

SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

PUGLIA

2026



a cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi



Gli **Scenari regionali dell'edilizia** sono stati curati
dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi dell'Ance:
Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri, Assia Leoni,
Francesco Manni, Gaetano Gabriele Marini, Eleonora Riccardelli,
Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri

Ha contribuito alla redazione Daniele Verdesca, direttore della
Cassa Edile della Provincia di Lecce

REALIZZAZIONE GRAFICA
ANCE SERVIZI

La presente pubblicazione è stata chiusa con i dati disponibili
al 20 maggio 2026

INDICE

LA CONGIUNTURA	5
Il PIL e le sue componenti	
Il settore delle costruzioni: dinamiche 2025, scenario previsivo 2026	
– Permessi di costruire: residenziale e non residenziale	
– Dati delle Casse Edili	
<i>SISTEN - Notifiche preliminari - Edilizia in Provincia di Lecce</i>	
LE IMPRESE DI COSTRUZIONI	13
Struttura e caratteristiche	
La sostenibilità economico-finanziaria delle imprese di costruzioni nel Mezzogiorno	
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE	25
Le compravendite	
Le difficoltà di accesso alla casa	
<i>L'accessibilità alla casa nella città metropolitana di Bari</i>	
I LAVORI PUBBLICI	35
Gli investimenti pubblici e lo stato di attuazione del PNRR	
I fondi strutturali	
I bandi di gara	
<i>L'analisi statistica dei cantieri 2024-2025</i>	

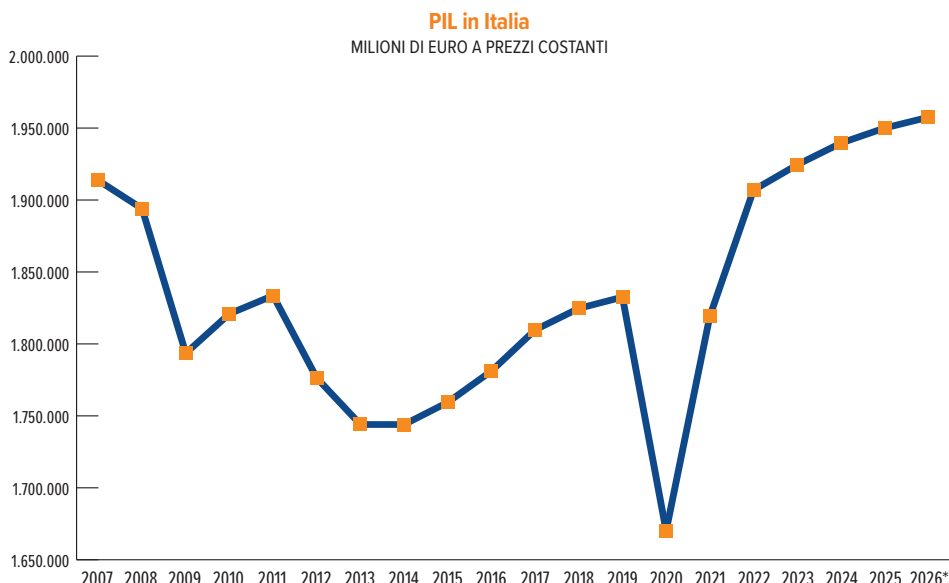
LA CONGIUNTURA



ITALIA

Il Pil italiano, secondo dati Istat, segna nel 2025 un moderato aumento del +0,5% su base annua, confermando la fase di rallentamento della crescita ormai in atto dal 2023. L'attività economica è stata frenata dalla domanda estera: la politica commerciale protezionistica intrapresa dagli Stati Uniti e il rafforzamento dell'Euro nei confronti del dollaro hanno indebolito la dinamica delle esportazioni (+1,2%), favorendo al contempo un aumento delle importazioni (+3,6%). Passando alla domanda interna, i consumi stentano a ripartire in maniera decisa (+0,9%). Infatti, il clima di incertezza del quadro macroeconomico induce le famiglie a una condotta prudente, rinviando le decisioni di spesa. Gli investimenti, invece, continuano a dimostrarsi la componente più vivace (+3,5%), in virtù dell'avanzamento dei lavori PNRR, oltre che di condizioni di accesso al credito più favorevoli. Per il 2026, le prospettive di crescita dell'Italia rimangono fortemente vincolate all'evoluzione del conflitto in Medio Oriente. In particolare, l'escalation che ha comportato la chiusura dello stretto di Hormuz, snodo cruciale per il commercio globale di gas e petrolio, sta determinando 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 questo instabile contesto geopolitico, 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 prosecuzione degli scontri condurrebbe non solo ad un deciso aumento dell'inflazione, ma anche ad uno sconvolgimento delle catene di fornitura consolidate nel tempo, in grado di compromettere la capacità produttiva delle imprese.

Relativamente al settore delle costruzioni, per il 2025 l'Ance stima una lieve flessione degli investimenti, pari al -1,1% in termini reali su base annua. Tale stima, significati-



* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat

vamente migliorata rispetto alla precedente previsione formulata a gennaio 2025 (-7%), è legata all'accelerazione delle opere pubbliche in aumento del +21% su base annua. Su tale risultato incide una performance migliore delle attese dei principali soggetti attuatori del Piano. In particolare, i comuni hanno registrato un ulteriore aumento della spesa in conto capitale del +15,4% nel 2025, e, allo stesso tempo, RFI e ANAS, responsabili dei più rilevanti progetti infrastrutturali, presentano livelli di investimenti ampiamente superiori rispetto all'anno precedente. Di contro, resta marcata la contrazione degli investimenti in manutenzione straordinaria (-18%) per il progressivo ridimensionamento degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio immobiliare. Restano deboli gli investimenti in nuove realizzazioni, sia residenziale (-5%) che non residenziale (-1,5%) legati a dinamiche ancora negative dei permessi di costruire. Infine, per gli interventi di recupero non abitativo, si stima un proseguimento della crescita (+1%) grazie soprattutto al contributo dei set-

tori retail, alberghiero e logistico.

In merito al 2026, la previsione Ance, rilasciata a gennaio scorso, e che pertanto non considera i recenti conflitti tra Usa, Iran e Israele, è per un ritorno alla crescita degli investimenti in costruzioni: +5,6% rispetto all'anno precedente. È il comparto delle opere pubbliche a trainare ancora una volta l'espansione della produzione settoriale, con un incremento tendenziale del +12%, dovuto alla conclusione degli interventi previsti nell'ultimo anno di PNRR. Contemporaneamente, si assiste ad un primo lieve rimbalzo degli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), in seguito ad 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 (-4,5%), penalizzata dalla diminuzione dei permessi di costruire.

Con l'“ultimo miglio” del PNRR, si apre una fase decisiva e particolarmente delicata per il settore. Il raggiungimento degli obiettivi del Piano, entro il 31 agosto 2026, sta mettendo a dura prova le imprese impegnate nei cantieri, chiamate a rispettare tempistiche stringenti. A tal riguardo, con i recenti conflitti nel Golfo Persico, si sono aggiunti ulteriori criticità riconducibili a fattori esterni, con significative ripercussioni sulle catene di approvvigionamento. Qualora tale scenario dovesse protrarsi, in assenza di adeguati e tempestivi meccanismi di compensazione e aggiornamento dei prezzi, si rischia di compromettere la regolare prosecuzione dei lavori, soprattutto di quelli del PNRR ormai alle fasi finali, con possibili rallentamenti o sospensioni dei cantieri e ricadute negative sull'intera filiera delle costruzioni.

Investimenti in costruzioni*

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

* al netto dei costi per trasferimento di proprietà; ** Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

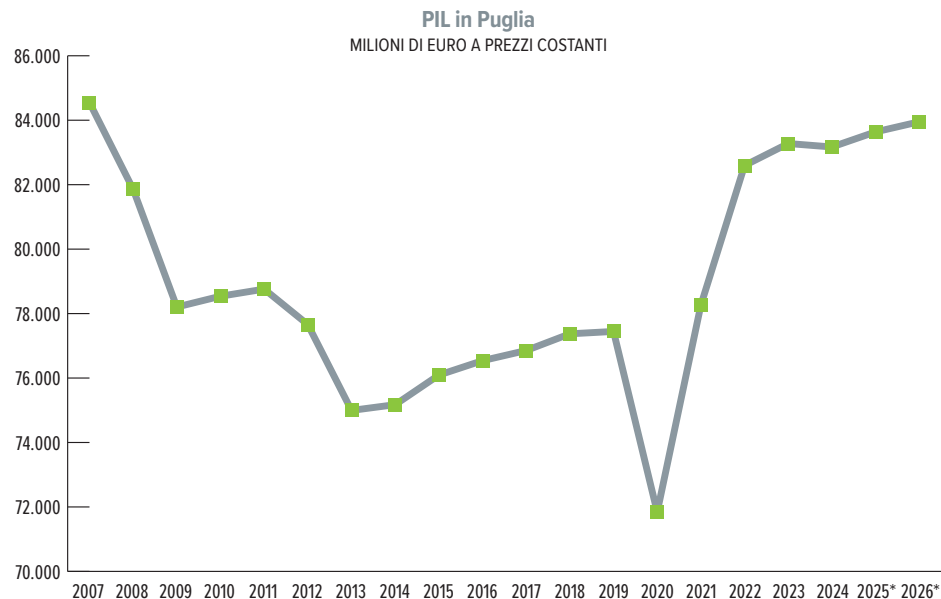
PUGLIA

L'economia della Puglia, dopo la sostenuta espansione registrata negli anni successivi alla crisi pandemica, mostra un rallentamento, riportandosi su ritmi di crescita più contenuti. Nel 2025, secondo le stime di Prometeia, il PIL regionale evidenzia un aumento moderato del +0,6% su base annua, un dato di poco superiore alla media nazionale (+0,5%). Il risultato è la sintesi di una domanda interna che rimane ancora debole sul fronte dei consumi, mentre gli investimenti continuano a rappresentare la componente più dinamica.

Parallelamente, le esportazioni manifestano segnali positivi trainate dal comparto alimentare – principale specializzazione della regione – e dai prodotti agricoli e dai mobili. Tali settori hanno più che controbilanciato i cali della meccanica e dell'automotive, sui quali hanno inciso negativamente i dazi apposti dall'amministrazione Trump sulle merci importate negli Stati Uniti.

Il settore terziario prosegue la sua espansione, in virtù del buon andamento del turismo. I dati provvisori dell'agenzia regionale Puglia Promozione evidenziano come nei primi otto mesi del 2025 le presenze negli esercizi alberghieri e extra-alberghieri siano salite del +10,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, grazie al forte contributo dei visitatori provenienti dall'estero (+22,8%) e a quello più contenuto dei turisti italiani (+5,1%). Anche i dati di Assaeroporti confermano tale vivacità: tra gennaio e agosto dello scorso anno il transito di passeggeri presso gli aeroporti regionali è aumentato del +8,4% su base annua, con la componente estera che svolge un ruolo determinante (+13,6%, contro il +3,8% di quella nazionale).

In merito al 2026, le previsioni di crescita per la Puglia, così come per l'Italia, sono fortemente legate agli sviluppi delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente tra Stati Uniti, Israele e Iran. L'instabilità derivante dal conflitto nel Golfo Persico ha già spinto al rialzo il costo dei principali beni energetici e di



*Stime e previsioni Prometeia, Scenari regionali, maggio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat

quelli esportati dai paesi dell'area, causando interruzioni e ritardi nelle catene di approvvigionamento. L'eventuale perdurare delle ostilità, oltre che ad una contrazione del commercio a livello internazionale, condurrebbe ad un aumento duraturo dei prezzi capace di incidere gravemente sui consumi e sulle scelte di investimento. Alla luce di un contesto così incerto che potrebbe comportare una ulteriore revisione al ribasso dell'attività produttiva, le stime di Prometeia indicano per la Puglia un modesto incremento del Pil del +0,4% per l'anno in corso, analogamente a quanto previsto per l'Italia.

Con riferimento al **settore delle costruzioni in Puglia**, che incide sul Pil regionale per il 14,4% in termini di investimenti e per il 7,7% sull'occupazione complessiva, il 2025 segna un assestamento sui livelli produttivi dell'anno precedente, il quale aveva manifestato già una prima flessione dopo la grande espansione del triennio 2021-23. La stima

Ance per gli investimenti in costruzioni nel 2025, basata sugli scenari regionali elaborati da Prometeia, è di un lieve calo del -0,4% in termini reali su base annua.

Tale risultato è la sintesi di un'ulteriore contrazione nell'ambito degli investimenti in manutenzione straordinaria abitativa, legata al décalage delle aliquote degli incentivi fiscali previsto per tali iniziative e, di contro, di una dinamica migliore delle attese nel comparto pubblico, in accelerazione per la fase conclusiva del PNRR. In tal senso, i **dati Siope della Ragioneria dello Stato** riferiti alla spesa in conto capitale di uno tra i principali soggetti attuatori del Piano Europeo – ovvero i comuni – segnalano un'ottima performance, dopo i già elevati aumenti registrati senza soluzione di continuità a partire dal 2019. Lo scorso anno registra ancora una significativa crescita del +24,8% rispetto al 2024, circa 10 punti percentuali in più rispetto al dato di media nazionale che si ferma a un +15,3%. Con



*Stime Ance su dati Prometeia

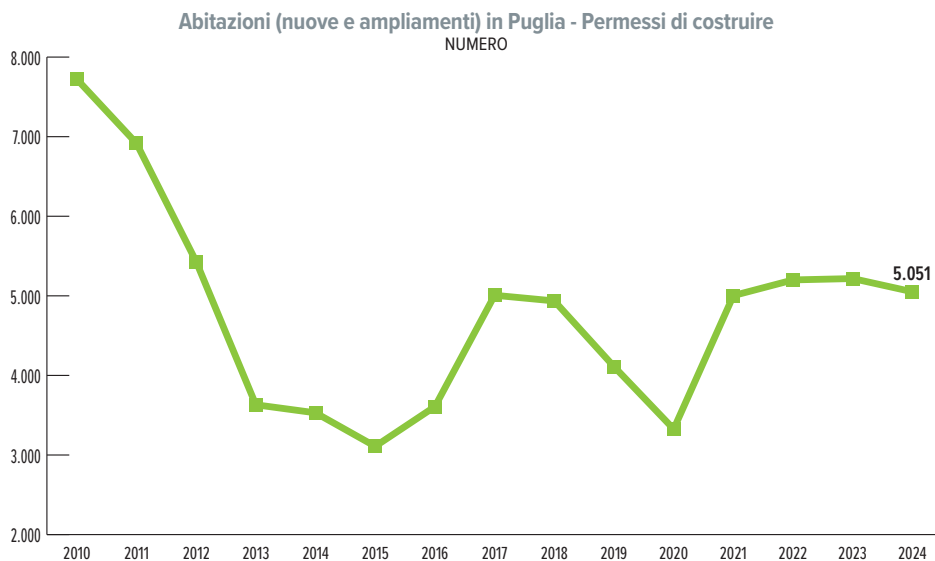
Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia



PUGLIA

riferimento ai bandi di gara per lavori pubblici promossi nella regione, nel 2025 si osserva un ulteriore ridimensionamento della domanda in termini di importi banditi (-37,4%), a fronte però di un primo lieve segnale di ripresa nel numero di pubblicazioni (+5%). Tale risultato segue il calo "fisiologico" registrato nel 2024, anno che si confrontava con i livelli record raggiunti nel biennio precedente. Quest'ultimo si era distinto per una eccezionale espansione nella regione, trainata dalla promozione sul mercato delle iniziative legate al PNRR e dall'accelerazione legata alla chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali. Chiusa la fase di gara delle iniziative legate al PNRR, si è passati alle successive e l'ultimazione di molte opere è ancora in atto.

Passando agli altri indicatori settoriali, funzionali alla formulazione delle stime e previsioni, emergono dinamiche negative per quanto riguarda i dati sui permessi di co-



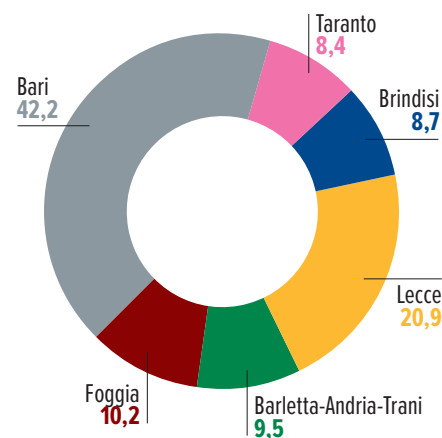
Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Puglia - Permessi di costruire

	NUMERO					Var. % rispetto all'anno precedente			
	2020	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
FOGGIA	268	665	525	630	514	148,1	-21,1	20,0	-18,4
BARI	1.409	2.177	2.528	2.441	2.134	54,5	16,1	-3,4	-12,6
TARANTO	345	428	398	487	426	24,1	-7,0	22,4	-12,5
BRINDISI	302	353	355	380	441	16,9	0,6	7,0	16,1
LECCE	651	952	1.015	792	1.056	46,2	6,6	-22,0	33,3
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	351	428	379	487	480	21,9	-11,4	28,5	-1,4
PUGLIA	3.326	5.003	5.200	5.217	5.051	50,4	3,9	0,3	-3,2
MEZZOGIORNO	15.530	18.962	21.003	19.036	17.617	22,1	10,8	-9,4	-7,5
ITALIA	53.885	64.673	64.265	58.857	58.627	20,0	-0,6	-8,4	-0,4

Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Puglia
Permessi di costruire
ANNO 2024 - COMPOSIZIONE %



Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

struire¹ riferiti sia all'edilizia residenziale sia non abitativa.

In particolare, per il comparto residenziale, il 2024 vede una riduzione del -3,2% del numero di abitazioni concesse su base annua, dopo il rallentamento già evidenziato nel 2023 (+0,3%, a seguito della crescita degli anni precedenti). Tale risultato deriva principalmente dal trend negativo del nuovo (-3,7%, che incide per oltre il 90% sul totale) e da un contenuto aumento del +5,6% su base annua degli ampliamenti. Il dettaglio provinciale mostra riduzioni a doppia cifra per le province di Foggia, Bari e Taranto e una flessione più contenuta del -1,4% a Barletta-Andria-Trani. Di contro, le province di Brindisi e Lecce evidenziano un andamento positivo, con aumenti, rispettivamente, del +16,1% e del +33,3%. Relativamente ai permessi non residenziali, nel

2024, per la Puglia, si segnala una interruzione del trend positivo in atto dal 2020, con una contrazione significativa di quasi il 30% nei volumi concessi.

A completare il quadro settoriale, in merito all'andamento dell'occupazione nella regione, le indicazioni provenienti dal monitoraggio dei dati Cnce sulle casse edili/edilcasse, evidenziano un 2025 in leggero calo tendenziale del -0,7% nel numero di ore lavorate, a conferma del graduale ridimensionamento dei tassi di crescita già rilevato negli anni precedenti. In termini di lavoratori iscritti il risultato rispetto al 2024 è di un contenuto aumento del +1%.

Per quanto concerne le prospettive per il 2026, infine, così come per l'Italia, la previsione sugli investimenti in costruzioni regionali non considera i recenti conflitti nel Golfo Persico; pertanto, qualora questi ultimi continuassero a perdurare, verosimilmente potrebbero comportare una revisione a ribasso delle stime rilasciate.

La previsione Ance per il 2026, per il set-

tore delle costruzioni in Puglia vede un cambio di segno rispetto al biennio precedente, con una crescita del +5,3% degli investimenti in termini reali. A trainare il settore nel suo complesso sono ancora le opere pubbliche, che continuano a essere in forte espansione per la conclusione degli interventi previsti nell'ultimo miglio del PNRR che, secondo il monitoraggio Ance basato sui dati CNCE_Edilconnect, vede nella regione 768 cantieri in corso di realizzazione che produrranno effetti positivi sui livelli produttivi per tutto l'anno in corso e, in parte, anche nel 2027. Un contributo positivo viene fornito anche dalla manutenzione straordinaria abitativa per la quale si stima un arresto della caduta avvenuta negli anni precedenti, legata alla proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), nonché ad una attenzione delle famiglie – ormai divenuta strutturale – all'efficientamento energetico e alla sostenibilità in un'ottica di contenimento delle spese legate alla casa.

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

PUGLIA

a cura della Cassa Edile della Provincia di Lecce

SISTEN - NOTIFICHE PRELIMINARI - EDILIZIA IN PROVINCIA DI LECCE

Tre anni di cantieri in cifre: 2023-2025

NOTE STATISTICHE DI SINTESI

<p>38.511 NOTIFICHE 2023-2025 -6,9% nel triennio</p>	<p>34,2 mld € VALORE DICHIARATO TOTALE +98% dal 2023 al 2025</p>	<p>90,8% QUOTA CANTIERI PRIVATI ma solo 50,5% in valore</p>	<p>300 gg DURATA MEDIA CANTIERE in crescita ogni anno</p>
---	---	--	--

1. IL QUADRO GENERALE: MENO CANTIERI, PIÙ VALORE

Nel triennio 2023-2025 la Cassa Edile di Lecce ha registrato 38.511 notifiche preliminari di cantiere, corrispondenti ad altrettanti interventi edilizi avviati o aggiornati nel territorio provinciale. Il dato quantitativo rivela una contrazione progressiva: si passa dalle 13.252 notifiche del 2023 alle 12.916 del 2024 (-2,5%) e alle 12.343 del 2025 (-4,4% sul 2023). Un calo contenuto, ma costante, che non configura una crisi acuta bensì una riduzione strutturale del numero di aperture di cantiere. Vale la pena sottolinearlo: meno pratiche aperte non significa necessariamente meno lavoro, ma cantieri mediamente più grandi e duraturi. Il dato che contraddice questa lettura prudente è quello degli importi dichiarati in notifica. Il valore complessivo dei lavori comunicati alle casse passa da 8,3 miliardi di euro nel 2023 a 9,3 nel 2024, fino al picco di 16,5 miliardi nel 2025: un balzo del +77% in un solo anno. La spiegazione non è esclusivamente di mercato: le notifiche preliminari includono aggiornamenti di pratiche già aperte, con rideclerazione dell'intero importo del cantiere. Il picco 2025 va dunque letto come segnale di cantieri di dimensione eccezionale – in particolare nel comparto infrastrutturale – più che come semplice fotografia dei nuovi lavori avviati nell'anno.

La durata media dei cantieri segna un trend lineare e inequivocabile: 269 giorni nel 2023, 304 nel 2024, 326 nel 2025, con un incremento complessivo del 21% in tre anni. Questo allungamento non è un effetto statistico marginale: riflette un mercato in cui la quota di interventi complessi – nuove costruzioni, grandi ristrutturazioni, infrastrutture – cresce rispetto alle manutenzioni ordinarie di breve durata. Per le casse edili, un cantiere più lungo significa maggiore continuità contributiva, ma anche maggiore esposizione al rischio di interruzioni e contenzioso.

2. CHI COSTRUISCE: IL PARADOSSO PRIVATO/PUBBLICO

La committenza privata domina in modo schiacciante il volume delle notifiche: oltre il 91% in ciascuno dei tre anni considerati. Su 38.511 notifiche totali del triennio, solo 3.553 fanno capo a soggetti pubblici come comuni, enti, istituzioni. Questo dato riflette la struttura storica del mercato edilizio salentino, con forte prevalenza di interventi residenziali, manutentivi e di piccola scala su iniziativa di privati cittadini e imprese. Il quadro si ribalta radicalmente quando si passa dai numeri ai valori economici. Nel 2023 il privato esprime 4,98 miliardi contro 3,36 del pubblico, un rapporto 60/40 già meno squilibrato di quanto il volume suggerirebbe. Nel 2024 il pubblico supera il privato: 6,27 miliardi contro 3,05, con un rapporto invertito di circa 67% a 33%. Il 2025 porta entrambi i comparti oltre i 7 miliardi, in un riequilibrio che non cancella però la natura straordinaria del biennio 2024-2025 nel segmento pubblico.

Notifiche per committente e anno

Anno	Privato	Pubblico	Totale
2023	12.167	1.085	13.252
2024	11.771	1.145	12.916
2025	11.020	1.323	12.343
TOTALE	34.958	3.553	38.511

Importi dichiarati per committente e anno (€ miliardi)

Anno	Privato	Pubblico	Totale
2023	4,98 Mld	3,36 Mld	8,34 Mld
2024	3,05 Mld	6,27 Mld	9,33 Mld
2025	9,24 Mld	7,30 Mld	16,54 Mld
TOTALE	17,27 MLD	16,93 MLD	34,20 MLD

I due prospetti rivelano la frattura strutturale del mercato locale: il privato conta in volume, il pubblico conta in valore. Ogni notifica pubblica vale in media circa 4,8 volte una notifica privata. Una asimmetria che riflette la dimensione tipicamente maggiore degli appalti pubblici – strade, scuole, reti idriche – rispetto agli interventi domestici. Ma che segnala anche quanto i flussi di investimento pubblico, in particolare le misure straordinarie del PNRR, abbiano lasciato un segno tangibile nei cantieri provinciali, specialmente nel 2024.

3. LA MAPPA DELLE OPERE: TIPOLOGIE E TENDENZE

L'analisi per natura dell'opera – con le 34 tipologie originali aggregate in 9 macro-categorie per affinità funzionale – restituisce una fotografia del settore coerente con il profilo del territorio: un'edilizia prevalentemente residenziale, orientata alla conservazione del patrimonio esistente più che alla nuova edificazione. I due gruppi più numerosi, "Residenziale" e "Manutenzione e Conservazione", totalizzano rispettivamente 11.690 e 11.648 notifiche nel triennio – insieme il 61% del totale – e sono entrambi a dominanza privata schiacciante.

La "Ristrutturazione Edilizia" si colloca al terzo posto con 5.109 notifiche, rivelando un mercato del recupero edilizio vivace e strutturato. Questa categoria, che include sia edifici civili che industriali, ha assorbito nel triennio 1,4 miliardi di euro in valore dichiarato, con durate medie sostanzialmente allineate tra committenza pubblica (304 giorni) e privata (318 giorni): una rarità nel panorama analizzato, dove il fattore committente produce quasi sempre differenziali significativi. Sul fronte delle tendenze, il dato più rilevante è la crescita costante della "Nuova Costruzione": 851 notifiche nel 2023, 1.136 nel 2024, 1.206 nel 2025, per un incremento del 42% nel triennio. Il valore del gruppo "Nuova Costruzione e Demolizione" segue lo stesso andamento – 731, 936, 982 milioni nei tre anni – confermando che si tratta di una ripresa reale, non di un artefatto statistico. Rimane però un comparto ancora minoritario rispetto alla manutenzione: ogni tre cantieri aperti a Lecce, due sono di recupero o manutenzione, uno solo è di nuova edificazione.

Di particolare rilievo l'"Edilizia Pubblica e Sociale" – scuole, cimiteri, chiese – che nel 2025 registra 224 notifiche a committenza pubblica, quasi il doppio rispetto alle 158 del 2023. Un balzo verosimilmente connesso ai finanziamenti PNRR per la riqualificazione dell'edilizia scolastica e alla programmazione pluriennale degli enti locali. Nonostante i numeri assoluti contenuti (756 notifiche nel triennio), la dinamica è significativa e merita monitoraggio nei prossimi anni per verificarne la tenuta una volta esaurite le risorse straordinarie.

Nota metodologica

I dati sugli importi comprendono tutti gli aggiornamenti di notifiche preesistenti, con rideclerazione dell'intero valore del cantiere. Il totale triennale di 34,2 miliardi non rappresenta il valore dei nuovi lavori avviati, ma la somma degli importi dichiarati al momento di ogni comunicazione, incluse le revisioni. Per analisi di investimento netto è necessaria una depurazione degli aggiornamenti, operazione che richiede l'incrocio con i protocolli originari di prima notifica.

PUGLIA

a cura della Cassa Edile della Provincia di Lecce

4. DURATE E COMPLESSITÀ: IL TEMPO DEI CANTIERI

La durata media dei cantieri è un indicatore spesso trascurato nelle analisi di settore, ma particolarmente significativo per valutare la complessità operativa del mercato e il peso previdenziale sulle casse edili. Un cantiere più lungo genera più giornate contributive, ma anche più esposizione agli aggiornamenti, alle varianti in corso d'opera e al rischio di interruzione. Il triennio leccese mostra una tendenza chiara all'allungamento: +21% dalla media 2023 alla media 2025.

L'analisi per macro-categoria rivela le anomalie più interessanti. La "Nuova Costruzione" privata registra la durata media più elevata dell'intero campione: 481 giorni, circa sedici mesi. Questo dato è coerente con la complessità tecnica di un cantiere ex novo, che comprende scavi, fondazioni, strutture, impianti e rifiniture. La sua versione pubblica si ferma a 371 giorni, in questo caso più rapida del privato; una dinamica insolita che potrebbe riflettere la presenza di grandi demolizioni e ricostruzioni con cantieri aperti ma non ancora avviati nella componente strutturale.

Le "Infrastrutture e Opere Civili" mostrano la forbice più netta tra committenza pubblica e privata: 342 giorni contro 171. Il divario – esattamente il doppio – non è spiegabile con la sola complessità tecnica delle opere, che per definizione è comparabile tra i due segmenti. La causa principale va ricercata nella struttura procedurale degli appalti pubblici: tempi di esecuzione, verifiche, collaudi e autorizzazioni allungano sistematicamente il ciclo di vita del cantiere indipendentemente dalla sua natura fisica. Un problema strutturale del sistema, non dell'impresa.

Durata media per macro-categoria e committente (giorni, media triennale)

Macro-categoria	Privato	Pubblico	Media
Nuova Costruzione e Demolizione	481	371	426
Infrastrutture e Opere Civili	171	342	257
Edilizia Produttiva e Commerciale	343	211	277
Edilizia Pubblica e Sociale	280	319	300
Residenziale	356	224	290
Ristrutturazione Edilizia	318	304	311
Manutenzione e Conservazione	212	228	220
Impianti e Installazioni	90	133	112

All'estremo opposto dello spettro si trovano gli "Impianti e Installazioni", con una durata media di soli 90 giorni per il privato e 133 per il pubblico.

La natura puntuale e tecnica di questi interventi – installazione di antenne, linee elettriche, impianti termoidraulici – impone ritmi operativi compressi, indipendentemente dalla committenza. Anche la "Manutenzione e Conservazione" si mantiene su valori contenuti (212 giorni privato, 228 pubblico), confermando che il mercato della manutenzione, pur dominante in volume, è strutturalmente meno pesante in termini di ciclo di vita del cantiere.

Guardando al triennio nel suo complesso, il mercato edilizio della provincia di Lecce mostra un sistema che si adatta: meno cantieri, ma più strutturati; meno privato in valore, ma ancora dominante in volume; più infrastrutture, ma con tempi che rimangono un nodo irrisolto. I dati delle notifiche preliminari, letti con questa chiave, non sono semplice amministrazione contributiva: sono la migliore proxy disponibile per leggere lo stato di salute del comparto in tempo reale.

Fonte e metodologia

I dati sono estratti dai file di notifiche preliminari di cantiere trasmessi attraverso SISTEN alla Cassa Edile della provincia di Lecce per gli anni 2023, 2024 e 2025. Il perimetro include tutte le notifiche presenti nei file di fonte, indipendentemente dalla data di effettivo inizio lavori (colonna AD). Le 34 tipologie originali della colonna "Natura dell'Opera" sono state aggregate in 9 macro-categorie per affinità funzionale. Le durate medie per macro-categoria sono calcolate come medie ponderate sul numero di cantieri. Elaborazione statistica: CELE - Cassa Edile della provincia di Lecce, aprile 2026.

LE IMPRESE DI COSTRUZIONI



ITALIA

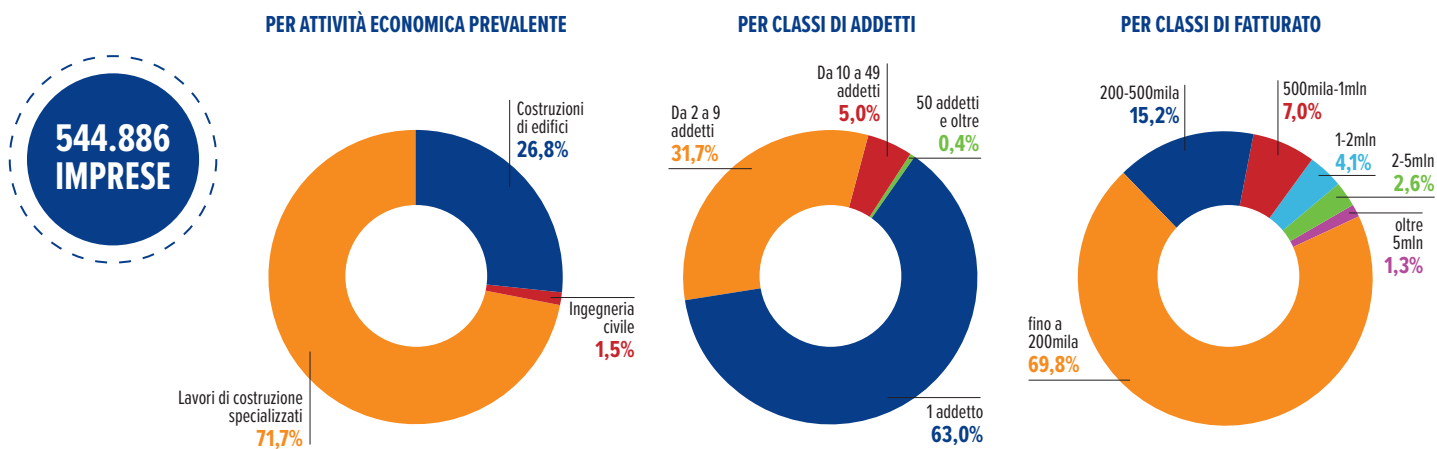
STRUTTURA E CARATTERISTICHE

Nel 2024, secondo dati Istat, risultano 544.886 imprese operanti nel settore delle costruzioni. Si segnala che di tale aggregato verrà sviluppata esclusivamente un'analisi strutturale e non di dinamiche rispetto al passato, 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. Tornando ai dati, si segnala che l'offerta produttiva settoriale nel 2024 – pari a quasi il 12% dell'intero sistema italiano industriale e dei servizi – appare così composta, guardando all'attività esercitata in via prevalente: circa il 72% del numero totale delle imprese operanti nelle costruzioni si riferisce ai lavori di costruzione specializzati e un altro 26,8% si occupa di costruzione di edifici. L'ingegneria civile incide per il restante 1,5%. Il settore si presenta molto frammentato, con il 63% delle realtà che ha solo un addetto. Un'altra quota rilevante, pari a poco

meno di un terzo, rientra nella fascia 2-9 addetti. La dimensione media, pari a 3 addetti per impresa risulta molto distante dagli oltre 11 addetti per l'industria in senso stretto e dai 3,4 per i servizi (4 addetti per l'intero sistema). Anche in termini di fatturato si hanno conferme in questo senso: quasi il 70% delle imprese di costruzioni dichiara un giro di affari inferiore ai 200mila euro, mentre un 15% rientra nella classe 200mila-500mila. Pertanto, complessivamente, l'85% dell'offerta produttiva settoriale ha un fatturato che non supera i 500mila euro.

Imprese nel settore delle costruzioni
COMPOSIZIONE %



Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024

Relativamente alle tendenze più recenti, 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 del +1,3% su base annua. Tale tendenza espansiva si conferma anche nell'anno appena concluso con un ulteriore incremento del +1,1% rispetto al 2024.

PUGLIA

STRUTTURA E CARATTERISTICHE

Le costruzioni in Puglia sono rappresentate da oltre 31.300 imprese nel 2024 (ultimo dato Istat disponibile), pari a quasi il 6% dell'offerta produttiva settoriale nazionale (544.886 imprese). Per i motivi già evidenziati nel quadro nazionale, l'analisi seguente riguarderà esclusivamente la struttura dell'offerta produttiva e non anche le tendenze rispetto agli anni passati.

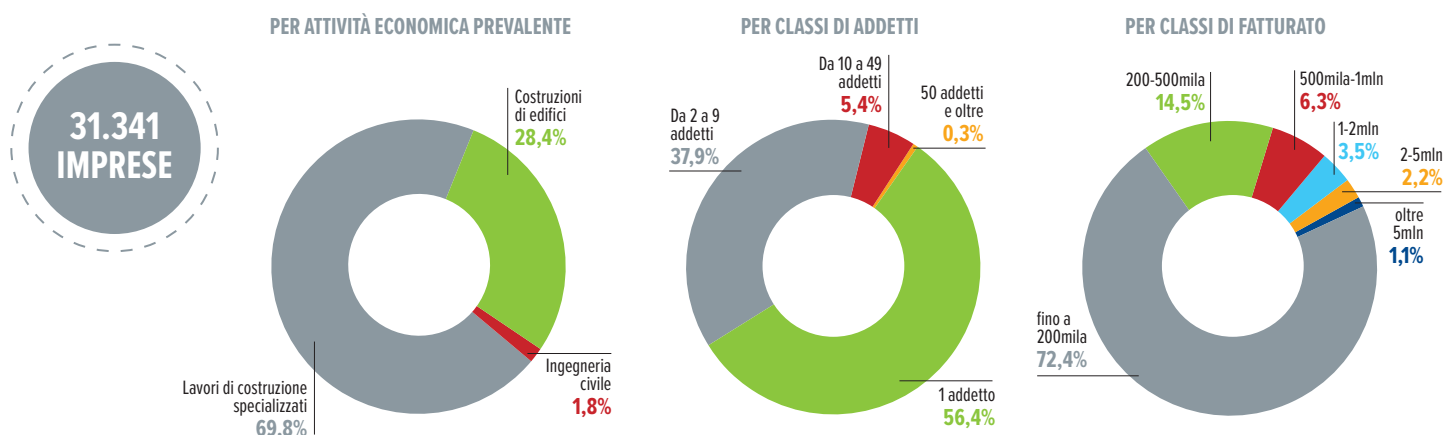
Passando alle principali caratteristiche del tessuto imprenditoriale pugliese, emerge un quadro piuttosto frammentato, sebbene in modo meno accentuato rispetto al dato di

media nazionale: il 56,4% di imprese operanti nel settore sono costituite da un solo addetto e un altro 37,9% da realtà con 2-9 addetti (per l'Italia, rispettivamente, il 63% e il 32%). Tale struttura produttiva incide sulla dimensione media che in Puglia si attesta a 3,1 addetti per impresa (leggermente superiore al 3 dell'Italia).

Guardando all'attività esercitata in via prevalente dalle imprese di costruzioni nella regione, emerge una preponderanza di quelle che si occupano di lavori di costruzione specializzati (quasi il 70%); segue il comparto della costruzione di edifici con il 28,4%,

mentre il comparto dell'ingegneria civile incide per l' 1,8%. In termini di fatturato, si opera su volumi di affari ridotti, con il 72,4% delle imprese di costruzioni che dichiara un fatturato inferiore ai 200mila euro e poco più del 14% compreso tra i 200mila e i 500mila euro (nel complesso, l'87% dell'offerta produttiva settoriale nella regione ha un giro di affari sotto i 500mila euro). Osservando la disarticolazione locale del numero di imprese di costruzioni, si osserva una distribuzione concentrata per quasi un terzo nella provincia di Bari; segue Lecce con circa il 25%.

Imprese nel settore delle costruzioni
COMPOSIZIONE %

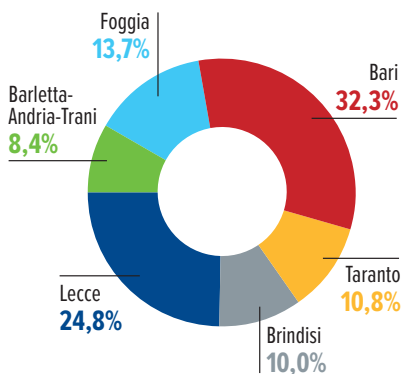


Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024

Imprese nel settore delle costruzioni per provincia

Province	numero	dimensione media
FOGGIA	4.289	2,8
BARI	10.130	3,6
TARANTO	3.393	3,0
BRINDISI	3.123	2,8
LECCE	7.776	2,7
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	2.630	3,1
PUGLIA	31.341	3,1
MEZZOGIORNO	144.523	3,2
ITALIA	544.886	3,0

Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024



In merito all'andamento dell'offerta produttiva settoriale a livello regionale, pur avendo scelto di non utilizzare i dati Istat 2024 per analisi di trend, si ritiene comunque importante fornire qualche indicazione.

A tal riguardo, i dati Movimprese-Unioncamere, sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, segnalano per la Puglia un aumento in termini percentuali del +1,3%. Anche il 2025 si è chiuso favorevolmente, con un ulteriore incremento del +1,4% su base annua.

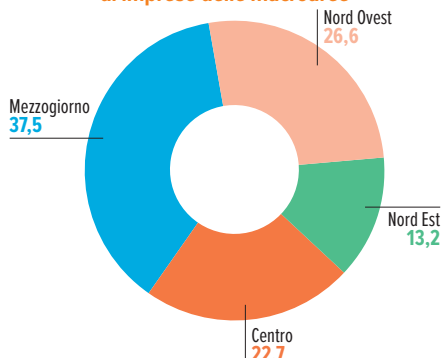
ITALIA • MEZZOGIORNO

LE CARATTERISTICHE DEL CAMPIONE DI ANALISI

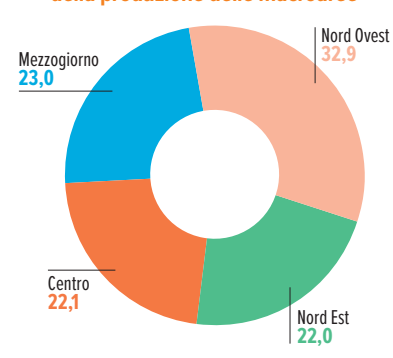
L'analisi dei bilanci delle imprese di costruzioni a livello nazionale permette di comprendere le dinamiche economiche e finanziarie che hanno caratterizzato il settore negli ultimi 8 anni. Sono stati analizzati, in aggregato, circa 320.000 bilanci di oltre 39.000 imprese, con forma giuridica di società 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 23,0%.

Distribuzione del campione per numerosità di imprese delle macroaree

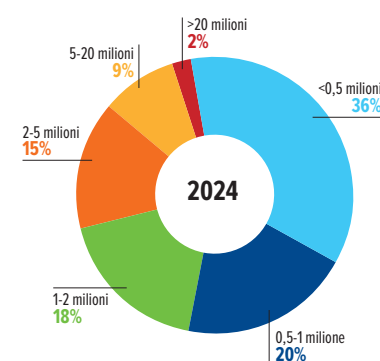
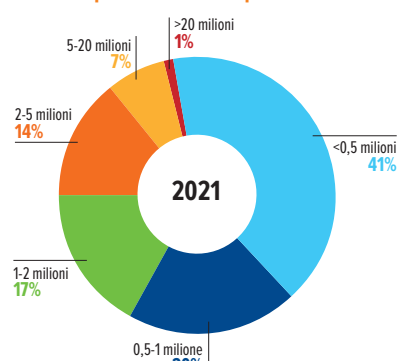
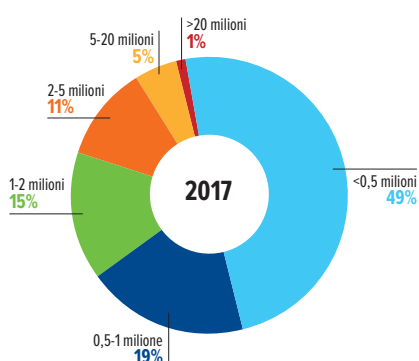


Distribuzione del campione per valore della produzione delle macroaree



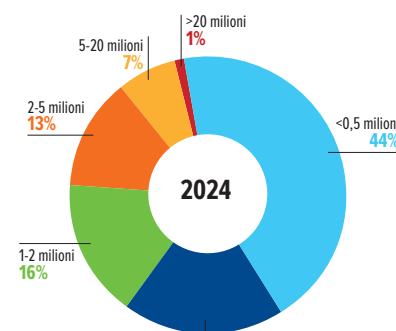
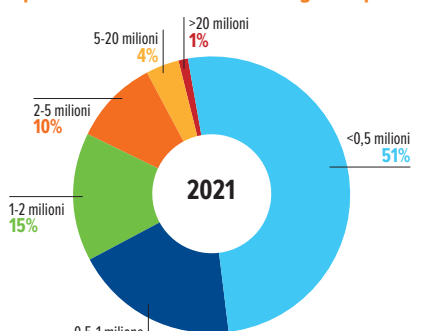
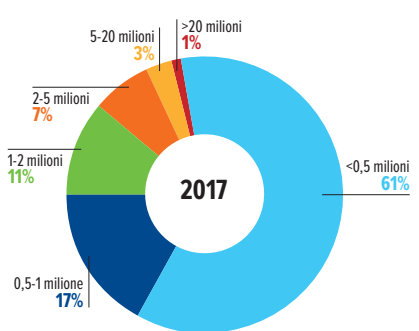
Un'altra caratteristica presa in considerazione è la **dimensione media delle imprese considerate**: a livello nazionale, nel 2017, il 17% delle imprese di costruzioni aveva un valore della produzione superiore a 2 milioni di euro; nel 2024, la quota è salita al 26,6%.

Distribuzione del campione nazionale per classe dimensionale



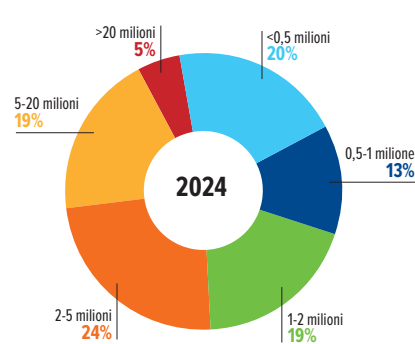
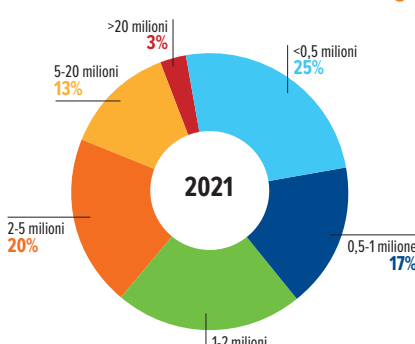
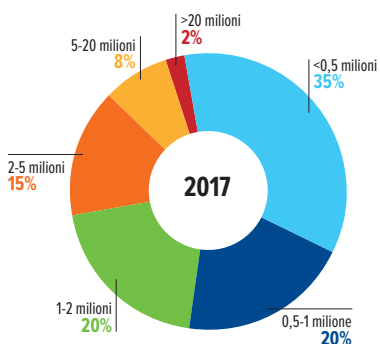
Per quanto riguarda il Mezzogiorno, è stato effettuato un doppio livello di approfondimento: si è analizzata la distribuzione del campione complessivo e quello delle imprese associate all'Ance. Il campione complessivo di imprese ha visto una crescita del peso delle imprese con valore di produzione maggiore di 2 milioni dall'11% del 2017 al 21% del 2024.

Distribuzione delle imprese di costruzioni del Mezzogiorno per classe dimensionale



Il campione di imprese associate all'Ance del Mezzogiorno 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 25 al 48%.

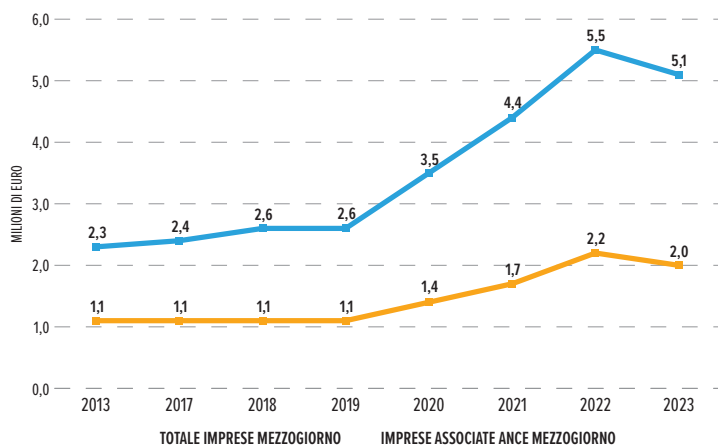
Distribuzione delle imprese di costruzioni associate Ance del Mezzogiorno per classe dimensionale



ITALIA • MEZZOGIORNO

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 del Mezzogiorno presenta una dimensione media di 2 milioni di euro, meno della metà di quella delle imprese associate all'Ance (5,1 milioni di euro).

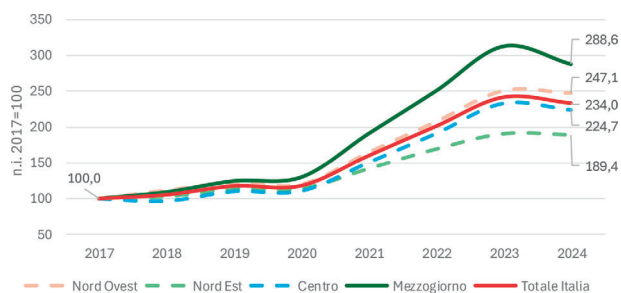
Evoluzione della dimensione media delle imprese del Mezzogiorno



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%; per il Mezzogiorno la crescita è stata maggiore (+189%).

Andamento del valore della produzione

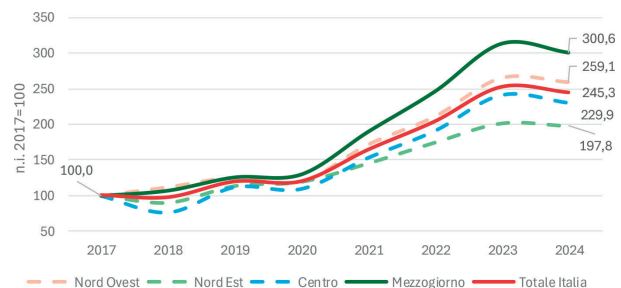


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

	Migliaia di euro		Peso %		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

Il **valore aggiunto**¹ è cresciuto sensibilmente nel periodo 2017-2024: +145% a livello nazionale, +200% nel Mezzogiorno. Dal 2020, la dinamica del Mezzogiorno risulta sensibilmente maggiore rispetto a quella nazionale, come si evince dal grafico. Questa crescita appare "sana" perché indica che l'aumento della produzione continua ad essere accompagnato dall'aumento della remunerazione dei fattori della produzione.

Andamento del valore aggiunto



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

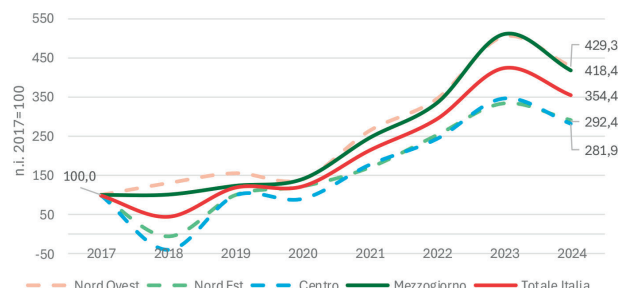
	Migliaia di euro		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	4.490.703	11.637.310	29,1	30,8	-2,2	159,1
Nord Est	4.048.395	8.008.471	26,2	21,2	-1,9	97,8
Centro	3.552.292	8.165.677	23,0	21,6	-4,5	129,9
Mezzogiorno	3.336.025	10.026.714	21,6	26,5	-4,0	200,6
Totale Italia	15.427.414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

¹ 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. È il margine che serve per remunerare i fattori della produzione lavoro, capitale fisico, capitale finanziario.

ITALIA • MEZZOGIORNO

La marginalità è aumentata in modo significativo: l'**EBITDA**² è cresciuto del 254% a livello nazionale, mentre il Mezzogiorno ha avuto una performance sensibilmente migliore: +318%. Nel 2024, c'è stata una prima battuta d'arresto: -16% per l'Italia, -18% per il Mezzogiorno.

Andamento dell'EBITDA

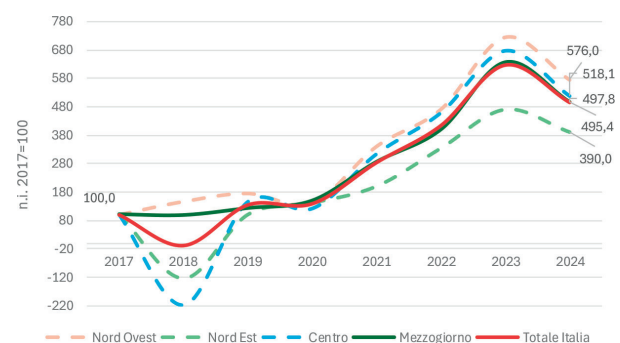


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Migliaia di euro	Peso %		Variazioni %			
	2017	2024	2017	2024		
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**³ ha registrato una crescita ancora più marcata, sia a livello nazionale, che nel Mezzogiorno. In Italia, a livello aggregato negli anni 2017-2024 l'aumento è stato del 395%. Le performance delle imprese del Mezzogiorno sono in linea con la media nazionale: +398% negli anni 2017-2024. Nel 2024 si è registrato il primo dato negativo (-21% a livello nazionale, -22% per il Mezzogiorno).

Andamento dell'EBIT

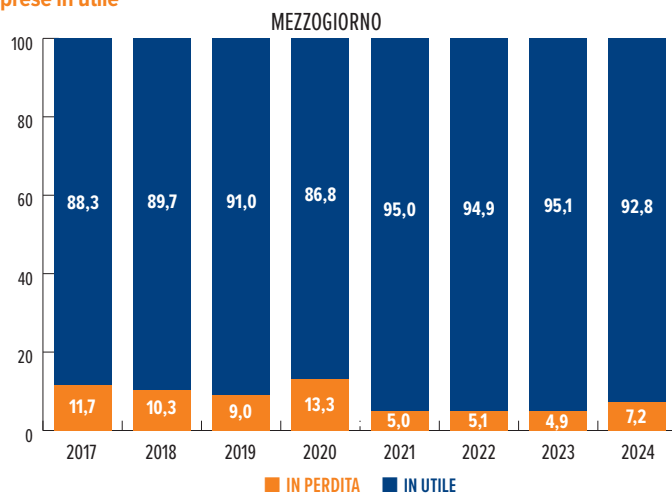
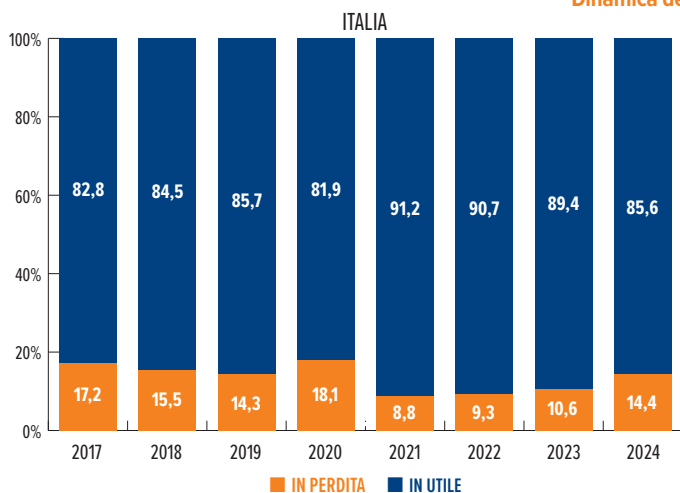


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Migliaia di euro	Peso %		Variazioni %			
	2017	2024	2017	2024		
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

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 2017-2024 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. Il miglioramento ha riguardato anche il Mezzogiorno: nel 2017, l'88% delle imprese era in utile (78% nel 2013), nel 2024 il 93%, valore più elevato tra le quattro macroaree.

Dinamica delle imprese in utile



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

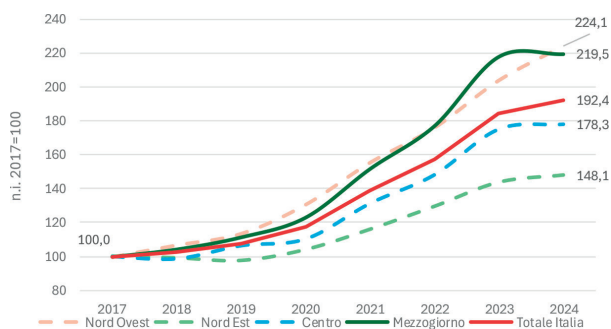
² EBITDA: acronimo di Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization ed è il sinonimo di Margine Operativo Lordo (MOL). Rappresenta l'utile prima di oneri finanziari, tasse, svalutazioni e ammortamenti ed è ottenuto come: Valore della produzione - Costi delle materie prime - Costi dei servizi - Costi del personale - Costi di funzionamento.

³ 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.

ITALIA • MEZZOGIORNO

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%; nel Mezzogiorno il miglioramento è stato ancora più eclatante: +119% tra il 2017 e il 2024.

Andamento dell'attivo totale



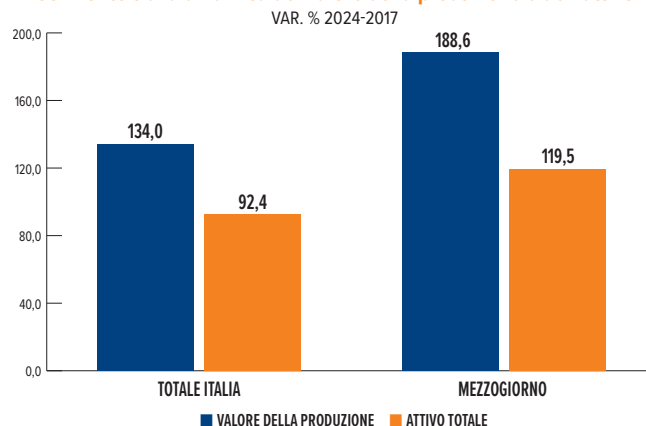
	Migliaia di euro		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	27.168.013	60.872.054	28,3	33,0	9,9	124,1
Nord Est	25.046.844	37.104.816	26,1	20,1	3,0	48,1
Centro	22.764.041	40.583.419	23,7	22,0	1,7	78,3
Mezzogiorno	20.946.518	45.987.981	21,8	24,9	0,7	119,5
Totale Italia	95.925.415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

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

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 2017-2024) sia maggiore di quello dell'attivo (+92%). La stessa dinamica tra le due grandezze si può osservare nelle regioni del Mezzogiorno (+188% il valore della produzione, +119% l'attivo totale).

Confronto tra la dinamica del valore della produzione e dell'attivo

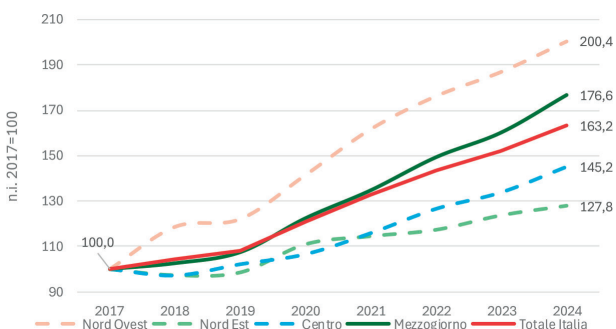


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

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 2017-2024, le immobilizzazioni sono aumentate del 63% (+7,3% nel 2024 rispetto al 2023). Il trend del Mezzogiorno è stato tra i più sostenuti tra le diverse macroaree: +77% tra il 2017 e il 2024, +10,3% nel 2024.

Andamento delle immobilizzazioni



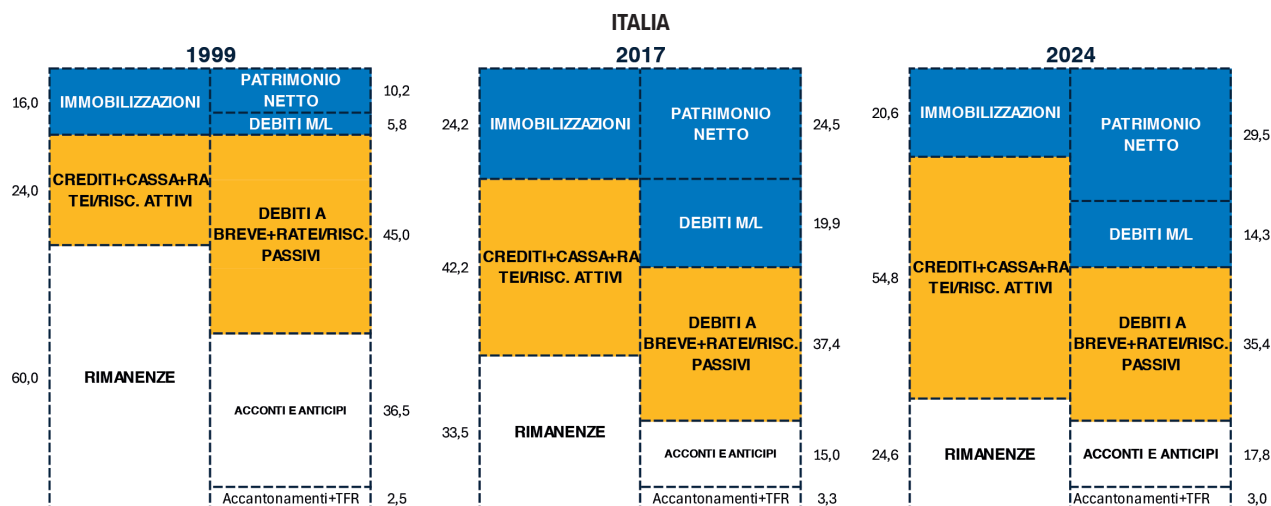
	Migliaia di euro		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	6.756.900	13.540.057	29,2	35,8	7,2	100,4
Nord Est	5.945.303	7.600.076	25,7	20,1	3,4	27,8
Centro	5.751.276	8.350.824	24,8	22,1	8,4	45,2
Mezzogiorno	4.699.260	8.300.214	20,3	22,0	10,3	76,6
Associate Italia	23.152.738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

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

ITALIA • MEZZOGIORNO

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**⁴, 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.

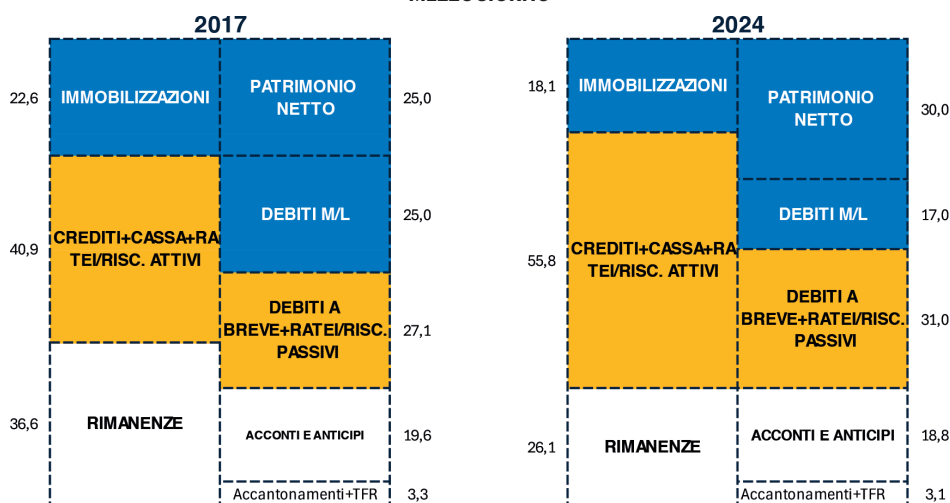


Anche il **Margine di Struttura Secondario**⁵ (area blu del grafico), calcolato raffrontando le Immobilizzazioni alla somma tra patrimonio netto e debito a M/L scadenza, nel 2024 appare ampiamente rispettato e in linea con i risultati del 2017. Nel 1999, invece, l'equilibrio era appena soddisfatto, segno della 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. Le imprese del Mezzogiorno presentano uno Stato Patrimoniale per certi versi più solido di tutte le macroregioni.

La **patrimonializzazione**, ancora in crescita, continua ad essere ad un livello adeguato rispetto alle immobilizzazioni. I **Margini di Struttura primario e secondario** sono rispettati. L'**Indice di Disponibilità**, ossia l'indicatore che misura la coerenza nella struttura finanziaria di breve periodo tra gli impieghi di breve e debiti a breve, risulta anch'esso rispettato. Sensibile la crescita dei crediti e delle disponibilità liquide, passate dal 41 al 56% dell'attivo totale tra il 2017 e il 2024.

MEZZOGIORNO



⁴ Margine di Struttura Primario: Capitale netto/Immobilizzazioni, indica in quale proporzione le immobilizzazioni (impieghi di lungo termine) sono finanziate con capitale netto (fonti proprie). È un indicatore di primo livello della solidità patrimoniale dell'impresa.

⁵ 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.

ITALIA • MEZZOGIORNO

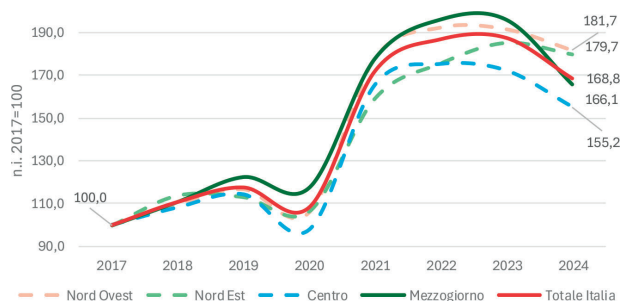
CAPACITÀ REDDITUALE DELLE IMPRESE E SOSTENIBILITÀ DELL'INDEBITAMENTO

Redditività operativa

La redditività del capitale investito nella gestione caratteristica (ROI - Return on Investment⁶) è aumentata significativamente rispetto al 2017, sia a livello nazionale, che nel Mezzogiorno.

I livelli raggiunti dal ROI nel 2024 (7,4% a livello nazionale, 6,8% nel Mezzogiorno) sono aumentati esponenzialmente rispetto a quelli del 2013 (2,9% per l'Italia, 3,1% per il Mezzogiorno) e del 2017 (4,4% per l'Italia, 4,1% per il Mezzogiorno).

ROI - Redditività del capitale investito



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

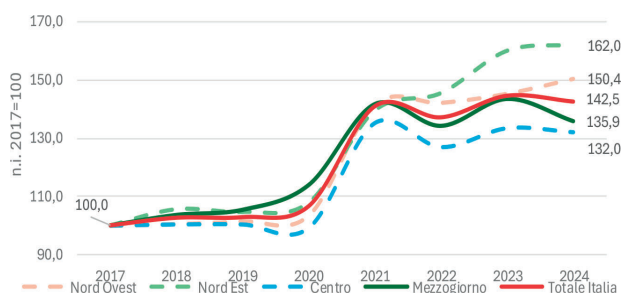
EBIT Caratterist./Capitale Investito nella gest. caratter. (*)

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

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

Per quanto riguarda la redditività delle vendite (ROS - Return On Sales⁷), ovvero la capacità dell'impresa di trattenere reddito dalle vendite, si è assistito, sia a livello nazionale, che nel Mezzogiorno, ad una accelerazione importante: dal 4,2% del 2013, si è passati al 7,1% del 2024 (per il Mezzogiorno la crescita è stata dal 5,1 al 7,6%, valore più elevato tra le macroregioni).

ROS - Redditività delle vendite

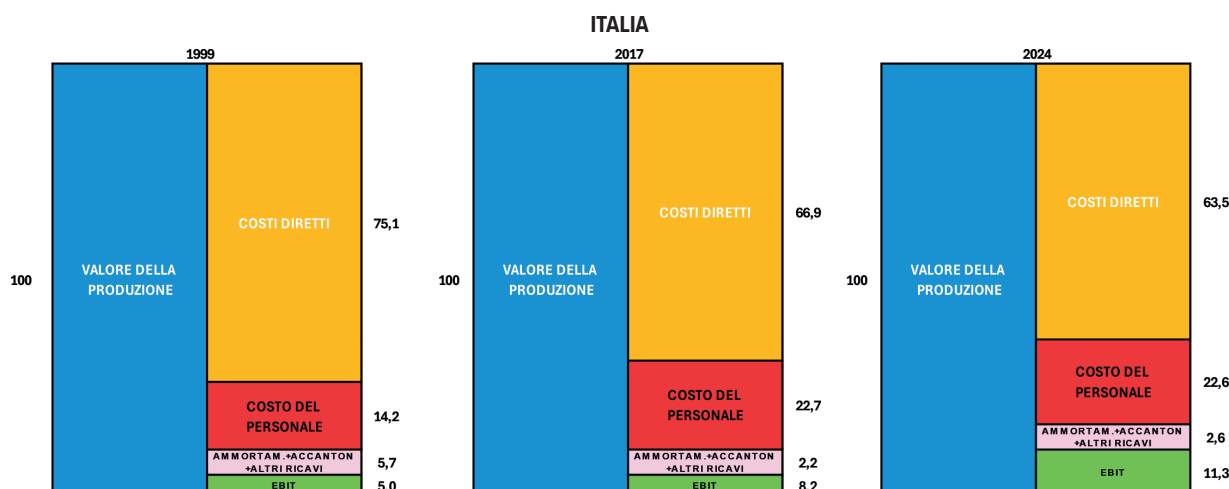


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

(MON/Fatturato)

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

È 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 diretti**⁸ (pari al 63,5% del totale nel 2024 contro il 75,1% del 1999).



⁶ 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.

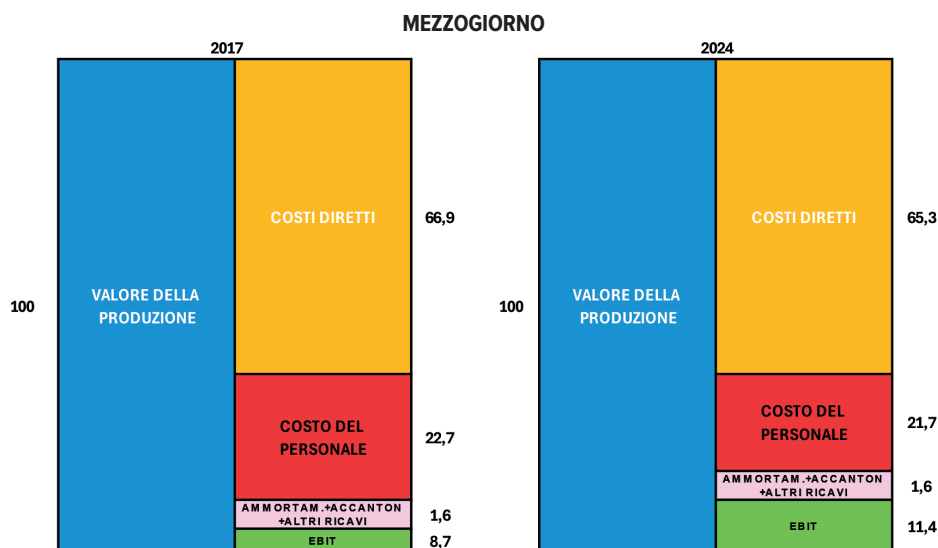
⁷ ROS - Return On Sales: Margine Operativo Netto (EBIT)/Fatturato; indica la capacità delle vendite di "generare" margine operativo netto. In altre parole, misura la capacità di trattenere reddito dalle vendite.

⁸ Costi diretti: costi di produzione, materie prime, spese generali, sostenuti per realizzare la produzione.

ITALIA • MEZZOGIORNO

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).

La struttura del Conto Economico medio delle imprese del Mezzogiorno ricalca quella nazionale: il peso leggermente maggiore dei Costi diretti (65,3%) si traduce in una quota più contenuta del costo del lavoro (21,7%); il Margine Operativo Netto è in linea con la media nazionale (11,4%).

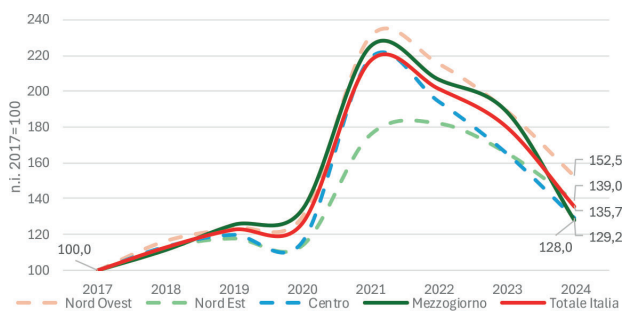


Redditività netta del capitale

La redditività netta del capitale (ROE - Return On Equity⁹) ha avuto un significativo aumento fino al 2021.

Nel 2013, il ROE si attestava al 2,8% a livello nazionale (4% per il Mezzogiorno). Dal 2017 al 2021, la redditività del capitale ha oscillato tra il 10,6% e il 22,9% per il campione nazionale (tra il 10,6 e il 23,8% per il Mezzogiorno). Nel 2024, il ROE ha raggiunto il 14,3% a livello nazionale, il 13,6% per il Mezzogiorno, un valore paragonabile alla redditività del capitale per il settore manifatturiero.

ROE - Redditività del capitale proprio



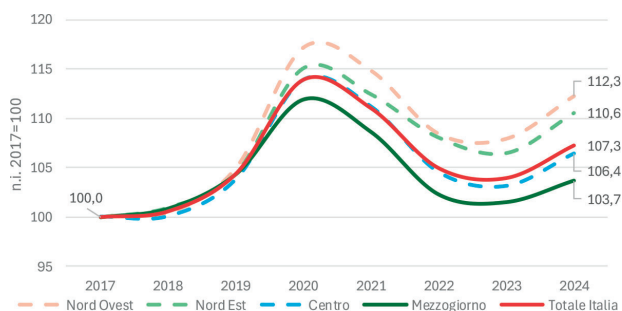
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

(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

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.

Utile Netto/EBIT



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



⁹ 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).

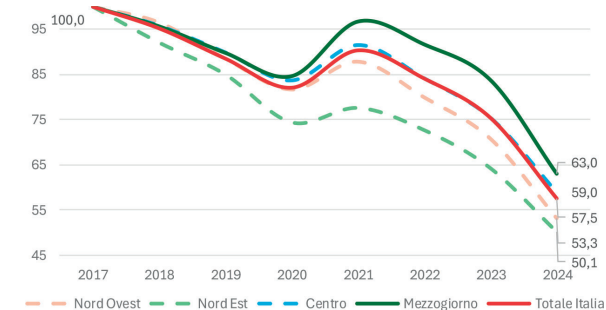
ITALIA • MEZZOGIORNO

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 il capitale proprio (il rapporto era pari a 3,3 volte nel 2017).

Nel Mezzogiorno, la leva finanziaria è scesa da 3,2 volte del 2017, a 2 volte nel 2024.

Indebitamento - Debito/Patrimonio netto



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

Capitale di terzi/Capitale netto

(Totale passivo-patrimonio netto)/patr. Netto

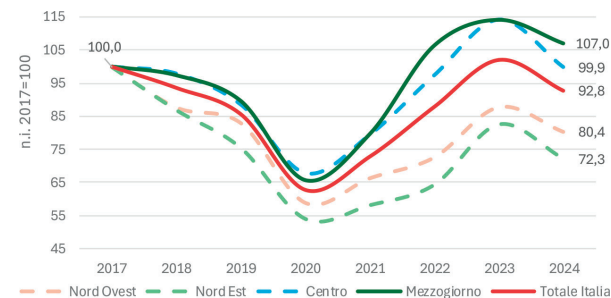
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	3,3	3,2	3,0	2,7	2,9	2,7	2,4	1,8
Nord Est	3,5	3,3	3,0	2,6	2,7	2,6	2,3	1,8
Centro	3,4	3,3	3,1	2,9	3,1	2,9	2,6	2,0
Mezzogiorno	3,2	3,1	2,9	2,7	3,1	2,9	2,7	2,0
Totale Italia	3,3	3,2	3,0	2,7	3,0	2,8	2,5	1,9

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

Nella valutazione della **sostenibilità del debito**, sono stati utilizzati due indicatori: il rapporto oneri finanziari/EBITDA, il cui andamento è molto positivo: gli oneri finanziari risultano pari a circa 4% del margine lordo (EBITDA), in netta diminuzione rispetto ai valori del 2013 (15,4%), Quello che si nota è una leggera risalita del peso degli interessi rispetto al livello minimo del 2020.

Per il Mezzogiorno, il valore del 2024 (3,8%), il più basso tra le macroaree, è praticamente in linea con il 2017 (3,6%), ma anche qui si evidenzia una risalita del livello del costo dei finanziamenti.

Oneri finanziari/EBITDA



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

Oneri finanziari/EBITDA (MOL)

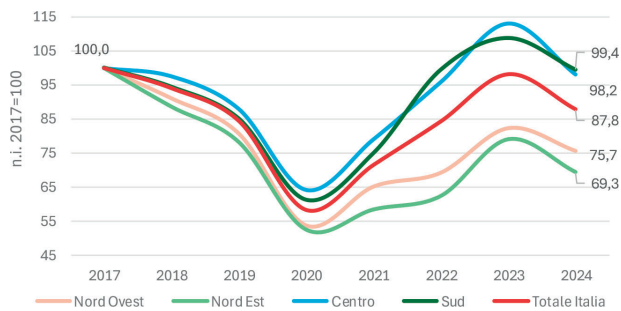
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	4,9	4,3	4,1	2,9	3,3	3,6	4,3	4,0
Nord Est	5,4	4,7	4,1	2,9	3,1	3,5	4,4	3,9
Centro	4,4	4,3	3,9	3,0	3,5	4,3	5,0	4,4
Mezzogiorno	3,6	3,5	3,2	2,3	2,8	3,8	4,1	3,8
Totale Italia	4,3	4,0	3,7	2,7	3,1	3,8	4,4	4,0

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 ha pesato la politica di rinegoziazione del debito (allungamento delle scadenze) avvenuta attraverso la garanzia pubblica in occasione del Covid.

Oneri finanziari/EBIT



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



IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



ITALIA

Nel 2025, il mercato immobiliare residenziale conferma e rafforza la fase espansiva avviata nel corso dell'anno precedente. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite di abitazioni hanno raggiunto quasi 767mila unità, segnando un aumento del +6,4% rispetto al 2024. A sostenere questo andamento è stata soprattutto la prima parte dell'anno, particolarmente vivace: nel primo trimestre le transazioni sono cresciute del +11,2%, per poi continuare ad un ritmo sostenuto anche nel secondo e nel terzo trimestre, con incrementi rispettivamente del +7,9% e del +8,3%. Solo negli ultimi mesi si osserva un rallentamento, con il quarto trimestre che segna un risultato pressoché stabile (+0,4%). L'espansione del mercato ha interessato in modo diffuso tutto il territorio nazionale, con una dinamica più intensa nei comuni minori, dove le compravendite sono aumentate del +6,9%, rispetto ai capoluoghi, che hanno comunque segnato una crescita del +5,4%.

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 dispiegato 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 mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione sono aumentati del +24,4% su base annua. Il risultato complessivo riflette, in particolare, una marcata accelerazione registrata nel primo trimestre dell'anno (+47,2%), cui ha fatto seguito un

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comuni capoluogo	247.526	221.422	224.564	236.723	54.048	62.291	53.622	66.762
Altri comuni delle province	537.857	489.096	495.957	530.033	118.003	139.053	121.270	151.707
Totale province	785.382	710.518	720.521	766.756	172.051	201.344	174.892	218.469
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comuni capoluogo	5,6	-10,5	1,4	5,4	11,5	7,1	7,1	-1,7
Altri comuni delle province	4,4	-9,1	1,4	6,9	10,8	8,3	8,9	1,3
Totale province	4,8	-9,5	1,4	6,4	11,0	7,9	8,3	0,4

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

progressivo e fisiologico ridimensionamento del ritmo di crescita nei trimestri successivi, fino al +10,5% rilevato nell'ultimo.

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

Alla luce delle nuove tensioni geopolitiche ed economiche legate alla crisi in Medio Oriente, sarà fondamentale osservare con grande attenzione l'evoluzione dei principali indicatori connessi al credito e alla capacità di spesa delle famiglie. Eventuali pressioni inflazionistiche potrebbero infatti incidere negativamente sul costo del denaro, determinando nei prossimi mesi condizioni di ac-

cesso al credito meno favorevoli.

In uno scenario caratterizzato da un rialzo dei tassi di interesse, si potrebbe assistere a un sensibile rallentamento nella crescita delle erogazioni di mutui destinati all'acquisto di abitazioni, mentre le operazioni di rinegoziazione risulterebbero meno convenienti. Venendo meno la spinta della domanda sostenuta dal mercato del credito, secondo Nomisma il settore delle compravendite residenziali dovrebbe registrare nel corso del 2026 un marcato rallentamento dei livelli di attività, con una crescita stimata intorno all'1,8% e un volume complessivo di circa 780 mila transazioni.

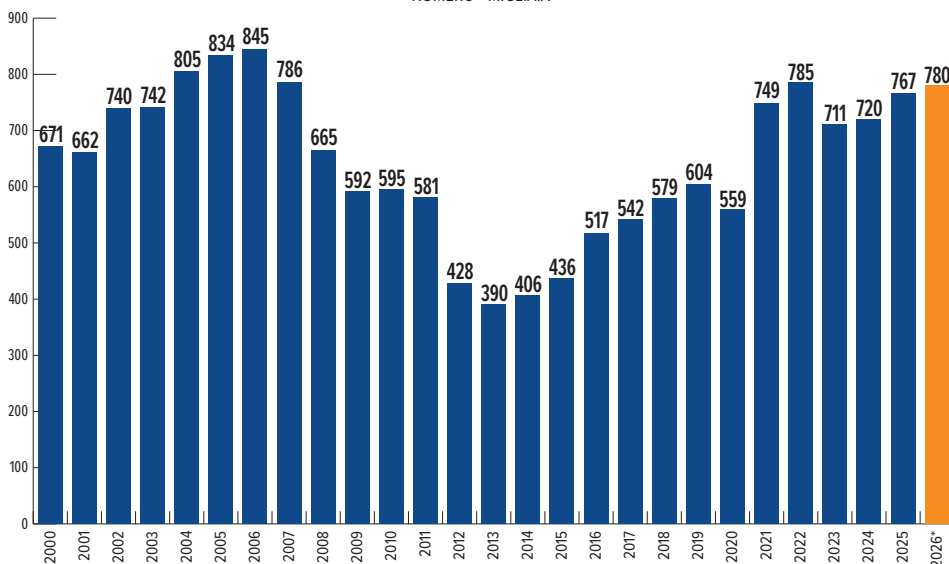
Tale dinamica si colloca all'interno di un processo più ampio di ridefinizione della domanda abitativa. Nel corso dell'ultimo decennio, i mutamenti demografici e sociali hanno infatti contribuito all'emersione di nuovi fabbisogni, connessi non solo all'accesso alla proprietà, ma anche a modalità di utilizzo dell'abitazione più flessibili e diversificate. La riduzione della dimensione media dei nuclei familiari, l'aumento della mobilità territoriale e professionale, nonché la crescente incidenza di studenti e lavoratori temporanei, hanno progressivamente inciso sulla struttura della domanda, orientando il mercato residenziale verso configurazioni più eterogenee e una più accentuata differenziazione delle esigenze abitative.

In questo quadro, la casa tende a essere valutata sempre più in relazione alla funzione che è in grado di assolvere, ossia alla capacità di rispondere in modo efficace a bisogni abitativi molteplici, attraverso spazi adeguati, flessibili e coerenti con le caratteristiche dell'utenza. Allo stesso tempo, il valore dell'immobile risulta sempre più strettamente legato anche alla qualità del contesto urbano di riferimento, con particolare riguardo alla presenza di servizi di prossimità e al livello di accessibilità ai principali poli funzionali della città.

La crescente rilevanza di questi fattori contribuisce a mantenere elevata la domanda abitativa. Nel 2024, secondo l'indagine multiscope dell'Istat, oltre 2,4 milioni di famiglie, pari al 9,2% del totale, hanno manifestato la volontà di cambiare casa. Dalla stessa indagine emerge inoltre che le principali criticità legate all'abitazione riguardano soprattutto le spese di mantenimento, indicate da 6 nuclei su 10, corrispondenti al

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia

NUMERO - MIGLIAIA



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

*Previsioni Nomisma, marzo 2026

ITALIA

Famiglie che desiderano cambiare abitazione - 2024

AREA GEOGRAFICA	MIGLIAIA	
	Numero	% sul totale delle famiglie
ITALIA	2.434	9,2
NORD-OVEST	818	11,0
NORD-EST	568	10,8
CENTRO	508	9,4
SUD	362	6,4
ISOLE	178	6,3

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

Famiglie che riscontrano criticità nell'abitare

ITALIA	MIGLIAIA	
	Numero	% sul totale delle famiglie
Spese per l'abitazione troppo alte*	14.979	56,0
Abitazione troppo piccola*	3.047	11,4
Irregolarità nell'erogazione dell'acqua*	2.722	10,2
Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico**	9.173	34,5
Inquinamento dell'aria**	10.782	40,6
Sporcizia nelle strade**	8.676	32,7

* Il dato è riferito al 2025; ** L'ultimo dato disponibile è al 2024

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

56% di quelli intervistati. Spostando poi l'attenzione al contesto esterno, le problematiche risultano altrettanto rilevanti: oltre il 30% delle famiglie lamenta carenze nei collegamenti di trasporto e un'insufficiente pulizia delle strade, mentre la quota sale al 40% con riferimento al problema dell'inquinamento atmosferico.

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. Non si tratta soltanto di recuperare aree degradate, ma di ripensare e trasformare l'intero contesto urbano con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita, sostenere lo sviluppo economico e affrontare in modo integrato le sfide sociali e ambientali.

In questa prospettiva, la città del futuro deve rinnovarsi dall'interno, attraverso la riconversione di spazi ed edifici dismessi secondo criteri di edilizia sostenibile, la riduzione del consumo di suolo e l'impiego delle tecnologie digitali. A ciò si aggiunge la sfida posta dal cambiamento climatico, che richiede interventi orientati sia alla mitigazione, mediante la riduzione delle emissioni, sia all'adattamento, rendendo le città più resilienti. Ciò significa, ad esempio, ampliare la presenza del verde negli edifici e negli spazi pubblici per contrastare le ondate di calore, nonché realizzare infrastrutture idriche e superficiali permeabili utili alla gestione delle piogge intense.

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 è anche il risultato di un progressivo disimpegno dello Stato nel settore dell'edilizia popolare e di quella sociale. In Italia, infatti, la disponibilità di alloggi sociali pubblici resta estremamente limitata:

solo il 3,5% delle famiglie vive in una casa popolare, 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.

Questo divario non è solo nei numeri, ma racconta una realtà sociale concreta. Nel nostro Paese, a fronte dei circa 980mila alloggi sociali esistenti al 2021, si stimano tra le 600 e le 650mila famiglie ancora in lista d'attesa: il quadro appare ancora più critico se si guarda oltre il perimetro dell'edilizia pubblica: secondo Nomisma, sono 1,5 milioni i nuclei familiari che vivono in affitto in condizioni di forte disagio economico.

Nel corso degli anni, inoltre, 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'abitazione¹, 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 c.d. "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 si registrano nei grandi comuni del Nord: spiccano Bolzano, con indice pari all'80,8%, seguita da Milano al 70,8% e da Bologna al 57,9%.

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. Anche questo dato 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 fortemente inaccessibili. In particolare, Milano raggiunge il 50%, distanziando Bologna di oltre nove punti percentuali (40,8%); nelle città di Torino, Napoli, Roma, Firenze e Venezia l'indice oscilla tra il 29,8% della prima e il 37,3% dell'ultima. In alcuni contesti, come Milano e Bolzano, le criticità interessano persino le famiglie con redditi intorno ai 42.000 euro nella media dei capoluoghi (quarto quintile di reddito): per questi nuclei, il peso del mutuo arriva rispettivamente al 35% e al 39,8% del reddito familiare, superando quindi la soglia di sostenibilità del 30%.

Anche passando al mercato dell'affitto, che dovrebbe rappresentare un'alternativa per chi non può sostenere l'acquisto di un'abitazione, si segnalano elementi di forte criticità. Senza considerare le famiglie più povere, la situazione resta problematica anche per le famiglie ricadenti nel secondo quintile di reddito. In questo segmento, l'indice di accessibilità alla locazione² raggiunge in media il 40,9% nei capoluoghi, mentre le città più care risultano Firenze, con il 66,9%, Roma (56,7%) e Milano (56,5%). 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%, ma anche in questo caso le criticità maggiori si concentrano nelle grandi città: in particolare a Napoli, Bologna, Venezia, Milano, Roma e Firenze i valori restano elevati e raggiungono il picco del 47,2% nel capoluogo toscano. A Firenze, inoltre, persino le famiglie del quarto quintile di reddito si trovano a sostenere un onere eccessivo per la locazione, pari al 32,9% del reddito disponibile.

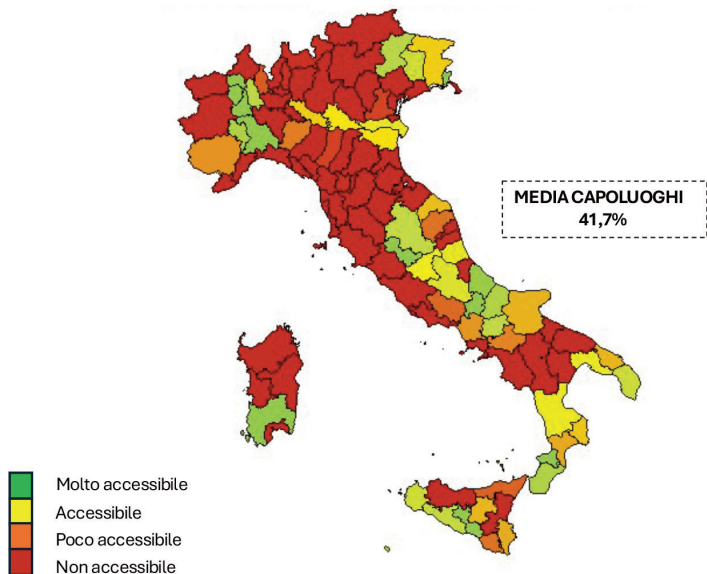
¹ L'indice è definito dal rapporto tra la rata del mutuo (funzione del prezzo di compravendita dell'immobile, della durata del finanziamento e del tasso annuo nominale applicato all'importo dello stesso) e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. La soglia oltre la quale l'immobile 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.

² 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 MEF. 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.

ITALIA

Indice di accessibilità dei capoluoghi - Acquisto abitazione

FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE DI REDDITO* - 2024

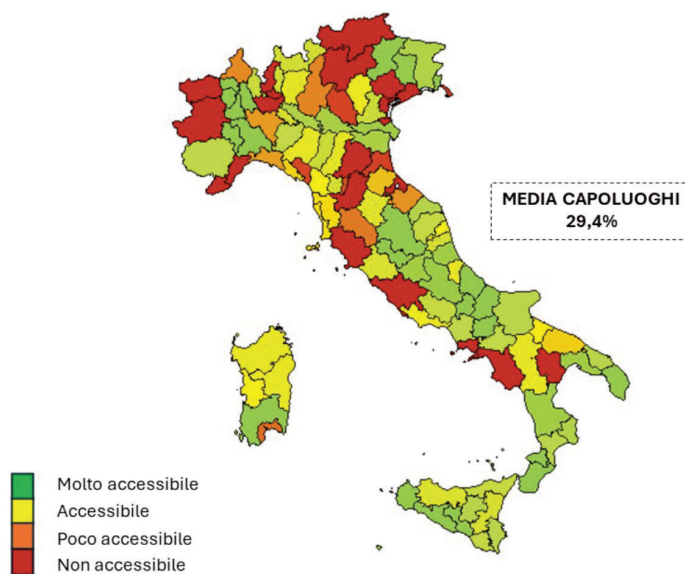


* È stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile

Elaborazione Ance su dati OMI, Banca d'Italia e MEF

Indice di accessibilità dei capoluoghi - Acquisto abitazione

FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE DI REDDITO* - 2024



* È stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile

Elaborazione Ance su dati OMI, Banca d'Italia e MEF

Su questi territori pesa anche il fenomeno degli affitti brevi che, complice la forte domanda ricettiva proveniente dai turisti, contribuisce ad aggravare una scarsità di abitazioni già strutturalmente rilevante.

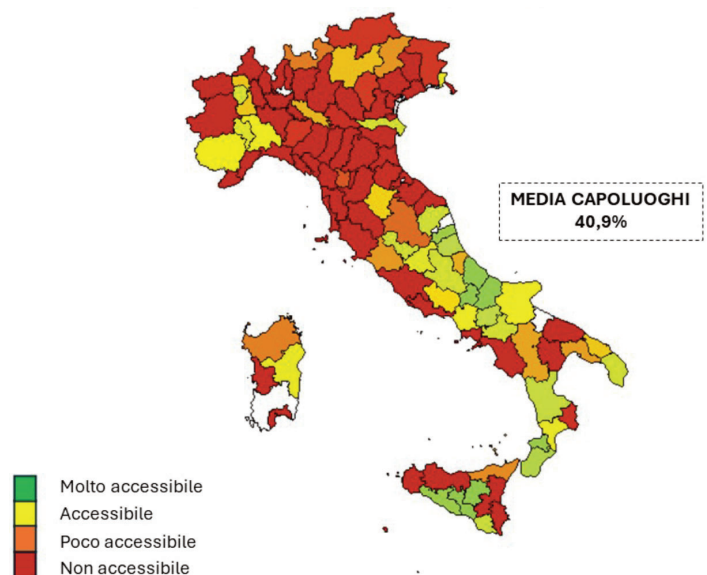
L'accessibilità della casa si conferma quindi una delle criticità più rilevanti del contesto socioeconomico attuale, come evidenziano con chiarezza i dati richiamati. Si tratta inoltre di un problema che non incide soltanto sul benessere delle famiglie, ma rappresenta anche un vincolo alla mobilità dei 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 incrementando le risorse e mettendo a sistema anche quelle di fonte europea, arrivando ad un ammontare complessivo di circa 8 miliardi per il periodo 2026-2032.

Indice di accessibilità dei capoluoghi* - Locazione

FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE DI REDDITO** - 2024

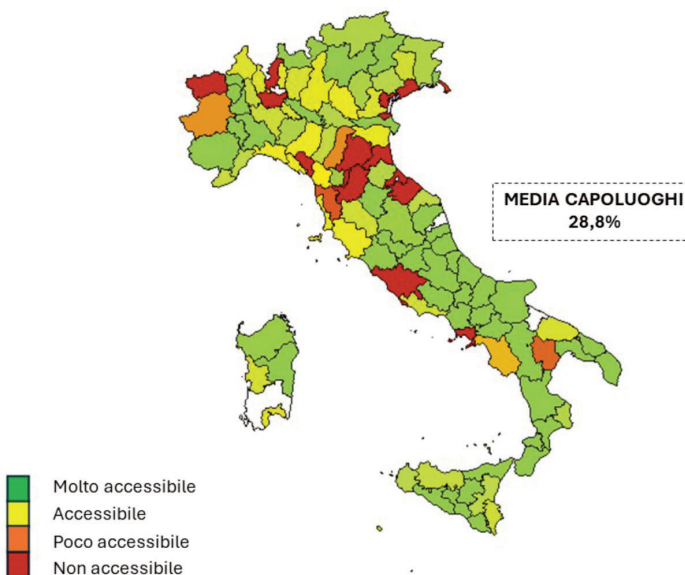


* I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

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

Indice di accessibilità 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

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

PUGLIA

Nel 2025 il mercato immobiliare residenziale della Puglia ha evidenziato un lieve calo del numero di abitazioni compravendute rispetto al 2024. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, lo scorso anno si è chiuso con oltre 43mila compravendite residenziali, in diminuzione del -0,9% su base annua. La dinamica annuale riflette un'evoluzione non lineare: dopo gli incrementi osservati nei primi tre trimestri dell'anno (+6,8%, +5,9% e +4,6% in termini tendenziali, rispettivamente nel primo, secondo e terzo trimestre), nell'ultima parte del 2025 si è rilevato un marcato ridimensionamento degli scambi (-15,1% nel quarto trimestre), tale da annullare la crescita cumulata in precedenza. Il dato complessivo del 2025 (-0,9%) è legato esclusivamente alla flessione registrata nei comuni capoluogo, dove il numero di abitazioni compravendute è diminuito del -7,6%, mentre nei comuni minori si è rilevato un aumento del +1,4% su base annua.

In Puglia, la flessione dei volumi di compravendita si è registrata in un contesto caratterizzato dal graduale allentamento della politica monetaria della BCE. La progressiva riduzione dei principali tassi di riferimento, avviata da giugno 2024, ha infatti favorito nel tempo un miglioramento delle condizioni di accesso al credito. Coerentemente con tale dinamica, i dati della Banca d'Italia segnalano nel 2025 un aumento del +20,1% dei nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Tale andamento, sebbene positivo, non ha tuttavia ancora sostenuto una ripresa dei volumi di compravendita nella regione.

Analizzando i dati a livello provinciale,

emerge che la lieve diminuzione del numero di abitazioni compravendute in Puglia è dovuta esclusivamente all'andamento negativo della provincia di Bari, dove si concentra oltre il 40% delle transazioni residenziali regionali. Il calo registrato in questa provincia (-7,9%) incide quindi in modo determinante sul risultato complessivo della regione. Nelle altre province, invece, il mercato residenziale mostra segnali positivi: Brindisi segna un aumento dell'8,6%, Taranto dell'8,5%, Foggia del 2,3% e Lecce dell'1,7%.

In particolare, nelle province di Lecce e Taranto l'espansione dell'attività transattiva è stata trainata dai comuni capoluogo che riportano una variazione positiva su base annua rispettivamente pari a +5,6% e a +12,8%. Per queste due province anche le città minori manifestano segni positivi, sebbene con aumenti più contenuti pari a +0,9% per Lecce e a +6,1% per Taranto. Un andamento opposto ma sempre positivo si riscontra per la provincia di Brindisi per la quale l'aumento complessivo +8,6% è la sintesi di una cre-

scita più sostenuta nei comuni minori (+9,7%) a fronte del +4,9% del comune capoluogo. Per Foggia e provincia l'aumento del numero di abitazioni compravendute (+2,3%) è legato esclusivamente alla dinamica positiva registrata nei comuni minori (+3,3%) che compensa la flessione del comune capoluogo (-1,3%).

Per il 2026, come già evidenziato, le recenti tensioni legate al conflitto tra Stati Uniti e Iran rendono il quadro previsionale particolarmente incerto. L'aumento dei prezzi di petrolio e gas sta compromettendo le catene di approvvigionamento globali, con possibili effetti sull'inflazione. In questo contesto, le banche centrali potrebbero essere costrette a rivedere l'orientamento della propria politica monetaria. L'evoluzione dello scenario dei tassi di interesse dipenderà, in particolare, dall'intensità e dalla durata del conflitto, nonché da come i rincari energetici si trasmetteranno all'inflazione generale. Nell'ipotesi di un rialzo dei tassi di interesse, si potrebbe registrare un rallentamento nella crescita delle

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Puglia - NUMERO

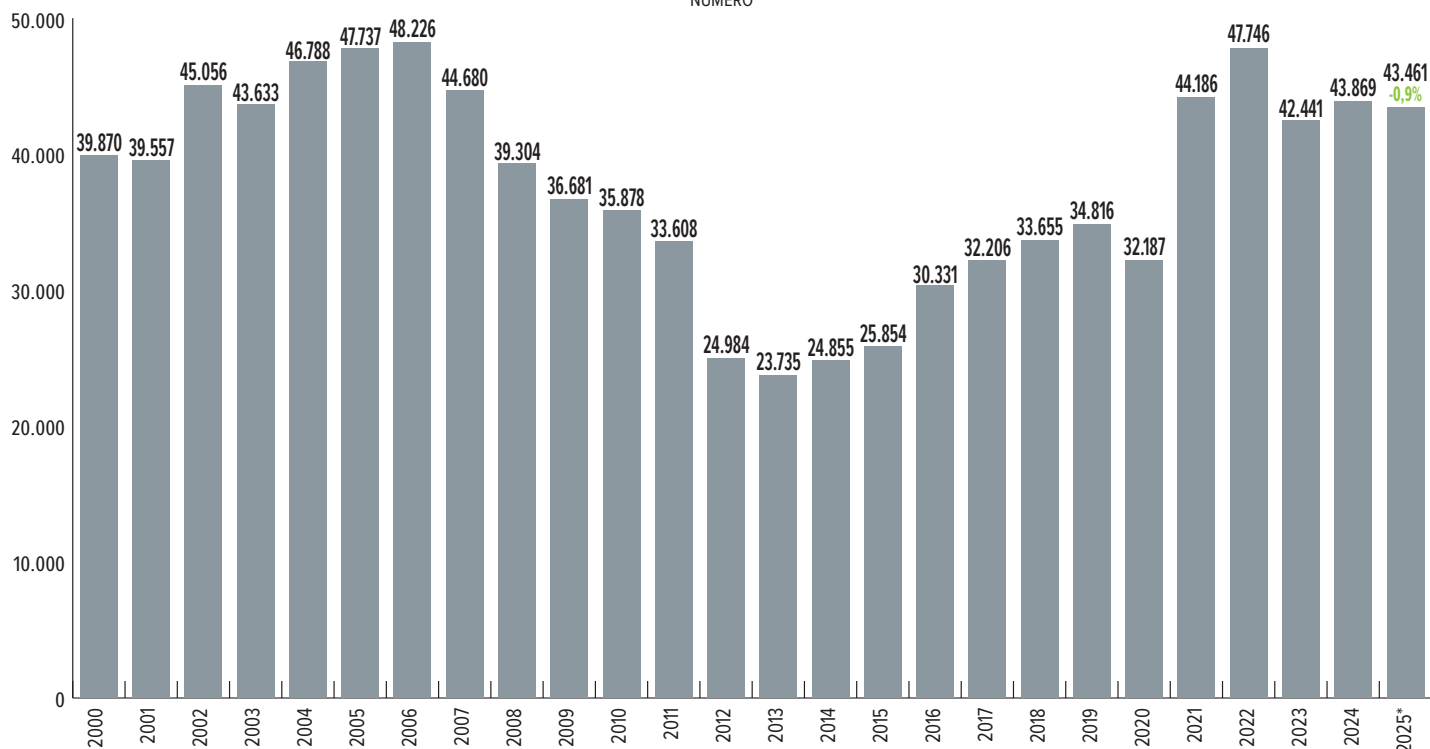
	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comuni capoluogo	11.576	10.082	11.285	10.431	2.500	2.768	2.355	2.809
Altri comuni delle province	36.170	32.359	32.585	33.029	7.751	8.617	7.498	9.163
Totale province	47.746	42.441	43.869	43.461	10.251	11.385	9.853	11.972
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comuni capoluogo	10,5	-12,9	11,9	-7,6	11,9	3,6	1,2	-30,7
Altri comuni delle province	7,3	-10,5	0,7	1,4	5,2	6,6	5,7	-8,7
Totale province	8,1	-11,1	3,4	-0,9	6,8	5,9	4,6	-15,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Puglia

NUMERO



* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

PUGLIA

erogazioni di mutui destinati all'acquisto di abitazioni, con possibili effetti negativi anche sull'andamento delle compravendite.

Al tempo stesso, nonostante tali elementi di criticità, in Puglia la domanda abitativa delle famiglie continua a mantenersi sostenuta, confermando la presenza di un fabbisogno ancora significativo. Proprio alla luce di questa persistente domanda, assumono particolare rilievo i dati dell'indagine multiscopo dell'Istat sulle famiglie italiane, che consentono di approfondire non solo alcuni aspetti delle condizioni abitative, ma anche il livello di soddisfazione dei cittadini rispetto a diversi ambiti della vita quotidiana. Entrando nel merito, l'indagine mostra come le principali criticità legate all'abitazione non riguardino tanto gli spazi o i servizi interni, quanto piuttosto il peso economico della sua gestione. Circa il 57% delle famiglie pugliesi ritiene eccessive le spese per il mantenimento dell'abitazione, e se si focalizza l'attenzione su una dimensione più collettiva, cioè quella legata alla qualità della vita nel quartiere, le criticità si ampliano. Nel dettaglio, quasi il 35% dei nuclei residenti nella regione esprime difficoltà nel raggiungimento dei mezzi pubblici, sebbene ancor più gravi sono considerate le carenze ambientali, con il 44% degli intervistati che lamenta la sporcizia delle strade e il forte inquinamento dell'aria. Alla luce di queste evidenze, appare importante promuovere misure orientate alla riorganizzazione degli spazi urbani, puntando su una maggiore presenza di aree verdi e su interventi volti a migliorare il decoro urbano. Allo stesso tempo, tali iniziative dovrebbero inserirsi in una strategia più ampia di rinnovamento delle città della Puglia, finalizzata alla riqualificazione delle aree più critiche attraverso una sinergia tra obiettivi ambientali, sociali ed economici.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo - NUMERO

	2025*	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
		2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
BARI	17.840	11,5	-15,8	11,3	-7,9	11,9	3,9	0,0	-30,3
BRINDISI	4.344	8,9	-10,1	-5,2	8,6	8,9	2,9	15,4	8,5
FOGGIA	6.858	5,4	-8,4	0,3	2,3	4,0	6,3	7,2	-6,2
LECCE	8.183	3,2	-3,4	-2,9	1,7	-3,3	4,2	3,6	2,4
TARANTO	6.236	6,7	-10,1	-1,8	8,5	8,8	15,9	9,4	1,0
PUGLIA	43.461	8,1	-11,1	3,4	-0,9	6,8	5,9	4,6	-15,1
MEZZOGIORNO	202.257	8,1	-5,9	2,0	4,0	6,3	6,4	7,1	-2,2
ITALIA	766.756	4,8	-9,5	1,4	6,4	11,0	7,9	8,3	0,4

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Famiglie che riscontrano criticità nell'abitazione - 2025

AREA GEOGRAFICA	MIGLIAIA					
	Spese per l'abitazione troppo alte		Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
PUGLIA	947	56,6	185	11,0	149	8,9
SUD	3.348	58,7	682	12,0	1.115	19,6
ITALIA	14.979	56,0	3.047	11,4	2.722	10,2

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

Famiglie che riscontrano criticità nel quartiere - 2024

AREA GEOGRAFICA	MIGLIAIA					
	Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico		Inquinamento dell'aria		Sporcizia nelle strade	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
PUGLIA	575	34,6	712	42,9	724	43,6
SUD	2.437	43,1	2.104	37,2	2.128	37,6
ITALIA	9.173	34,5	10.782	40,6	8.676	32,7

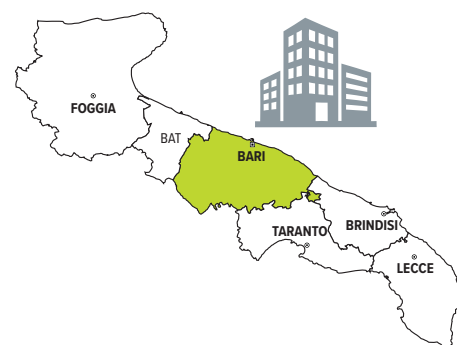
Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Bari - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	5.249	4.248	5.463	4.243	1.003	1.132	944	1.164
Altri comuni della provincia	15.409	13.151	13.909	13.597	3.239	3.535	3.019	3.803
Totale provincia	20.659	17.398	19.372	17.840	4.242	4.667	3.963	4.967
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	25,4	-19,1	28,6	-22,3	10,6	3,7	-9,2	-52,0
Altri comuni della provincia	7,4	-14,7	5,8	-2,2	12,3	4,0	3,3	-19,2
Totale provincia	11,5	-15,8	11,3	-7,9	11,9	3,9	0,0	-30,3

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

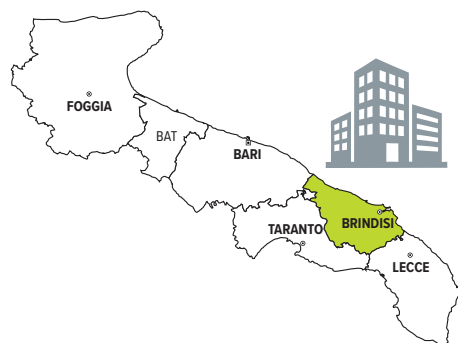


Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Brindisi - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	976	921	870	913	204	236	216	257
Altri comuni della provincia	3.720	3.300	3.129	3.431	850	861	790	930
Totale provincia	4.695	4.221	3.999	4.344	1.054	1.097	1.006	1.187
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	7,0	-5,6	-5,5	4,9	-9,3	2,1	19,3	10,2
Altri comuni della provincia	9,4	-11,3	-5,2	9,7	14,5	3,1	14,4	8,1
Totale provincia	8,9	-10,1	-5,2	8,6	8,9	2,9	15,4	8,5

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



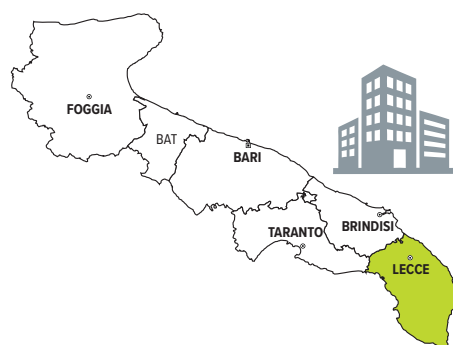
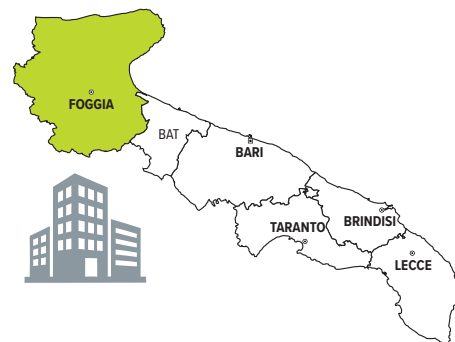
PUGLIA

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Foggia - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.579	1.361	1.492	1.473	366	378	338	391
Altri comuni della provincia	5.721	5.324	5.215	5.385	1.264	1.410	1.230	1.481
Totale provincia	7.299	6.685	6.707	6.858	1.630	1.788	1.568	1.873
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-6,2	-13,8	9,6	-1,3	25,3	-11,2	1,5	-11,3
Altri comuni della provincia	9,1	-6,9	-2,0	3,3	-0,9	12,3	8,9	-4,7
Totale provincia	5,4	-8,4	0,3	2,3	4,0	6,3	7,2	-6,2

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Lecce - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.486	1.515	1.376	1.454	392	373	314	375
Altri comuni della provincia	7.098	6.773	6.670	6.730	1.524	1.750	1.536	1.920
Totale provincia	8.584	8.289	8.046	8.183	1.916	2.123	1.849	2.295
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	0,9	2,0	-9,2	5,6	12,4	1,9	6,8	1,9
Altri comuni della provincia	3,7	-4,6	-1,5	0,9	-6,7	4,7	2,9	2,5
Totale provincia	3,2	-3,4	-2,9	1,7	-3,3	4,2	3,6	2,4

* Dati provvisori

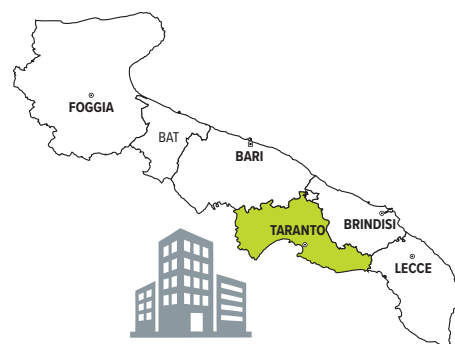
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Taranto - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	2.286	2.037	2.083	2.349	535	648	543	622
Altri comuni della provincia	4.223	3.811	3.662	3.886	873	1.062	923	1.029
Totale provincia	6.509	5.848	5.745	6.236	1.408	1.710	1.467	1.651
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	3,0	-10,9	2,3	12,8	15,8	16,6	13,4	6,1
Altri comuni della provincia	8,9	-9,8	-3,9	6,1	4,9	15,4	7,1	-1,8
Totale provincia	6,7	-10,1	-1,8	8,5	8,8	15,9	9,4	1,0

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



In Puglia, la scarsa disponibilità di alloggi ad un costo sostenibile che contraddistingue determinate aree, continua ad alimentare una vera e propria emergenza abitativa, sia in merito all'acquisto della casa sia per ciò che riguarda la locazione. L'emergenza, che colpisce duramente le famiglie con un reddito basso, in alcuni casi ha progressivamente coinvolto anche le fasce medie, rendendo complicato l'accesso alla casa. In tal senso, i risultati dell'indice di accessibilità per l'acquisto di un'abitazione sviluppato dal Centro Studi dell'Ance, restituiscono un quadro preoccupante: partendo dal secondo quintile di reddito (poco più di 18.500 euro nella media dei capoluoghi), le criticità emergono per i capoluoghi della BAT e per Bari, dove per pagare il mutuo è necessario impiegare circa il 35% del proprio reddito. Parallelamente, anche a Foggia (26,4%) e Brindisi (26,3%) le difficoltà non sono trascurabili, mentre Taranto e Lecce presentano un'incidenza compatibile con l'accessibilità. Con riferimento ai nuclei del terzo quintile (quasi 26.500 euro), si nota un allentamento generale delle criticità, sebbene a Barletta, Bari e Trani una famiglia "tipo" della classe

Indice di accessibilità per i capoluoghi

Comune	ACQUISTO ABITAZIONE	
	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*
BARLETTA	36,5%	25,7%
BARI	36,2%	25,5%
TRANI	35,6%	25,1%
ANDRIA	34,2%	24,1%
FOGGIA	26,4%	18,6%
BRINDISI	26,3%	18,6%
TARANTO	24,3%	17,2%
LECCE	22,7%	16,0%

*Per ogni quintile si è preso a riferimento il reddito mediano
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca di Italia e MEF

media è costretta a spendere più del 25% delle proprie disponibilità per l'acquisto dell'abitazione. Focalizzando l'attenzione sul mercato della locazione, per i nuclei del secondo quintile si delinea un contesto in chiaroscuro: Bari risulta proibitiva (33,9%), e anche Taranto, Brindisi e Foggia, nonostante un indicatore al di sotto della soglia critica del 30%, manife-

Indice di accessibilità per i capoluoghi

Comune	LOCAZIONE*	
	Famiglie nel 2° quintile**	Famiglie nel 3° quintile**
BARI	33,9%	23,9%
TARANTO	27,5%	19,4%
BRINDISI	26,6%	18,8%
FOGGIA	25,6%	18,0%
LECCE	23,6%	16,6%

*I dati per i capoluoghi della BAT non sono disponibili
**Per ogni quintile si è preso a riferimento il reddito mediano
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e MEF

stano una condizione di non piena sostenibilità. Infine, Lecce (23,6%) è il comune più abbordabile. Passando al terzo quintile di reddito, le condizioni relative all'affitto risultano tollerabili in tutti i capoluoghi: Bari presenta un'incidenza pari a quasi il 24%, invece Lecce, Foggia, Brindisi e Taranto si collocano in una forbice compresa tra il 16% e il 20%.

PUGLIA

FOCUS L'ACCESSIBILITÀ ALLA CASA NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

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, in questo caso di Bari. 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. Iniziando l'analisi dalle famiglie nel secondo quintile (17.000 euro nella media dell'area metropolitana³), l'acquisto della casa risulta proibitivo in gran parte dei comuni della prima cintura. Infatti, la relativa vicinanza di queste città con il capoluogo determina una maggiore domanda abitativa che si trasmette prontamente sul costo degli immobili. La condizione di inaccessibilità permane anche in molte località della seconda cintura e di quella esterna caratterizzate dalla presenza di collegamenti ferroviari, come ad esempio

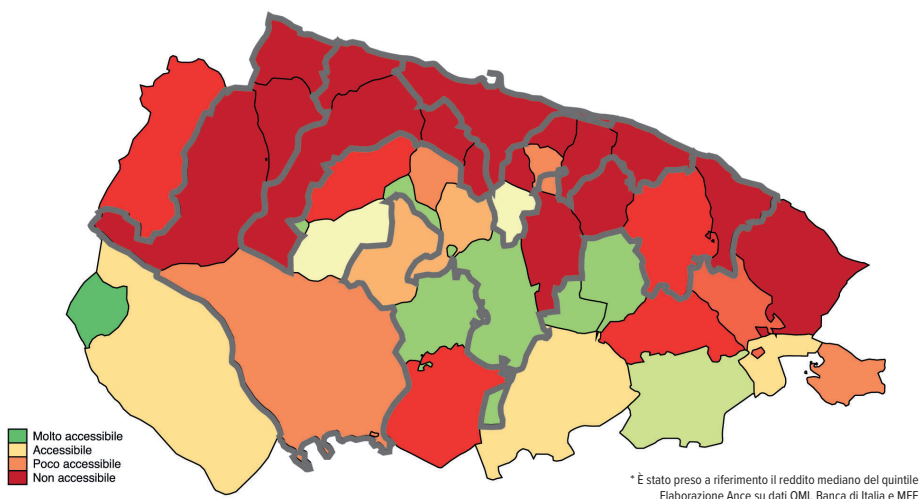
Molfetta (33,8%) e Ruvo di Puglia (33%). Con riferimento al terzo quintile dei redditi familiari (24.200 euro nella media dell'area metropolitana), le criticità si attenuano nella maggior parte dei comuni, fatta eccezione per quelli costieri a forte vocazione turistica o commerciale quali Monopoli (32,6%), Polignano a Mare (32,4%) e Mola di Bari (27,3%).

¹Rapporto Istat, Città metropolitane 2024.

²L'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.

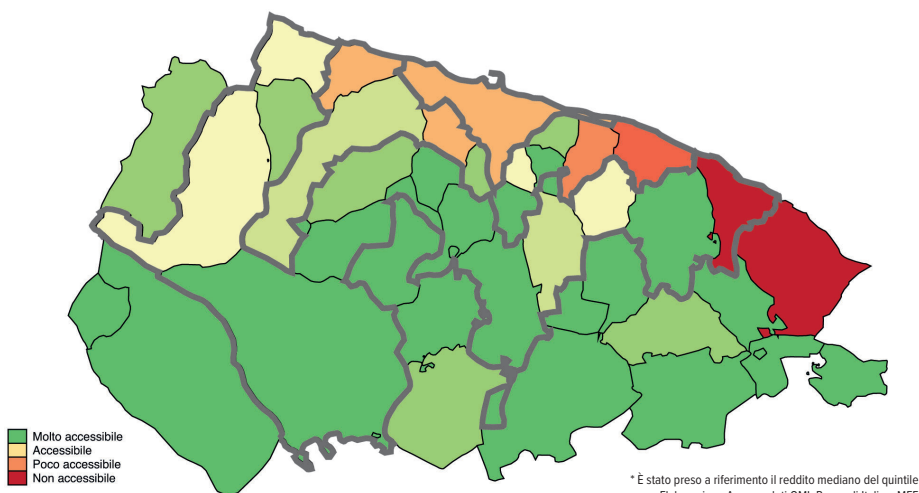
³Il reddito medio nell'area metropolitana, per ogni quintile, risulta inferiore in confronto a quello dei capoluoghi di provincia nella regione poiché il suo valore è influenzato dalla presenza dei comuni minori caratterizzati da redditi più contenuti.

Città metropolitana di Bari - Famiglie nel 2° quintile*
INDICE DI ACCESSIBILITÀ - ACQUISTO ABITAZIONE



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

Città metropolitana di Bari - Famiglie nel 3° quintile*
INDICE DI ACCESSIBILITÀ - ACQUISTO ABITAZIONE



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

Indice di accessibilità - Acquisto abitazione
PRIMA CINTURA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*
MOLA DI BARI	38,7%	27,3%
NOICATTARO	37,6%	26,5%
MODUGNO	36,5%	25,8%
GIOVINAZZO	35,5%	25,0%
VALENZANO	33,4%	23,6%
BITONTO	31,8%	22,4%
BITRITTO	30,9%	21,8%
TRIGGIANO	30,3%	21,4%
CAPURSO	26,8%	18,9%
ADELFIGIA	23,5%	16,5%

*Per ogni quintile si è preso a riferimento il reddito mediano
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca di Italia e MEF

Indice di accessibilità - Acquisto abitazione
SECONDA CINTURA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*
POLIGNANO A MARE	46,0%	32,4%
MOLFETTA	33,8%	23,8%
RUTIGLIANO	33,0%	23,3%
RUVO DI PUGLIA	33,0%	23,3%
CASAMASSIMA	31,4%	22,2%
TERLIZZI	30,2%	21,3%
PALO DEL COLLE	28,5%	20,1%
CONVERSANO	28,2%	19,9%
CELLAMARE	26,9%	19,0%
ALTAMURA	26,5%	18,7%
BITETTO	26,4%	18,6%
SANNICANDRO DI BARI	25,1%	17,7%
TORITTO	23,7%	16,7%
ACQUAVIVA DELLE FONTI	21,9%	15,4%
BINETTO	20,1%	14,2%

*Per ogni quintile si è preso a riferimento il reddito mediano
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca di Italia e MEF

I LAVORI PUBBLICI



ITALIA

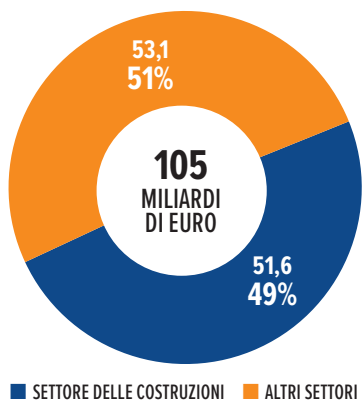
GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

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 ha confermato 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 di questa dinamica 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. 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 ReGIS¹.

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.

PNRR: spesa totale al 31 dicembre 2025
MLD DI EURO E INC. %



Elaborazione Ance su dati Italia Domani

La parte restante – 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 ur-

Andamento della spesa in conto capitale nei comuni italiani
PERIODO 2017-2025 (N.I. 2017=100) - VARIAZIONE % RISPETTO ANNO PRECEDENTE



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

bana 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 (RFI)**, 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 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.

Parallelamente, nel corso del 2025 si è registrato un ulteriore rafforzamento della capacità di spesa degli enti locali, con effetti significativi sul comparto delle opere pubbliche. La spesa in conto capitale dei comuni, secondo i dati del sistema SIOPE della Ragioneria Generale dello Stato, ha segnato un **incremento del +15,3% su base annua**, confermando e consolidando il trend di crescita degli ultimi anni.

L'aumento 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 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.

L'analisi delle principali componenti della spesa evidenzia come la crescita degli investimenti nel 2025 sia stata sostenuta in particolare dagli interventi su infrastrutture per la mobilità, soprattutto stradali, e dagli investimenti in edilizia pubblica, con un ruolo rilevante degli edifici scolastici. Un contributo significativo deriva inoltre dagli interventi sugli impianti sportivi e sui beni immobili, mentre si conferma diffusa su tutto il territorio nazionale la crescita degli investimenti nei servizi per l'infanzia (asili nido), coerentemente con gli obiettivi e le scadenze attuative del PNRR.

I dati più recenti confermano la prosecuzione della fase espansiva anche nel 2026. Nel **primo trimestre dell'anno**, la spesa per investimenti dei comuni registra infatti un incremento del **+13,3% rispetto allo stesso periodo del 2025**, segnalando un livello di attività ancora sostenuto.

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.

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.

ITALIA

Inoltre, occorre considerare le revisioni approvate nel corso del 2025 che hanno ridefinito il perimetro di una parte degli interventi, prevedendo il ridimensionamento o la fuoriuscita dal Piano di alcuni progetti in ritardo, il rafforzamento di quelli più avanzati e l'introduzione di strumenti finanziari che consentono una maggiore flessibilità nell'utilizzo delle risorse anche oltre il 2026.

In questo quadro, il monitoraggio dei cantieri PNRR offre una lettura dello stato di avanzamento, utile a comprendere in che misura le risorse programmate si stiano traducendo in lavori effettivi, attività di cantiere e impatto sui territori. L'ANCE ha proseguito il proprio monitoraggio attraverso i dati raccolti dal si-

stema delle Casse Edili mediante la piattaforma **CNCE_Edilconnect**², istituita ai fini del rilascio del certificato di congruità della manodopera in edilizia.

La disponibilità di tali informazioni consente di verificare se una gara abbia effettivamente dato luogo all'apertura di un cantiere e di analizzare, attraverso i versamenti per la manodopera effettuati dalle imprese esecutrici, lo stato di avanzamento dei lavori.

L'analisi è condotta su **27.845 gare per lavori pubblici**, finanziati, in tutto o in parte, con risorse PNRR, per un valore di circa **61,3 miliardi di euro**³.

Su questo insieme, il confronto con i dati CNCE_Edilconnect ha individuato **17.602**

cantieri aperti o conclusi, pari al 63% del totale delle gare per lavori PNRR considerate.

In termini economici, tali interventi rappresentano circa 46,4 miliardi di euro, pari al 75% dell'importo complessivo monitorato.

L'analisi territoriale evidenzia alcune differenze tra le macroaree. In termini di numerosità, la quota di cantieri non avviati risulta più elevata nel Mezzogiorno, dove raggiunge il 38%, a fronte del 37% del Centro e del 33% del Nord. Parallelamente, il Nord presenta una maggiore incidenza di interventi conclusi, pari al 35%, rispetto al 26% del Centro e al 22% del Mezzogiorno.

La lettura per importi conferma che, in tutte le aree del Paese, la quota prevalente delle risorse è associata a interventi avviati: 65% nel Nord, 59% nel Centro e 66% nel Mezzogiorno.

Prima di passare all'analisi dello stato di avanzamento, è opportuno richiamare le gare che non risultano ancora associate all'apertura di un cantiere. Si tratta di **10.243 CIG**, per un importo complessivo di circa **14,9 miliardi di euro**. Il fenomeno riguarda soprattutto interventi di dimensione contenuta: il **76%** presenta un importo inferiore a **1 milione di euro** e il **95%** non supera i **5 milioni**.

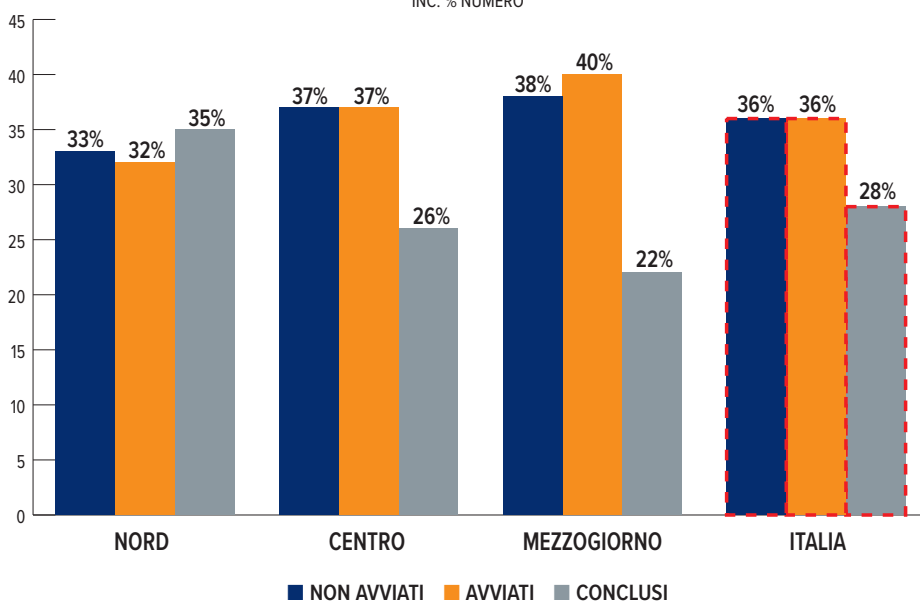
Il dato va letto con cautela, sia per possibili limiti informativi legati alla fase iniziale di funzionamento della piattaforma, sia per la difficoltà, già richiamata, di delineare con precisione il perimetro aggiornato del Piano a seguito delle successive revisioni.

Con riferimento allo stato di avanzamento dei cantieri avviati, l'avanzamento è stato stimato⁴ distinguendo quattro stadi di realizzazione: iniziale, con avanzamento inferiore al 25%; intermedio, tra il 25% e il 50%; avanzato, superiore al 50%; e compiuto, pari al 100%.

Alla luce di questa classificazione, il **43% dei cantieri risulta concluso**, mentre un ulteriore 32% si colloca in una fase avanzata di realizzazione. Complessivamente, quindi, tre quarti delle opere effettivamente avviate risultano già concluse o in fase avanzata. Il restante 25% si distribuisce tra cantieri in fase intermedia (11%) e iniziale (14%). In termini di importo, risulta rilevante il peso dei cantieri in fase iniziale, che concentrano il 40% del

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri in Italia per area geografica

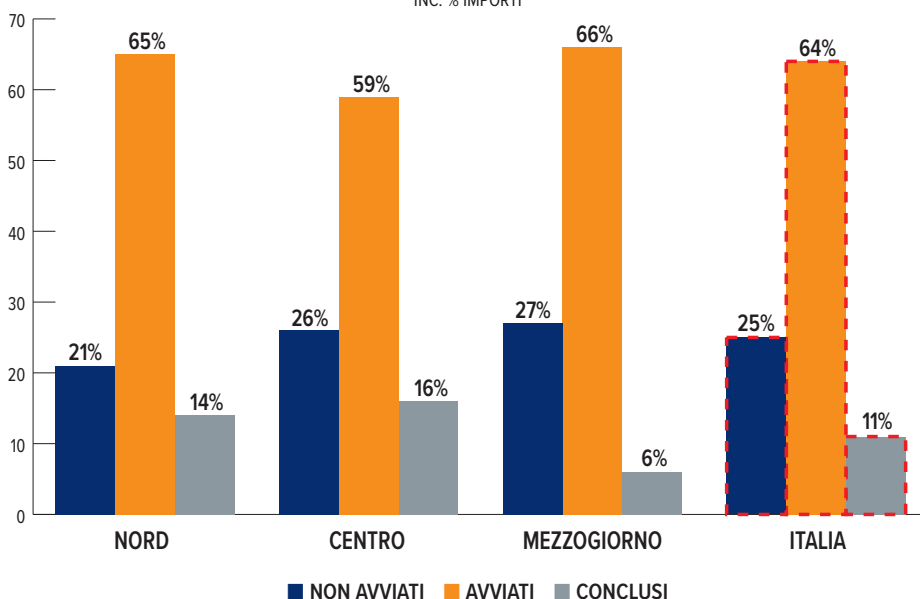
INC. % NUMERO



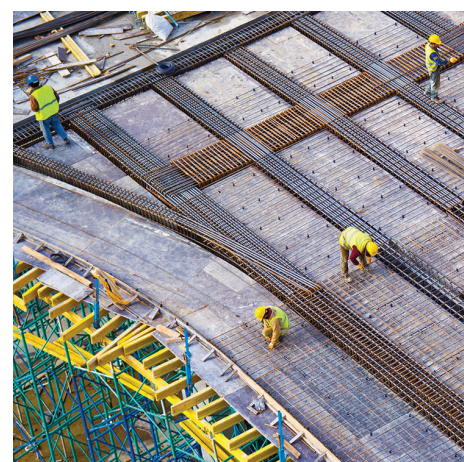
Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile. Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri in Italia per area geografica

INC. % IMPORTI



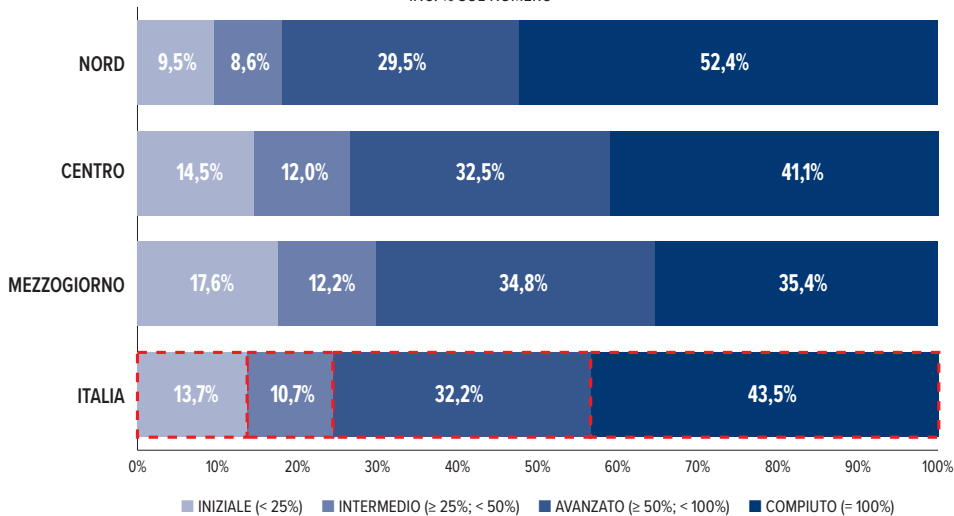
Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile. Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026



ITALIA

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri per macroarea

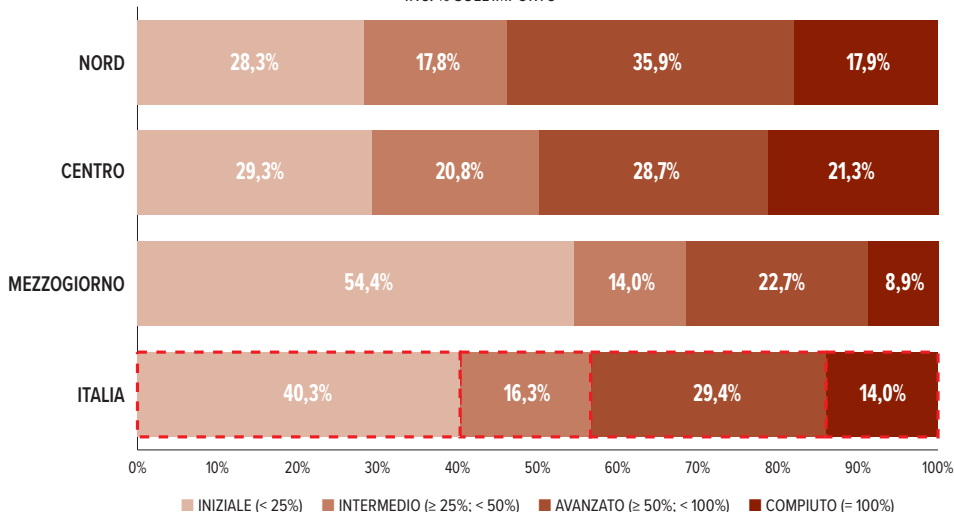
INC. % SUL NUMERO



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile. Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri per macroarea

INC. % SULL'IMPORTO



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile. Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

valore complessivo, a fronte del 29% riferito agli interventi in fase avanzata e del 14% alle opere concluse.

L'analisi territoriale dello stato di avanzamento dei cantieri conferma i divari tra le macroaree. Nel Mezzogiorno si concentra una quota più elevata di interventi nelle fasi iniziali: il 17,6% dei cantieri si colloca in fase iniziale e il 12,2% in fase intermedia, a fronte rispettivamente del 9,5% e dell'8,6% nel Nord. Al contrario, nel Nord si registra una maggiore incidenza di cantieri conclusi, pari al 52,4%, rispetto al 41,1% del Centro e al 35,4% del Mezzogiorno.

La distribuzione per importo mette in evidenza in modo ancora più marcato tali differenze. Nel Mezzogiorno oltre la metà delle risorse (54,4%) è assorbita da cantieri in fase iniziale, mentre le opere concluse rappresentano solo l'8,9% del valore complessivo. Nel Nord, invece, la distribuzione appare più equilibrata, con una maggiore incidenza di

interventi in fase avanzata (35,9%) e conclusi (17,9%). Il Centro si colloca in una posizione intermedia, con una ripartizione più omogenea tra le diverse fasi di avanzamento.

Questa evidenza riflette, in larga misura, la presenza nel Mezzogiorno di interventi infrastrutturali di maggiore complessità e dimensione, che richiedono tempi di realizzazione più lunghi. Tale configurazione non segnala necessariamente una criticità nell'attuazione, ma è coerente con la natura degli interventi e con il fatto che molte opere sono finanziate attraverso una combinazione di risorse PNRR e fondi nazionali, con orizzonti temporali che possono estendersi oltre la durata del Piano, pur nel rispetto delle scadenze europee legate al conseguimento di milestone e target.

In vista della fase conclusiva del Piano, questa distinzione assume particolare rilievo. Le linee guida della Commissione europea sulla chiusura della Recovery and Resilience Faci-

lity confermano infatti 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 richiederà, nei prossimi mesi, una gestione ordinata dell'ultimo miglio, sia sul piano dell'esecuzione degli interventi sia su quello della produzione delle evidenze necessarie alla rendicontazione europea.

L'approssimarsi di tali scadenze continuerà a rappresentare un fattore di accelerazione della spesa; allo stesso tempo, la progressiva conclusione del Piano, le possibili misure di contenimento della spesa pubblica e le tensioni geopolitiche internazionali introducono elementi di incertezza sulla continuità dei programmi di investimento. In particolare, eventuali nuove pressioni sui costi dell'energia, sulle catene di approvvigionamento e sui prezzi delle materie prime potrebbero riflettersi sui tempi e sui costi di realizzazione dei cantieri.

La priorità sarà 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. In questa prospettiva, il metodo introdotto dal Piano, fondato su obiettivi misurabili, tempi certi e responsabilità chiare, rappresenta un patrimonio da consolidare anche nella fase successiva al 2026.

¹ Lo stesso dossier precisa, tuttavia, che tale importo è oggetto di costante aggiornamento a seguito delle operazioni contabili di consolidamento dei dati di avanzamento finanziario comunicati dalle amministrazioni e dai soggetti attuatori.

² La banca dati CNCE_Edilconnect raccoglie informazioni puntuali su tutti i cantieri per lavori pubblici e per quelli privati di importo pari o superiore a 70.000 euro, aperti a partire dal 1° novembre 2021, e consente di monitorare l'andamento dei lavori lungo l'intera durata del cantiere. L'analisi ha preso a riferimento i CIG relativi a lavori finanziati in tutto o in parte con risorse PNRR, pubblicati tra il 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 come i decreti di riparto dei fondi PNRR, mentre le informazioni di dettaglio sulle gare sono state ricostruite utilizzando gli open data ANAC. Sono state escluse le gare deserte. Con riferimento agli Accordi Quadro e alle Convenzioni, sono state considerate esclusivamente le adesioni (accordi "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, che ha reso possibile una piena interoperabilità con le informazioni provenienti da ReGIS e ANAC, migliorando in modo significativo la tracciabilità e l'affidabilità dei dati.

³ Dall'analisi sono state escluse le gare per lavori pubblici riferite a linee di investimento, quali il Piano Italia a 1 Gbps (MIC213.01), lo sviluppo del sistema europeo di gestione del traffico ferroviario, ERTMS (M3C11.04), il rafforzamento delle smart grid (M2C212.01), gli interventi sulle reti e i programmi legati alla diffusione del 5G (MIC213.01), che sono caratterizzati da una forte incidenza di forniture tecnologiche, apparati, sistemi e componenti impiantistiche rispetto alla componente edilizia in senso stretto. In tali casi, è presumibile che le lavorazioni possano essere eseguite da operatori che applicano contratti collettivi diversi da quello dell'edilizia. Di conseguenza, l'intervento, pur essendo effettivamente avviato, potrebbe non risultare tracciato nel sistema CNCE_Edilconnect, che rileva la manodopera edile soggetta a congruità.

⁴ Lo stato di avanzamento è stato stimato mettendo in relazione la manodopera effettivamente impiegata con l'ammontare complessivo della manodopera stimata necessaria per la realizzazione dell'intervento, quest'ultima determinata sulla base dei valori medi osservati nei cantieri già conclusi presenti nella banca dati.

ITALIA

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

La programmazione 2021-2027

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 Stato¹, aggiornati al 31 dicembre 2025, l'avanzamento complessivo dei programmi FESR e FSE+ 2021-2027 evidenzia **impegni pari al 39%** delle risorse programmate e **spesa effettiva pari al 15%**. Nel dettaglio, il **FESR** registra **impegni al 33%** e **spesa al 13%**, mentre il **FSE+** mostra un avanzamento più rapido, con **impegni al 48%** e **spesa al 18%**.

Il confronto tra livelli di governo mostra una maggiore capacità di attivazione delle risorse da parte dei **Ministeri**, che registrano **impegni pari al 46%**, rispetto al **35%** delle **Regioni**, mentre sul fronte dei **pagamenti** i due livelli risultano sostanzialmente allineati (**15%** in entrambi i casi).

Con riferimento al **FESR**, che rappresenta il fondo più rilevante per gli investimenti infrastrutturali e per gli interventi connessi al settore delle costruzioni, il livello di avanzamento

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



¹ 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.

ITALIA



mento rimane più contenuto rispetto al FSE+: gli **impegni** raggiungono il **33%** e la **spesa** il **13%**. In particolare, per i programmi regionali gli impegni si attestano al **30,9%** e i pagamenti al **12,5%**, mentre per i programmi gestiti dai Ministeri gli impegni raggiungono il **38%** e la spesa il **15%**.

A livello territoriale, considerando i soli programmi regionali, permane un marcato divario tra Centro-Nord e Mezzogiorno. Nelle regioni del Centro-Nord gli impegni raggiungono il 50,7% delle risorse programmate e i pagamenti il 20,7%, mentre nel Mezzogiorno gli impegni si fermano al 23,3% e la spesa al 10,8%.

Il divario è particolarmente evidente sul FESR, dove nel Centro-Nord gli impegni raggiungono il 51,5% e i pagamenti il 19,0%, contro il 20,1% e il 9,1% registrati nelle regioni meridionali.

Per quanto concerne le risorse impegnate, in testa alla classifica si colloca la Provincia Autonoma di Bolzano, con il 90,9% delle risorse impegnate, seguita dall'Emilia-Romagna (78,6%) e dalle Marche (68,5%), tutte con livelli di avanzamento nettamente superiori alla media nazionale dei programmi regionali FESR (30,9%).

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 tra i programmi nazionali.

Più contenuto risulta invece l'avanzamento di altri programmi, come il PN Scuola e competenze (28,4% di impegni e 6,5% di spesa) 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 me-

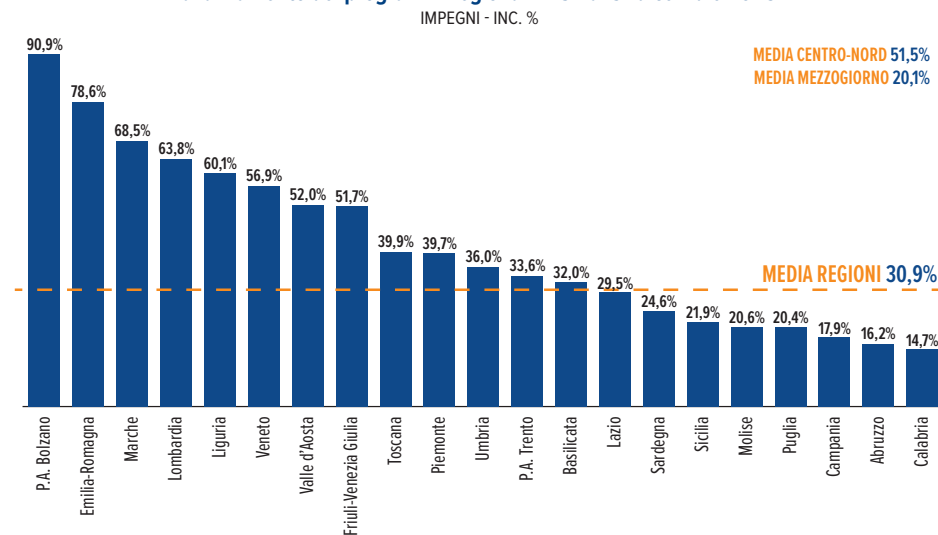
dia complessiva.

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.

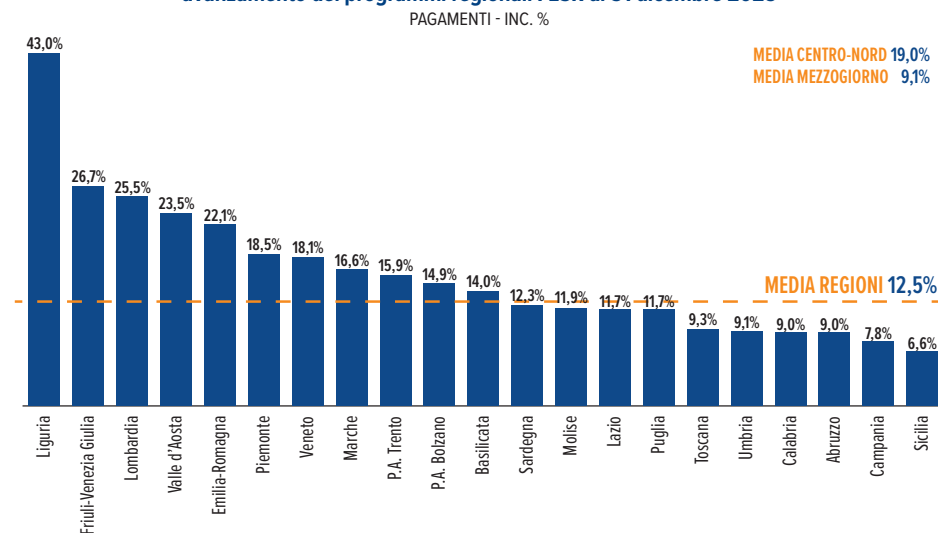
La revisione ha individuato **cinque ambiti**

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

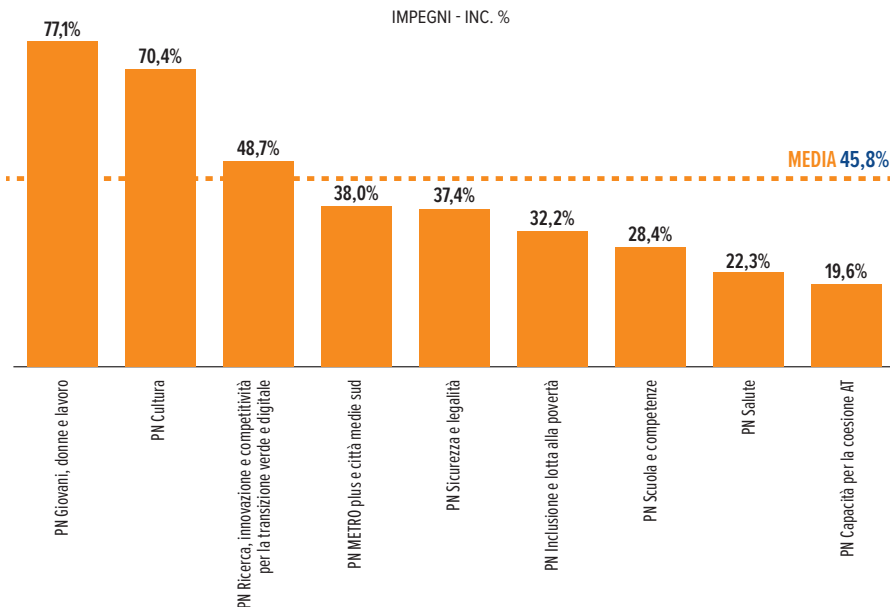
Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2025



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

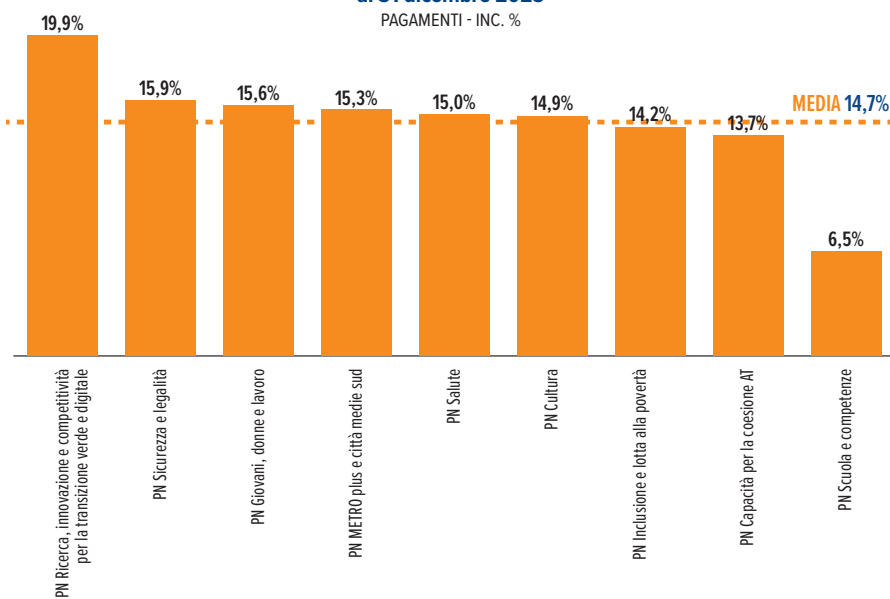
ITALIA

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

prioritari verso cui orientare le risorse europee oggetto di riprogrammazione, al fine di rispondere alle nuove priorità strategiche dell'Unione: competitività e sviluppo industriale, difesa e sicurezza, edilizia abitativa accessibile e sociale, accesso all'acqua e gestione sostenibile e resiliente delle risorse idriche, nonché transizione energetica. Per favorire l'allineamento dei Programmi a tali obiettivi, il Regolamento ha introdotto un pacchetto di misure di flessibilità e di sostegno finanziario, tra cui:

- un prefinanziamento eccezionale una tantum pari al 20% delle risorse riallocate sulle priorità dedicate ai nuovi obiettivi specifici, riconosciuto ai Programmi FESR e FSE+ che presentano la relativa riprogramma-

zione entro il 31 dicembre 2025;

- un ulteriore prefinanziamento una tantum pari all'1,5% del sostegno complessivo dell'UE ai Programmi FESR, FSE+ e JTF che destinano almeno il 10% della propria dotazione finanziaria alle nuove priorità individuate dalla revisione di medio termine;
- la possibilità di incrementare fino a 10 punti percentuali il tasso di cofinanziamento europeo applicabile alle priorità dedicate ai nuovi obiettivi strategici;
- la proroga del termine finale di ammissibilità della spesa e del disimpegno dal 31 dicembre 2029 al 31 dicembre 2030 per i Programmi che soddisfano la soglia minima di riallocazione prevista dal Regolamento.

I risultati del processo di revisione sono stati

formalizzati dalla Commissione europea nel marzo 2026. A livello UE, la revisione di medio termine ha determinato una riallocazione complessiva di **34,6 miliardi di euro**, coinvolgendo **25 Stati membri** e **186 programmi**, di cui **137 regionali** e **49 nazionali**. La quota prevalente delle risorse riallocate si concentra sulla **competitività**, con **15,2 miliardi di euro**, seguita da **difesa e sicurezza** con **11,9 miliardi**, **housing** con **3,3 miliardi**, **acqua** con **3,1 miliardi** ed **energia** con **1,2 miliardi**.

In questo quadro, l'Italia si colloca tra i Paesi maggiormente coinvolti nel processo di riprogrammazione. Secondo i dati della Commissione, alla dotazione complessiva di circa 42,2 miliardi di euro dei fondi di coesione 2021-2027 corrisponde una riallocazione di **7.058 milioni di euro**, con modifiche apportate a 35 programmi su 48; per volume di risorse riprogrammate, il nostro Paese risulta il secondo nell'Unione europea, dietro la sola Polonia. La distribuzione delle risorse riallocate evidenzia una netta prevalenza degli interventi destinati al rafforzamento della **competitività del sistema produttivo**, che assorbono **4.665 milioni di euro**, pari a circa il 66% del totale. Seguono gli investimenti per l'**edilizia abitativa**, con **1.119 milioni** (16%), quelli per la **gestione delle risorse idriche**, con **629 milioni** (9%), la **transizione energetica**, con **396 milioni** (6%), e infine gli interventi per **difesa e sicurezza**, con **248 milioni** (3%).

La riprogrammazione ha interessato sia programmi nazionali sia programmi regionali. Per quanto riguarda i **programmi nazionali**, sono stati riallocati complessivamente **2.249 milioni**. Tra i principali interventi si segnalano il programma "Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde e digitale", con circa 858 milioni di euro, il programma "Scuola e competenze", con circa 646 mi-

Riprogrammazione per priorità - Italia



Elaborazione Ance su scheda informativa della Commissione Europea

ITALIA

**Revisione di Medio Termine:
Riallocazione Programmi Regionali**
VALORI IN MILIONI DI EURO

ABRUZZO	FESR	54,0
ABRUZZO	FSE+	36,2
AP TRENTO	FESR	8,8
BASILICATA	FESR/FSE+	102,5
CALABRIA	FESR/FSE+	524,5
CAMPANIA	FESR	981,1
EMILIA-ROMAGNA	FESR	73,7
FRIULI-VENEZIA GIULIA	FESR	19,2
FRIULI-VENEZIA GIULIA	FSE+	14,9
LAZIO	FESR	242,0
LIGURIA	FESR	7,8
LOMBARDIA	FESR	200,1
LOMBARDIA	FSE+	67,5
MARCHE	FESR	39,2
MOLISE	FESR/FSE+	62,3
PIEMONTE	FESR	158,0
PIEMONTE	FSE+	52,7
PUGLIA	FESR/FSE+	679,3
SARDEGNA	FESR	166,0
SARDEGNA	FSE+	52,1
SICILIA	FESR	919,2
SICILIA	FSE+	120,4
TOSCANA	FESR	98,0
UMBRIA	FESR	38,0
VALLE D'AOSTA	FESR	4,8
VALLE D'AOSTA	FSE+	3,3
VENETO	FESR	41,5
VENETO	FSE+	41,5
TOTALE		4.809
DI CUI CENTRO-NORD		1.111
DI CUI MEZZOGIORNO		3.698

Elaborazione Ance su scheda informativa della Commissione Europea

lioni, e il programma "Inclusione e lotta alla povertà", con 270 milioni.

Con riferimento ai **programmi regionali**, la riallocazione complessiva ha riguardato **4.809 milioni di euro**, con una forte concentrazione nel **Mezzogiorno**, che assorbe circa il **77%** del totale. Gli importi più rilevanti riguardano **Sicilia (1.039 milioni di euro)**, considerando complessivamente FESR e FSE+, **Campania (981 milioni)**, **Puglia (679 milioni)** e **Calabria (524 milioni)**, 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 qua-

dro, il peso assunto dagli interventi in materia di competitività, housing, acqua ed energia, insieme alla forte concentrazione delle risorse nei programmi regionali del Mezzogiorno, evidenzia il contributo crescente del settore delle costruzioni al perseguimento dei nuovi obiettivi europei.

Il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)

Accanto ai fondi strutturali europei, un ruolo centrale nelle politiche di riequilibrio territoriale è svolto dal **Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)**, disciplinato dal D.Lgs. n. 88/2011 e destinato al finanziamento di investimenti pubblici e interventi di sviluppo territoriale, con una quota pari all'**80%** delle risorse riservata al Mezzogiorno.

Negli ultimi anni la governance del Fondo è stata rafforzata attraverso il **Decreto Sud (DL 124/2023)** e il **Decreto Coesione (DL 60/2024)**, che hanno introdotto gli **Accordi per la Coesione** tra Governo, Regioni e Province autonome. Tali accordi individuano gli interventi prioritari per lo sviluppo dei territori, definendo cronoprogrammi procedurali e finanziari e rafforzando il coordinamento

tra fondi nazionali, politiche europee e PNRR. 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.

Inoltre, nel corso del 2025 è stata avviata la fase operativa degli **Accordi per la Coesione con le Amministrazioni centrali**. Il 31 ottobre 2025 sono infatti stati sottoscritti i primi **sette Accordi** tra la Presidenza del Consiglio dei ministri e diversi Ministeri e amministrazioni centrali, successivamente alla conclusione degli accordi con Regioni e Province autonome. Gli Accordi attivano **investimenti complessivi per circa 3,4 miliardi di euro**, di cui 2 miliardi finanziati dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 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.

Stato di attuazione accordi per la coesione al 31 dicembre 2025 - Regioni e Province autonome

VALORI IN MILIONI DI EURO

Programmi regionali	Importo totale* (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
ABRUZZO	1.160	393	101	33,9%	8,7%
BASILICATA	901	191	136	21,2%	15,0%
CALABRIA	1.980	409	160	20,7%	8,1%
CAMPANIA**	5.721	1.306	487	22,8%	8,5%
EMILIA-ROMAGNA	404	169	91	42,0%	22,4%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	190	47	28	24,7%	14,7%
LAZIO	1.007	343	181	34,0%	18,0%
LIGURIA	226	126	84	55,9%	37,1%
LOMBARDIA	895	318	88	35,6%	9,8%
MARCHE	488	131	78	26,9%	16,0%
MOLISE	427	36	26	8,4%	6,1%
PA BOLZANO	82	51	28	61,6%	34,1%
PA TRENTO	95	60	6	63,1%	6,3%
PIEMONTE	650	374	129	57,5%	19,8%
PUGLIA	5.727	295	96	5,2%	1,7%
SARDEGNA	2.896	165	51	5,7%	1,8%
SICILIA	5.231	788	247	15,1%	4,7%
TOSCANA	581	230	74	39,6%	12,7%
UMBRIA	177	42	30	23,9%	17,1%
VALLE D'AOSTA	37	6	2	16,0%	5,6%
VENETO	470	136	56	29,0%	12,0%
DI CUI CENTRO- NORD	5.302	2.034	875	38,4%	16,5%
DI CUI MEZZOGIORNO	24.042	3.584	1.303	14,9%	5,4%
TOTALE	29.343	5.617	2.177	19,1%	7,4%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

* Risorse ordinarie FSC 21-27 al netto della quota di cofinanziamento da destinare ai Programmi europei. Anticipazioni FSC 21-27 e FdR ex legge 183/1987.

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

ITALIA

BANDI DI GARA

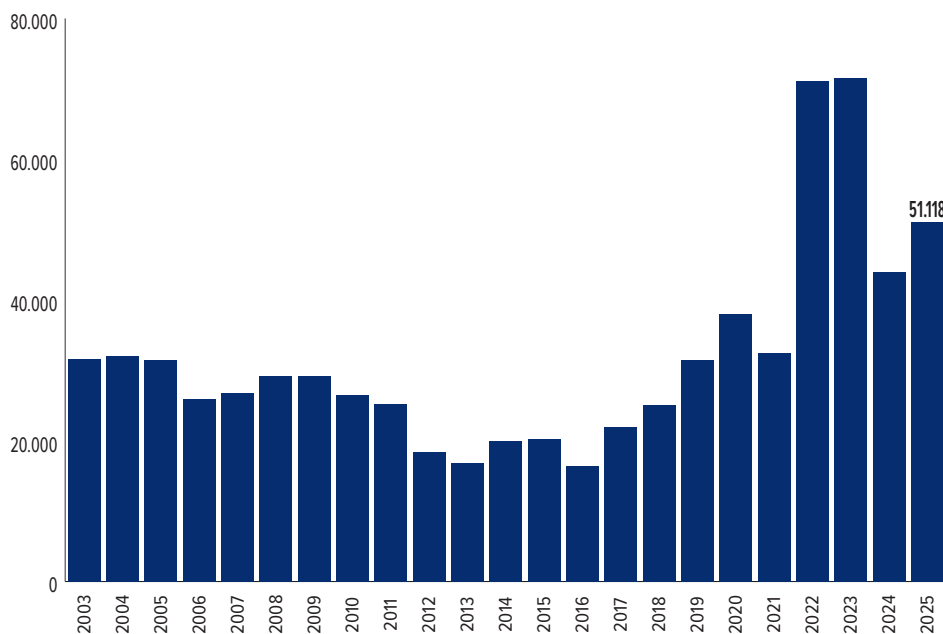
Il 2025 chiude con un risultato positivo, segnando un recupero, seppur parziale, della domanda di lavori pubblici dopo il calo “fisilogico” rilevato l’anno precedente. Nel 2024, infatti, si è assistito ad un netto ridimensionamento rispetto all’eccezionale espansione del biennio 2022-23, trainata dalla promozione sul mercato delle iniziative legate al PNRR.

Tornando al risultato del 2025, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sulle gare pubblicate, si è registrato un aumento tendenziale sia nel numero (+6,6%) sia negli importi (+16,1%). I livelli, ad eccezione del biennio 2022-23, si mantengono elevati rispetto alla serie storica.

La crescita coinvolge tutte le classi di importo, in ripresa rispetto ai rilevanti cali dell’anno precedente. Ad eccezione della riduzione nel numero di iniziative per il taglio più elevato (oltre 20mln), infatti, si registrano incrementi in numero compresi tra il +4,2% delle gare di importo compreso tra i 5 e i 20mln e il +9% della fascia 1-5mln, mentre i risultati in valore oscillano tra il +5,8% (taglio 5-20mln) e il +22% per i bandi oltre i 20mln. Anche il 2025 si caratterizza per la presenza di numerose gare di importo molto rilevante. In primis, il bando dall’iter molto travagliato riferito al rinnovo della concessione dell’A22 Brennero-Modena (8,4mld di lavori), la gestione del servizio idrico integrato ATO n. 1 Lazio nord-Viterbo (1,992mld, Invitalia), il collegamento ferroviario Napoli-Afragola (linea 10, per complessivi 2,6mld in due lotti, Ente Autonomo Volturno), la realizzazione del nuovo tronco superiore acquedotto del Peschiera (1,4mld, Acea Ato 2), le opere di manutenzione ordinaria, sorveglianza e pronto intervento stradale promosse da Roma Capitale (15 lotti per 590mln), i lavori sulla Jonica-Innesto Aranceto viadotto Coserie (Anas, 2 lotti per 953mln), la realizzazione della tratta “Rebaudengo-Politecnico” della Linea 2 della Metropolitana di Torino (Commissario Straordinario per la realizzazione dell’intervento - linea 2 metropolitana città di Torino, 500mln), i lavori delle diga foranea di Genova - fase b (regione Liguria, 444mln).



Bandi di gara per lavori pubblici
IMPORTI POSTI IN GARA (MLN EURO CORRENTI)



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate

CLASSI DI IMPORTO	2025		Variazione %					
	NUMERO	IMPORTO	2023/2021		2024/2023		2025/2024	
	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO
FINO A 1MLN	14.370	4.347	13,8	32,3	-22,2	-25,4	6,9	14,5
1-5MLN	3.318	7.402	83,7	77,5	-40,9	-42,2	9,0	9,8
5-20MLN	1.022	9.653	112,1	120,2	-30,1	-29,8	4,2	5,8
OLTRE 20MLN	270	29.715	215,7	159,8	-38,5	-41,8	-19,2	22,0
TOTALE	18.980	51.118	29,5	120,8	-27,0	-38,5	6,6	16,1

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Per quanto concerne i **primi dati riferiti al 2026**, il monitoraggio sulle gare di lavori pubblici, segnala, nei primi tre mesi, la prosecuzione del trend positivo del numero di pubblicazioni (+13% su base annua) e una riduzione di circa il 7% negli importi banditi rispetto all’elevato valore di confronto del primo trimestre 2025, che ha visto la pubblicazione del già citato bando dell’A22 Brennero-Modena.

Al netto di tale iniziativa, la tendenza in valore dei primi mesi del 2026 cambia di segno, evidenziando importi quasi doppi rispetto ad un anno prima.

L’andamento complessivo del primo trimestre dell’anno in corso riflette una crescita diffusa in tutte le classi di importo, con incrementi anche a tre cifre nelle classi medie, ad eccezione del taglio più elevato che, limitatamente all’importo, risente ancora una volta del confronto con l’alto valore dello stesso periodo dell’anno precedente (al netto della

gara dell’A22, si registrano importi più che doppi).

Tra le iniziative più importanti promosse sul mercato nel primo trimestre 2026 figurano: lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati FS (accordo quadro in 37 lotti per 1,4mld, bandito da Rfi), la realizzazione del tunnel sub portuale urbano di attraversamento a Genova (Autostrade per l’Italia, 970mln); la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione di un impianto agrivoltaico nel comune di Belpasso (CT) e Lentini (SR) promossa da IPAB “Pennisi Alessi Allegra e Fresta”, per 576mln (finanza di progetto), la variante di Longarone (427mln, Società infrastrutture Milano Cortina 2020-2026), i lavori del collegamento stradale Cisterna-Valmontone (accordo quadro in 14 lotti per 1,1mld, ad opera di Astral - azienda strade Lazio) e la realizzazione del metanodotto Sulmona-Foligno promosso da Snam (4 lotti per 602mln).

PUGLIA

GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

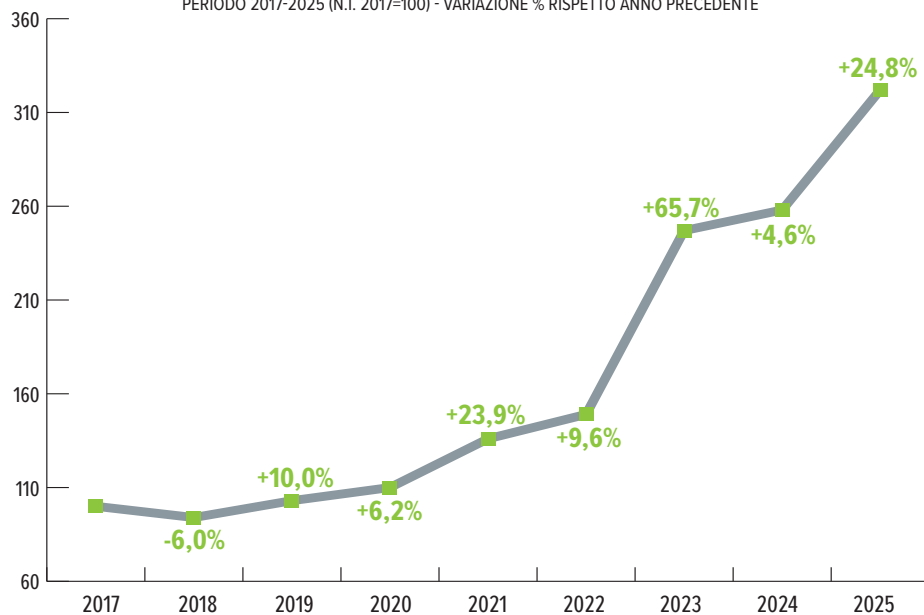
Nel corso del 2025, il comparto delle opere pubbliche in Puglia ha continuato a registrare una crescita sostenuta, confermando il rafforzamento degli investimenti pubblici osservato negli ultimi anni e sostenuto dall'avanzamento degli interventi legati al PNRR.

Considerando i **comuni**, responsabili di gran parte della spesa per investimenti locali, si registra nel **2025 un ulteriore aumento del +24,8% rispetto all'anno precedente**. Tale crescita consolida il ciclo espansivo rafforzatosi nella fase successiva alla pandemia. **Dal 2020 gli investimenti dei comuni pugliesi sono infatti aumentati di circa il 200%**, passando da circa **495 milioni di euro nel 2020 a oltre 1,5 miliardi nel 2025**, con una forte accelerazione registrata soprattutto nel **2023 (+65,6%)**, anno di chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei e di piena attuazione del PNRR. La dinamica degli investimenti nel **2025** risente inoltre dell'avvio operativo della nuova programmazione europea **2021-2027 della politica di coesione**. Al **31 dicembre 2025** l'Italia ha infatti raggiunto il primo target di spesa previsto per i fondi strutturali, evitando il rischio di disimpegno automatico delle risorse e contribuendo ad accelerare l'attuazione dei programmi.

Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative agli **investimenti infrastrutturali**, i dati riferiti al **2025** mostrano un aumento del **+25,9% rispetto al 2024**, pari a **maggiori investimenti per opere pubbliche per circa 238 milioni di euro**.

Nel **primo trimestre del 2026** si registra un'ulteriore espansione degli investimenti pubblici locali, con un **incremento del +19,5%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita si inserisce nel quadro di accelerazione della spesa legata alla fase finale di attuazione del PNRR ed è sostenuta in particolare dagli investimenti in **infrastrutture stradali, impianti sportivi e edilizia pubblica**, tra cui scuole e asili nido. Al contrario, risultano in flessione alcune com-

Andamento della spesa in conto capitale dei comuni in Puglia
PERIODO 2017-2025 (N.I. 2017=100) - VARIAZIONE % RISPETTO ANNO PRECEDENTE



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

ponenti infrastrutturali più complesse, come le opere idrauliche e le altre vie di comunicazione, anche per effetto del diverso grado di maturazione e riprogrammazione degli interventi.

Con riferimento al **PNRR**, e al **netto degli interventi riconducibili al Superbonus**, gli ultimi dati disponibili¹ consentono di individuare in **Puglia 2.181 progetti (CLP²)** in grado di generare attività edilizia, per un totale di **7.370,8 milioni di euro di finanziamento complessivo**, di cui **5.297,5 milioni di euro** a valere su risorse PNRR³.

A fronte di tali progetti, è possibile stimare anche l'ammontare dei **pagamenti effettivamente erogati⁴** per ciascun intervento di interesse per il settore delle costruzioni localizzato nella regione. Si tratta di un'informazione rilevante per valutare lo stato di avanzamento finanziario. Secondo le rilevazioni più aggiornate, in Puglia risultano erogati

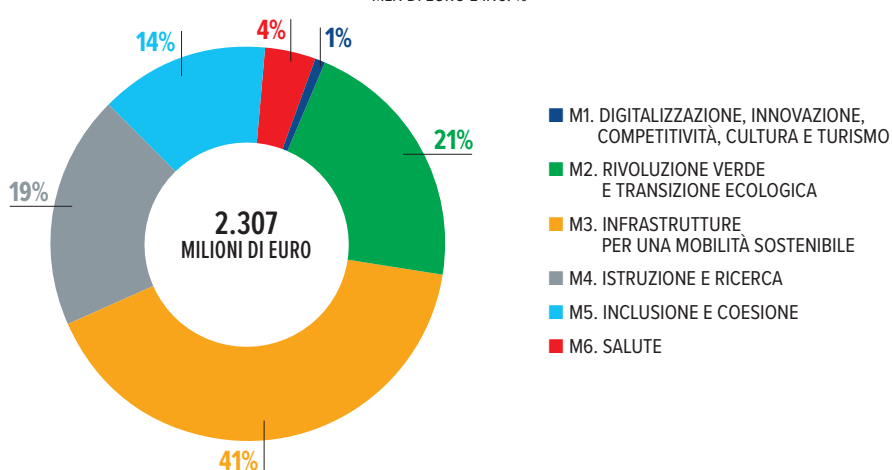
complessivamente **2.457,4 milioni di euro**, di cui **2.306,9 milioni di euro** finanziati con fondi PNRR.

È importante precisare che il dataset relativo ai pagamenti include esclusivamente i CLP per i quali risulta registrata almeno una erogazione. Dall'analisi dei dati emerge che la percentuale di avanzamento dei pagamenti rispetto al finanziamento complessivo si attesta al **33,3%**, mentre la quota relativa ai soli fondi PNRR raggiunge il **43,5%**. Si tratta di valori che segnalano uno stato di avanzamento finanziario già significativo degli interventi di interesse per il settore delle costruzioni localizzati nella regione.

Analizzando i **pagamenti PNRR per missione**, emerge una prevalenza della **Missione 3**, relativa alle infrastrutture per una mobilità sostenibile, con **948,1 milioni di euro** erogati. Seguono la Missione 2, relativa alla rivoluzione verde e transizione eco-



PNRR per le costruzioni: distribuzione per missione dei pagamenti in Puglia
MLN DI EURO E INC. %



Elaborazione Ance su dati Italia Domani, al netto del Superbonus

PUGLIA

gica, con 474,4 milioni di euro, e la Missione 4, che comprende gli interventi di edilizia scolastica, con 430,9 milioni di euro. Più contenuti, ma comunque rilevanti, risultano i pagamenti relativi alla Missione 5 (327,1 milioni), alla Missione 6 (94,4 milioni) e alla Missione 1 (32,1 milioni), mentre non risultano, allo stato attuale, pagamenti significativi riferibili alla Missione 7.

Il profilo dei pagamenti appare coerente con il peso che, nel territorio regionale, continuano ad avere gli investimenti infrastrutturali e ferroviari. In particolare, la forte incidenza della Missione 3 è riconducibile soprattutto agli interventi sull'itinerario Napoli-Bari, che spiegano una quota molto rilevante dei pagamenti PNRR registrati sulla missione infrastrutturale.

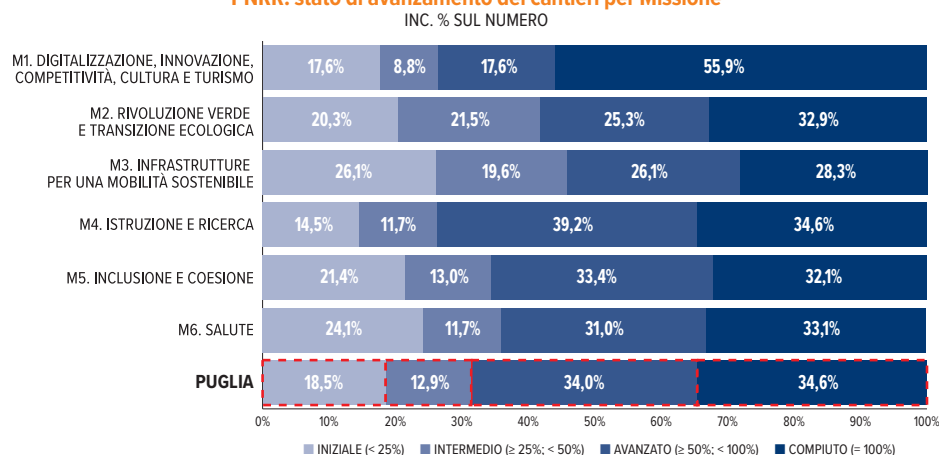
Per comprendere il reale stato di avanzamento del PNRR, è strategico poter monitorare l'effettiva evoluzione della fase realizzativa dei cantieri; tuttavia, le informazioni ufficiali, basate su ReGiS, non consentono di ricostruire un quadro aggiornato del reale stato dei lavori. Per colmare questo vuoto informativo, l'Ance è ricorsa ai dati che il Sistema delle Casse Edili raccoglie, attraverso la piattaforma CNCE_Edilconnect, ai fini del rilascio del certificato di congruità della manodopera in edilizia, di cui al decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 143/2021. Il campione analizzato comprende le gare finanziate, in tutto o in parte, dal PNRR pubblicate tra il 1° novembre 2021 e marzo 2026. Da tali dati emerge che in Puglia il 68,7% dei cantieri PNRR avviati risulta in fase avanzata o conclusa (il 34% presenta un avanzamento superiore al 50% e il 34,7% è già completato). Il quadro regionale appare leggermente inferiore alla media del Mezzogiorno, pari al 70,2%, e più distante dalla media nazionale, pari al 75,7%.

La lettura per importo evidenzia un avanzamento più contenuto: il 30,8% del valore dei cantieri avviati riguarda interventi in fase avanzata o conclusa, una quota sostanzialmente in linea con la media del Mezzogiorno (31,6%), ma inferiore alla media nazionale (43,4%). In particolare, il 19,2% degli importi si concentra in opere in fase avanzata e l'11,7% in interventi conclusi, mentre resta elevato il peso delle fasi iniziale e intermedia.

Su questo dato incide soprattutto la presenza di alcuni grandi interventi infrastrutturali ancora non pienamente maturi, in particolare nella Missione 3, legati al potenziamento dei nodi ferroviari metropolitani e delle linee ferroviarie interregionali e regionali, e nella Missione 2, con interventi rilevanti su trasporto rapido di massa e infrastrutture idriche. Tra gli interventi più significativi figurano i lavori sugli hub ferroviari della rete Ferrovie del Sud Est (FSE), il disalatore Tara e gli interventi BRT (Bus Rapid Transit) della città di Bari.

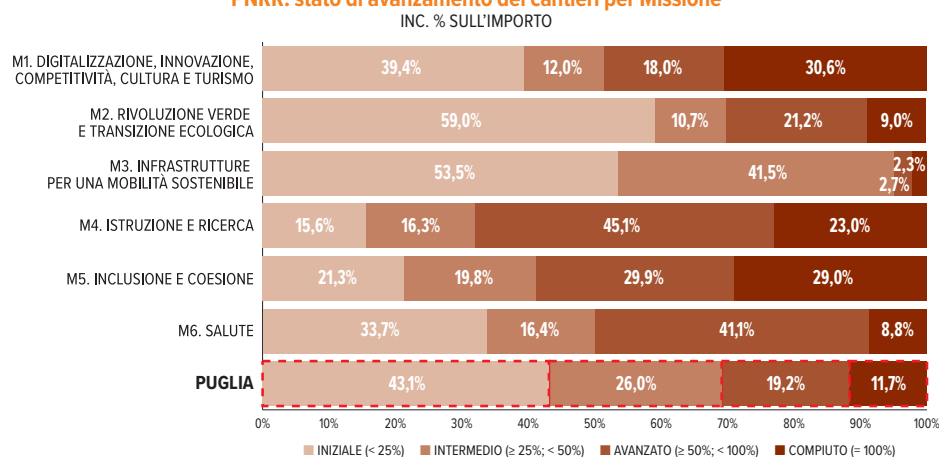
L'analisi per missione evidenzia comunque un avanzamento più favorevole nella Missione 4 - Istruzione e ricerca e nella Missione 5 - Inclusione e coesione, sostenute

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri per Missione



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri per Missione



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

da numerosi interventi diffusi sul territorio e, nel caso della Missione 5, anche da opere già concluse di importo rilevante, come il recupero e la rifunzionalizzazione del bacino alti fondali del porto Isola di Manfredonia. Nel 2026, il comparto delle opere pubbliche in Puglia continuerà a beneficiare della fase finale di attuazione del PNRR, sostenuta sia dagli investimenti infrastrutturali strategici sia dagli interventi diffusi promossi dagli enti territoriali. A rafforzare il quadro regionale contribuiranno anche gli interventi connessi ai Giochi del Mediterraneo di Taranto 2026 (in programma dal 21 agosto al 3 settembre), con effetti sugli impianti sportivi, sulla mobilità e sulla riqualificazione urbana dell'area tarantina. Anche oltre la scadenza del Piano, il quadro resta potenzialmente favorevole, grazie alla "coda di spesa" connessa agli interventi già avviati e al progressivo utilizzo delle risorse nazionali e delle risorse europee per il riequilibrio territoriale destinate agli investimenti pubblici. Su questo scenario pesano tuttavia le incertezze legate al contesto geopolitico internazionale, in particolare alle tensioni in Medio Oriente, che stanno già producendo effetti sui costi dell'energia, sulle catene di approvvigionamento e sui prezzi delle principali materie

prime. Il rischio è che ulteriori aumenti dei materiali da costruzione, qualora protratti nel tempo, possano incidere significativamente sui costi di realizzazione degli interventi e compromettere la continuità dei cantieri, proprio nella fase finale di attuazione del PNRR.

¹ I dati sono elaborati selezionando, dal dataset Italia Domani, i progetti con CUP la cui natura dell'intervento è classificata come "lavori pubblici". Il perimetro così individuato è stato quindi incrociato con il dataset "Localizzazione dei progetti del PNRR", aggiornamento 26/02/2026, per la territorializzazione dei progetti. In caso di localizzazione multipla, le quote territoriali sono attribuite in base alla "percentuale di localizzazione", inserita dal Soggetto Attuatore o, in assenza, calcolata automaticamente dal sistema con una percentuale proporzionale al numero di territori coinvolti.

² Il Codice Locale Progetto (CLP) è il codice che identifica l'unità progettuale all'interno del sistema monitoraggio REGIS. Il dato comprende sia il numero dei progetti localizzati nella singola regione, che il numero dei progetti transregionali.

³ Il finanziamento PNRR comprende sia l'importo dei progetti localizzati nella singola regione, sia la quota parte dei progetti che insistono su più regioni applicando la percentuale di localizzazione disponibile nel Dataset "Localizzazione dei progetti del PNRR", aggiornamento del 26/02/26.

⁴ La stima dei pagamenti a livello regionale è basata sui dati del dataset "Pagamenti di progetto" e "Localizzazione dei progetti del PNRR", aggiornati al 26/02/2026. Sono stati considerati sia gli importi attribuiti ai progetti interamente localizzati in una singola regione, sia le quote dei progetti ricadenti su più regioni, calcolate applicando le percentuali di localizzazione indicate nel dataset.

PUGLIA

I FONDI EUROPEI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Nel ciclo di programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, alla Regione Puglia sono stati assegnati complessivamente **5.577,3 milioni di euro**, comprensivi di risorse europee e cofinanziamento nazionale. Le risorse sono programmate nell'ambito di un unico strumento: il Programma Regionale Puglia FESR FSE+ 2021-2027, che integra gli interventi finanziati dal **FESR (4.426,7 milioni di euro)** e quelli del **FSE+ (1.150,5 milioni di euro)**, con l'obiettivo di promuovere la crescita economica, la coesione sociale e la transizione ecologica e digitale del territorio pugliese.

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, al **31 dicembre 2025** lo stato di attuazione del programma evidenzia un avanzamento ancora contenuto.

Nel dettaglio:

- la quota a valere sul FESR registra un tasso di impegni pari al 20,4% delle risorse previste e pagamenti all'11,7%;
- la quota a valere sul FSE+ evidenzia un avanzamento degli impegni pari al 36,1% e pagamenti al 23,6%.

Complessivamente, la Regione Puglia ha impegnato il 23,6% delle risorse disponibili e ha effettuato pagamenti per il 14,1%.

Il livello di impegni risulta inferiore alla media nazionale (35,0%), ma in linea con la media delle regioni del Mezzogiorno (23,3%). Anche sul fronte dei pagamenti, la regione si colloca al di sotto della media italiana (15,1%), ma su valori superiori rispetto alla media del Sud (10,8%).

L'andamento evidenzia una dinamica più sostenuta della componente FSE+, sia negli impegni sia nella spesa, mentre la parte FESR, che concentra la quota principale delle risorse, registra un ritmo di attuazione più lento.

Il quadro delineato è destinato a evolvere anche alla luce della **revisione di medio termine della politica di coesione**. Secondo i risultati pubblicati dalla Commissione europea nel marzo 2026, il processo di riprogrammazione ha interessato in misura molto rilevante anche la Puglia, con una riallocazione complessiva di **679,3 milioni di euro** sul **PR Puglia FESR/FSE+**. Si tratta di uno dei valori più elevati tra i programmi regionali italiani oggetto di revisione. Le risorse aggiuntive risultano indirizzate principalmente al rafforzamento della competitività (471,5 milioni di euro), ma riguardano in misura significativa anche interventi in materia di edilizia abitativa (180,6 milioni) e gestione della risorsa idrica (27,2 milioni). Si tratta di una riprogrammazione di dimensioni particolarmente consistenti, che conferma anche a livello regionale il ruolo crescente della politica di coesione nel sostenere investimenti con ricadute dirette sul territorio e, in particolare, sul settore delle costruzioni.

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

VALORI IN MILIONI DI EURO

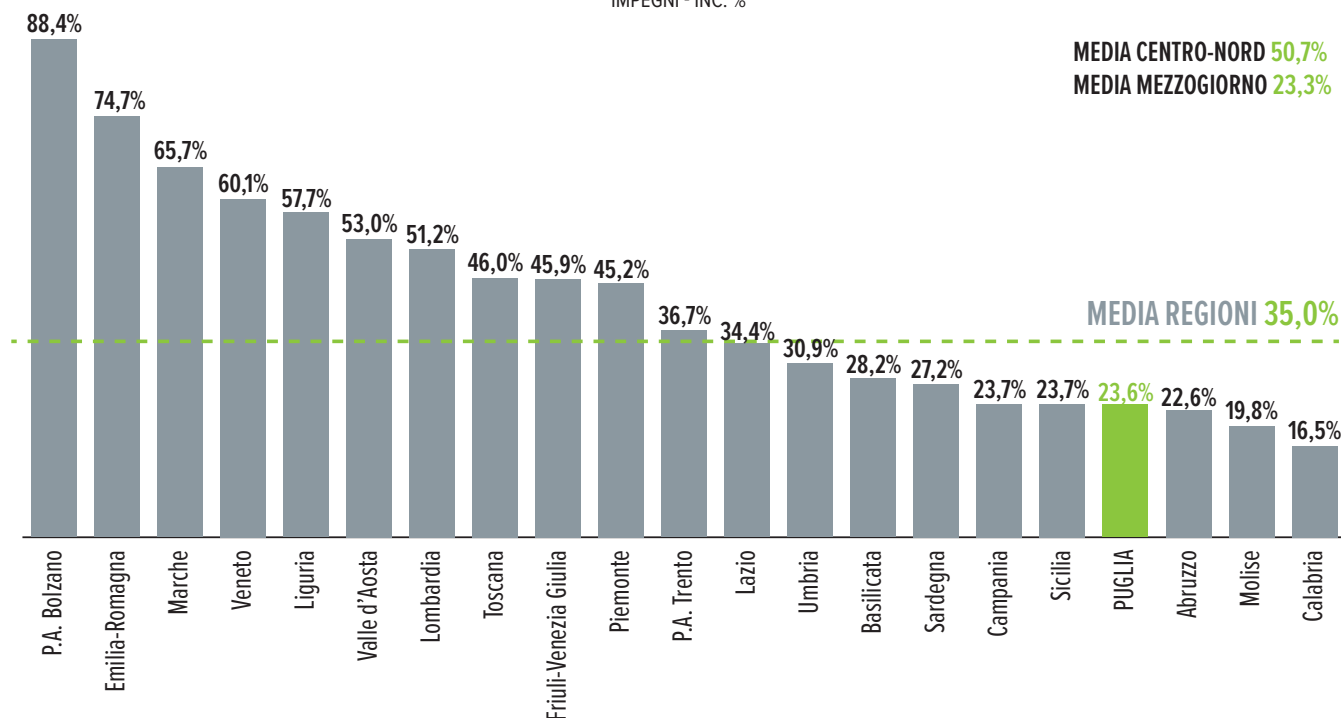
Programmi regionali	Fondo	Valore dei programmi (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
PR ABRUZZO FESR	FESR	681,1	110,3	61,0	16,2%	9,0%
PR ABRUZZO FSE+	FSE+	406,6	135,2	41,2	33,2%	10,1%
PR BASILICATA FESR FSE+	FESR	774,5	247,6	108,6	32,0%	14,0%
	FSE+	208,5	29,2	20,8	14,0%	10,0%
PR CALABRIA FESR FSE+	FESR	2.405,2	354,4	217,4	14,7%	9,0%
	FSE+	654,6	151,2	90,6	23,1%	13,8%
PR CAMPANIA FESR	FESR	5.534,6	991,0	432,7	17,9%	7,8%
PR CAMPANIA FSE+	FSE+	1.438,5	664,1	320,0	46,2%	22,2%
PR EMILIA-ROMAGNA FESR	FESR	1.024,2	805,1	226,1	78,6%	22,1%
PR EMILIA-ROMAGNA FSE+	FSE+	1.024,2	725,5	291,9	70,8%	28,5%
PR FRIULI-VENEZIA GIULIA FESR	FESR	365,6	189,1	97,7	51,7%	26,7%
PR FRIULI-VENEZIA GIULIA FSE+	FSE+	373,1	149,8	95,2	40,2%	25,5%
PR LAZIO FESR	FESR	1.817,3	536,8	211,9	29,5%	11,7%
PR LAZIO FSE+	FSE+	1.602,5	638,9	299,1	39,9%	18,7%
PR LIGURIA FESR	FESR	652,5	392,0	280,6	60,1%	43,0%
PR LIGURIA FSE+	FSE+	435,0	235,1	105,5	54,0%	24,3%
PR LOMBARDIA FESR	FESR	2.000,0	1.276,2	510,5	63,8%	25,5%
PR LOMBARDIA FSE+	FSE+	1.507,4	518,8	309,0	34,4%	20,5%
PR MARCHE FESR	FESR	585,7	401,2	97,1	68,5%	16,6%
PR MARCHE FSE+	FSE+	296,1	177,9	98,4	60,1%	33,2%
PR MOLISE FESR-FSE+	FESR	300,3	61,7	35,7	20,6%	11,9%
	FSE+	83,0	14,4	4,0	17,3%	4,8%
PR PA BOLZANO FESR	FESR	246,6	224,2	36,8	90,9%	14,9%
PR PA BOLZANO FSE+	FSE+	150,0	126,3	42,0	84,2%	28,0%
PR PA TRENTO FESR	FESR	181,0	60,8	28,7	33,6%	15,9%
PR PA TRENTO FSE+	FSE+	159,6	64,4	31,9	40,4%	20,0%
PR PIEMONTE FESR	FESR	1.494,5	593,3	276,5	39,7%	18,5%
PR PIEMONTE FSE+	FSE+	1.317,9	679,3	330,5	51,5%	25,1%
PR PUGLIA FESR FSE+	FESR	4.426,7	902,0	516,0	20,4%	11,7%
	FSE+	1.150,5	415,6	271,0	36,1%	23,6%
PR SARDEGNA FESR	FESR	1.581,0	389,6	194,3	24,6%	12,3%
PR SARDEGNA FSE+	FSE+	744,0	241,8	141,1	32,5%	19,0%
PR SICILIA FESR	FESR	5.721,4	1.250,3	376,0	21,9%	6,6%
PR SICILIA FSE+	FSE+	1.248,1	403,2	137,2	32,3%	11,0%
PR TOSCANA FESR	FESR	1.228,8	489,9	114,7	39,9%	9,3%
PR TOSCANA FSE+	FSE+	1.083,6	574,7	216,5	53,0%	20,0%
PR UMBRIA FESR	FESR	523,7	188,4	47,5	36,0%	9,1%
PR UMBRIA FSE+	FSE+	289,7	63,0	47,8	21,7%	16,5%
PR VALLE D'AOSTA FESR	FESR	92,5	48,1	21,8	52,0%	23,5%
PR VALLE D'AOSTA FSE+	FSE+	81,6	44,1	15,3	54,1%	18,8%
PR VENETO FESR	FESR	1.031,3	586,4	186,6	56,9%	18,1%
PR VENETO FSE+	FSE+	1.031,3	652,2	238,7	63,2%	23,1%
TOTALE FESR		32.668,5	10.098,3	4.078,1	30,9%	12,5%
DI CUI CENTRO-NORD		11.243,7	6.448,5	2.235,8	57,4%	19,9%
DI CUI MEZZOGIORNO		21.424,9	3.649,8	1.842,3	17,0%	8,6%
TOTALE FSE+		15.286,0	6.704,6	3.147,7	43,9%	20,6%
DI CUI CENTRO-NORD		9.352,1	4.373,8	1.928,6	46,8%	20,6%
DI CUI MEZZOGIORNO		5.933,9	2.521,4	1.293,1	42,5%	21,8%
TOTALE		47.954,5	16.802,9	7.225,8	35,0%	15,1%
DI CUI CENTRO-NORD		24.752,8	10.822,3	4.164,4	43,7%	16,8%
DI CUI MEZZOGIORNO		23.201,6	5.980,6	3.061,4	25,8%	13,2%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

PUGLIA

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

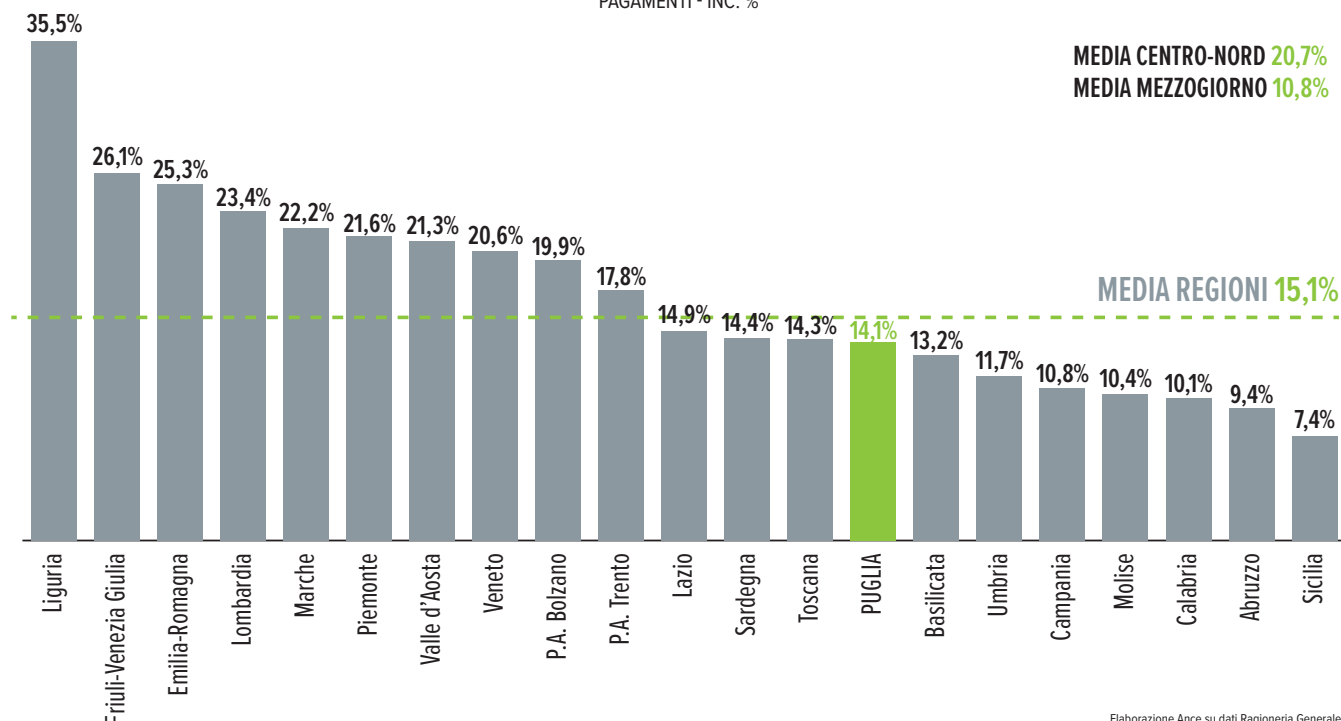
IMPEGNI - INC. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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

PAGAMENTI - INC. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

PUGLIA

BANDI DI GARA¹

La domanda di lavori pubblici in Puglia, nel 2025, vede un ulteriore ridimensionamento nei valori rispetto all'anno precedente, dopo aver raggiunto il livello record di oltre 6 mld nel 2023.

Lo scorso anno, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sulle gare pubblicate, nella regione si riscontra un aumento contenuto del numero di iniziative (+5%) e una flessione cospicua riferita agli importi banditi, pari al -37,4%. Tale risultato è la sintesi di andamenti non univoci nella classi di importo, per le quali si evidenzia un andamento positivo dei tagli fino a 1mln e 5-20mln, mentre risultano in calo i bandi di importo 1-5mln (circa -20%), ma soprattutto le opere di dimensione più elevata.

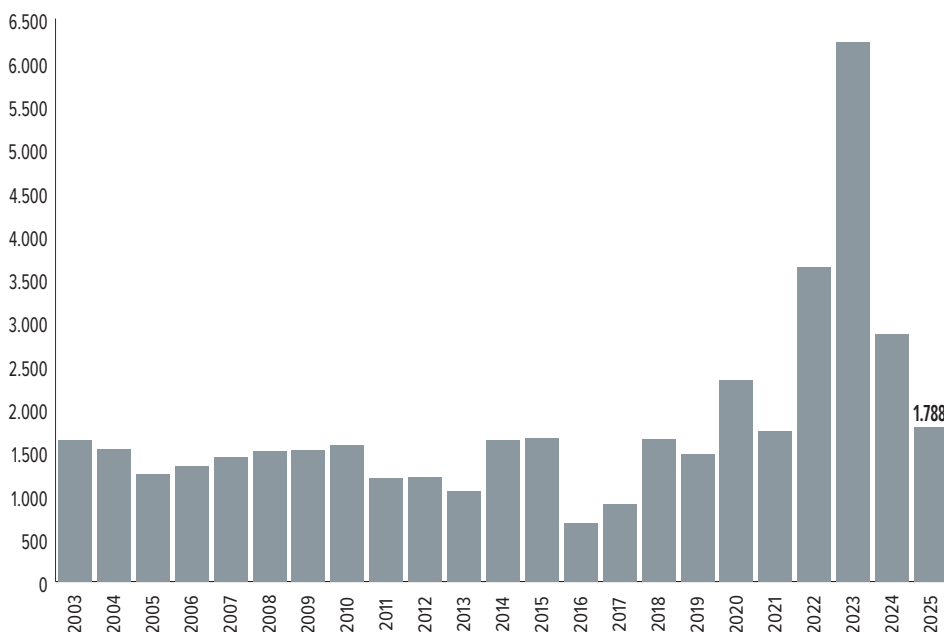
Quest'ultime, in diminuzione di oltre il 60% nel numero e del 70% nei valori banditi, incidono molto negativamente sul risultato complessivo regionale, dopo essere state il driver principale dell'espansione eccezionale regionale nel biennio 2022-2023.

Nonostante tale dinamica, nel 2025, si segnalano iniziative importanti, tra le quali, ad esempio: la realizzazione della Litoranea Interna Taranto-Avetrana (182mln, Provincia di Taranto), l'accordo quadro riferito all'esecuzione dei lavori della viabilità a servizio del distretto turistico del Gargano (39mln, Invitalia), i lavori di potenziamento delle Infrastrutture nel porto di Bari (35mln, Autorità portuale del mare adriatico meridionale), la realizzazione della copertura dello stadio di Lecce (23mln, Commissario straordinario per la realizzazione dei giochi del mediterraneo 2026).

Il 2026 si apre con un risultato più che positivo: i primi tre mesi dell'anno segnalano un aumento del 6% nel numero di iniziative e importi banditi cinque volte superiori rispetto al primo trimestre 2025. Tale andamento deriva da ottime performance che caratterizzano tutti i tagli dimensionali – anche con tassi a tre cifre – ad eccezione della fascia di importo meno elevata (fino a 1mln) che rileva un calo. Tra le gare più rilevanti promosse nei primi tre mesi del 2026 si segnalano: i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati FS previsti in ambito regionale (quasi 100mln riferiti all'accordo quadro in 37 lotti per 1,4mld di Rfi), numerose iniziative per interventi di efficientamento energetico su immobili di edilizia residenziale pubblica promossi dalle Agenzie Regionali per la casa e l'abitare.

Bandi di gara per lavori pubblici

IMPORTI POSTI IN GARA (MLN/CORRENTI)



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate

CLASSI DI IMPORTO	2025		2023/2021		Variazione %		2025/2024	
	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO
FINO A 1MLN	1.165	350	2,6	12,1	-19,9	-20,5	13,2	11,6
1-5MLN	200	441	76,0	71,1	-52,4	-52,5	-22,5	-22,0
5-20MLN	64	604	152,1	150,0	-51,2	-53,7	8,5	20,3
OLTRE 20MLN	8	392	440,0	1.305,6	-59,3	-58,5	-63,6	-73,4
TOTALE	1.437	1.788	23,7	258,6	-31,6	-54,1	5,0	-37,4

Elaborazione Ance su dati Infoplus



¹L'analisi considera le gare pubblicate di lavori pubblici che insistono esclusivamente sul territorio della regione stessa. Non comprende gli interventi banditi, i quali, pur avendo ricadute nella regione, non risultano pienamente ripartibili nei singoli territori (ad esempio riguardano opere tra due regioni confinanti).

ANALISI STATISTICA DEI CANTIERI 2024-2025

Fonte: EdilConnect | Elaborazione: Aprile 2026

SINTESI ESECUTIVA

L'analisi elaborata dalla Cassa Edile della provincia di Lecce, su base EdilConnect (congruità), restituisce una fotografia inedita dell'edilizia provinciale nel biennio 2024-2025: **2.655 cantieri attivi** per un valore complessivo dei lavori pari a **oltre 1,6 miliardi di euro**, dei quali **1,23 miliardi di importo strettamente edile**. Un mercato che non si limita alla ristrutturazione di edifici trainata dagli incentivi pubblici (bonus edilizi e 110%), ma disegna un territorio in profondo mutamento infrastrutturale, trainato in modo prevalente dalla committenza pubblica con i progetti inseriti nel PNRR.

Quattro dati emergono con forza e meritano l'attenzione da parte degli stakeholder istituzionali e privati:

1. il settore pubblico, con il PNRR, pur mobilitando appena il 40% dei cantieri in termini numerici, concentra il **68,2% dell'intero valore dei lavori** (oltre un miliardo di euro) per l'arco di tempo considerato;
2. la componente di lunga durata – cantieri avviati nel 2025 con chiusura oltre tale anno – rappresenta il **39,5% del totale per numerosità** e il **49,3% per valore**;
3. l'edilizia civile OG1 (ristrutturazione e nuova costruzione) rimane il cuore pulsante del mercato privato, mentre le opere stradali e idrauliche concentrano le risorse pubbliche più significative per tentare di coprire deficit strutturali annosi;
4. i singoli cantieri del PNRR, infine, esplicitano la geografia apparente degli investimenti (sul piano temporale a breve termine), svelando una strategia di intervento pubblico che si concentra, dopo anni di attesa, nel collegamento infrastrutturale del capoluogo al resto della provincia, fondamentalmente per scopi di maggiore attrattività dei centri turistici.

1. IL QUADRO GENERALE: 2.655 CANTIERI PER 1,6 MILIARDI DI EURO

Nell'arco del biennio considerato (2024-2025) la Cassa Edile di Lecce ha censito, attraverso la piattaforma EdilConnect, un totale di 6.919 cantieri registrati sul territorio provinciale. Di questi, 2.655 rientrano nell'arco temporale rilevante per l'analisi – ovvero con data di apertura compresa tra il 1° gennaio 2024 e il 31 dicembre 2025 – e costituiscono il corpus statistico su cui si fonda la presente relazione. I restanti 4.264 cantieri, classificati come non attribuibili a nessuna delle cinque categorie di analisi (in quanto avviati in periodi precedenti o successivi all'intervallo considerato, oppure privi di date certe), sono stati esclusi dalla base campionaria.

Il valore complessivo dei 2.655 cantieri analizzati ammonta a € 1.614.791.076, con un importo edile – ovvero la quota di investimento direttamente riconducibile a lavorazioni del settore costruzioni – pari a € 1.233.426.388, corrispondente al 76,4% del totale. Il restante 23,6% riguarda componenti di impianti, forniture, servizi e altri oneri non classificabili come lavori edili in senso stretto.

La distribuzione per categorie temporali (A-E, vedi tabella sotto) rivela una struttura del mercato orientata al medio-lungo periodo: sommando le categorie A (89 cantieri), B (309) ed E (1.048), si ottiene un totale di 1.446 cantieri – il 54,5% del campione – la cui durata si estende oltre l'anno di avvio. Un segnale inequivocabile di come l'edilizia provinciale leccese non stia operando su lavori di breve manutenzione, ma stia eseguendo investimenti strutturali con orizzonti temporali ampi.

La tabella seguente riporta il quadro di sintesi per categoria:

Cat.	Descrizione	N. Cantieri	% Totale	Importo Totale Lavori	Importo Edile
A	Avvio 2024 > durata oltre il 2026	89	3,4%	€ 166.164.317	€ 110.828.358
B	Avvio 2024 > conclusione entro il 2026	309	11,6%	€ 400.775.466	€ 319.346.552
C	Avvio 2024 > conclusione entro il 2025	786	29,6%	€ 190.019.219	€ 131.344.732
D	Avvio 2025 > conclusione entro il 2025	423	15,9%	€ 61.494.203	€ 40.391.412
E	Avvio 2025 > durata oltre il 2025	1.048	39,5%	€ 796.337.871	€ 631.515.334
TOTALE COMPLESSIVO (Cat. A-E)		2.655	100%	€ 1.614.791.076	€ 1.233.426.388

2. LA STRUTTURA TEMPORALE: DALLA MANUTENZIONE BREVE AI CANTIERI PLURIENNALI

La categoria E – cantieri aperti nel 2025 e destinati a protrarsi oltre tale anno – è la **più numerosa e la più rilevante per valore** dell'intero campione. Con 1.048 cantieri (39,5%) e € 796 milioni di investimento (49,3% del totale), questa fascia racconta la vera vocazione del mercato leccese: lavori avviati con orizzonte pluriennale, capaci di generare occupazione continuativa nel settore.

A seguire, la categoria C – cantieri brevi avviati nel 2024 e conclusi entro il 2025 – registra il maggior numero di commesse in termini assoluti dopo la E, con 786 unità (29,6%). Tuttavia, il suo peso economico è significativamente inferiore: € 190 milioni totali, con un valore medio per cantiere pari a circa **€ 242.000**. Si tratta prevalentemente di interventi di ristrutturazione privata, spesso legati agli incentivi fiscali del periodo, con cicli realizzativi compresi nell'arco di un singolo anno solare.

La categoria B – cantieri 2024 con chiusura entro il 2026 – merita un'attenzione particolare: con 309 cantieri e € 401 milioni (24,8% del valore totale), presenta il **valore medio per cantiere più elevato dell'intero campione**: circa € 1.297.000 per unità. Un dato che segnala la presenza di commesse di medio-grandi dimensioni, prevalentemente pubbliche, con cantieri che attraversano il triennio 2024-2026. La categoria D – cantieri aperti e chiusi entro il solo 2025 – è la meno rilevante per valore (€ 61 milioni, 3,8%) pur contando 423 unità. Con un valore medio di soli € 145.000 a cantiere, rappresenta la fascia dei micro-interventi di manutenzione urbana, arredo pubblico e piccoli lavori privati: un segmento vitale per l'occupazione quotidiana delle imprese, ma marginale in termini di investimento aggregato. Infine, la categoria A – cantieri 2024 di lunga durata (oltre il 2026) – conta appena 89 unità (3,4%), ma genera € 166 milioni di investimento. Il valore medio di **€ 1.867.000 a cantiere** è il secondo più alto del campione, e rispecchia la natura strutturale di queste opere: grandi infrastrutture PNRR, ma anche interventi su beni culturali e cantieri con iter autorizzativo complesso.

3. CON IL PNRR AUMENTA IL PESO DEI LAVORI PUBBLICI SUL TOTALE DELL'ATTIVITÀ

Il dato più interessante dell'intera analisi dell'arco temporale riguarda il rapporto tra committenza privata e pubblica. Il privato guida il mercato per numero di cantieri – 1.591 su 2.655, pari al **59,9%** – ma si ferma al **31,8% del valore complessivo** (€ 513 milioni). Il pubblico, al contrario, con soli 1.064 cantieri (40,1% del totale), concentra il **68,2% degli investimenti**: oltre un miliardo di euro. Una forbice che è frutto degli ultimi impegni del PNRR, e che riflette la struttura reale del mercato: il committente pubblico, storicamente marginale in provincia per volumi di intervento rispetto al privato, con il PNRR è divenuto il principale operatore economico, almeno nell'arco del biennio considerato, con prospettiva di prolungamento, per conclusione di cantieri strutturali oltre soglia PNRR, entro il 2027.

Il fenomeno emerge con ancora maggiore nitidezza esaminando le singole categorie temporali. Nella categoria A – cantieri a lunga durata avviati nel 2024 – il 95,5% dei cantieri è privato (85 su 89), eppure il committente pubblico, con soli 4 cantieri, concentra l'**80,6%** del valore di categoria: € 133,9 milioni su € 166,2 milioni totali. Un rapporto di 1 a 20 tra numerosità e peso economico.

Nella categoria B il meccanismo si ripete con la stessa logica: i 100 cantieri pubblici (32,4% del totale) valgono il 70,4% del budget di categoria, pari a € 282 milioni, contro i € 118 milioni generati dai 209 cantieri privati. Nella categoria E, la più grande del campione, l'appalto pubblico con 278 cantieri (26,5% del totale) genera € 542 milioni, cioè il 68,1% del valore, a fronte dei € 254 milioni apportati da 770 cantieri privati.

L'unica eccezione parziale a questa tendenza si registra nella categoria D – i cantieri più brevi avviati e conclusi nel 2025 – dove il pubblico, pur numericamente maggioritario con 267 cantieri (63,1%), genera un valore leggermente inferiore al privato: € 28,2 milioni contro

PUGLIA

a cura della Cassa Edile della Provincia di Lecce

€ 33,3 milioni. Si tratta di lavori di manutenzione ordinaria, segnaletica, arredo urbano e piccoli interventi strutturali: il segmento dove il pubblico opera in modalità diffusa ma a basso importo unitario.

La tabella seguente sintetizza la distribuzione per categoria e tipo di committente:

Cat.	Committente	N. Cantieri	% su Cat.	% Valore	Importo Totale Lavori	Importo Edile
A	Privato	85	95,5%	19,4%	€ 32.244.563	€ 19.695.518
A	Pubblico	4	4,5%	80,6%	€ 133.919.754	€ 91.132.840
B	Privato	209	67,6%	29,6%	€ 118.539.389	€ 79.164.603
B	Pubblico	100	32,4%	70,4%	€ 282.236.077	€ 240.181.949
C	Privato	371	47,2%	39,6%	€ 75.320.102	€ 47.927.293
C	Pubblico	415	52,8%	60,4%	€ 114.699.117	€ 83.417.439
D	Privato	156	36,9%	54,1%	€ 33.281.785	€ 19.375.596
D	Pubblico	267	63,1%	45,9%	€ 28.212.418	€ 21.015.816
E	Privato	770	73,5%	31,9%	€ 254.093.007	€ 210.328.997
E	Pubblico	278	26,5%	68,1%	€ 542.244.864	€ 421.186.337
TOTALE Privato		1.591	59,9%	31,8%	€ 513.478.846	€ 376.492.007
TOTALE Pubblico		1.064	40,1%	68,2%	€ 1.101.312.230	€ 856.934.381

Nota metodologica: Le percentuali di valore sono calcolate sull'importo totale lavori della rispettiva categoria. Il totale generale Privato/Pubblico è calcolato sulla somma delle cinque categorie A-E.

4. LE TIPOLOGIE DI LAVORO: OG1 OMINA IL PRIVATO, INFRASTRUTTURE E ACQUEDOTTI TRAINANO IL PUBBLICO

L'analisi per categoria prevalente (classificazione SOA) restituisce un quadro di specializzazione netta tra committenza privata e pubblica. Il codice **OG1 - edilizia civile**, nelle sue due articolazioni (ristrutturazione e nuova costruzione) è la categoria dominante per l'intero campione privato, trasversale a tutti e cinque i gruppi temporali. Nelle categorie C e D, dove il privato è particolarmente presente, OG1 supera il 55% dei cantieri.

Il quadro cambia radicalmente per la committenza pubblica. Nelle categorie temporali di maggiore investimento – B ed E – emergono con forza le grandi infrastrutture: OG3 (opere stradali e ponti), OG6 (acquedotti, fognature, irrigazione) e OG2 (restauro e manutenzione di beni culturali tutelati). Sono queste le categorie che concentrano i valori unitari più elevati e che spiegano la divaricazione tra numero di cantieri e peso economico già evidenziata nella sezione precedente.

Particolarmente significativo il dato della categoria E per OG3: con appena 41 cantieri – di cui 34 pubblici – le **opere stradali e infrastrutturali generano oltre € 330 milioni** di investimento, il 41,5% dell'intero valore di categoria. Un singolo cantiere stradale pubblico può valere più di cento cantieri di ristrutturazione privata.

Da segnalare anche la presenza significativa del codice OG6 (acquedotti e fognature) nelle categorie B ed E, con investimenti pubblici rispettivamente di € 139 milioni e € 47 milioni. Tali dati fanno riferimento all'esecuzione di importanti lotti di ammodernamento della rete idrica provinciale, in linea con i finanziamenti PNRR e del Piano Nazionale per gli Investimenti Complementari destinati al Mezzogiorno.

La categoria OG2 – restauro e manutenzione di beni tutelati – registra una presenza costante in tutte le fasce temporali, con una prevalenza pubblica nel numero di cantieri (spesso Comuni, Diocesi o enti regionali) ma con un contributo privato non trascurabile, che lascia presupporre l'esistenza di accordi di valorizzazione e investimenti da parte di fondazioni e proprietà private.

La tabella seguente riporta le categorie prevalenti più significative per ciascun gruppo temporale:

Cat.	Categoria Prevalente	Committente	N. Cant.	% su Cat.	Importo Totale
A	OG1 - Ristrutturazione edilizia civile	Privato	37	41,6%	€ 6.379.360
A	OG1 - Nuova edilizia civile	Misto	35	39,3%	€ 28.731.315
A	OG3 - Opere stradali	Misto	2	2,2%	€ 127.576.271
B	OG1 - Ristrutturazione edilizia civile	Misto	141	45,6%	€ 48.076.776
B	OG1 - Nuova edilizia civile	Misto	93	30,1%	€ 104.308.247
B	OG6 - Acquedotti / fognature / irrigazione	Pubblico	13	4,2%	€ 139.375.583
B	OG3 - Opere stradali	Misto	9	2,9%	€ 35.660.984
C	OG1 - Ristrutturazione edilizia civile	Misto	340	43,3%	€ 57.485.048
C	OG1 - Nuova edilizia civile	Misto	124	15,8%	€ 25.942.416
C	OG3 - Opere stradali	Misto	56	7,1%	€ 23.558.947
C	OG6 - Acquedotti e fognature	Misto	24	3,1%	€ 21.084.568
D	OG1 - Ristrutturazione edilizia civile	Misto	167	39,5%	€ 22.046.695
D	OG1 - Nuova edilizia civile	Misto	59	13,9%	€ 11.095.297
D	OG3 - Bitumatura / lavori stradali	Misto	68	16,1%	€ 11.709.963
E	OG1 - Ristrutturazione edilizia civile	Misto	560	53,4%	€ 95.434.213
E	OG3 - Opere stradali	Misto	41	3,9%	€ 330.967.316
E	OG1 - Nuova edilizia civile	Misto	238	22,7%	€ 95.630.023
E	OG6 - Acquedotti e fognature	Pubblico	29	2,8%	€ 46.688.034

Nota metodologica: La tabella riporta una selezione delle categorie più rilevanti per ciascuna fascia A-E. I valori di OG3 in categoria E includono sia la sottocategoria "opere stradali e ponti" sia "bitumatura". La voce "RISTRUTTURAZIONE" è convenzionalmente assegnata a OG1, come da nota metodologica originaria.

5. LA GEOGRAFIA DEL CANTIERE: LECCE BARICENTRO, MA I GRANDI APPALTI COLLEGANO LA PERIFERIA

L'analisi territoriale per Comune offre una prospettiva inattesa: Lecce è, come prevedibile, il baricentro del mercato per numero di cantieri in tutte e cinque le categorie temporali. Il capoluogo concentra quote comprese tra il 16% e il 20% dei cantieri per categoria, con punte di 199 cantieri nella sola E. Ma il peso di Lecce sul valore complessivo è molto più contenuto di quanto i numeri bruti potrebbero suggerire. Il vero motore economico del biennio sono, paradossalmente, i **piccoli Comuni** sede di cantieri infrastrutturali pubblici (ovviamente il riferimento è al cantiere base, l'infrastruttura poi copre anche gli altri cantieri limitrofi): Morciano di Leuca (un solo cantiere pubblico in categoria A per € 127,6 milioni), Corigliano d'Otranto (un cantiere pubblico in categoria B da € 93,4 milioni), Surano (due cantieri pubblici in categoria E per € 125,8 milioni complessivi), Muro Leccese (13 cantieri in categoria E, ma con un valore dominato da 3 commesse pubbliche per € 119,9 milioni).

Questi quattro Comuni, da soli, generano un investimento aggregato superiore a € 466 milioni, equivalente a circa il 29% dell'intero campione. Si tratta di grandi opere infrastrutturali classificate prevalentemente in OG3 (strade e ponti = SS 275) e OG6 (acquedotti e irrigazione = AQP Acquedotto Pugliese), il cui cantiere fisico si trova in molti territori periferici ma il cui impatto economico e occupazionale si irraggia sull'intera filiera provinciale.

Al di fuori di questi outlier territoriali, il mercato segue logiche policentriche: Nardò, Galatina, Casarano, Gallipoli, Maglie e Tricase compaiono regolarmente tra i Comuni più attivi in più categorie, con una prevalenza di committenza privata e cantieri di medie dimensioni (OG1, ristrutturazione e nuova costruzione). Brindisi appare invece in alcune categorie come sede amministrativa di partenza di cantieri pubblici, segnalando come l'area di influenza di alcune opere possa, spesso, estendersi oltre i confini amministrativi provinciali per ragioni legate alla sede d'impresa o alla localizzazione del committente.

PUGLIA

a cura della Cassa Edile della Provincia di Lecce

La tabella seguente riporta i Comuni di maggiore rilievo per ciascuna categoria temporale:

Cat.	Comune	Committente prev.	N. Cant.	% su Cat.	Importo Totale	Importo Edile
A	Morciano di Leuca	Pubblico	1	1,1%	€ 127.575.271	—
A	Otranto	Privato	2	2,2%	€ 11.360.000	—
A	Lecce	Misto	17	19,1%	€ 10.515.003	—
A	Nardò	Privato	5	5,6%	€ 5.700.000	—
B	Corigliano d'Otranto	Misto	2	0,6%	€ 93.495.601	—
B	Lecce	Misto	52	16,8%	€ 84.925.771	—
B	Nardò	Misto	12	3,9%	€ 30.708.472	—
B	Casarano	Misto	8	2,6%	€ 20.210.391	—
C	Lecce	Misto	162	20,6%	€ 55.725.706	—
C	Foggia	Pubblico	3	0,4%	€ 11.892.091	—
C	Maglie	Misto	25	3,2%	€ 6.936.461	—
C	Tuglie	Pubblico	6	0,8%	€ 6.574.507	—
D	Lecce	Misto	68	16,1%	€ 9.851.435	—
D	Nardò	Misto	16	3,8%	€ 3.591.780	—
D	Galatina	Misto	17	4,0%	€ 2.641.871	—
E	Surano	Pubblico	4	0,4%	€ 125.827.335	—
E	Muro Leccese	Misto	13	1,2%	€ 121.755.691	—
E	Lecce	Misto	199	19,0%	€ 265.112.086	—
E	Brindisi	Misto	14	1,3%	€ 22.084.525	—

Nota metodologica: Per ogni categoria A-E sono indicati i Comuni con maggiore peso in termini di importo totale lavori. I valori dell'importo edile non sono disaggregati a livello comunale nell'estrazione corrente e sono indicati con '—'. I dati riferiti a Brindisi riflettono cantieri riconducibili alla competenza CELE.

6. OSSERVAZIONI CONCLUSIVE E IMPLICAZIONI ISTITUZIONALI

L'elaborazione statistica condotta dalla Cassa Edile di Lecce sui dati EdilConnect del biennio 2024-2025 consegna agli stakeholder istituzionali un quadro di mercato più complesso e articolato di quanto la semplice contabilità dei cantieri lascerebbe intendere, seppur per una prospettiva di breve periodo. Due sono le implicazioni principali che meritano di essere tradotte in indirizzi operativi.

6.1 Il pubblico come volano: una dipendenza strutturale a corto respiro

Con il 68,2% del valore totale dei lavori riconducibile alla committenza pubblica legata al PNRR, l'edilizia provinciale leccese presenta un'esposizione significativa alle dinamiche della spesa pubblica. Questo dato, letto in positivo, testimonia la capacità degli enti locali e delle stazioni appaltanti di programmare e avviare opere di rilievo. In chiave critica, tuttavia, segnala una fragilità strutturale del mercato pubblico legata alle scadenze – ufficiali – entro il 2026 del succitato PNRR: il sistema delle Casse Edili dovrà monitorare con attenzione il rapporto tra la ciclicità della spesa pubblica e la tenuta occupazionale delle imprese.

6.2 L'edilizia residenziale in trasformazione

La forte presenza di OG1 – ristrutturazione e nuova edilizia civile – nelle componenti private di tutte le categorie segnala un mercato residenziale ancora vivace, benché in fase di riorientamento. La quota crescente di nuova edilizia (non solo ristrutturazione) nelle categorie B ed E suggerisce che, accanto agli interventi di recupero del patrimonio esistente, stia riprendendo vigore la produzione di nuovi edifici, in particolare nella fascia medio-alta del mercato e nelle zone costiere e semi-periferiche della provincia. Va però tenuto ben presente che la ristrutturazione incentivata (superbonus e bonus edilizi) ha gonfiato artificialmente la quota privata nel biennio precedente, e l'attuale progressiva riduzione degli incentivi potrebbe produrre contrazioni significative in quella componente.

La presente relazione è elaborata sulla base dei dati estratti dalla piattaforma EdilConnect riferiti ai cantieri registrati presso la CELE - Cassa Edile di Lecce, codice LE00, nel periodo 2024-2025. I dati sono stati sottoposti a classificazione e verifica statistica interna. L'analisi non include cantieri aperti in periodi precedenti al 2024 né quelli per i quali non siano disponibili le date di inizio e fine lavori dichiarate.

