



SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

EMILIA-ROMAGNA

2026

a cura della
Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi

Bologna, 17 giugno 2026

LA CONGIUNTURA





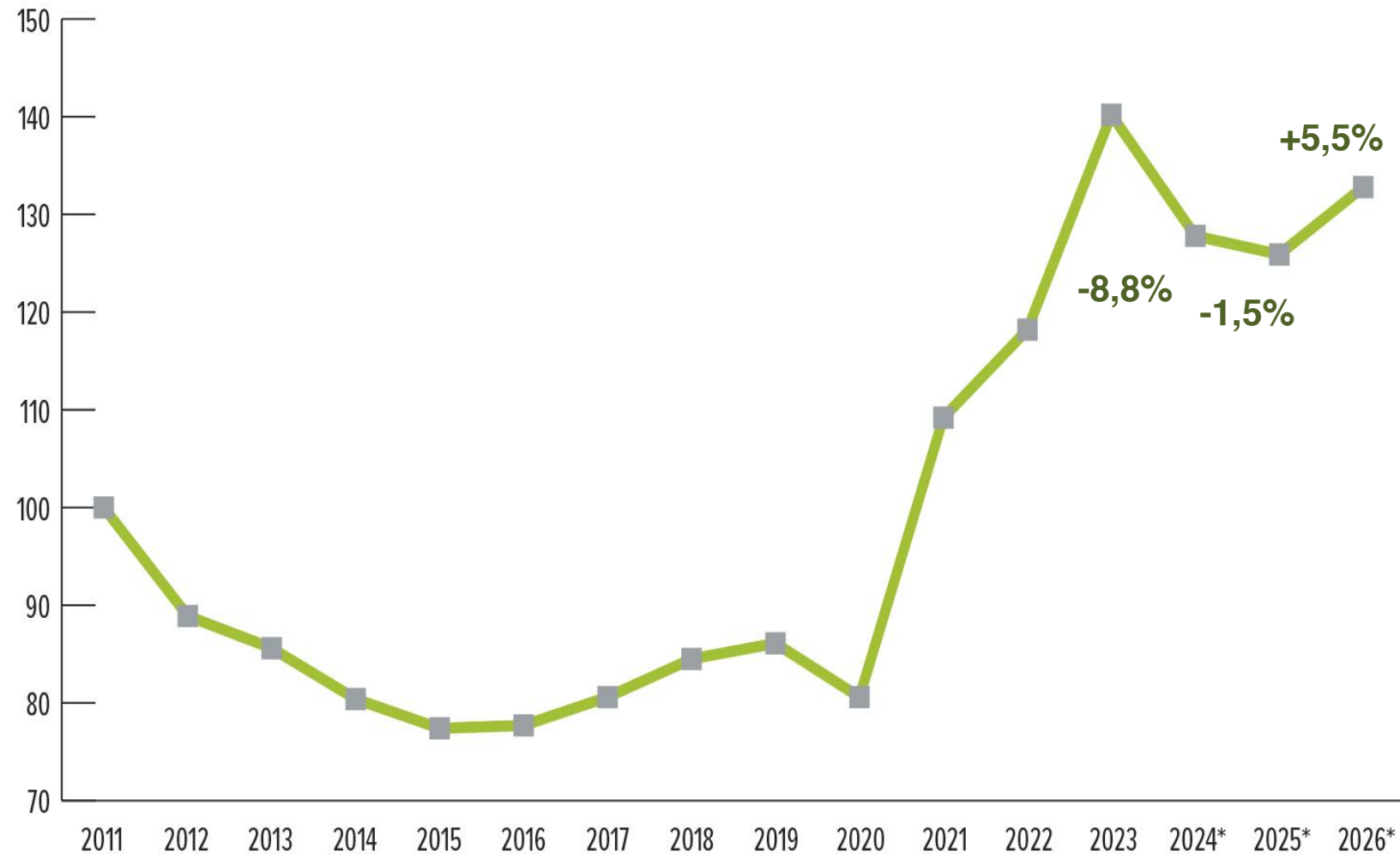
PIL in Emilia-Romagna *Milioni di euro a prezzi costanti*



*Stime e previsioni Prometeia, Scenari regionali, maggio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat

Investimenti in costruzioni in Emilia-Romagna (n.i. 2011=100)



Nel 2025 prosegue la tendenza negativa per gli investimenti in costruzioni. Cambio di segno previsto, invece, per il 2026

*Stime Ance su dati Prometeia

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

LE IMPRESE DI COSTRUZIONI

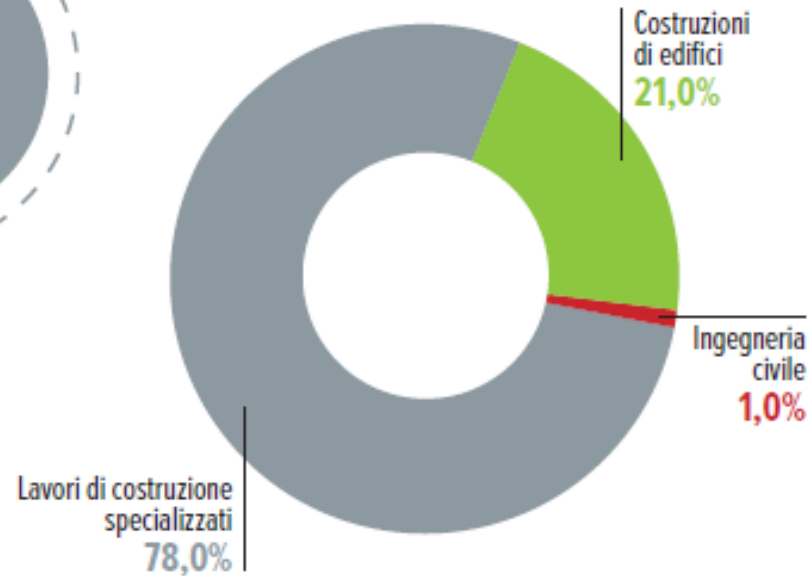


LE IMPRESE DI COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA: STRUTTURA E CARATTERISTICHE

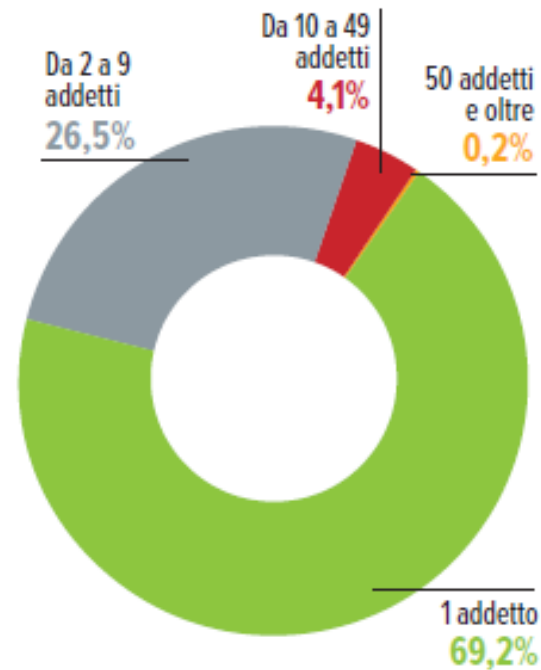
Composizione %

48.548
IMPRESE

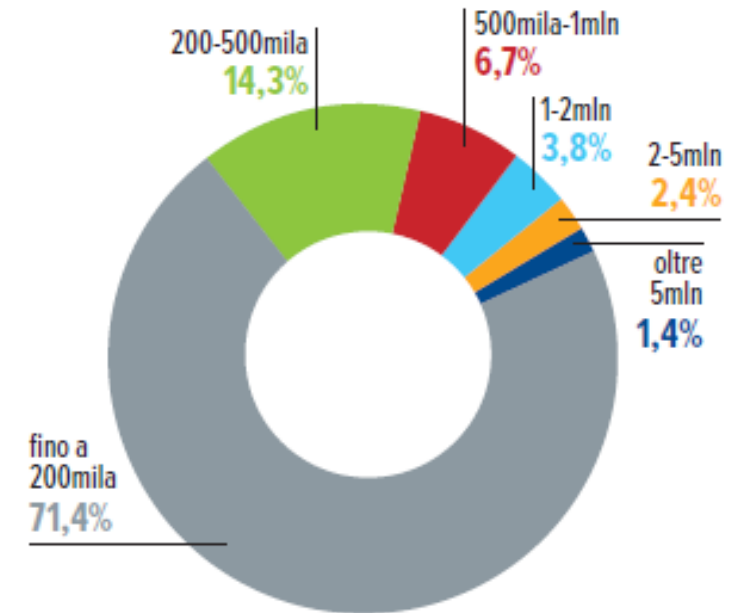
PER ATTIVITÀ ECONOMICA PREVALENTE



PER CLASSI DI ADDETTI



PER CLASSI DI FATTURATO

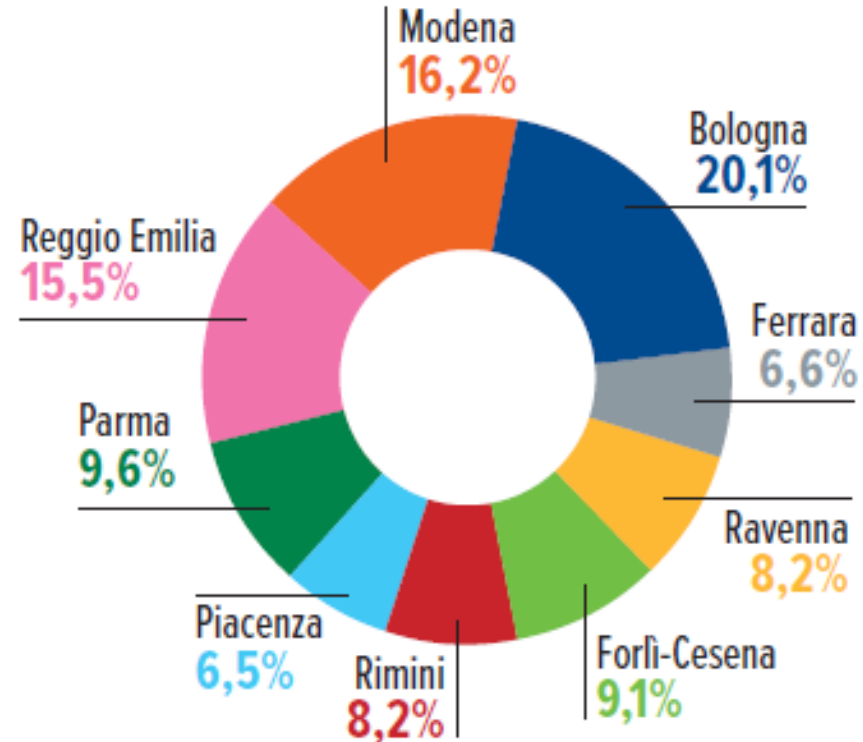


Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024

Anno2024- Distribuzione provinciale (%)

Province	numero	dimensione media
PIACENZA	3.153	2,5
PARMA	4.671	3,0
REGGIO EMILIA	7.505	2,0
MODENA	7.846	3,1
BOLOGNA	9.781	2,8
FERRARA	3.207	2,1
RAVENNA	3.989	2,6
FORLÌ-CESENA	4.402	3,0
RIMINI	3.994	2,6
EMILIA-ROMAGNA	48.548	2,7
NORD-EST	122.343	2,8
ITALIA	544.886	3,0

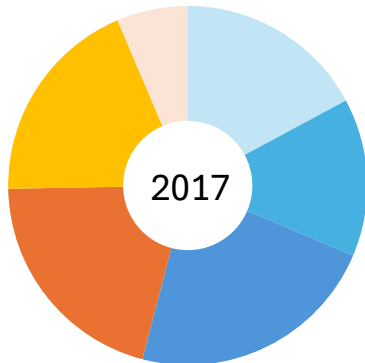
Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024



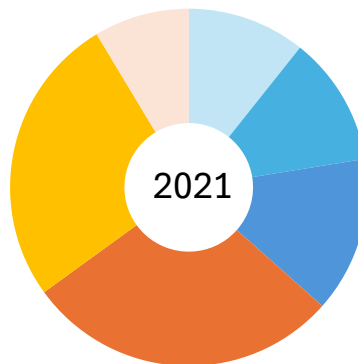


Campione associati Ance della Emilia-Romagna

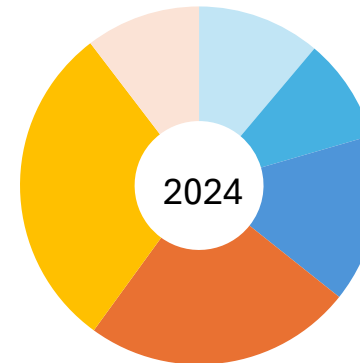
46%



63%



64%

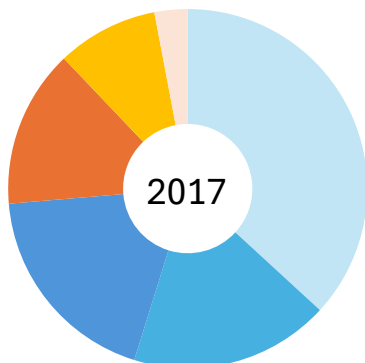


Sopra i 2

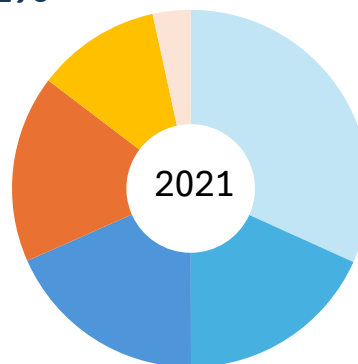
Sotto i 2 mln

Altre imprese di costruzioni della Emilia-Romagna

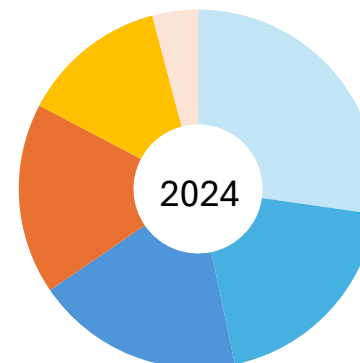
26%



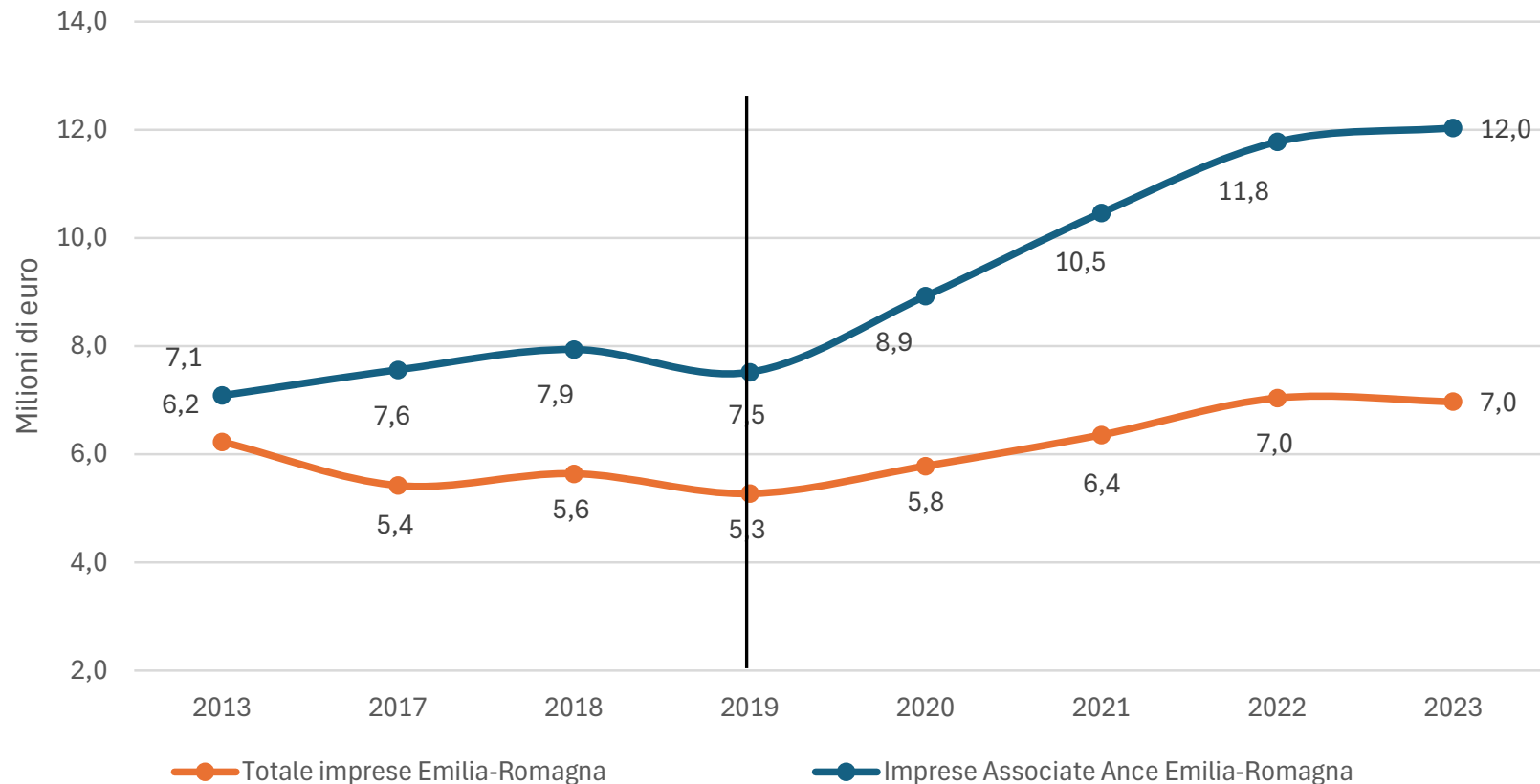
32%



34%



Evoluzione dimensione impresa media

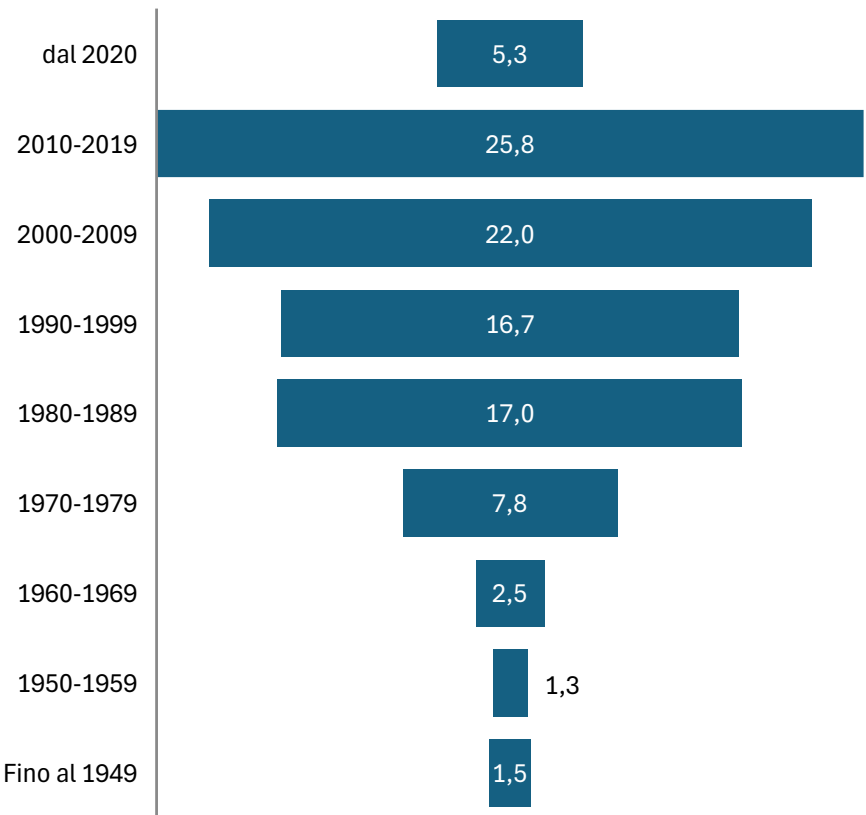




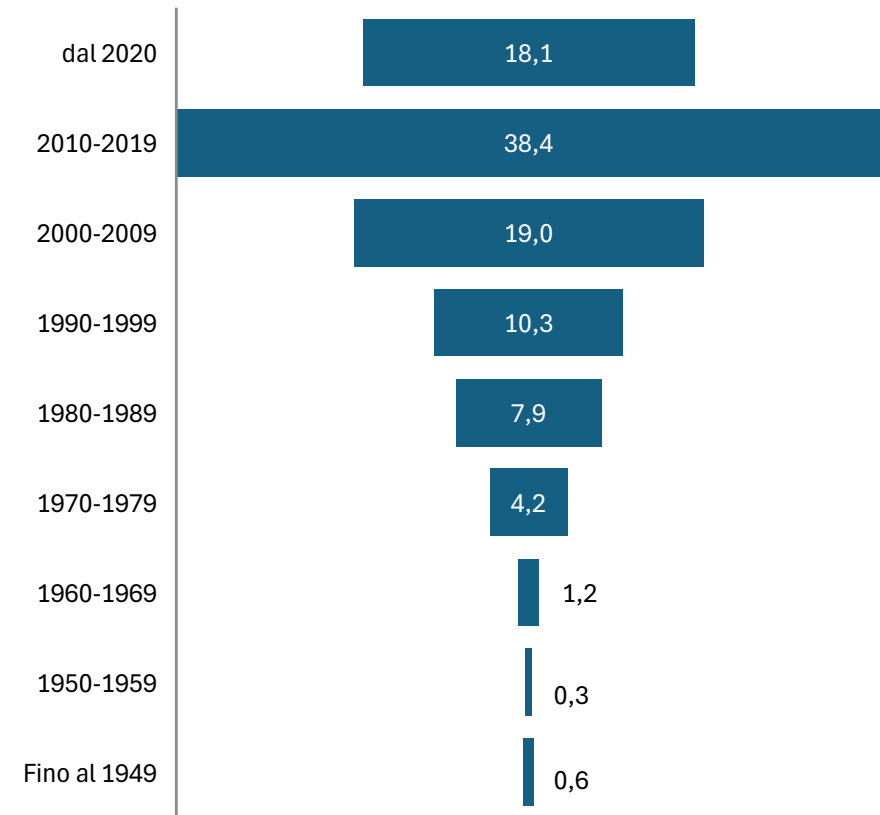
LA STORICITÀ DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI

Imprese Associate Emilia-Romagna

Anno di costituzione – Val. %



Totale imprese di costruzione Emilia-Romagna



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

Le imprese Associate vantano una storicità più marcata rispetto alle altre imprese di costruzioni (il 24% delle quali è stato costituito prima il 2000, contro il 47% delle Associate)

Redditività di tutto il capitale investito - ROI

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Emilia-Romagna	4,4	4,9	4,8	4,6	7,3	8,0	8,5	7,2
Nord Est	4,4	5,0	5,0	4,7	7,0	7,8	8,2	7,9
Totale Italia	4,4	4,9	5,2	4,8	7,6	8,2	8,3	7,4

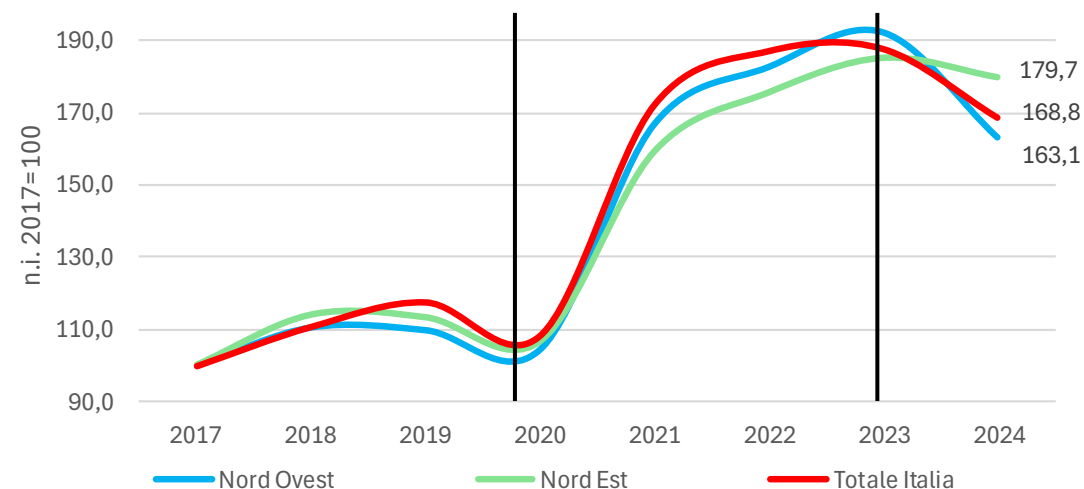
(*) Tot. Attivo-attività finanziarie-immob. Finanziarie-crediti vs soci

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

Nel 2024, 100 euro investiti nel capitale delle imprese di costruzioni in Emilia-Romagna hanno generato un margine di circa 7,2 euro

La redditività del capitale investito nella gestione caratteristica **appare nettamente in crescita**. Nel 2024 c'è stato un primo segnale di riduzione, ma il livello continua ad essere molto più elevato del 2017

ROI - Redditività del capitale investito



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

Redditività delle vendite - ROS

	(MON/Fatturato)							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Emilia-Romagna	4,5	4,7	4,6	4,8	6,3	6,5	6,8	6,6
Nord Est	4,3	4,6	4,5	4,7	6,1	6,3	6,9	7,0
Totale Italia	5,0	5,1	5,1	5,3	7,0	6,8	7,2	7,1

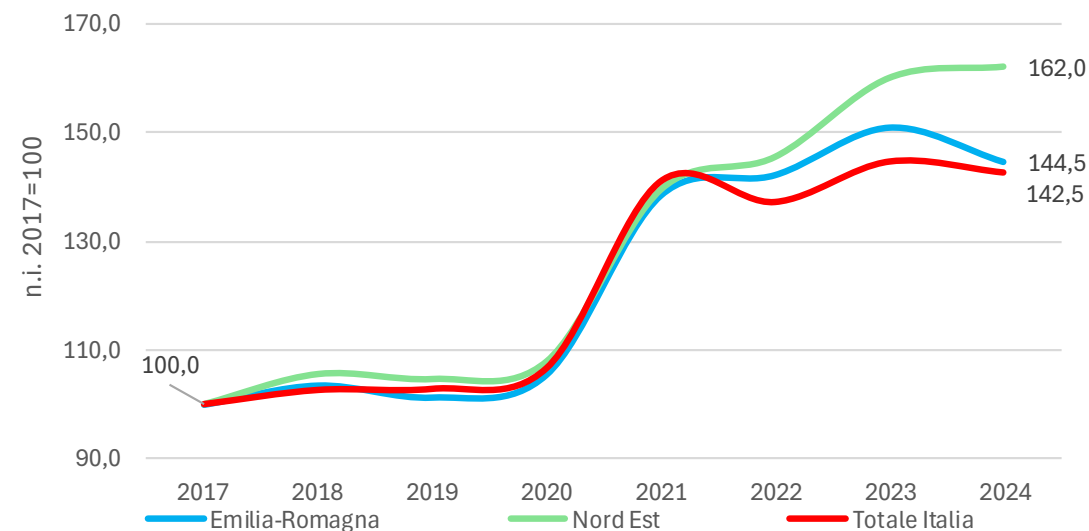
Il ROS indica la **capacità dell'impresa di ottenere reddito dalle vendite.**

L'indice è pari al 6,6%, in netto miglioramento rispetto al 2017

Per analizzare la dinamica del margine operativo sulle vendite, è necessario considerare l'incidenza sul valore della produzione dei diversi costi dell'attività caratteristica, quindi:

- A) Valore aggiunto/Val. produzione
- B) Costo del personale/Val. produzione
- C) Ammortamenti/Val. produzione

ROS - Redditività delle vendite



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

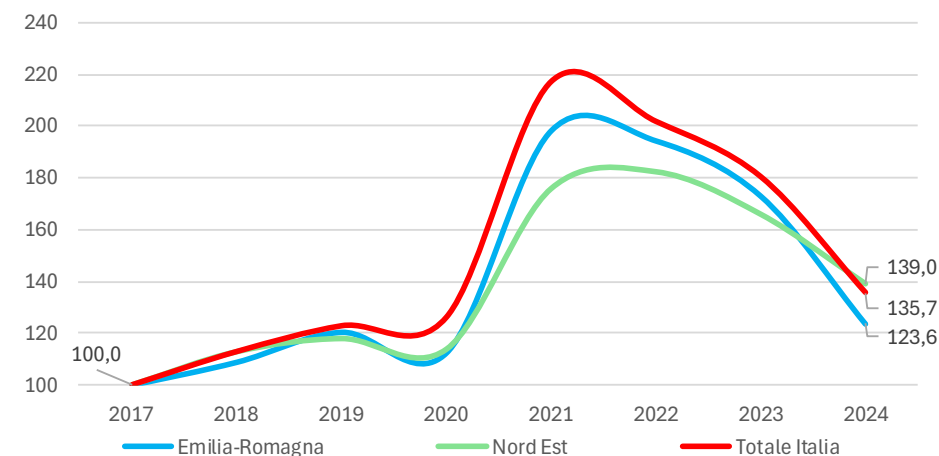
Redditività del capitale proprio - ROE

(Utile-Perdita esercizio/Patrimonio netto)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Emilia-Romagna</i>	11,1	12,1	13,4	12,5	22,0	21,6	19,2	13,7
<i>Nord Est</i>	10,7	12,1	12,6	12,2	18,8	19,5	17,8	14,9
Totale Italia	10,6	11,9	13,0	13,3	22,9	21,3	19,1	14,3

Il ROE, ossia la redditività netta del capitale di rischio, ha sfiorato il 14% nel 2024, un valore sensibilmente superiore rispetto al 2017 (11,1%).

ROE - Redditività del capitale proprio



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

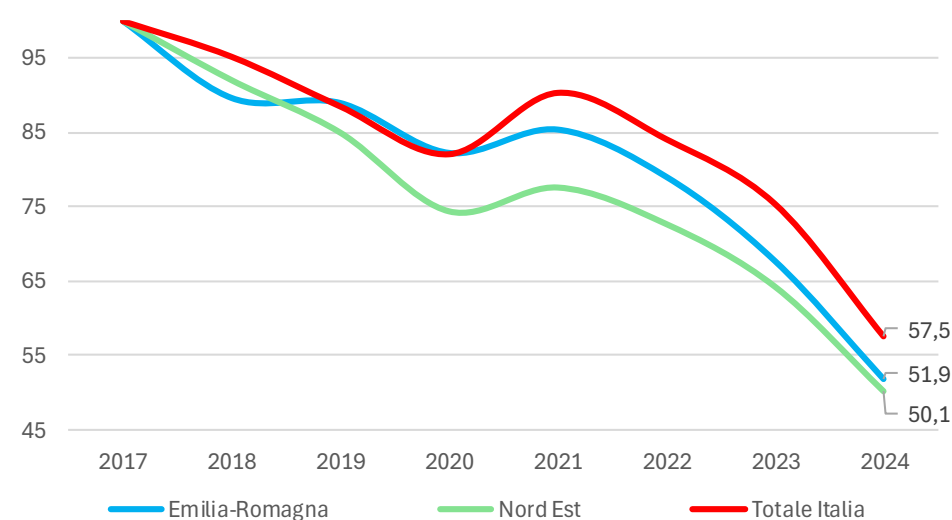
Capitale di terzi / Capitale netto

(Totale passivo-patrimonio netto)/patr. Netto

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Emilia-Romagna	3,6	3,3	3,2	3,0	3,1	2,9	2,5	1,9
Nord Est	3,5	3,3	3,0	2,6	2,7	2,6	2,3	1,8
Totale Italia	3,3	3,2	3,0	2,7	3,0	2,8	2,5	1,9

Il capitale di terzi è pari a 1,9 volte rispetto il capitale proprio. Nel periodo considerato, l'indebitamento è in netta diminuzione (nel 2017, la leva era pari a 3,6).

INDEBITAMENTO - Debito/Patrimonio Netto



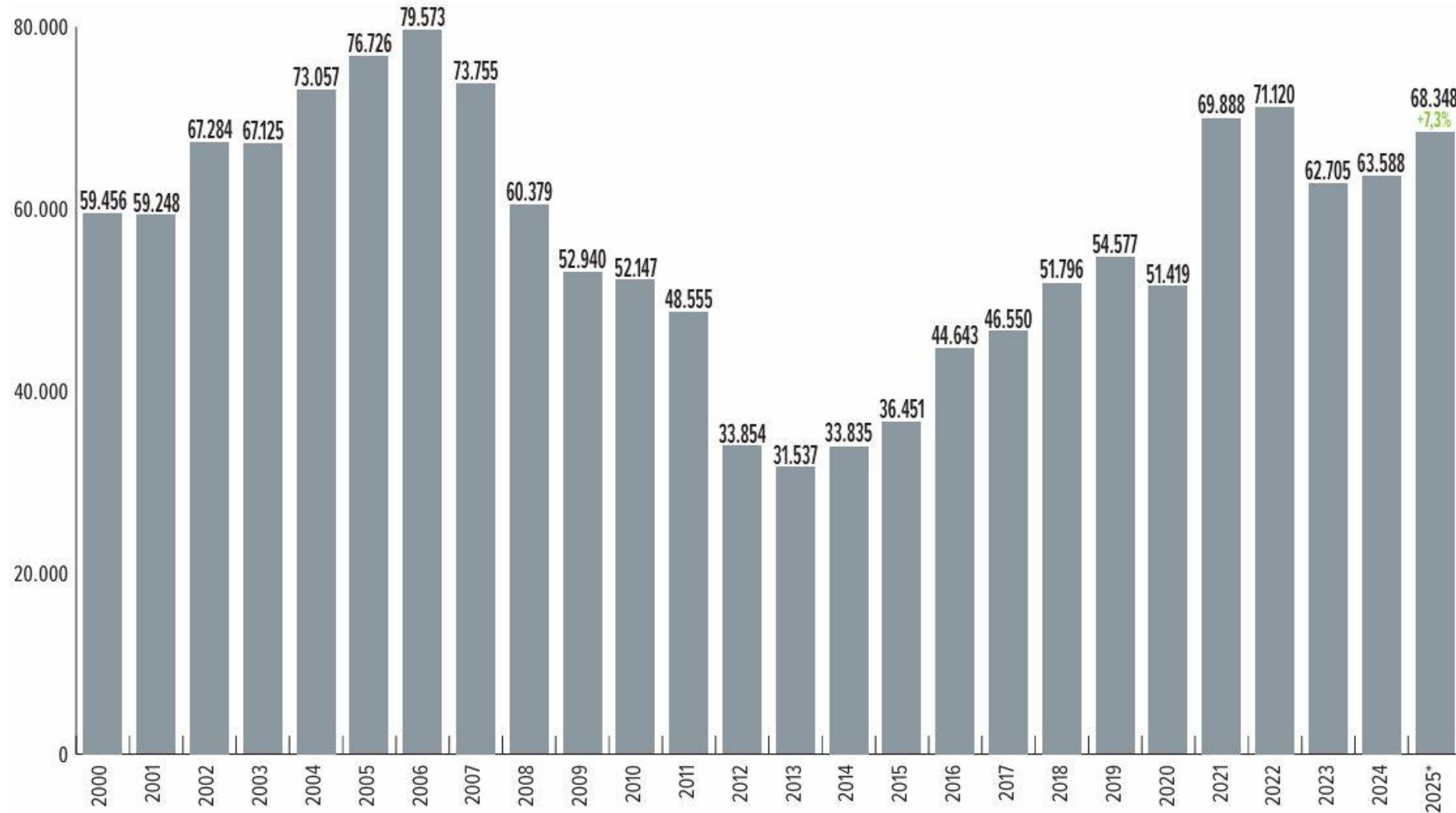
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

IL MERCATO IMMOBILIARE



IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN EMILIA-ROMAGNA

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN EMILIA-ROMAGNA (Numero)



* Dati provvisori

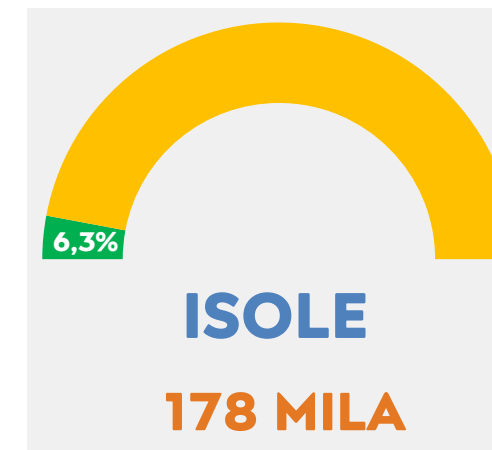
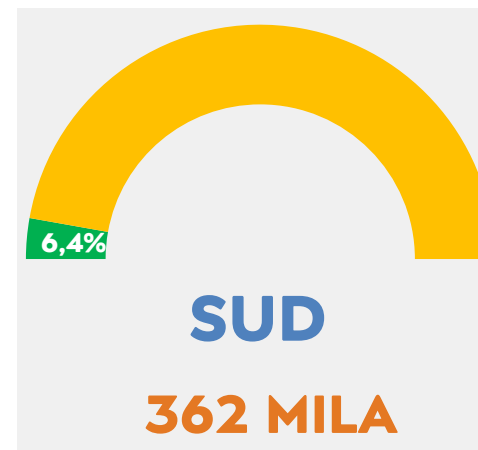
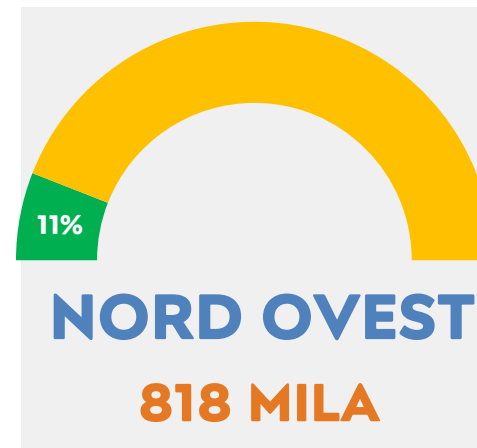
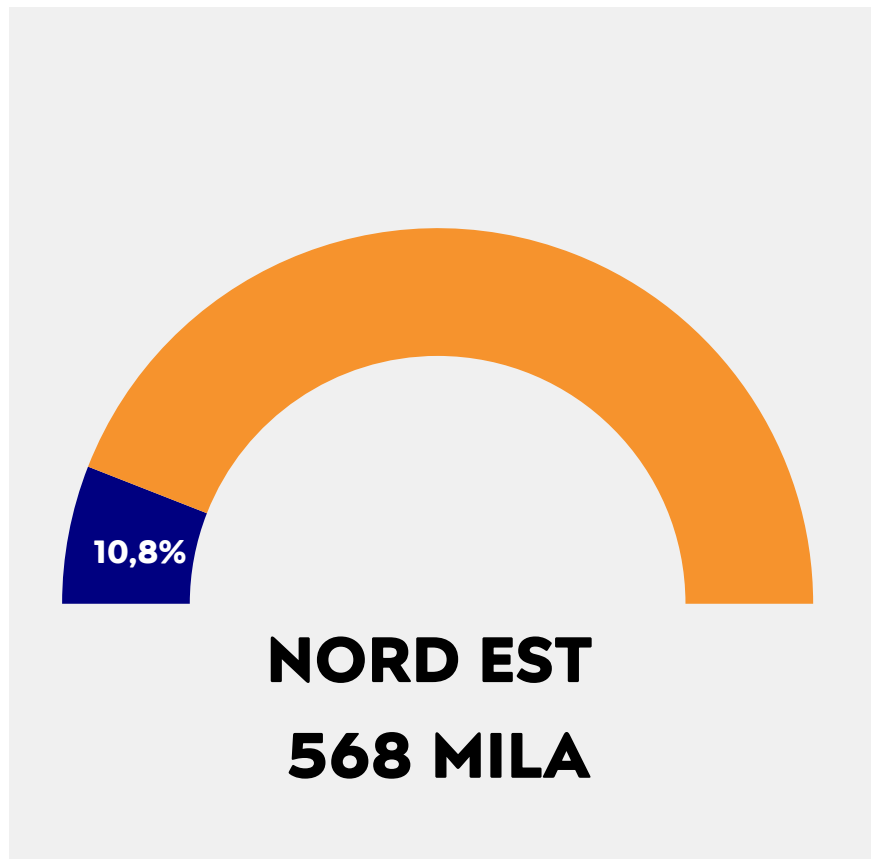
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Compravendite
di abitazioni in
deciso
aumento nel
2025**



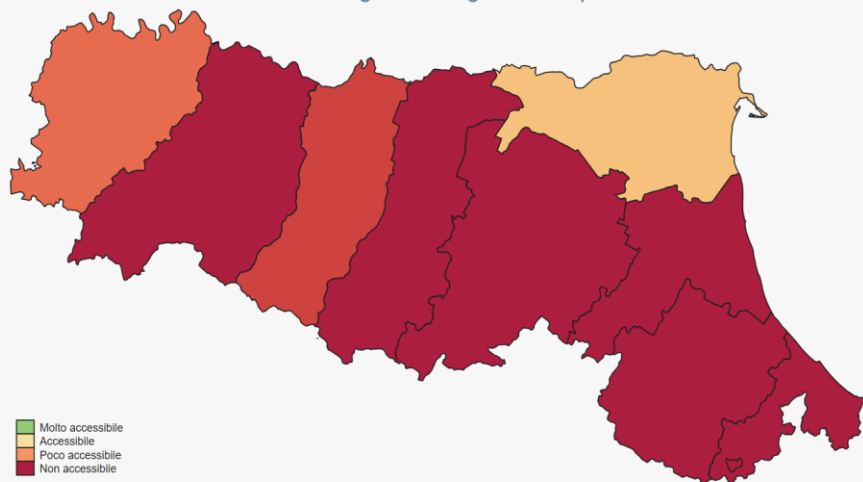
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

IL DESIDERIO DELLE FAMIGLIE DI CAMBIARE CASA



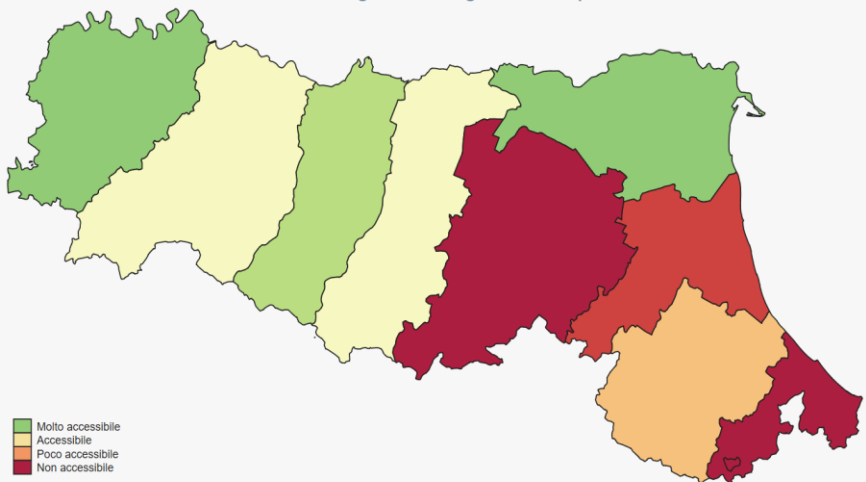
DIFFICOLTÀ DI ACCESSO ALLA CASA

Indice di accessibilità - Acquisto abitazione
Emilia-Romagna - Famiglie nel 2° quintile



Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

Indice di accessibilità - Acquisto abitazione
Emilia-Romagna - Famiglie nel 3° quintile



Elaborazione ANCE su dati OMI, Banca di Italia e MEF

Indice di accessibilità per i capoluoghi

ACQUISTO ABITAZIONE

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*	Famiglie nel 4° quintile*
BOLOGNA	57,9%	40,8%	28,5%
RIMINI	50,5%	35,6%	24,9%
RAVENNA	40,5%	28,5%	19,9%
CESENA	38,5%	27,2%	19,0%
FORLI'	35,1%	24,8%	17,3%
PARMA	33,6%	23,7%	16,5%
MODENA	33,2%	23,4%	16,3%
REGGIO EMILIA	29,6%	20,9%	14,6%
PIACENZA	27,9%	19,7%	13,8%
FERRARA	25,3%	17,8%	12,4%

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

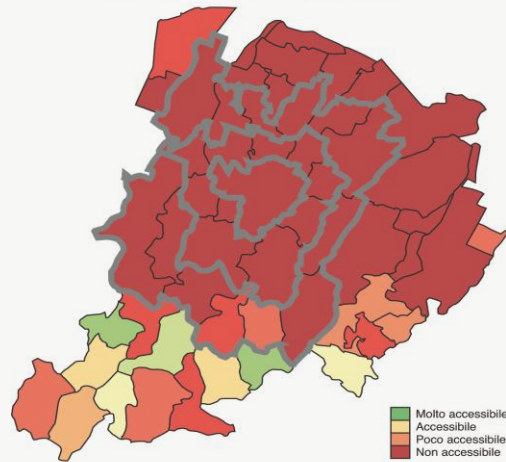
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca di Italia e MEF



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

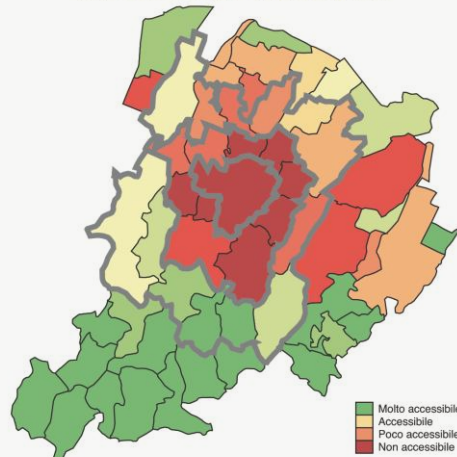
FOCUS: CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Città metropolitana di Bologna - Famiglie nel 2° quintile*
Indice di accessibilità - Acquisto abitazione



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

Città metropolitana di Bologna - Famiglie nel 3° quintile*
Indice di accessibilità - Acquisto abitazione



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

Indice di accessibilità - Acquisto abitazione

PRIMA CINTURA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*	Famiglie nel 4° quintile*
CASALECCHIO DI RENO	52,6%	37,1%	25,9%
SAN LAZZARO DI SAVENA	50,8%	35,8%	25,0%
CASTEL MAGGIORE	45,3%	32,0%	22,3%
PIANORO	45,3%	32,0%	22,3%
CASTENASO	44,7%	31,5%	22,0%
GRANAROLO DELL'EMILIA	44,6%	31,4%	22,0%
ZOLA PREDOSA	43,6%	30,7%	21,5%
SASSO MARCONI	42,4%	29,9%	20,9%
ANZOLA DELL'EMILIA	39,0%	27,5%	19,2%
CALDERARA DI RENO	38,4%	27,1%	18,9%

*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 BOLOGNA

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*	Famiglie nel 4° quintile*
ARGELATO	39,6%	27,9%	19,5%
OZZANO DELL'EMILIA	39,3%	27,7%	19,4%
BENTIVOGLIO	37,8%	26,6%	18,6%
SALA BOLOGNESE	37,0%	26,1%	18,2%
BUDRIO	36,6%	25,8%	18,0%
MINERBIO	35,2%	24,8%	17,3%
SAN GIOVANNI IN PERSICETO	33,6%	23,7%	16,6%
VALSAMOGGIA	32,8%	23,1%	16,1%
MONTE SAN PIETRO	32,1%	22,7%	15,8%
MONTERENZIO	31,4%	22,2%	15,5%
MARZABOTTO	30,5%	21,5%	15,0%
MONZUNO	28,1%	19,8%	13,8%
LOIANO	27,9%	19,7%	13,7%

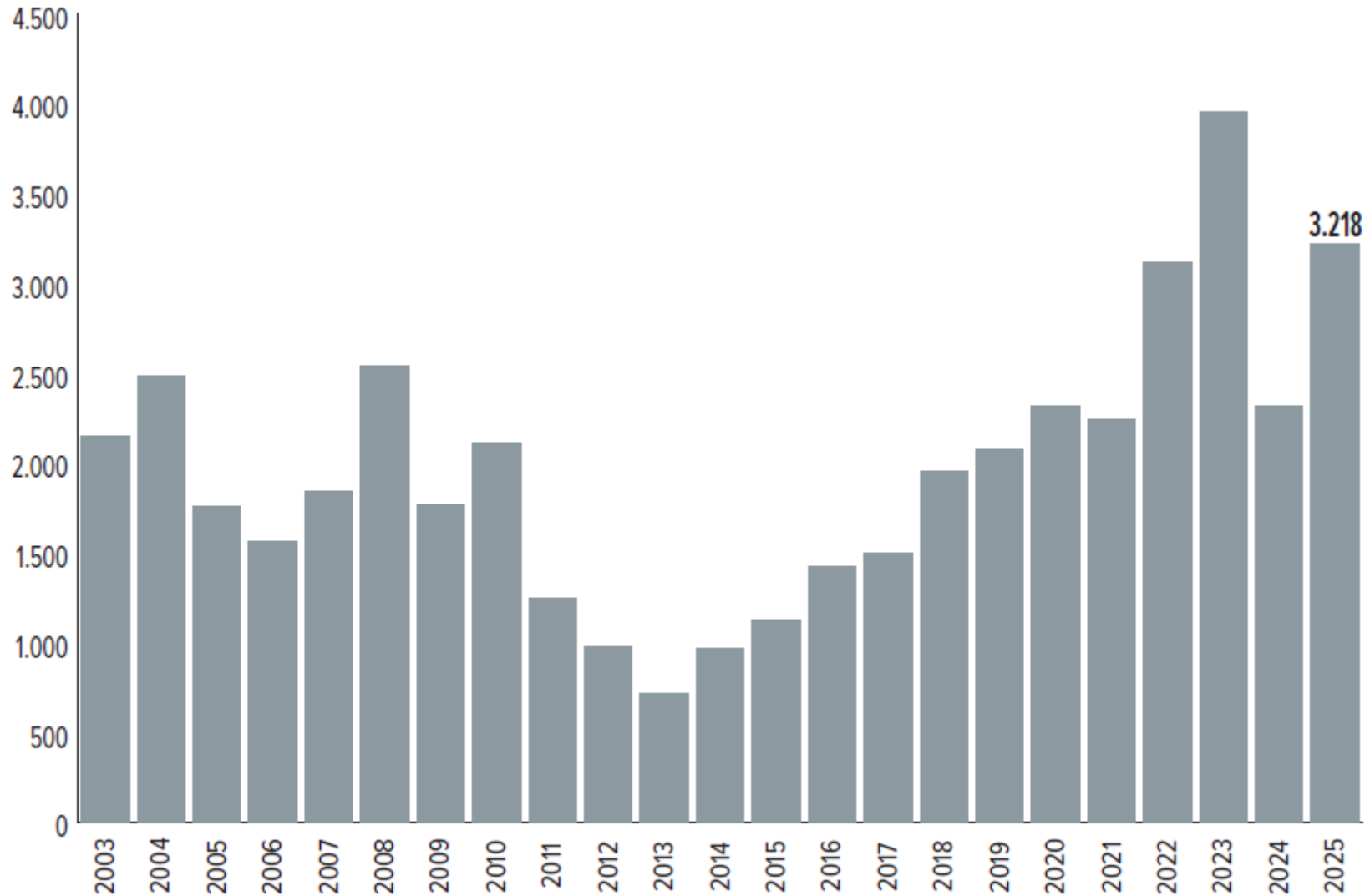
*Per ogni quintile si è preso a riferimento il reddito mediano
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca di Italia e MEF

I LAVORI PUBBLICI



I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN EMILIA-ROMAGNA – GARE PUBBLICATE

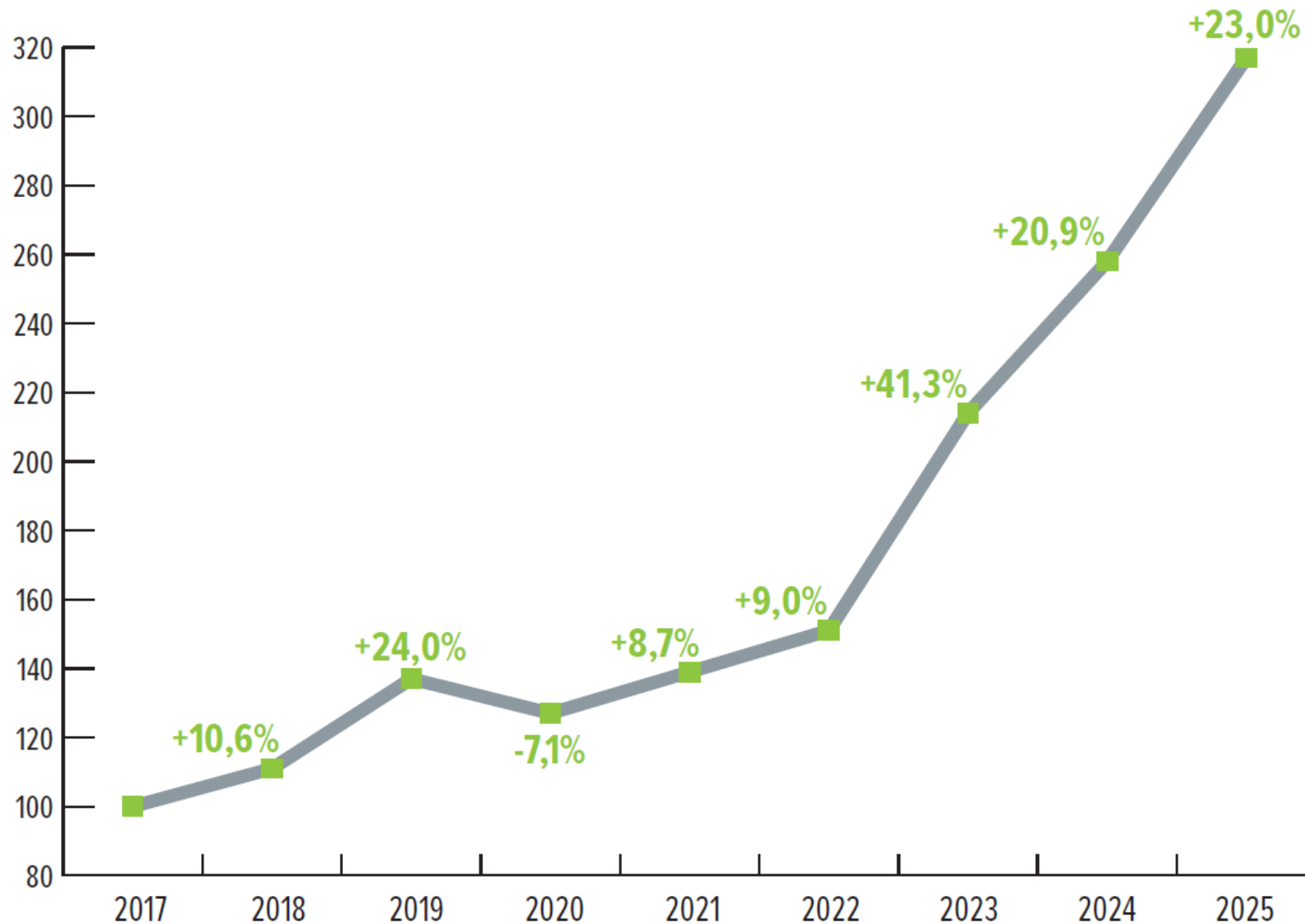
Importi posti in gara (milioni €)



ANNO 2025
NUMERO: +9,1%
IMPORTO: +39,4%

Elaborazione Ance su dati Infoplus

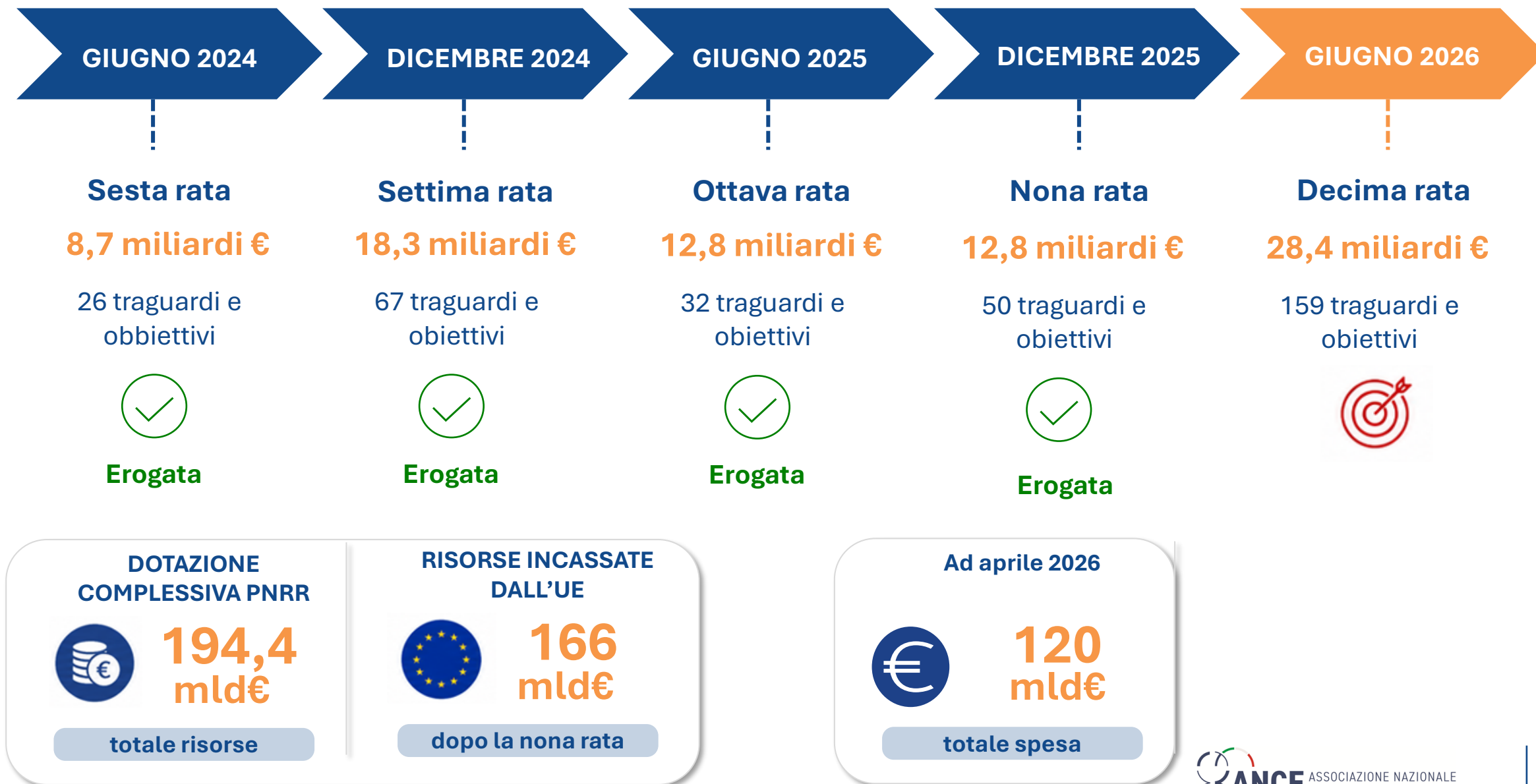
LA SPESA DEI COMUNI DELL'EMILIA-ROMAGNA



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

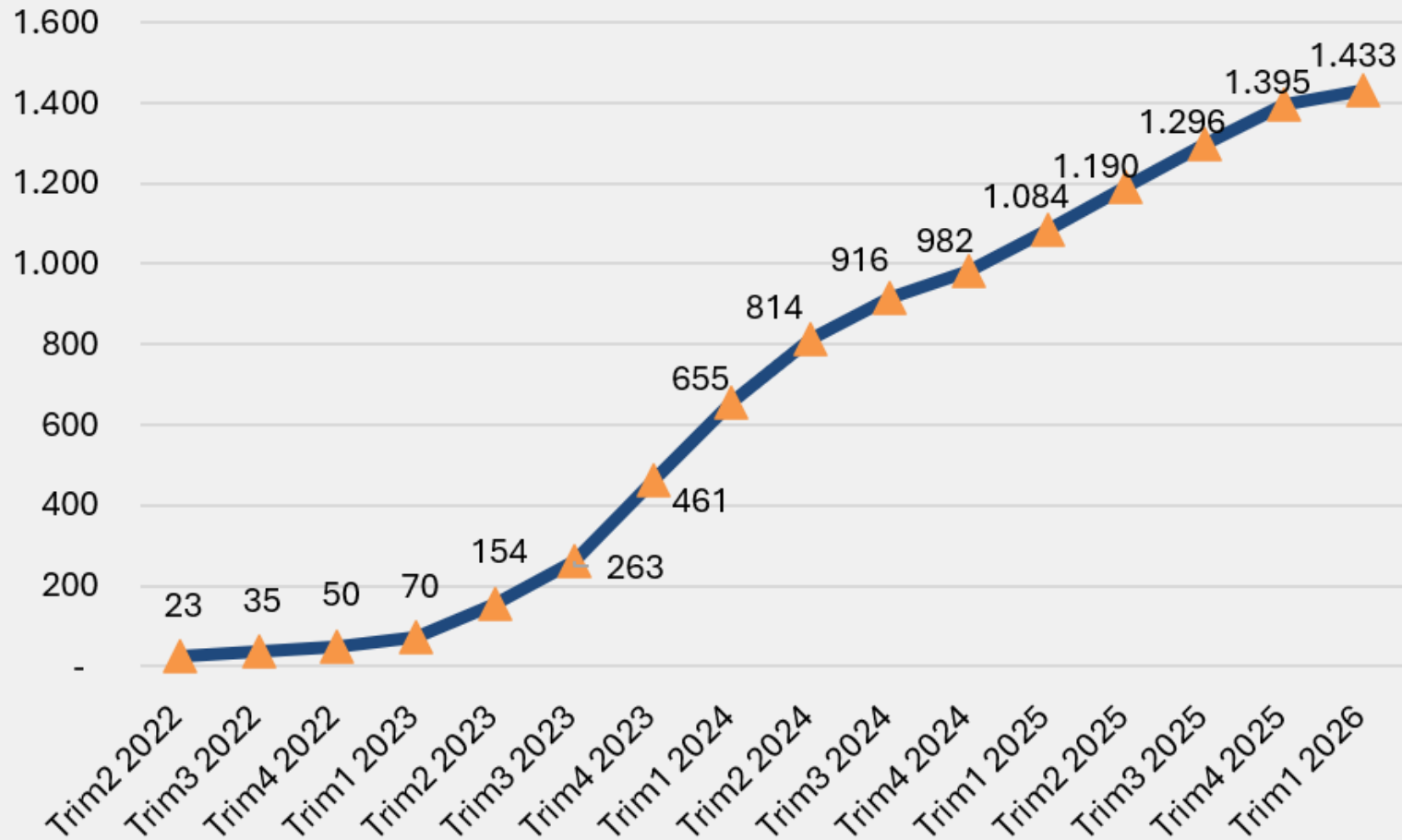
Spesa comunale in
crescita
+217% dal 2017
+23% nel 2025
+5,5%
I trimestre 2026

PNRR: A CHE PUNTO SIAMO?



L'ATTUAZIONE DEL PNRR IN EMILIA-ROMAGNA

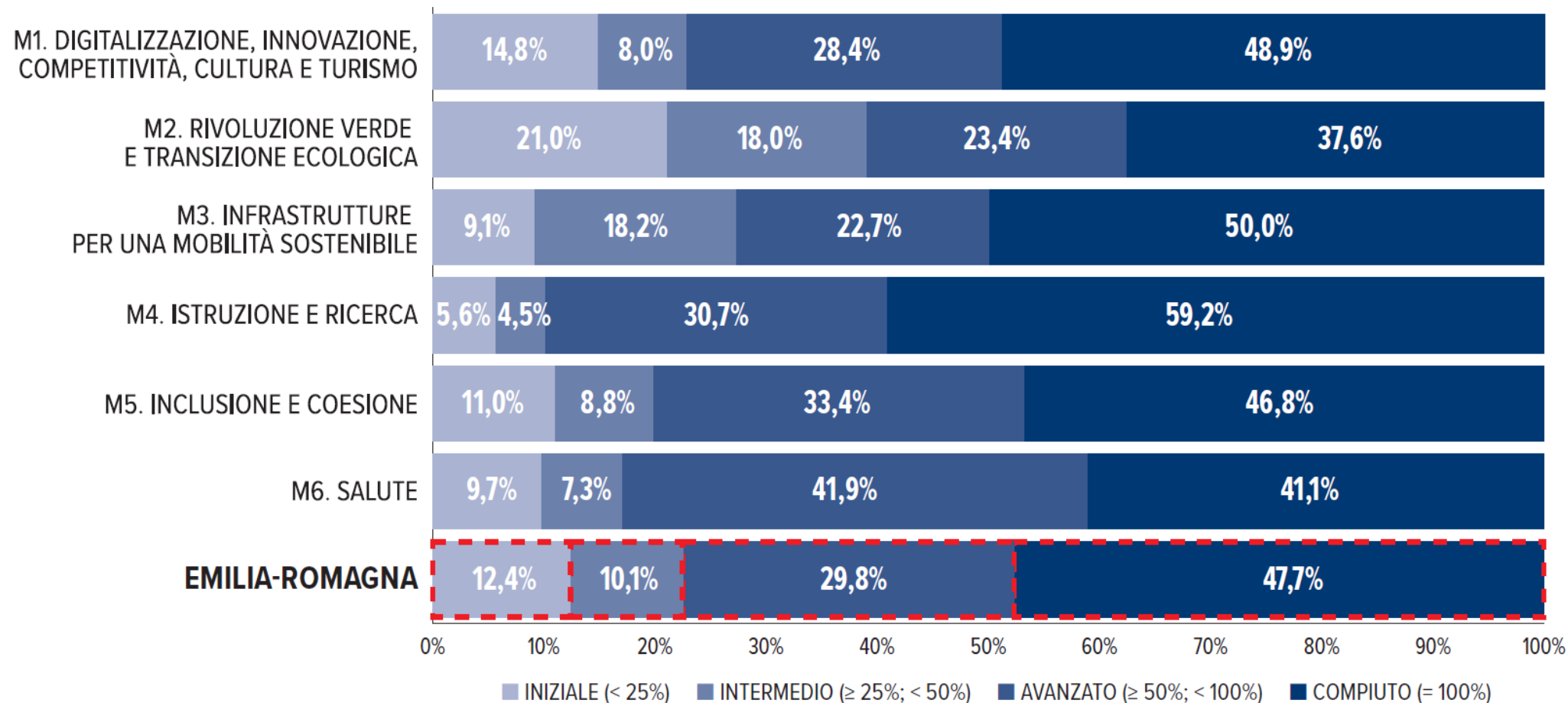
PNRR: NUMERO CUMULATO DEI CANTIERI AVVIATI IN EMILIA-ROMAGNA



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

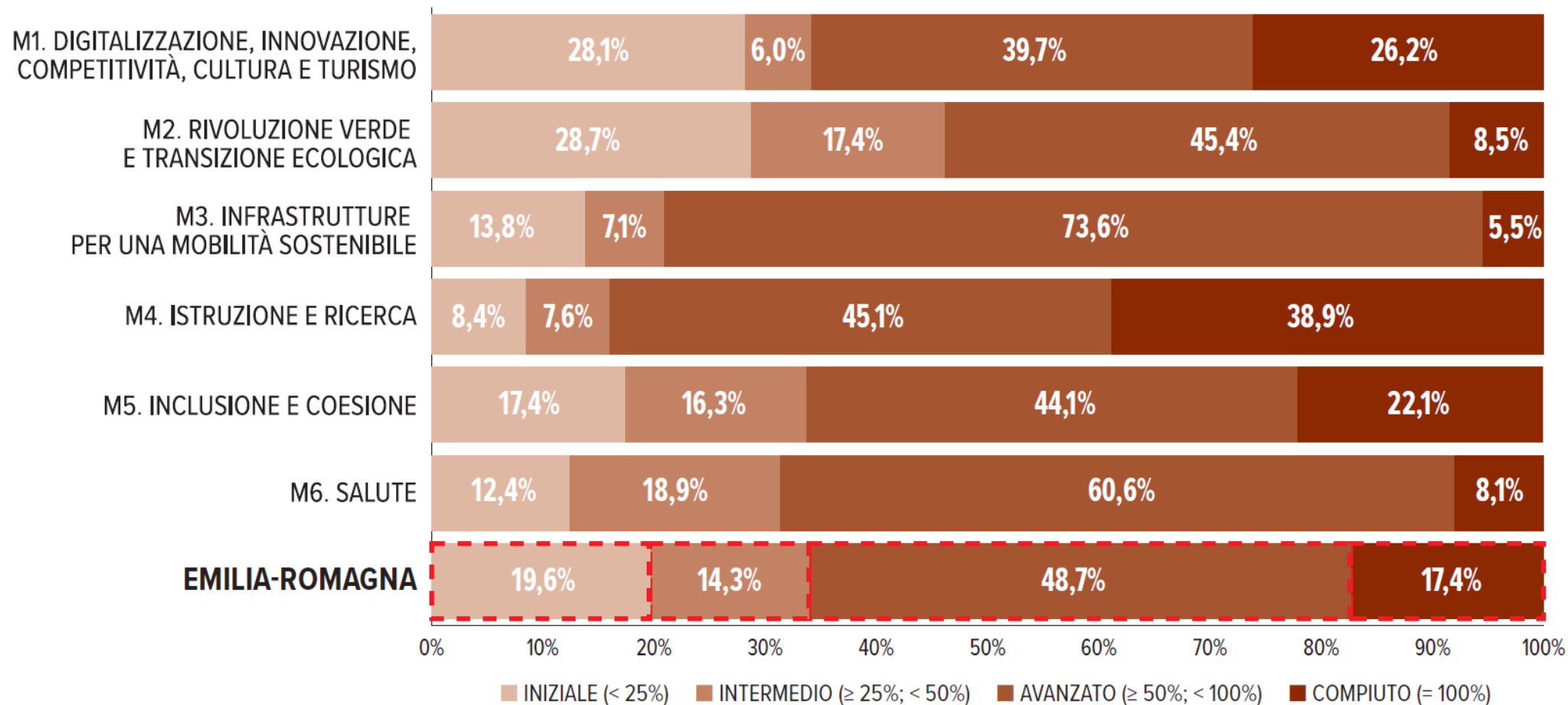
PNRR IN EMILIA-ROMAGNA: STATO AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MISSIONE

Incidenza % sul numero



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

Incidenza % sull'importo



Imprese che lavorano nei cantieri PNRR in Emilia-Romagna

562 imprese
con almeno un lavoro PNRR

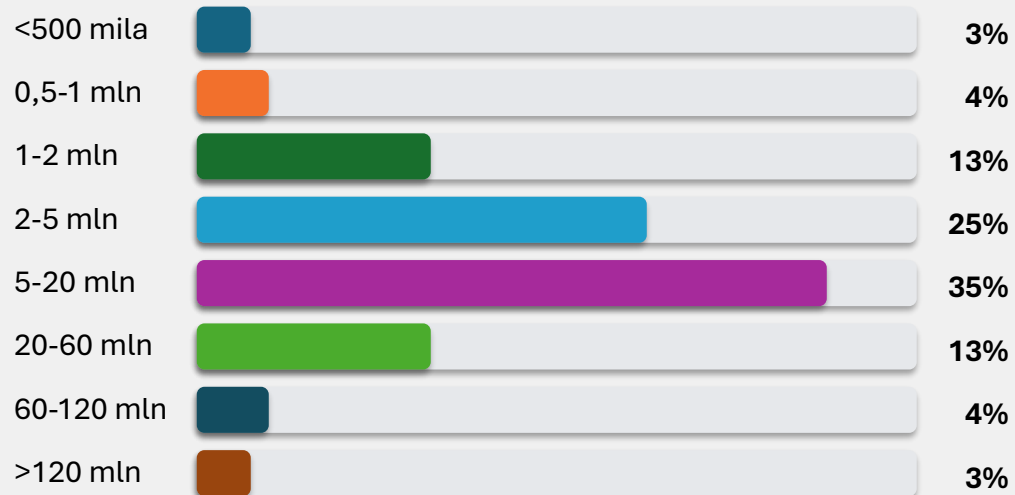
48% tra 5 e 60 mln €
valore della produzione

54% Imprese regionali
Emiliano-romagnole

46% Fuori regione

DISTRIBUZIONE PER VALORE DELLA PRODUZIONE*

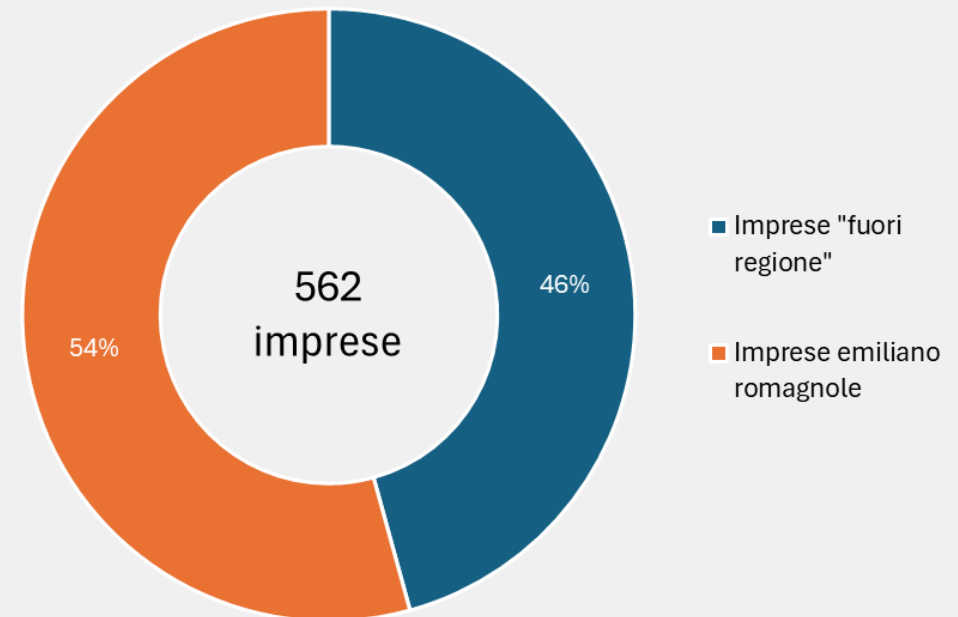
Composizione%



(*) ultimo valore disponibile

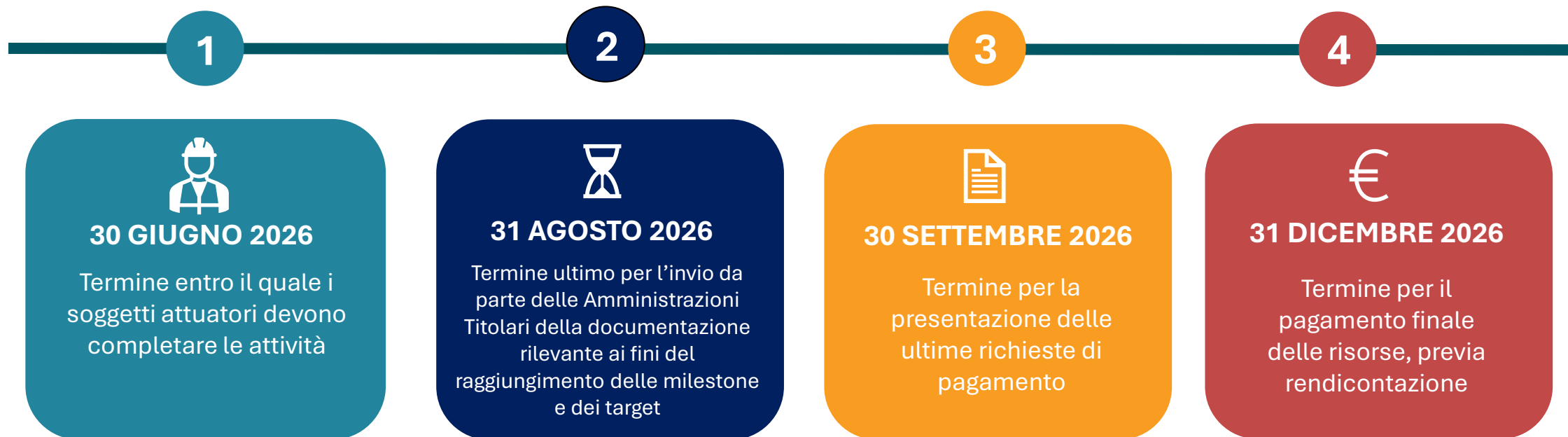
PROVENIENZA DELLE IMPRESE

Composizione%



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

■ L'ULTIMO MIGLIO DEL PNRR



Ogni azione effettuata successivamente al 31 agosto 2026 **non verrà valutata dalla Commissione Europea** ai fini del conseguimento dei target e delle milestone

DECRETO PNRR E LINEE GUIDA

Decreto-legge 19/2026

- **Rafforzamento Capacità amministrativa**
Proroga strutture operative di *governance* centrale del PNRR
- **Monitoraggio rafforzato**
Aggiornamento mensile su Regis
- **Termini**
Ultimazione interventi: 30 giugno 2026
- **Risorse**
Riserva PNRR per riallocazioni



Focus sull'**ultimo miglio** del PNRR: **monitoraggio**, **scadenze**, **chiusura** degli interventi e **riallocazione** delle risorse.

Linee guida PNRR

A



Obiettivo

Chiarimenti operativi per la chiusura degli interventi PNRR dei comuni

B



Termini

Certificato di ultimazione lavori entro 30 giugno 2026
Lavori residuali +60 gg, entro 31 agosto 2026



ADEMPIMENTI 2026



30 giugno 2026

Termine ultimo

Di attuazione
degli interventi



**Entro 5 giorni dalla
fine dei lavori**

Caricamento

Certificati e
target

Termine ultimo:
 **5 luglio**



**Entro 15 giorni
dalla fine dei lavori**

Invio

Documentazione di
controllo (es. DNSH)

Termine ultimo:
 **15 luglio**



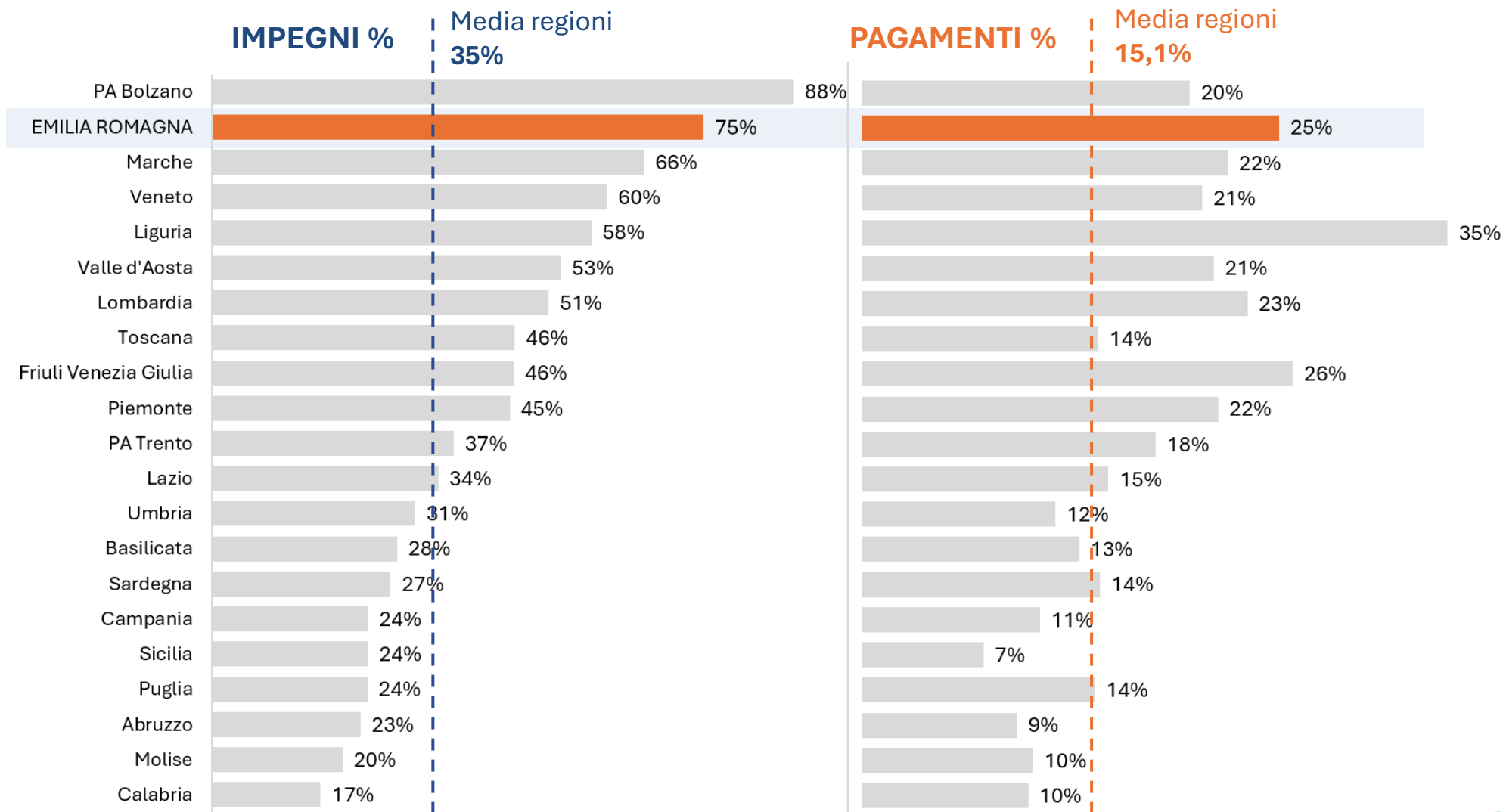
31 agosto 2026

COMPLETAMENTO

Delle attività per gli
interventi ammessi a
finanziamento
(avvisi 2024-2025)

FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027

AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI FESR-FSE+ AL 31 DICEMBRE 2025



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato



**EMILIA-
ROMAGNA**

2.048,4 mln€

Assegnati alla regione
complessivamente



**IMPEGNI
75%**

Media Centro-Nord: 50,7%
Media Mezzogiorno: 23,3%



**PAGAMENTI
25%**

Media Centro-Nord: 20,7%
Media Mezzogiorno: 10,8%

2° regione per impegni
3° regione per pagamenti

A UN ANNO DALL'AVVIO DELLA REVISIONE DI MEDIO TERMINE



34,6
Mld€

Riallocati in UE

25 Stati membri
186 programmi



7,058
Mld€

Riallocati in Italia

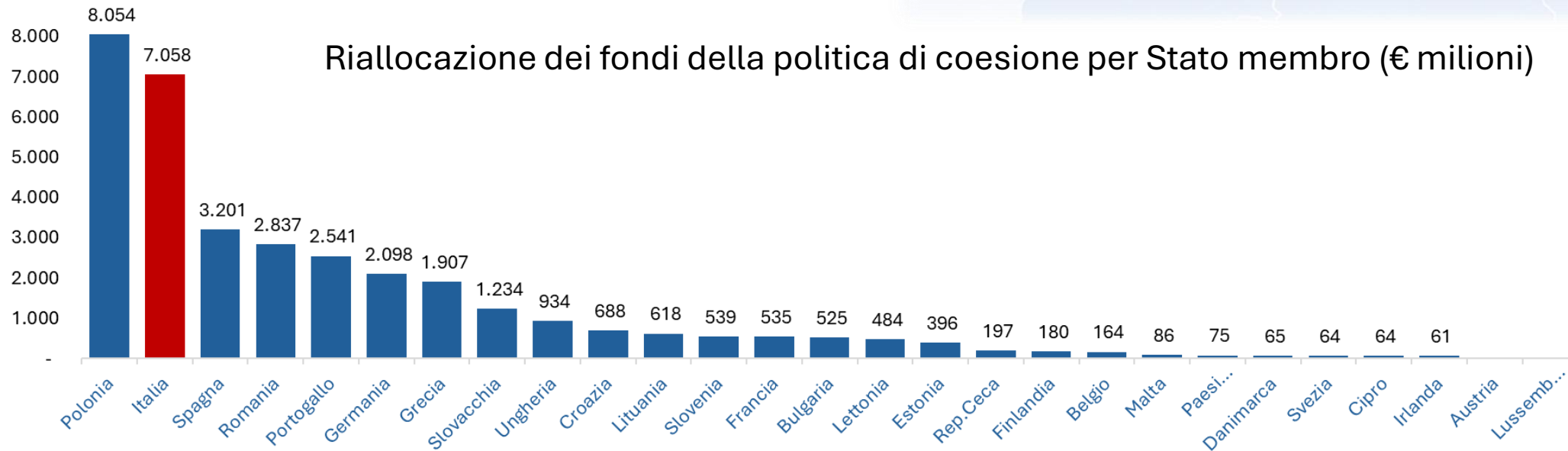
35 programmi rivisti
su 48



2°

PAESE IN UE

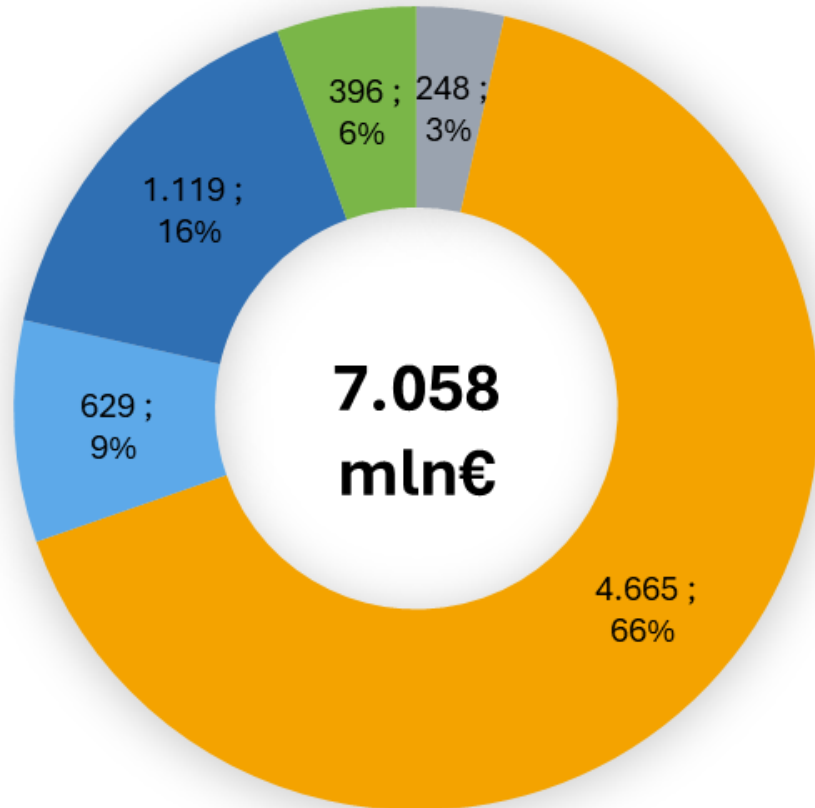
Per ammontare di
fondi riallocati



Elaborazione Ance su dati della Commissione Europea

I RISULTATI DELLA REVISIONE DI MEDIO TERMINE

In Italia, le risorse riallocate si concentrano principalmente su **competitività** e **abitazioni**



Competitività
4,7 mld€ (66%)



Abitazioni
1,1 mld€ (16%)



Acqua
0,6 mld€ (9%)



Energia
0,4 mld€ (6%)



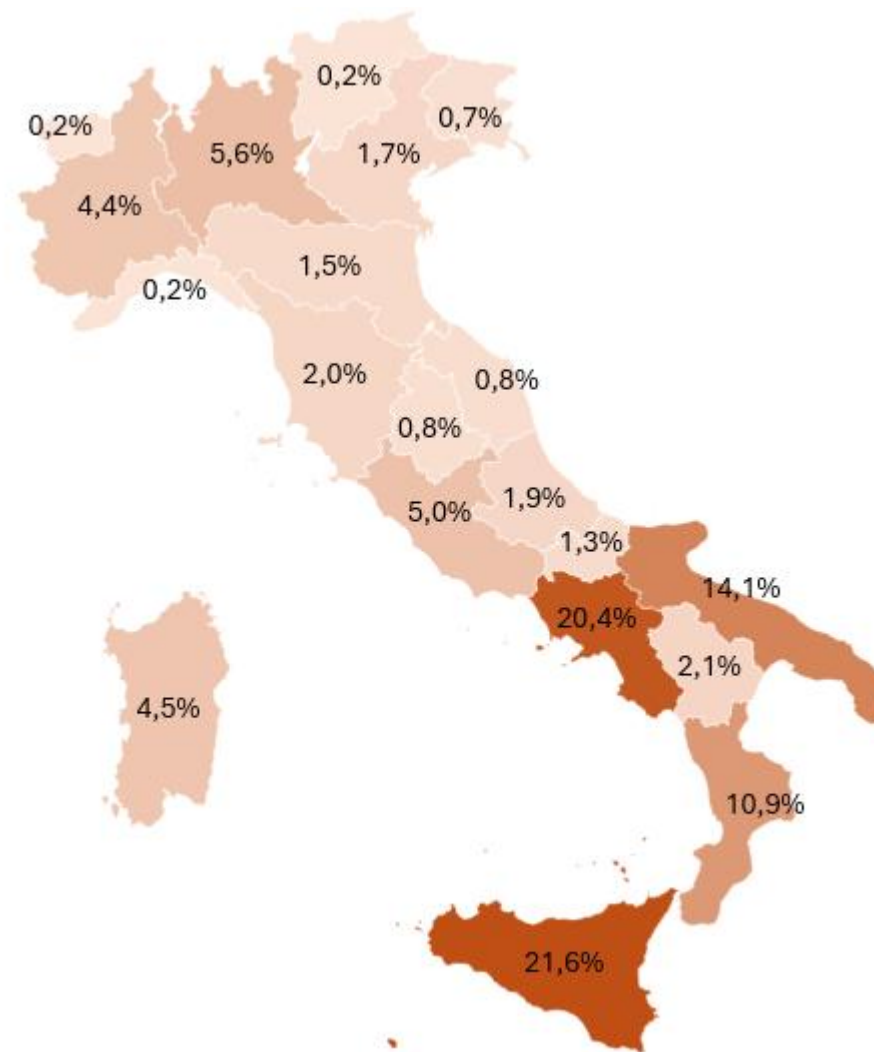
Difesa
0,2 mld€ (3%)

>4,8 miliardi riallocati

Regioni principali:

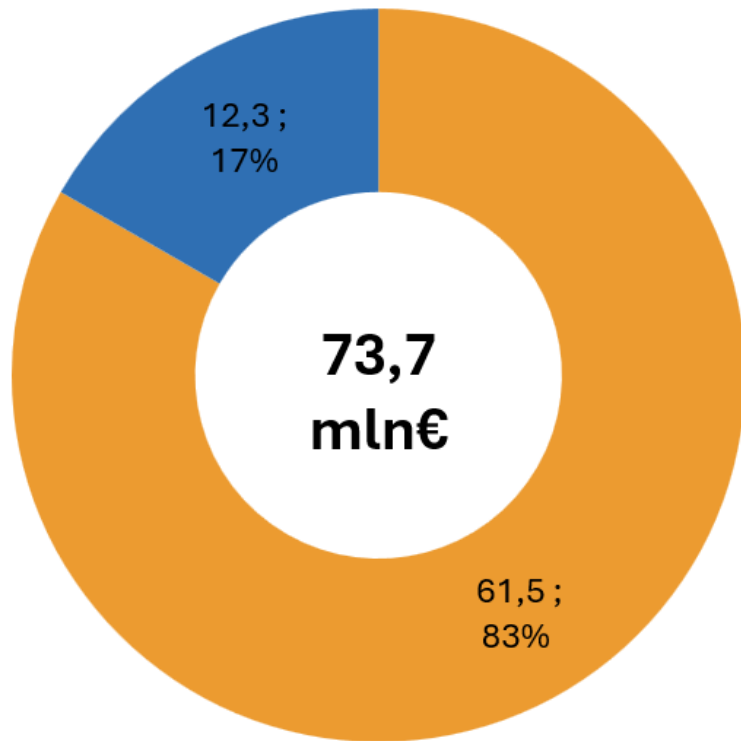
- 1 Sicilia → 1.039 mln€
- 2 Campania → 981 mln€
- 3 Puglia → 679 mln€
- 4 Calabria → 524 mln€
- 5 Lombardia → 267 mln€

> Forte concentrazione nel mezzogiorno



I RISULTATI DELLA REVISIONE DI MEDIO TERMINE IN EMILIA ROMAGNA

In Emilia-Romagna, le risorse riallocate sono **73,7 mln€** e sono **destinate a competitività e housing**



Competitività
61,5 mln€ (83%)



Abitazioni
12,3 mln€ (17%)

PIANO CASA: QUASI 1 MILIARDO DISPONIBILE NEL 2027

DECRETO-LEGGE PIANO CASA: i fondi disponibili per il 1° pilastro – recupero e manutenzione alloggi ERP/ERS

Valori in mln€	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTALE
 Art.2, co. 4 - Fondo per il contrasto al disagio abitativo	116,0	216,0	228,0	180,0	230,0	-	-	-	-	970,0
 Art. 2, co. 5 - Fondo sociale per il clima (*)	266,7	266,7	266,7	266,7	266,7	266,7	266,7	-	-	1.600,0
 Art. 2, co. 6 - Contributi per progetti di rigenerazione urbana	500,0	500,0	500,0	500,0	700,0	700,0	700,0	700,0	700,0	4.800,0
 TOTALE	116,0	982,7	994,7	946,7	996,7	996,7	966,7	700,0	700,0	7.370,0

(*) Stima Ance su dati MASE (Comunicato del 5-8-2025)

Elaborazione Ance su dati pubblici



Le risorse potranno arrivare a circa **10 MILIARDI** se si considerano i fondi nazionali ed europei della politica di coesione che verranno destinati al **2° PILASTRO: FONDO HOUSING COESIONE PER ERP/ERS**

Grazie per l'attenzione

Flavio Monosilio

affarieconomici@ance.it

