

Sindacale

- S113-26 - Inps, msg n. 2451/2026: termine per la presentazione delle domande relative ai bonus del decreto Coesione - L'Inps informa che le domande per il riconoscimento dei bonus del decreto Coesione potranno essere presentate fino al 30 settembre 2026
- S114-26 - Inail: nuovo modello OT 23 per l'anno 2027 - È online sul sito dell'Inail il nuovo modello OT23 aggiornato per l'anno 2027. Le aziende che realizzano azioni migliorative per la prevenzione e la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, aggiuntive rispetto a quelle previste dalla normativa, possono ottenere una riduzione del tasso medio di tariffa
- S115-26 - Legge 29 maggio 1982, n. 297 – TFR – Indice ISTAT relativo al mese di giugno 2026 - Il coefficiente mensile del trattamento di fine rapporto

Fiscalità

- F50-26 - Ristrutturazione edilizia, sì all'IVA agevolata anche per la sede di un'APS - L'Agenzia delle Entrate conferma che l'Iva al 10% si applica ai lavori di demolizione e ricostruzione della sede di un'APS, se l'intervento è qualificato come ristrutturazione edilizia

Urbanistica Edilizia Ambiente

- U61-26 - Rifiuti, l'edilizia si conferma il motore dell'economia circolare - Dai dati dell'ultimo Rapporto Rifiuti Speciali 2026 elaborato dall'Ispra l'edilizia si conferma il settore più "circolare"
- U62-26 - Data center: prime indicazioni operative sul nuovo iter autorizzativo - Il MASE ha reso disponibili i primi indirizzi operativi sul procedimento unico (PUCD) per il rilascio delle autorizzazioni per i progetti di data center
- U63-26 - Data Center: online i modelli di istanza e le specifiche tecniche per la presentazione delle domande - Il MASE ha pubblicato la modulistica, le specifiche tecniche e le prime indicazioni operative per la presentazione della istanza di rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione, ampliamento ed esercizio del progetto di centro dati (data center)
- U64-26 - RENTRI: disponibile il nuovo servizio di consultazione dei dati sui flussi dei rifiuti - Il MASE ha attivato un nuovo strumento attraverso il quale è possibile consultare e analizzare i dati sulla produzione e gestione dei rifiuti in tempo reale

Varie

- V26-26 - Nuovo numero di AnceMag: uno sguardo sul futuro delle costruzioni - Il nuovo numero di AnceMag approfondisce le sfide e le prospettive del settore delle costruzioni, con focus sulla nuova Presidenza Ance guidata da Antonio Ciucci, le politiche per la casa, il post-PNRR, l'innovazione e la rigenerazione urbana. Completano l'edizione uno speciale su Ance Toscana e il racconto degli 80 anni dell'Associazione
- V27-26 - Scenari regionali dell'edilizia: il nuovo report Ance fotografa investimenti, Pnrr e mercato della casa - Il Centro Studi, grazie a questo documento di sintesi, offre una visione d'insieme dell'andamento dei principali indicatori macroeconomici e di settore nelle varie aree del Paese, evidenziando tendenze comuni e caratteristiche distintive nei diversi territori

S113-26 - Inps, msg n. 2451/2026: termine per la presentazione delle domande relative ai bonus del decreto Coesione

L'Inps informa che le domande per il riconoscimento dei bonus del decreto Coesione potranno essere presentate fino al 30 settembre 2026

Con il messaggio n. 2451/2026, l'Inps comunica che le domande per il riconoscimento dei bonus Giovani, Donne e Zes per il Mezzogiorno, previsti, rispettivamente, dagli articoli 22, 23 e 24 del cd. decreto Coesione (decreto legge n. 60/2024, convertito dalla legge n. 95/2024; vedasi notizia S92-24 di ANCE FVG Informa n°21/2024), potranno essere presentate fino al 30 settembre 2026 .

Di conseguenza, a decorrere dal 1° ottobre 2026 non sarà più possibile inviare nuove domande.

L'Istituto invita, pertanto, i soggetti interessati a rispettare il suddetto termine del 30 settembre 2026.

Per quanto non riportato, si rinvia al messaggio riportato di seguito.



Direzione Centrale Entrate
Direzione Centrale Tecnologia, Informatica e Innovazione

Roma, 23-07-2026

Messaggio n. 2451

OGGETTO: **Bonus "Giovani", "Donne" e "Zona Economica Speciale per il Mezzogiorno – ZES unica" di cui agli articoli 22, 23 e 24 del decreto-legge 7 maggio 2024, n. 60, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 luglio 2024, n. 95. Termine ultimo di invio delle istanze volte al riconoscimento degli esoneri**

Allo scopo di incrementare l'occupazione giovanile stabile, il decreto-legge 7 maggio 2024, n. 60, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 luglio 2024, n. 95, recante "Ulteriori disposizioni urgenti in materia di politiche di coesione" (di seguito, decreto Coesione), all'articolo 22, rubricato "Bonus Giovani", ha introdotto un esonero dal versamento del 100% dei contributi previdenziali a carico dei datori di lavoro in relazione alle nuove assunzioni a tempo indeterminato e alle trasformazioni dei contratti di lavoro subordinato da tempo determinato a tempo indeterminato effettuate dal 1° settembre 2024 al 31 dicembre 2025.

La misura dell'incentivo è pari al 100% dei complessivi contributi previdenziali a carico dei datori di lavoro, con esclusione dei premi e contributi dovuti all'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), nel limite massimo di importo pari a 500 euro su base mensile per ciascun lavoratore e, comunque, nei limiti di spesa autorizzata ai sensi del comma 7 dell'articolo 22 del decreto Coesione e nel rispetto delle procedure, dei vincoli territoriali e dei criteri di ammissibilità previsti dal Programma nazionale Giovani, donne e lavoro 2021-2027.

L'articolo 22, comma 3, del decreto Coesione, inoltre, al fine di sostenere lo sviluppo occupazionale della Zona Economica Speciale per il Mezzogiorno – ZES unica e contribuire alla riduzione dei divari territoriali, fermi restando i requisiti di cui al comma 2 del medesimo articolo 22, ha previsto il riconoscimento del "Bonus Giovani" anche in favore dei datori di lavoro privati che hanno assunto lavoratori o hanno trasformato il contratto di lavoro subordinato da tempo determinato a tempo indeterminato per prestare effettivo servizio in una sede o unità produttiva ubicata nelle regioni Abruzzo, Molise, Campania, Basilicata, Sicilia, Puglia, Calabria e Sardegna, nel limite massimo di importo pari a 650 euro su base mensile per ciascun lavoratore, sempre nei limiti di spesa autorizzata ai sensi del comma 7 dell'articolo 22 del decreto Coesione e nel rispetto delle procedure, dei vincoli territoriali e dei criteri di ammissibilità previsti dal Programma nazionale Giovani, donne e lavoro 2021-2027.

Con la circolare n. 90 del 12 maggio 2025 e con il messaggio n. 1935 del 18 giugno 2025 l'Istituto ha illustrato le misure in argomento e ha fornito istruzioni amministrative per la gestione dei connessi adempimenti previdenziali.

Inoltre, allo scopo di favorire le pari opportunità nel mercato del lavoro per le lavoratrici svantaggiate, anche nell'ambito della Zona Economica Speciale per il Mezzogiorno – ZES unica, il medesimo decreto Coesione ha introdotto, all'articolo 23, rubricato "Bonus Donne", un esonero dal versamento del 100 per cento dei contributi previdenziali a carico dei datori di lavoro, per un periodo massimo di ventiquattro mesi, in relazione alle assunzioni a tempo indeterminato di donne lavoratrici svantaggiate, effettuate tra il 1° settembre 2024 e il 31 dicembre 2025.

La misura dell'esonero è pari al 100 per cento dei complessivi contributi previdenziali a carico dei datori di lavoro, con esclusione dei premi e contributi dovuti all'INAIL, nel limite massimo di importo pari a 650 euro su base mensile per ciascuna lavoratrice e, comunque, nei limiti di spesa autorizzata ai sensi del comma 4 dell'articolo 23 del decreto Coesione, e nel rispetto delle procedure, dei vincoli territoriali e dei criteri di ammissibilità previsti dal Programma nazionale Giovani, donne e lavoro 2021-2027.

Con la circolare n. 91 del 12 maggio 2025 l'Istituto ha illustrato la misura in argomento e ha fornito istruzioni amministrative per la gestione dei connessi adempimenti previdenziali.

Da ultimo, al fine di sostenere lo sviluppo occupazionale della Zona Economica Speciale per il Mezzogiorno – ZES unica e contribuire alla riduzione dei divari territoriali, il decreto Coesione, all'articolo 24, rubricato "Bonus Zona economica speciale per il Mezzogiorno – ZES unica", ha introdotto un esonero contributivo in favore dei datori di lavoro privati che, nel periodo dal 1° settembre 2024 al 31 dicembre 2025, hanno assunto personale non dirigenziale con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato.

L'agevolazione consiste in un esonero dal versamento del 100 per cento dei complessivi contributi previdenziali a carico dei datori di lavoro, con esclusione dei premi e contributi dovuti all'INAIL, nel limite massimo di importo pari a 650 euro su base mensile per ciascun lavoratore e, comunque, nei limiti della spesa autorizzata ai sensi del comma 7 dell'articolo 24 in commento, nonché nel rispetto delle procedure, dei vincoli territoriali e dei criteri di ammissibilità previsti dal Programma nazionale Giovani, donne e lavoro 2021-2027.

Con la circolare n. 10 del 3 febbraio 2026 l'Istituto ha illustrato la misura in argomento e ha fornito istruzioni amministrative per la gestione dei connessi adempimenti previdenziali.

Ciò premesso, considerato che le suddette misure hanno trovato applicazione agli eventi realizzatisi nell'arco temporale sopra indicato o nel periodo debitamente autorizzato dalla Commissione europea, con il presente messaggio - in considerazione della manifestata esigenza del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali di consolidare definitivamente la spesa volta a finanziare le misure in trattazione - si comunica che la presentazione delle istanze di riconoscimento dei relativi *bonus* sarà consentita fino al **30 settembre 2026**.

Di conseguenza, a decorrere dal **1° ottobre 2026** non sarà più possibile inviare nuove domande per assunzioni effettuate nell'arco temporale oggetto di incentivazione.

Si invitano, pertanto, i soggetti interessati a tenere in considerazione il termine ultimo del **30 settembre 2026**, sopra indicato, per l'invio di eventuali istanze volte al riconoscimento delle agevolazioni di cui agli articoli 22, 23 e 24 del decreto Coesione per gli eventi realizzatisi nell'arco temporale oggetto di incentivazione di cui alle singole previsioni in trattazione.

Il Direttore Generale
Valeria Vittimberga

S114-26 - Inail: nuovo modello OT 23 per l'anno 2027

È online sul sito dell'Inail il nuovo modello OT23 aggiornato per l'anno 2027. Le aziende che realizzano azioni migliorative per la prevenzione e la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, aggiuntive rispetto a quelle previste dalla normativa, possono ottenere una riduzione del tasso medio di tariffa

Si informa che sono stati pubblicati, nel portale Inail, il modello di domanda per la riduzione del tasso medio di tariffa per prevenzione per l'anno 2027 e la relativa guida (all.1-2).

Nel modello sono individuati gli interventi per la prevenzione e la tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro che possono essere realizzati dalle aziende nel corso del 2026, per ottenere la riduzione del tasso medio di tariffa per prevenzione nell'anno 2027, ai sensi dell'articolo 23 delle Modalità per l'applicazione delle Tariffe dei premi, di cui al d.m. 27 febbraio 2019.

Si ricorda che la riduzione consiste in una percentuale predefinita dal citato articolo 23 che si applica al tasso medio di tariffa delle voci di tariffa in cui risultano assicurate le lavorazioni aziendali. La riduzione per prevenzione si aggiunge all'eventuale riduzione del tasso medio di tariffa per andamento infortunistico favorevole (oscillazione del tasso medio per andamento infortunistico dopo i primi due anni di attività di cui agli articoli 19 e 20 delle Modalità per l'applicazione delle Tariffe dei premi). Per fruire della riduzione, l'azienda, anche tramite un suo intermediario, deve presentare la domanda con il servizio online Riduzione per prevenzione, entro il 28 febbraio (29 febbraio in caso di anno bisestile).

In caso di accoglimento della domanda, la riduzione si applica al premio di regolazione dovuto per l'anno di presentazione della domanda, relativo alla PAT su cui è stato realizzato l'intervento (ad esempio, per la domanda OT23 presentata per l'anno 2027 la riduzione si applica al premio di regolazione relativo all'anno 2027, in sede di autoliquidazione 2027/2028).

Nei primi due anni dalla data di inizio attività della PAT, la riduzione è applicata nella misura fissa dell'otto per cento.

Dopo il primo biennio di attività della PAT, la percentuale di riduzione del tasso medio di tariffa per prevenzione del tasso medio di tariffa è determinata in relazione al numero dei lavoratori-anno del triennio della medesima PAT, secondo il seguente prospetto:

lavoratori-anno del triennio della PAT (Npat)	Riduzione
Fino a 10	28%
Da 10,01 a 50	18%
Da 50,01 a 200	10%
Oltre 200	5 %

L'Inail, pur mantenendo la struttura del modulo relativo all'anno 2026, ha riportato aggiornamenti correlati a disposizioni normative intervenute ed effettuato miglioramenti del testo. Si ricorda che gli interventi sono classificati nelle due tipologie A e B in ragione della maggiore o minore valenza prevenzionale; per fruire della riduzione l'azienda deve aver realizzato 1 intervento di tipo A oppure 2 interventi di tipo B.

Di seguito i nuovi interventi inseriti nel modello:

D-5 (P) – Tipo B

L'azienda ha formato tutti i lavoratori come addetti al servizio di gestione delle emergenze e lotta antincendio oppure addetti al primo soccorso oppure addetti alla rianimazione cardiopolmonare (CAR).

Note:

L'intervento è pluriennale (P) e può essere selezionato per tre anni consecutivi, presentando ogni anno apposita domanda.

Per il corso di addetto di addetto di gestione delle emergenze e lotta antincendio il docente deve avere i requisiti del DM 02/09/2021.

Per il corso di addetto al primo soccorso il docente deve essere un medico.

Per il corso di addetto alla rianimazione cardiopolmonare il docente deve avere specifici requisiti.

Documentazione ritenuta probante:

- Contratto stipulato fra l'azienda e la ditta di formazione nel 2026
- Elenco dei dipendenti e registro della formazione
- Qualifica del personale docente.

F-9: – Tipo B

L'azienda ha effettuato esercitazione con cadenza annuale finalizzata al recupero e al salvataggio dei lavoratori che operano negli ambienti confinati e/o sospetti di inquinamento.

Note:

L'esercitazione deve essere svolta mediante una simulazione fisica che riproduca fasi di lavoro, situazioni di pericolo e modalità di spostamento negli ambienti confinati e/o sospetti di inquinamento e deve coinvolgere tutti i lavoratori.

Documentazione ritenuta probante:

- Informazioni essenziali sull'azienda (attività svolta e ciclo produttivo, con particolare riferimento al tipo di attività/fase lavorativa svolta negli ambienti confinati e/o sospetti di inquinamento)
- Elenco degli ambienti confinati e/o sospetti di inquinamento con indicazione della loro tipologia
- Elenco dei lavoratori che operano in ambienti confinati relativo all'anno 2026
- Verbali dell'esercitazione svolta con l'esito della prova sostenuta ed elenco dei lavoratori coinvolti.

F-10 (P) – Tipo A

L'azienda ha acquistato e installato elementi strutturali (serramenti) e un sistema di evacuazione fumi atti a garantire la tenuta anche dei fumi freddi in caso di incendio.

Note:

L'intervento è pluriennale (P) e può essere selezionato per tre anni consecutivi, presentando ogni anno apposita domanda.

Documentazione ritenuta probante:

- Descrizione sintetica dell'intervento e della sua realizzazione in relazione al ciclo produttivo o alla fase lavorativa su cui lo stesso viene attuato, datata e firmata dal datore di lavoro entro la data di presentazione della domanda
- Fatture di acquisto e/o installazione di serramenti a tenuta di fumi freddi o di Kit certificati atti a rendere i serramenti a tenuta di fumi freddi, emesse nell'anno 2026.
- Certificazione che attesta che gli elementi strutturali acquistati e/o installati sono a tenuta di fumi freddi (vedi UNI EN 1634-3)

- Dichiarazione di corretta posa in opera dei serramenti a tenuta di fumi freddi o kit certificati atti a rendere i serramenti a tenuta di fumi freddi (D.M. 7/8/2012, allegato II, punto 2.2).

È stato invece eliminato il riferimento all'adozione di un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro che risponde ai criteri definiti dalle linee guida UNI INAIL ISPESL e Parti sociali.

Con riferimento alla prevenzione del rischio di caduta dall'alto (interventi A-2.1 e A-2.2), il precedente modello faceva riferimento agli edifici di cui l'azienda ha la disponibilità giuridica, mentre il nuovo modello si riferisce all'installazione di ancoraggi o scale fisse negli ambienti di lavoro dell'azienda.

Con riferimento all'intervento C-5.1, gli accordi/protocolli che consentono all'azienda di ottenere la riduzione del premio, nell'anno 2027, non riguardano solo le attività di prevenzione dell'insorgenza di malattie cardiovascolari o di tumori, ma anche disturbi respiratori del sonno o di patologie caratterizzate da deterioramento delle funzioni cognitive nei lavoratori:

C-5.1 – Tipo B

L'azienda ha attuato un accordo/protocollo per attività di prevenzione dell'insorgenza di malattie cardiovascolari, di tumori, disturbi respiratori del sonno o di patologie caratterizzate da deterioramento delle funzioni cognitive nei lavoratori, con una struttura sanitaria nonché enti o fondazioni con comprovata esperienza in attività scientifica di prevenzione e promozione della salute.

Note:

Per l'attività di prevenzione dell'insorgenza di malattie cardiovascolari e/o tumori o dell'insorgenza di disturbi respiratori del sonno, l'intervento si intende realizzato se l'azienda ha stipulato un accordo/protocollo che preveda almeno tre tra le seguenti iniziative: screening di valutazione del rischio cardiovascolare e/o oncologico in relazione all'interazione tra stile di vita e fattori occupazionali prestazioni specialistiche e diagnostico-terapeutiche finalizzate alla prevenzione primaria e secondaria attività di informazione ed educazione sanitaria sui corretti stili di vita svolta da personale afferente a una delle seguenti professioni sanitarie: medico chirurgo, biologo nutrizionista, infermiere, dietista, assistente sanitario, psicologo, tecnico della prevenzione nell'ambiente e nei luoghi di lavoro consulenza dietologica per gruppi e individuale (casi selezionati) esami diagnostici per la valutazione delle condizioni generali di salute e della situazione cardiologica (ecocardiogramma, test ergometrico, Holter ECG delle 24 ore e Holter pressorio delle 24 ore, esami ematologici specifici, eccetera) o monitoraggio del sistema cardiorespiratorio test di screening e valutazione dei disturbi del sonno e monitoraggio cardiorespiratorio notturno (casi selezionati).

Per l'attività di prevenzione dell'insorgenza di patologie caratterizzate da deterioramento delle funzioni cognitive (educazione all'invecchiamento attivo e benessere cognitivo nei lavoratori, l'acquisizione di strategie, comportamenti e stili di vita efficaci per rafforzare la resilienza cognitiva e mantenere la mente attiva) l'intervento si intende realizzato se l'azienda ha stipulato un accordo/protocollo che preveda entrambe le seguenti iniziative: screening di valutazione del benessere cognitivo e del rischio di declino cognitivo dei lavoratori attività di informazione sulla salute mentale e cognitiva ed educazione sanitaria sui corretti stili di vita per evitare/mitigare il rischio per la salute cognitiva svolta da medici specialisti o psicologi formati nell'ambito della salute mentale.

Documentazione ritenuta probante:

- Accordo/protocollo stipulato con la struttura sanitaria, ente o fondazione come

sopra specificato

- Prove documentali della sua attuazione nell'anno 2026 e della qualifica del personale sanitario coinvolto.

Con riferimento al modulo allegato richiamato all'intervento E10, da utilizzare per la rilevazione, analisi e trattamento dei mancati infortuni, si fa presente che era stato chiesto all'Inail di inserire anche il modulo contenuto nel documento "Segnalazione e comunicazione dei mancati infortuni e delle situazioni pericolose per le imprese edili", realizzato da Formedil Italia in collaborazione con l'Inail. Ci si riserva, pertanto, di comunicare su questo tema eventuali aggiornamenti all'esito di ulteriori confronti con l'Istituto.

S115-26 - Legge 29 maggio 1982, n. 297 – TFR – Indice ISTAT relativo al mese di giugno 2026**Il coefficiente mensile del trattamento di fine rapporto**

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT per il mese di giugno 2026 è risultato pari a 102,8 (base 2025 = 100) [1] .

Il coefficiente di rivalutazione del trattamento di fine rapporto è, pertanto, pari a 1,02786543.

Tale coefficiente è il risultato del seguente calcolo:

$$06/12 \times 1,5 \text{ (tasso fisso)} = 0,75$$

$$75\% \text{ di } 2,71539095 \text{ [indice giugno 2026 su indice dicembre 2025 } \times 100 - 100] = 2,036543.$$

$$\text{TOTALE} = 2,786543$$

Si ricorda che in base al 5° comma dell'articolo 2120 Cod. Civ., agli effetti della rivalutazione le frazioni di mese uguali o superiori ai 15 giorni si computano come mese intero. Pertanto, il citato coefficiente si applica ai rapporti di lavoro risolti tra il 15 giugno 2026 ed il 14 luglio 2026.

Si allega un prospetto riepilogativo dei coefficienti di rivalutazione e dei relativi procedimenti di calcolo.

[1] Con i dati di gennaio 2026 la base di riferimento dell'indice FOI è diventata il 2025 (la base precedente era 2015=100).

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
(legge 29 maggio 1982, n. 297)

Coefficienti di rivalutazione

Mese di riferimento	Indice Istat	Calcolo			Totale a) + b)	Periodo di risoluzione del rapporto
		1,5 (tasso fisso) a)	Incremento variabile			
			100%	75% b)		
			rispetto a dicembre 2024			
12/2024	120,2	12/2024=1,5	1,09335576	0,820017	2,320017	15/12/2024 – 14/01/2025
01/2025	120,9	01/2025=0,125	0,58236273	0,436772	0,561772	15/01/2025 – 14/02/2025
02/2025	121,1	02/2025=0,25	0,74875208	0,561564	0,811564	15/02/2025 – 14/03/2025
03/2025	121,4	03/2025=0,375	0,99833611	0,748752	1,123752	15/03/2025 – 14/04/2025
04/2025	121,3	04/2025=0,5	0,91514143	0,686356	1,186356	15/04/2025 – 14/05/2025
05/2025	121,2	05/2025=0,625	0,83194676	0,623960	1,248960	15/05/2025 – 14/06/2025
06/2025	121,3	06/2025=0,75	0,91514143	0,686356	1,436356	15/06/2025 – 14/07/2025
07/2025	121,8	07/2025=0,875	1,33111481	0,998336	1,873336	15/07/2025 – 14/08/2025
08/2025	121,8	08/2025=1	1,33111481	0,998336	1,998336	15/08/2025 – 14/09/2025
09/2025	121,7	09/2025=1,125	1,24792013	0,935940	2,060940	15/09/2025 – 14/10/2025
10/2025	121,4	10/2025=1,25	0,99833611	0,748752	1,998752	15/10/2025 – 14/11/2025
11/2025	121,3	11/2025= 1,375	0,91514143	0,686356	2,061356	15/11/2025 – 14/12/2025
12/2025	121,5	12/2025=1,5	1,08153078	0,811148	2,311148	15/12/2025 – 14/01/2026
			rispetto a dicembre 2025			
12/2025	121,5	12/2025=1,5	1,08153078	0,811148	2,311148	15/12/2025 – 14/01/2026
01/2026	100,4	01/2026=0,125	0,31736626	0,238025	0,363025	15/01/2026 – 14/02/2026
02/2026	100,9	02/2026=0,25	0,81695473	0,612716	0,862716	15/02/2026 – 14/03/2026
03/2026	101,5	03/2026=0,375	1,41646091	1,062346	1,437346	15/03/2026 – 14/04/2026
04/2026	102,5	04/2026=0,5	2,41563786	1,811728	2,311728	15/04/2026 – 14/05/2026
05/2026	102,8	05/2026=0,625	2,71539095	2,036543	2,661543	15/05/2026 – 14/06/2026
6/2026	102,8	06/2026=0,75	2,71539095	2,036543	2,786543	15/06/2026 – 14/07/2026

F50-26 - Ristrutturazione edilizia, sì all'IVA agevolata anche per la sede di un'APS

L'Agenzia delle Entrate conferma che l'Iva al 10% si applica ai lavori di demolizione e ricostruzione della sede di un'APS, se l'intervento è qualificato come ristrutturazione edilizia

L'aliquota IVA ridotta del 10% può essere applicata ai lavori di demolizione e ricostruzione della sede di un'associazione di promozione sociale (APS), purché l'intervento sia qualificato come ristrutturazione edilizia. Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate con la Risposta n. 150 del 22 luglio 2026, che affronta il trattamento fiscale delle prestazioni rese nell'ambito della realizzazione di una nuova sede associativa. Il caso riguarda un'associazione che intende demolire alcuni edifici esistenti per costruire una nuova sede destinata esclusivamente a ospitare uffici e centri operativi, senza finalità abitative, commerciali o di lucro. L'ente aveva chiesto se fosse possibile applicare l'IVA agevolata del 10%, prevista per le opere di urbanizzazione secondaria oppure, in alternativa, per gli interventi di recupero edilizio.

Esclusa l'agevolazione per le opere di urbanizzazione

L'Agenzia esclude innanzitutto che la nuova sede dell'APS possa essere assimilata a un'opera di urbanizzazione secondaria. La normativa riconosce infatti l'IVA al 10% solo per le opere espressamente individuate dalla legge, come asili nido, scuole, mercati di quartiere, chiese, impianti sportivi di quartiere e delegazioni comunali. Proprio su quest'ultimo punto si concentra il chiarimento dell'Amministrazione finanziaria. Una delegazione comunale è una struttura amministrativa decentrata attraverso la quale il Comune svolge le proprie funzioni istituzionali sul territorio. La sede di un'associazione di promozione sociale, invece, è un immobile destinato alle attività interne di un ente privato e non può quindi essere equiparata a una delegazione comunale. Di conseguenza, l'intervento non può beneficiare dell'IVA agevolata prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

IVA al 10% se l'intervento è una ristrutturazione edilizia

Diversa, invece, la conclusione sul fronte degli interventi di recupero edilizio. L'Agenzia ricorda che il n. 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972 prevede l'applicazione dell'IVA al 10% alle prestazioni di servizi rese nell'ambito di contratti di appalto relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra cui rientra la ristrutturazione edilizia.

Nel caso esaminato, il Comune ha rilasciato un permesso di costruire in deroga dal quale risulta espressamente che la demolizione degli edifici esistenti e la successiva ricostruzione della nuova sede costituiscono un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001). Proprio questa qualificazione urbanistica consente di applicare l'aliquota IVA ridotta del 10% alle prestazioni eseguite nell'ambito del contratto di appalto.

Determinante la qualificazione dell'intervento

La risposta dell'Agenzia chiarisce quindi un principio importante: la possibilità di applicare l'IVA agevolata non deriva dalla natura o dalle finalità dell'associazione di promozione sociale, ma esclusivamente dalla qualificazione tecnica dell'intervento edilizio. Spetta infatti ai competenti uffici comunali stabilire se i lavori rientrano tra gli interventi di ristrutturazione

edilizia. Solo in presenza di tale qualificazione le prestazioni rese nell'ambito dell'appalto possono beneficiare dell'aliquota IVA ridotta del 10%.

Risposta n. 150/2026

OGGETTO: IVA – numeri 127–quinquies), 127–septies) e 127–quaterdecies), della Tabella A, parte III, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 – Prestazioni di servizi rese nell'ambito di un intervento di ricostruzione della sede di un'associazione di promozione sociale

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Associazione "Alfa" APS (di seguito, "*Associazione*" o "*Istante*") rappresenta di essere un'associazione di promozione sociale costituita ai sensi del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, dotata di personalità giuridica di diritto privato e operante stabilmente nel territorio della Provincia "Beta" (di seguito "*Provincia*"), ai sensi degli articoli (...) dello Statuto dell'*Associazione* (di seguito, "*Statuto*").

L'*Istante* evidenzia che, ai sensi dell'articolo (...) dello *Statuto*, persegue in via esclusiva finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, attraverso lo svolgimento di

attività di interesse generale, tra cui, in particolare: interventi e servizi finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente e all'utilizzazione razionale delle risorse naturali; tutela e valorizzazione del paesaggio; attività culturali e di interesse sociale.

L'*Associazione* fa presente, altresì, che l'articolo (...) dello *Statuto* prevede espressamente che la stessa assuma ed eserciti la gestione faunistica e venatoria per la *Provincia*, sulla base di convenzioni stipulate con la *Provincia* stessa; svolga attività amministrative, tecniche e gestionali anche a favore della generalità dei cacciatori, compresi i non associati; operi in coordinamento strutturato con enti pubblici territoriali.

L'*Istante* evidenzia che, con deliberazione della Giunta provinciale n. (...) del (...), è stata riconosciuta dalla *Provincia* quale associazione di cacciatori più rappresentativa in ambito provinciale, ai sensi e per gli effetti della legge provinciale (...) n. (...). A decorrere da tale riconoscimento, nel permanere dei requisiti di personalità giuridica e di rappresentatività a livello provinciale, l'*Associazione* è stata riconosciuta quale "Ente Gestore", assumendo stabilmente il ruolo di interlocutore dell'ente pubblico per la gestione della caccia nelle Riserve. Tale riconoscimento istituzionale ha segnato l'avvio di un rapporto strutturale e continuativo tra l'*Istante* e la *Provincia*, fondato sull'esercizio di funzioni di rilevanza pubblica, svolto nell'interesse generale e secondo indirizzi e controlli della stessa *Provincia*.

L'*Associazione* afferma che da tali disposizioni emerge che la stessa non svolge un'attività privatistica, ma agisce quale soggetto attuatore di funzioni pubbliche delegate, con un ruolo stabile e istituzionalizzato nell'organizzazione amministrativa del territorio provinciale.

Ciò posto, l'*Istante* fa presente di aver promosso un intervento edilizio consistente nella demolizione di edifici esistenti e nella ricostruzione della nuova sede istituzionale e provinciale, la quale ospiterà gli uffici provinciali dell'*Associazione* (cfr. Relazione Tecnico Illustrativa [...]); tale nuova sede costituirà - secondo quanto riferito dall'*Istante* - il centro operativo per la gestione faunistica, il coordinamento delle riserve comunali e le attività amministrative delegate e sarà destinata esclusivamente allo svolgimento di funzioni istituzionali di interesse generale, senza alcuna destinazione abitativa, commerciale o lucrativa.

La funzione pubblicistica della costruenda opera - afferma l'*Istante* - è stata riconosciuta, peraltro, dalla *Provincia* (nulla osta e convenzione), dal *Comune* (...) che ha rilasciato il permesso in deroga e determinato il contributo di costruzione e, infine, dagli uffici forestali provinciali competenti.

Infine, l'*Associazione* rappresenta che attualmente il nuovo fabbricato non è dotato di un'autonoma identificazione catastale, ma sarà oggetto di una nuova certificazione catastale esclusivamente a completamento dei lavori, previo deposito di apposito frazionamento e successivo accatastamento. I lavori saranno realizzati tramite contratti di appalto stipulati con le imprese esecutrici, aventi a oggetto le opere edili, strutturali, impiantistiche e accessorie.

Tanto premesso, l'*Associazione* chiede di conoscere quale sia l'aliquota IVA applicabile alle prestazioni di servizi rese dalle imprese appaltatrici nell'ambito del descritto intervento e se le stesse "*possano beneficiare dell'aliquota IVA ridotta del 10 per cento, ai sensi del D.P.R. n. 633/1972, Tabella A, parte III, in luogo dell'aliquota ordinaria del 22 per cento*".

In particolare, *l'Istante* chiede di sapere se le medesime prestazioni possano rientrare fra le opere di urbanizzazione secondaria e, dunque, beneficiare dell'aliquota IVA del 10 per cento, ai sensi del numero 127-*quinquies*), primo periodo, della Tabella A, parte III, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (di seguito, "decreto IVA").

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, dalla lettura sistematica dello Statuto, emerga che la propria sede provinciale:

- sia strumentale allo svolgimento di funzioni di interesse generale;
- rappresenti il luogo di coordinamento delle attività di gestione faunistica, pianificazione territoriale e supporto amministrativo delle Riserve comunali;
- costituisca un presidio organizzativo territoriale stabile, indispensabile per l'esercizio delle competenze delegate dalla *Provincia*.

Pertanto, a parere dell'*Associazione*, la realizzazione della nuova sede non risponde a un'esigenza privata, bensì alla necessità di dotare il territorio di una struttura funzionale allo svolgimento di attività pubblicistiche.

In sostanza, *l'Istante* ritiene che, alla luce delle caratteristiche soggettive e oggettive dell'intervento da realizzare, lo stesso debba essere ricondotto fra le opere di urbanizzazione secondaria e, dunque, debba applicarsi l'aliquota IVA del 10 per cento, ai sensi del numero 127-*quinquies*), primo periodo, della Tabella A, parte III, allegata al decreto IVA.

In particolare, l'Istante evidenzia che il citato n. 127-*quinquies*) include tra le opere di urbanizzazione secondaria anche le «*delegazioni comunali*», intese come strutture destinate allo svolgimento di funzioni amministrative decentrate al servizio della collettività.

Nel caso di specie, l'*Associazione* evidenzia che:

- svolge, ai sensi dell'articolo (...), dello *Statuto*, funzioni amministrative delegate;
- la sede è destinata allo svolgimento di attività di gestione, coordinamento e controllo in ambito ambientale e faunistico;
- la propria organizzazione territoriale (...) ricalca un modello para-amministrativo, analogo quello delle strutture decentrate degli enti pubblici.

Inoltre, a parere dell'*Istante*, "*il rilascio del permesso di costruire in deroga, da parte del Comune (...), costituisce un elemento particolarmente significativo, in quanto:*

- *presuppone una valutazione espressa dell'interesse pubblico;*
- *conferma che lo stesso intervento non è riconducibile a edilizia privata ordinaria;*
- *rafforza la natura pubblicistica dell'opera*".

L'*Associazione* ritiene, dunque, di agire in una posizione sostanzialmente assimilabile a un soggetto pubblico, esercitando funzioni che trascendono la sfera privatistica, essendo orientate alla cura degli interessi collettivi. In sostanza, la sede oggetto dell'intervento costituisce - a parere dell'*Istante* - infrastruttura indispensabile e strumentale all'esercizio delle funzioni svolte, rappresentando un presidio amministrativo e organizzativo a servizio del territorio.

L'*Istante* è dell'avviso, inoltre, che ai fini dell'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata assumano rilievo preminente la destinazione funzionale dell'opera e la sua idoneità a soddisfare esigenze collettive di interesse generale.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il n. 127-*quinquies*), della Tabella A, parte III, allegata al decreto IVA, prevede l'applicazione dell'IVA, nella misura del 10 per cento, tra l'altro, per le «*opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; (...)*».

Il numero 127-*septies*) della stessa Tabella A, parte III, prevede l'applicazione della medesima aliquota del 10 per cento per le «*prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione delle opere, degli impianti e degli edifici di cui al n. 127-quinquies*».

La legge n. 847 del 1964, cui fa espresso riferimento il citato numero 127-*quinquies*), come integrata dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971, individua ed elenca le varie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Al riguardo, si osserva che le disposizioni, a cui occorre attualmente riferirsi relativamente alla qualificazione delle opere e degli interventi in materia edilizia, sono contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (di seguito, "Testo Unico Edilizia") (cfr. risoluzione n. 69/E del 16 ottobre 2016).

In particolare, l'articolo 16, comma 7, del Testo Unico Edilizia prevede che gli «*oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade*

residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato»; il successivo comma 8 stabilisce che gli «oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate».

In considerazione del descritto quadro normativo, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la cui realizzazione viene prevista l'applicazione dell'IVA nella misura ridotta del 10 per cento sono quelle tassativamente indicate nella citata legge n. 847 del 1964, richiamata dalla disposizione agevolativa di cui al n. 127-*quinquies*), e, come accennato, successivamente riprodotte nell'articolo 16 del Testo Unico Edilizia, nonché da quelle previste da altre disposizioni specifiche di equiparazione. Inoltre, in virtù di disposizioni contenute in leggi speciali, possono assoggettarsi alla medesima aliquota IVA del 10 per cento anche le cessioni o le prestazioni relative alla realizzazione di altre opere o impianti assimilati a quelli elencati nel citato punto 127-*quinquies*) (cfr. circolare n. 1/E del 2 marzo 1994).

Con tali leggi speciali il legislatore nazionale non si è limitato ad una mera qualificazione e definizione *sic et simpliciter* di opera di urbanizzazione, ma ha espressamente richiamato la citata legge n. 847 del 1964 o il predetto Testo Unico

Edilizia, o ha previsto direttamente l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta (cfr. risposta n. 261 del 17 dicembre 2024).

Pertanto, ai fini IVA, possono beneficiare dell'aliquota nella misura ridotta del 10 per cento le cessioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (di cui alla citata legge n. 847 del 1964, come successivamente integrata dalla legge n. 865 del 1971 e, sostanzialmente, riprodotte nel richiamato articolo 16 del Testo Unico Edilizia), nonché le prestazioni di servizi, dipendenti da contratti di appalto, afferenti alla realizzazione delle medesime opere.

Per quanto d'interesse, come precisato con la circolare n. 14 del 17 aprile 1981 e con le risoluzioni n. 157/E del 12 ottobre 2001 e n. 394/E del 28 dicembre 2007, per poter qualificare determinati immobili quali opere di urbanizzazione secondaria occorre che gli stessi siano realizzati in funzione, ossia al servizio, di zone urbanizzate o da urbanizzare.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono, invero, quelle *"destinate a produrre servizi di interesse collettivo, in materia di economia, istruzione, cultura e tempo libero, nell'ambito di un centro abitato, al fine di migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti. Infatti, la norma agevolativa prevede l'applicabilità dell'aliquota IVA ridotta alla costruzione di opere che, ancorché non necessarie alla soddisfazione dei bisogni primari dell'uomo (bisogni soddisfatti dalle opere di urbanizzazione primaria), sono indispensabili per aumentare il tenore di vita dei residenti nel centro abitato interessato, considerandolo non solo secondo i livelli economici raggiunti ma anche in base agli standard qualitativi dei servizi collettivi ricevuti"* (cfr. risoluzioni n. 157/E del 2001 e n. 394/E del 2007).

Al perseguimento delle finalità sopra richiamate sono destinate, fra le opere tassativamente indicate dalla norma, anche le «*delegazioni comunali*», dirette ad agevolare, attraverso il decentramento dei servizi, gli utenti che possono in tal modo utilizzare gli uffici del territorio anziché quelli della sede centrale. In sostanza, la delegazione comunale deve essere considerata struttura amministrativa decentrata, o sede decentrata degli uffici comunali, nella quale viene svolta una funzione istituzionale e tipica dell'ente locale a servizio dei residenti del territorio (cfr. risoluzione n. 394/E del 2007; risposta n. 402 del 2 agosto 2022).

Al riguardo, appare utile evidenziare che, come più volte precisato dall'Amministrazione finanziaria, non sono riconducibili nel concetto di "delegazione comunale" la sede comunale o municipale; conseguentemente, le prestazioni di servizi relative alla loro costruzione non possono fruire dell'agevolazione di cui ai citati numeri 127-*quinquies* e 127-*septies*), ma devono essere assoggettate ad aliquota ordinaria (cfr. *inter alia*, risoluzione n. 394/E del 2007).

Peraltro, si rammenta che la qualificazione di una determinata opera come "opera di urbanizzazione" spetta, in ultima analisi, al Comune o altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche (cfr. *inter alia*, risposta n. 229 del 6 aprile 2021).

Ciò considerato, con riferimento alla fattispecie prospettata, si osserva che la riconducibilità o meno della costruzione dell'immobile destinato ad ospitare la nuova sede dell'*Associazione* fra le opere di urbanizzazione secondaria, attesa la tassatività dell'elenco di cui al citato articolo 16 del Testo Unico Edilizia, è subordinata alla qualificazione dello stesso immobile come delegazione comunale, vale a dire come sede

decentrata di uffici comunali al servizio diretto della collettività, secondo le indicazioni sopra fornite.

Nella fattispecie in esame, si evidenzia che l'*Istante* è un'associazione di promozione sociale che gode di propria autonomia ed è in possesso della personalità giuridica di diritto privato (cfr. articolo [...] dello Statuto).

In base a quanto riferito dall'*Associazione* "*(...) la nuova sede ospiterà gli uffici e gli spazi destinati al personale, funzionali allo svolgimento delle mansioni e dei compiti pianificatori e amministrativi attribuiti all'Associazione dalla Legge e dalla Convenzione*" (cfr. elementi informativi prodotti dall'*Istante* in sede di integrazione documentale).

Ai sensi dell'articolo (...) dello Statuto, l'*Associazione* è tenuta, in particolare, a svolgere una pluralità di attività, tra cui: «a) *rappresentare gli associati (...); b) conservare il patrimonio faunistico provinciale (...); c) (...) assumere ed esercitare la gestione faunistica e venatoria per la Provincia (...), a favore della totalità dei cacciatori, anche non associati (...); e) curare l'educazione, la formazione e l'aggiornamento sotto il profilo tecnico-venatorio e della gestione faunistica, dei propri associati e di terzi; (...); j) organizzare mostre, concorsi, iniziative culturali e, in genere, ogni attività utile al raggiungimento delle finalità previste dallo Statuto; (...)*».

Inoltre, lo stesso articolo (...) prevede che ai sensi «dell'art. 6 del Codice del Terzo settore, l'*Associazione* può svolgere anche attività diverse da quelle di interesse generale, a condizione che esse siano secondarie e strumentali all'attività principale. (...)».

In base a quanto affermato dall'*Istante*, anche a riscontro della richiesta di documentazione integrativa, dunque, *"la nuova sede e gli spazi previsti saranno (...) rivolti ad assicurare lo svolgimento delle sopra citate iniziative"* (n.d.r. quelle indicate all'articolo [...] dello Statuto).

Nel caso di specie, in buona sostanza, per quanto rappresentato dall'*Associazione*, si ritiene che l'intervento relativo al costruendo immobile non possa rientrare tra le prestazioni di servizi concernenti la realizzazione di una delegazione comunale come innanzi definita e, pertanto, non possa beneficiare dell'IVA agevolata di cui al combinato disposto dei numeri 127-*quinquies*) e 127-*septies*), della Tabella A, parte III, allegata al decreto IVA. La nuova sede dell'*Associazione*, invero, non appare funzionalmente destinata, nella sua interezza, a costituire una struttura amministrativa decentrata o una sede decentrata degli uffici comunali al servizio diretto della collettività, nel senso sopra indicato.

Si evidenzia che dal punto di vista funzionale, il nuovo edificio sarà destinato a soddisfare le molteplici attività svolte dall'*Istante*, che ai sensi delle disposizioni dello Statuto mantiene la propria autonomia e la personalità giuridica di diritto privato. La nuova sede riunisce, in particolare, le seguenti esigenze: *"sede sociale e di rappresentanza, uffici amministrativi, spazi didattici e di formazione, sala polifunzionale, locali accessori e di servizio, deposito e archivi"* (cfr. Permesso di costruire in deroga [...]).

In base alle argomentazioni sopra svolte, si ritiene, dunque, che alle prestazioni di servizi rese dalle imprese appaltatrici nell'ambito dell'intervento in esame non possano

applicarsi le disposizioni agevolative di cui ai numeri 127-*quinqüies*) e 127-*septies*) della Tabella A, parte III, allegata al decreto IVA.

Tanto premesso, si osserva che l'*Istante* afferma di non disporre, allo stato, di alcuna documentazione tecnico-amministrativa che possa qualificare la tipologia di intervento da realizzare. Al riguardo, l'*Associazione* è dell'avviso che le opere in esame possano inquadrarsi fra gli «*interventi di nuova costruzione*» di cui all'articolo 3 del Testo Unico Edilizia e che, in mancanza di un progetto esecutivo, non sono ancora stati stipulati contratti di appalto con imprese esecutrici, né sono stati redatti il capitolato generale di appalto e il capitolato tecnico.

Tuttavia, dal documento denominato "Permesso di costruire in deroga (...)", rilasciato dal Comune e allegato all'istanza di interpello, emerge che le prestazioni di cui trattasi, consistenti nella demolizione di edifici esistenti e nella realizzazione del nuovo edificio adibito a sede dell'*Associazione*, "*rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii*" (n.d.r. enfasi aggiunta).

Al riguardo, si fa presente che in base al numero 127-*quaterdecies*) della Tabella A, parte III, allegata al decreto IVA, si applica l'aliquota IVA del 10 per cento, tra l'altro, alle «*prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi (...) alla realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alle lettere a) e b) del primo comma dello stesso articolo*».

Il citato articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457 del 1978, cui rinvia la predetta Tabella, è stato trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico Edilizia che,

pertanto, rappresenta attualmente la normativa di riferimento per l'individuazione delle diverse tipologie di interventi agevolati.

In particolare, in analogia alla previgente disposizione, gli interventi di recupero che possono rientrare nell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 per cento sono quelli di «*restauro e di risanamento conservativo*» [lettera c)], «*di ristrutturazione edilizia*» [lettera d); n.d.r. enfasi aggiunta] e di «*ristrutturazione urbanistica*» [lettera f)] del predetto articolo 3. In sostanza, l'aliquota del 10 per cento si applica alle prestazioni di servizi concernenti i contratti di appalto aventi per oggetto gli interventi di restauro e il risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e urbanistica, restando esclusi gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria e gli interventi di nuova costruzione, di cui, rispettivamente, alle lettere a), b), ed e) dell'articolo 3, comma 1, del Testo Unico Edilizia.

Lo stesso Testo Unico Edilizia stabilisce che per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono «*gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico*» (n.d.r. enfasi

aggiunta). *L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria».*

Pertanto, fermo restando che la qualificazione dell'intervento spetta, comunque, agli organi competenti in tema di classificazioni urbanistiche, in presenza dei requisiti normativamente richiesti, l'intervento in esame potrebbe beneficiare dell'applicazione dell'aliquota IVA agevolata ai sensi della disposizione di cui al numero 127-*quaterdecies*) della Tabella A, parte III, allegata al decreto IVA.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto ed esula, altresì, da ogni valutazione circa fatti e/o circostanze non rappresentate nell'istanza. Resta impregiudicato il potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**firma su delega del Direttore Centrale
atto di delega prot. R.I. 7107 del 13.05.2026**

**IL CAPO UFFICIO
(firmato digitalmente)**

U61-26 - Rifiuti, l'edilizia si conferma il motore dell'economia circolare **Dai dati dell'ultimo Rapporto Rifiuti Speciali 2026 elaborato dall'Ispra l'edilizia si conferma il settore più "circolare"**

Dal Rapporto Rifiuti Speciali 2026 elaborato dall'Ispra, emerge una netta accelerazione nella produzione complessiva di rifiuti generati dal sistema produttivo nazionale, che nel 2024 ha superato i 172 milioni di tonnellate, registrando un incremento del 4,6% rispetto al 2023, pari a circa 7,6 milioni di tonnellate in più.

Questo incremento resta principalmente legato alle politiche nazionali di questi ultimi anni, finalizzate alla promozione dell'efficienza energetica e della transizione ecologica del nostro Paese. Gli incentivi per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano, insieme alle attività connesse ai cantieri per la costruzione di infrastrutture e opere pubbliche finanziate dal PNRR, hanno infatti continuato a stimolare importanti interventi in tutto il Paese, contribuendo in misura decisiva alla crescita dei quantitativi di rifiuti.

In questo contesto, i rifiuti da costruzione e demolizione si confermano il flusso più rilevante dei rifiuti speciali prodotti, rappresentando il 52,5% del totale, pari a circa 90,4 milioni di tonnellate, in netto aumento rispetto agli 81,4 milioni di tonnellate (51% del totale) rilevati nel precedente rapporto.

Ad aumentare, però, è anche la capacità di recupero del nostro Paese. Il recupero di materia rappresenta ormai il 74,3% della gestione complessiva, pari a 139,1 milioni di tonnellate, in crescita del 6,4% rispetto al 2023, mentre il ricorso alla discarica prosegue il suo progressivo calo (-2% sul 2023 e -23,9% rispetto al 2021).

Sono proprio le costruzioni e demolizioni a rappresentare il caso di maggior successo. Il rapporto dimostra che il tasso di riciclo di questo flusso — calcolato al netto dei quantitativi relativi alle terre e rocce e ai fanghi di dragaggio, così come previsto dalla direttiva quadro sui rifiuti (Direttiva 2008/98/CE) — ha raggiunto nel 2024 circa l'82,4%, in crescita rispetto all'81% dello scorso rapporto e ampiamente al di sopra dell'obiettivo europeo del 70%. Un risultato che conferma i progressi verso la circolarità dei rifiuti e che fa dell'edilizia il comparto più "circolare" del panorama nazionale, a dimostrazione di come innovazione e corretta gestione dei rifiuti possano tradursi in risultati concreti per l'ambiente e per il sistema produttivo.

U62-26 - Data center: prime indicazioni operative sul nuovo iter autorizzativo

Il MASE ha reso disponibili i primi indirizzi operativi sul procedimento unico (PUCD) per il rilascio delle autorizzazioni per i progetti di data center

Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha pubblicato lo scorso 22 luglio i primi indirizzi operativi relativi al nuovo regime autorizzativo per la realizzazione, l'ampliamento e l'esercizio dei "data center".

Il nuovo Procedimento unico per il rilascio delle autorizzazioni ai progetti di centri dati (PUCD) è stato introdotto dall'art. 8 del cd. "Decreto Bollette" (decreto-legge 20 febbraio 2026, n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 10 aprile 2026, n. 49) ed è stato oggetto di numerose richieste di chiarimento da parte degli operatori del settore.

L'intervento del MASE ha quindi lo scopo di precisare quanto indicato dalla norma, con specifico riferimento alla corretta formulazione delle istanze e alla predisposizione della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento unico. Si tratta di un primo quadro operativo di riferimento, infatti, il Ministero ha comunicato che, nei prossimi giorni, saranno rese disponibili anche la modulistica per l'istanza e le specifiche tecniche relative all'organizzazione della documentazione da trasmettere.

Nel documento, in particolare, il Ministero fornisce chiarimenti sui seguenti aspetti:

- **Modalità di presentazione dell'istanza e modulistica** : il Ministero precisa che, finché non sarà operativa la procedura per presentare online le istanze, queste dovranno essere trasmesse tramite PEC, con eventuale deposito di hard disk o altro supporto informatico qualora le dimensioni della documentazione lo rendano necessario. Sono invece ancora in corso di definizione il modello di istanza, l'avviso al pubblico e le specifiche tecniche.
- **Oneri istruttori** : sebbene l'art. 8 del DL 21/2026 non contenga specifici riferimenti agli oneri istruttori, il Ministero chiarisce che il PUCD è oneroso ed è soggetto al pagamento degli oneri previsti dalla normativa applicabile. La documentazione attestante l'avvenuto pagamento dovrà essere allegata all'istanza al momento della presentazione della domanda.
- **Durata del PUCD** : il MASE ribadisce che, come previsto dall'art. 8, comma 4, del DL 21/2026, il procedimento unico deve concludersi entro un termine massimo di dieci mesi, decorrente dalla verifica della completezza documentale dell'istanza. A tal fine sono in corso di definizione i termini relativi alle singole fasi procedurali.
- **Titoli autorizzativi** : il Ministero chiarisce che nell'istanza di autorizzazione devono essere indicati tutti i titoli da acquisire nell'ambito del procedimento unico e richiama quanto previsto dall'art. 8, comma 3, del DL n. 21/2026, secondo cui il proponente è tenuto ad allegare la documentazione richiesta dalla normativa di settore, ai fini del loro conseguimento. In tale contesto, il Ministero precisa che nel procedimento unico rientrano anche i titoli edilizi, per il cui rilascio il proponente deve presentare un progetto completo di tutti gli elaborati necessari.
- **Conformità urbanistica** : l'art. 8, comma 3, del DL n. 21/2026 prevede che all'istanza sia allegata anche la verifica di conformità urbanistica ai piani comunali. A tale riguardo, il Ministero precisa che la conformità dell'intervento agli strumenti di pianificazione comunale costituisce un presupposto necessario e preliminare del procedimento e che la stessa è oggetto di verifica nel corso dell'istruttoria. Il MASE

chiarisce inoltre che l'autorizzazione unica non costituisce, di per sé, variante agli strumenti urbanistici vigenti.

- Modifiche progettuali nel corso del procedimento : il MASE riconosce la possibilità di apportare modifiche progettuali nel corso del procedimento unico, mediante aggiornamento della documentazione presentata, precisando tuttavia che la relativa ammissibilità deve essere valutata caso per caso. In ragione della rilevanza delle modifiche apportate, può inoltre rendersi necessario il riavvio dei termini procedurali, inclusa, ove occorra, una nuova fase di pubblicazione e consultazione del pubblico.
- Varianti successive alla conclusione del procedimento : secondo quanto riportato nel documento, sono ammesse varianti anche successivamente alla conclusione del procedimento. Il Ministero chiarisce tuttavia che, qualora tali modifiche rientrino nell'ambito di applicazione dell'art. 8, comma 1, del DL n. 21/2026, come nel caso dell'ampliamento del data center, è necessario attivare un nuovo procedimento autorizzativo.

U63-26 - Data Center: online i modelli di istanza e le specifiche tecniche per la presentazione delle domande

Il MASE ha pubblicato la modulistica, le specifiche tecniche e le prime indicazioni operative per la presentazione della istanza di rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione, ampliamento ed esercizio del progetto di centro dati (data center)

Lo scorso 27 luglio, il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) ha pubblicato la documentazione a supporto del Procedimento unico per il rilascio delle autorizzazioni ai progetti di centri dati (PUCD), ai sensi dell'art. 8 del decreto-legge 20 febbraio 2026, n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 10 aprile 2026, n. 49.

Oltre alle indicazioni operative la documentazione resa disponibile comprende:

1. il modello di Istanza per il rilascio dell'autorizzazione del progetto di centro dati nell'ambito del Procedimento unico;
2. il modello Allegato 1 all'istanza – Elenco delle autorizzazioni, intese, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi necessari alla realizzazione, all'ampliamento e all'esercizio del centro dati;
3. il modello di Avviso al pubblico previsto dall'art. 8, comma 3, del DL 21/2026;
4. le Specifiche tecniche per la predisposizione e la trasmissione della documentazione in formato digitale. Queste contengono alcune integrazioni rispetto a quanto comunicato dal MASE nelle indicazioni operative, con riferimento alle seguenti tematiche:

- **Trasmissione:** Laddove l'istanza sia accompagnata da hard disk o altro supporto informatico (perché il contenuto supera i limiti indicati), viene specificato che i file devono essere protetti da modifica e scrittura e accompagnati dalla stampa dell'istanza inviata via PEC; in caso di consegna su supporto fisico va incluso un file "leggimi" che ne descrive il contenuto. Le stesse modalità valgono per le integrazioni successive, che devono richiamare il numero di procedura (ID) assegnato dal Ministero.
- **Organizzazione delle cartelle.** La documentazione va suddivisa in una struttura di cartelle predefinita, con nomi e contenuti fissi, dettagliata nell'apposita tabella allegata alle Specifiche tecniche (cap. 4.2, pagg. 9–12).
- **Firma digitale.** Tutti i documenti, esclusi l'elenco elaborati e i dati cartografici, vanno firmati digitalmente in formato PAdES e salvati in PDF. Le regole di dettaglio su formato, dimensioni e struttura dei file (copertina, indice, numerazione, lunghezza dei nomi) sono indicate nelle Specifiche tecniche ai capitoli 3.4 e 5.1 (pagg. 7 e 12).
- **Dati territoriali:** Per agevolare le valutazioni e l'informazione al pubblico, il progetto va corredato anche dalle mappe digitali georiferite in formato shapefile, che individuano il perimetro del centro dati e delle opere connesse secondo i sistemi di riferimento e il livello di dettaglio indicati nelle Specifiche tecniche (cap. 5.2). Le mappe vanno aggiornate in caso di modifiche al progetto.

Per maggiori approfondimenti è possibile consultare e scaricare la modulistica, le specifiche tecniche e la documentazione completa al seguente [link](#).

U64-26 - RENTRI: disponibile il nuovo servizio di consultazione dei dati sui flussi dei rifiuti

Il MASE ha attivato un nuovo strumento attraverso il quale è possibile consultare e analizzare i dati sulla produzione e gestione dei rifiuti in tempo reale

Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) ha attivato sul portale istituzionale dedicato al RENTRI una nuova dashboard che consente di esplorare le informazioni relative alla produzione e alla gestione dei rifiuti sul territorio nazionale.

Il sistema, realizzato in collaborazione con l'Albo Nazionale Gestori Ambientali e Unioncamere, rende disponibili i dati del Registro Elettronico Nazionale per la Tracciabilità dei Rifiuti attraverso un'interfaccia intuitiva, progettata per garantire la massima trasparenza senza compromettere la riservatezza delle informazioni. I dati, infatti, sono presentati sempre in forma aggregata e non sono mai riconducibili alle singole aziende.

La consultazione è pubblica, per cui ciascun soggetto interessato — imprese, professionisti, pubbliche amministrazioni e cittadini — può accedere alla dashboard direttamente dalla homepage del portale RENTRI, senza autenticazione o accesso all'area riservata.

Si tratta di uno strumento dinamico e costantemente aggiornato, che permette di consultare i dati aggiornati fino al giorno precedente alla consultazione. Il sistema offre così una fotografia pressoché in tempo reale dei flussi dei rifiuti, consentendo di analizzarne quantità, provenienza e destinazione.

Tra le funzionalità disponibili è possibile:

- analizzare i dati relativi alla produzione, al recupero e allo smaltimento dei rifiuti;
- effettuare ricerche per codice EER, visualizzando le singole tipologie di rifiuto;
- distinguere tra rifiuti pericolosi e non pericolosi;
- selezionare le operazioni di trattamento, sia di recupero sia di smaltimento;
- filtrare i dati per territorio.

Quest'ultima funzionalità permette una mappatura su base regionale: si può vedere quanto e quale rifiuto viene prodotto e gestito in una determinata regione, seguendone il percorso dalla produzione al trattamento. Inoltre, per ogni combinazione di codice EER e territorio selezionati, il sistema restituisce rappresentazioni sintetiche dei dati e consente di generare un report in formato PDF, scaricabile e condivisibile.

L'obiettivo è promuovere trasparenza e conoscenza sulla gestione dei rifiuti in Italia, offrendo uno strumento semplice per orientarsi tra volumi, tipologie e flussi di trattamento, utile per orientare le politiche ambientali e sostenere il percorso verso l'economia circolare.

V26-26 - Nuovo numero di AnceMag: uno sguardo sul futuro delle costruzioni

Il nuovo numero di AnceMag approfondisce le sfide e le prospettive del settore delle costruzioni, con focus sulla nuova Presidenza Ance guidata da Antonio Ciucci, le politiche per la casa, il post-PNRR, l'innovazione e la rigenerazione urbana. Completano l'edizione uno speciale su Ance Toscana e il racconto degli 80 anni dell'Associazione

È disponibile il nuovo numero di AnceMag, il magazine dell'Ance dedicato ai temi che stanno trasformando il mondo delle costruzioni.

L'edizione si apre con l'elezione all'unanimità del nuovo Presidente Antonio Ciucci e della squadra di Presidenza, protagonisti di un ampio approfondimento che racconta la visione e le priorità del nuovo corso associativo.

Accanto a questo, il magazine propone analisi, interviste e contributi dedicati alle principali sfide del settore: dalle politiche per la casa alle prospettive del post-Pnrr, dall'innovazione alla rigenerazione urbana, con uno sguardo ai territori, all'Europa e alle esperienze del sistema Ance.

In questo numero trova spazio anche uno speciale inserto dedicato ad Ance Toscana, con un focus sull'importante progetto di recupero del carcere di Sollicciano, oltre a un ampio racconto della festa per gli 80 anni di Ance, un momento di celebrazione della storia dell'Associazione e di riflessione sul suo ruolo nel futuro del settore.

Una fotografia dei cambiamenti in atto e del ruolo che le costruzioni sono chiamate a svolgere per lo sviluppo del Paese.

[Vai al magazine](#)

V27-26 - Scenari regionali dell'edilizia: il nuovo report Ance fotografa investimenti, Pnrr e mercato della casa

Il Centro Studi, grazie a questo documento di sintesi, offre una visione d'insieme dell'andamento dei principali indicatori macroeconomici e di settore nelle varie aree del Paese, evidenziando tendenze comuni e caratteristiche distintive nei diversi territori

Per il terzo anno consecutivo, è stato pubblicato il documento "Scenari regionali dell'edilizia: un quadro d'insieme", il quale, associato al fascicolo regionale, facilita la comprensione e l'utilizzo delle informazioni e, soprattutto, restituisce la possibilità di operare un confronto omogeneo dei dati della propria regione con le altre realtà territoriali.

Anche in questa edizione, oltre all'inquadramento economico e allo scenario previsivo per le costruzioni a livello regionale, vengono proposti elementi di approfondimento su tematiche strategiche per il settore, quali, ad esempio, lo stato di attuazione del PNRR, il grado di avanzamento della programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, nonché un'analisi delle principali caratteristiche dell'offerta produttiva settoriale, con particolare riferimento alla sostenibilità economico-finanziaria delle imprese di costruzioni.

Un focus specifico, infine, è stato dedicato al tema della casa, che rappresenta una criticità crescente non solo per le fasce più vulnerabili della popolazione, ma anche per una parte sempre più ampia di cittadini. Su questo aspetto, per il secondo anno consecutivo, il Centro Studi ha elaborato un indice di accessibilità alla casa, con un'analisi mirata sulle 14 aree metropolitane, suddivise nelle diverse cinture urbane, in modo da cogliere maggiormente la continuità territoriale e il livello di integrazione tra i comuni dell'hinterland e il capoluogo.

In merito alle stime degli investimenti in costruzioni, l'Ance stima per il 2025 un leggero calo dei livelli produttivi, pari al -1,1% su base annua, sintesi di una performance superiore alle attese delle opere pubbliche (+21%), a fronte di una ulteriore flessione degli investimenti in manutenzione straordinaria (-18%). Questa dinamica, ad eccezione di Abruzzo e Umbria, contraddistingue in maniera diffusa tutte le altre regioni, con diminuzioni che oscillano tra il modesto -0,2% del Lazio e il più consistente -2,9% del Molise.

Relativamente al 2026, la previsione Ance rilasciata a gennaio scorso è di un ritorno alla crescita degli investimenti in costruzioni: +5,6% rispetto all'anno precedente. Tale dinamica continua ad essere sostenuta dalle opere pubbliche (+12%), in fase finale di attuazione degli interventi PNRR. È atteso anche un timido recupero della riqualificazione abitativa (+3,5%). A livello territoriale, la ripresa (+5,6%) coinvolge tutte le regioni, con variazioni comprese tra il +4,7% di Valle d'Aosta e Marche e il +6,4% del Trentino-Alto Adige.

Di seguito gli "Scenari regionali dell'edilizia: un quadro d'insieme"

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.

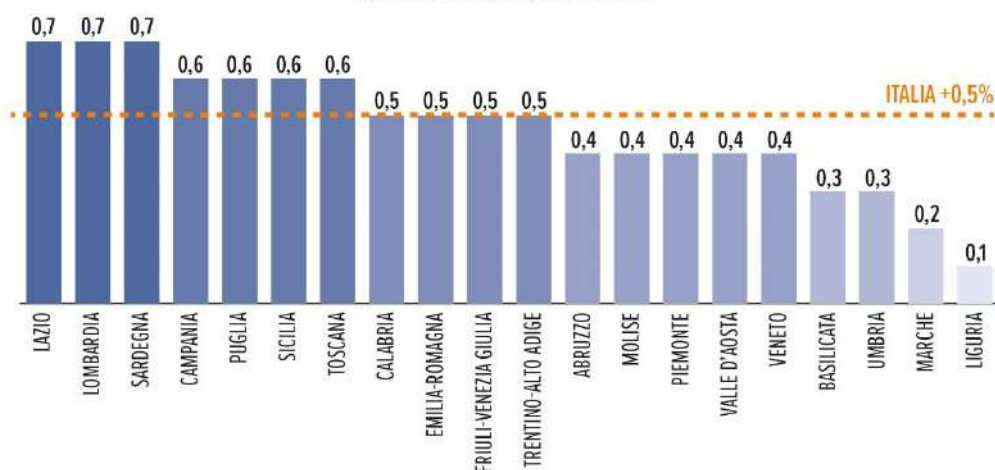
Nel dettaglio, Lazio, Lombardia e Sardegna con un aumento dello +0,7%, mostrano una dinamica tendenziale leggermente più sostenuta rispetto alla media nazionale. Di

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

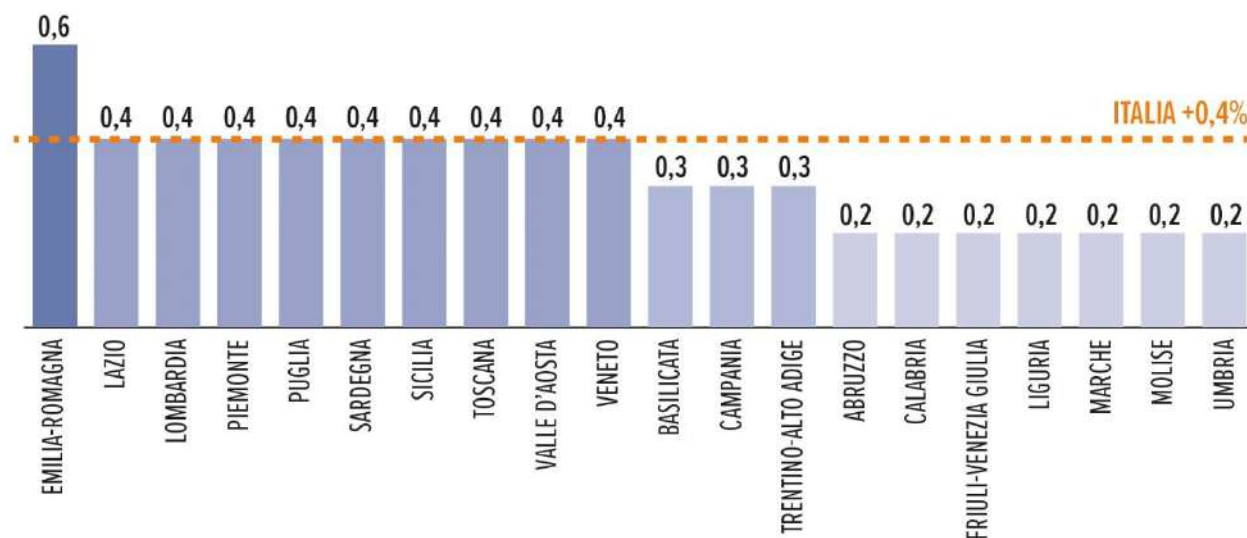
crescita del +9% sia per le ore lavorate sia per i lavoratori iscritti. Seguono Veneto e Friuli-Venezia Giulia, che riportano aumenti superiori al 4% per le ore lavorate e al 5% per i lavoratori iscritti.

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.



* 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

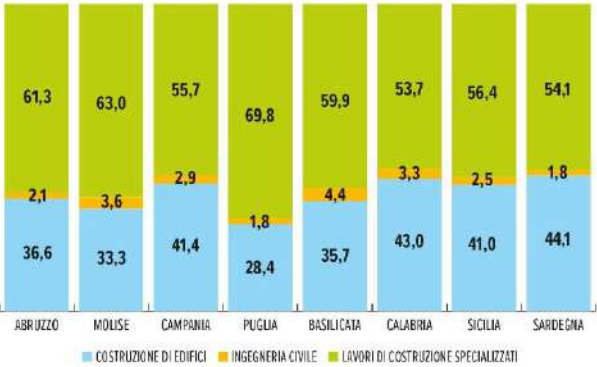
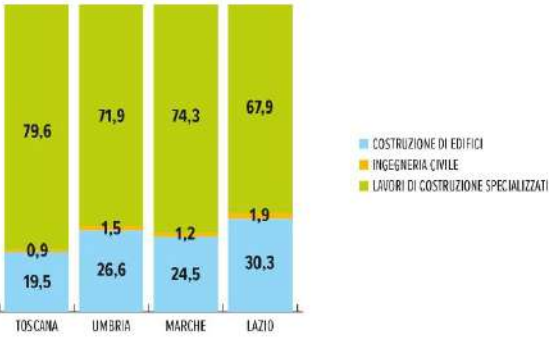
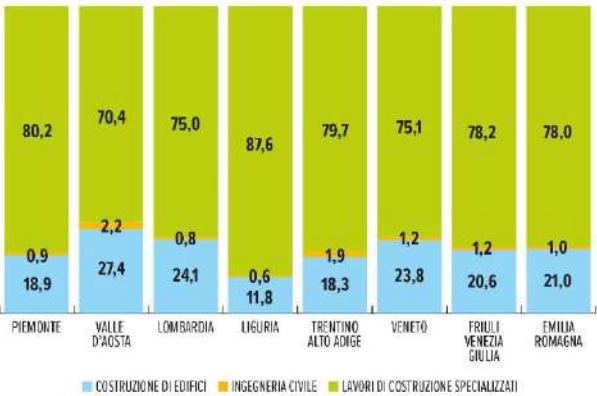
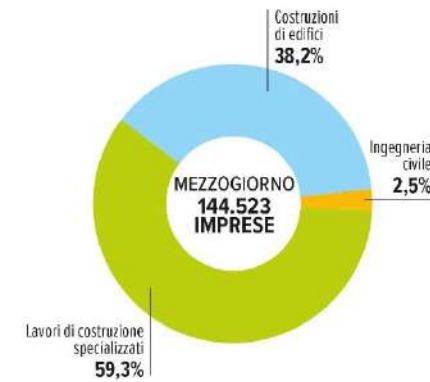
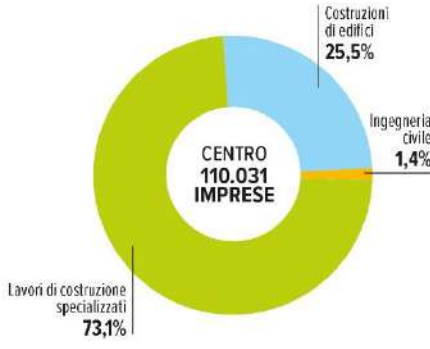
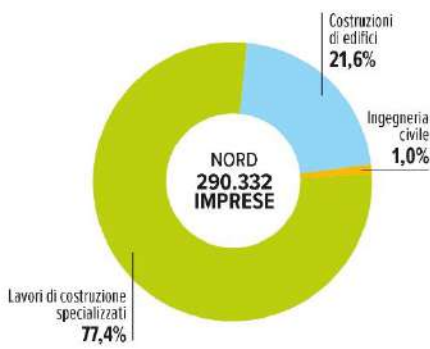
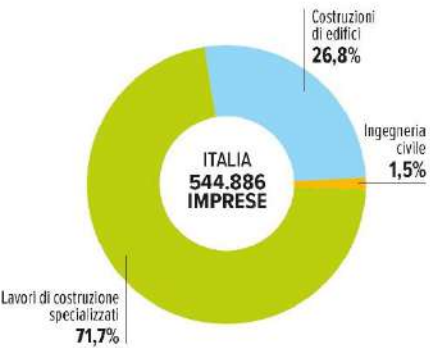
¹ A tal riguardo si precisa che verrà sviluppata esclusivamente un'analisi strutturale e non di dinamiche come accaduto nelle precedenti edizioni, in quanto il 2024 rappresenta un anno di passaggio tra la precedente classificazione delle attività economiche e la nuova Ateco

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.

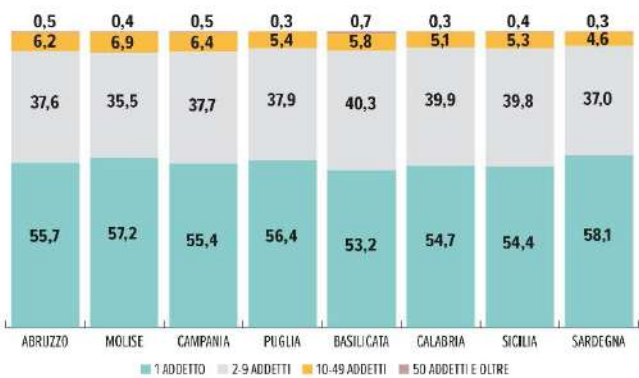
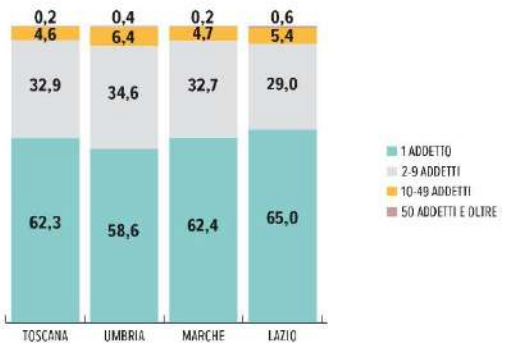
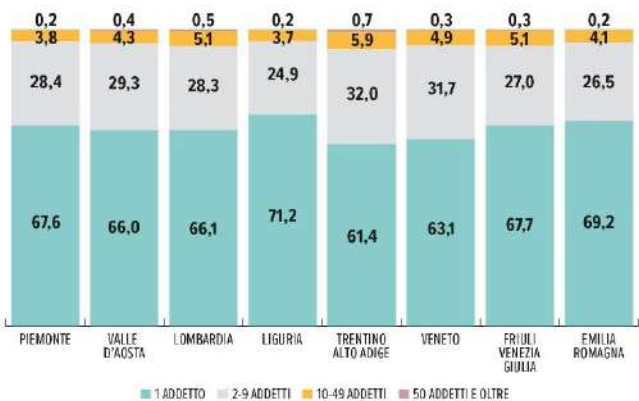
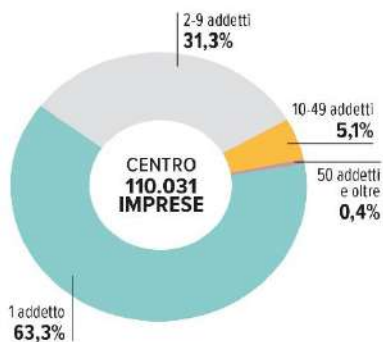
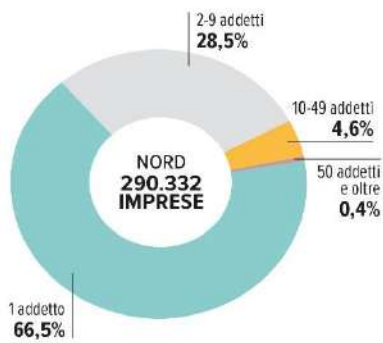
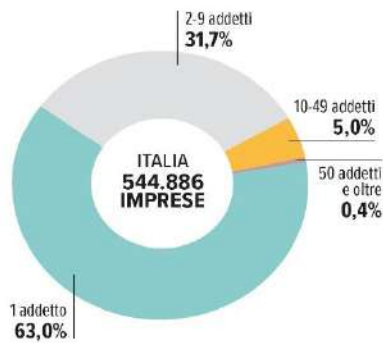
IMPRESSE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NEL 2024 PER ATTIVITÀ ECONOMICA PREVALENTE
COMPOSIZIONE %*



* 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

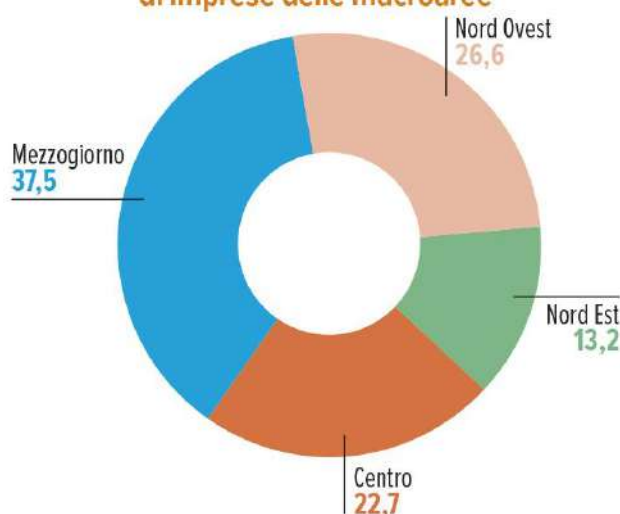
Elaborazione Ance su dati Istat

LA SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI

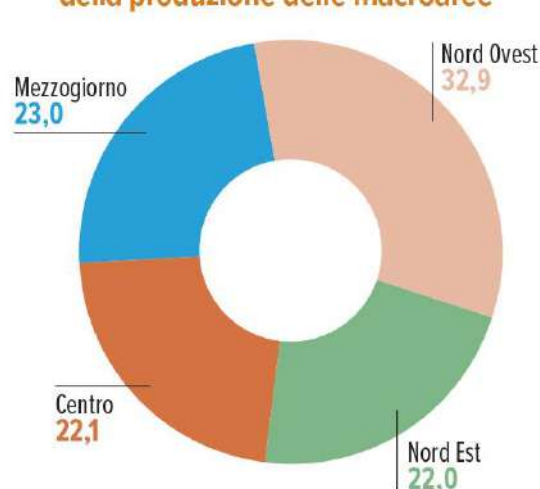
L'analisi dei bilanci delle imprese di costruzioni a livello nazionale permette di comprendere le dinamiche economiche e finanziarie che hanno caratterizzato il settore negli ultimi 8 anni. Sono stati analizzati, in aggregato, circa 320.000 bilanci di oltre 39.000 imprese, con forma giuridica di società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



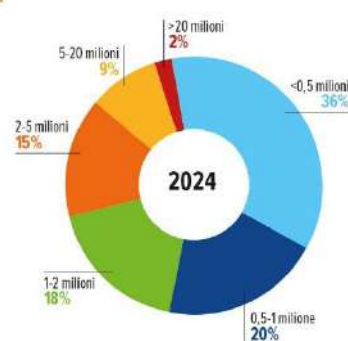
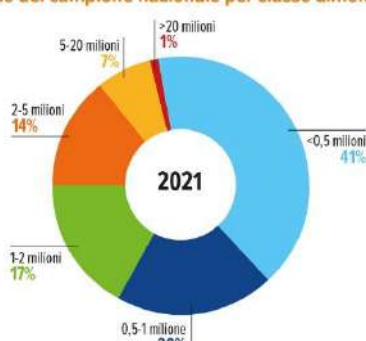
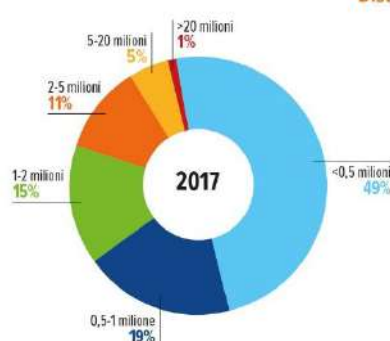
Distribuzione del campione per valore della produzione delle macroaree



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%.

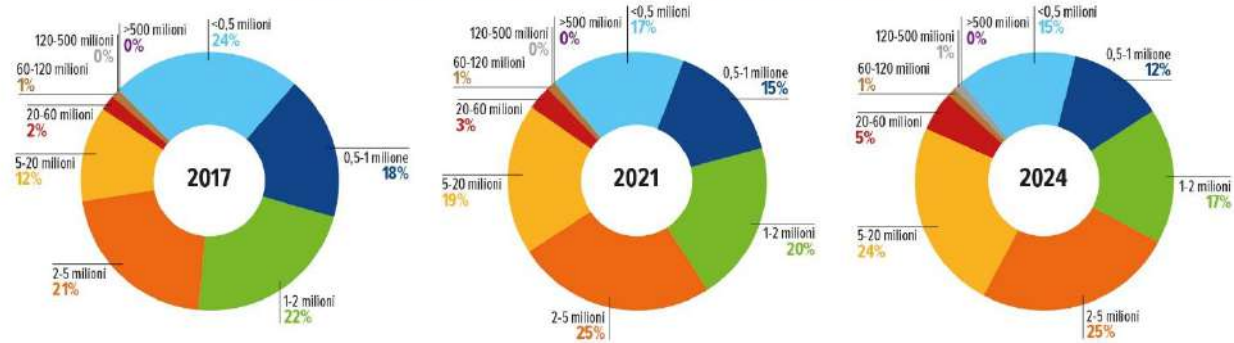
Distribuzione del campione nazionale per classe dimensionale



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

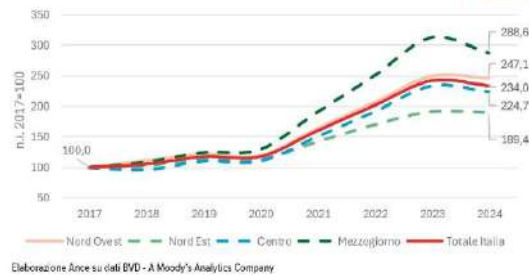
La crescita del **valore della produzione** è continuata in maniera sostenuta fino al 2023; il 2024 è stato il primo anno in cui si è assistito ad una prima riduzione, seppur marginale rispetto ai livelli estremamente elevati raggiunti nel periodo 2020-2023. A livello nazionale, l'incremento cumulato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

Evoluzione della dimensione media delle imprese



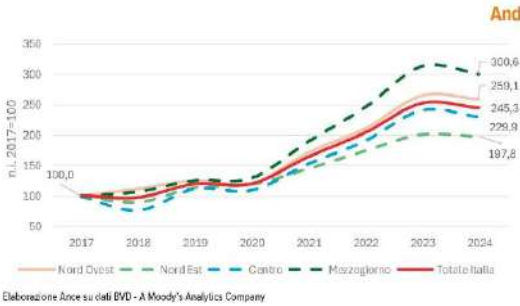
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Andamento del valore della produzione



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

Migliaia di euro	2017		2024		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	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

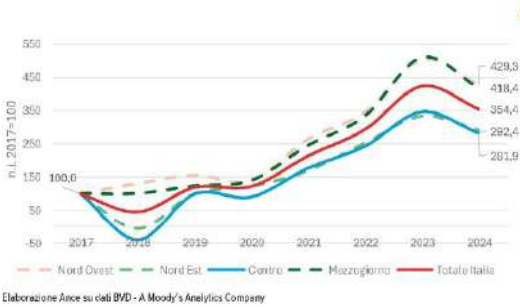


Migliaia di euro			Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	4.490.703	11.637.310	29,1	30,8	-2,2	159,1
Nord Est	4.048.395	8.008.471	26,2	21,2	-1,9	97,8
Centro	3.552.292	8.165.677	23,0	21,6	-4,5	129,9
Mezzogiorno	3.336.025	10.026.714	21,6	26,5	-4,0	200,6
Totale Italia	15.427.414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

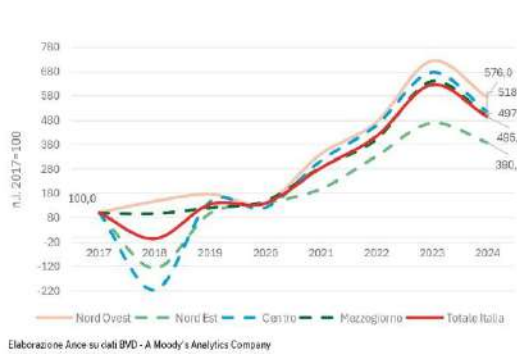
rischiosità aggregata. Andando a considerare il rapporto tra le imprese in utile e quelle in perdita, è possibile notare che le associate in utile sono passate, nel periodo 2017-24 dall’82,8% all’85,6% (erano il 72% del 2013). C’è stata una lieve flessione negli ultimi due anni, ma la situazione rimane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

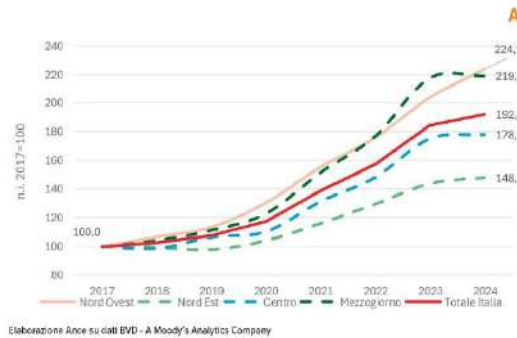
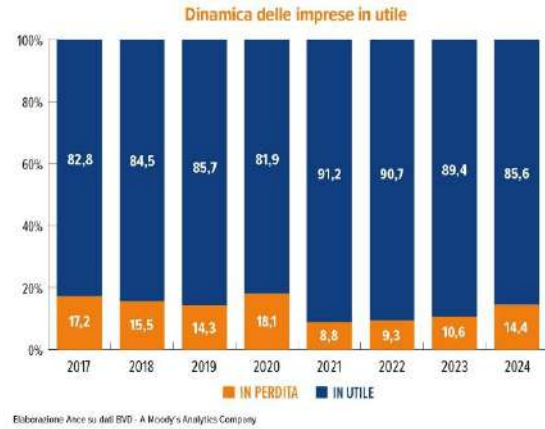
⁴ **EBIT**: acronimo di *Earnings Before Interests and Taxes*, sinonimo di Risultato Operativo o MON (Margine operativo Netto). Rappresenta il margine prodotto dall’attività senza considerare gli oneri finanziari e le imposte. Questo indicatore non tiene conto della struttura finanziaria dell’impresa (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.



Andamento dell'EBIT

Migliaia di euro	2017		2024		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017	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		

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.



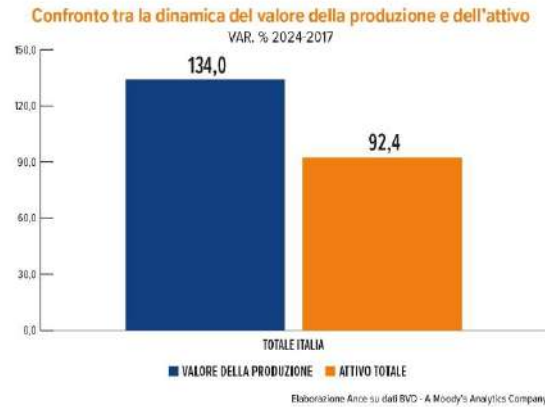
Andamento dell'attivo totale

Migliaia di euro	2017		2024		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017	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.



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



La struttura patrimoniale

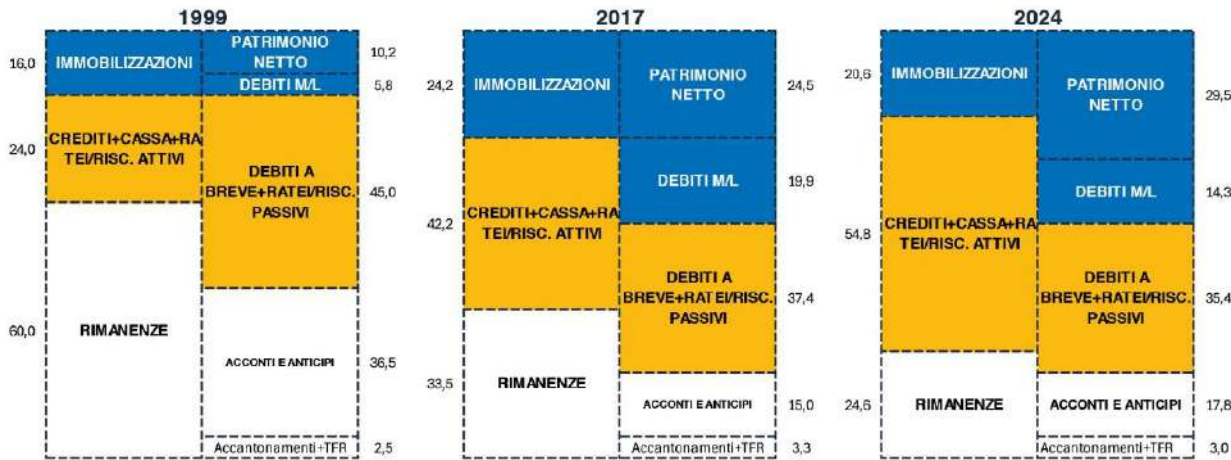
L'analisi sui bilanci delle imprese di costruzioni comprende la valutazione dell'equilibrio patrimoniale di breve e di lungo periodo.

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%).



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.

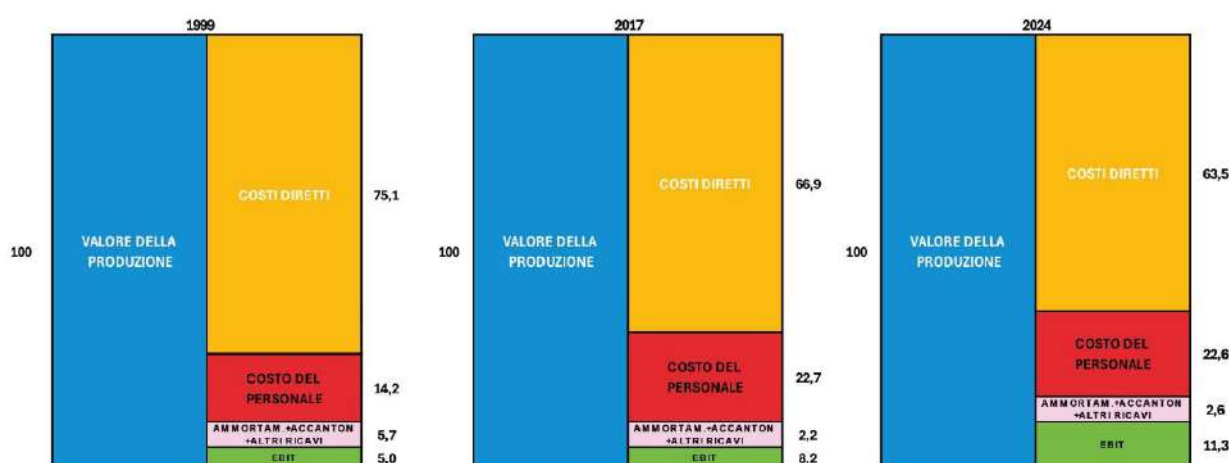
⁷ **ROI – Return On Investment**: Margine Operativo Netto (MON)/Capitale investito nella gestione caratteristica; indica la capacità degli investimenti nella gestione caratteristica (core business dell'azienda) di "produrre" reddito operativo.

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

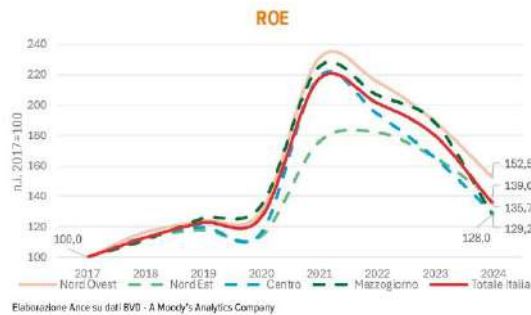
La redditività netta del capitale (**ROE - Return On Equity¹⁰**) ha avuto un significativo aumento fino al 2021.

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).

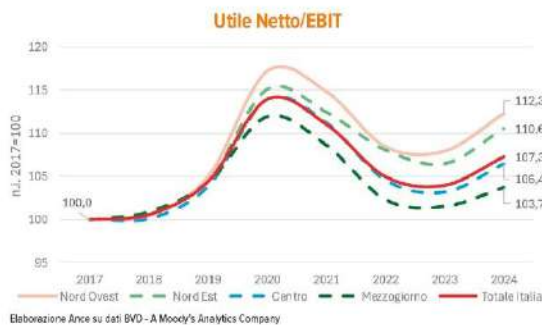


Redditività del capitale proprio (ROE)
(Utile-Perdita esercizio/Patrimonio netto)

	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.



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

Indebitamento e sua sostenibilità

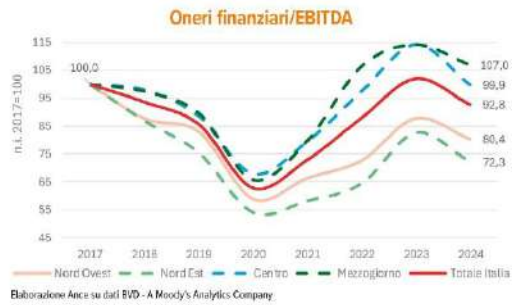
Nel periodo considerato, l'indebitamento è in netta diminuzione. A livello nazionale, nel 2024 il capitale di terzi è pari a 1,9 volte rispetto al capitale proprio (il rapporto era pari a 3,3 volte nel 2017).

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

(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.



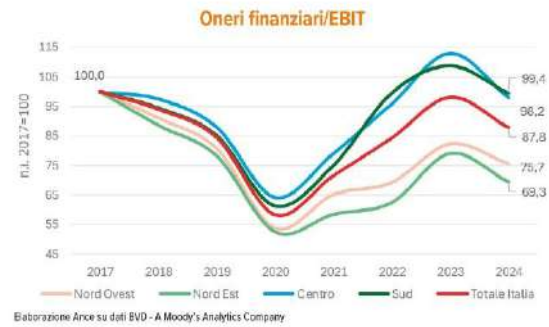
Oneri finanziari/EBITDA (MOL)

	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.



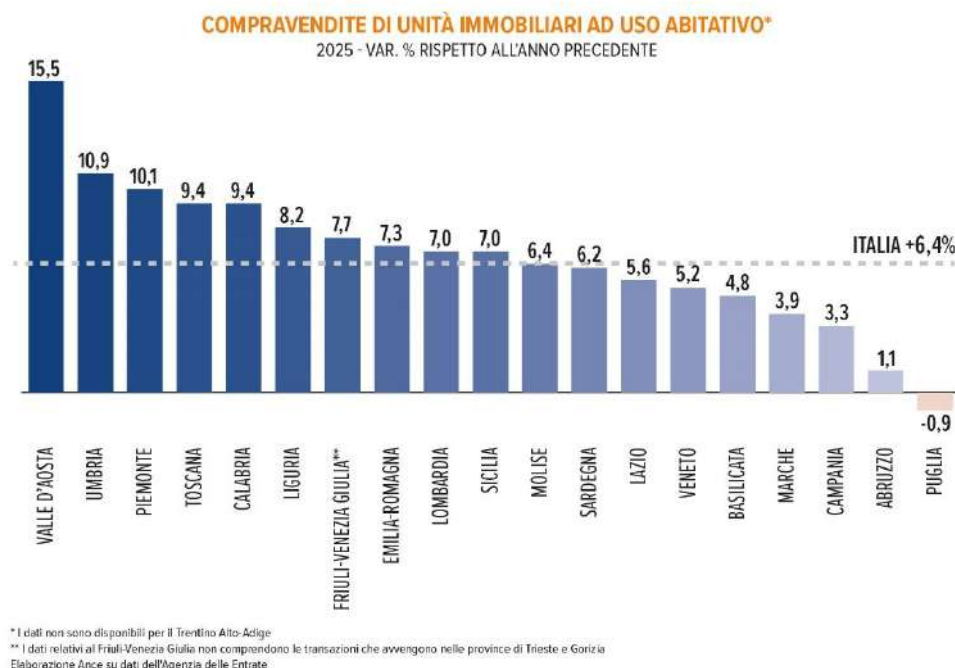
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



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).



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 RISCOCONTRANO 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

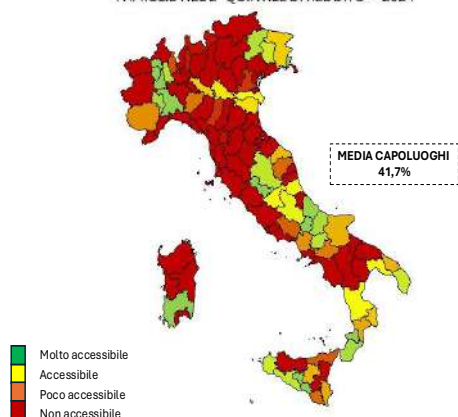
Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

FAMIGLIE CHE RISCOCONTRANO 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

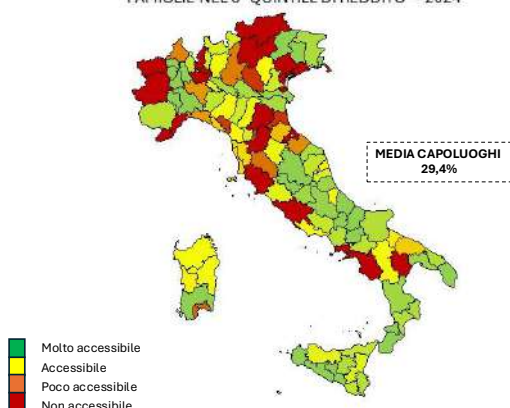
Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

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

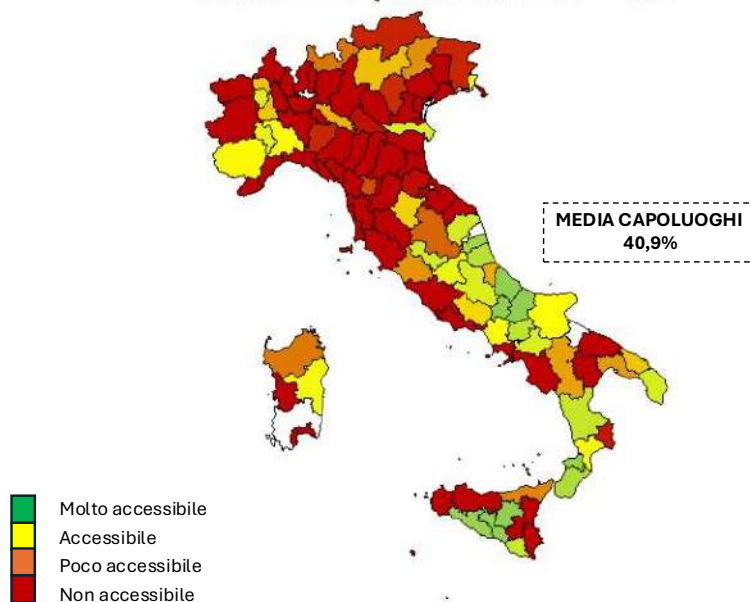
FOCUS CITTA' METROPOLITANE: I grandi centri metropolitani costituiscono da sempre dei poli attrattivi: basti pensare che nelle 14 città metropolitane¹, corrispondenti a circa il 15% della superficie nazionale, si concentra oltre il 36% della popolazione residente nel nostro Paese (21,3 milioni). In questi 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



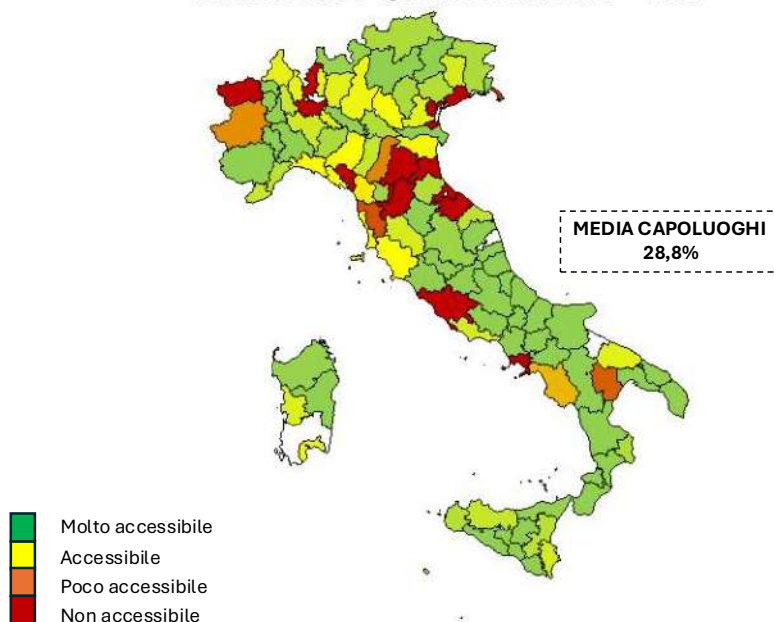
*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

**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

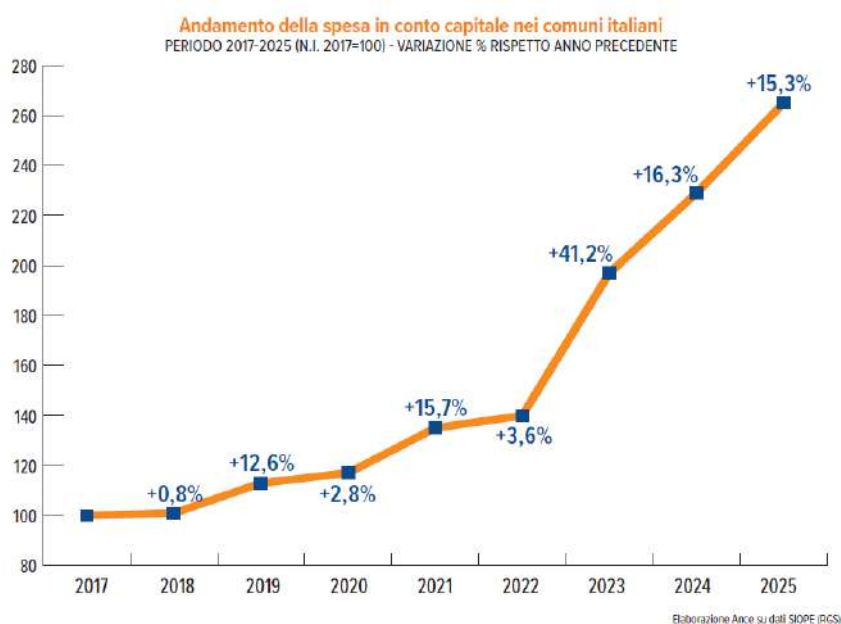
I LAVORI PUBBLICI



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.

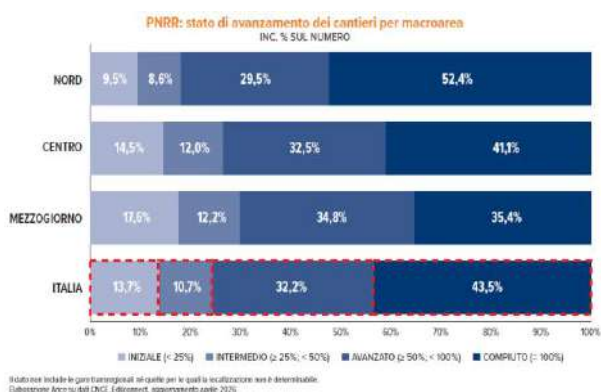
¹³ La banca dati CNCE_Edilconnect raccoglie informazioni puntuali su tutti i cantieri relativi a lavori pubblici e a lavori privati di importo pari o superiore a 70.000 euro, aperti a partire dal 1° novembre 2021, consentendo di monitorare l'andamento dei lavori lungo l'intera durata del cantiere. L'analisi 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.

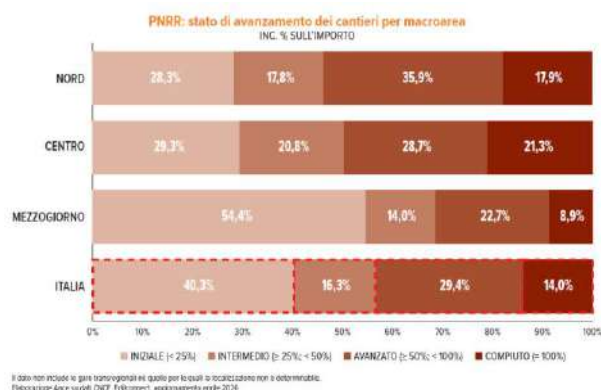
Occorre inoltre considerare che la banca dati CNCE_Edilconnect ha conosciuto un'importante evoluzione nel marzo 2023, con l'introduzione dell'obbligo di inserimento dei codici CIG e CUP. Tale innovazione ha reso possibile una piena interoperabilità con le informazioni provenienti da ReGiS e ANAC, migliorando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

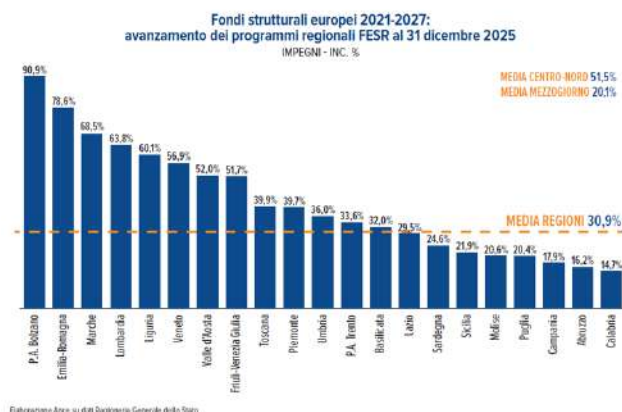
Programmi regionali	Risorse programmate (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
ABRUZZO	1.087,6	245,5	102,2	22,6%	9,4%
BASILICATA	983,0	276,8	129,5	28,2%	13,2%
CALABRIA	3.059,7	505,6	308,0	16,5%	10,1%
CAMPANIA	6.973,1	1.655,1	752,7	23,7%	10,8%
EMILIA-ROMAGNA	2.048,4	1.530,6	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%.

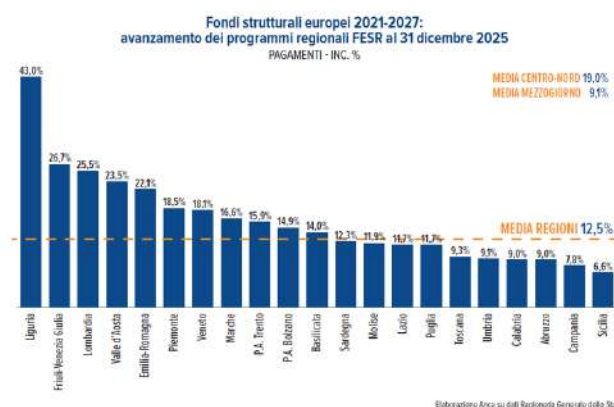
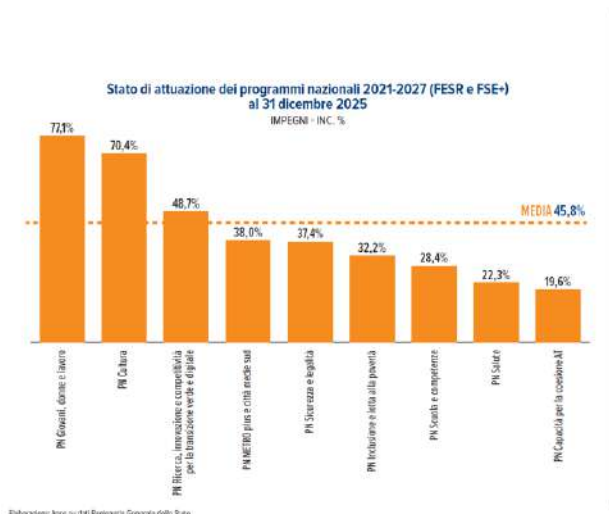
Sempre a livello regionale, i dati riferiti ai fondi FESR confermano la distanza tra le regioni del Centro-Nord e quelle del Mezzogiorno. Con riferimento agli impegni, le regioni del Centro-Nord, al 31 dicembre 2025, hanno programmato il 51,5% dei fondi, quelle del

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%).



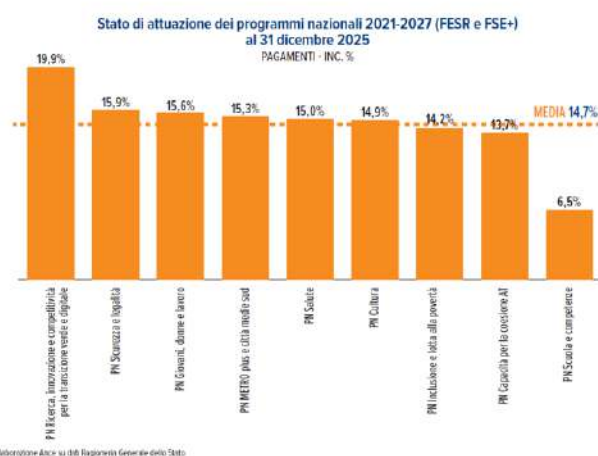
Una dinamica analoga, ma su livelli più contenuti, si osserva anche sul fronte della spesa. Le regioni del Centro-Nord registrano un avanzamento nei pagamenti FESR pari al 19,0%, nettamente superiore al 9,1% delle regioni del Mezzogiorno e alla media nazionale dei programmi regionali, pari al 12,5%. 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



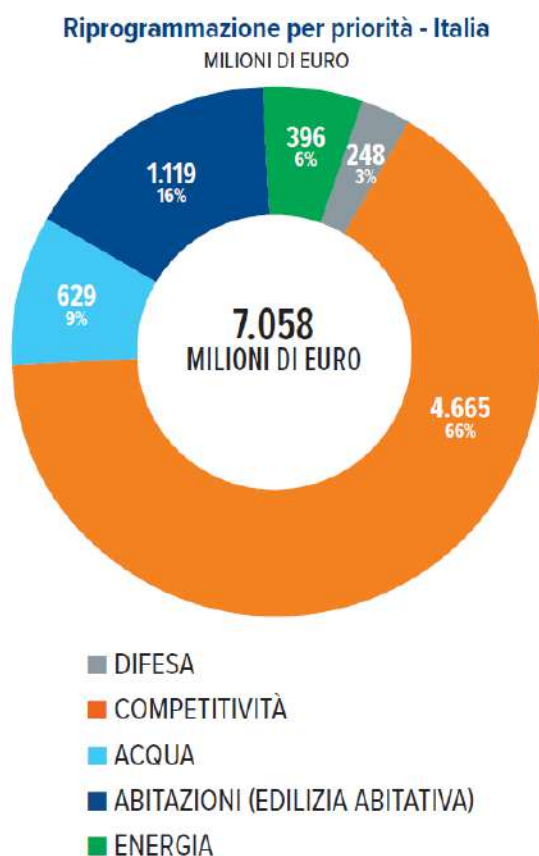
pari al 14,7%. Tra i programmi con il livello di avanzamento più elevato si distinguono il PN Giovani, donne e lavoro, che registra impegni pari al 77,1% e pagamenti al 15,6%, e il PN Cultura, con impegni al 70,4% e spesa al 14,9%. Anche il PN Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde 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.



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.



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.