

# SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

## TOSCANA

### 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

REALIZZAZIONE GRAFICA  
ANCE SERVIZI

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

## INDICE

<b>LA CONGIUNTURA</b> .....	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	
<b>LE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b> .....	11
Struttura e caratteristiche	
La sostenibilità economico-finanziaria delle imprese di costruzioni nel Centro	
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE</b> .....	23
Le compravendite	
Le difficoltà di accesso alla casa	
<i>L'accessibilità alla casa nella città metropolitana di Firenze</i>	
<b>I LAVORI PUBBLICI</b> .....	35
Gli investimenti pubblici e lo stato di attuazione del PNRR	
I fondi strutturali	
I bandi di gara	



# LA CONGIUNTURA

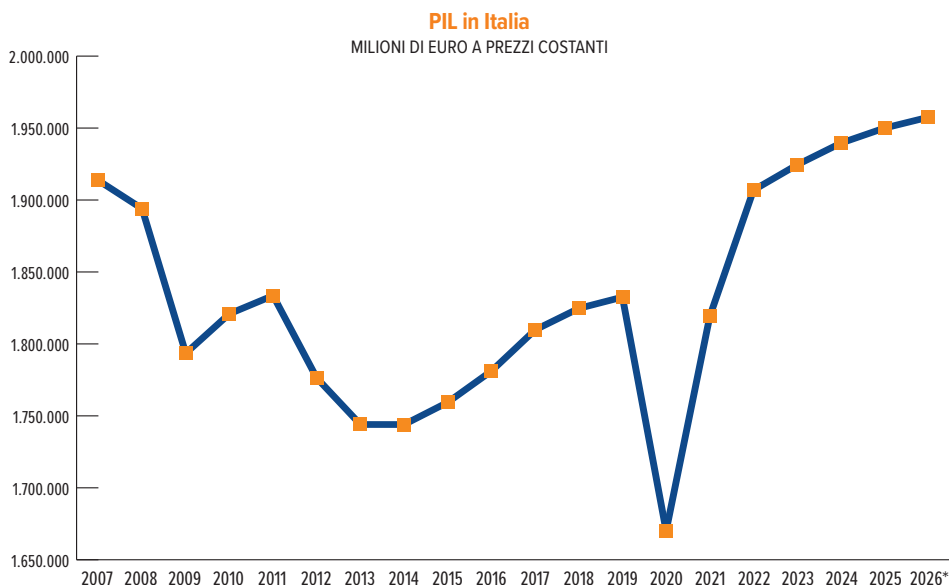




# ITALIA

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 aggiunte 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		
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>232.590</b>	<b>19,9%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>5,6%</b>
<b>ABITAZIONI</b>	<b>104.476</b>	<b>27,8%</b>	<b>-17,2%</b>	<b>-15,6%</b>	<b>1,9%</b>
- nuove	21.283	8,3%	-1,5%	-5,0%	-4,5%
- manutenzione straordinaria	83.193	32,0%	-20,0%	-18,0%	3,5%
<b>NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE</b>	<b>128.114</b>	<b>9,5%</b>	<b>14,6%</b>	<b>15,2%</b>	<b>8,7%</b>
<b>Non residenziale privato</b>	<b>31.556</b>	<b>-13,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>0,5%</b>	<b>-1,2%</b>
- privato nuovo	5.832	-26,6%	-1,2%	-1,5%	-3,0%
- manutenzione straordinaria	25.724	-10,0%	3,8%	1,0%	-0,8%
<b>Opere pubbliche</b>	<b>96.558</b>	<b>25,0%</b>	<b>20,0%</b>	<b>21,0%</b>	<b>12,0%</b>

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

Elaborazione Ance su dati Istat

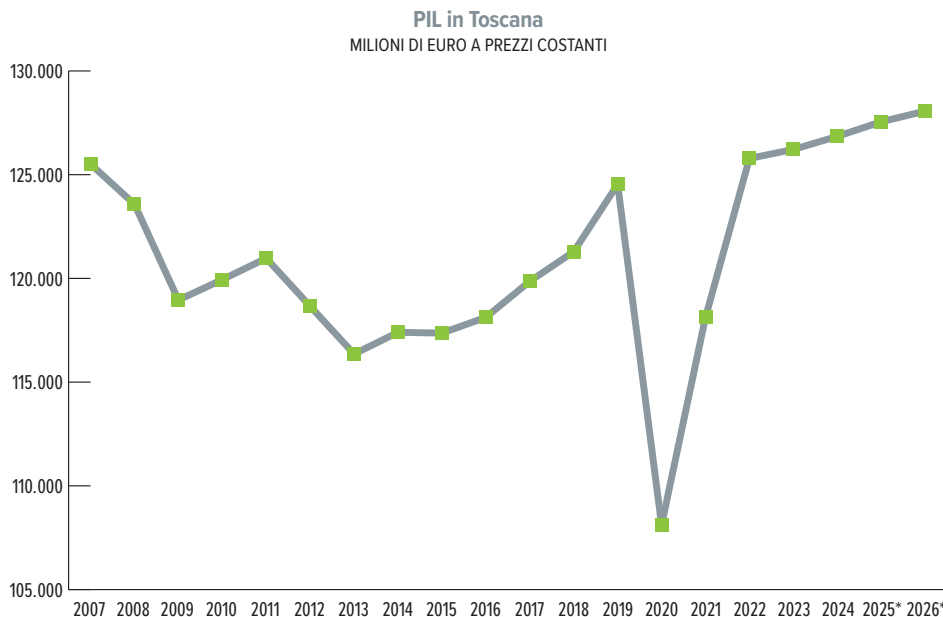
# TOSCANA

L'economia della Toscana, dopo la sostenuta espansione registrata negli anni successivi alla crisi pandemica, mostra un rallentamento e si riporta su ritmi di crescita più contenuti. Nel 2025, secondo le stime di Prometeia, il PIL regionale ha mostrato 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 manifestare una maggiore vivacità.

Parallelamente, le esportazioni evidenziano un forte incremento, trainate interamente dal settore della farmaceutica e da quello dei metalli preziosi, con quest'ultimo che ha beneficiato anche del sostenuto aumento delle quotazioni dei "beni rifugio". L'espansione dell'export si è diretta principalmente verso i paesi europei e la Svizzera, mentre le vendite negli Stati Uniti sono calate leggermente, con le altre specializzazioni regionali penalizzate dai dazi imposti dall'amministrazione Trump.

Il terziario, invece, sperimenta una prima battuta d'arresto, in virtù dell'andamento sottotono del comparto turistico. I dati dell'indagine di Banca di Italia sul turismo internazionale indicano che nei primi sette mesi del 2025 la spesa complessiva dei viaggiatori stranieri è diminuita del -4,5% su base annua, confermata anche dalla flessione delle presenze nelle strutture alberghiere rilevata dall'agenzia Toscana Promozione. Indicazioni di frenata dei flussi turistici, provenienti anche dalle autorità del sistema portuale toscano, le quali segnalano nel primo semestre 2025 una stazionarietà del transito di passeggeri presso gli scali regionali nel confronto con lo stesso periodo del 2024.

In merito al 2026, le previsioni di crescita per la Toscana, così come per l'Italia, sono fortemente legate agli sviluppi delle tensioni



\*Stime e previsioni Prometeia, Scenari regionali, maggio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat

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 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 Toscana un modesto incremento del Pil del +0,4% per l'anno in corso, analogamente a quanto previsto per l'Italia.

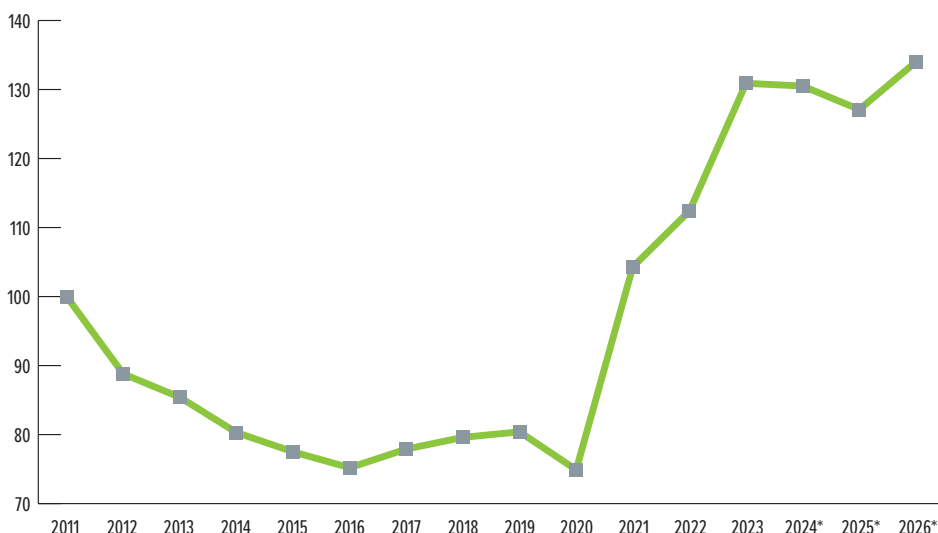
Con riferimento al **settore delle costruzioni**

**in Toscana**, che incide sul Pil regionale per il 12% in termini di investimenti e per il 6,4% sull'occupazione complessiva, il 2025 segna una riduzione dei livelli produttivi rispetto all'anno precedente, il quale aveva manifestato già una prima battuta d'arresto 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 calo del -2,6% 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 2021. Lo scorso anno registra ancora una significativa crescita del +22% in confronto al 2024, quasi 7 punti percentuali in più rispetto al dato di media nazionale che si ferma a un +15,3%.

Con riferimento ai bandi di gara per lavori pubblici promossi nella regione, nel 2025 prosegue il ridimensionamento della domanda avviatosi l'anno precedente, a seguito dell'eccezionale espansione del biennio 2021-23 legata alle iniziative del PNRR. La contrazione dell'ammontare bandito (-32%) è spiegata dalla diminuzione degli importi per le gare di taglio compreso tra i 5 e i 20 milioni e soprattutto per quelle superiori ai 20 milioni (-69,1%).

Passando agli altri indicatori settoriali, funzionali alla formulazione delle stime e previsioni, emergono dinamiche contrapposte

Investimenti in costruzioni in Toscana  
NUMERO INDICE 2011=100



\*Stime Ance su dati Prometeia

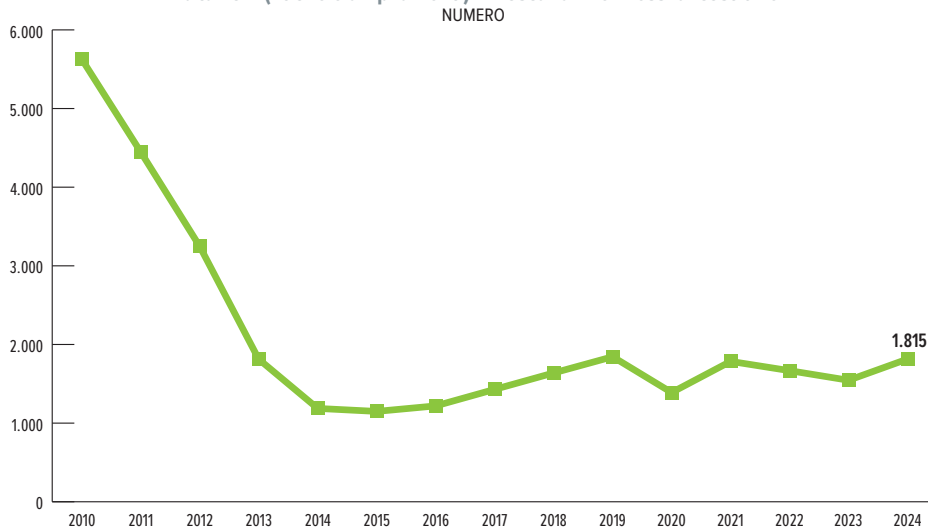
Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

# TOSCANA

per quanto riguarda i dati sui permessi di costruire<sup>1</sup> riferiti sia all'edilizia residenziale sia non abitativa. In particolare, **per il comparto residenziale**, il 2024 vede un deciso +17,5% nel numero di abitazioni concesse su base annua, invertendo il -7,3% evidenziato nel 2023. Tale risultato deriva quasi totalmente dal trend espansivo del nuovo (+20,7%), a cui si contrappone il crollo degli ampliamenti (-48,6% su base annua), che però costituiscono soltanto il 2% delle autorizzazioni totali.

Nel dettaglio provinciale, Livorno, Prato, Firenze, Lucca, Grosseto e Massa-Carrara mostrano aumenti a doppia cifra compresi tra il +13,3% della prima e il +78,8% dell'ultima, con Siena che si spinge addirittura al +117,4%, sebbene la sua incidenza sulle concessioni regionali sia limitata. D'altro canto, Arezzo (-7,6%), Pisa (-17,9%) e Pistoia (-27,7%) sono caratterizzate da flessioni tendenziali. Relativamente ai permessi non residenziali,

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



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

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

	NUMERO					Var. % rispetto all'anno precedente			
	2020	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
	MASSA-CARRARA	42	28	33	33	59	-33,3	17,9	0,0
LUCCA	155	169	92	96	128	9,0	-45,6	4,3	33,3
PISTOIA	90	48	115	83	60	-46,7	139,6	-27,8	-27,7
FIRENZE	334	550	492	376	445	64,7	-10,5	-23,6	18,4
LIVORNO	82	144	124	196	222	75,6	-13,9	58,1	13,3
PISA	236	200	225	184	151	-15,3	12,5	-18,2	-17,9
AREZZO	140	137	251	185	171	-2,1	83,2	-26,3	-7,6
SIENA	32	86	48	23	50	168,8	-44,2	-52,1	117,4
GROSSETO	133	265	243	170	296	99,2	-8,3	-30,0	74,1
PRATO	145	158	44	199	233	9,0	-72,2	352,3	17,1
<b>TOSCANA</b>	<b>1.389</b>	<b>1.785</b>	<b>1.667</b>	<b>1.545</b>	<b>1.815</b>	<b>28,5</b>	<b>-6,6</b>	<b>-7,3</b>	<b>17,5</b>
<b>CENTRO</b>	<b>7.386</b>	<b>9.104</b>	<b>10.777</b>	<b>9.563</b>	<b>10.597</b>	<b>23,3</b>	<b>18,4</b>	<b>-11,3</b>	<b>10,8</b>
<b>ITALIA</b>	<b>53.885</b>	<b>64.673</b>	<b>64.265</b>	<b>58.857</b>	<b>58.627</b>	<b>20,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-8,4</b>	<b>-0,4</b>

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

nel 2024, per la Toscana si segnala una variazione del -19,7% per ciò che riguarda i volumi concessi, la quale si contrappone al +48,5% registrato nel 2023.

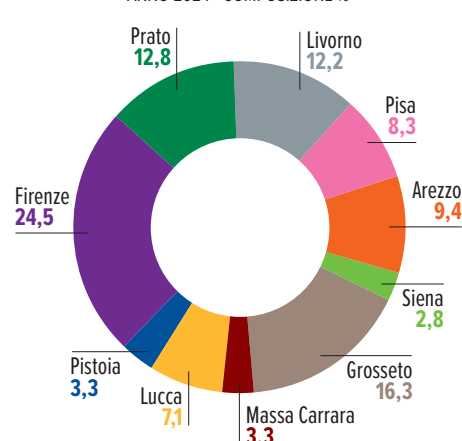
A completare il quadro settoriale, **in merito all'occupazione nella regione**, le indicazioni provenienti dal monitoraggio dei dati Cnce sulle casse edili/edilcasse restituiscono un

2025 dall'andamento favorevole, seppur contraddistinto da un rallentamento nel ritmo di crescita. A conferma di ciò, il numero delle ore lavorate è salito del +1,7% nel confronto con l'anno precedente (+5% nel 2024), e allo stesso tempo l'incremento dei lavoratori iscritti si ferma al +3,4%, a fronte del +5,4% realizzato nel 2024.

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-

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



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

tore delle costruzioni in Toscana vede un cambio di segno rispetto al biennio precedente, con una crescita del +5,5% 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 596 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.

<sup>1</sup>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.



# LE IMPRESE DI COSTRUZIONI





# ITALIA

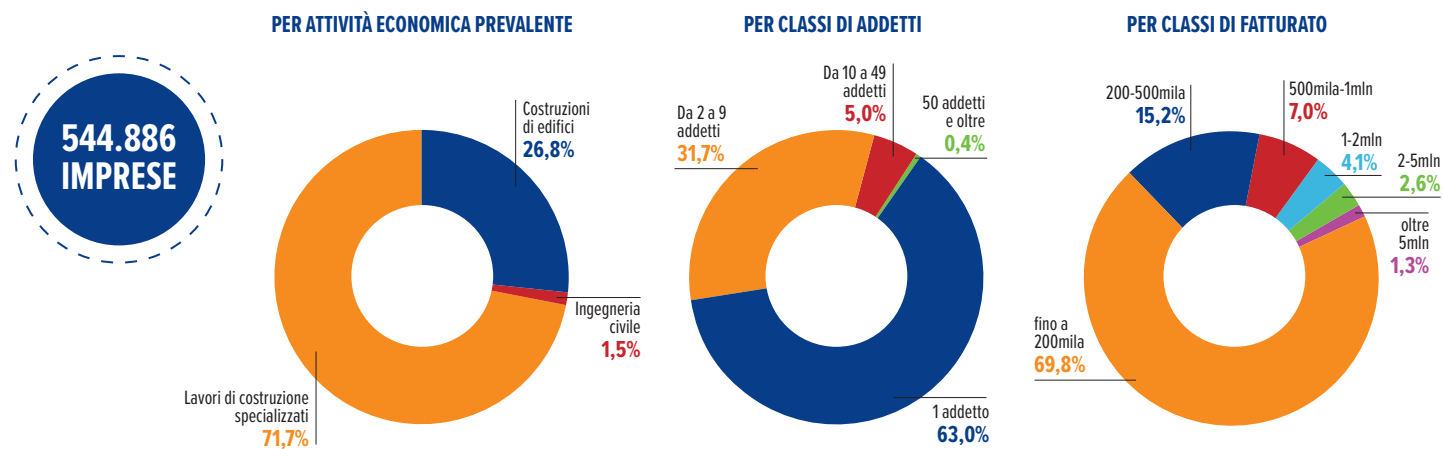
## STRUTTURA E CARATTERISTICHE

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.

# TOSCANA

## STRUTTURA E CARATTERISTICHE

Le costruzioni in Toscana sono rappresentate, nel 2024 (ultimo dato Istat disponibile), da oltre 38mila imprese, ovvero il 7% del dato complessivo 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.

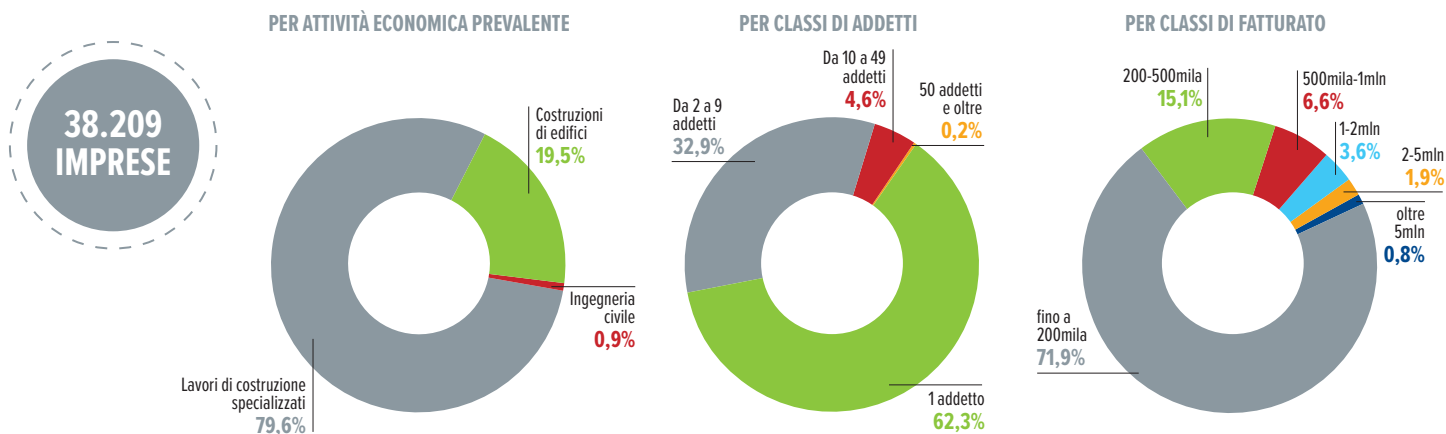
Il settore si presenta piuttosto frammentato con il 62,3% delle imprese toscane costituite da realtà con un addetto e un altro 32,9% da

2 a 9 addetti (rispettivamente 63% e 31,7% per l'Italia). Tale struttura produttiva incide sulla dimensione media che in Toscana si attesta a 2,6 addetti per impresa (3 per l'Italia). Anche i volumi di affari si attestano su livelli contenuti, con il 71,9% di imprese di costruzioni che dichiara un fatturato inferiore ai 200mila euro e il 15,1% 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).

Guardando all'attività esercitata in via pre-

valente dalle imprese di costruzioni nella regione, emerge che l'80% delle imprese si occupa di lavori di costruzione specializzati (l'Italia si ferma al 71,7%); segue il comparto della costruzione di edifici con il 19,5%, mentre l'ingegneria civile incide soltanto per lo 0,9%. La distribuzione per provincia evidenzia come quasi un quarto dell'offerta produttiva settoriale si concentri a Firenze, seguita da Lucca e Pisa contraddistinte da un peso di poco superiore al 10%. Le rimanenti province presentano singolarmente una quota inferiore al suddetto valore.

Imprese nel settore delle costruzioni  
COMPOSIZIONE %

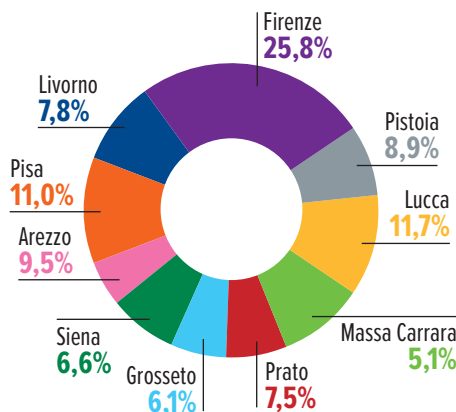


Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024

Imprese nel settore delle costruzioni per provincia

Province	numero	dimensione media
MASSA-CARRARA	1.959	2,7
LUCCA	4.467	2,7
PISTOIA	3.419	2,3
FIRENZE	9.850	2,7
LIVORNO	2.982	2,6
PISA	4.209	2,8
AREZZO	3.616	2,6
SIENA	2.532	2,9
GROSSETO	2.323	2,7
PRATO	2.852	2,4
TOSCANA	38.209	2,6
CENTRO	110.031	3,0
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 Toscana un aumento tendenziale del +1%. Allo stesso modo il 2025, nonostante una dinamica in rallentamento, si è chiuso in positivo con un leggero incremento del +0,4% su base annua.

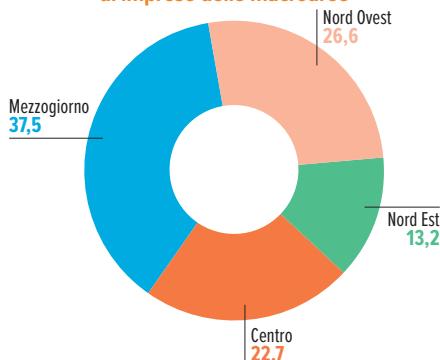
## ITALIA • CENTRO

### LE CARATTERISTICHE DEL CAMPIONE DI ANALISI

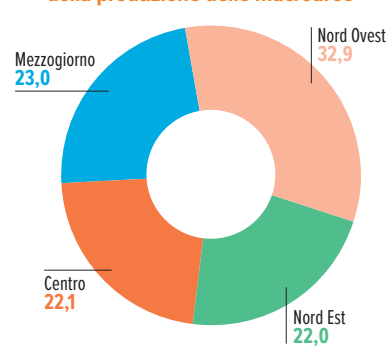
L'analisi dei bilanci delle imprese di costruzioni a livello nazionale permette di comprendere le dinamiche economiche e finanziarie che hanno caratterizzato il settore negli ultimi 8 anni. Sono stati analizzati, in aggregato, circa 320.000 bilanci di oltre 39.000 imprese, con forma giuridica di società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

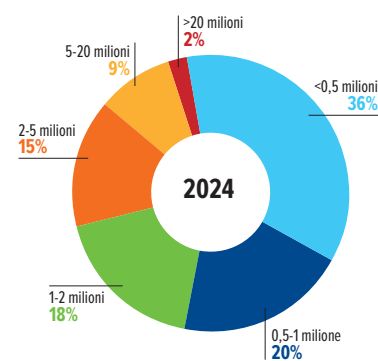
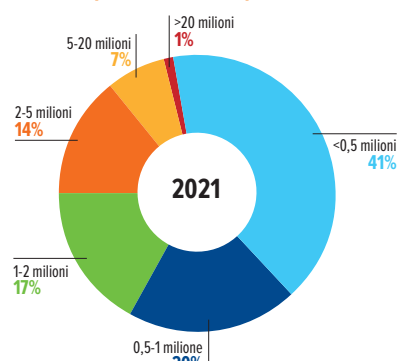
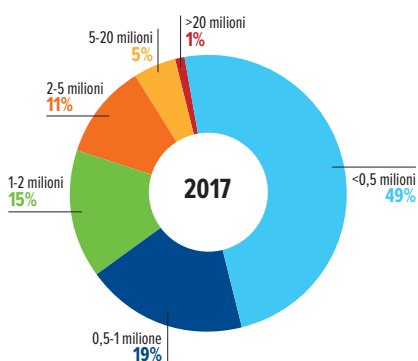


Distribuzione del campione per valore della produzione delle macroaree



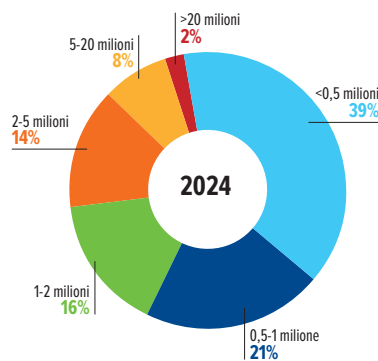
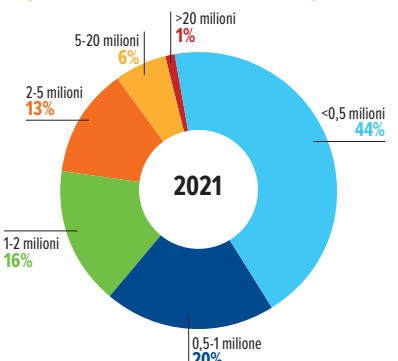
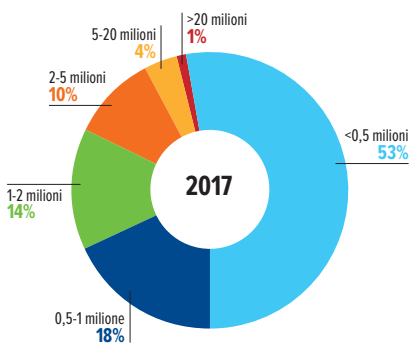
Un'altra caratteristica presa in considerazione è la **dimensione media delle imprese considerate**: a livello nazionale, nel 2017, il 17% delle imprese di costruzioni aveva un valore della produzione superiore a 2 milioni di euro; nel 2024, la quota è salita al 26,6%.

Distribuzione del campione nazionale per classe dimensionale



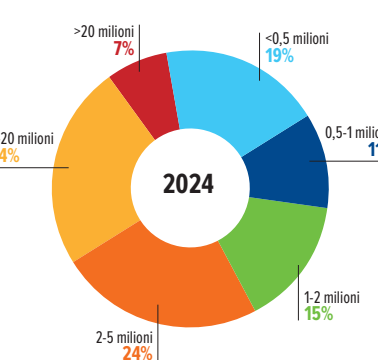
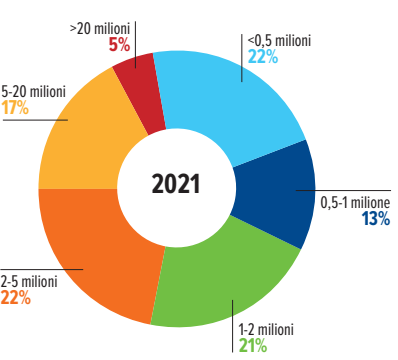
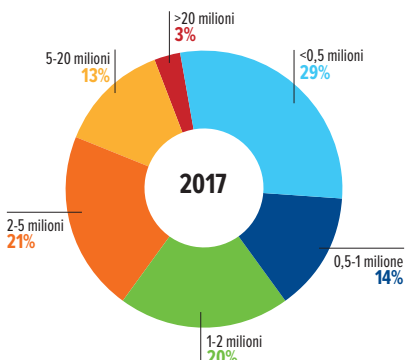
Per quanto riguarda il Centro, è stato effettuato un doppio livello di approfondimento: si è analizzata la distribuzione del campione complessivo e quello delle imprese associate all'Ance. Il campione complessivo di imprese ha visto una crescita del peso delle imprese con valore di produzione maggiore di 2 milioni dal 15% del 2017 al 24% del 2024.

Distribuzione delle imprese di costruzioni del Centro per classe dimensionale



Il campione di imprese associate all'Ance del Centro 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 36 al 55%.

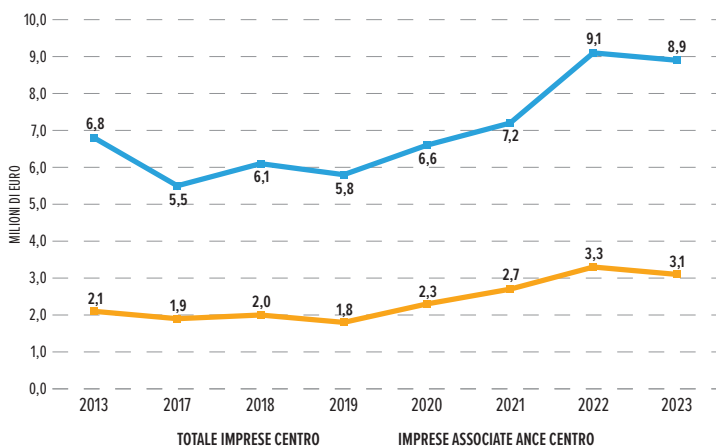
Distribuzione delle imprese di costruzioni associate Ance del Centro per classe dimensionale



## ITALIA • CENTRO

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 Centro presenta una dimensione media di **3,1 milioni di euro**, circa un terzo di quella delle imprese associate all'Ance (**8,9 milioni di euro**).

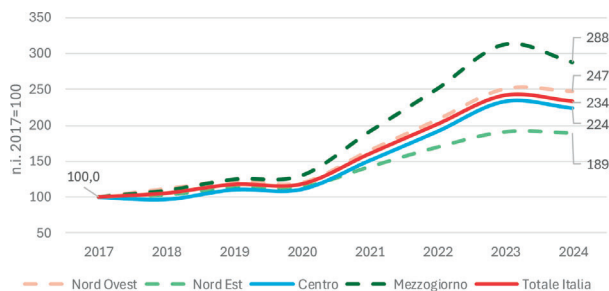
Evoluzione della dimensione media delle imprese del Centro



### 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 Centro la crescita è stata in linea con la media italiana (+125%).

Andamento del valore della produzione

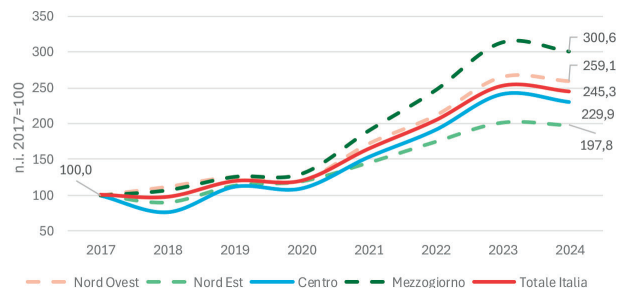


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

	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
<b>Totale Italia</b>	<b>54.676.655</b>	<b>127.934.874</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-3,4</b>	<b>134,0</b>

Il **valore aggiunto**<sup>1</sup> è cresciuto sensibilmente nel periodo 2017-2024: +145% a livello nazionale, +129% nel Centro. Anche in questo caso, la dinamica del Centro risulta molto simile 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

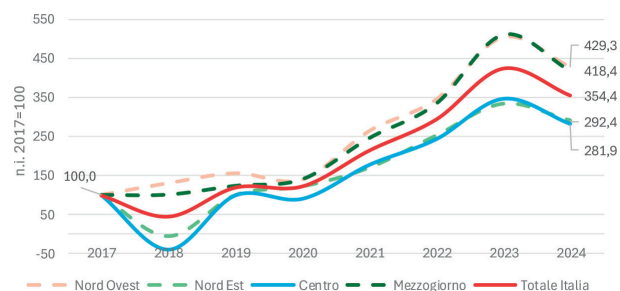
	Migliaia di euro		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	4.490.703	11.637.310	29,1	30,8	-2,2	159,1
Nord Est	4.048.395	8.008.471	26,2	21,2	-1,9	97,8
Centro	3.552.292	8.165.677	23,0	21,6	-4,5	129,9
Mezzogiorno	3.336.025	10.026.714	21,6	26,5	-4,0	200,6
<b>Totale Italia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

<sup>1</sup> 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 • CENTRO

La marginalità è aumentata in modo significativo: l'**EBITDA**<sup>2</sup> è cresciuto del 254% a livello nazionale, mentre il Centro ha avuto una performance leggermente più contenuta: +182%. Nel 2024, c'è stata una prima battuta d'arresto: -16% per l'Italia, -18% per il Centro.

### Andamento dell'EBITDA

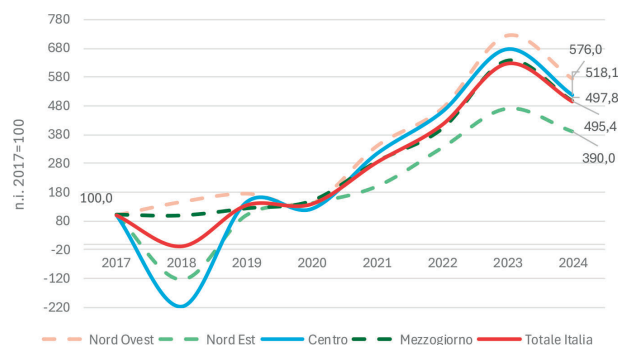


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

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
<b>Totale Italia</b>	<b>4.147.233</b>	<b>14.696.261</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-16,2</b>	<b>254,4</b>

L'**EBIT**<sup>3</sup> ha registrato una crescita ancora più marcata, sia a livello nazionale, che nel Centro. In Italia, a livello aggregato negli anni 2017-2024 l'aumento è stato del 395%. Le performance delle imprese del Centro sono state migliori: +418% negli anni 2017-24. Nel 2024 si è registrato il primo dato negativo (-21% a livello nazionale, -23,5% per il Centro).

### Andamento dell'EBIT



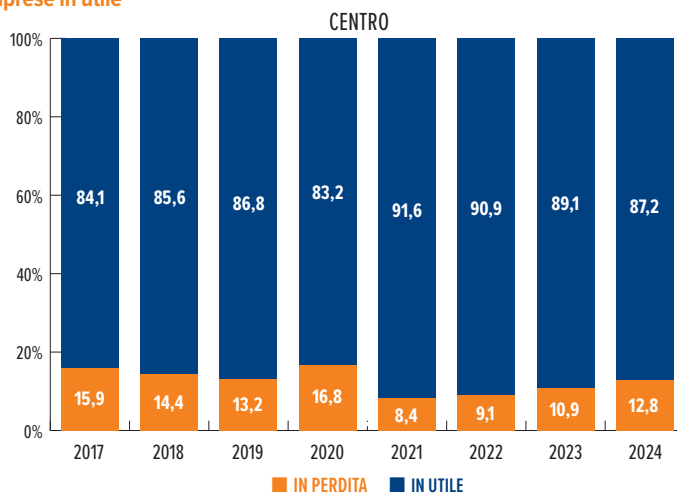
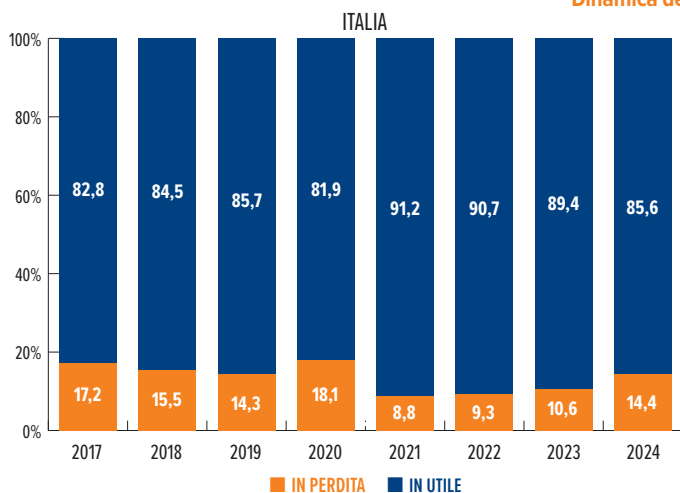
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

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
<b>Totale Italia</b>	<b>2.355.465</b>	<b>11.669.851</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-21,0</b>	<b>395,4</b>

Questa dinamica molto positiva dal punto di vista della redditività ha avuto, come diretta conseguenza, una **netta diminuzione della rischiosità aggregata**. Andando a considerare il rapporto tra le imprese in utile e quelle in perdita, è possibile notare che le associate in utile sono passate, nel periodo 2017-24 dall'82,8% all'85,6% (erano il 72% del 2013). C'è stata una lieve flessione negli ultimi due anni, ma la situazione rimane positiva e significativamente migliore rispetto a 10 anni fa.

Il miglioramento ha riguardato anche il Centro: nel 2017, l'84% delle imprese era in utile (77,7% nel 2013), nel 2024 l'87,2%.

### Dinamica delle imprese in utile



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

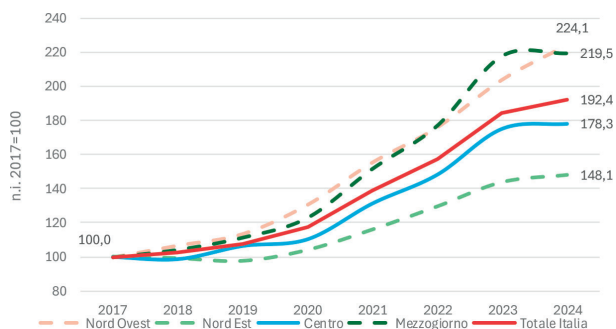
<sup>2</sup> EBITDA: acronimo di Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization ed è il sinonimo di Margine Operativo Lordo (MOL). Rappresenta l'utile prima di oneri finanziari, tasse, svalutazioni e ammortamenti ed è ottenuto come: Valore della produzione - Costi delle materie prime - Costi dei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

<sup>3</sup> 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 • CENTRO

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 Centro il miglioramento è stato ancora più eclatante: +78% tra il 2017 e il 2024.

### Andamento dell'attivo totale



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

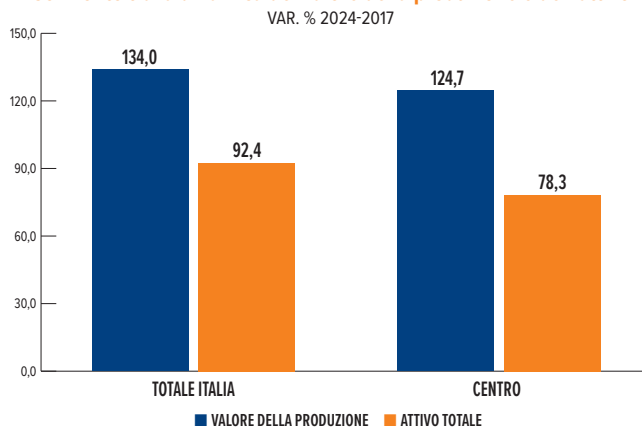
Migliaia di euro	Peso %		Variazioni %			
	2017	2024	2017	2024		
Nord Ovest	27.168.013	60.872.054	28,3	33,0	9,9	124,1
Nord Est	25.046.844	37.104.816	26,1	20,1	3,0	48,1
Centro	22.764.041	40.583.419	23,7	22,0	1,7	78,3
Mezzogiorno	20.946.518	45.987.981	21,8	24,9	0,7	119,5
<b>Totale Italia</b>	<b>95.925.415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

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%).

Un discorso simile vale per il Centro: +125% il valore della produzione, +78% l'attivo totale.

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

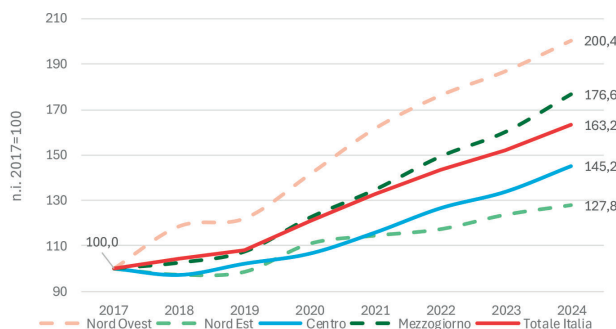


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

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 2017-24, le immobilizzazioni sono aumentate del 63% (+7,3% nel 2024 rispetto al 2023). Il trend del Centro è stato meno sostenuto: +45% tra il 2017 e il 2024, +8,4% nel 2024.

### Andamento delle immobilizzazioni



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

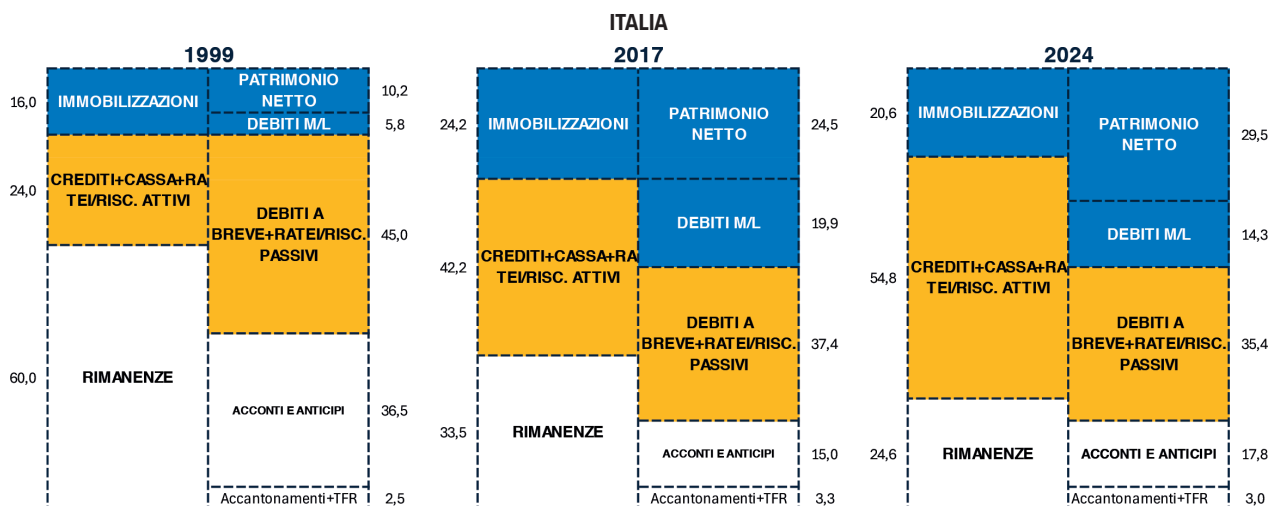
Migliaia di euro	Peso %		Variazioni %			
	2017	2024	2017	2024		
Nord Ovest	6.756.900	13.540.057	29,2	35,8	7,2	100,4
Nord Est	5.945.303	7.600.076	25,7	20,1	3,4	27,8
Centro	5.751.276	8.350.824	24,8	22,1	8,4	45,2
Mezzogiorno	4.699.260	8.300.214	20,3	22,0	10,3	76,6
<b>Associate Italia</b>	<b>23.152.738</b>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

## ITALIA • CENTRO

### 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**<sup>4</sup>, indicatore utilizzato per vedere se c'è equilibrio tra il valore delle immobilizzazioni e il patrimonio netto.

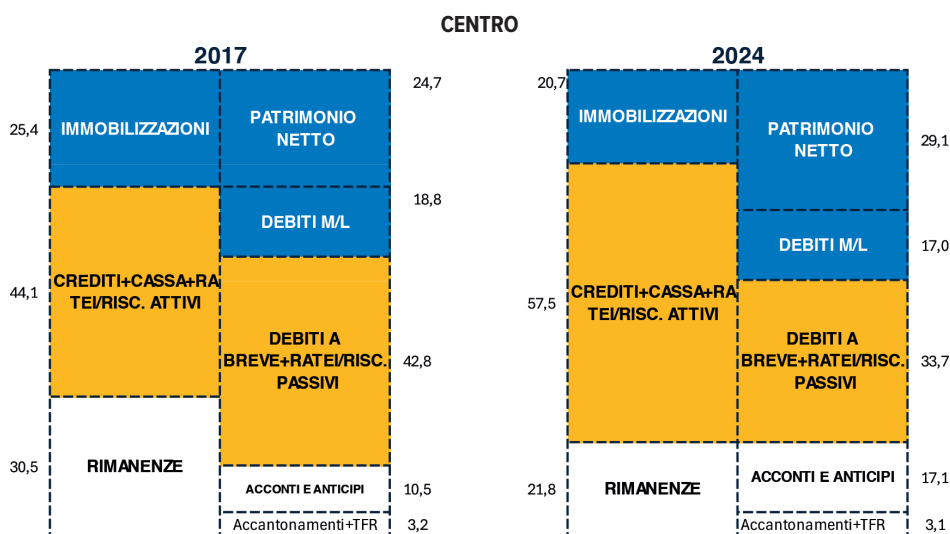
Mentre nel 1999, questo margine non era rispettato (il valore delle immobilizzazioni era di 1/3 superiore rispetto al patrimonio netto), nel 2017 la situazione già risulta molto migliorata: il patrimonio netto risulta pari al valore delle immobilizzazioni. Il percorso di rafforzamento patrimoniale è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



Anche il **Margine di Struttura Secondario**<sup>5</sup> (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 Centro conseguono risultati in linea con la media nazionale.

La **patrimonializzazione**, ancora in crescita, continua ad essere ad un livello adeguato rispetto alle immobilizzazioni. I **Margine 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 44,1 al 57,5 dell'attivo totale tra il 2017 e il 2024.



<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 • CENTRO

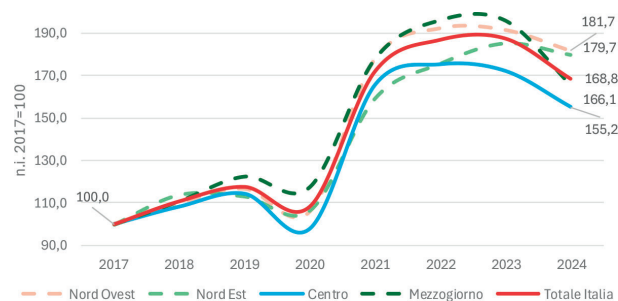
### CAPACITÀ REDDITUALE DELLE IMPRESE E SOSTENIBILITÀ DELL'INDEBITAMENTO

#### Redditività operativa

La redditività del capitale investito nella gestione caratteristica (ROI - Return on Investment<sup>6</sup>) è aumentata significativamente rispetto al 2017, sia a livello nazionale, che nel Centro.

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

#### ROI - Redditività del capitale investito



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

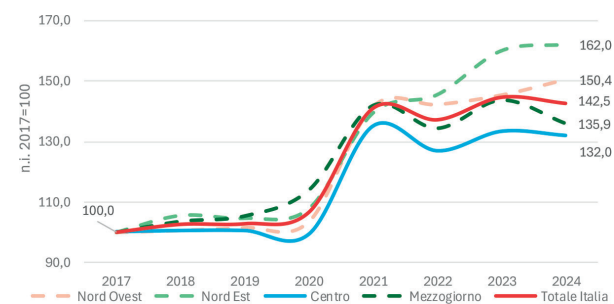
#### EBIT Caratterist./Capitale Investito nella gest. caratter. (\*)

	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
<b>Totale Italia</b>	<b>4,4</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>	<b>4,8</b>	<b>7,6</b>	<b>8,2</b>	<b>8,3</b>	<b>7,4</b>

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

Per quanto riguarda la redditività delle vendite (ROS - Return On Sales<sup>7</sup>), ovvero la capacità dell'impresa di trattenere reddito dalle vendite, si è assistito, sia a livello nazionale, che nella macroarea del Centro, ad una accelerazione importante: dal 4,2% del 2013, si è passati al 7,1% del 2024 (per il Centro la crescita è stata ancora più eclatante, dal 4,8 al 6,7%).

#### ROS - Redditività delle vendite

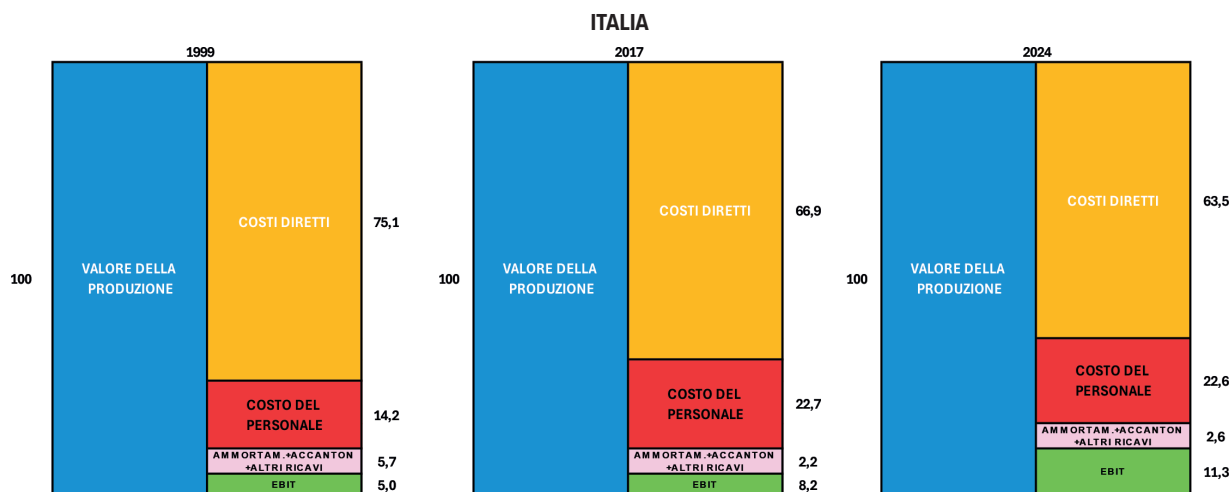


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

#### (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
<b>Totale Italia</b>	<b>5,0</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>5,3</b>	<b>7,0</b>	<b>6,8</b>	<b>7,2</b>	<b>7,1</b>

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**<sup>8</sup> (pari al 63,5% del totale nel 2024 contro il 75,1% del 1999).



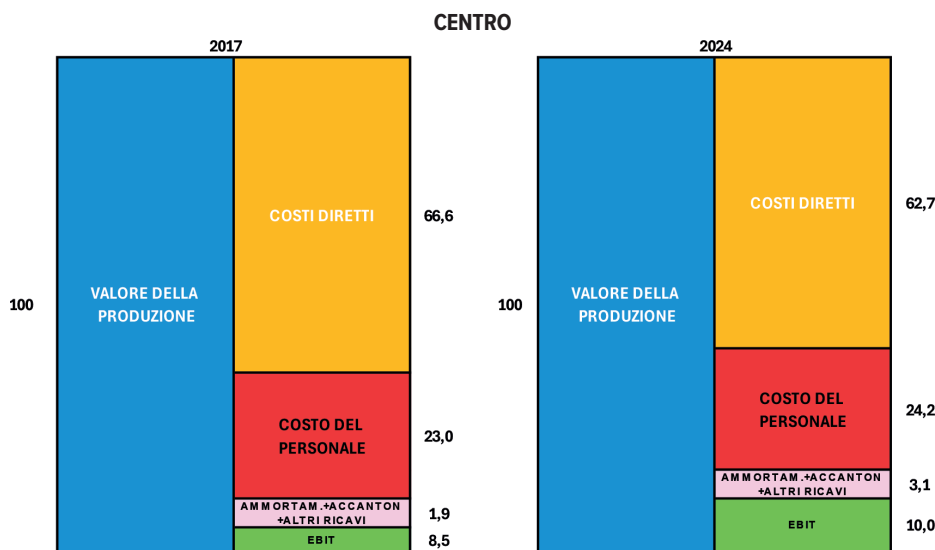
<sup>6</sup> ROI - Return On Investment: Margine Operativo Netto (MON)/Capitale investito nella gestione caratteristica; indica la capacità degli investimenti nella gestione caratteristica (core business dell'azienda) di "produrre" reddito operativo.

<sup>7</sup> 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.

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

# ITALIA • CENTRO

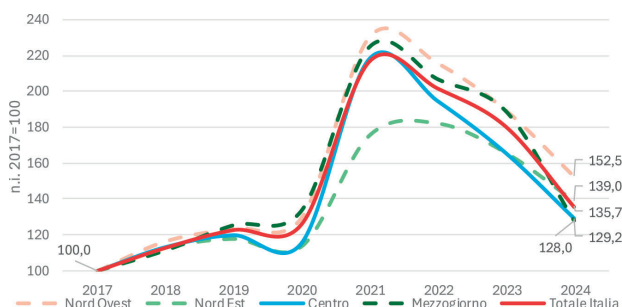
In crescita il costo del personale (passato dal 14,2% del 1999 al 22,6% del 2024) mentre risulta in diminuzione il peso degli ammortamenti (dal 5,7 al 2,6%). Cresce dal 5 all'11,3% il Margine Operativo Netto (MON o EBIT). La struttura del Conto Economico medio delle imprese del Centro ricalca quella nazionale: il peso leggermente maggiore del costo del lavoro (24,2%) porta ad un Margine Operativo Netto leggermente più contenuto (10%).



### Redditività netta del capitale

La redditività netta del capitale (ROE - Return On Equity<sup>9</sup>) ha avuto un significativo aumento fino al 2021. Nel 2013, il ROE si attestava al 2,8% a livello nazionale (3,1% per il Centro). Dal 2017 al 2021, la redditività del capitale ha oscillato tra il 10,6 e il 22,9% per il campione nazionale (tra il 10,9 e il 23,8% per il Centro). Nel 2024, il ROE ha raggiunto il 14,3% a livello nazionale, il 14,1% per il Centro, un valore paragonabile alla redditività del capitale per il settore manifatturiero.

### ROE - Redditività del capitale proprio

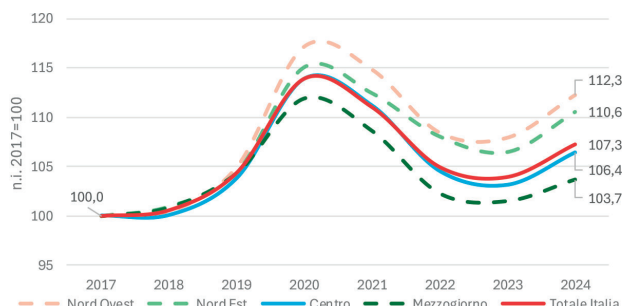


	(Utile-Perdita esercizio/Patrimonio netto)							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	10,1	11,8	12,5	13,1	23,3	21,8	19,1	15,4
Nord Est	10,7	12,1	12,6	12,2	18,8	19,5	17,8	14,9
Centro	10,9	12,3	13,1	12,6	23,8	21,2	18,0	14,1
Mezzogiorno	10,6	11,8	13,3	14,2	23,8	21,9	20,0	13,6
<b>Totale Italia</b>	<b>10,6</b>	<b>11,9</b>	<b>13,0</b>	<b>13,3</b>	<b>22,9</b>	<b>21,3</b>	<b>19,1</b>	<b>14,3</b>

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

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

### Utile Netto/EBIT



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



<sup>9</sup> 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).

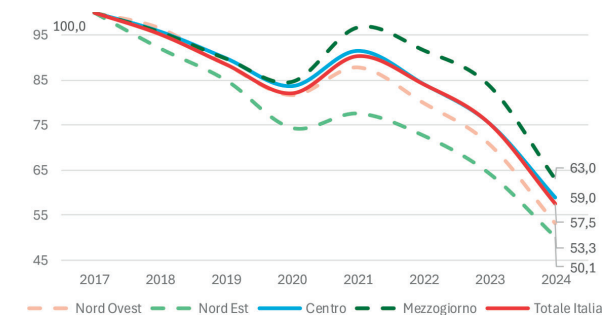
## ITALIA • CENTRO

### Indebitamento e sua sostenibilità

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

Nel Centro la situazione è in linea con la media nazionale: da 3,5 volte del 2017, l'indebitamento è diminuito 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

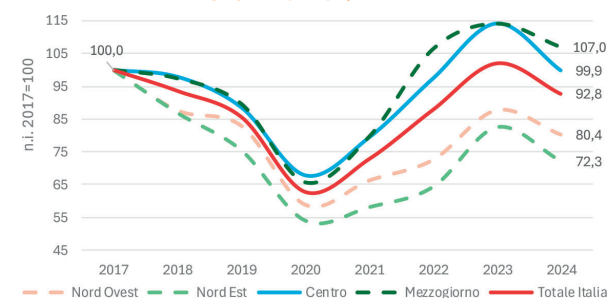
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	3,3	3,2	3,0	2,7	2,9	2,7	2,4	1,8
Nord Est	3,5	3,3	3,0	2,6	2,7	2,6	2,3	1,8
Centro	3,4	3,3	3,1	2,9	3,1	2,9	2,6	2,0
Mezzogiorno	3,2	3,1	2,9	2,7	3,1	2,9	2,7	2,0
<b>Totale Italia</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5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

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 il 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 Centro, il valore del 2024 (4,4%) è allo stesso livello del 2017, ma in diminuzione rispetto al 2023 (5%).

Oneri finanziari/EBITDA



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

Oneri finanziari/EBITDA (MOL)

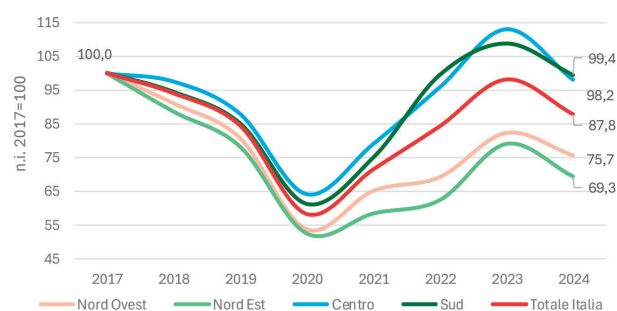
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	4,9	4,3	4,1	2,9	3,3	3,6	4,3	4,0
Nord Est	5,4	4,7	4,1	2,9	3,1	3,5	4,4	3,9
Centro	4,4	4,3	3,9	3,0	3,5	4,3	5,0	4,4
Mezzogiorno	3,6	3,5	3,2	2,3	2,8	3,8	4,1	3,8
<b>Totale Italia</b>	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>4,4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

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
<b>Totale province</b>	<b>785.382</b>	<b>710.518</b>	<b>720.521</b>	<b>766.756</b>	<b>172.051</b>	<b>201.344</b>	<b>174.892</b>	<b>218.469</b>
	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
<b>Totale province</b>	<b>4,8</b>	<b>-9,5</b>	<b>1,4</b>	<b>6,4</b>	<b>11,0</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>	<b>0,4</b>

\* 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.

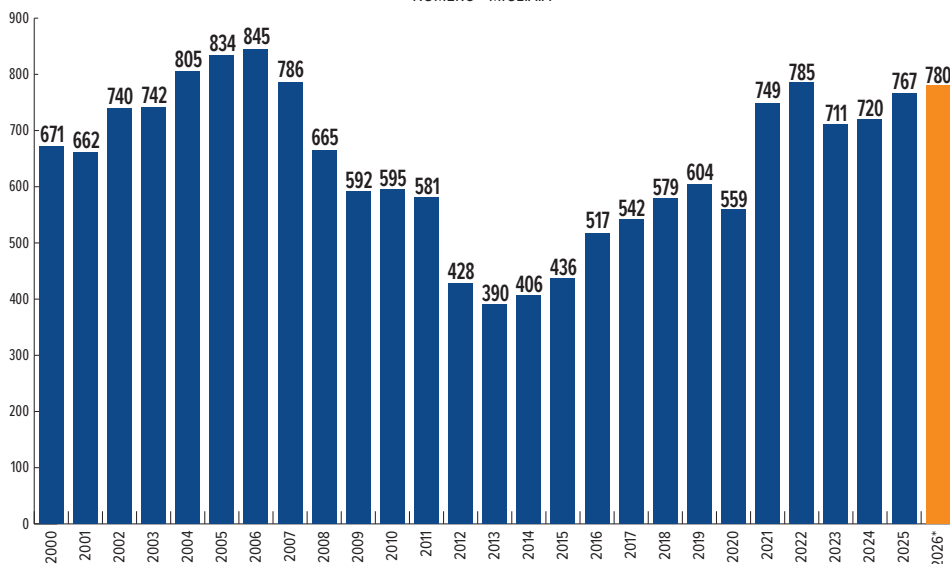
Tale dinamica si colloca all'interno di un processo più ampio di ridefinizione della domanda abitativa. Nel corso dell'ultimo decennio, i mutamenti demografici e sociali hanno infatti contribuito all'emersione di nuovi fabbisogni, connessi non solo all'accesso alla proprietà, ma anche a modalità di utilizzo 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
<b>ITALIA</b>	<b>2.434</b>	<b>9,2</b>
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 superfici 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'abitazione<sup>1</sup>, anche escludendo le famiglie con i redditi più bassi, emerge che per i nuclei collocati nel secondo quintile di reddito (pari nella media dei capoluoghi, a circa 20.500 euro e riconducibili alla cosiddetta "fascia grigia"), la casa di proprietà rimane un obiettivo irraggiungibile. In tal senso, l'indicatore supera ampiamente la soglia critica del 30%, attestandosi in media al 41,7%. I valori più elevati 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 locazione<sup>2</sup> 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.

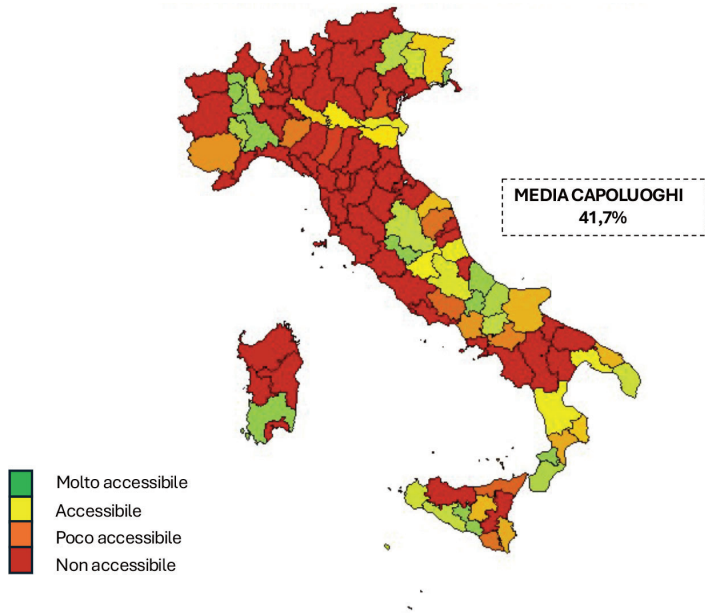
<sup>1</sup> L'indice è definito dal rapporto tra la rata del mutuo (funzione del prezzo di compravendita dell'immobile, della durata del finanziamento e del tasso annuo nominale applicato all'importo dello stesso) e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. La soglia oltre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

<sup>2</sup> 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

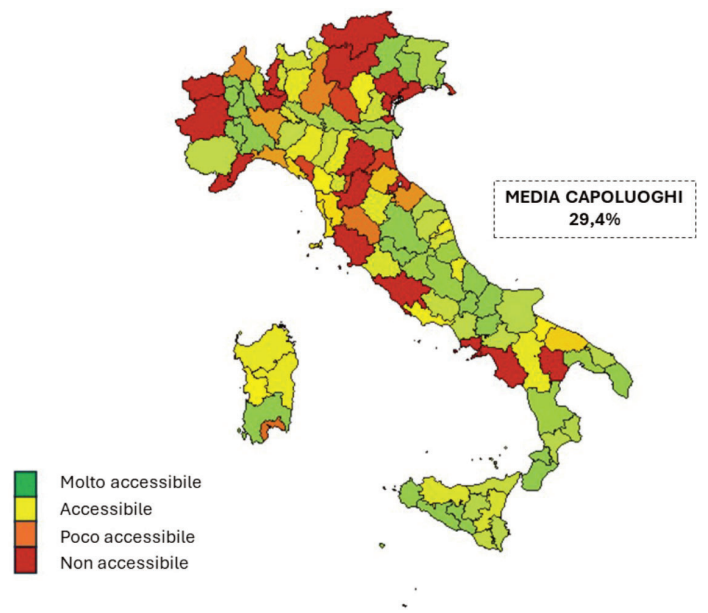


\* È stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile

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.

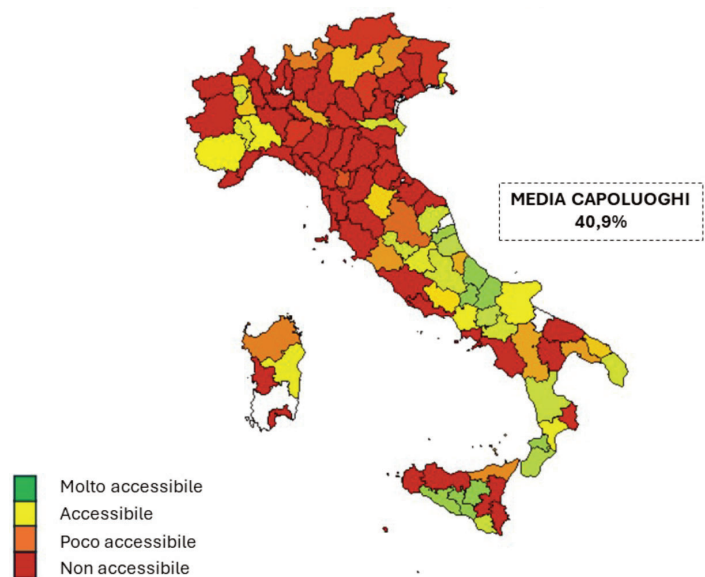
L'accessibilità della casa si conferma quindi una delle criticità più rilevanti del contesto socioeconomico attuale, come evidenziano con chiarezza i dati richiamati. Si tratta inoltre di un problema che non incide soltanto sul benessere delle famiglie, ma rappresenta anche un vincolo alla mobilità dei 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

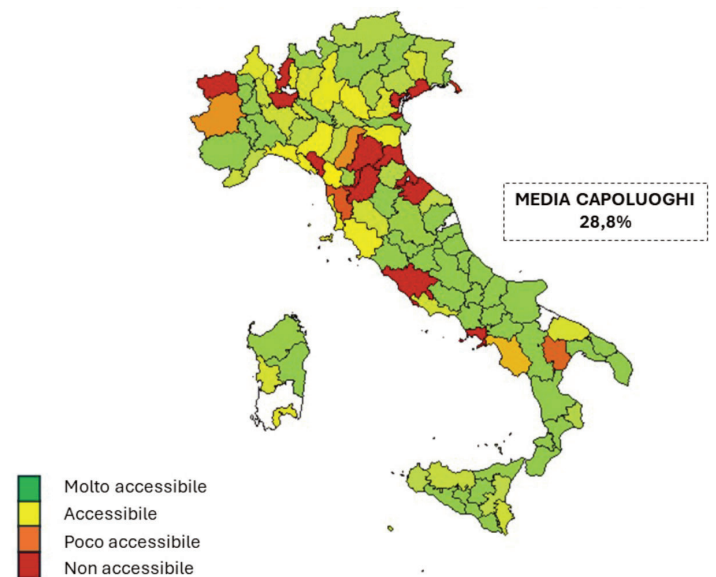
FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE DI REDDITO\*\* - 2024



\* 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

# TOSCANA

**Il mercato immobiliare residenziale della Toscana nel 2025 manifesta una decisa ripartenza, invertendo la tendenza negativa che ha caratterizzato l'ultimo biennio.** Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, lo scorso anno si è chiuso con più di 51.500 compravendite residenziali, in aumento del +9,4% rispetto al 2024. L'analisi trimestrale dei dati evidenzia, tuttavia, un progressivo rallentamento dell'intensità della crescita nel corso dell'anno: al mercato incremento registrato nel primo trimestre (+14,4%) hanno fatto seguito variazioni ancora positive, ma via via più contenute, pari al +10,7% nel secondo trimestre, al +8% nel terzo e al +5,8% nel quarto. L'aumento delle compravendite nel 2025 (+9,4%) ha riguardato in maniera diffusa l'intero territorio regionale, interessando maggiormente i comuni minori (+9,9%) rispetto ai capoluoghi (+8,5%).

L'andamento positivo dei volumi di compravendita in Toscana, in linea con quanto osservato a livello nazionale, è stato certamente favorito dalla politica monetaria espansiva della BCE: le decisioni adottate a partire da giugno 2024, di una progressiva riduzione dei principali tassi di riferimento, hanno, infatti, prodotto effetti positivi nel tempo, migliorando l'accesso al credito. A conferma di ciò, i dati di Banca d'Italia registrano nel 2025 un aumento del +34,4% dei nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione. Disarticolando l'analisi a livello provinciale, si osserva come l'aumento nel numero di abitazioni compravendute riguardi tutte le province, con incrementi che oscillano tra il +3,6% di Firenze e il +17,4% di Grosseto. In particolare, nelle province di Lucca (+6,8%), Livorno (+7,2%), Arezzo (+9,3%), Massa-Car-

rara (+9,7%), Siena (+13,6%), Pistoia (+14,8%) e Grosseto (+17,4%) l'espansione dell'attività transattiva è stata più sostenuta nei capoluoghi, caratterizzati da una variazione su base annua compresa tra il +8,1% di Lucca e il +23,4% di Siena. La performance delle città minori, seppur di intensità più contenuta, è altrettanto positiva, soprattutto nelle province di Siena (11,3%), Pistoia (13,5%) e Grosseto (15,9%) dove il tasso di crescita è superiore al 10%.

Invece, l'aumento delle negoziazioni abitative a Firenze (+3,6%), Prato (+13,6%) e a Pisa (13,7%) è attribuibile alla maggior vivacità dei centri minori, sebbene sia opportuno fare una distinzione: Infatti, a Prato e a Pisa i capoluoghi forniscono un contributo più che significativo (+19,5% dei comuni delle aree interne contro il +11,8% di Prato; 13,9% contro il +12,8% di Pisa), mentre a Firenze la spinta dei

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Toscana - NUMERO

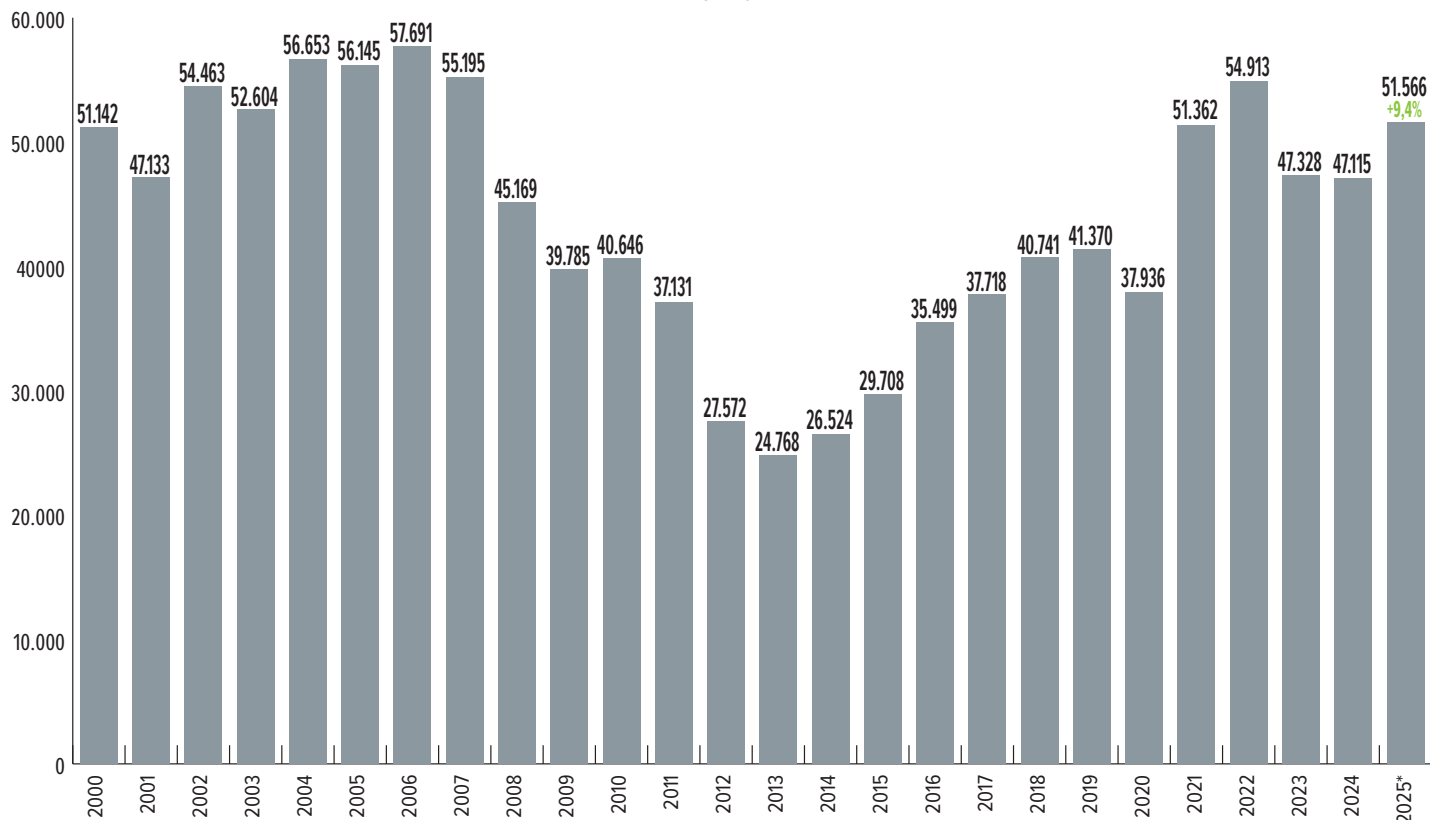
	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comuni capoluogo	18.734	16.179	15.785	17.126	3.943	4.612	3.851	4.719
Altri comuni delle province	36.179	31.149	31.331	34.440	7.717	9.139	7.848	9.736
<b>Totale regione</b>	<b>54.913</b>	<b>47.328</b>	<b>47.115</b>	<b>51.566</b>	<b>11.661</b>	<b>13.751</b>	<b>11.699</b>	<b>14.455</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comuni capoluogo	5,5	-13,6	-2,4	8,5	12,9	12,1	6,7	3,3
Altri comuni delle province	7,7	-13,9	0,6	9,9	15,1	9,9	8,6	7,1
<b>Totale regione</b>	<b>6,9</b>	<b>-13,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>9,4</b>	<b>14,4</b>	<b>10,7</b>	<b>8,0</b>	<b>5,8</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Toscana  
NUMERO



\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

# TOSCANA

comuni minori (+8,5%) è frenata dal calo delle transazioni residenziali nella città capoluogo (-3,8%).

Per il 2026, come già evidenziato, le recenti tensioni legate al conflitto tra Stati Uniti e Iran rendono il quadro previsivo 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 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 Toscana 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 multiscope 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 riguardano tanto gli spazi o i servizi interni, quanto piuttosto il peso economico della sua gestione. Il 63,1% delle famiglie della Toscana, infatti, considera eccessive le spese per il mantenimento della casa. Se poi si amplia lo sguardo alla dimensione collettiva, ossia alla qualità della vita nel quartiere, emergono ulteriori elementi di difficoltà. Nel dettaglio, circa il 30% dei residenti lamenta carenze igienico-ambientali, e tale percentuale supera il 35% per ciò che riguarda le difficoltà nel collegamento col trasporto pubblico. Alla luce di queste evidenze, appare importante promuovere misure orientate alla riorganizzazione degli spazi urbani, puntando su un potenziamento della mobilità integrata e su interventi volti a migliorare il decoro urbano. Allo stesso tempo, tali iniziative

## 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*
AREZZO	4.082	12,5	-14,4	3,5	9,3	20,2	7,9	7,7	3,7
FIRENZE	12.492	3,1	-14,1	1,2	3,6	5,3	9,6	-0,8	0,5
GROSSETO	4.375	2,6	-16,9	-4,7	17,4	17,1	16,3	23,2	14,1
LIVORNO	5.714	5,7	-17,1	-1,6	7,2	13,6	7,3	10,6	-0,1
LUCCA	5.378	9,3	-13,4	-1,4	6,8	12,3	10,3	0,3	4,8
MASSA CARRARA	2.558	6,5	-5,3	-6,9	9,7	-0,5	9,1	11,0	17,2
PISA	6.408	11,1	-14,1	-0,8	13,7	17,9	16,0	11,6	10,2
PRATO	3.055	1,9	-13,2	0,0	13,6	26,7	11,0	11,8	7,9
PISTOIA	3.890	8,6	-10,9	3,1	14,8	28,9	10,8	12,4	10,9
SIENA	3.614	16,5	-11,8	-0,5	13,6	24,2	9,3	16,2	7,1
<b>TOSCANA</b>	<b>51.566</b>	<b>6,9</b>	<b>-13,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>9,4</b>	<b>14,4</b>	<b>10,7</b>	<b>8,0</b>	<b>5,8</b>
<b>CENTRO</b>	<b>153.944</b>	<b>5,1</b>	<b>-13,0</b>	<b>1,7</b>	<b>7,0</b>	<b>12,6</b>	<b>7,5</b>	<b>8,2</b>	<b>1,6</b>
<b>ITALIA</b>	<b>766.756</b>	<b>4,8</b>	<b>-9,5</b>	<b>1,4</b>	<b>6,4</b>	<b>11,0</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>	<b>0,4</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

## Famiglie che riscontrano criticità nell'abitazione - 2025

AREA GEOGRAFICA	Spese per l'abitazione troppo alte		MIGLIAIA Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
<b>TOSCANA</b>	<b>1.064</b>	<b>63,1</b>	<b>196</b>	<b>11,6</b>	<b>121</b>	<b>7,2</b>
<b>CENTRO</b>	<b>3.285</b>	<b>60,5</b>	<b>666</b>	<b>12,3</b>	<b>456</b>	<b>8,4</b>
<b>ITALIA</b>	<b>14.979</b>	<b>56,0</b>	<b>3.047</b>	<b>11,4</b>	<b>2.722</b>	<b>10,2</b>

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
<b>TOSCANA</b>	<b>581</b>	<b>34,5</b>	<b>508</b>	<b>30,2</b>	<b>480</b>	<b>28,5</b>
<b>CENTRO</b>	<b>1.889</b>	<b>35,0</b>	<b>1.908</b>	<b>35,3</b>	<b>2.192</b>	<b>40,6</b>
<b>ITALIA</b>	<b>9.173</b>	<b>34,5</b>	<b>10.782</b>	<b>40,6</b>	<b>8.676</b>	<b>32,7</b>

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

## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Arezzo - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.250	1.018	1.011	1.133	275	303	270	284
Altri comuni della provincia	2.964	2.590	2.724	2.949	687	771	658	833
<b>Totale provincia</b>	<b>4.213</b>	<b>3.608</b>	<b>3.735</b>	<b>4.082</b>	<b>963</b>	<b>1.074</b>	<b>928</b>	<b>1.117</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	18,0	-18,6	-0,7	12,1	17,1	15,5	14,1	2,8
Altri comuni della provincia	10,4	-12,6	5,2	8,3	21,5	5,2	5,3	4,0
<b>Totale provincia</b>	<b>12,5</b>	<b>-14,4</b>	<b>3,5</b>	<b>9,3</b>	<b>20,2</b>	<b>7,9</b>	<b>7,7</b>	<b>3,7</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



# TOSCANA



## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Firenze - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	5.560	4.856	4.825	4.643	1.067	1.273	1.002	1.302
Altri comuni della provincia	8.320	7.062	7.233	7.849	1.787	2.132	1.740	2.191
<b>Totale provincia</b>	<b>13.880</b>	<b>11.918</b>	<b>12.057</b>	<b>12.492</b>	<b>2.854</b>	<b>3.405</b>	<b>2.741</b>	<b>3.492</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	2,3	-12,7	-0,6	-3,8	-6,2	3,9	-4,9	-7,6
Altri comuni della provincia	3,7	-15,1	2,4	8,5	13,6	13,2	1,7	6,0
<b>Totale provincia</b>	<b>3,1</b>	<b>-14,1</b>	<b>1,2</b>	<b>3,6</b>	<b>5,3</b>	<b>9,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,5</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Grosseto - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.444	1.143	1.080	1.308	315	366	301	325
Altri comuni della provincia	3.267	2.770	2.647	3.067	698	790	694	886
<b>Totale provincia</b>	<b>4.711</b>	<b>3.913</b>	<b>3.728</b>	<b>4.375</b>	<b>1.013</b>	<b>1.155</b>	<b>995</b>	<b>1.211</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-0,2	-20,9	-5,5	21,0	24,5	37,0	25,2	1,8
Altri comuni della provincia	3,9	-15,2	-4,4	15,9	14,0	8,7	22,3	19,5
<b>Totale provincia</b>	<b>2,6</b>	<b>-16,9</b>	<b>-4,7</b>	<b>17,4</b>	<b>17,1</b>	<b>16,3</b>	<b>23,2</b>	<b>14,1</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Livorno - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	2.476	2.080	2.016	2.228	512	628	546	542
Altri comuni della provincia	4.055	3.337	3.313	3.487	733	957	797	1.000
<b>Totale provincia</b>	<b>6.530</b>	<b>5.416</b>	<b>5.329</b>	<b>5.714</b>	<b>1.244</b>	<b>1.585</b>	<b>1.342</b>	<b>1.543</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	3,3	-16,0	-3,1	10,5	25,0	14,0	9,1	-2,4
Altri comuni della provincia	7,2	-17,7	-0,7	5,2	6,8	3,3	11,7	1,2
<b>Totale provincia</b>	<b>5,7</b>	<b>-17,1</b>	<b>-1,6</b>	<b>7,2</b>	<b>13,6</b>	<b>7,3</b>	<b>10,6</b>	<b>-0,1</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Lucca - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.337	1.163	1.089	1.177	262	304	260	352
Altri comuni della provincia	4.563	3.946	3.947	4.201	946	1.132	914	1.210
<b>Totale provincia</b>	<b>5.901</b>	<b>5.109</b>	<b>5.036</b>	<b>5.378</b>	<b>1.208</b>	<b>1.436</b>	<b>1.174</b>	<b>1.561</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	7,4	-13,0	-6,4	8,1	12,4	11,2	4,3	5,5
Altri comuni della provincia	9,9	-13,5	0,0	6,4	12,3	10,1	-0,8	4,6
<b>Totale provincia</b>	<b>9,3</b>	<b>-13,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,8</b>	<b>12,3</b>	<b>10,3</b>	<b>0,3</b>	<b>4,8</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Massa Carrara - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	864	803	700	834	173	228	201	232
Altri comuni della provincia	1.778	1.700	1.632	1.725	329	457	409	530
<b>Totale provincia</b>	<b>2.642</b>	<b>2.503</b>	<b>2.332</b>	<b>2.558</b>	<b>502</b>	<b>685</b>	<b>609</b>	<b>762</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	9,9	-7,0	-12,9	19,1	9,8	24,8	28,9	13,8
Altri comuni della provincia	5,0	-4,4	-4,0	5,7	-5,2	2,6	3,9	18,7
<b>Totale provincia</b>	<b>6,5</b>	<b>-5,3</b>	<b>-6,9</b>	<b>9,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>9,1</b>	<b>11,0</b>	<b>17,2</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



# TOSCANA



### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Pisa - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.635	1.446	1.444	1.629	362	412	360	495
Altri comuni della provincia	4.984	4.239	4.194	4.778	1.052	1.251	1.132	1.343
<b>Totale provincia</b>	<b>6.619</b>	<b>5.685</b>	<b>5.638</b>	<b>6.408</b>	<b>1.414</b>	<b>1.663</b>	<b>1.493</b>	<b>1.838</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	11,7	-11,6	-0,1	12,8	19,7	7,6	4,6	19,4
Altri comuni della provincia	10,9	-14,9	-1,1	13,9	17,3	19,1	14,0	7,2
<b>Totale provincia</b>	<b>11,1</b>	<b>-14,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>13,7</b>	<b>17,9</b>	<b>16,0</b>	<b>11,6</b>	<b>10,2</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Prato - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	2.359	2.063	2.068	2.312	558	598	502	654
Altri comuni della provincia	738	626	622	743	160	195	191	197
<b>Totale provincia</b>	<b>3.097</b>	<b>2.689</b>	<b>2.690</b>	<b>3.055</b>	<b>718</b>	<b>793</b>	<b>693</b>	<b>852</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	3,0	-12,6	0,3	11,8	24,9	8,7	4,0	11,0
Altri comuni della provincia	-1,6	-15,2	-0,7	19,5	33,8	18,5	38,9	-1,5
<b>Totale provincia</b>	<b>1,9</b>	<b>-13,2</b>	<b>0,0</b>	<b>13,6</b>	<b>26,7</b>	<b>11,0</b>	<b>11,8</b>	<b>7,9</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Pistoia - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.103	981	965	1.138	270	319	239	310
Altri comuni della provincia	2.590	2.307	2.424	2.752	592	730	649	780
<b>Totale provincia</b>	<b>3.693</b>	<b>3.289</b>	<b>3.389</b>	<b>3.890</b>	<b>862</b>	<b>1.050</b>	<b>888</b>	<b>1.091</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	11,0	-11,0	-1,6	17,9	36,7	14,3	14,8	10,5
Altri comuni della provincia	7,6	-10,9	5,1	13,5	25,6	9,4	11,5	11,1
<b>Totale provincia</b>	<b>8,6</b>	<b>-10,9</b>	<b>3,1</b>	<b>14,8</b>	<b>28,9</b>	<b>10,8</b>	<b>12,4</b>	<b>10,9</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Siena - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	705	626	587	725	151	181	171	222
Altri comuni della provincia	2.921	2.573	2.595	2.889	734	724	665	766
<b>Totale provincia</b>	<b>3.626</b>	<b>3.199</b>	<b>3.182</b>	<b>3.614</b>	<b>885</b>	<b>906</b>	<b>835</b>	<b>988</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	9,0	-11,3	-6,2	23,4	24,0	29,0	23,5	18,8
Altri comuni della provincia	18,5	-11,9	0,8	11,3	24,2	5,3	14,5	4,2
<b>Totale provincia</b>	<b>16,5</b>	<b>-11,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>13,6</b>	<b>24,2</b>	<b>9,3</b>	<b>16,2</b>	<b>7,1</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



## TOSCANA

dovrebbero inserirsi in una strategia più ampia di rinnovamento delle città della Toscana, finalizzata alla riqualificazione delle aree più critiche attraverso una sinergia tra obiettivi ambientali, sociali ed economici.

In Toscana, la scarsa disponibilità di alloggi ad un costo sostenibile 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, oltre a colpire duramente le famiglie con un reddito basso, ha progressivamente coinvolto anche le fasce medie, fino a rendere insostenibile il costo di accesso alla casa addirittura alle classi di reddito più elevate, nel caso della città di Firenze.

In tal senso, i risultati dell'indice di accessibilità per l'acquisto di un'abitazione sviluppato dal Centro Studi dell'Ance, restituiscono un quadro decisamente preoccupante: partendo dal secondo quintile di reddito (poco più di 21.500 euro nella media dei capoluoghi), tutti i capoluoghi di provincia sono preclusi. Nel dettaglio, i risultati più critici emergono a Firenze (52,8%) e Massa (46,4%), seguite da Siena, Prato e Grosseto dove per pagare il mutuo è necessario impiegare circa il 40% del proprio reddito. Le rimanenti città superano tutte la soglia critica del 30%, con



## Indice di accessibilità per i capoluoghi

Comune	ACQUISTO ABITAZIONE		
	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*	Famiglie nel 4° quintile*
FIRENZE	52,8%	37,3%	26,0%
MASSA	46,4%	32,7%	22,8%
GROSSETO	42,2%	29,8%	20,8%
PRATO	40,0%	28,2%	19,7%
SIENA	38,7%	27,3%	19,1%
PISA	35,9%	25,3%	17,7%
LIVORNO	35,8%	25,3%	17,6%
LUCCA	35,1%	24,8%	17,3%
CARRARA	33,6%	23,7%	16,6%
AREZZO	32,7%	23,1%	16,1%
PISTOIA	30,5%	21,5%	15,0%

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

valori che oscillano tra il 30,5% di Pistoia e il 35,9% di Pisa.

Con riferimento ai nuclei del terzo quintile (quasi 31.000 euro), la situazione migliora solo in parte, dato che una buona parte dei capoluoghi continua a manifestare criticità evidenti. In tal senso, a Firenze, Massa e Grosseto il rapporto rata-reddito è pari o superiore al 30%, e una condizione di scarsa sostenibilità contraddistingue anche Prato (28,2%) e Siena (27,3%).

Infine, per Firenze, l'indice evidenzia difficoltà di acquisto di una abitazione anche per i nuclei ricadenti nel quarto quintile, ovvero con un reddito netto in media pari a circa 49mila euro. In questo caso, per una famiglia abbiente "tipo", l'acquisto della casa arriva ad assorbire fino al 26% delle disponibilità complessive.

Focalizzando l'attenzione sul mercato della locazione, si delinea un contesto analogo a quanto evidenziato per la proprietà. Trala-

## Indice di accessibilità per i capoluoghi

Comune	LOCAZIONE*		
	Famiglie nel 2° quintile**	Famiglie nel 3° quintile**	Famiglie nel 4° quintile**
FIRENZE	66,9%	47,2%	32,9%
MASSA	49,3%	34,8%	24,3%
PRATO	43,2%	30,5%	21,3%
PISA	40,4%	28,5%	19,9%
LUCCA	36,8%	25,9%	18,1%
GROSSETO	36,3%	25,6%	17,9%
LIVORNO	35,3%	24,9%	17,4%
SIENA	33,0%	23,3%	16,2%
PISTOIA	29,0%	20,4%	14,3%
AREZZO	26,5%	18,7%	13,0%

\*I dati sulle locazioni non sono disponibili per la città di Carrara

\*\*Per ogni quintile si è preso a riferimento il reddito mediano

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

sciando il dato "fuori scala" di Firenze (66,9%), valori molto elevati caratterizzano anche Massa (49,3%), Prato (43,2%) e Pisa (40,4%). Parallelamente Siena, Livorno, Grosseto e Lucca sono comprese in una forbice che oscilla tra il 33% e il 37%, mentre gli unici comuni al di sotto della soglia critica del 30% sono Pistoia e Arezzo, per i quali comunque si segnala una scarsa accessibilità.

Passando al terzo quintile di reddito, le condizioni relative all'affitto risultano tollerabili solo in determinati capoluoghi, poiché Massa e Prato rimangono precluse e Pisa evidenzia un'incidenza compatibile con un forte sovraccarico finanziario. Un discorso a parte invece è da effettuare per Firenze. In particolare, la "città del giglio", oltre ad essere eccessivamente onerosa per la classe media, richiede uno sforzo economico non trascurabile persino per i nuclei appartenenti al quarto quintile, per i quali l'incidenza del canone sul reddito sfiora il 33%.

TOSCANA

**FOCUS** L'ACCESSIBILITÀ ALLA CASA NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

I grandi centri metropolitani costituiscono da sempre dei poli attrattivi: basti pensare che nelle 14 città metropolitane<sup>1</sup>, 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 accessibilità<sup>2</sup> anche per i comuni appartenenti alla città metropolitana, in questo caso di Firenze.

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 (20.500 euro nella media dell'area metropolitana<sup>3</sup>), l'acquisto della casa risulta proibitivo in quasi tutti i comuni

dell'area indipendentemente dalla cintura di appartenenza, fatte salve le piccole municipalità al confine con l'Emilia-Romagna. Notevoli criticità affliggono parimenti il terzo quintile dei redditi (poco più di 29.000 euro nella media dell'area metropolitana) soprattutto nelle città della prima cintura, dove è presente un sistema di trasporto pubblico diffuso e interconnesso con il capoluogo. Tra queste, Fiesole, Scandicci e Bagno a Ripoli sono contraddistinte da un rapporto rata-reddito che supera il 34%, e allo stesso tempo lo sforzo economico per acquistare casa è eccessivo anche nei comuni a forte vocazione turistica locati nelle altre cinture, su tutti Calenzano (33,2%) e Signa (31,4%).

<sup>1</sup> Rapporto Istat, Città metropolitane 2024.

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

<sup>3</sup> Il 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.

**Indice di accessibilità - Acquisto abitazione**

PRIMA CINTURA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*
FIESOLE	51,6%	36,4%
SCANDICCI	49,4%	34,8%
BAGNO A RIPOLI	49,1%	34,6%
SESTO FIORENTINO	48,4%	34,1%
CAMPI BISENZIO	47,5%	33,5%
IMPRUNETA	40,5%	28,6%

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

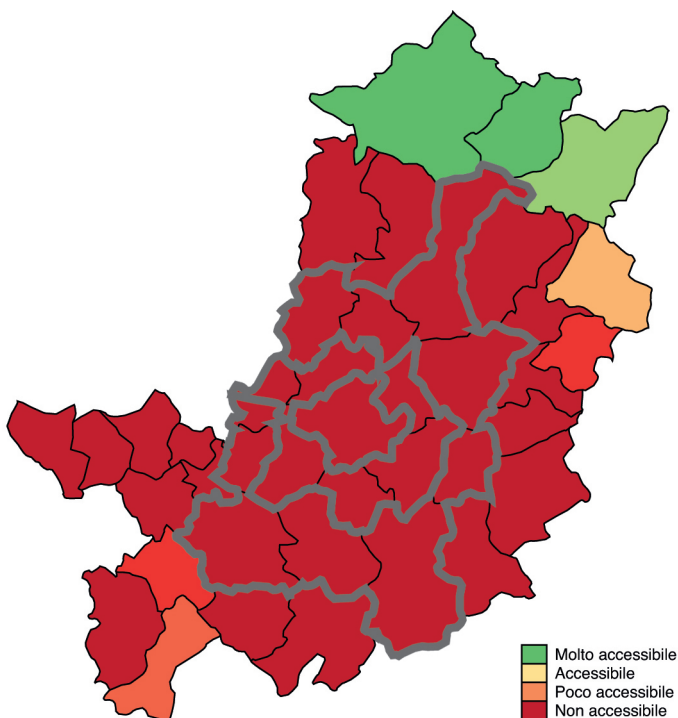
**Indice di accessibilità - Acquisto abitazione**

SECONDA CINTURA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*
CALENZANO	47,0%	33,2%
SIGNA	44,5%	31,4%
LASTRA A SIGNA	42,3%	29,9%
GREVE IN CHIANTI	42,1%	29,7%
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	39,3%	27,7%
PONTASSIEVE	37,0%	26,1%
VAGLIA	36,6%	25,8%
MONTEPERTOLI	35,3%	24,9%
BORGO SAN LORENZO	34,1%	24,0%
RIGNANO SULL'ARNO	31,2%	22,0%

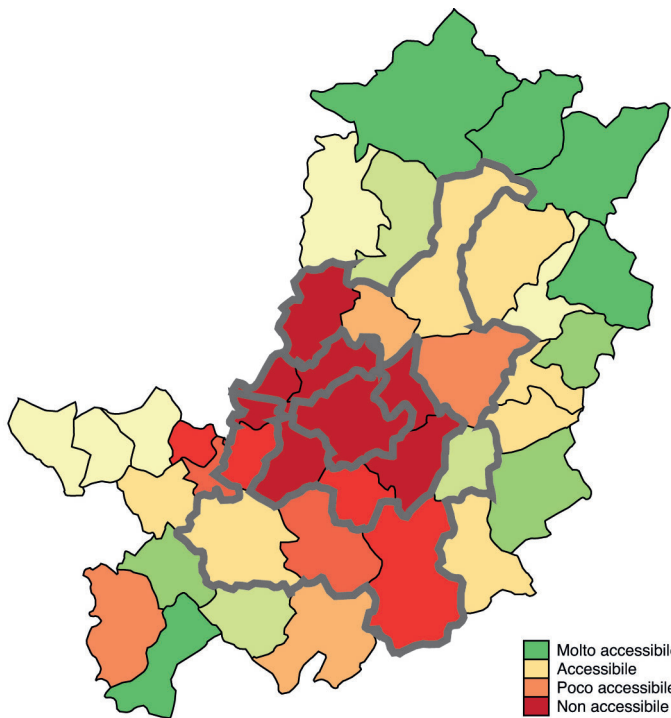
\*Per ogni quintile si è preso a riferimento il reddito mediano  
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca di Italia e MEF

**Città metropolitana di Firenze - 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 Firenze - 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



# I LAVORI PUBBLICI





ITALIA

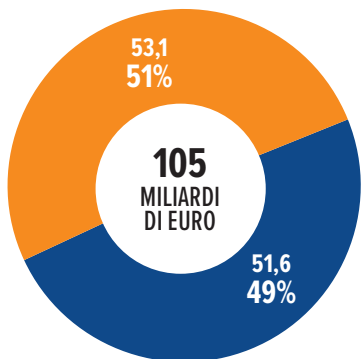
GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

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 ReGIS<sup>1</sup>.

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**<sup>2</sup>, 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**<sup>3</sup>.

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.

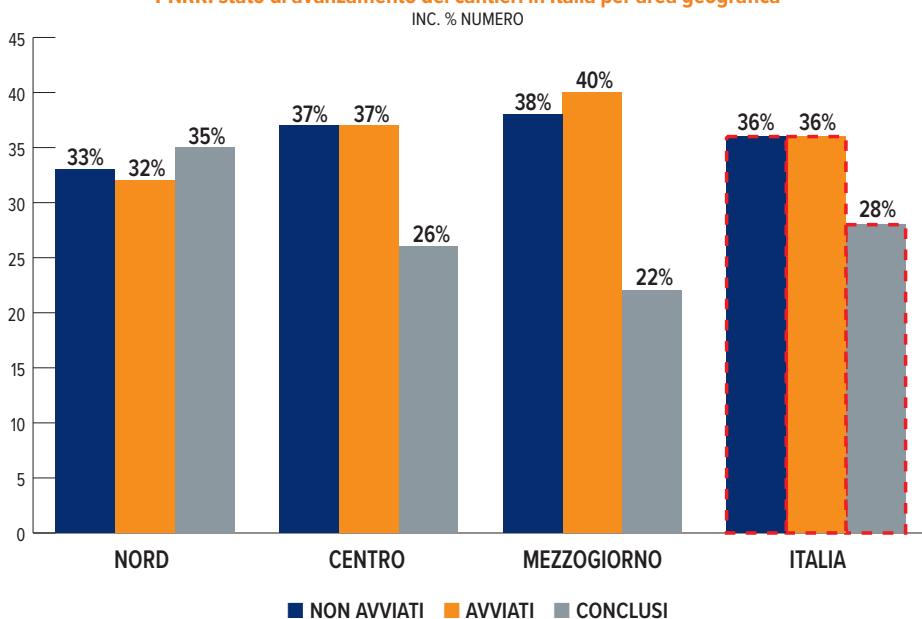
Prima di passare all'analisi dello stato di avanzamento, è opportuno richiamare le gare che non risultano ancora associate all'apertura di un cantiere. Si tratta di **10.243 CIG**, per un importo complessivo di circa **14,9 miliardi di euro**. Il fenomeno riguarda soprattutto interventi di dimensione 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 stimato<sup>4</sup> 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%.

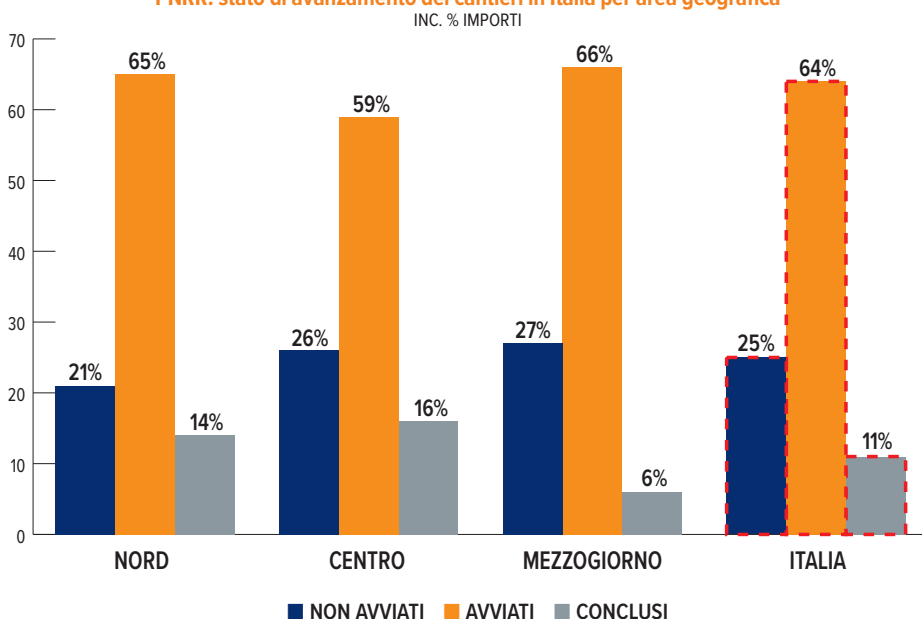
Alla luce di questa classificazione, il **43% dei cantieri risulta concluso**, mentre un ulteriore 32% si colloca in una fase avanzata di realizzazione. Complessivamente, quindi, tre quarti delle opere effettivamente avviate risultano già concluse o in fase avanzata. Il restante 25% si distribuisce tra 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

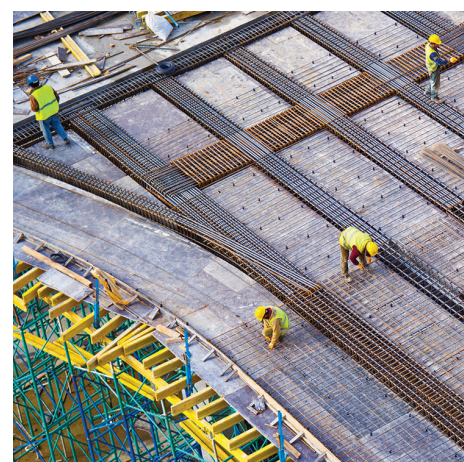


Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile. Elaborazione Ance su dati CNCE\_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

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



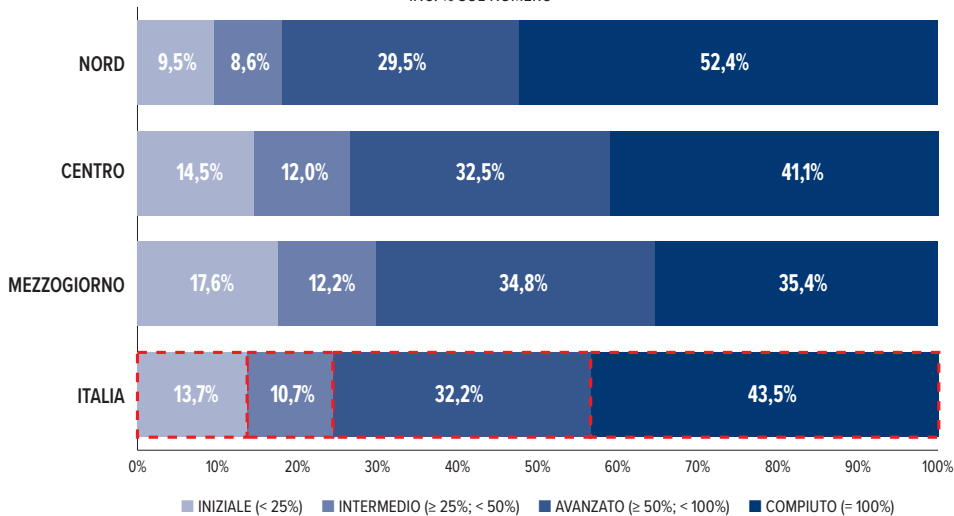
Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile. Elaborazione Ance su dati CNCE\_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026



ITALIA

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri per macroarea

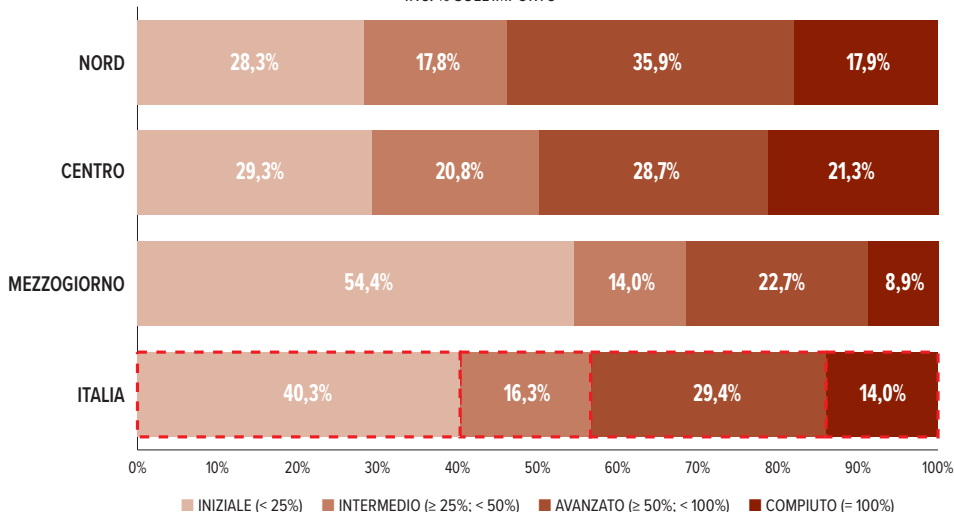
INC. % SUL NUMERO



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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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%
<b>TOTALE</b>	<b>71.740</b>	<b>27.703</b>	<b>38,6%</b>	<b>10.731</b>	<b>15,0%</b>	<b>43.530</b>	<b>14.211</b>	<b>32,6%</b>	<b>5.655</b>	<b>13,0%</b>	<b>28.210</b>	<b>13.492</b>	<b>47,8%</b>	<b>5.076</b>	<b>18,0%</b>

\* 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 Stato<sup>1</sup>, 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 avanza-

## 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%
<b>SUBTOTALE REGIONI</b>	<b>47.954,5</b>	<b>16.802,9</b>	<b>7.225,8</b>	<b>35,0%</b>	<b>15,1%</b>
<b>DI CUI CENTRO-NORD</b>	<b>20.595,7</b>	<b>10.441,4</b>	<b>4.258,2</b>	<b>50,7%</b>	<b>20,7%</b>
<b>DI CUI MEZZOGIORNO</b>	<b>27.358,8</b>	<b>6.361,5</b>	<b>2.967,6</b>	<b>23,3%</b>	<b>10,8%</b>

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato



<sup>1</sup> 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-

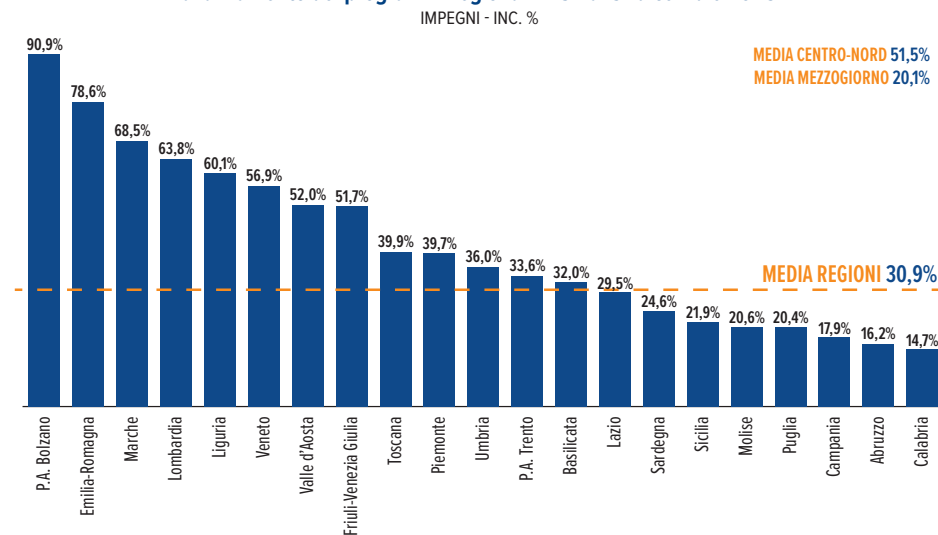
dia complessiva.

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.

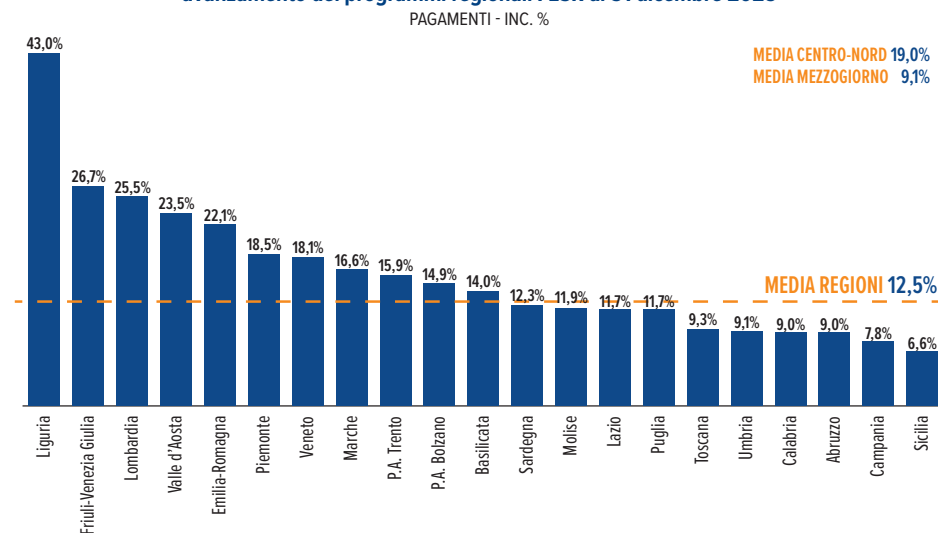
La revisione ha individuato cinque ambiti

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

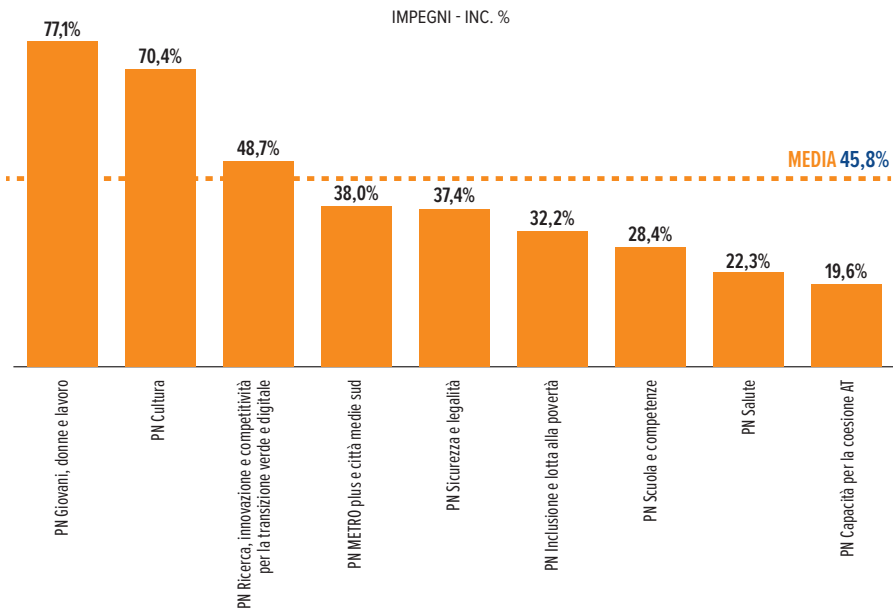
Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2025



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

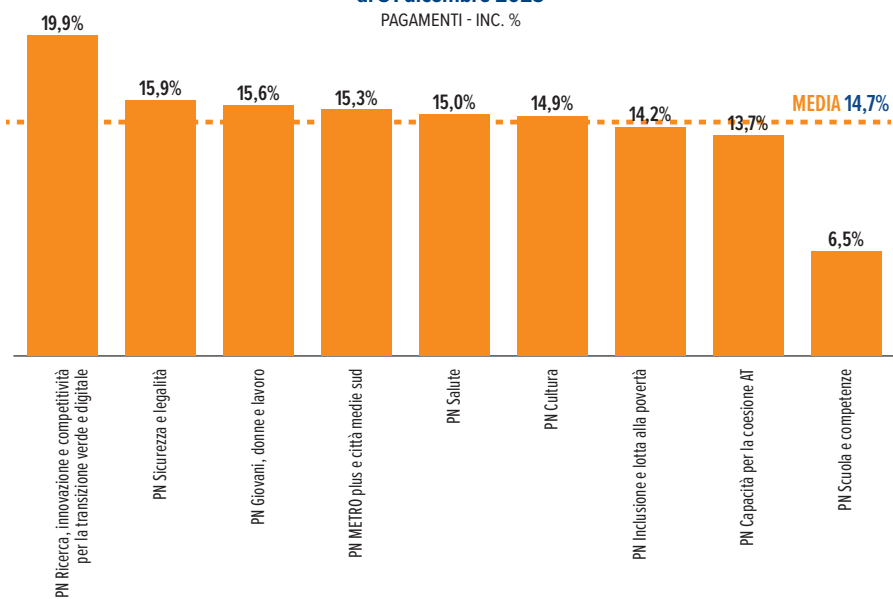
ITALIA

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
<b>TOTALE</b>		<b>4.809</b>
<b>DI CUI CENTRO-NORD</b>		<b>1.111</b>
<b>DI CUI MEZZOGIORNO</b>		<b>3.698</b>

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%
<b>DI CUI CENTRO- NORD</b>	<b>5.302</b>	<b>2.034</b>	<b>875</b>	<b>38,4%</b>	<b>16,5%</b>
<b>DI CUI MEZZOGIORNO</b>	<b>24.042</b>	<b>3.584</b>	<b>1.303</b>	<b>14,9%</b>	<b>5,4%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>29.343</b>	<b>5.617</b>	<b>2.177</b>	<b>19,1%</b>	<b>7,4%</b>

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

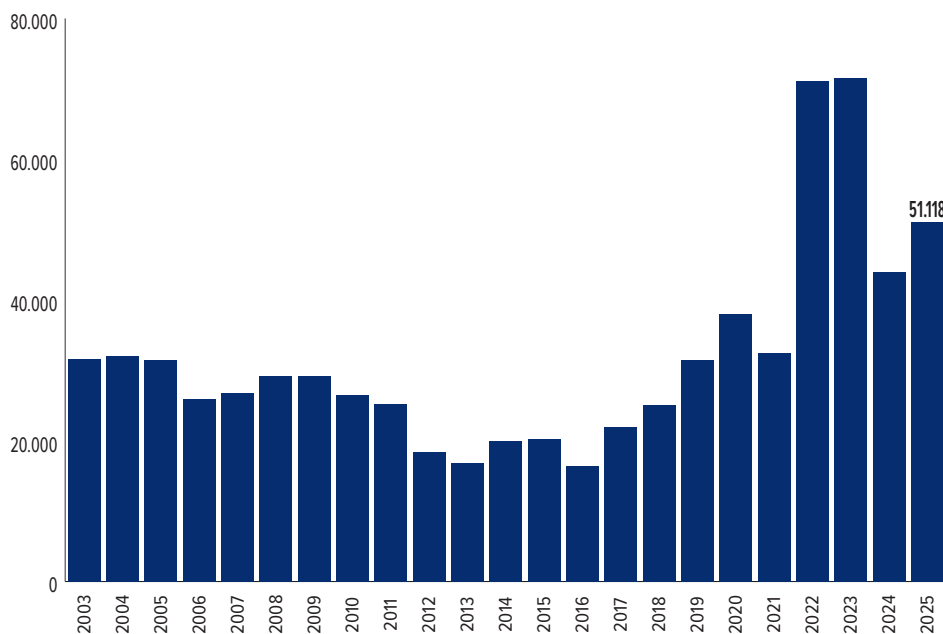
Il 2025 chiude con un risultato positivo, segnando un recupero, seppur parziale, della domanda di lavori pubblici dopo il calo “fisilogico” rilevato l’anno precedente. Nel 2024, infatti, si è assistito ad un netto ridimensionamento rispetto all’eccezionale espansione del biennio 2022-23, trainata dalla 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 della 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
<b>TOTALE</b>	<b>18.980</b>	<b>51.118</b>	<b>29,5</b>	<b>120,8</b>	<b>-27,0</b>	<b>-38,5</b>	<b>6,6</b>	<b>16,1</b>

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).

# TOSCANA

## GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel corso del 2025, il comparto delle opere pubbliche in Toscana ha continuato a registrare una dinamica espansiva, 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 +22,0% rispetto all'anno precedente**. Tale crescita consolida la dinamica positiva osservata negli ultimi anni e rafforzata nella fase successiva alla pandemia. **Dal 2020 gli investimenti dei comuni toscani sono infatti aumentati di circa il 150%**, passando da circa **590 milioni di euro nel 2020 a oltre 1,47 miliardi nel 2025**.

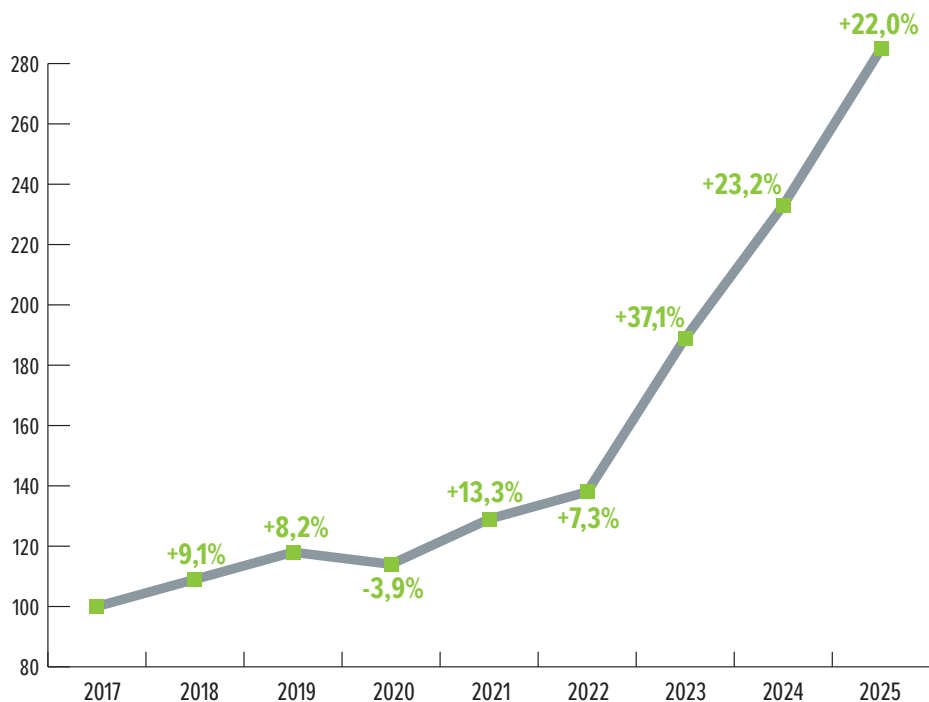
La dinamica degli investimenti nel **2025** risente inoltre dell'avvio operativo della **nuova programmazione europea 2021-2027 della politica di coesione**. Al **31 dicembre 2025** l'Italia ha infatti raggiunto il primo target di spesa previsto per i fondi strutturali, evitando il rischio di disimpegno 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 **+20,1% rispetto al 2024**, pari a **maggiori investimenti per opere pubbliche per circa 207,8 milioni di euro**.

Nel **primo trimestre del 2026** si registra una crescita significativa degli investimenti pubblici locali, con un **incremento del +27,5%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'aumento è sostenuto in particolare dagli investimenti in infrastrutture stradali e nelle opere per la sistemazione del suolo, oltre che dagli interventi sugli edifici pubblici, tra cui scuole e asili nido.

Proprio su questi ultimi si osserva una forte accelerazione della spesa, coerente con la fase finale di attuazione degli interventi finanziati dal PNRR, caratterizzati da obiettivi realizzativi stringenti.

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



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

Con riferimento al **PNRR**, e al **netto degli interventi riconducibili al Superbonus**, gli ultimi dati disponibili<sup>1</sup> consentono di individuare in **Toscana 1.981 progetti (CLP<sup>2</sup>)** in grado di generare attività edilizia, per un totale di **5.679,9 milioni di euro di finanziamento complessivo**, di cui **3.399,9 milioni di euro a valere su risorse PNRR<sup>3</sup>**.

A fronte di tali progetti, è possibile stimare anche l'ammontare dei **pagamenti effettivamente erogati<sup>4</sup>** 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 Toscana risultano erogati complessivamente **2.217,0 milioni di euro**, di

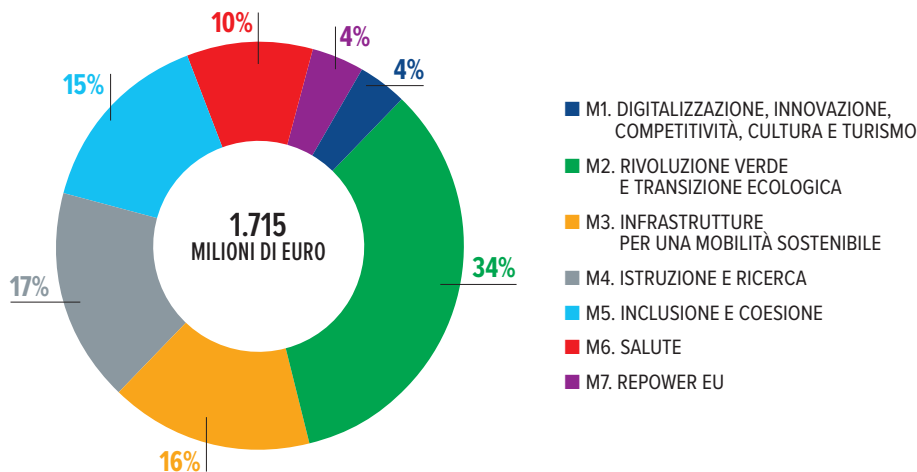
cui **1.715,4 milioni di euro** finanziati con fondi PNRR.

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 **39,0%**, mentre la quota relativa ai soli fondi PNRR raggiunge il **50,5%**.

Analizzando i **pagamenti PNRR per missione**, emerge una prevalenza della **Missione 2**, relativa alla rivoluzione verde e transizione ecologica, con **586,0 milioni di euro** erogati. Seguono la Missione 4, che comprende gli interventi in materia di istruzione e ricerca, con 296,8 milioni di euro, la Mis-



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



Elaborazione Ance su dati Italia Domani, al netto del Superbonus

# TOSCANA

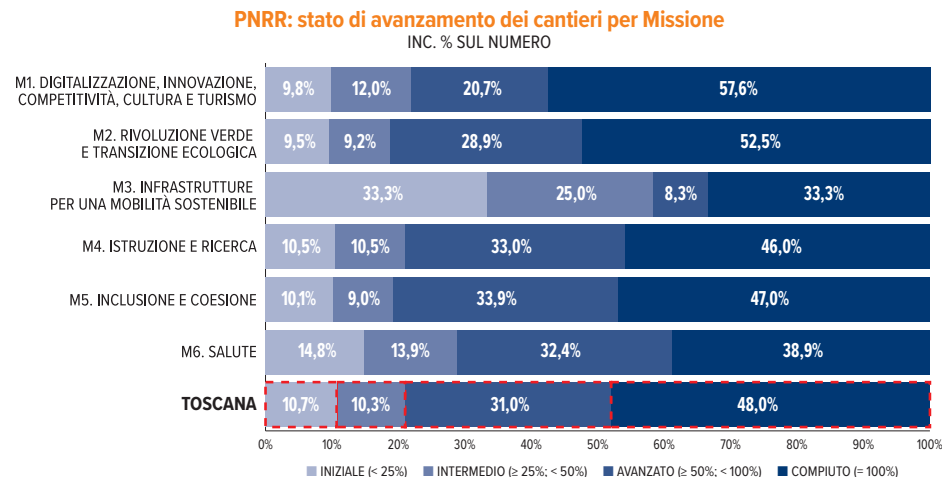
sione 3, relativa alle infrastrutture per una mobilità sostenibile, con 267,2 milioni di euro, e la Missione 5, riferita all'inclusione e coesione, con 260,4 milioni di euro. Più contenuti risultano invece i pagamenti relativi alla Missione 6 (177,8 milioni), alla Missione 1 (66,7 milioni) e alla Missione 7 (60,6 milioni). Il profilo dei pagamenti appare coerente con una struttura del PNRR regionale distribuita tra più missioni. In particolare, il peso della **Missione 2** risulta legato anche ad alcuni interventi di rilievo nel campo della mobilità sostenibile, tra cui il **Sistema tramviario fiorentino** (tratta Libertà-Bagno a Ripoli), che incide in misura significativa sui pagamenti regionali.

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 Toscana il **79% dei cantieri PNRR avviati risulta in fase avanzata o conclusa** (il 31% presenta un avanzamento superiore al 50% e il 48% è già completato). Il quadro regionale appare quindi migliore sia rispetto alla media del Centro, pari al 73,6%, sia rispetto alla media nazionale, pari al 75,7%.

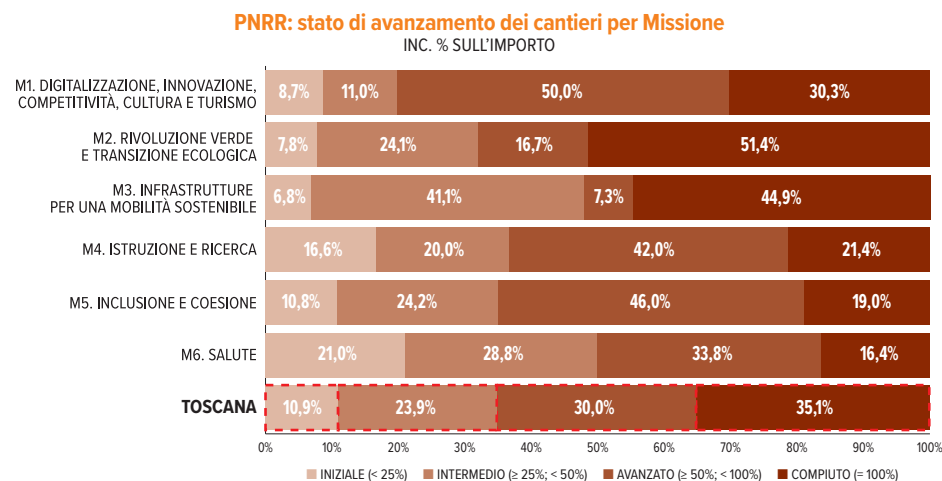
La lettura per importo restituisce un risultato ancora più favorevole: il **65,1% del valore dei cantieri avviati riguarda interventi in fase avanzata o conclusa**, una quota superiore sia alla media del Centro (50%) sia alla media nazionale (43,4%). In particolare, il 30% degli importi si concentra in opere in fase avanzata e il 35,1% in interventi conclusi.

Su questo dato incide soprattutto il buon avanzamento della Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica, che concentra oltre 1 miliardo di euro di investimenti e presenta una quota molto elevata di importi già conclusi. Risultati positivi emergono anche nella Missione 5 - Inclusione e coesione, sostenuta da numerosi interventi diffusi sul territorio, e nella Missione 4 - Istruzione e ricerca.

Nel 2026, il comparto delle opere pubbliche in Toscana continuerà a beneficiare della fase finale di attuazione del PNRR, sostenuta sia dagli interventi ambientali e infrastrutturali sia dagli investimenti diffusi promossi dagli enti territoriali. A rafforzare il quadro re-



Elaborazione Ance su dati CNCE\_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026



Elaborazione Ance su dati CNCE\_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

gionale potrà contribuire anche il proseguimento degli interventi di ricostruzione e ripristino connessi agli eventi alluvionali, con effetti sulla messa in sicurezza del territorio e delle infrastrutture locali. 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 ed europee 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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

## TOSCANA

## I FONDI EUROPEI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Nel ciclo di programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, alla Regione Toscana sono stati assegnati complessivamente **2.312,5 milioni di euro**, comprensivi di risorse europee e cofinanziamento nazionale. Le risorse sono ripartite tra **1.228,8 milioni di euro per il PR FESR** e **1.083,6 milioni di euro per il PR FSE+**.

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, al **31 dicembre 2025** lo stato di attuazione del programma evidenzia un livello di avanzamento superiore alla media nazionale nella fase di impegno, ma ancora contenuto sul fronte della spesa.

Nel dettaglio:

- PR FESR: impegni pari al 39,9% delle risorse previste e pagamenti al 9,3%;
- PR FSE+: impegni pari al 53,0% e pagamenti al 20,0%.

Complessivamente, la Regione Toscana ha impegnato il 46,0% delle risorse disponibili e ha effettuato pagamenti per il 14,3%.

Il livello di impegni risulta superiore alla media nazionale (35,0%), ma inferiore alla media del Centro-Nord (50,7%). Sul fronte dei pagamenti, la regione si colloca leggermente al di sotto della media italiana (15,1%) e ben al di sotto della media del Centro-Nord (20,7%).

L'andamento evidenzia una dinamica più sostenuta del PR FSE+, sia nella fase di impegno sia in quella di spesa, mentre il PR FESR mostra un ritmo di attuazione più lento.

Nel complesso, la Toscana presenta una buona capacità di attivazione delle risorse, ma con una spesa ancora limitata rispetto ai livelli medi dell'area di riferimento.

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 anche la Toscana, con una riallocazione complessiva di **98 milioni di euro sul PR Toscana FESR**. Le risorse aggiuntive risultano interamente indirizzate al rafforzamento della **competitività**. Si tratta di una revisione di rilievo, che conferma la centralità attribuita al sostegno del sistema produttivo.

## 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%
<b>PR TOSCANA FESR</b>	<b>FESR</b>	<b>1.228,8</b>	<b>489,9</b>	<b>114,7</b>	<b>39,9%</b>	<b>9,3%</b>
<b>PR TOSCANA FSE+</b>	<b>FSE+</b>	<b>1.083,6</b>	<b>574,7</b>	<b>216,5</b>	<b>53,0%</b>	<b>20,0%</b>
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%
<b>TOTALE FESR</b>		<b>32.668,5</b>	<b>10.098,3</b>	<b>4.078,1</b>	<b>30,9%</b>	<b>12,5%</b>
<b>DI CUI CENTRO-NORD</b>		<b>11.243,7</b>	<b>6.448,5</b>	<b>2.235,8</b>	<b>57,4%</b>	<b>19,9%</b>
<b>DI CUI MEZZOGIORNO</b>		<b>21.424,9</b>	<b>3.649,8</b>	<b>1.842,3</b>	<b>17,0%</b>	<b>8,6%</b>
<b>TOTALE FSE+</b>		<b>15.286,0</b>	<b>6.704,6</b>	<b>3.147,7</b>	<b>43,9%</b>	<b>20,6%</b>
<b>DI CUI CENTRO-NORD</b>		<b>9.352,1</b>	<b>4.373,8</b>	<b>1.928,6</b>	<b>46,8%</b>	<b>20,6%</b>
<b>DI CUI MEZZOGIORNO</b>		<b>5.933,9</b>	<b>2.521,4</b>	<b>1.293,1</b>	<b>42,5%</b>	<b>21,8%</b>
<b>TOTALE</b>		<b>47.954,5</b>	<b>16.802,9</b>	<b>7.225,8</b>	<b>35,0%</b>	<b>15,1%</b>
<b>DI CUI CENTRO-NORD</b>		<b>24.752,8</b>	<b>10.822,3</b>	<b>4.164,4</b>	<b>43,7%</b>	<b>16,8%</b>
<b>DI CUI MEZZOGIORNO</b>		<b>23.201,6</b>	<b>5.980,6</b>	<b>3.061,4</b>	<b>25,8%</b>	<b>13,2%</b>

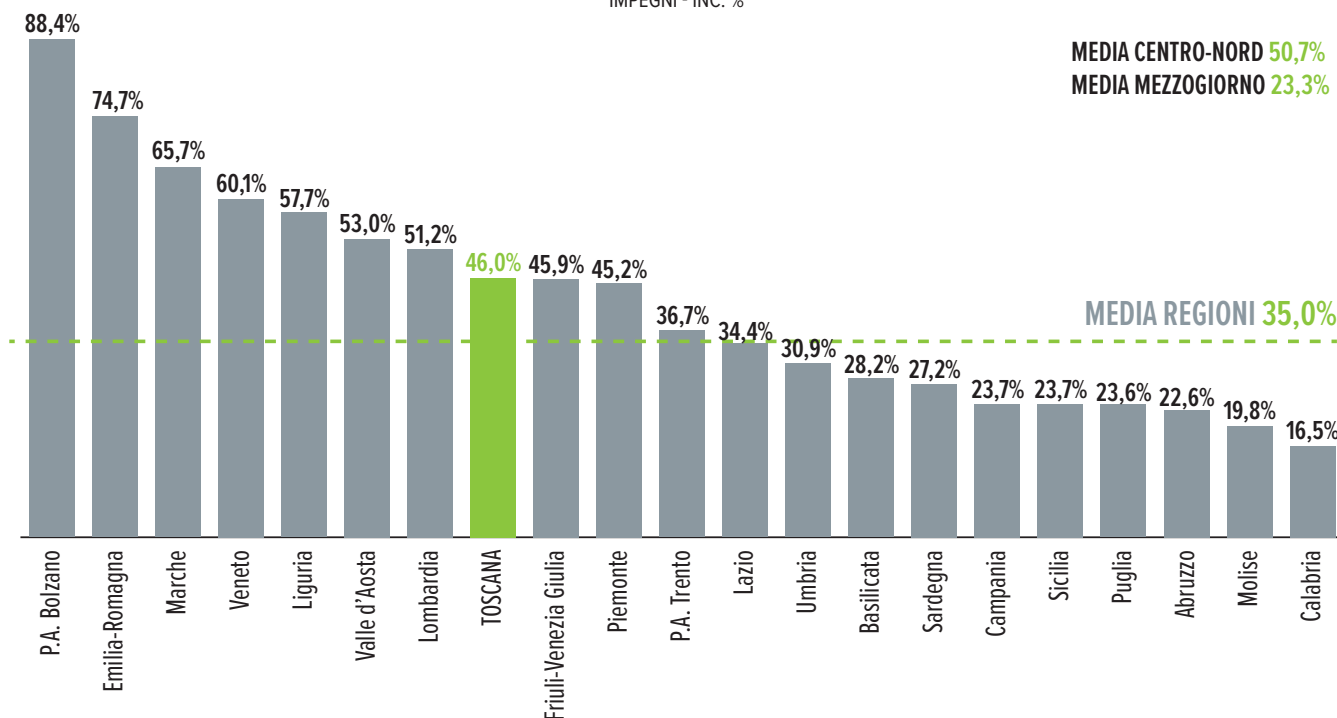
Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

# TOSCANA

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

IMPEGNI - INC. %

MEDIA CENTRO-NORD **50,7%**  
 MEDIA MEZZOGIORNO **23,3%**

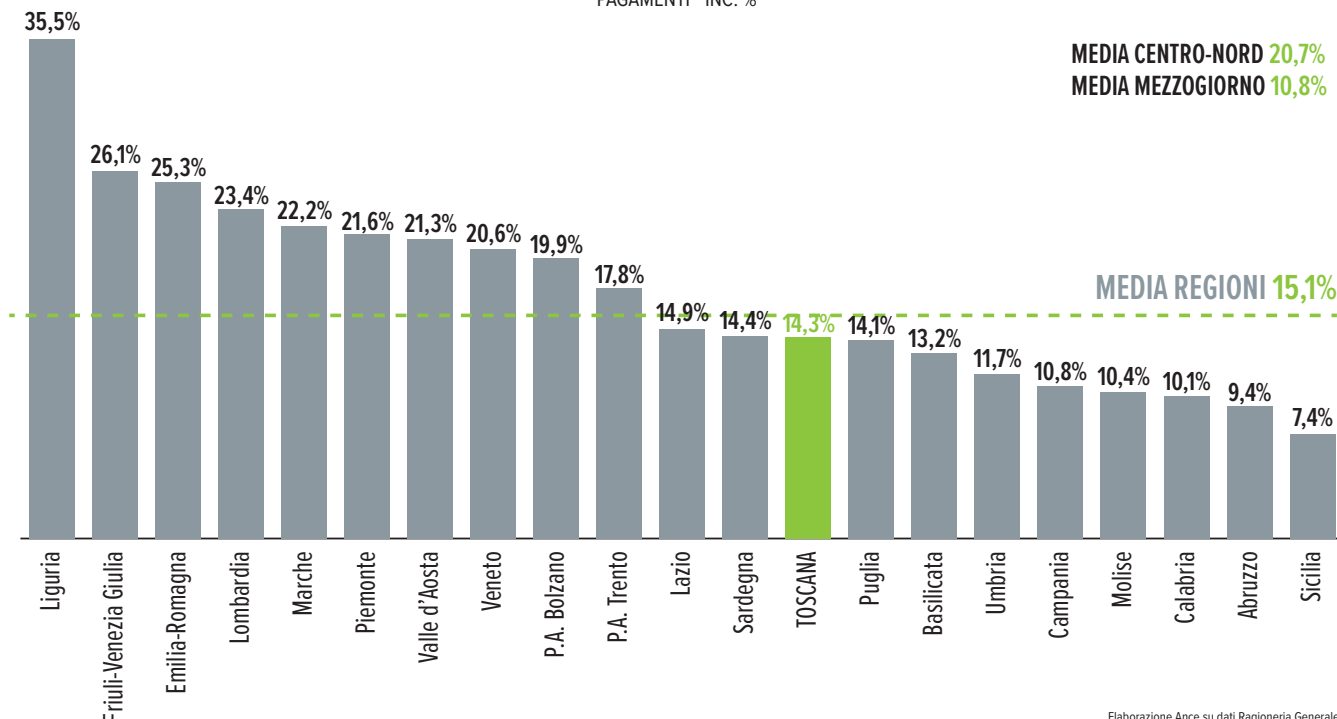


Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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

PAGAMENTI - INC. %

MEDIA CENTRO-NORD **20,7%**  
 MEDIA MEZZOGIORNO **10,8%**



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

# TOSCANA

## BANDI DI GARA<sup>1</sup>

La domanda di lavori pubblici in Toscana, nel 2025, vede un ulteriore ridimensionamento rispetto all'anno precedente, dopo aver toccato i massimi della serie storica nel biennio 2022-2023 trainata dagli interventi legati al PNRR.

Lo scorso anno, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sulle gare pubblicate, nella regione si riscontra, a parità di iniziative, un ulteriore calo in valore del -32% che si aggiunge alla flessione di intensità analoga già rilevata nel 2024.

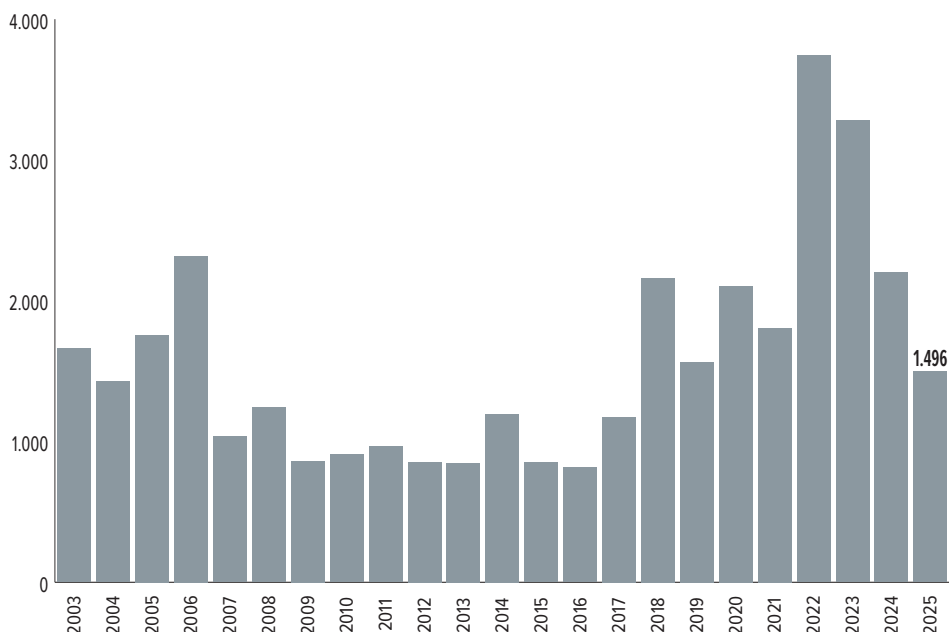
Tale risultato è la sintesi di andamenti non univoci nelle classi di importo per le quali si registra una prima ripresa nei tagli dimensionali fino a 5mln – con incrementi anche a doppia cifra – e il proseguimento del trend negativo per le fasce di importo superiori. In particolare, per i bandi di importo superiore ai 20mln si riscontra ancora una riduzione sensibile di circa due terzi rispetto al 2024 (già -30% a sua volta rispetto al 2023) che trascina verso il basso il risultato complessivo regionale. Le opere di importo più elevato, nel biennio espansivo 2022-23 avevano contribuito in modo rilevante alla performance generale, giungendo a rappresentare oltre il 60% dell'importo complessivamente bandito in un anno.

Nonostante tale dinamica, nel 2025, si segnalano iniziative importanti, tra le quali, ad esempio: i lavori sulla Cassia – 1° lotto Siena (viadotto Monsindoli sulla S.S. 223 di Paganico) – svincolo Monteroni d'Arbia nord (96mln, Anas), l'appalto di gestione e manutenzione della strada FI-PI-LI (global service, 73mln, città metropolitana di Firenze), la realizzazione del nuovo Dea presso il polo ospedaliero S. Giovanni di Dio a Firenze (53mln, Asl Toscana centro).

**Il 2026** si apre con un risultato molto positivo: i primi tre mesi dell'anno infatti mostrano una crescita di oltre il 60% per il numero di iniziative rispetto al primo trimestre 2025 e, in termini di valore, la performance è ancora migliore, con importi banditi più che raddoppiati. La crescita è generalizzata a tutti i tagli dimensionali, con incrementi a doppia e anche a tripla cifra. Tra le iniziative più rilevanti nel periodo considerato figurano ad esempio: i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati FS previsti per la regione (oltre 90mln complessivi) nell'ambito dell'accordo quadro in 37 lotti per 1,4mld di Rfi e l'ampliamento dell'impianto di depurazione Pisa nord S. Jacopo (38mln, Acque spa).

## 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	792	284	25,1	43,9	-28,0	-25,8	-0,1	11,0
1-5MLN	223	496	95,7	97,2	-36,4	-42,7	9,9	14,0
5-20MLN	47	420	104,8	106,6	-36,0	-32,2	-14,5	-23,6
OLTRE 20MLN	6	296	180,0	72,8	-35,7	-29,8	-66,7	-69,1
<b>TOTALE</b>	<b>1.068</b>	<b>1.496</b>	<b>40,1</b>	<b>81,5</b>	<b>-30,4</b>	<b>-33,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-32,0</b>

Elaborazione Ance su dati Infoplus



<sup>1</sup>L'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).

