 19,6% e pagamenti al 13,7%. Nel complesso, i dati evidenziano un quadro di attuazione eterogeneo tra i diversi Programmi Nazionali, con alcuni interventi già in fase avanzata e altri che presentano livelli di spesa ancora più contenuti rispetto alla media complessiva.

Stato di attuazione dei programmi nazionali 2021-2027 (FESR e FSE+)
al 31 dicembre 2025



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

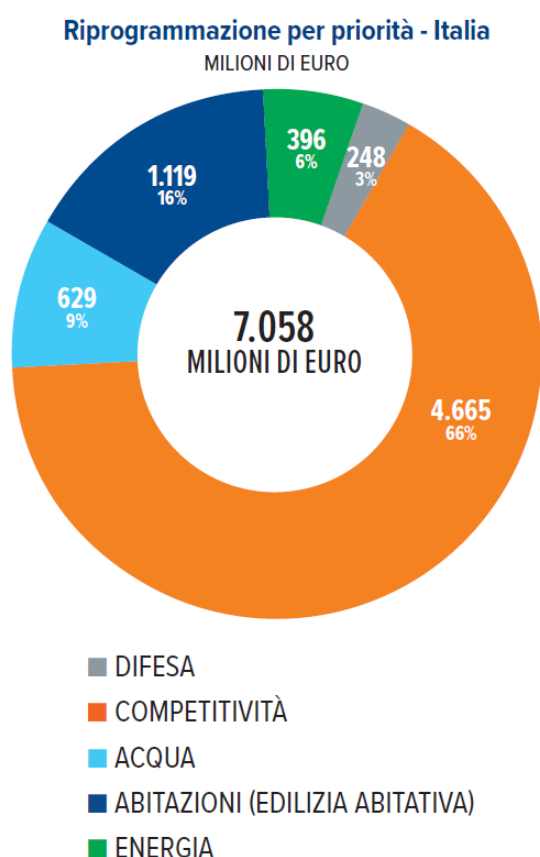
Stato di attuazione dei programmi nazionali 2021-2027 (FESR e FSE+)
al 31 dicembre 2025



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Dai dati disponibili sull'attuazione degli interventi finanziati con i fondi europei emerge come il ciclo di programmazione 2021-2027 stia progressivamente entrando nella fase di piena operatività, dopo i ritardi accumulati inizialmente a causa dell'emergenza pandemica e, successivamente, per la priorità attribuita dalle amministrazioni pubbliche agli investimenti previsti dal PNRR. I risultati conseguiti hanno consentito di superare il primo target di spesa fissato al 31 gennaio 2025, segnando un passaggio significativo nell'avanzamento della fase attuativa del ciclo di programmazione.

Tale risultato è stato favorito anche dalle modifiche introdotte con la revisione di medio termine prevista dal Regolamento (UE) 2025/1914, che ha ampliato i margini di flessibilità e rafforzato gli strumenti di sostegno all'attuazione dei Programmi. La revisione ha individuato cinque ambiti prioritari di riprogrammazione: competitività, abitazioni, acqua, energia e difesa.



Elaborazione Ance su scheda informativa della Commissione Europea

Nel complesso, **la riprogrammazione per priorità riguarda 7.058 milioni di euro**. La quota prevalente è destinata alla competitività,

con 4.665 milioni, pari al 66% del totale. Seguono gli interventi per le abitazioni, con 1.119 milioni, pari al 16%, l'acqua, con 629 milioni, pari al 9%, l'energia, con 396 milioni, pari al 6%, e la difesa, con 248 milioni, pari al 3%.

Con riferimento ai Programmi regionali, la revisione di medio termine determina una riallocazione complessiva di 4.809 milioni di euro, con una forte concentrazione nel Mezzogiorno, che assorbe circa il 77% del totale (14% al nord e 9% al centro). Gli importi più rilevanti, considerando complessivamente FESR e FSE+, riguardano: Sicilia Campania, Puglia e Calabria, cui si aggiungono valori significativi anche in Lombardia e Lazio.

Nel complesso, i risultati della revisione confermano il rafforzamento del ruolo della politica di coesione come leva di sostegno alla competitività, alla resilienza e alla realizzazione di investimenti strategici.

In tale quadro, accanto ai fondi strutturali europei, un ruolo centrale nelle politiche di riequilibrio territoriale è svolto dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC), destinato al finanziamento di investimenti pubblici e interventi di sviluppo territoriale, con una quota pari all'80% delle risorse riservata al Mezzogiorno. Alla data del 31 dicembre 2025, le risorse FSC 2021-2027 programmate attraverso gli Accordi per la Coesione ammontano a circa 29,3 miliardi di euro, con un avanzamento pari al 19,1% degli impegni e al 7,4% dei pagamenti.

Nel corso del 2025 è stata inoltre avviata la fase operativa degli Accordi per la Coesione con le Amministrazioni centrali: i primi sette Accordi, sottoscritti il 31 ottobre 2025, attivano investimenti complessivi per circa 3,4 miliardi di euro, di cui 2 miliardi finanziati dal FSC 2021-2027 e 1,4 miliardi di cofinanziamenti. Una quota rilevante degli interventi riguarda ambiti ad alta intensità infrastrutturale, tra cui energia, gestione delle risorse idriche, prevenzione del rischio idrogeologico, valorizzazione del patrimonio e infrastrutture materiali e digitali, con ricadute dirette per il settore delle costruzioni.