Città da vivere

Come rilanciare il modello della città italiana

4 MARZO 2026

Flavio Monosilio

Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi

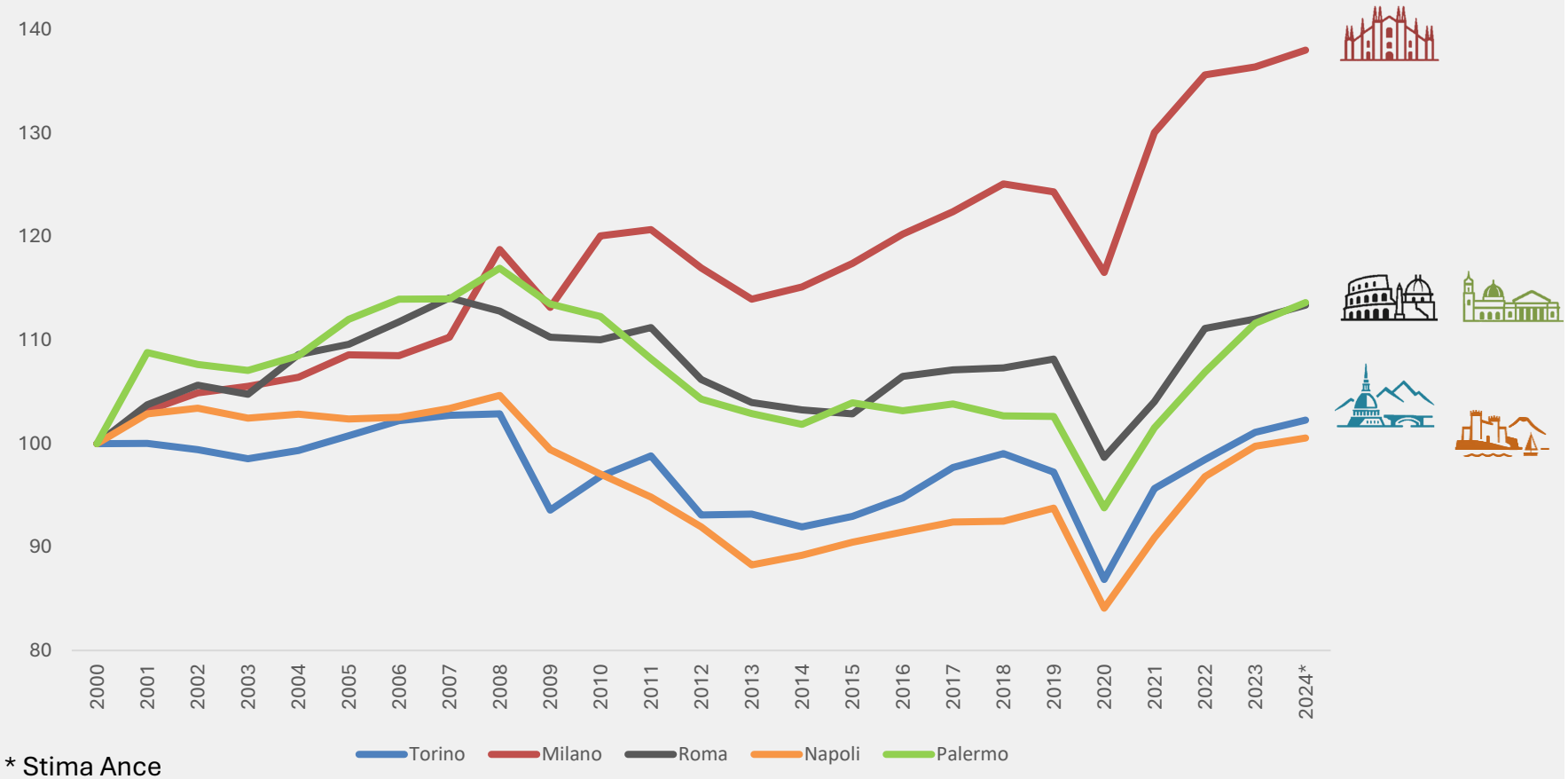
ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

ANCE MILANO LODI MONZA E BRIANZA

ANDAMENTO DELL'ECONOMIA

PRODOTTO INTERNO LORDO

Prezzi costanti - n. i. 2000=100



* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

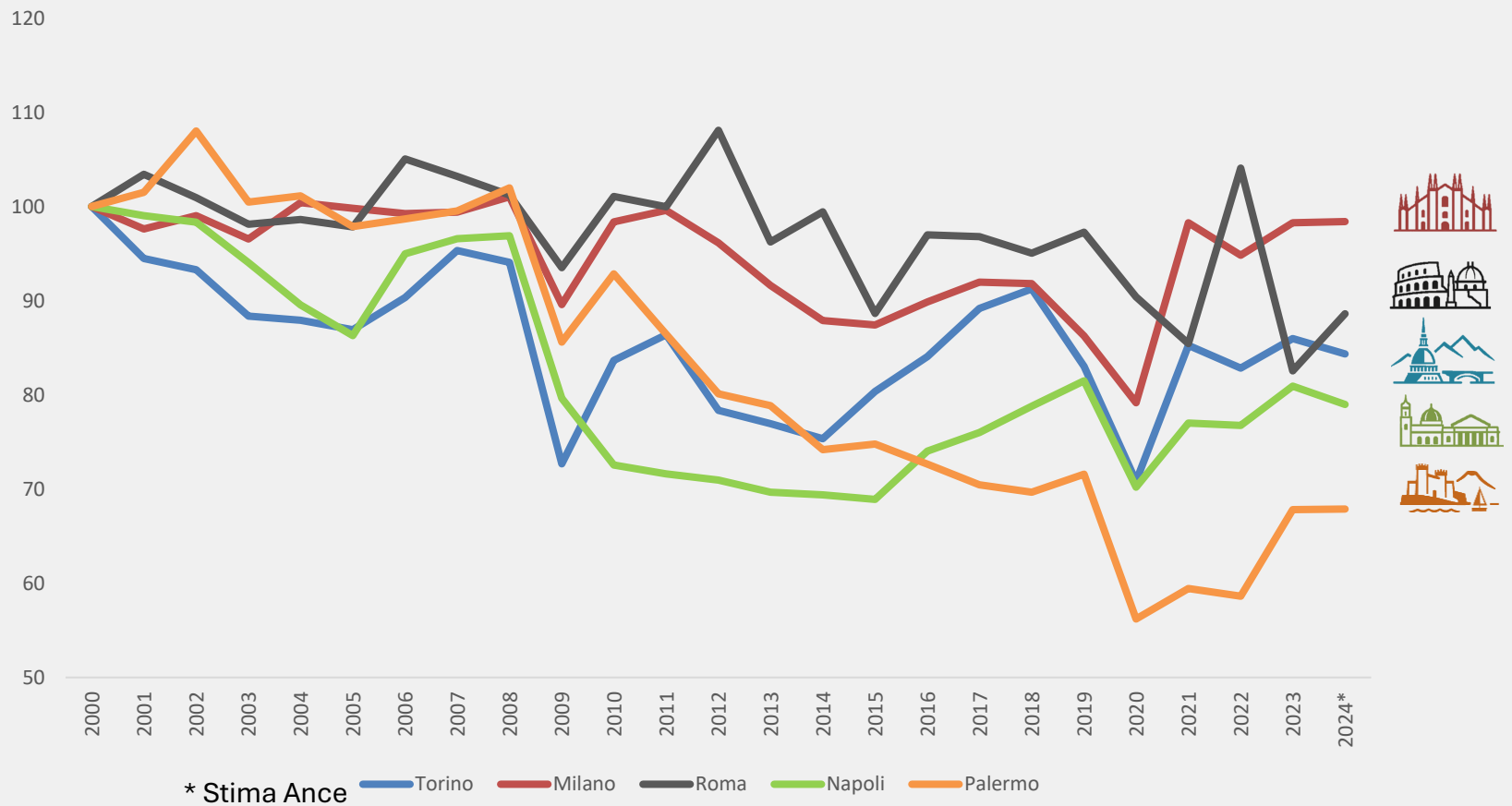
L'andamento ,del PIL premia Milano, che è riuscita ad anticipare le dinamiche di crescita e attenuare quelle di riduzione. E' l'unica area a presentare un PIL maggiore di quello del 2008 (+16,2%). Roma e Torino sono sostanzialmente al livello pre-crisi (rispettivamente +0,5% e -0,6%).

Palermo e Napoli si confrontano con un calo sensibile rispetto a 16 anni prima (-2,8% e -3,9%)

ANDAMENTO DELL'ECONOMIA

VALORE AGGIUNTO INDUSTRIA IN SENSO STRETTO

Prezzi costanti – n.i. 2000=100



* Stima Ance

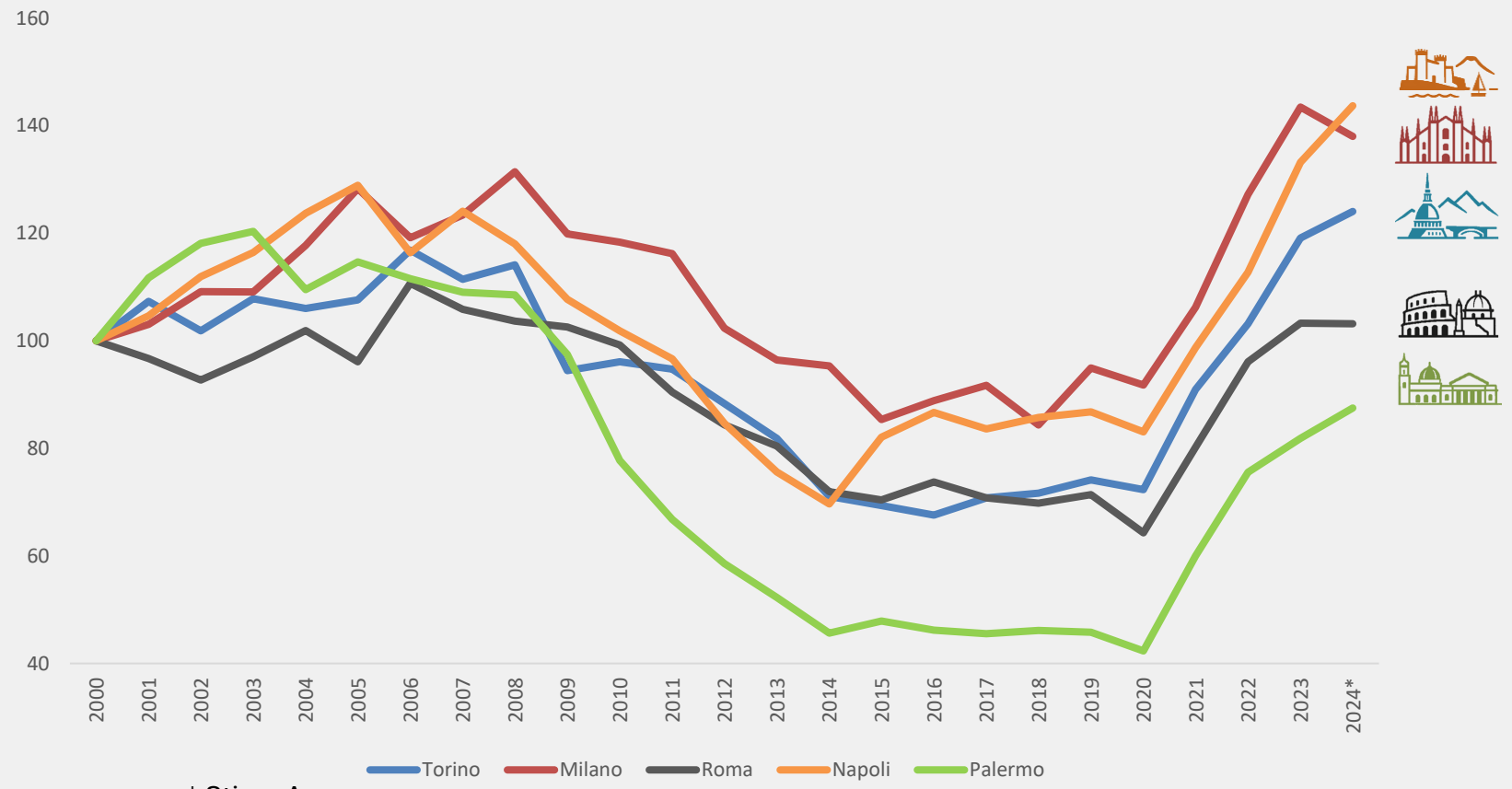
Elaborazione Ance su dati Istat

Un andamento che ha visto ridurre sensibilmente e ovunque il contributo dell'industria …

ANDAMENTO DELL'ECONOMIA

VALORE AGGIUNTO COSTRUZIONI

Prezzi costanti – n.i. 2000=100



* Stima Ance

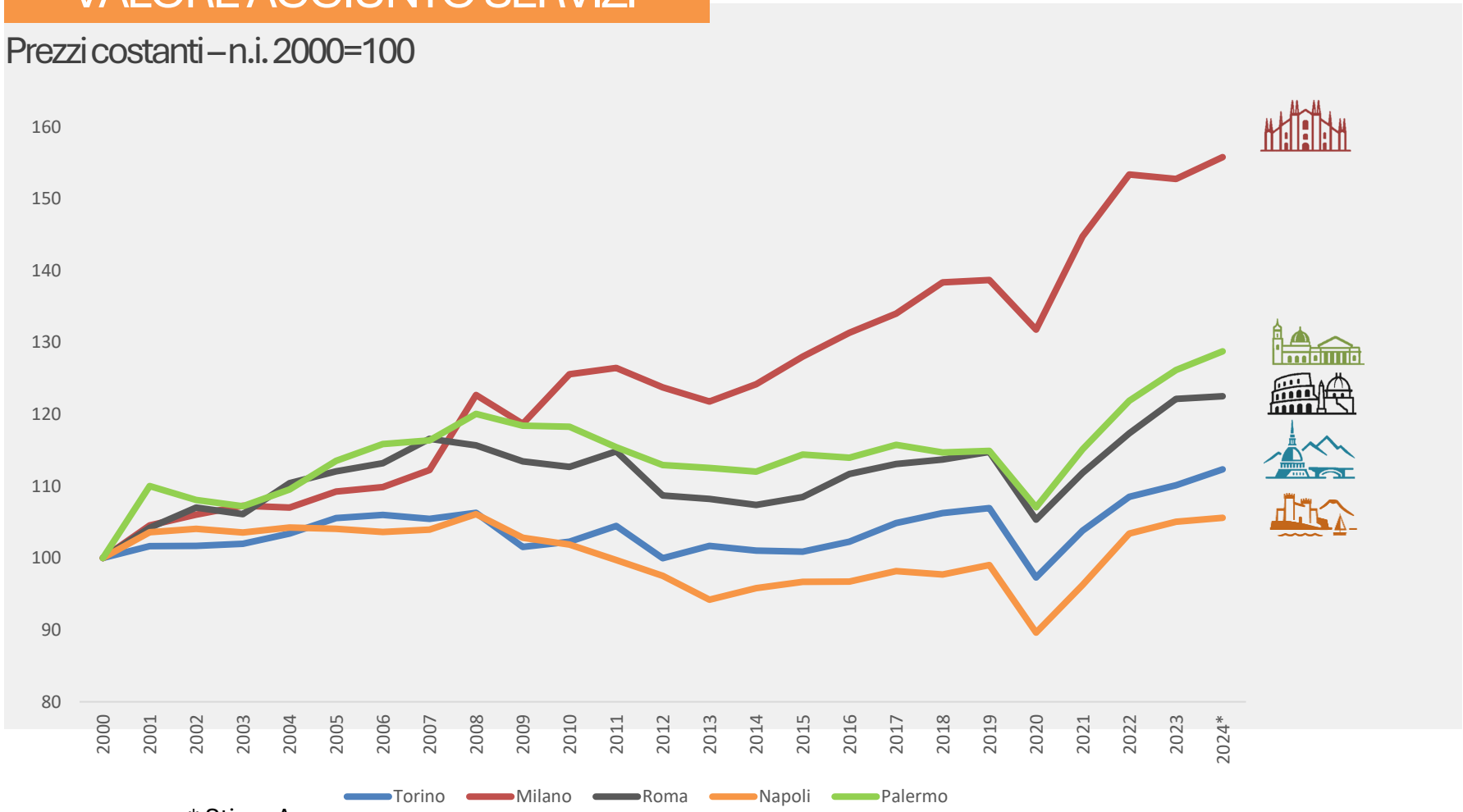
Elaborazione Ance su dati Istat

... mentre ha mostrato andamenti più dinamici nel settore delle costruzioni.

Sebbene sia Napoli ad aver dimostrato la performance migliore nella ripresa post-pandemica, Milano ha visto un andamento anticipatore rispetto alla dinamica generale, con un aumento più costante nella fase espansiva 2000-2008 e con un calo meno drammatico nel periodo 2009-2020.

ANDAMENTO DELL'ECONOMIA

VALORE AGGIUNTO SERVIZI



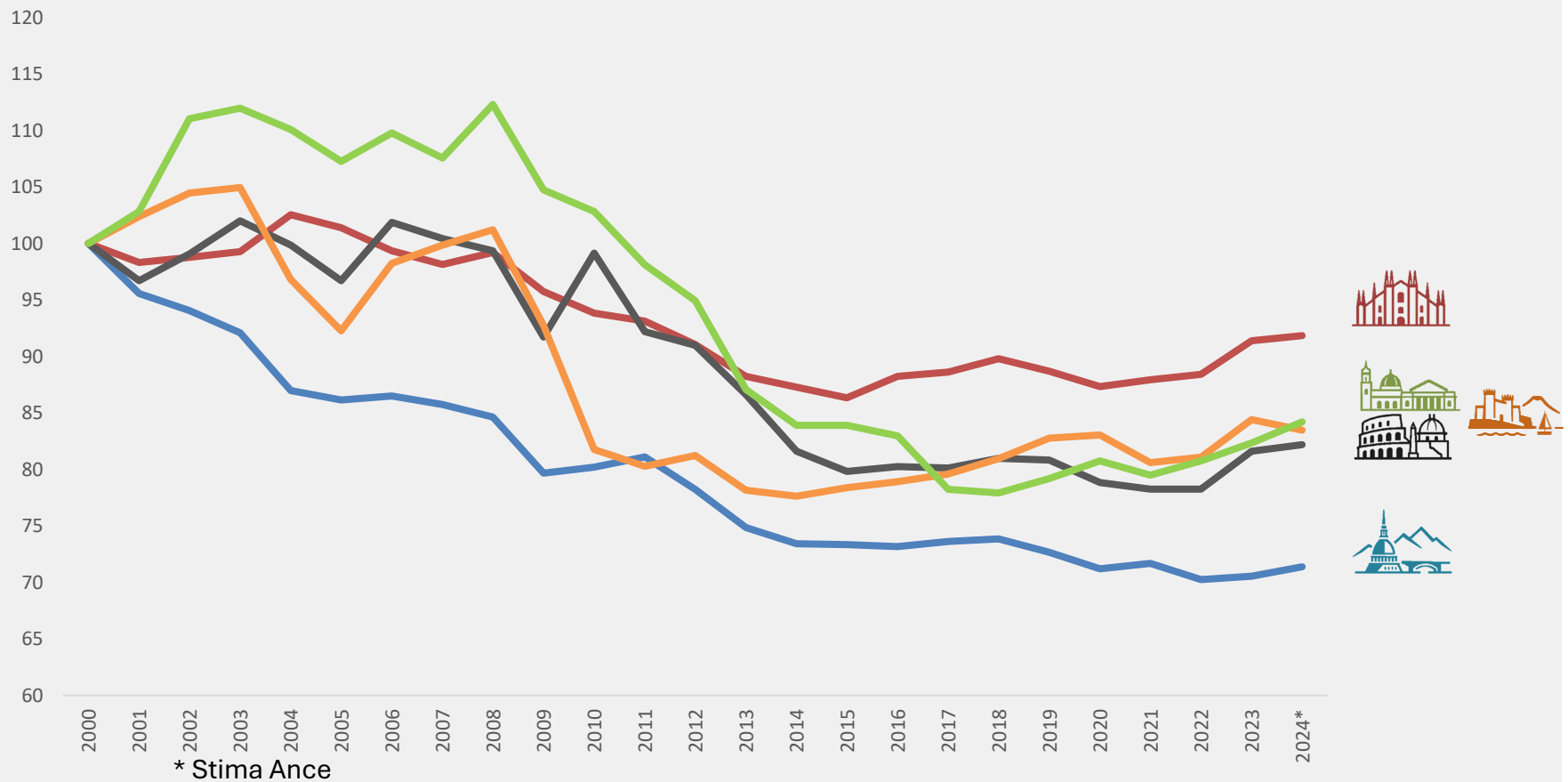
* Stima Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

Positivo, ovunque, il contributo dei servizi, con incrementi particolarmente vistosi a Milano (+56%), importanti a Palermo e Roma (+29% e +22%), meno dinamici a Torino (+12% e a Napoli (+5,6%).

OCCUPAZIONE

OCCUPATI INDUSTRIA IN SENSO STRETTO

n.i. 2000=100



* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

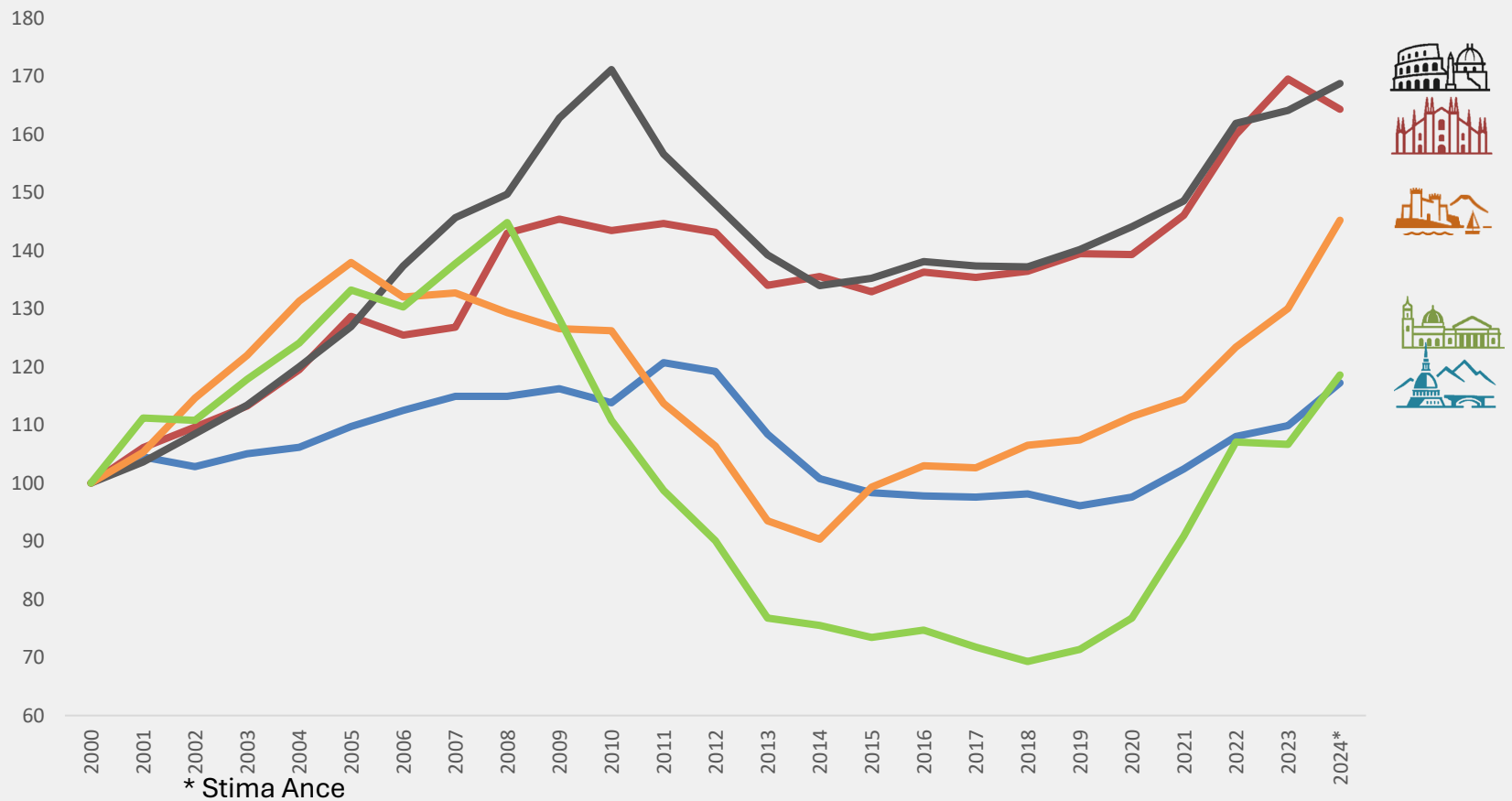
Allo stesso modo, il contributo dei settori all'occupazione è stato diversificato.

Negativo ovunque il contributo occupazionale dell'industria

OCCUPAZIONE

OCCUPATI COSTRUZIONI

n.i. 2000=100



* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

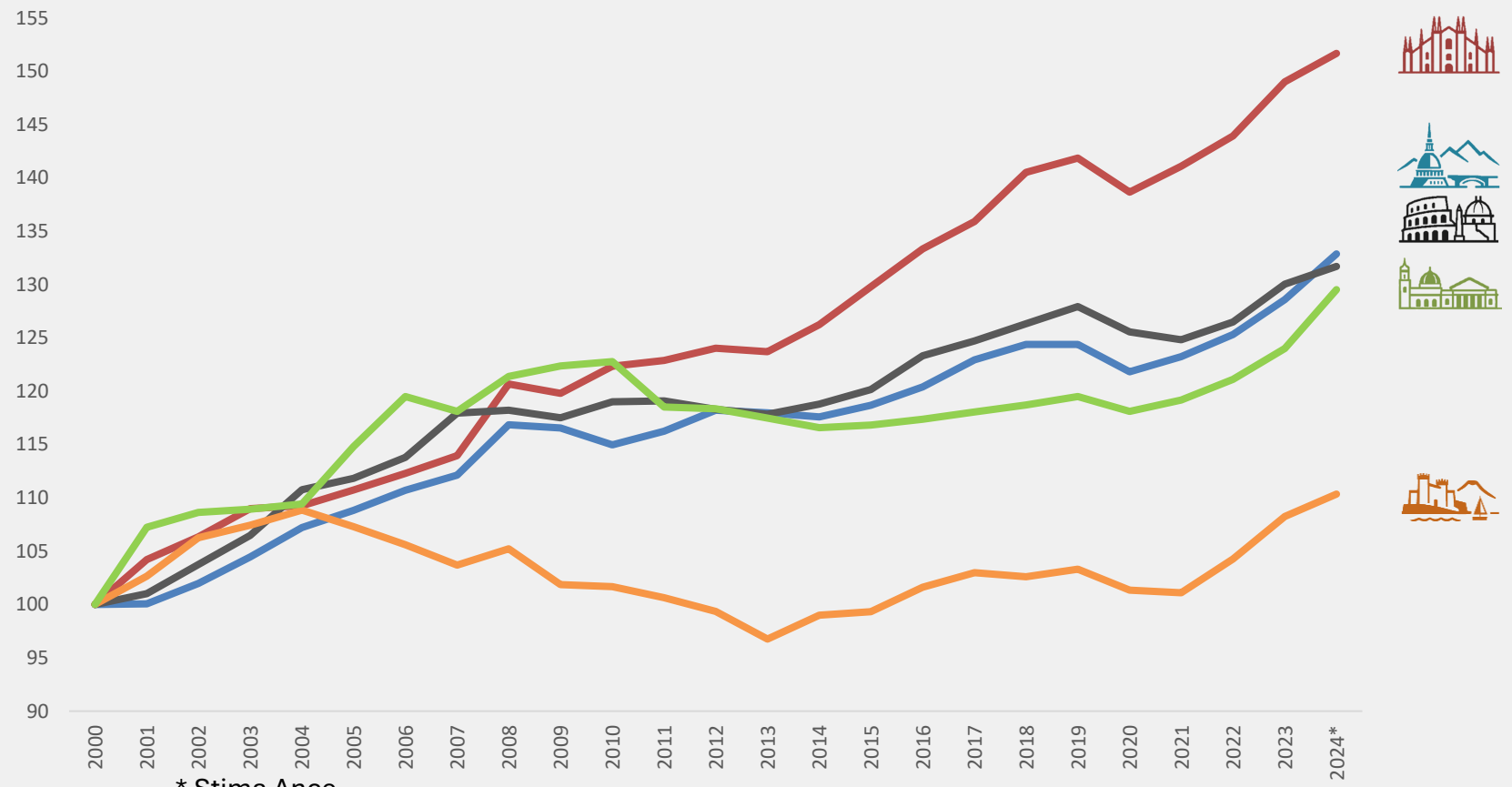
Positivo, invece, il contributo delle costruzioni, con andamenti che risentono fortemente delle fasi espansive e di crisi.

Nel periodo considerato, Roma ha mostrato una tenuta maggiore rispetto alla crisi del 2008, mentre Milano ha avuto un andamento meno discontinuo nel lungo periodo.

OCCUPAZIONE

OCCUPATI SERVIZI

n.i. 2000=100



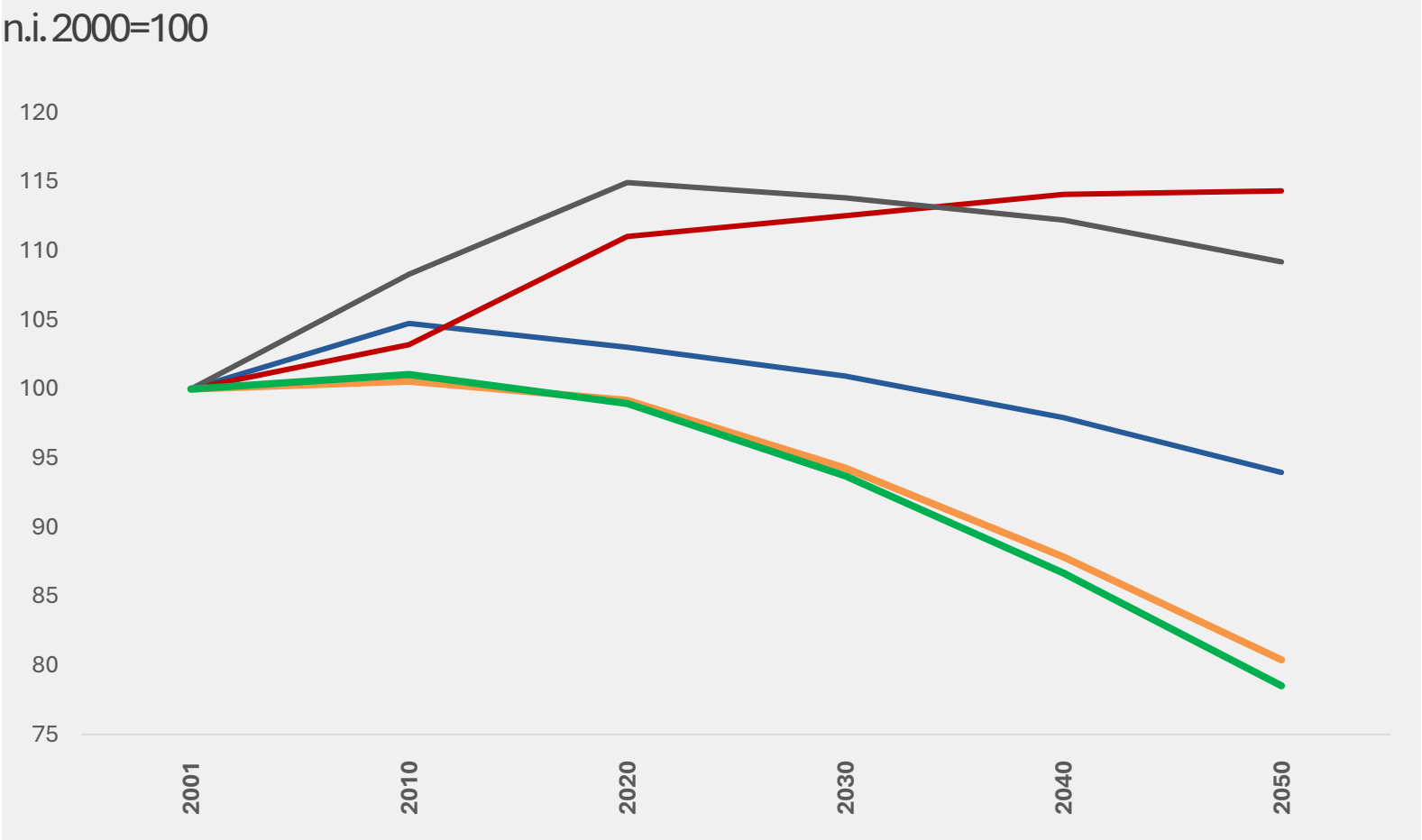
* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Marcato, rispetto all'occupazione, il contributo dei servizi dal 2000 ad oggi è stato positivo, soprattutto a Milano (+52%), ma anche a Torino(+33%), Roma (+32%) e Palermo (+29,5%). Debole il contributo nell'area napoletana (+10%).

DEMOGRAFIA

POPOLAZIONE RESIDENTE



*Per il periodo 2026-2050 si fa riferimento alle previsioni demografiche ISTAT (scenario mediano)

Nel 2050 rispetto al 2001:

+ 421.000

+ 340.000

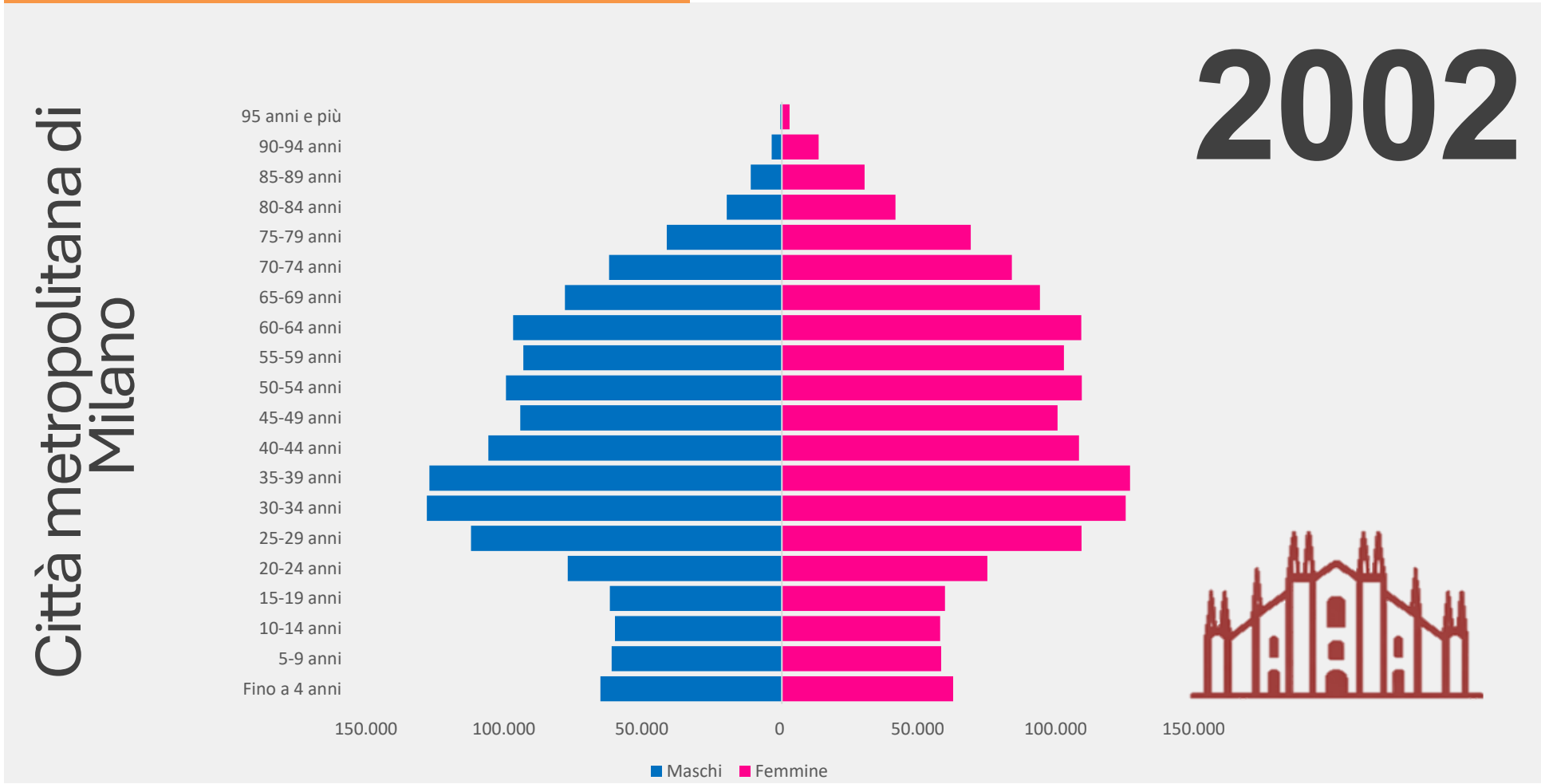
- 131.000

- 600.000

- 265.000

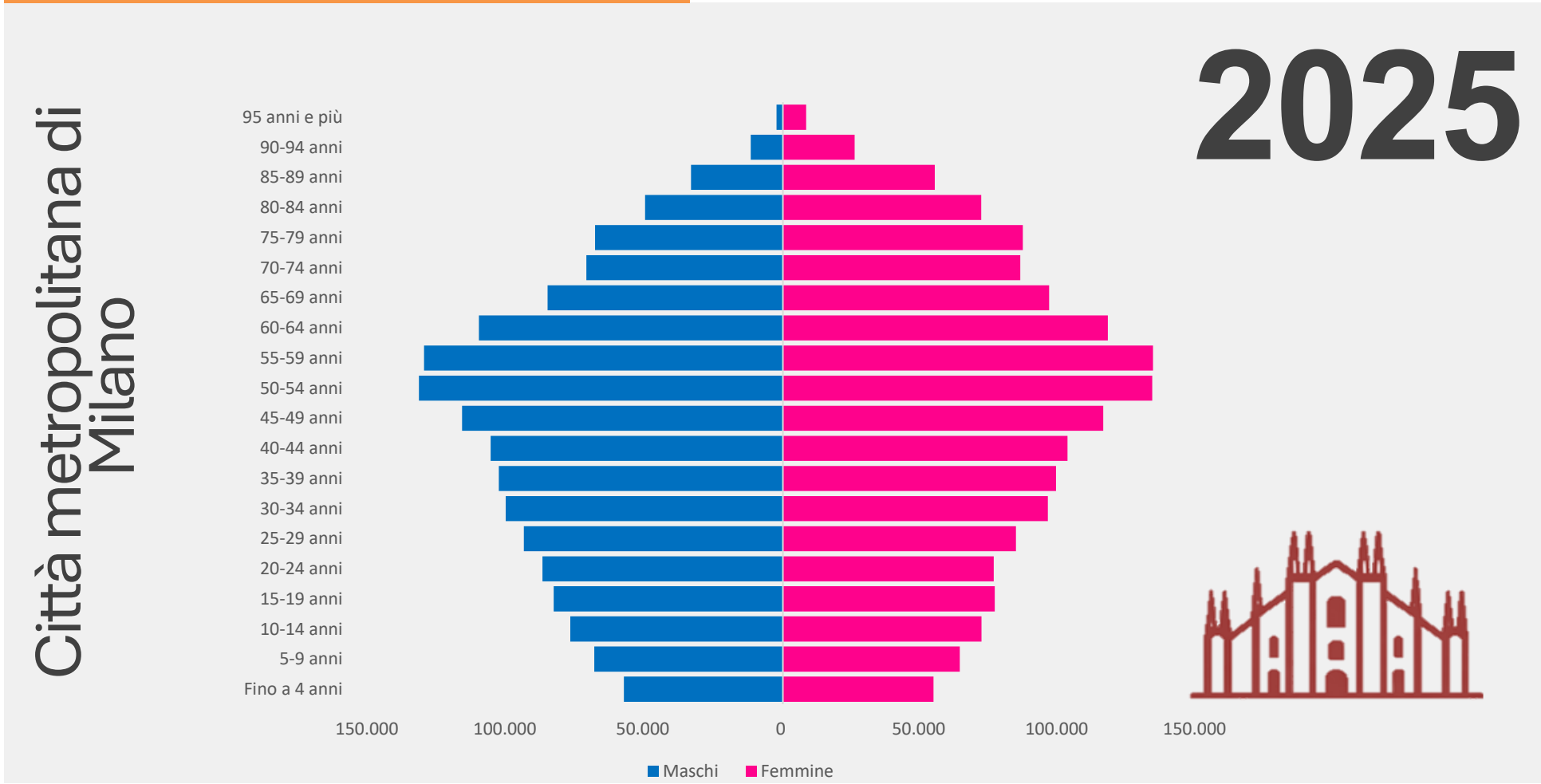
DEMOGRAFIA

POPOLAZIONE PER FASCIA D'ETA'



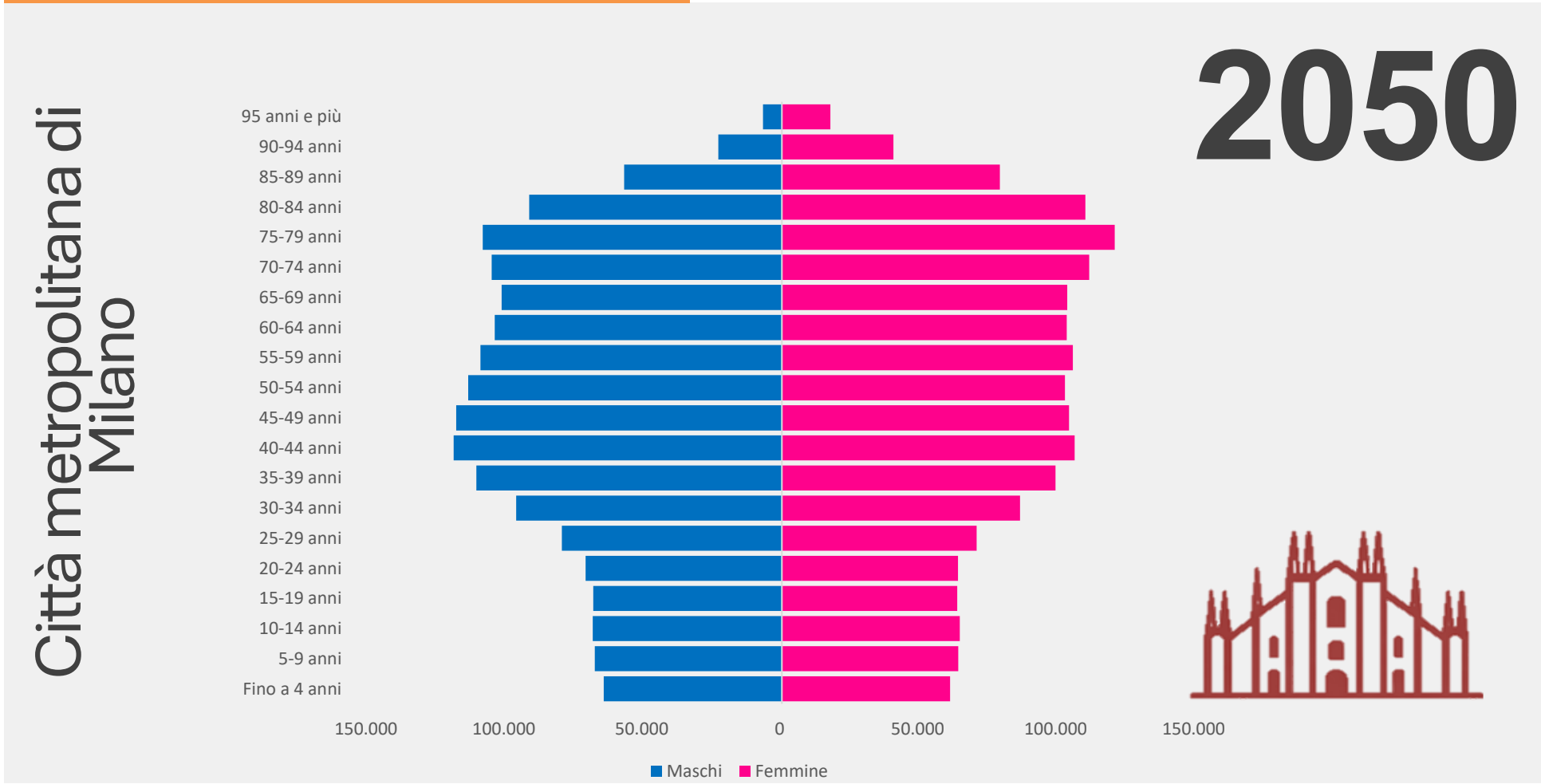
DEMOGRAFIA

POPOLAZIONE PER FASCIA D'ETA'



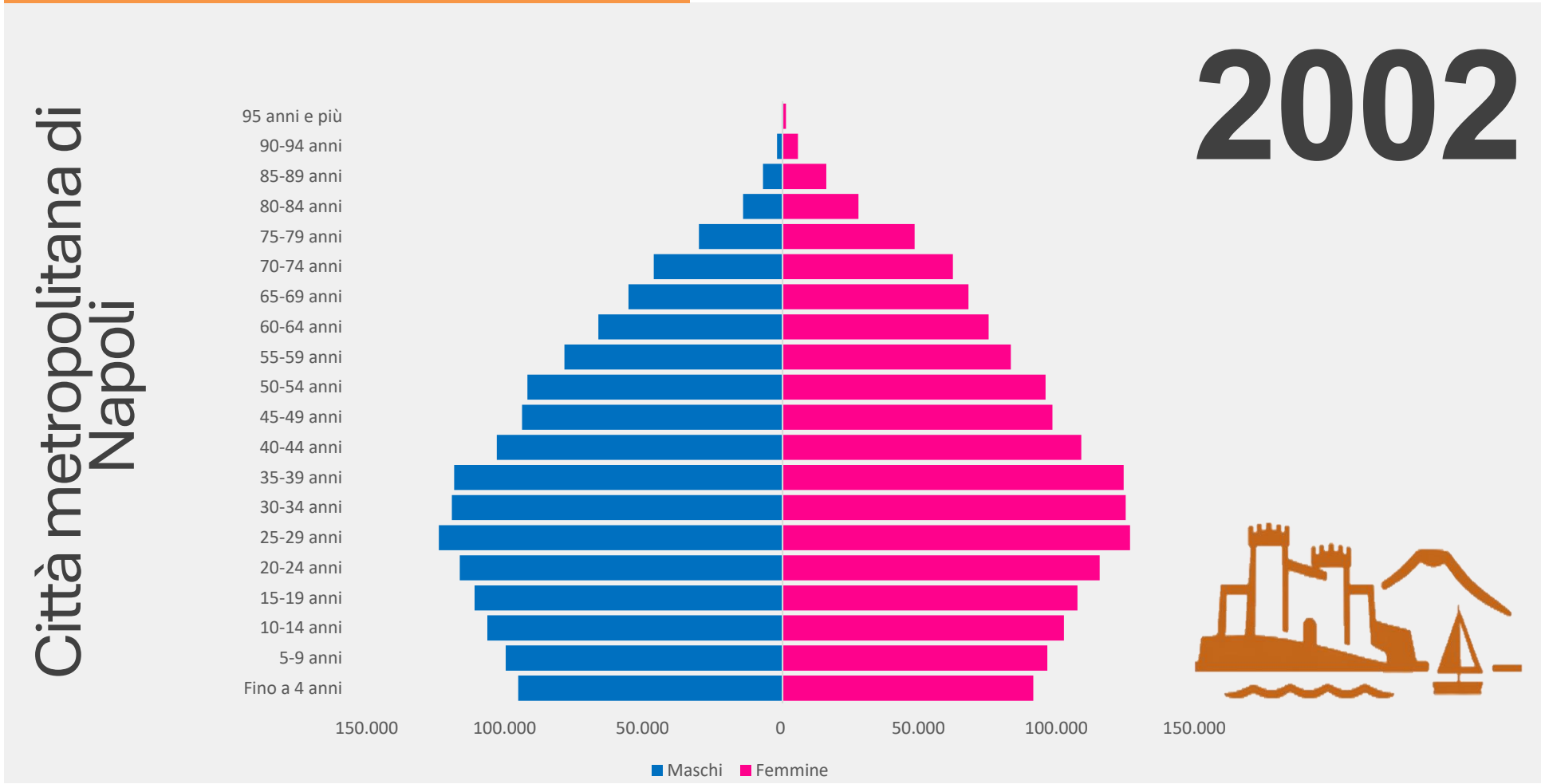
DEMOGRAFIA

POPOLAZIONE PER FASCIA D'ETA'



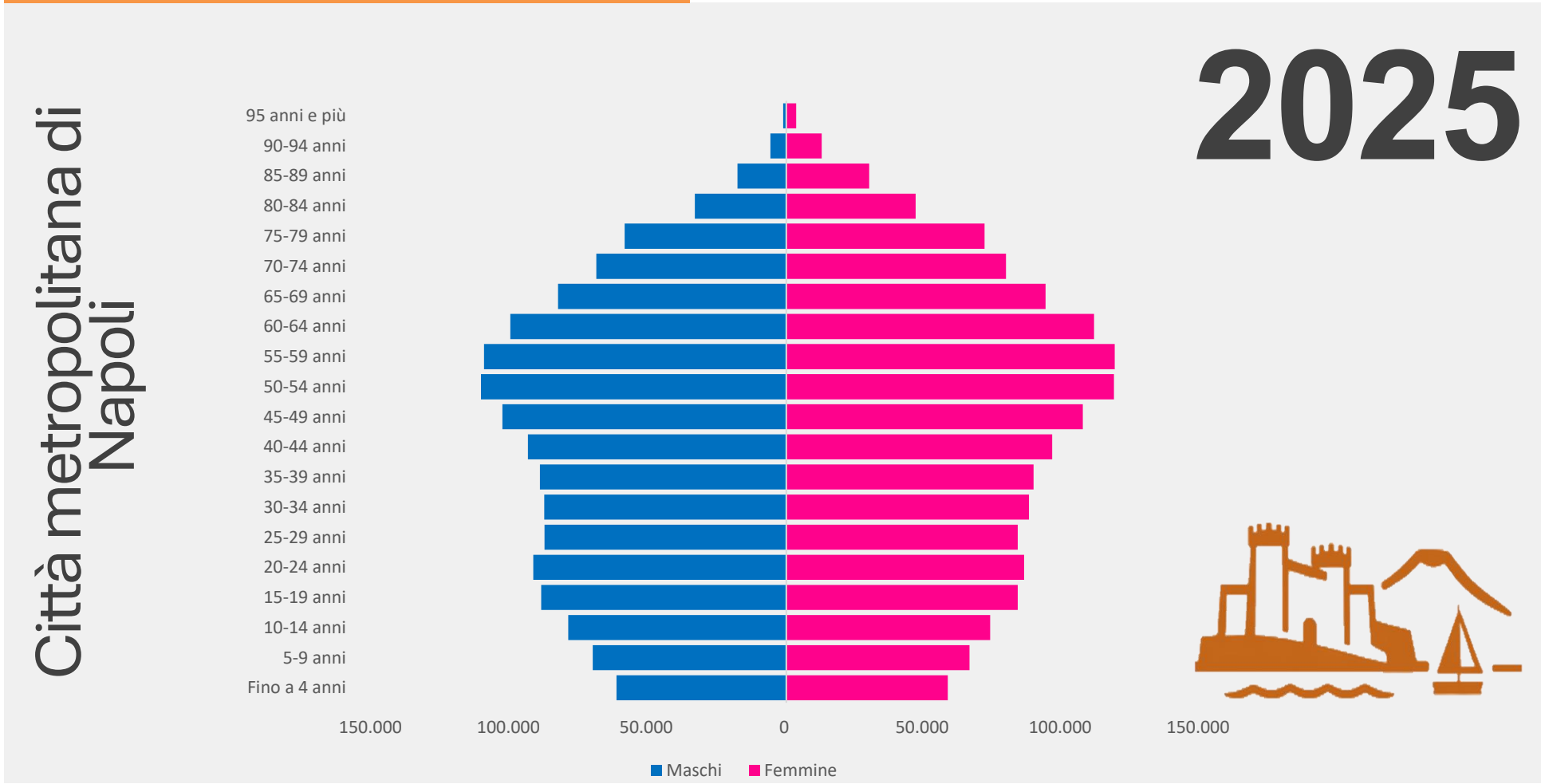
DEMOGRAFIA

POPOLAZIONE PER FASCIA D'ETA'



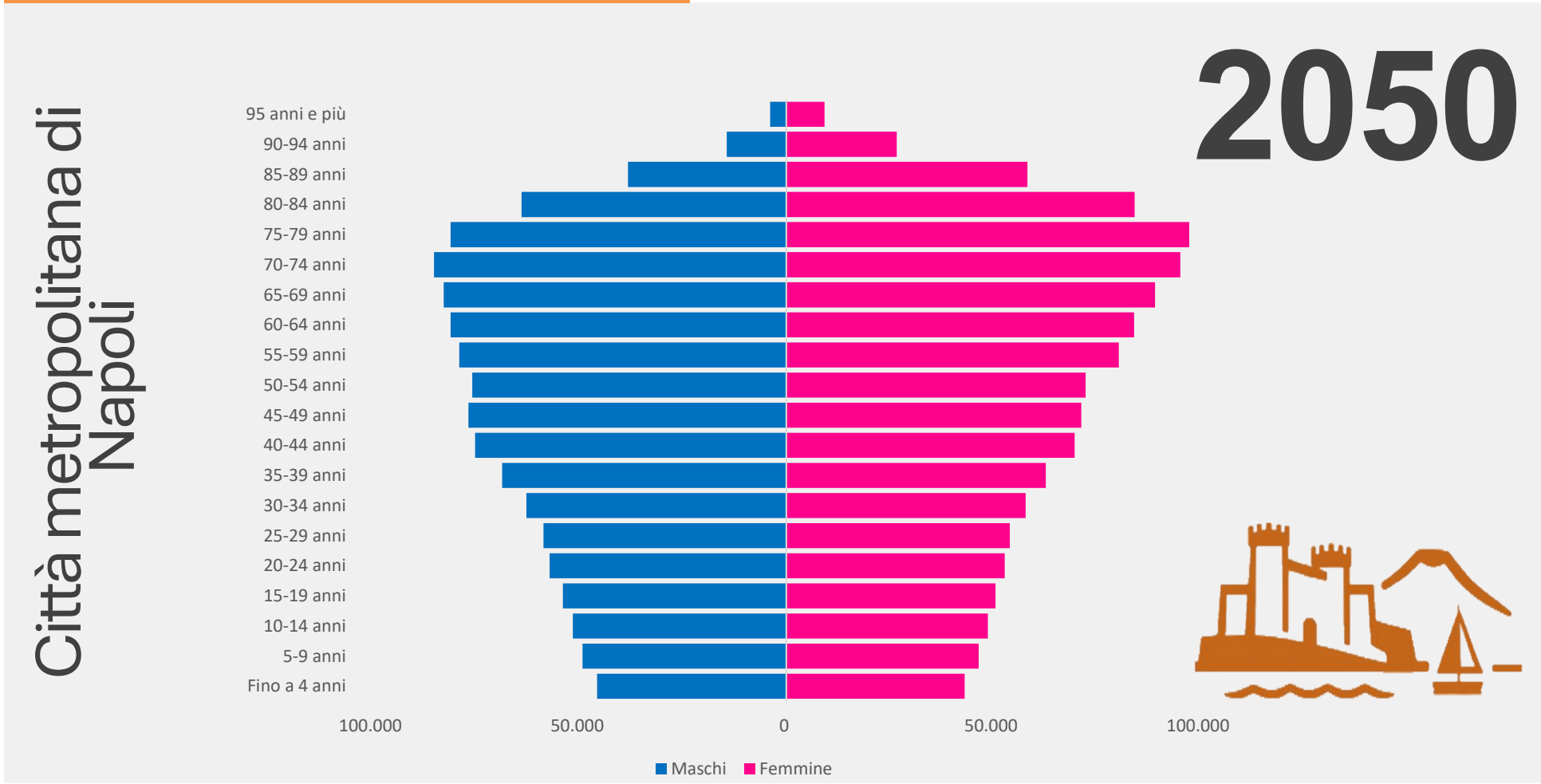
DEMOGRAFIA

POPOLAZIONE PER FASCIA D'ETA'



DEMOGRAFIA

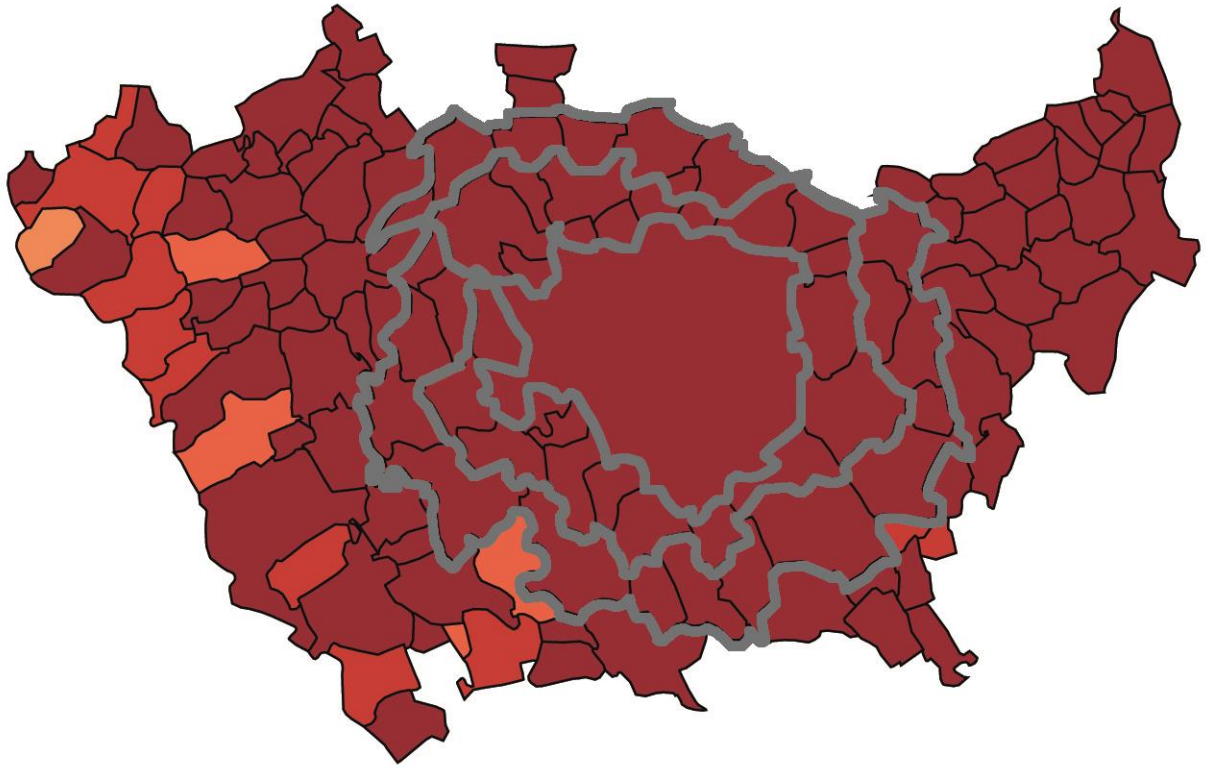
POPOLAZIONE PER FASCIA D'ETA'



ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE

Città metropolitana di Milano



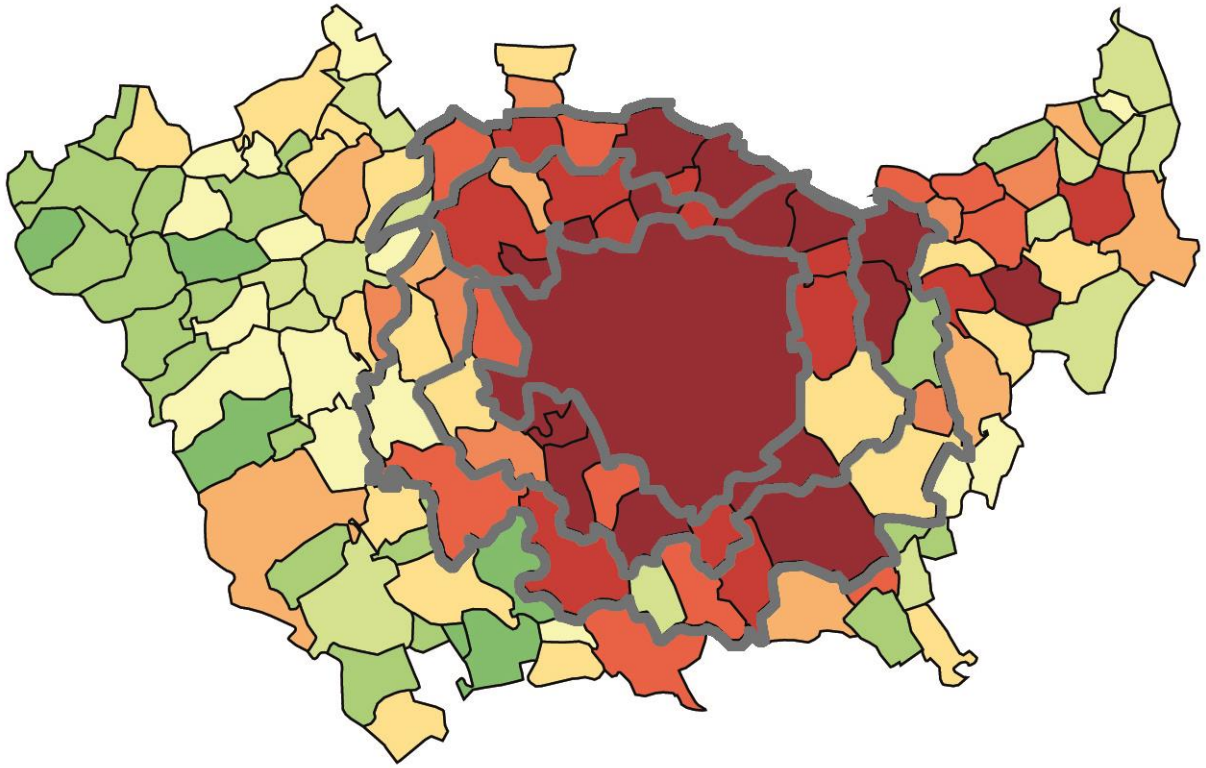
Molto accessibile
Accessibile
Poco accessibile
Non accessibile

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

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE

Città metropolitana di Milano



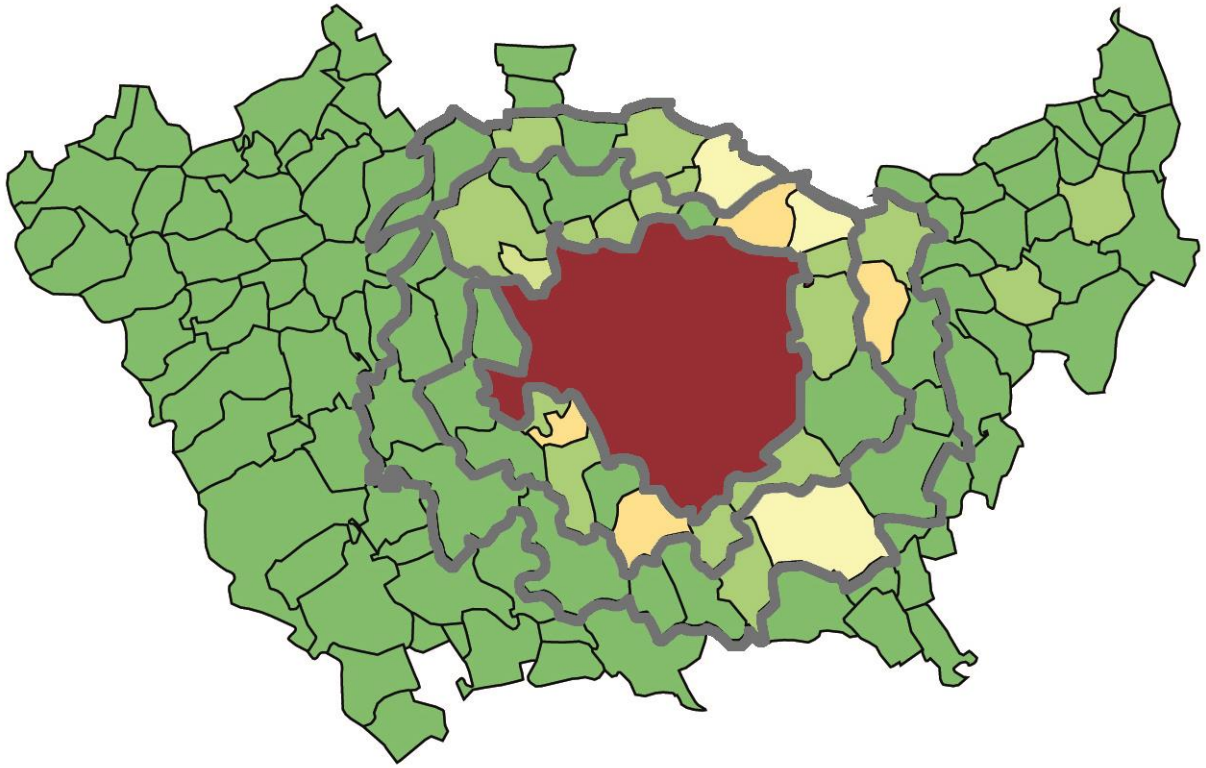
Molto accessibile
Accessibile
Poco accessibile
Non accessibile

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

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 4° QUINTILE

Città metropolitana di Milano



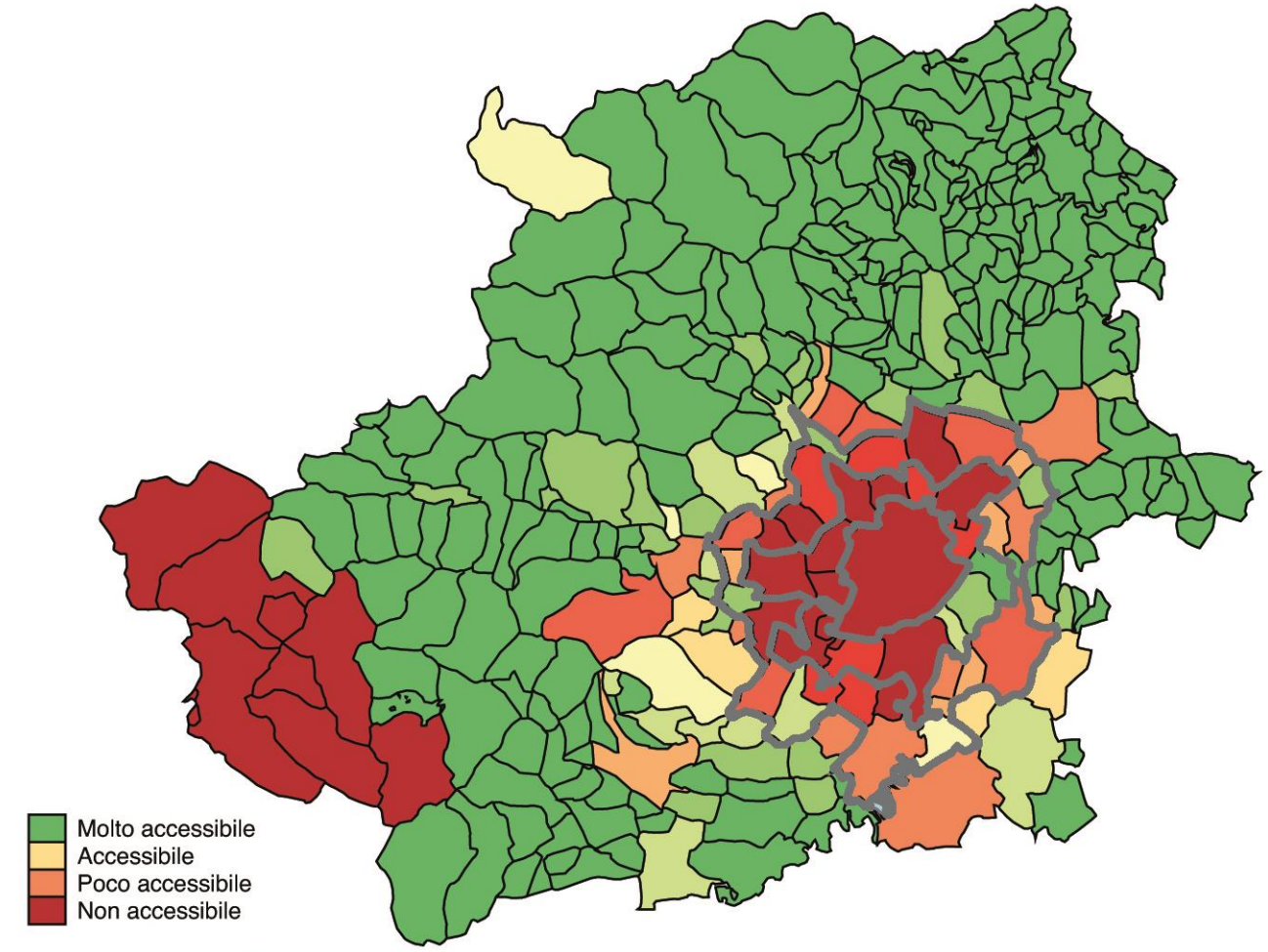
Molto accessibile
Accessibile
Poco accessibile
Non accessibile

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

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE

Città metropolitana di Torino

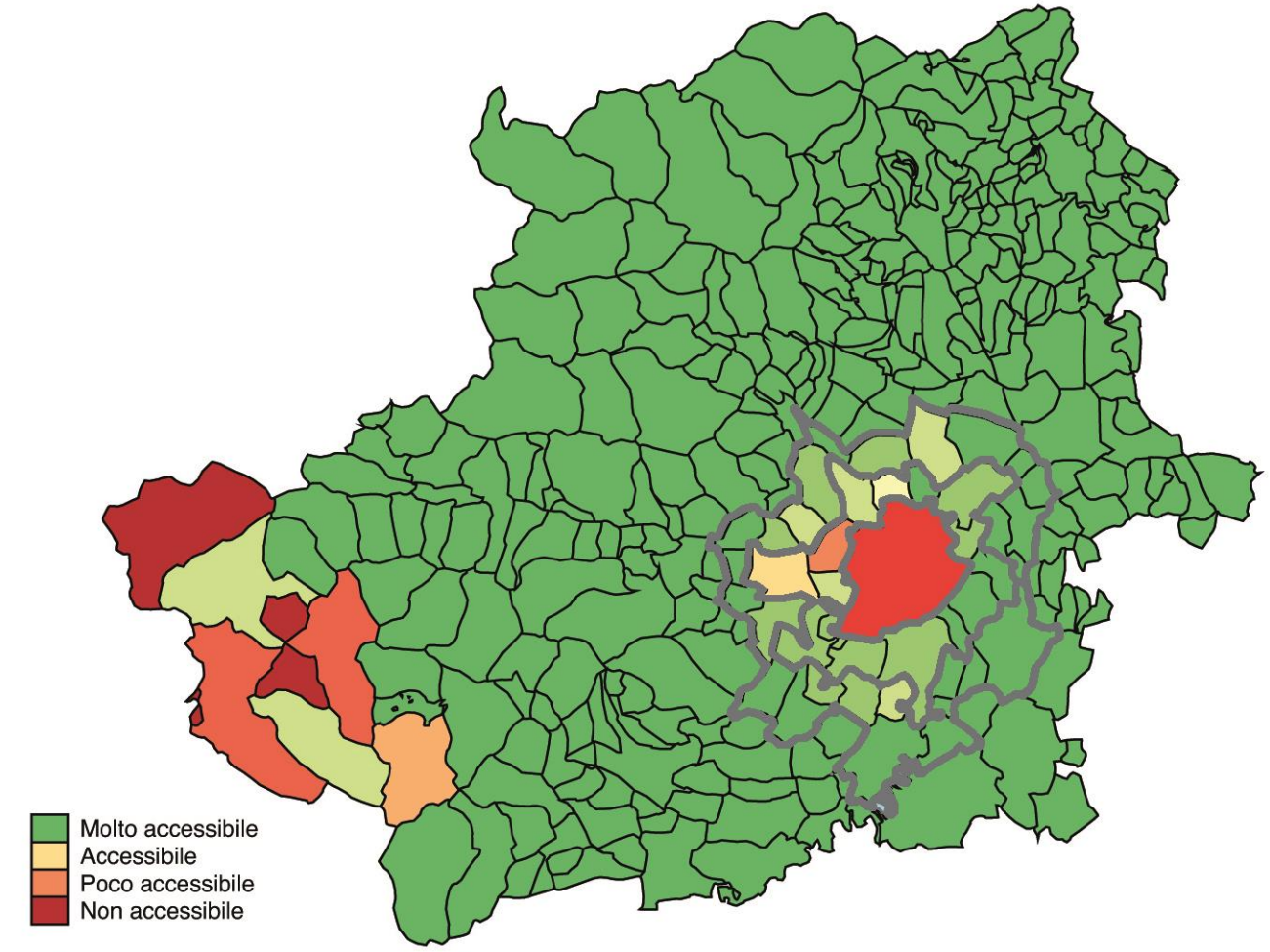


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE

Città metropolitana di Torino

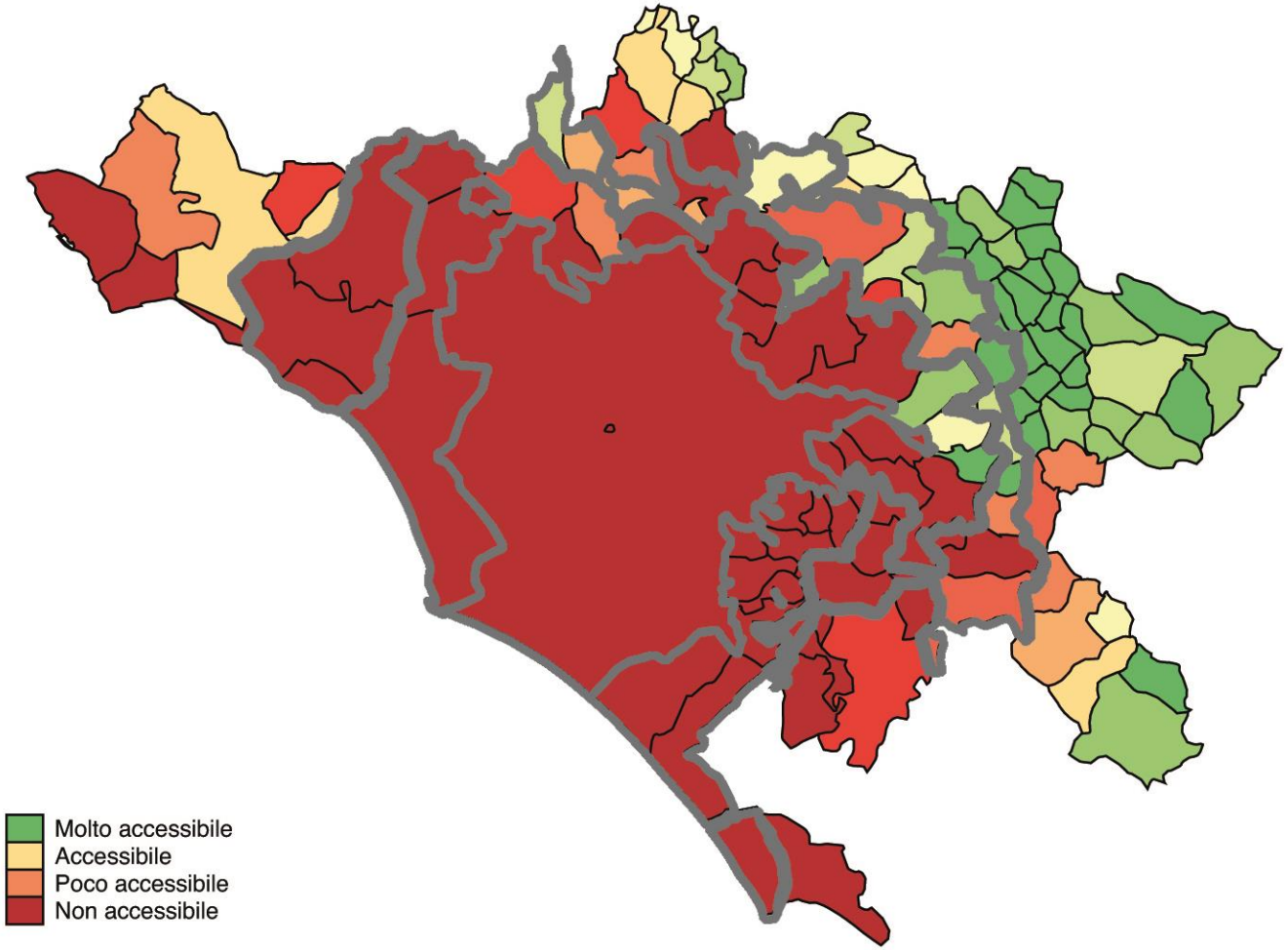


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE

Città metropolitana di Roma

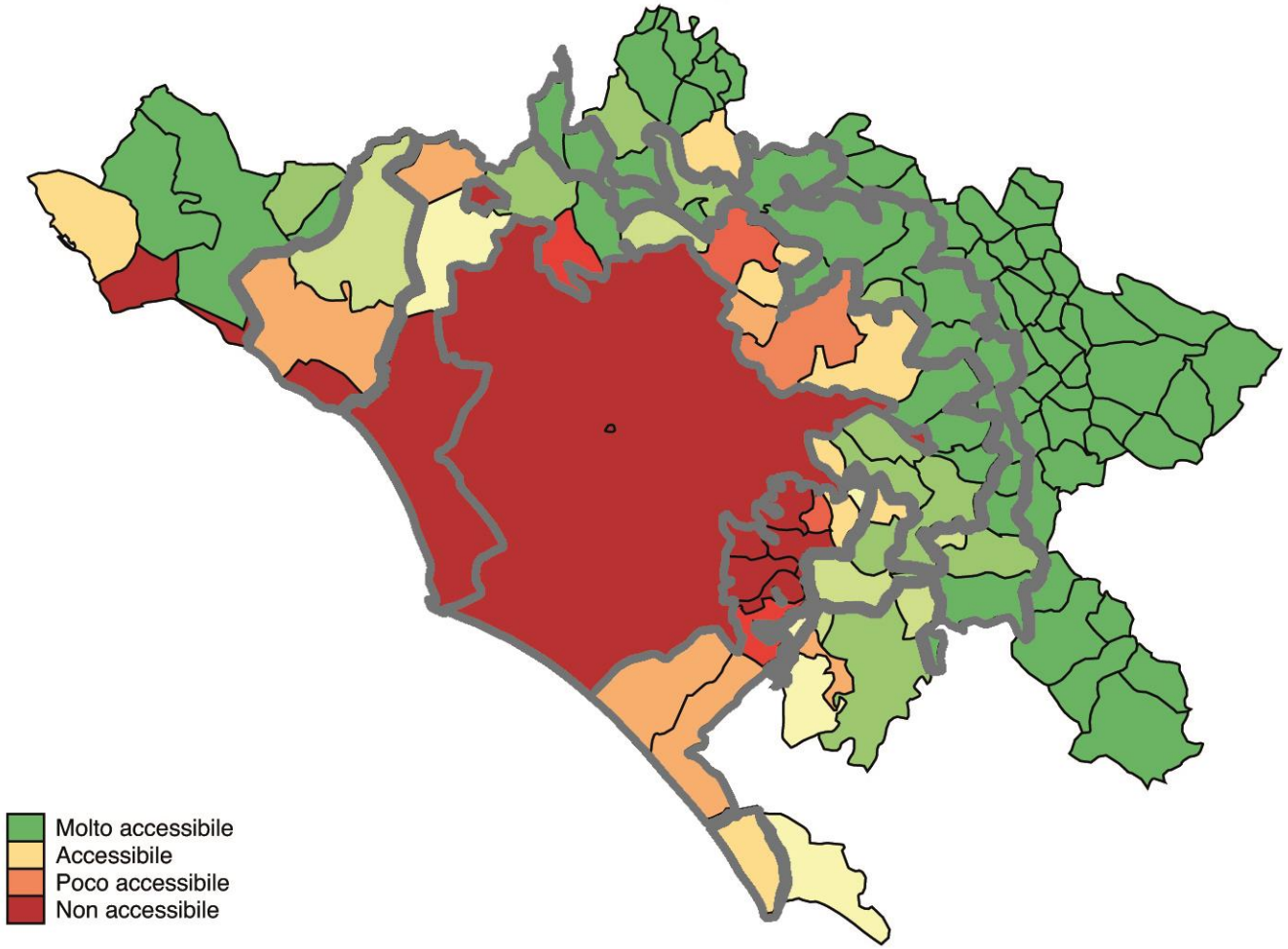


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE

Città metropolitana di Roma

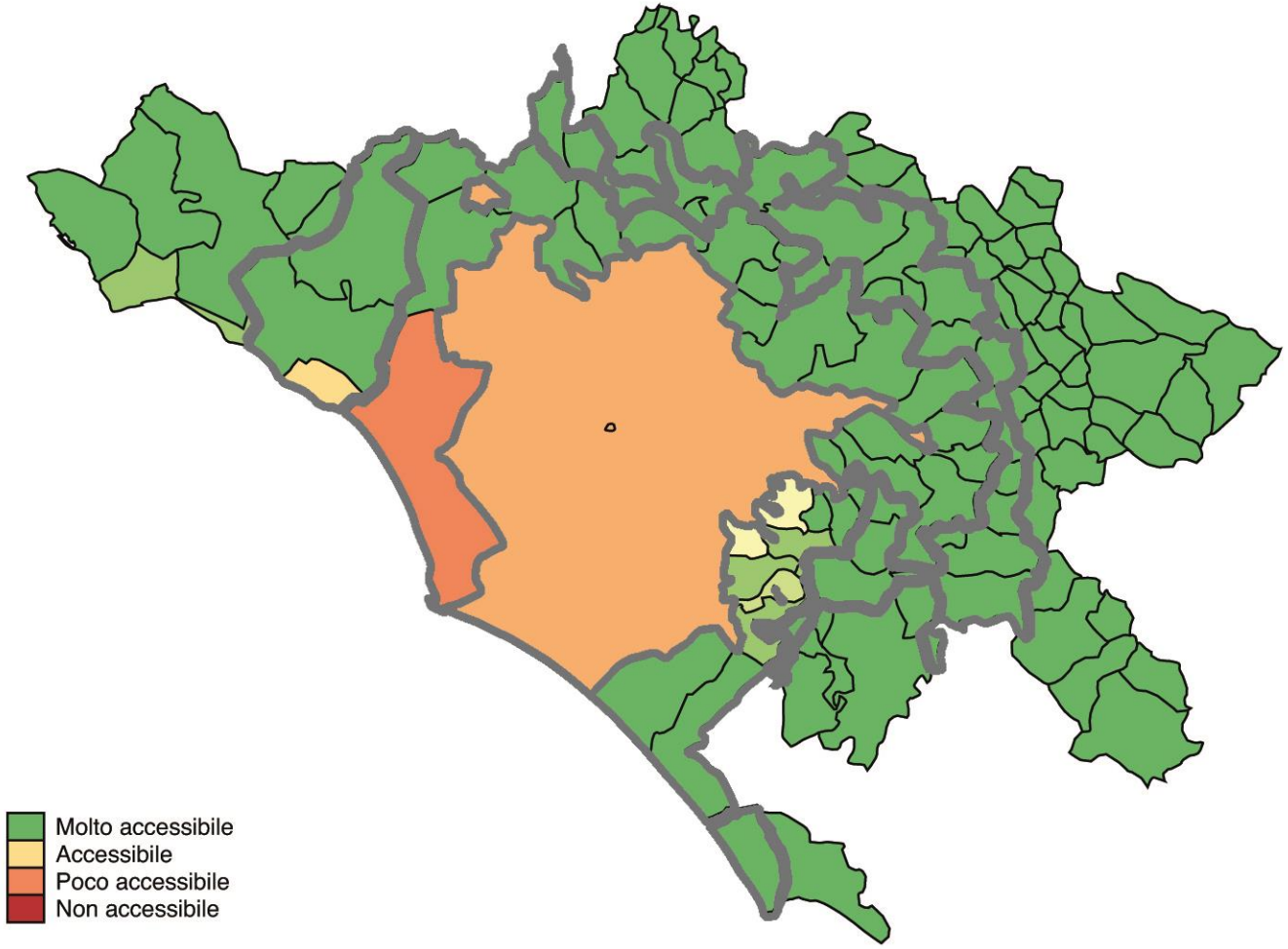


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 4° QUINTILE

Città metropolitana di Roma

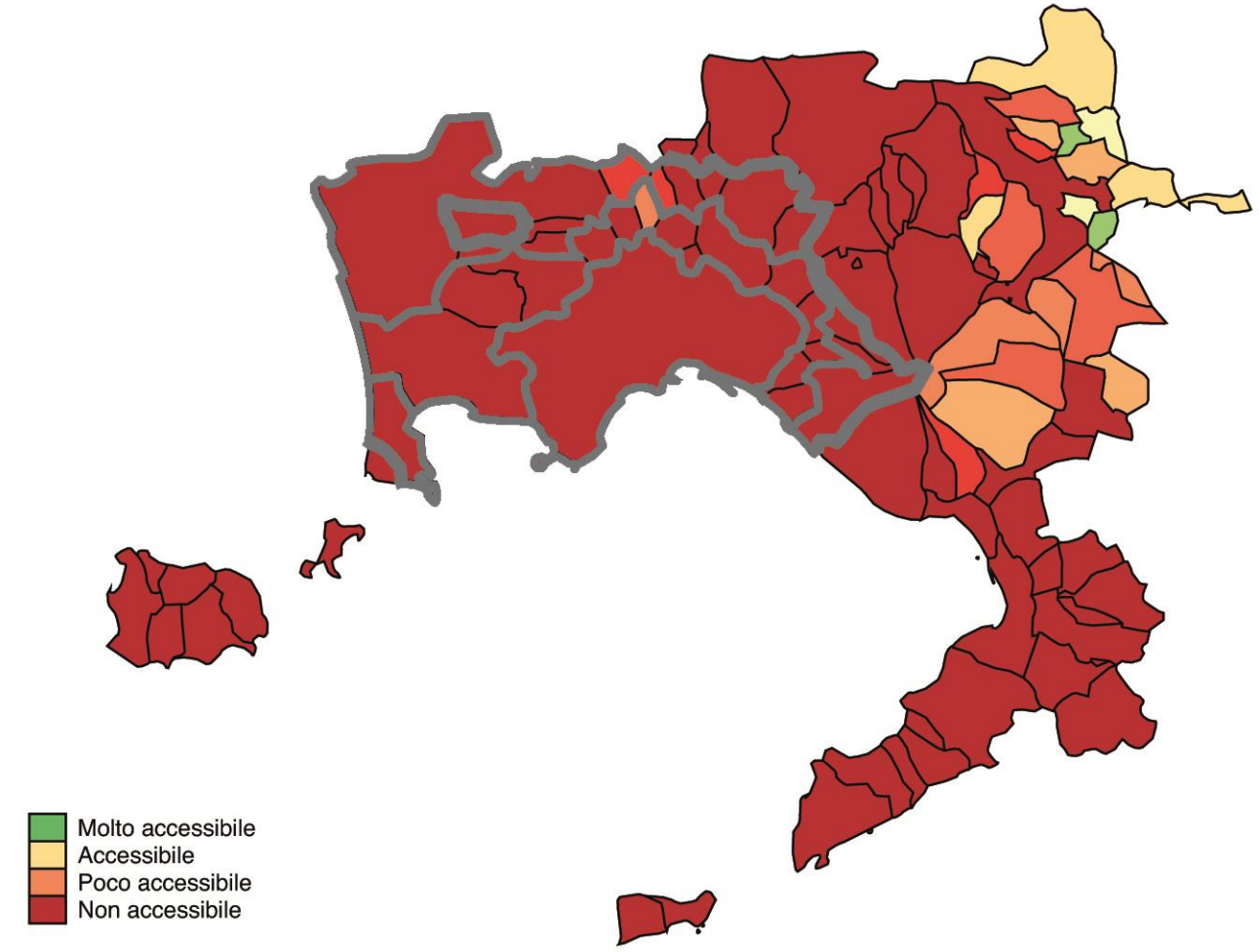


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE

Città metropolitana di Napoli

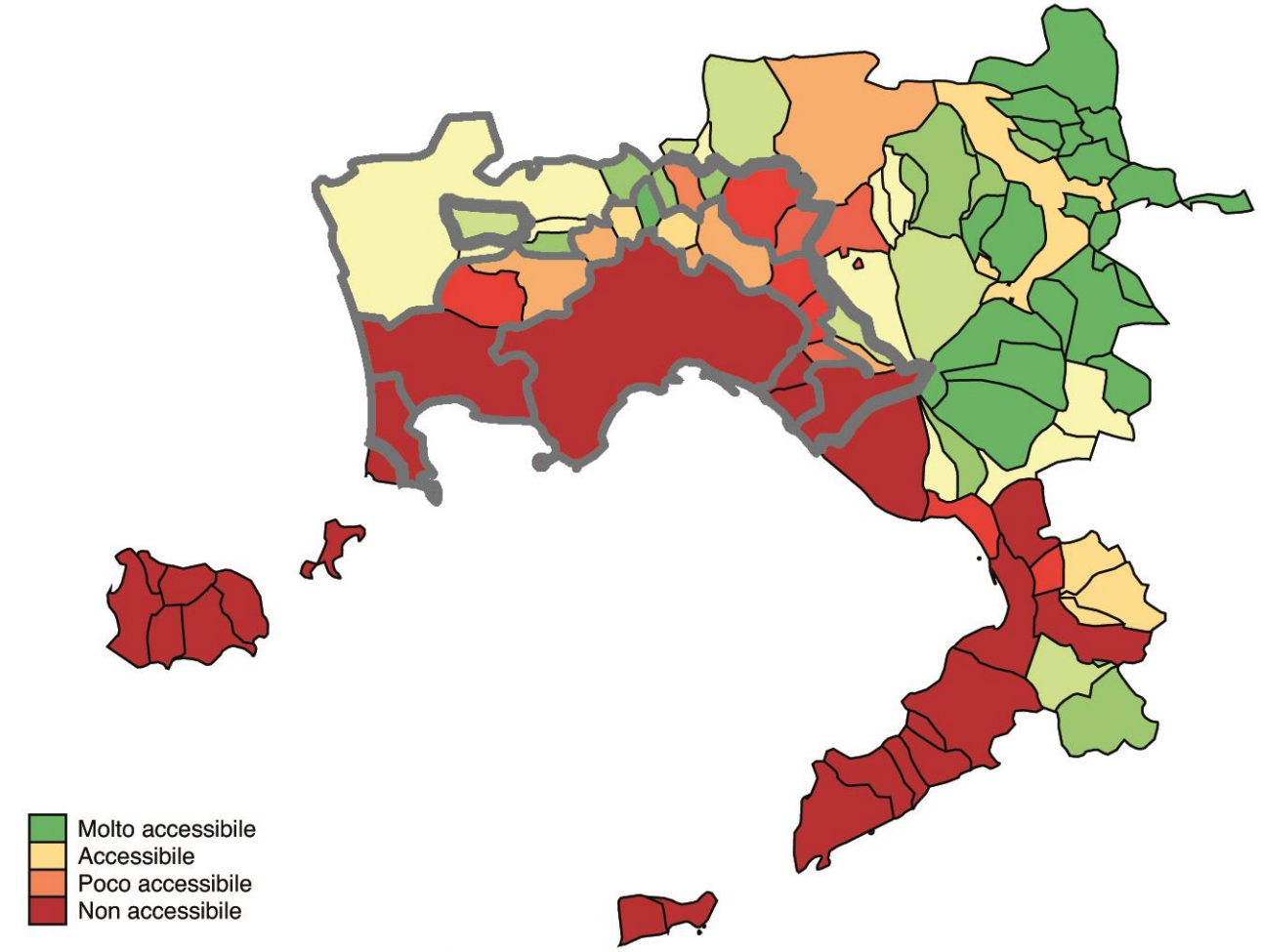


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE

Città metropolitana di Napoli

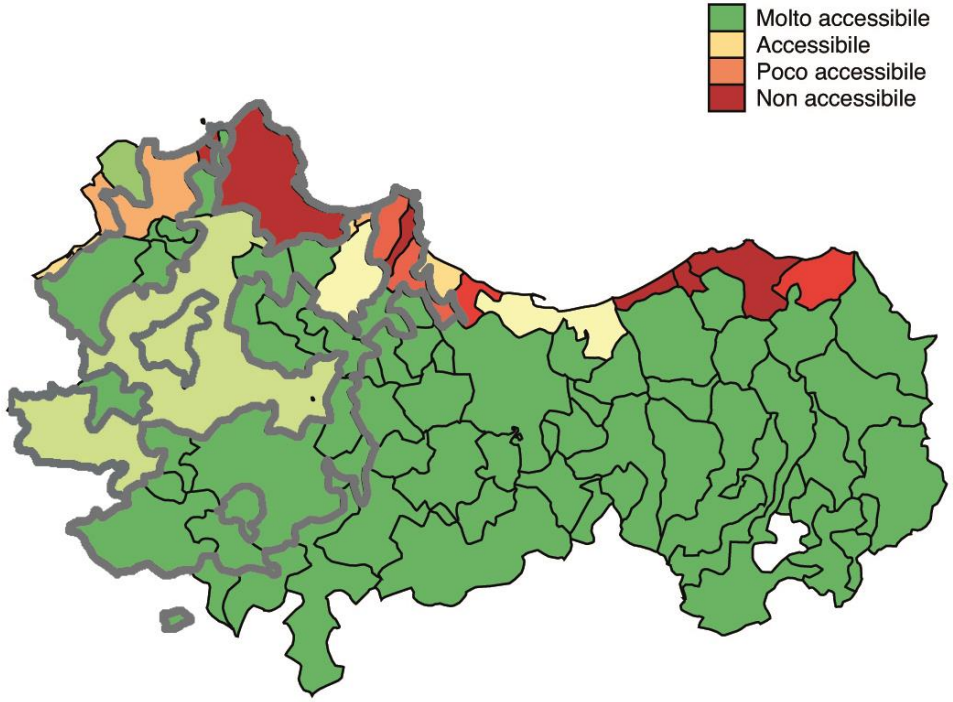


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE

Città metropolitana di Palermo

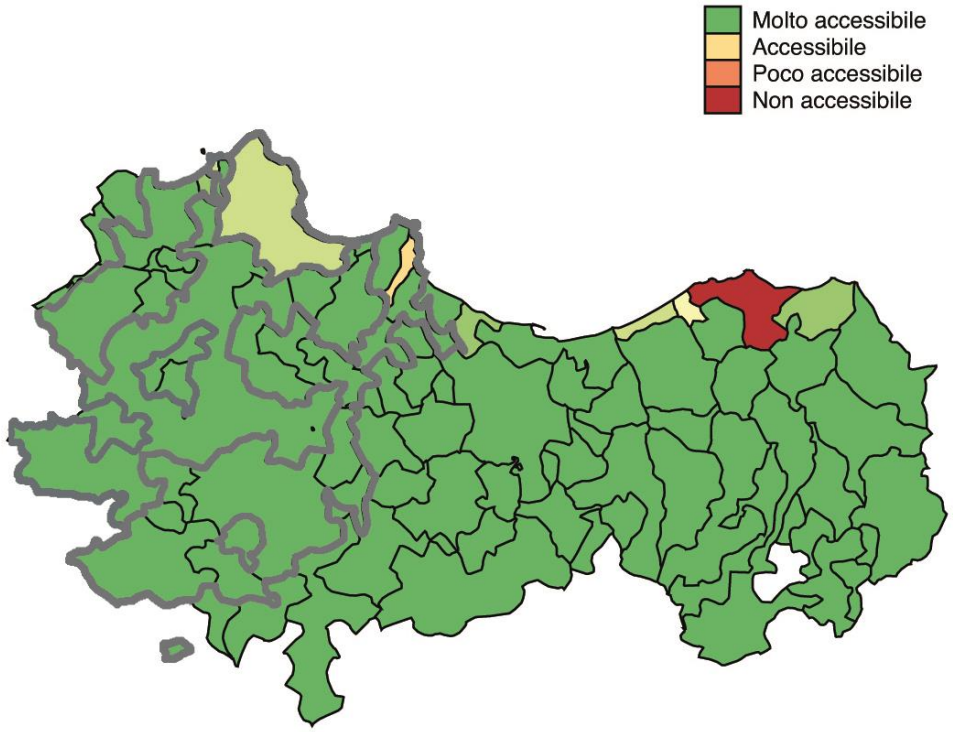


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

ACCESSIBILITA' ALLA CASA

FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE

Città metropolitana di Palermo

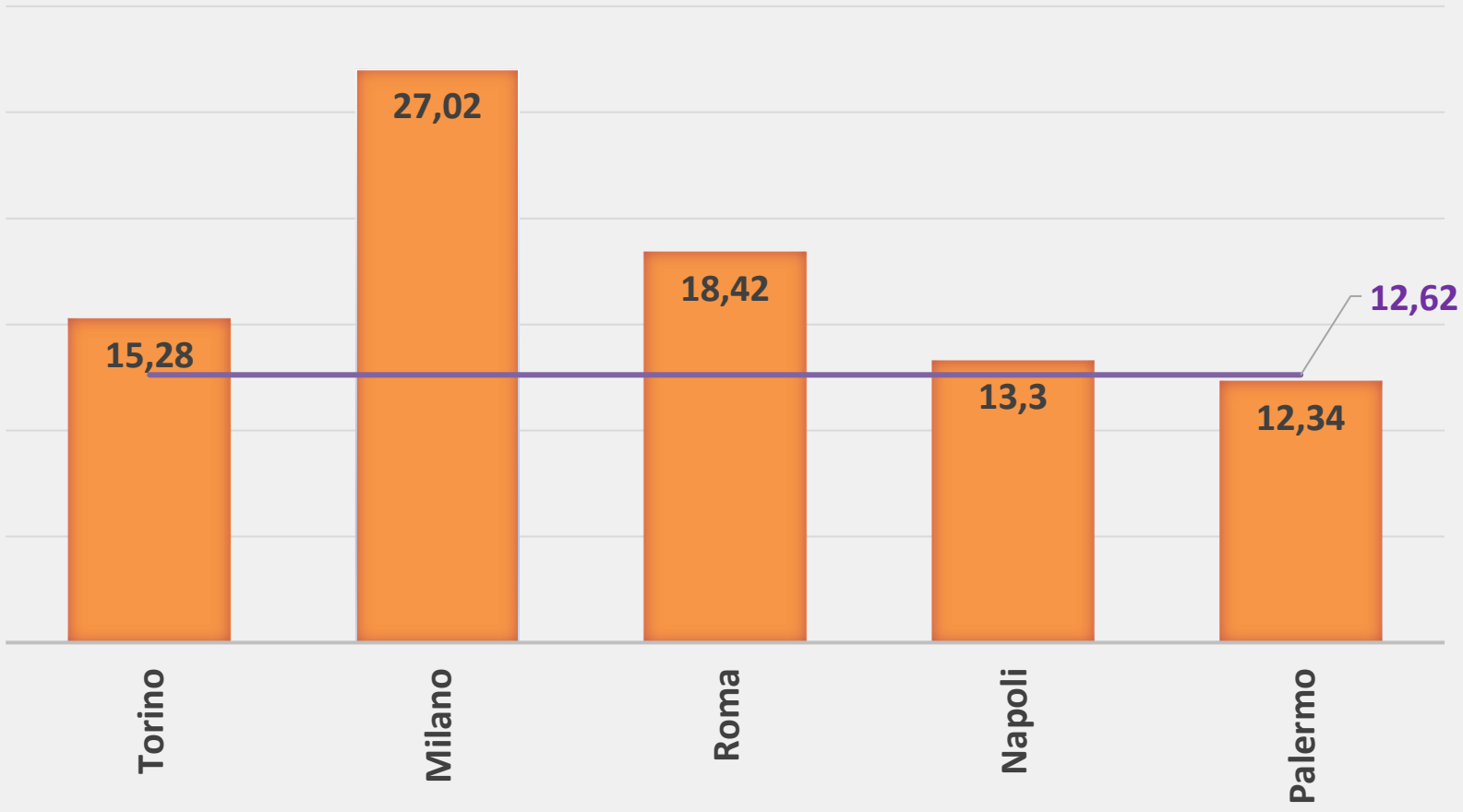


*E' stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile
Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

QUALITA' DELLA VITA*

DISUGUAGLIANZA REDDITO NETTO

Rapporto ultimo quintile/primo quintile**



*Indagine «Qualità della vita», Il Sole 24 ore
**Elaborazioni su dati statistiche Fiscali - Mef, 2023

CLASSIFICA ITALIA:

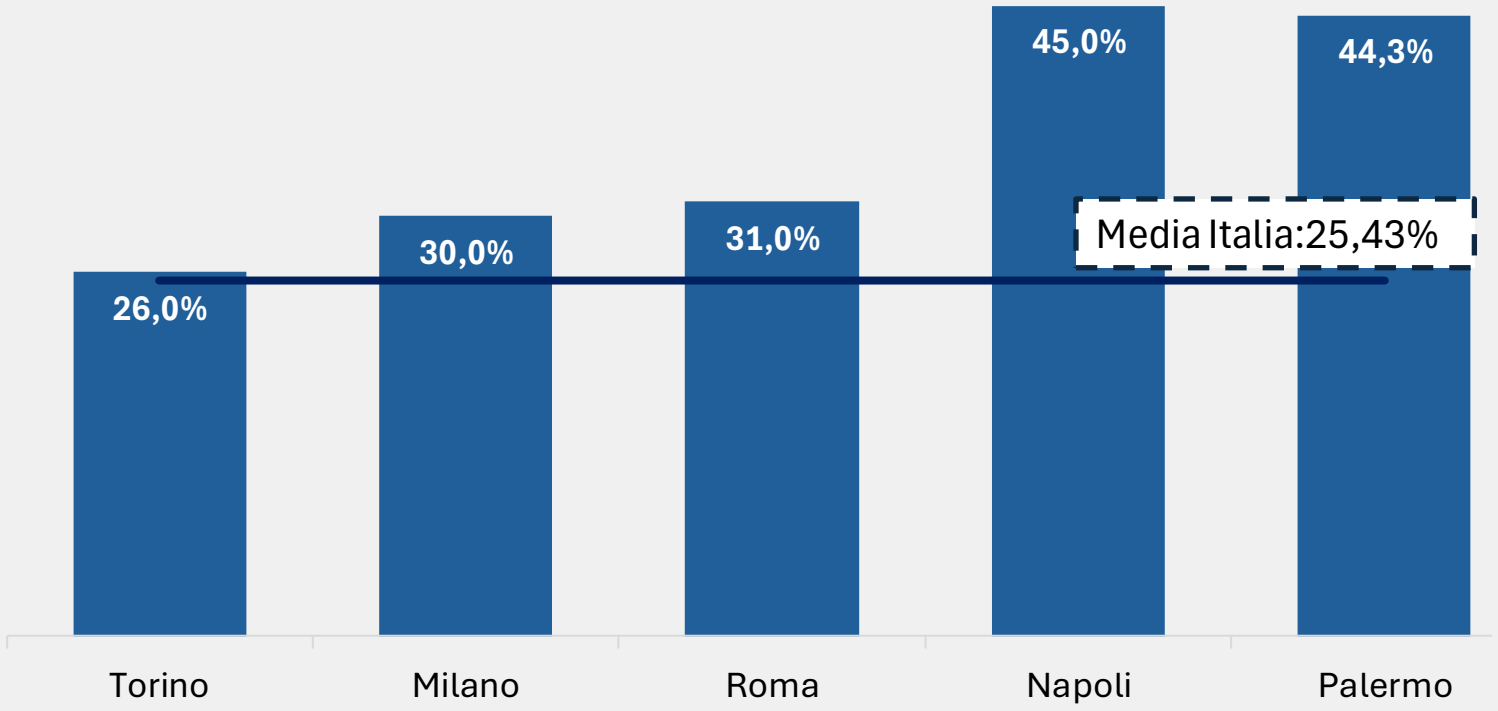
Milano:	107°
Roma	103°
Torino	90°
Napoli	68°
Palermo	58°

A Milano la classe più ricca guadagna 27 volte più della classe più povera

QUALITA' DELLA VITA*

FAMIGLIE CON ISEE BASSO

Isee < 7mila euro - In % sul totale dei nuclei con Isee**



*Indagine «Qualità della vita», Il Sole 24 ore
**Elaborazioni su dati su dati Inps, 2024

CLASSIFICA ITALIA:

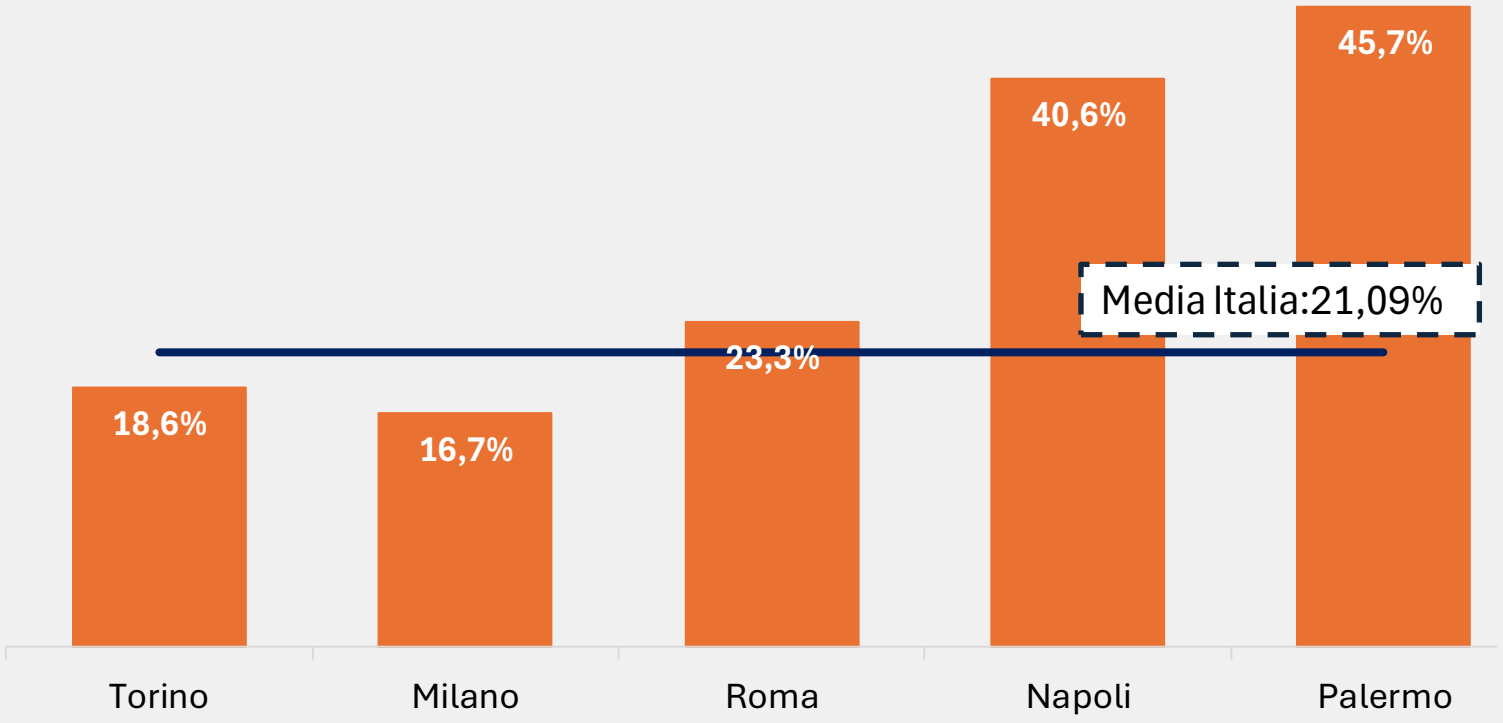
Napoli	107°
Palermo	106°
Roma	85°
Milano	77°
Torino	61°

A Napoli quasi una famiglia su due ha un Isee inferiore ai 7mila euro.

QUALITA' DELLA VITA*

TASSO DI DISOCCUPAZIONE GIOVANILE

In % (15-24 anni)



*Indagine «Qualità della vita», Il Sole 24 ore
**Istat, 2024

CLASSIFICA ITALIA:

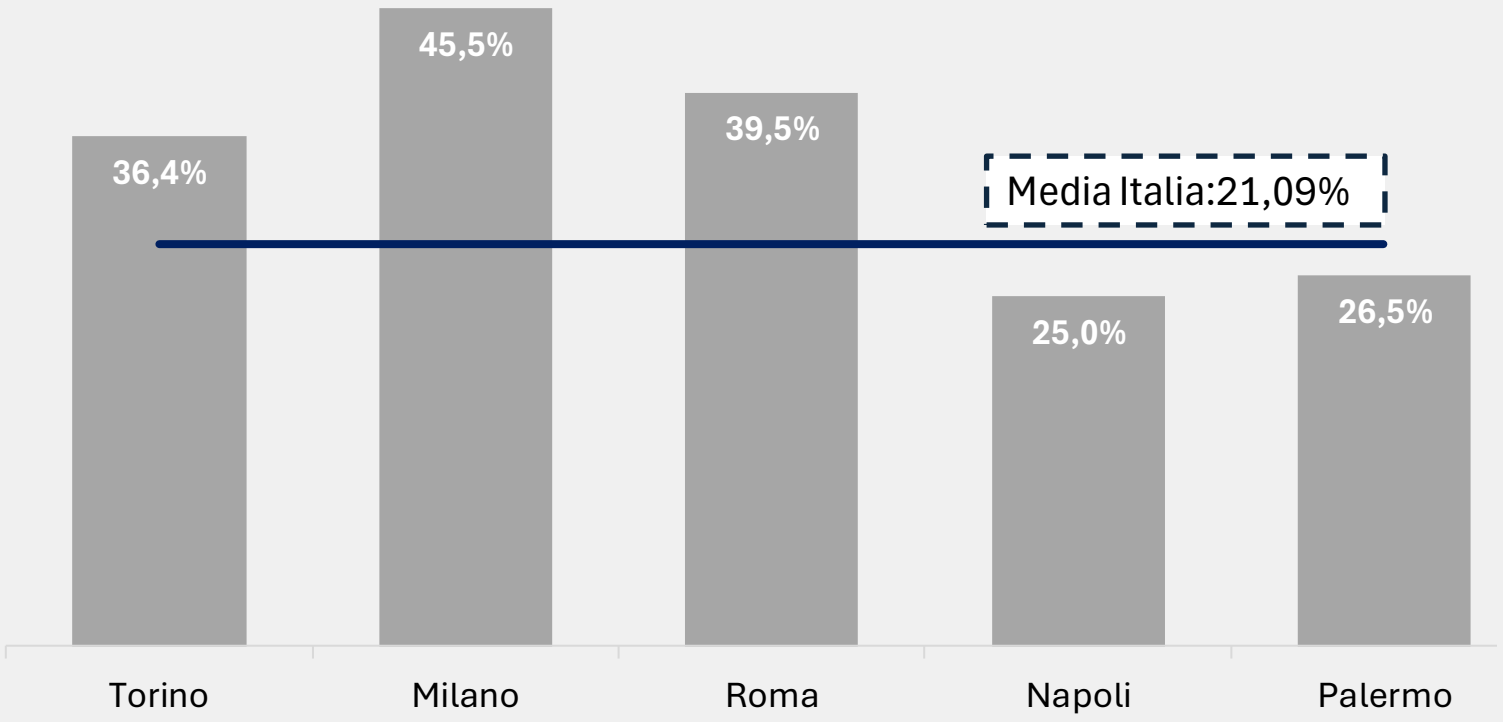
Palermo	103°
Napoli	99°
Roma	71°
Torino	54°
Milano	47°

A Palermo quasi la metà dei giovani è disoccupata

QUALITA' DELLA VITA*

LAUREATI E ALTRI TITOLI TERZIARI

Valori percentuali (25-39 anni)**



*Indagine «Qualità della vita», Il Sole 24 ore
**Istat, Rilevazione delle forze di lavoro, 2024

CLASSIFICA ITALIA:

Milano	3°
Roma	8°
Torino	13°
Palermo	62°
Napoli	76°

A Milano quasi un occupato su due nella fascia 25-39 anni è laureato o in possesso di titoli post laurea

QUALITA' DELLA VITA*

ASSORBIMENTO DEL MERCATO RESIDENZIALE

- % mq compravenduti su mq offerti sul mercato**

	Torino		Milano		Roma		Napoli		Palermo	
	%	Ranking	%	Ranking	%	Ranking	%	Ranking	%	Ranking
2020	57,0%	21°	71,7%	2°	67,2%	4°	62,9%	12°	55,1%	25°
2021	65,4%	24°	87,4%	1°	82,3%	4°	73,0%	14°	55,1%	59°
2022	77,9%	20°	88,4%	8°	92,6%	1°	81,1%	17°	66,2%	55°
2025	90,3%	6°	92,9%	4°	94,6%	2°	72,4%	45°	82,5%	15°

*Indagine «Qualità della vita», Il Sole 24 ore
**Stima Scenari immobiliari