

**Osservatorio
congiunturale
sull'industria
delle costruzioni**

Gennaio 2025

**A cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi**



L'Osservatorio congiunturale

sull'industria delle costruzioni è curato
dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi
dell'Ance:

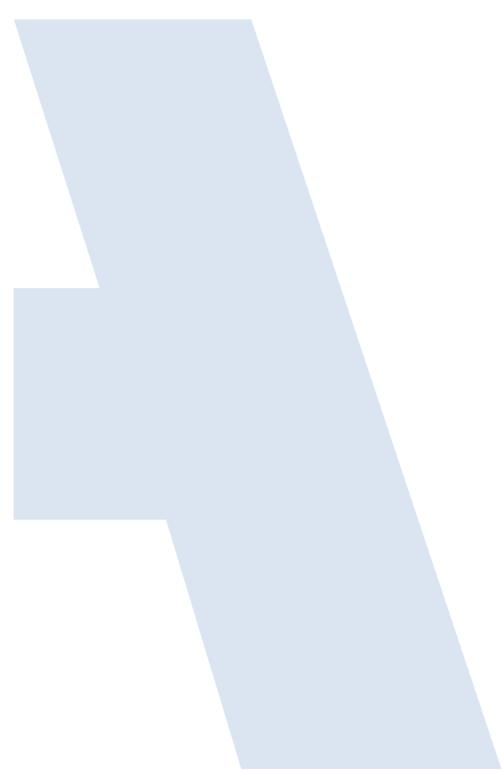
Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri,
Elena Colopardi, Francesco Manni, Maria Grazia Nurra,
Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini, Assia Leoni,
Gaetano Gabriele Marini, Beatrice Ranieri per l'editing

Affarieconomici@Ance.it
www.ance.it

Roma, gennaio 2025

INDICE

NOTA DI SINTESI.....	5
1. LA FINE DEL CICLO ESPANSIVO: QUALE FUTURO PER LE COSTRUZIONI? 21	
PRECONSUNTIVI 2024	22
L'edilizia residenziale.....	27
Le costruzioni non residenziali private	28
Le costruzioni non residenziali pubbliche	29
PREVISIONI 2025	29
La revisione Istat dei conti economici nazionali.....	33
Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica	35
L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione	40
Il contributo del settore delle costruzioni all'economia	43
2. LE IMPRESE DI COSTRUZIONI: PIÙ SOLIDE IN UNO SCENARIO INCERTO 47	
3. QUEL CHE RESTA DEL CREDITO IMMOBILIARE	53
Le dinamiche economico-finanziarie delle imprese di costruzioni	59
Il Fondo di Garanzia PMI.....	60
IL MERCATO DEGLI NPL IN ITALIA	61
4. LA CASA: DA SOGNO COLLETTIVO A DIRITTO NEGATO.....	63
STOCK ABITATIVO ITALIANO: UN QUADRO AGGIORNATO	64
LE COMPRAVENDITE	71
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA	74
LE NUOVE ESIGENZE DELL'ABITARE	74
LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO ALLA CASA	76
POPOLAZIONE E FAMIGLIE IN PROSPETTIVA	84
DEMOGRAFIA, TERRITORI, CRESCITA ECONOMICA	86
Proposta per un piano di housing accessibile nazionale	92
5. INFRASTRUTTURE, IL MOTORE DELLA RESILIENZA	95
GLI INVESTIMENTI PUBBLICI	96
LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2025-2027 E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE	101
I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE	105
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI.....	112
Il mercato degli appalti pubblici nel 2023: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento	116
6. IL PNRR COME PALESTRA PER IL FUTURO	119
L'ATTUAZIONE FINANZIARIA.....	120
L'ATTUAZIONE PROCEDURALE E FISICA	123
MONITORAGGIO DELL'AVANZAMENTO DEI CANTIERI DEL PNRR	128
Focus sugli investimenti della Missione 3 del PNRR	134



Nota di sintesi

Nota di sintesi

L'economia italiana rallenta

Nel 2024 l'espansione del PIL italiano ha perso slancio, in ragione della debolezza della domanda interna, sia sul fronte dei consumi che degli investimenti. Tra i fattori che pesano sul rallentamento c'è sicuramente la contrazione dell'attività industriale, con particolare riferimento alla crisi del settore automotive, uno dei pilastri dell'industria italiana. A ciò si aggiunge un contesto globale instabile che alimenta un clima di incertezza, nonostante una politica monetaria finalmente meno restrittiva, che non sembra impattare positivamente sugli investimenti e sull'occupazione.

In questo contesto, i principali istituti di ricerca hanno rivisto al ribasso l'espansione prevista per l'economia italiana nel 2024. In particolare, l'ISTAT ha dimezzato la stima relativa all'aumento del PIL, passata dal +1% indicato a giugno al +0,5% rilasciato all'inizio di dicembre e, allo stesso modo, anche l'OCSE ha corretto il suo dato di crescita per l'Italia, abbassandolo a +0,5% rispetto al +0,7% di aprile scorso.

In questo scenario economico, risulta ancora più rilevante l'evoluzione degli investimenti nel settore delle costruzioni, che sono stati il principale volano di crescita per l'economia italiana nel triennio 2021-2023. Durante questo periodo, l'Italia ha registrato un aumento del PIL del +14,8%, superando nettamente Germania (+4,8%) e Francia (+10,7%), raggiungendo livelli superiori a quelli pre-pandemici. Oltre un quarto di questa crescita è imputabile proprio al comparto edilizio, che ha conosciuto una ripresa senza precedenti, tornando a essere un elemento trainante dopo anni di stagnazione. In soli tre anni, i livelli produttivi settoriali sono aumentati di oltre 94 miliardi, colmando il divario produttivo causato da una crisi durata più di un decennio (-90 miliardi).

Tale straordinaria performance è stata sostenuta da due importanti driver di sviluppo: gli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio immobiliare e il PNRR, la cui conclusione è prevista per il 2026.

Gli incentivi legati all'efficientamento energetico, in particolare, con circa 500 mila interventi (pari al 5,8% dello stock edilizio del Paese), hanno avviato un primo importante processo di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, consentendo di passare da una logica della singola unità abitativa a quella di intero edificio, necessaria per massimizzare gli obiettivi di contenimento dei consumi energetici e di riduzione delle emissioni in atmosfera di gas serra.

In termini quantitativi, la misura ha raggiunto il suo apice nel 2023, con 44 miliardi di investimenti realizzati, per vedere, nel 2024, un progressivo ridimensionamento.

Viceversa, gli investimenti del PNRR hanno osservato nel 2024 il primo anno di importante realizzazione.

Primo segno negativo per le costruzioni dopo un triennio di crescita eccezionale

Sulla base di tali evidenze, **la stima Ance per l'anno appena concluso è di una flessione tendenziale degli investimenti in costruzioni del -5,3% in termini reali**. Questo dato, che conferma, sebbene con un leggero miglioramento, la previsione negativa rilasciata un anno fa, risente del consistente calo della manutenzione straordinaria abitativa. Di contro, come detto, evidenzia il proseguire dell'ottima performance delle opere pubbliche, trainate dalla realizzazione dei lavori PNRR.

La valutazione, nel prendere in esame le dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali riferiti, per lo più, ai primi 9 mesi del 2024, considera un maggior rallentamento degli investimenti del settore registrato nel corso dell'anno.

Una simile analisi presuppone una necessaria fase di consolidamento dei dati annuali, come peraltro avvenuto nel recente passato, con la quale potrà essere offerta una revisione dei livelli stimati, per tener conto del reale andamento degli investimenti.

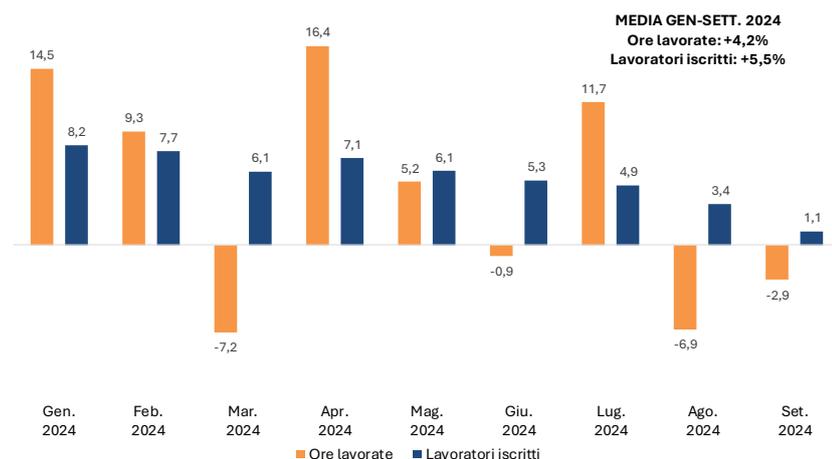
Un processo di revisione che ha condotto, per il 2023, ad una evoluzione del risultato per il settore delle costruzioni: a fronte di un dato trimestrale che, nei primi nove mesi dell'anno, restituisce un valore negativo del -2,7%, in occasione della diffusione del dato annuale, l'Istat ha rivisto tutti i dati infrannuali, portandoli in positivo. In tal modo il 2023 si è chiuso con un incremento del +3,1% su base annua.

Nello stesso modo, si ritiene che vadano letti con cautela alcuni dati Istat sul settore riferiti al 2024, che evidenziano tendenze ancora positive. In particolare, gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà) risultano in aumento del +3,8% nel confronto con i primi nove mesi del 2023; allo stesso modo l'indice relativo alla produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), registra una crescita tendenziale del +5,5% nei primi 11 mesi del 2024.

Anche in merito all'occupazione, si evidenziano segnali positivi. Il monitoraggio della Cnce su 113 casse edili/edilcasse mostra un aumento, nei primi 9 mesi del 2024, sia per il numero di ore lavorate (+4,2%) sia per i lavoratori iscritti (+5,5%). L'analisi mensile rileva, tuttavia, un rallentamento del trend positivo dalla seconda metà dell'anno, riscontrabile in tassi di crescita di minori intensità per i lavoratori iscritti e in alcuni segni negativi nelle ore lavorate.

ORE LAVORATE E LAVORATORI ISCRITTI

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE: dati su 113 casse edili /edilcasse. Estrazione di novembre 2024

I COMPARTI NEL 2024

La stima formulata dall'Ance per il 2024 di una riduzione degli investimenti delle costruzioni del -5,3% riflette dinamiche opposte del comparto abitativo e non residenziale. Sul primo pesa soprattutto il venir meno dell'importante driver della

Nuova edilizia abitativa, in calo del -5,2%

manutenzione straordinaria residenziale; di contro, prosegue il buon andamento del non residenziale, trainato dal boom delle opere pubbliche.

Relativamente ai singoli comparti, nel 2024 per **la nuova edilizia residenziale** si stima **una diminuzione tendenziale degli investimenti del -5,2% in termini reali**, legata all'andamento negativo dei permessi di costruire in atto dal 2022 cui si accompagna un calo dei finanziamenti erogati alle imprese.

Tali dinamiche si inseriscono in un contesto di comparto piuttosto delicato, stretto dall'aggravarsi della "questione abitativa" e dall'assenza di una visione di lungo periodo che punti alla costruzione di nuovi alloggi in linea con le necessità della nuova domanda abitativa.

In tal senso l'Ance ha più volte sottolineato la necessità di una revisione organica delle normative edilizie e urbanistiche, puntando al superamento delle disposizioni obsolete e all'adozione di una visione integrata che promuova la rigenerazione urbana e risponda in modo efficace alle esigenze abitative del Paese.

Crollo della riqualificazione abitativa: -22%

Per gli investimenti in recupero abitativo, le stime dell'Ance sono di una significativa riduzione del -22% in termini reali nel confronto con il 2023. Sul comparto, che ormai rappresenta il 40% del valore complessivo degli investimenti nel settore delle costruzioni, pesa, come già anticipato, il venir meno del Superbonus e della possibilità di utilizzare lo strumento della cessione del credito o dello sconto in fattura anche per i bonus ordinari. A questo proposito, i dati ENEA-MASE riferiti al 2024, testimoniano il drastico calo nell'utilizzo del Superbonus energetico. Si passa, infatti, da una media di circa 5 miliardi al mese nel primo trimestre dell'anno – livello ancora paragonabile a quelli del 2023 – a soli 180 milioni al mese nel periodo compreso tra aprile e novembre.

Un quadro meno drammatico, ma altrettanto significativo, emerge dai dati dei "bonifici parlanti", riferiti agli interventi incentivati per la riqualificazione del patrimonio abitativo (bonus ordinari). Nei primi dieci del 2024 il giro d'affari, stimato sulla base dell'ammontare di tali bonifici, registra una flessione del -10,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Costruzioni non residenziali private: tengono i livelli produttivi del nuovo (+0,5%) e della manutenzione straordinaria (+0,8%)

Passando al comparto non residenziale e, in particolare, alla componente privata, l'Ance stima per il 2024 una tenuta dei livelli produttivi (+0,7% su base annua) legata ad un rinnovato dinamismo nei vari comparti, in particolare nel settore retail e alberghiero. Questa dinamica si riflette sia negli investimenti nuovi sia in quelli legati alla manutenzione straordinaria non residenziale.

A questo proposito, per la prima volta, nell'Osservatorio Ance è presente la suddivisione degli investimenti non residenziali privati nelle due categorie principali - nuovo e riqualificazione - analogamente a quanto già storicamente osservabile per il comparto abitativo. L'obiettivo è offrire una lettura più dettagliata delle tendenze e disporre di elementi aggiuntivi che vadano a delineare con maggior chiarezza quali linee evolutive sta seguendo il mercato.

Tornando alla lettura delle dinamiche del comparto, la stima Ance per i nuovi investimenti non residenziali privati, è del +0,5% rispetto al 2023. Su tale risultato incide il buon andamento dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale che dopo la frenata del 2023 (-2,4% di volumi concessi su base annua), mostra un recupero nei primi nove mesi del 2024 in aumento del +5,2% su base annua.

Allo stesso modo, anche la manutenzione straordinaria non residenziale chiude il 2024 in positivo, in aumento tendenziale del +0,8%. A questa dinamica contri-

buisce, oltre al discreto dinamismo nel comparto non residenziale, un'anticipazione delle scelte di investimento in manutenzione in virtù di livelli di incentivi fiscali più alti, nel 2024, rispetto a quelli fissati per il 2025.

Alla luce di questi dati, emerge chiaramente come gli investimenti in manutenzione straordinaria abbiano ormai occupato una posizione centrale nel settore delle costruzioni, arrivando a rappresentare - tra la componente residenziale e non abitativa - il 70% del totale degli investimenti complessivi. La sostenibilità, il contenimento dei consumi energetici e l'adattamento degli edifici agli standard moderni sono solo alcune delle motivazioni che stanno guidando questa tendenza, ridefinendo le priorità e le strategie di investimento di imprese, famiglie e operatori del settore.

Opere pubbliche:
+21%

Infine, il comparto delle opere pubbliche, anche grazie ai lavori del PNRR, sta acquisendo un ruolo fondamentale nella tenuta dei livelli industriali, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al passato le dinamiche complessive del settore. La stima Ance per il 2024 è di un consistente aumento del +21% su base annua per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche. Si tratta di una crescita importante che conferma, peraltro, un trend espansivo già in atto da alcuni anni, che porta il comparto ad essere il nuovo motore di sviluppo per il settore, oltreché per l'ammodernamento infrastrutturale del Paese.

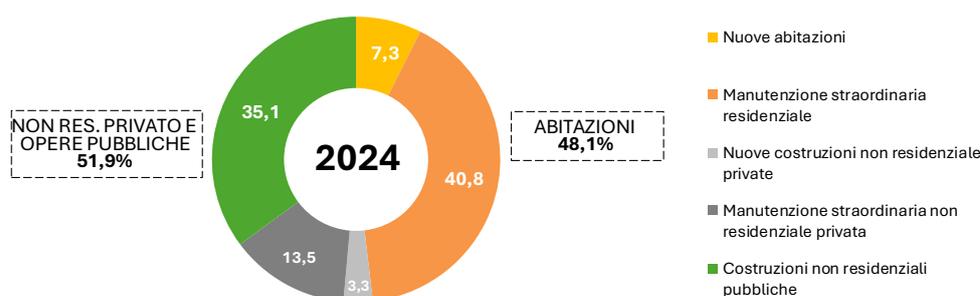
Come già anticipato, il PNRR sta svolgendo un ruolo fondamentale in questa nuova fase delle opere pubbliche. Nel corso del 2024, infatti, molti progetti infrastrutturali del Piano, superate le fasi di programmazione e progettazione, sono entrati nella fase esecutiva.

Gli ultimi dati sul PNRR, al 31 ottobre 2024, evidenziano per il settore delle costruzioni un livello di spesa di 18 miliardi, al netto dei circa 14 miliardi di investimenti nel comparto privato sostenuti dal Superbonus. Una spesa concentrata principalmente su infrastrutture ferroviarie e opere diffuse sul territorio di competenza degli enti locali.

Il PNRR, infatti, ha dato certamente impulso agli investimenti effettuati da alcuni dei principali soggetti attuatori del Piano, ovvero Comuni e RFI. Per i primi, i dati Siope segnalano un ulteriore incremento tendenziale del +16,2% sugli elevati livelli di un anno prima, a conferma di un sentiero di crescita iniziato nel 2017.

Allo stesso modo, nel corso del 2024 RFI, ha incrementato gli investimenti del +16%, più che raddoppiando i livelli rispetto al 2020.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* PER COMPARTO - Composizione %



* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Fonte: Ance

Peggiora l'andamento del settore nel 2025

La previsione Ance per l'anno 2025 sulle costruzioni si inserisce in un contesto che vede l'economia italiana in debole crescita, stimata dai principali istituti di ricerca intorno all'1%. L'allentamento della stretta monetaria operata dalla BCE e un'inflazione rientrata su livelli decisamente più contenuti possono influire positivamente. Di contro, la forte instabilità del contesto internazionale, derivante, ad esempio dal permanere delle tensioni legate ai conflitti in Ucraina e Medio-Oriente, nonché gli orientamenti della nuova amministrazione degli Stati Uniti, soprattutto in materia di misure protezionistiche, alimentano un grado di incertezza molto elevato nel mercato.

Tornando alle costruzioni, la stima Ance per l'anno in corso è di **un'ulteriore flessione del -7% su base annua dei livelli produttivi, in peggioramento rispetto al calo stimato per l'anno 2024**. Questo risultato è fortemente influenzato dal mancato apporto della **manutenzione straordinaria abitativa, in significativa riduzione del -30,0% su base annua**, conseguenza diretta dell'ulteriore rimodulazione delle aliquote fiscali. Tali agevolazioni, infatti, dal primo gennaio 2025 scendono al 50% per gli interventi di riqualificazione abitativa riguardanti la prima casa e al 36% per le seconde case. La flessione stimata può, peraltro, considerarsi ottimistica, in quanto presuppone che le famiglie abbiano ormai sviluppato una sensibilità verso i temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità che possa spingerle ad affrontare, in misura maggiore rispetto al passato, investimenti in grado di contenere le spese energetiche.

Analogamente, anche la previsione Ance per gli investimenti in manutenzione straordinaria non residenziale privata è negativa, pari a una flessione del -2,5% rispetto al 2024. Anche su tale aspettativa incide la diminuzione delle aliquote di agevolazione fiscale previste per questo mercato.

Con riferimento agli altri comparti, si stima un ulteriore ridimensionamento nei livelli produttivi per la nuova edilizia abitativa, per la quale l'Ance prevede un calo del -2,6% su base annua, in considerazione della contrazione dei permessi riferiti alle nuove superfici abitative concesse. Di contro, per i nuovi investimenti non residenziali privati la previsione è di un aumento tendenziale del +3,2%. Tale dinamica positiva è sostenuta dal buon andamento dei permessi di costruire, che nel corso del 2024 continuano a mostrare valori positivi in termini di nuove superfici autorizzate. Preoccupa, tuttavia, l'incertezza economica, che potrebbe incidere negativamente sui livelli produttivi di questo comparto, particolarmente legato all'andamento del contesto economico.

In merito, infine, al comparto delle opere pubbliche, la stima Ance per il 2025 è di un ulteriore aumento del +16% rispetto all'anno precedente, trainato dalla accelerazione nella realizzazione dei progetti PNRR negli ultimi anni del Piano. Tra il 2025 e il 2026, occorrerà, infatti, realizzare e rendicontare circa 54 miliardi di euro di investimenti, con obiettivi sempre più ambiziosi.

La stima tiene conto, inoltre, di alcuni effetti negativi determinati dai tagli agli investimenti locali, disposti dalla Legge di bilancio 2025-2027 e dalle rimodulazioni e riduzioni al Piano Nazionale Complementare operati dal Decreto-legge 19/2024.

Segnali di ripresa del mercato immobiliare residenziale dopo un inizio 2024 ancora difficile

LA CASA: DA SOGNO COLLETTIVO A DIRITTO NEGATO

Il 2024 si sta configurando come un anno di transizione per il mercato immobiliare residenziale. Tuttavia, sarà necessario attendere i dati del quarto trimestre per confermare definitivamente un possibile arresto del calo delle compravendite, che ha caratterizzato l'intero 2023. La graduale ripresa delle transazioni immobiliari registrata nel secondo e nel terzo trimestre del 2024 (+1,2% e +2,7% rispettivamente su base annua), infatti, non è stata sufficiente a compensare il dato negativo dei primi mesi dell'anno. Di fatto, nei primi nove mesi del 2024, il mercato ha registrato ancora una contrazione del -1,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

I primi segnali di ripresa sono stati certamente influenzati dalla politica monetaria adottata dalla BCE, che a partire da giugno 2024 ha ridotto per ben quattro volte i principali tassi di riferimento, abbassandoli complessivamente di un punto percentuale. Questo intervento ha avuto un impatto positivo sui mutui per l'acquisto della casa, che rappresentano il 41% delle transazioni immobiliari.

Un altro elemento rilevante è stato il calo significativo dell'inflazione. La rapida diminuzione dei prezzi, soprattutto nei beni energetici, ha contribuito a un parziale recupero del potere d'acquisto, favorendo la ricostituzione delle riserve di risparmio delle famiglie e alimentando decisioni di investimento, come ad esempio l'acquisto di un'abitazione. La domanda abitativa continua, infatti, ad essere al centro delle decisioni di investimento della famiglia: nel 2023, secondo dati Istat, sono oltre 2,2 milioni le famiglie che hanno manifestato la volontà di cambiare casa (l'8,6% del totale). A questo riguardo, nel corso dell'ultimo decennio, i cambiamenti demografici e sociali intercorsi hanno favorito l'emersione di una nuova domanda abitativa, dove al centro è posta la funzionalità che la casa garantisce, ovvero la capacità di soddisfare le più disparate esigenze degli inquilini e la disponibilità di spazi adeguati. A ciò si aggiunga che il valore del bene casa viene commisurato anche in base ai servizi di prossimità presenti attorno ad esso, ed all'accessibilità dei collegamenti con i centri nevralgici della città.

Alla luce di questi fattori, la ricerca dell'abitazione si è orientata in una duplice direzione: la prima è quella di una soluzione caratterizzata da spazi adeguati e confortevoli in grado di rispondere alle esigenze e ai bisogni quotidiani delle persone; la seconda comprende una dimensione più collettiva, legata ai servizi di prossimità che il quartiere fornisce. In tal senso i risultati dell'indagine multiscope dell'Istat testimoniano come una quota non irrisoria di famiglie riscontra delle criticità in merito alla dimensione dell'abitazione (poco più di 3 milioni, ovvero il 12%) e ben il 30% degli intervistati lamenta carenze nel trasporto pubblico e nella pulizia delle strade.

Tali evidenze pongono l'accento sulla necessità di **un intervento di rigenerazione urbana su larga scala, capace di rispondere alle complesse esigenze delle città moderne e dei loro abitanti.** La realizzazione di questi progetti implica un profondo processo di rinnovamento, basato su tre fattori interconnessi: la sostenibilità ambientale, con la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione degli edifici esistenti per diminuirne l'impatto carbonico, in linea con la direttiva europea "Casa Green"; la coesione sociale, attraverso la creazione di spazi comuni e luoghi di incontro che rafforzino il senso di comunità; il trasporto pubblico efficiente, garantito da mezzi moderni a basse emissioni, capaci di collegare capillarmente i quartieri e i principali centri della città.

La casa, un bene per molte famiglie inaccessibile

Accanto al tema della “rigenerazione urbana”, appare ormai non più rimandabile “il problema dell'accesso alla casa”, una questione che coinvolge un numero sempre più ampio di cittadini. Le crescenti difficoltà legate agli elevati costi degli immobili, particolarmente accentuate nelle grandi aree metropolitane, e la complessità nell'ottenere un mutuo a condizioni di tasso ritenute accettabili, rendono sempre più difficile il raggiungimento dell'ambizione di diventare proprietari di un'abitazione.

E' un problema che non riguarda solo l'Italia ma tutta l'Europa, sebbene i paesi membri presentino situazioni di offerta abitativa molto differenziate. Tuttavia, gli alti costi di accesso alle abitazioni e la loro dinamica in aumento degli ultimi mesi hanno spinto le autorità comunitarie ad affrontare il tema, da un punto di vista politico e da uno finanziario.

Sotto il primo punto di vista, la nomina a Commissario per l'energia e l'edilizia abitativa di Dan Jørgensen rappresenta un'assunzione di responsabilità chiara della Commissione, che intende, in questo modo, affrontare l'urgenza di misure coerenti nei confini dell'Unione. Dal punto di vista finanziario, accanto all'auspicio del raddoppio delle risorse destinate alla casa, avanzata dal vicepresidente esecutivo della Commissione, Raffaele Fitto, è stata incaricata la Banca europea per gli investimenti (BEI) di offrire gli strumenti finanziari per piani di miglioramento dell'offerta abitativa a canoni accessibili. E' infatti convinzione dell'esecutivo europeo che le criticità abitative precludano la necessaria mobilità sul territorio dei lavoratori e la tranquillità delle giovani famiglie, problemi in grado di comprimere le potenzialità di sviluppo socio-economico.

Infatti, le grandi difficoltà di accesso al mercato immobiliare non si riscontrano solo per le famiglie a basso reddito, ma anche per i nuclei familiari il cui reddito, pur eccedendo i limiti per l'accesso agli alloggi popolari, risulta insufficiente per soddisfare le richieste economiche del mercato libero (c.d. fascia grigia).

In tal senso, il Centro Studi dell'ANCE ha sviluppato un indice di accessibilità, che si propone di misurare la quota di reddito disponibile che le famiglie devono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto di un'abitazione. Dalle elaborazioni emerge che per le famiglie **meno abbienti (primo quintile di reddito)** l'acquisto della casa sia in media economicamente insostenibile. Infatti, il valore dell'indice supera abbondantemente la soglia di sostenibilità del 30% e raggiunge quota 38,8% su base nazionale, salendo nei maggiori centri metropolitani verso percentuali superiori al 60% (con la città di Milano in testa all'82,9%, e a seguire Roma e Firenze, con circa il 61%). La situazione migliora, ma solo relativamente, con riferimento alle famiglie della c.d. fascia grigia, per le quali l'indice in media si colloca al 24,9%. Tuttavia, anche in questo caso, le principali città capoluogo sono di fatto precluse, poiché richiederebbero un impegno economico importante, pari ad esempio al 54% del proprio reddito per Milano e ad oltre il 40% per Napoli e Firenze.

Pertanto, per molte famiglie l'acquisto di un'abitazione è, nella realtà, impossibile; dunque, l'unica soluzione concreta rimane rivolgersi al mercato dell'affitto. Vista la crescente tensione in questo segmento, il Centro Studi dell'Ance ha ritenuto opportuno calcolare un indice di accessibilità anche per le locazioni, ottenuto dal rapporto tra il canone annuo sostenuto per l'affitto di un immobile “tipo” (da 80mq) e il reddito disponibile della famiglia. Analogamente alla proprietà, anche le locazioni residenziali comportano un esborso economico notevole per le famiglie meno abbienti. Nel dettaglio, l'indice rag-

giunge il 36,1% nella media dei capoluoghi, con picchi che raggiungono il 70% a Milano e il 60% a Roma e Firenze. **Invece, per le famiglie della fascia grigia l'emergenza rimane circoscritta alle grandi città, oramai divenute proibitive anche a causa dell'esplosione del fenomeno degli affitti brevi.** Basti considerare che per le città di Napoli, Roma, Firenze e Milano, la quota di reddito da destinare al pagamento del canone oscilla tra il 34% della prima e il 46% dell'ultima.

Popolazione e famiglie in prospettiva

La popolazione in Italia, dati Istat al 31 dicembre 2023, è pari a 58.971.230 residenti, in lieve flessione rispetto allo stesso periodo del 2022. In particolare, tutte le regioni del Mezzogiorno perdono popolazione; più contenuta è la perdita nelle regioni del Centro, mentre il Nord acquista popolazione in tutte le regioni, con l'eccezione della Valle d'Aosta.

L'invecchiamento dei cittadini fa registrare un ulteriore incremento dell'**indice di vecchiaia**, che arriva, al 1° gennaio 2024, al 200% (era al 193% nello stesso periodo del 2023): ogni 100 giovani di 0-14 anni ci sono 200 persone con più di 65 anni. **L'invecchiamento** è destinato, in prospettiva, ad amplificarsi, con un aumento della popolazione italiana in fascia di età over 65 ed una significativa crescita degli over 85 anni.

Le famiglie sono pari a 26.562.568 e, rispetto al 2022, sono aumentate dello 0,6% (circa 162mila nuovi nuclei), con una crescita più sostenuta nelle regioni del Nord. Guardando alle strutture familiari, si evidenzia ancora una volta la dinamica che vede un aumento della quota delle coppie senza figli, delle madri e padri soli con figli e delle famiglie formate da un solo componente, dinamica che proseguirà nei prossimi anni.

Le previsioni demografiche dell'Istat prevedono per la popolazione un continuo decremento concentrato nel Mezzogiorno (-2,4 milioni di persone al 2043) e, in misura ridotta, nel Centro. Diversamente, nel Nord la popolazione proseguirebbe a crescere ed è possibile che il percorso di crescita continui anche negli anni successivi al 2043, mentre per il Mezzogiorno e il Centro tale possibilità non viene contemplata da nessuno degli scenari previsionali. Anche per le famiglie si deve rilevare un andamento dualistico; nel Nord continuano a crescere per tutto il periodo, nel Sud le previsioni stimano una diminuzione delle famiglie, a partire dal 2032.

Demografia, territori, crescita economica

I dati demografici fanno emergere **andamenti molto differenziati tra territori**, rendendo necessarie politiche appropriate e, soprattutto, una sintesi nazionale che possa dare univocità ai diversi livelli di azione.

Nel 2023, ha perso popolazione il 57,8% dei comuni italiani (4.568 contro 7.900 comuni) e tale diminuzione ha interessato soprattutto i comuni fino a 5mila abitanti, che hanno perso 24.500 residenti, mentre i comuni sopra 100.000 abitanti hanno registrato nell'insieme un lieve aumento.

Questo fenomeno è in atto ormai da diversi anni e ha prodotto un **declino demografico molto più evidente proprio nelle aree interne**. La variazione di popolazione, nel breve (2023-2033) e nel medio periodo (2023-2043), risulterà più marcata nei Comuni delle Aree interne (rispettivamente -3,8% e -8,7%) rispetto all'insieme dei Centri, ossia dei comuni dotati di infrastrutture che garantiscono servizi essenziali sui tre versanti della salute, dell'istruzione e della mobilità (rispettivamente -0,7% e -3,0%).

Nonostante **le aree urbane** più grandi resistano, o comunque limitino la perdita di popolazione, nei prossimi anni non tutte riusciranno a mantenere o ad aumentare il numero di residenti. Saranno soprattutto le città del Mezzogiorno a perdere popolazione in modo consistente, tra il 2023 e il 2040, facendo registrare una perdita di 417mila residenti: è come se due città delle dimensioni di Catania e Siracusa sparissero.

I dati mostrano, dunque, una tendenza generale alla polarizzazione spaziale, con una quota crescente della popolazione che si concentra nelle città più grandi, e questo implica il forte rischio di squilibri e disuguaglianze all'interno dei sistemi urbani, ma anche la perdita di popolazione mette a serio rischio il benessere dei cittadini, rendendo più difficile il mantenimento della qualità dei servizi pubblici e delle infrastrutture.

La progettazione spaziale delle città può svolgere un ruolo cruciale nella mitigazione degli effetti negativi delle dinamiche in atto. Occorre lungimiranza per prepararsi agli impatti del cambiamento demografico, ma anche di quello climatico, affrontando la complessità con strategie integrate.

Mitigare gli effetti dei cambiamenti demografici produce effetti positivi anche a livello macroeconomico, potendo influenzare la crescita del Pil attraverso diverse variabili. Secondo i dati elaborati in uno studio di Banca d'Italia, le modifiche nella struttura per età della popolazione italiana hanno prodotto un *demographic dividend* positivo fino al 1991, mentre negli anni successivi e per i futuri (fino al 2051) la demografia ha dato, e darà, un contributo negativo alla crescita economica.

QUEL CHE RESTA DEL CREDITO IMMOBILIARE

Negli ultimi anni, il settore delle costruzioni ha vissuto trasformazioni rilevanti, a partire dalla crisi finanziaria del 2008, che ha segnato un punto di svolta. Da quel momento, l'Autorità di Vigilanza europea ha introdotto normative più severe sulle operazioni bancarie, rendendo difficile finanziare alcuni settori, tra cui le costruzioni.

Le nuove regole patrimoniali hanno imposto vincoli stringenti sulla concessione di credito, colpendo in particolare i settori ritenuti ad alto rischio. Nonostante i miglioramenti economico-finanziari delle imprese edili, il settore ha continuato a essere considerato negativamente.

I dati della Banca d'Italia mostrano una chiara tendenza alla riduzione dei finanziamenti per investimenti in costruzioni dal 2008, con alcune eccezioni molto limitate in alcuni anni. Nel 2007, il settore bancario destinava oltre 52 miliardi di euro agli investimenti in costruzioni, ma nel 2023 l'importo è sceso a 11,3 miliardi, segnando una diminuzione dell'80%. Solo grazie agli interventi durante la pandemia, come il Fondo di garanzia per le PMI e Sace, è stato possibile evitare danni ancora maggiori.

I dati congiunturali più recenti relativi ai **primi 9 mesi del 2024 indicano una nuova flessione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, -16,3% nel totale, con un -10% per gli investimenti in edilizia residenziale e -24,1% per investimenti in edilizia non residenziale.**

Anche la BCE, nell'ultimo Bollettino Economico pubblicato il 9 gennaio 2025, sottolinea come "Nonostante un allentamento a seguito delle recenti riduzioni dei tassi di interesse decise dal Consiglio direttivo, che rendono i nuovi prestiti a imprese e famiglie gradualmente meno onerosi, le condizioni di finanziamento si confermano rigide, in quanto la politica monetaria permane restrittiva".

Accanto al calo dei finanziamenti, nell'ultimo anno è proseguita anche la dinamica di riduzione dei crediti deteriorati presenti nei bilanci bancari avviata nel 2017, calo ottenuto grazie alla cessione di NPE a fondi specializzati. Tale modalità gestionale ha consentito una rapida pulizia dei bilanci bancari ma, oltre ad essere estremamente penalizzante per le imprese debitorie, non si è mostrata particolarmente redditizia per gli istituti finanziari.

Infatti, i dati di Banca d'Italia mostrano chiaramente come il tasso di recupero delle posizioni deteriorate sia sistematicamente superiore nel caso di ricorso a procedure interne ordinarie piuttosto che alla cessione a favore di fondi. Nel 2023 il tasso medio di recupero delle sofferenze cedute si è attestato al 30%, contro il 45% delle posizioni chiuse per via ordinaria, 15 punti percentuali di differenza.

I dati analizzati descrivono un contesto in cui è assolutamente necessario, per i prossimi mesi, scongiurare un nuovo restringimento di liquidità bancaria nei confronti di un tessuto produttivo già fortemente colpito da credit crunch negli anni passati. È, inoltre, importante che, finalmente, venga introdotta nell'ordinamento italiano una strada alternativa alla cessione dei crediti problematici per assicurare alle imprese di onorare i propri debiti con il creditore originario in maniera sostenibile.

Per quanto riguarda i finanziamenti dei mutui concessi alle famiglie per comprare abitazioni, anche in questo caso la tendenza ha risentito dell'andamento incerto del contesto economico, con oscillazioni nel livello di erogazione di mutui altalenanti nei vari anni.

Nel 2023, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di case sono diminuiti del 25,4% rispetto al 2022. **Nei primi nove mesi del 2024, gli istituti bancari hanno erogato 30,6 miliardi di euro alle famiglie, mantenendo un livello simile a quello dell'anno precedente (+0,7%).** La componente dei nuovi contratti di mutuo è calata dello 0,8% rispetto al periodo gennaio-settembre 2023, mentre le surroghe e le sostituzioni (che rappresentano solo il 10% circa del totale dei finanziamenti concessi per l'acquisto della casa) sono aumentate, nello stesso periodo, del 60% circa.

Per sostenere l'acquisto della casa, soprattutto da parte delle giovani generazioni, sarebbe importante prevedere la proroga, al 31 dicembre 2027, degli incentivi fiscali per l'acquisto della prima casa per i giovani di età inferiore ai 36 anni e con reddito ISEE non superiore a 40.000 euro. La proroga della misura si porrebbe in continuità anche con la tempistica di applicazione della garanzia sui mutui per la prima casa, prorogata dalla legge di Bilancio per il triennio 2025-2027.

L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E L'ATTUAZIONE DEL PNRR

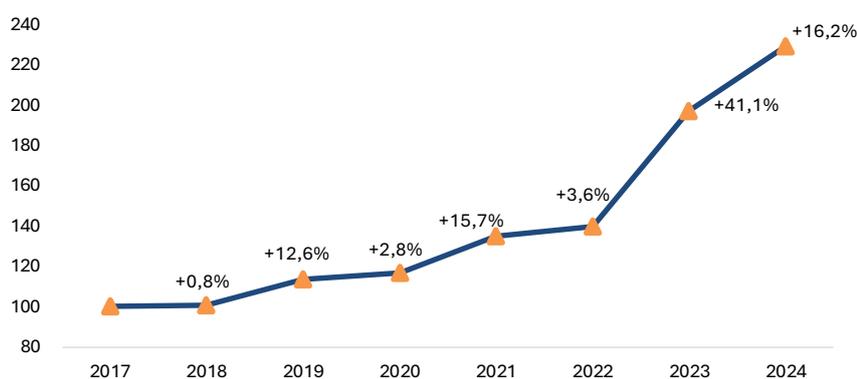
Investimenti in opere pubbliche in crescita del 21% nel 2024...

Come detto, l'aumento, nel 2024, delle opere pubbliche è attribuibile soprattutto alla realizzazione degli investimenti del PNRR, programma che nel corso dell'anno ha visto molti dei progetti finanziati entrare nella fase esecutiva.

La spesa riferita a investimenti riconducibili al settore delle costruzioni, al 31 ottobre 2024, ammonta a circa 32 miliardi, che si riducono a 18 miliardi se si escludono gli investimenti di efficientamento energetico degli immobili finanziati tramite Superbonus.

Tale risultato è spiegato principalmente dalla realizzazione degli investimenti ferroviari e di quelli di competenza degli enti territoriali che, nel corso del 2024, hanno ulteriormente rafforzato la propria attività di investimento. La spesa in conto capitale dei comuni è aumentata del 16,2%, dopo l'eccezionale incremento dello scorso anno (+41,1%), spiegato dalla chiusura dei fondi strutturali 2014-2020. La crescita, corrispondente a circa 3 miliardi di euro di investimenti aggiuntivi nell'ultimo anno, vede la realizzazione degli interventi del PNRR, compresi quelli che a seguito della revisione sono usciti dal perimetro del Piano, e la prosecuzione degli investimenti ordinari finanziati a partire dal 2016.

ANDAMENTO DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI
Periodo 2017- 2024 (n.i. 2017=100)



Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

Sul livello di investimenti in opere pubbliche del 2024 pesano anche le buone performance dei principali soggetti attuatori, quali Anas e RFI. In particolare, quest'ultima, spinta dai cospicui finanziamenti del PNRR, ha incrementato del 16% la spesa per investimenti, raggiungendo un livello, pari a 9,1 miliardi di euro, più che doppio rispetto al 2020.

... e del 16% nel 2025

L'ulteriore aumento dei livelli produttivi previsti nel comparto nel 2025 (+16% nel confronto con il 2024), presuppone, allo stesso tempo, la massima realizzazione possibile del PNRR e la riduzione degli stanziamenti per investimenti, soprattutto locali.

Sull'attività di investimento degli enti territoriali, infatti, cominceranno a pesare i tagli operati dalla **Legge di bilancio 2025-2027** ai principali programmi di spesa pluriennali, autorizzati a partire dal 2016, per investimenti in settori strategici come la messa in sicurezza di edifici e territorio, la viabilità, la rigenerazione urbana, l'efficientamento energetico, la progettazione e lo sviluppo infrastrutturale.

Si tratta complessivamente di 10,4 miliardi di euro di tagli, nel periodo 2025-2036, che vanno a colpire programmi che rappresentano un canale ormai consolidato di finanziamento delle opere pubbliche a livello territoriale.

Gli effetti di questi tagli non potranno, soprattutto nel breve periodo, essere compensati dai cospicui finanziamenti previsti dalla stessa manovra nel periodo 2025-2036 (30,3 miliardi). Tali finanziamenti, escludendo quelli finalizzati alla realizzazione del PNRR, sono diluiti nel tempo e privi di una strategia di utilizzo che possa intervenire fin da subito sulle emergenze del Paese come il sostegno al settore abitativo, la messa in sicurezza del territorio, la riqualificazione del patrimonio immobiliare, oltre che la prosecuzione dell'ammodernamento infrastrutturale avviato con il Piano europeo.

Il livello di investimenti in opere pubbliche del 2025 risentirà, inoltre, dei definanziamenti e delle rimodulazioni del Piano Nazionale Complementare, disposti dal Decreto-legge 19/2024 che hanno determinato uno slittamento dei tempi di realizzazione delle opere.

Infine, nel corso dell'anno saranno molto limitati gli effetti sugli investimenti in opere pubbliche dei fondi strutturali della programmazione 2021-2027 che sono in una fase ancora molto preliminare. Gli ultimi dati disponibili, al 31 ottobre 2024, riferiti ai programmi nazionali e regionali FESR e FSE+ segnano un livello di programmazione dei fondi del 14% e una spesa del 3%, pari a 2,5 milioni a fronte di una dotazione complessiva di 72,7 milioni.

Lo stato di attuazione del PNRR

Con riferimento allo **stato di attuazione del PNRR, dal punto di vista finanziario** i dati sulla spesa riferiti all'intero Piano quantificano, al 31 ottobre 2024, un livello pari a 58,7 miliardi di euro, corrispondente al 30% dei fondi europei previsti dal Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza (194,4 miliardi) e al 67% del totale della spesa programmata entro il 2024 (88 miliardi).

Circa il 54% della spesa sostenuta è riferibile a investimenti che coinvolgono il settore delle costruzioni: 32 miliardi di euro ripartiti in 75 linee di investimento, di cui 14 miliardi relativi agli interventi di efficientamento del patrimonio immobiliare finanziati con Superbonus, che si conferma l'unica linea completata al 100%.

Analizzando la spesa finora sostenuta, al netto dei 14 miliardi del Superbonus, emerge che il 63% è riferita a investimenti in essere, ovvero investimenti già previsti e finanziati prima del PNRR. I nuovi investimenti, soprattutto nella seconda metà del 2024, hanno accelerato la loro attuazione registrando una spesa complessiva di 6,7 miliardi, di cui 2,9 miliardi tra giugno e ottobre.

Entro il 30 giugno 2026, restano da realizzare investimenti PNRR per 54 miliardi di euro e, soprattutto, dimostrare il raggiungimento di milestone e target molto ambiziosi.

Dal punto di vista procedurale e attuativo, il Piano ha accelerato le fasi di programmazione e allocazione dei fondi, quelle storicamente più critiche del processo realizzativo delle opere pubbliche in Italia.

L'approccio *performance based* del PNRR ha contribuito a migliorare i processi decisionali e operativi, favorendo una maggiore responsabilizzazione e trasparenza.

Basti considerare che, sulla base dei dati ANAC e Italia Domani, è possibile individuare 26.598 gare per lavori pubblici relative a progetti finanziati in tutto o in parte attraverso fondi PNRR e che il 76% di tali iniziative risulta affidato, con per-

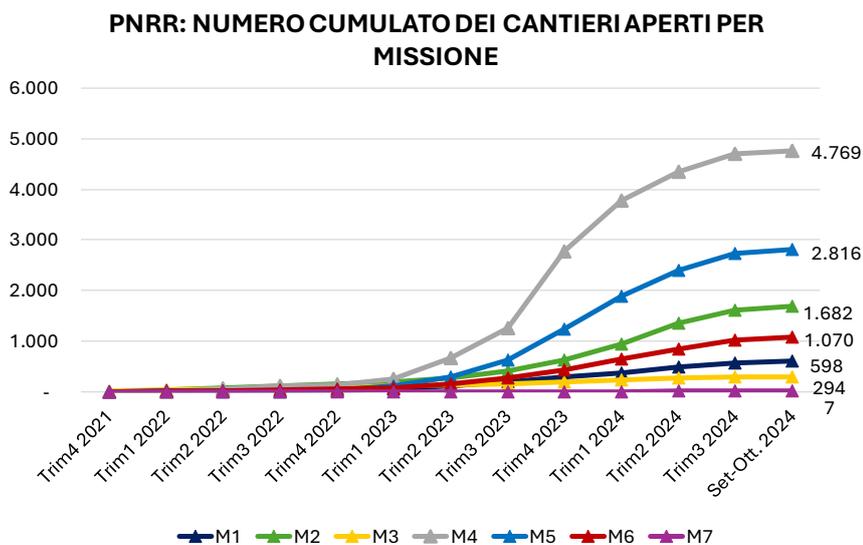
centuali che raggiungono in media l'85% per le gare bandite nel biennio 2021 e 2022.

In merito all'avanzamento, le informazioni tratte da ReGis, nonostante i progressi registrati negli ultimi mesi, ancora non consentono di avere un quadro aggiornato dello stato dei lavori.

L'Ance ha attivato un sistema di monitoraggio dei lavori in corso, basato sui dati che il Sistema delle casse edili raccoglie sui cantieri aperti e sui lavoratori impiegati, attraverso la banca dati CNCE_EdilConnect, operativa a partire dal 1° novembre 2021.

Dall'analisi di tali dati sono state individuate alcune opere avviate (il 17% del totale dei cantieri aperti) non presenti nei monitoraggi ufficiali, che, quindi, rischiano di restituire un quadro sottostimato del reale avanzamento del Piano.

Concentrandosi sull'avvio dei lavori, la banca dati consente di individuare 11.236 cantieri aperti riferiti a opere PNRR. Dall'andamento nel tempo emerge una forte accelerazione tra la fine del 2023 e il 2024 in corrispondenza di alcune milestone e target relative all'avvio dei lavori, come dimostrato dalle buone performance registrate dagli investimenti per l'edilizia scolastica della Missione 4. Tra asili nido e interventi di messa in sicurezza e riqualificazione risultano avviati 4.769 cantieri, corrispondenti al 63% delle gare.



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento ottobre 2024

I cantieri PNRR aperti corrispondono al 49% delle gare per lavori PNRR, pubblicate tra novembre 2021 e ottobre 2024. Per tali cantieri i lavori possono essere ancora in corso o essere stati già completati.

La stessa analisi declinata territorialmente mostra un ritardo maggiore nel Mezzogiorno: le opere in corso o concluse al Sud sono il 44% di quelle bandite, contro il 56% delle regioni del Nord e il 49% di quelle del Centro.

Il divario, peraltro, aumenta se si considerano le opere di dimensione maggiore. Per quelle superiori ai 5 milioni, infatti, la quota di cantieri aperti o conclusi nel Mezzogiorno è del 34% contro il 59% delle regioni del Nord e il 52% del Centro.

Le priorità per l'Ance

Il Governo, in vista della scadenza del PNRR del 30 giugno 2026, sta valutando una **nuova revisione del Piano**, da presentare alla Commissione Europea entro febbraio 2025. Questa revisione potrebbe coinvolgere investimenti infrastrutturali significativi, per un totale di 10-12 miliardi di euro.

L'approccio che si intende adottare, basato su una gestione più flessibile dei fondi e degli obiettivi, è del tutto condivisibile e in linea con quanto auspicato dall'Ance al fine di evitare di perdere i finanziamenti europei e lasciare progetti incompiuti.

Tuttavia, appare opportuno **evidenziare il rischio che i fondi perdano il loro carattere aggiuntivo e diventino solo un sostituto della spesa ordinaria**.

L'esperienza passata dei fondi strutturali europei, utilizzati spesso come sostituti della spesa ordinaria senza incidere realmente sulle aree più svantaggiate, ha dimostrato quanto questo aspetto sia importante per il raggiungimento degli obiettivi del Piano. Solo se i fondi saranno realmente aggiuntivi, il Piano potrà avere l'impatto positivo sul PIL (+0,6% nel 2031) previsto nel Piano strutturale di bilancio.

Altrettanto importante, se si vuole raggiungere l'obiettivo di recuperare i divari territoriali del Paese, sarà il **rispetto del vincolo di destinazione del 40% degli investimenti al Mezzogiorno**.

Un altro aspetto che richiede la massima attenzione riguarda la **gestione finanziaria della fase esecutiva dei cantieri**. Nel corso del 2024 si è assistito ad un allungamento dei **tempi di pagamento dei lavori** eseguiti, derivante da un circuito finanziario poco fluido dovuto a procedure di rendicontazione e controllo molto complesse.

Su questo aspetto, il legislatore ha accolto le denunce espresse sia dalle amministrazioni pubbliche sia dalle imprese esecutrici dei lavori, introducendo nel Decreto-legge "Omnibus" una norma che consente i trasferimenti ai soggetti attuatori, fino al 90% del costo dell'intervento, entro 30 giorni dalla richiesta, posticipando i controlli principali prima del saldo finale. Una procedura più snella che punta a ridurre i tempi di pagamento e accelerare l'attuazione degli investimenti.



1

- **La fine del ciclo espansivo:
quale futuro per le costruzioni?**

1. La fine del ciclo espansivo: quale futuro per le costruzioni?

Preconsuntivi 2024

Dopo un inizio 2024 dalle aspettative ancora ottimistiche, l'economia italiana ha mostrato, nel corso dello stesso anno, segnali di rallentamento, principalmente in ragione della debolezza della domanda interna, sulla quale incide negativamente la contrazione dell'attività industriale. Tra le cause principali figura la crisi del settore automotive, uno dei pilastri dell'industria italiana, che sta risentendo non solo della difficile transazione all'elettrico, ma anche della recessione economica in Germania, nostro principale partner commerciale e mercato di sbocco per la componentistica legata ai mezzi di trasporto. A ciò si aggiunga un contesto globale instabile dove la persistenza di conflitti armati continua a generare incertezza, nonostante una politica monetaria meno restrittiva che potrebbe influenzare positivamente investimenti e occupazione.

Tutti fattori - questi - che hanno indotto i principali istituti di ricerca a rivedere le previsioni di espansione dell'economia italiana per il 2024. L'Istat, nelle sue ultime proiezioni sulle prospettive economiche, vede una chiusura d'anno meno ottimistica del previsto, riducendo drasticamente la stima di crescita a +0,5%, dal +1% rilasciato a giugno scorso. Parallelamente, anche l'Ocse pone la crescita a +0,5%, un dato rivisto al ribasso rispetto al +0,7% di aprile scorso.

All'interno di questo contesto, appare ancor più cruciale l'evoluzione degli investimenti in costruzioni, che sono stati il principale motore di crescita dell'economia italiana nel triennio 2021-2023, la quale si è distinta per ritmi di crescita superiori rispetto ai nostri principali competitor europei. Infatti, dal 2021 al 2023 il pil italiano è aumentato del +14,8%, a fronte del +4,8% della Germania e del +10,7% della Francia, collocandosi su livelli superiori a quelli pre-pandemici. Una quota significativa della crescita osservata nel nostro Paese, pari a oltre un quarto, è attribuibile al settore delle costruzioni, tornato a svolgere pienamente, dopo tanti anni, il ruolo di promotore di sviluppo.

Le costruzioni, infatti, hanno manifestato una crescita particolarmente intensa (+68% di investimenti in termini reali nel triennio 2021-2023), un risultato che tiene conto della revisione Istat dei conti economici nazionali di settembre scorso, che ha aumentato i livelli produttivi del settore di circa 27 miliardi nel solo 2023 rispetto a quanto stimato precedentemente (cfr. Box - *La revisione Istat dei conti economici nazionali: Il settore delle costruzioni*).

La nuova serie storica degli investimenti in costruzioni conferma la dinamica positiva in atto dal 2017, interrotta solo nell'anno pandemico e rafforzatasi nel triennio 2021-2023 (ultimo dato stimato dall'Istat). Tra il 2021 e 2023, infatti, i livelli produttivi settoriali sono aumentati di oltre 94 miliardi; in soli tre anni il settore è riuscito a recuperare il gap produttivo legato alla ultradecennale crisi (-90 miliardi).

Tale performance straordinaria ha potuto contare su due importanti driver di sviluppo: il Superbonus, con la possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura, e il PNRR, la cui conclusione è prevista per il 2026. In particolare, il Superbonus con circa 500 mila interventi (pari al 5,8% dello stock edilizio del Paese), ha avviato un primo importante processo di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, consentendo di passare da una logica della singola unità abitativa a quella di intero edificio, necessaria per massimizzare gli obiettivi di contenimento dei consumi energetici e di riduzione delle emissioni in atmosfera di gas serra.

Tuttavia, questa importante leva di crescita ha già subito – e ancora di più soffrirà nel prossimo anno – un notevole ridimensionamento.

Per il 2024, la stima del livello complessivo degli investimenti in costruzioni porta a considerare una riduzione rispetto all'anno precedente, sebbene i livelli restino elevati.

La contrazione complessiva discende dal combinato disposto di tendenze non univoche all'interno dei principali segmenti di attività che compongono il settore.

Da un lato, come detto, si osservano i primi importanti segnali di flessione negli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare, un comparto che finora aveva sostenuto l'attività del settore. Dall'altro, si sta delineando una nuova fase, caratterizzata da un'accelerazione delle opere pubbliche: i progetti infrastrutturali e gli investimenti nel settore pubblico, infatti, stanno acquisendo un ruolo sempre più centrale, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al passato le dinamiche complessive del settore. Pertanto, la crescita, finora trainata soprattutto, dalla riqualificazione abitativa, sta ora trovando un nuovo motore nella costruzione e nell'ammodernamento delle infrastrutture pubbliche per il Paese.

In questo contesto, la **stima Ance per il 2024 è di una prima flessione tendenziale degli investimenti in costruzioni (al netto dei costi per il trasferimento di proprietà), del -5,3% in termini reali. Tale scenario, che conferma la tendenza negativa stimata un anno fa, risente del consistente calo della manutenzione straordinaria abitativa. Di contro, si conferma il proseguimento dell'ottima performance delle opere pubbliche, trainate dalla realizzazione dei lavori PNRR.**

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2024	2022	2023	2024 ^(*)
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità		
COSTRUZIONI	223.467	8,9%	16,5%	-5,3%
ABITAZIONI	107.572	17,3%	14,5%	-19,8%
- nuove	16.406	3,3%	2,3%	-5,2%
- manutenzione straordinaria	91.166	20,0%	16,5%	-22,0%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	115.895	-0,8%	19,3%	13,6%
Non residenziale privato	37.398	-11,3%	10,4%	0,7%
- privato nuovo	7.318	-43,6%	3,6%	0,5%
- manutenzione straordinaria	30.081	4,5%	12,2%	0,8%
Opere Pubbliche	78.496	7,5%	15,0%	21,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà (°) Stime Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

La valutazione, nel considerare le dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali riferiti, per lo più, ai primi 9 mesi del 2024, considera un maggior rallentamento degli investimenti del settore registrato nel corso dell'anno.

Una simile analisi presuppone una necessaria fase di consolidamento dei dati annuali, come peraltro avvenuto nel recente passato, con la quale potrà essere offerta una revisione dei livelli stimati, per tener conto del reale andamento degli investimenti.

Ne è un esempio l'evoluzione del risultato per il settore delle costruzioni nel 2023: a fronte di un dato trimestrale che, nei primi nove dell'anno, restituisce un valore negativo del -2,7%, a distanza di soli tre mesi, in occasione della diffusione del dato annuale (marzo), l'Istat ha rivisto tutti i dati infrannuali portandoli a variazioni positive. In tal modo 2023 si è chiuso con un incremento del +3,1% su base annua.

Così, vanno lette con cautela le informazioni contenute nei **conti economici trimestrali** elaborati dall'Istat che indicano, per gli investimenti in costruzioni¹ (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà) un terzo trimestre 2024 in aumento del +1,7% su base annua, sintesi di una riduzione nel

¹ Tra gli investimenti in costruzioni non è compresa la spesa per manutenzione ordinaria.

comparto abitativo (-3,4%) e di un andamento ancora positivo degli investimenti in fabbricati non residenziali e altre opere (+8,9%). Nel complesso, **i primi nove mesi del 2024, segnano, per gli investimenti in costruzioni, un incremento tendenziale del +3,8% su base annua.**

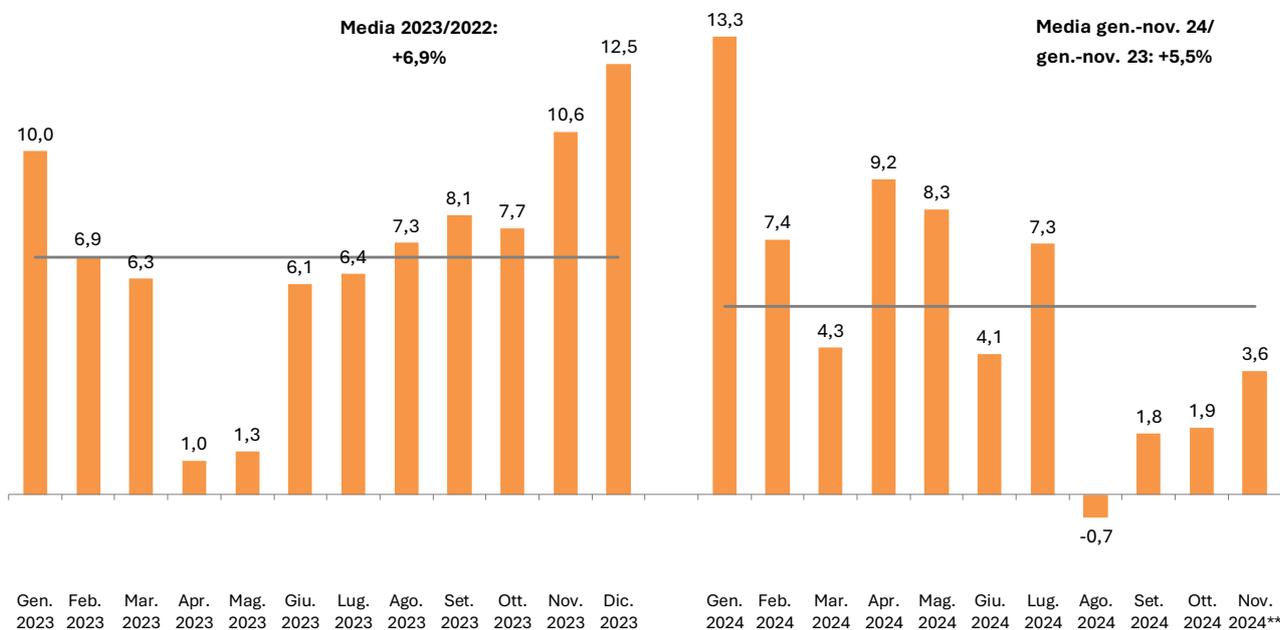
Un'attenzione che deriva, per esempio, dai dati Istat dei **permessi di costruire**², indicatore utile per stimare la produzione futura, che evidenziano, per **l'edilizia residenziale**, un'inversione di tendenza nei volumi concessi (-2,4% nel 2022 e -7,6% nel 2023 su base annua), dopo la dinamica positiva che ha caratterizzato il periodo compreso tra il 2016 e il 2021, con la sola eccezione dell'anno pandemico. Gli ultimi dati riferiti ai primi nove mesi del 2024, indicano per le nuove superfici concesse una stazionarietà (+0,1%) nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Per quanto riguarda **l'edilizia non residenziale**, a seguito di un biennio 2021-2022 caratterizzato da aumenti tendenziali rispettivamente del +22,1% e del +7,8% in termini di volumi concessi, si rileva una battuta di arresto nel 2023 (-2,4% su base annua), seguita da un recupero nella media dei primi nove mesi dell'anno successivo, in aumento +5,2% di nuove superfici concesse.

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), corretto per gli effetti di calendario, a novembre 2024 registra un ulteriore aumento del +3,6% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente che porta il risultato complessivo dei primi 11 mesi a +5,5% nel confronto con lo stesso periodo del 2023. Su tale tendenza positiva continua ad incidere certamente l'avanzamento dei lavori previsti all'interno del PNRR, peraltro confermata dall'ottima performance della spesa per investimenti effettuata dai comuni (+28,4% rispetto ai primi 10 mesi del 2024, dati Siope).

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI (Indice Istat)

Variazioni % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*



*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio
Elaborazione Ance su dati Istat

Anche i dati relativi alle **quantità consegnate di tondo per cemento armato**, secondo stime Federacciai, relative ai primi nove mesi del 2024, confermano l'andamento positivo in atto negli ultimi anni, con un incremento tendenziale del +5,3%.

² 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.

Anche l'**occupazione nel settore delle costruzioni** continua a registrare nel complesso variazioni positive, sebbene con qualche segnale di rallentamento. I dati elaborati dalle Cnce su 113 casse edili/edilcasse evidenziano, nei primi 9 mesi del 2024, un aumento nel confronto con lo stesso periodo del 2023 per il numero di ore lavorate e per i lavoratori iscritti, sebbene con intensità diversa: infatti, se per le ore lavorate l'incremento si attesta al +4,2%, per i lavoratori iscritti quest'ultimo sale al +5,5%. Tuttavia, l'analisi mensile delle ore lavorate evidenzia dinamiche altalenanti già da marzo 2024, che registra una diminuzione del -7,2% rispetto allo stesso mese del 2023, seguita da un'ulteriore flessione del -0,9% di giugno. A partire dal mese di agosto, la dinamica diventa negativa con un calo del -6,9%, seguito dal -2,9% di settembre. Per i lavoratori si rileva invece un rallentamento nei tassi di crescita (+1,1% a settembre, contro il +8,2% di gennaio).

ORE LAVORATE E LAVORATORI ISCRITTI

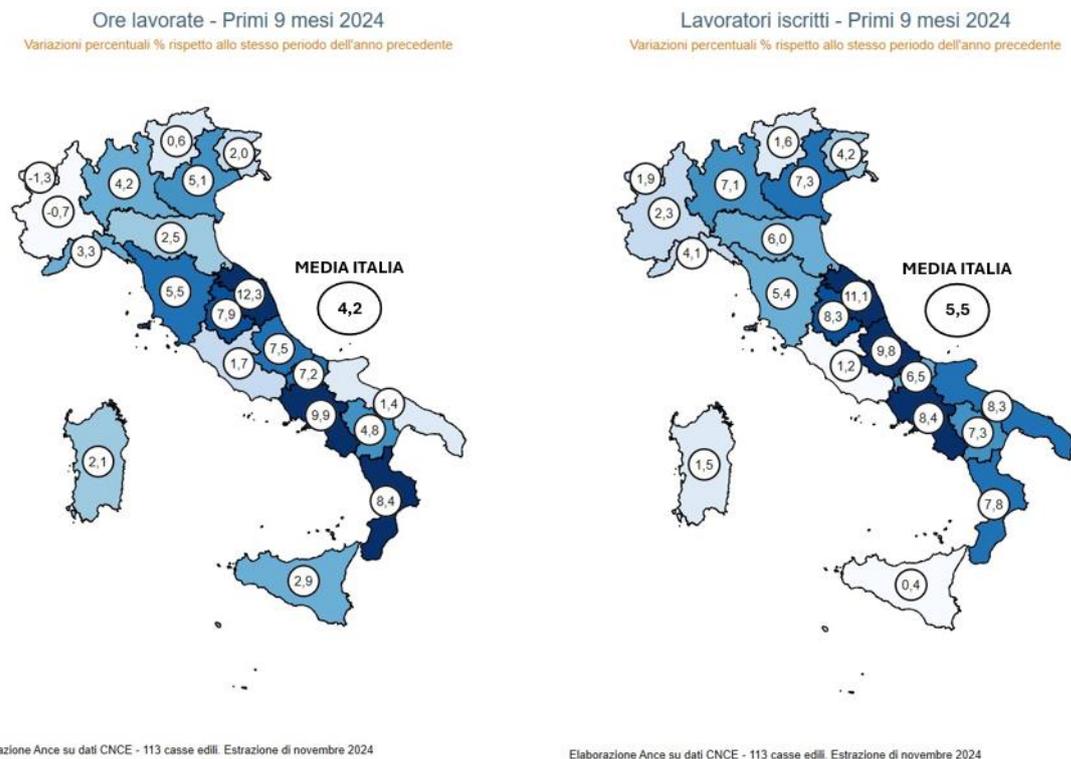
Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE : dati su 113 casse edili /edilcasse. Estrazione di novembre 2024

I dati delle casse edili consentono di fornire indicazioni anche a livello territoriale per quanto concerne le dinamiche di ore lavorate e lavoratori iscritti. Relativamente alle ore lavorate, si osserva come il dato nazionale riferito ai primi 9 mesi del 2024 (+4,2%) sia la sintesi di un andamento differenziato nelle diverse aree geografiche del paese. In particolare, nel Centro-Sud si rilevano variazioni positive di entità nettamente superiore alla media, come nel caso delle Marche, dove si è raggiunto un incremento tendenziale del +12,3%; segue la Campania con +9,9% e la Calabria, con +8,4% su base annua. Di contro, due regioni del Nord sperimentano un primo rallentamento: Valle d'Aosta (-1,3%) e Piemonte (-0,7%).

Con riferimento ai lavoratori iscritti, il buon andamento dell'occupazione nelle casse edili su scala nazionale (+5,5%) è comune a tutte le tre macroaree, contraddistinte da incrementi piuttosto simili. Analogamente alle ore lavorate, le Marche sono la regione con il più alto tasso di crescita nella media dei primi 9 mesi del 2024 (+11% su base annua), ed altrettanto positiva è la performance sia dell'Abruzzo (+9,8%) e sia della Campania (+8,4%).



Con riferimento al mercato immobiliare residenziale, si rilevano primi segnali di ripresa dopo un calo delle transazioni, dovuto principalmente alla contrazione del credito bancario destinato all'acquisto di abitazioni. A partire, infatti, dalla fine del 2022, l'accesso ai mutui è diventato più complesso, anche per criteri di erogazione più stringenti imposti dagli istituti di credito, fattore che ha inevitabilmente influito sulla capacità di spesa delle famiglie e sul numero di transazioni immobiliari.

A seguito dell'allentamento della politica monetaria della BCE, che a partire da giugno 2024 ha tagliato quattro volte il tasso di riferimento, il numero di abitazioni compravendute ha registrato nel secondo e terzo trimestre 2024 aumenti rispettivamente del +1,2% e del +2,7% nel confronto con lo stesso periodo del 2023.

In merito al **comparto delle opere pubbliche**, il monitoraggio dei dati Ance – Infoplus sulle gare pubblicate per lavori pubblici evidenzia un consistente ridimensionamento della domanda dopo i livelli eccezionali raggiunti nel biennio precedente. Il PNRR, principale motore di tale espansione, già dalla seconda metà del 2023, ha infatti esaurito la fase di gara/aggiudicazione, entrando pienamente nella successiva, ovvero quella riferita all'avvio delle opere. I dati riferiti all'anno 2024 indicano una contrazione di circa il 40% in numero ed importo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, generalizzata a tutti i tagli di lavori.

Accanto all'analisi degli indicatori settoriali disponibili, si ritiene opportuno completare il quadro riportando alcune considerazioni sulle misure economiche promosse dal Governo negli ultimi anni, che hanno avuto significativi impatti positivi sul settore delle costruzioni. Tra queste, merita una particolare attenzione il Superbonus 110%, accompagnato dalla possibilità di cessione del credito o di sconto in fattura, applicabili sia al superbonus stesso sia ai bonus edilizi ordinari.

Questa misura, nel triennio 2021-2023, si è rivelata un driver decisivo per lo sviluppo del comparto edile e, più in generale, per l'economia. Tuttavia, la graduale rimodulazione di tali politiche di

incentivazione e la conclusione della possibilità di cessione dei crediti d'imposta e dello sconto in fattura, ha determinato un'inversione di tendenza, con conseguenti impatti negativi per il settore.

Il 2024, infatti, secondo il monitoraggio condotto da ENEA-MASE evidenzia un drastico calo nell'utilizzo dello strumento fiscale legato agli incentivi edilizi. Dopo aver registrato una media mensile di 1 miliardo di euro nel 2021, gli investimenti avevano raggiunto un picco di 3,7 miliardi al mese nel 2023. Tuttavia, nei primi undici mesi del 2024, tale valore è sceso a 2 miliardi complessivi, con una media mensile di appena 182 milioni tra aprile e novembre.

Un quadro meno drammatico, ma altrettanto significativo, emerge dai dati dei "bonifici parlanti", riferiti agli interventi incentivati per la riqualificazione del patrimonio abitativo (bonus ordinari). Nel periodo gennaio-ottobre 2024 il giro d'affari, stimato sulla base dei bonifici parlanti, ammonta a circa 31 miliardi e registra una flessione del -10,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Dalla analisi mensile dei dati si osserva un allentamento della caduta a partire dal mese di settembre, complice l'ulteriore riduzione delle aliquote previste dall'ultima legge di Bilancio 2025, che a partire da quest'anno porta al 50% la detrazione IRPEF per gli interventi di recupero dell'abitazione principale e al 36% per le altre abitazioni. Tali misure potrebbero, pertanto, spingere le famiglie ad anticipare eventuali decisioni di investimento.

L'edilizia residenziale

Nel 2024, secondo l'Ance, gli **investimenti in abitazioni**, pari a 115.895 milioni di euro, mostrano un calo del **-19,8% in termini reali** rispetto al 2023.

Tale segno negativo risente soprattutto del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria abitativa, a causa del venire meno dello strumento della cessione del credito/sconto in fattura legata al superbonus e ai bonus ordinari, oltre che dal proseguimento della tendenza negativa della nuova edilizia abitativa.

Gli **investimenti in nuove abitazioni nel 2024** ammontano, secondo stime Ance, a 16.406 milioni di euro, in ulteriore flessione tendenziale del -5,2% in termini reali, spiegata dal calo dei permessi di costruire in atto dal 2022 (-2,4% nel 2022, -7,6% nel 2023 dei volumi concessi). Un altro fattore che ha inciso negativamente, penalizzando le imprese è rappresentato dalla difficoltà di accesso al credito a medio-lungo termine. L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa registra nei primi nove mesi del 2024 un calo tendenziale del -10%, a conferma di una dinamica negativa in atto nel biennio precedente (-9,1% nel 2022 e -14,7% nel 2023).

La criticità del comparto delle nuove abitazioni si colloca all'interno di una più ampia e complessa "questione abitativa". Questo fenomeno non rappresenta soltanto una difficoltà contingente, ma riflette una problematica strutturale che nasce dall'assenza di una visione strategica di lungo periodo nelle politiche abitative del Paese. La mancanza di una pianificazione adeguata è evidente sia nell'insufficienza di interventi strutturali mirati, sia nell'assenza di un sistema efficace per il monitoraggio e l'analisi dei bisogni abitativi emergenti.

Mancano, infatti, programmi a lungo termine per incrementare l'offerta di abitazioni in linea con la domanda crescente, soprattutto nelle aree urbane e nei territori in forte sviluppo economico

In assenza di un approccio integrato e orientato al futuro, l'"emergenza casa" rischia di aggravarsi ulteriormente, con implicazioni significative non solo per le famiglie in cerca di una casa, ma anche per la coesione sociale e lo sviluppo economico del Paese. È urgente, quindi, che le istituzioni adottino una politica abitativa che non si limiti a rispondere alle emergenze, ma che sia in grado di prevenire le crisi attraverso una pianificazione strategica.

Un problema che l'Ance ha già evidenziato più volte sottolineando la necessità di una revisione organica delle normative edilizie e urbanistiche, puntando al superamento delle disposizioni obsolete e all'adozione di una visione integrata che promuova la rigenerazione urbana e risponda in modo efficace alle esigenze abitative del Paese.

Passando al comparto della **riqualificazione del patrimonio abitativo**, nel 2024 il livello degli **investimenti** è pari a 91.166 milioni di euro, in significativo calo del -22% in termini reali rispetto all'anno precedente. Su tale tendenza, come anticipato, pesa il venir meno della possibilità di utilizzare lo strumento della cessione del credito o dello sconto in fattura. Questo comparto, che ormai rappresenta il 40% del valore complessivo degli investimenti nel settore delle costruzioni, ha beneficiato negli anni in modo significativo degli incentivi fiscali volti alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente. Tali incentivi, nel corso di oltre un decennio di crisi del settore, hanno rappresentato una leva strategica, consentendo al comparto della manutenzione abitativa di rimanere positivo tra il 2008 e il 2020, a fronte di una contrazione generale del settore che sfiora il -40%.

Le costruzioni non residenziali private

In controtendenza rispetto al comparto abitativo, gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, pari a 37.398 miliardi, segnano nel 2024 **un ulteriore incremento del +0,7% su base annua in termini reali**. Questo dato evidenzia un rinnovato dinamismo nel comparto, trainato in particolare dai grandi progetti nel settore retail e alberghiero. Nel primo, in particolare, l'attenzione si concentra sui centri commerciali "out-of-town", ovvero strutture situate fuori dai centri urbani che rispondono alle esigenze di ampie aree di consumo e di esperienze di shopping integrate. Parallelamente, il segmento dell'*hotellerie* di lusso rappresenta un altro motore di crescita. Solo a Roma, ad esempio, è prevista l'apertura di ben 11 nuove strutture ricettive a cinque stelle tra il 2024 e il 2025.

Questa dinamica si riflette positivamente sia negli investimenti nuovi sia in quelli legati alla manutenzione straordinaria non residenziale.

A questo proposito, quest'anno, **per la prima volta, nell'Osservatorio Ance è presente la suddivisione degli investimenti non residenziali privati nelle due categorie principali – nuovo e riqualificazione** - analogamente a quanto già storicamente osservabile per il comparto abitativo. L'obiettivo è offrire una lettura più dettagliata delle tendenze e disporre di elementi aggiuntivi che vadano a delineare con maggior chiarezza quali linee evolutive sta seguendo il mercato.

Tutto ciò premesso, con riferimento ai nuovi investimenti non residenziali privati, la stima per il 2024 è per una sostanziale tenuta dei livelli produttivi: +0,5% rispetto al 2023, per un ammontare di oltre 7 miliardi. La stima tiene conto del buon andamento dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale. Infatti, le nuove autorizzazioni, dopo la frenata manifestatasi nel 2023 (-2,4% di volumi concessi su base annua in seguito al +22,1% del 2021 e al +7,8% del 2022), mostrano segnali di recupero, con un aumento del +5,2% delle nuove superfici concesse nella media dei primi nove mesi del 2024.

Allo stesso modo, anche la manutenzione straordinaria chiude il 2024 in positivo, registrando investimenti per 30 miliardi di euro, in aumento tendenziale del +0,8%. A questa dinamica contribuisce, oltre al discreto dinamismo nel comparto non residenziale, un'anticipazione delle scelte di investimento in manutenzione in virtù di livelli di incentivi fiscali più alti, nel 2024, rispetto a quelli fissati per il 2025.

Alla luce di questi dati, emerge chiaramente come gli investimenti in manutenzione straordinaria abbiano ormai occupato una posizione centrale nel settore delle costruzioni, arrivando a rappresentare - tra la componente residenziale e non abitativa - il 70% del totale degli investimenti complessivi. La sostenibilità, il contenimento dei consumi energetici e l'adattamento degli edifici agli standard moderni sono solo alcune delle motivazioni che stanno guidando questa tendenza, ridefinendo le priorità e le strategie di investimento di imprese, famiglie e operatori del settore.

Le costruzioni non residenziali pubbliche

Secondo l'Ance, nel 2024 gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** sono pari a 78.496 milioni di euro. Rispetto al 2023 il comparto segna un ulteriore incremento del **+21% in quantità**.

Tale successo è spiegato principalmente dalla realizzazione dei lavori del PNRR la cui scadenza è prevista per il 2026. Nel corso dell'anno, infatti, molti progetti infrastrutturali del Piano, superate le fasi di programmazione e progettazione, sono entrati nella fase esecutiva.

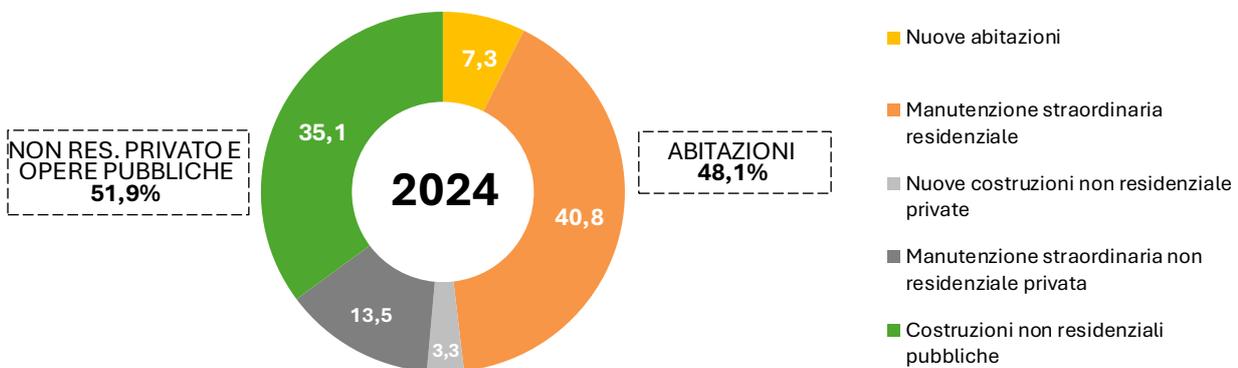
Gli ultimi dati sulla spesa del PNRR, sostenuta al 31 ottobre 2024, evidenziano per il settore delle costruzioni un livello pari a 17,9 miliardi, senza considerare i circa 14 miliardi di investimenti nel comparto privato sostenuti dal Superbonus. Tale spesa è concentrata principalmente su infrastrutture ferroviarie e opere diffuse sul territorio di competenza degli enti locali.

Il PNRR ha certamente contribuito alla crescita degli investimenti a livello locale, testimoniata dall'andamento della spesa in conto capitale dei comuni che prosegue nel 2024 il percorso di crescita avviato a partire dal 2017, superando persino i livelli eccezionali registrati nel 2023 (+41,1%) dovuti alla fine della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. Anche nel 2024, i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE) segnano un ulteriore incremento del +16,2% su base annua.

Allo stesso modo il Piano ha dato impulso agli investimenti sulla rete ferroviaria. Il principale soggetto attuatore, RFI, ha incrementato nel corso del 2024 gli investimenti del 16%, più che raddoppiando i livelli rispetto al 2020.

Anche l'Anas, benché sostanzialmente esclusa dal programma del Piano europeo, mostra livelli di investimento superiori rispetto al 2023, sia per le nuove realizzazioni sia per la manutenzione straordinaria.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* PER COMPARTO - Composizione %



* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Fonte: Ance

Previsioni 2025

Le prospettive di crescita dell'economia italiana per il 2025 appaiono deboli, pur rimanendo improntate su un cauto ottimismo. Da un lato, infatti, l'allentamento della stretta monetaria operata dalla BCE, accompagnato da una inflazione rientrata su livelli decisamente più contenuti (dal +5,7% del 2023 al +1% nel 2024), influisce positivamente sulle prospettive economiche; di contro, la forte instabilità del contesto internazionale si traduce in un grado di incertezza molto elevata nel mercato.

Ad esempio, il permanere delle tensioni geopolitiche derivanti dai conflitti in Ucraina e Medio-Oriente potrebbe innescare un ulteriore aumento dei prezzi delle materie prime a seguito dell'interruzione dei flussi di gas naturale provenienti dalla Russia tramite i gasdotti impiantati in Ucraina,

approvvigionamento scaduto alla fine del 2024. A ciò si aggiungano, tra gli orientamenti decisionali della nuova amministrazione Trump, quelli riferiti alle nuove tariffe doganali, che potrebbero penalizzare l'Italia, per la quale gli Stati Uniti rappresentano il secondo partner commerciale dopo la Germania.

Date queste premesse, i giudizi dei principali istituti di ricerca sono orientati alla prudenza, con un'attività economica che risulterebbe debole nella prima parte dell'anno, per poi accelerare nella seconda, nell'ipotesi di una attenuazione degli effetti legati ai fattori di rischio. Secondo le più recenti previsioni, la crescita del PIL nel 2025 si collocherebbe in una forbice compresa tra il +0,8% dell'Istat e di Banca d'Italia e il +1,0% della Commissione Europea.

In un simile contesto, per il 2025 l'Ance prevede un'ulteriore flessione del -7% su base annua degli investimenti in costruzioni, in peggioramento rispetto al calo stimato per l'anno 2024. Questo risultato, sebbene, indichi ancora un livello di investimenti piuttosto elevato, è fortemente influenzato dalla riduzione dell'impatto positivo della **manutenzione straordinaria abitativa**. Per quest'ultima si stima, infatti, una **flessione significativa, pari al -30,0%**, conseguenza diretta dell'ulteriore rimodulazione delle aliquote fiscali. Tali agevolazioni, infatti, dal primo gennaio 2025 scendono al 50% per gli interventi di riqualificazione abitativa riguardanti la prima casa e al 36% per le seconde case. La flessione stimata può, peraltro, considerarsi ottimistica, in quanto presuppone che le famiglie, abbiano ormai sviluppato una sensibilità verso i temi della sostenibilità e dell'efficienza energetica che possa spingerle ad affrontare, in misura maggiore rispetto al passato, investimenti in grado di contenere le spese energetiche.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2024	2022	2023	2024 ^(*)	2025 ^(*)
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	223.467	8,9%	16,5%	-5,3%	-7,0%
ABITAZIONI	107.572	17,3%	14,5%	-19,8%	-25,8%
- nuove	16.406	3,3%	2,3%	-5,2%	-2,6%
- manutenzione straordinaria	91.166	20,0%	16,5%	-22,0%	-30,0%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	115.895	-0,8%	19,3%	13,6%	10,4%
Non residenziale privato	37.398	-11,3%	10,4%	0,7%	-1,4%
- privato nuovo	7.318	-43,6%	3,6%	0,5%	3,2%
- manutenzione straordinaria	30.081	4,5%	12,2%	0,8%	-2,5%
Opere Pubbliche	78.496	7,5%	15,0%	21,0%	16,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà (°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Dopo le numerose polemiche sui bonus edilizi, è ora necessario, adottare un approccio più strutturato e stabile per sostenere la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano. Gli interventi attuati finora grazie agli incentivi del Superbonus hanno contribuito significativamente a una prima riqualificazione diffusa sul territorio. Tuttavia, per consolidare questi risultati, è necessario introdurre misure di lungo periodo che possano aiutare le famiglie nei processi di riqualificazione energetica e sismica. Tali interventi, oltre a migliorare la sicurezza e l'efficienza delle abitazioni, contribuirebbero in modo significativo al raggiungimento degli obiettivi europei di riduzione delle emissioni di gas serra.

Anche per **gli investimenti di recupero non residenziali privati la previsione Ance per il 2025 è di una prima flessione pari al -2,5% su base annua**. Tale stima è legata alla riduzione delle aliquote

che dal primo gennaio 2025 scendono al 36% per tutti gli incentivi fiscali previsti per questo comparto.

Con riferimento agli altri comparti, si stima ancora un ridimensionamento nei livelli produttivi per **la nuova edilizia abitativa per la quale l'Ance prevede un calo del -2,6% su base annua in termini reali**, che tiene conto della contrazione dei permessi riferiti alle nuove superficie abitative concesse. Di contro, relativamente ai nuovi investimenti non residenziali privati la previsione è di un ulteriore aumento tendenziale del +3,2% in termini reali. Tale dinamica positiva è sostenuta dal buon andamento dei permessi di costruzione, che nel corso del 2024 continuano a mostrare valori positivi in termini di nuove superfici autorizzate. Preoccupa, tuttavia, l'incertezza economica, che potrebbe incidere negativamente sui livelli produttivi di questo comparto, particolarmente legato all'andamento del contesto economico.

In merito, infine, al comparto delle **opere pubbliche, la stima Ance per il 2025 è di un ulteriore aumento del 16% rispetto all'anno precedente**, trainato dalla concentrazione dei progetti PNRR negli ultimi anni del Piano. Tra il 2025 e il 2026, occorrerà, infatti, realizzare e rendicontare circa 54 miliardi di euro di investimenti, con obiettivi sempre più ambiziosi.

La stima tiene conto, da un lato, della massima realizzazione possibile del Piano europeo e, dall'altro, di alcuni effetti distorsivi che potranno incidere negativamente sui livelli produttivi. In primo luogo, il riferimento va alla Legge di bilancio 2025-2027 che ha operato una serie di tagli agli investimenti locali e agli effetti delle riprogrammazioni e dei tagli al Piano Nazionale Complementare operati dal Decreto-legge 19/2024.

A ciò si aggiungano le conseguenze di una nuova revisione del PNRR, annunciata dal Governo entro febbraio 2025, per evitare il rischio che alcune opere non riescano ad essere completate entro il 2026. Tale revisione, che dovrebbe riguardare la sostituzione di alcune opere e la ridefinizione di alcuni degli obiettivi intermedi, è senz'altro positiva perché basata su un'analisi puntuale dei singoli progetti, ma aumenta il rischio che i fondi del PNRR perdano il loro carattere aggiuntivo rispetto ai fondi ordinari, necessario per rispettare gli obiettivi di crescita economica (+6% del PIL entro il 2031) previsti nel Piano Strutturale di bilancio.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) - Milioni di euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ^(*)	2025 ^(*)
Valori correnti														
COSTRUZIONI	143.571	131.440	122.350	120.218	118.499	121.174	125.311	128.446	121.843	169.747	202.115	236.181	223.467	211.471
Abitazioni	70.654	67.536	62.004	59.861	59.087	60.120	61.404	60.642	56.383	90.370	115.306	134.185	107.572	81.232
- nuove	27.340	22.852	16.621	13.996	12.398	13.698	13.983	15.710	15.973	14.803	16.635	17.306	16.406	16.267
- manutenzione straordinaria	43.314	44.684	45.383	45.865	46.689	46.422	47.421	44.932	40.410	75.567	98.671	116.879	91.166	64.965
Non residenziale privato e opere pubbliche	72.917	63.904	60.346	60.357	59.412	61.054	63.907	67.805	65.460	79.377	86.809	101.996	115.895	130.239
Non residenziale privato	30.346	25.385	23.848	25.099	25.899	29.394	32.711	32.725	29.805	34.920	34.132	37.123	37.398	37.544
- privato nuovo	8.138	5.845	3.928	5.398	6.780	8.777	11.305	12.869	11.322	11.483	7.136	7.281	7.318	7.688
- manutenzione straordinaria	22.208	19.540	19.920	19.701	19.119	20.617	21.406	19.856	18.483	23.437	26.996	29.842	30.081	29.857
Opere pubbliche	42.571	38.519	36.498	35.258	33.513	31.660	31.196	35.080	35.655	44.457	52.677	64.873	78.496	92.695
Valori a prezzi 2020														
COSTRUZIONI	148.979	136.461	127.053	124.524	122.422	124.352	126.171	129.514	121.843	161.381	175.684	204.658	193.809	180.338
Abitazioni	74.512	71.041	65.180	62.576	61.284	61.836	61.888	61.280	56.383	86.262	101.151	115.771	92.810	68.846
- nuove	28.836	24.040	17.474	14.631	12.860	14.090	14.094	15.876	15.973	14.130	14.593	14.931	14.155	13.787
- manutenzione straordinaria	45.676	47.001	47.706	47.945	48.424	47.746	47.794	45.404	40.410	72.132	86.558	100.840	78.655	55.059
Non residenziale privato e opere pubbliche	74.468	65.420	61.873	61.947	61.138	62.515	64.283	68.234	65.460	75.120	74.533	88.886	100.999	111.492
Non residenziale privato	30.992	25.987	24.451	25.760	26.652	30.098	32.903	32.932	29.805	33.047	29.305	32.351	32.591	32.140
- privato nuovo	8.312	5.983	4.027	5.540	6.978	8.988	11.371	12.950	11.322	10.867	6.127	6.345	6.377	6.581
- manutenzione straordinaria	22.680	20.004	20.424	20.220	19.674	21.110	21.532	19.982	18.483	22.180	23.178	26.006	26.214	25.559
Opere pubbliche	43.476	39.433	37.422	36.187	34.486	32.417	31.380	35.302	35.655	42.073	45.228	56.535	68.407	79.353
Variazioni % in valore														
COSTRUZIONI	-8,1%	-8,4%	-6,9%	-1,7%	-1,4%	2,3%	3,4%	2,5%	-5,1%	39,3%	19,1%	16,9%	-5,3%	-5,2%
Abitazioni	-5,1%	-4,4%	-8,2%	-3,5%	-1,3%	1,7%	2,1%	-1,2%	-7,0%	60,3%	27,6%	16,4%	-19,8%	-24,5%
- nuove	-14,8%	-16,4%	-27,3%	-15,8%	-11,4%	10,5%	2,1%	12,3%	1,7%	-7,3%	12,4%	4,0%	-5,2%	-0,8%
- manutenzione straordinaria	2,2%	3,2%	1,6%	1,1%	1,8%	-0,6%	2,2%	-5,2%	-10,1%	87,0%	30,6%	18,5%	-22,0%	-28,7%
Non residenziale privato e opere pubbliche	-10,9%	-12,4%	-5,6%	0,0%	-1,6%	2,8%	4,7%	6,1%	-3,5%	21,3%	9,4%	17,5%	13,6%	12,4%
Non residenziale privato	-11,8%	-16,3%	-6,1%	5,2%	3,2%	13,5%	11,3%	0,0%	-8,9%	17,2%	-2,3%	8,8%	0,7%	0,4%
- privato nuovo	-3,2%	-28,2%	-32,8%	37,4%	25,6%	29,5%	28,8%	13,8%	-12,0%	1,4%	-37,9%	2,0%	0,5%	5,1%
- manutenzione straordinaria	-14,6%	-12,0%	1,9%	-1,1%	-3,0%	7,8%	3,8%	-7,2%	-6,9%	26,8%	15,2%	10,5%	0,8%	-0,7%
Opere pubbliche	-10,2%	-9,5%	-5,2%	-3,4%	-4,9%	-5,5%	-1,5%	12,5%	1,6%	24,7%	18,5%	23,2%	21,0%	18,1%
Variazioni % in quantità														
COSTRUZIONI	-8,9%	-8,4%	-6,9%	-2,0%	-1,7%	1,6%	1,5%	2,6%	-5,9%	32,5%	8,9%	16,5%	-5,3%	-7,0%
Abitazioni	-6,4%	-4,7%	-8,3%	-4,0%	-2,1%	0,9%	0,1%	-1,0%	-8,0%	53,0%	17,3%	14,5%	-19,8%	-25,8%
- nuove	-16,0%	-16,6%	-27,3%	-16,3%	-12,1%	9,6%	0,0%	12,6%	0,6%	-11,5%	3,3%	2,3%	-5,2%	-2,6%
- manutenzione straordinaria	0,8%	2,9%	1,5%	0,5%	1,0%	-1,4%	0,1%	-5,0%	-11,0%	78,5%	20,0%	16,5%	-22,0%	-30,0%
Non residenziale privato e opere pubbliche	-11,3%	-12,1%	-5,4%	0,1%	-1,3%	2,3%	2,8%	6,1%	-4,1%	14,8%	-0,8%	19,3%	13,6%	10,4%
Non residenziale privato	-12,2%	-16,1%	-5,9%	5,4%	3,5%	12,9%	9,3%	0,1%	-9,5%	10,9%	-11,3%	10,4%	0,7%	-1,4%
- privato nuovo	-3,6%	-28,0%	-32,7%	37,6%	26,0%	28,8%	26,5%	13,9%	-12,6%	-4,0%	-43,6%	3,6%	0,5%	3,2%
- manutenzione straordinaria	-15,0%	-11,8%	2,1%	-1,0%	-2,7%	7,3%	2,0%	-7,2%	-7,5%	20,0%	4,5%	12,2%	0,8%	-2,5%
Opere pubbliche	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-3,3%	-4,7%	-6,0%	-3,2%	12,5%	1,0%	18,0%	7,5%	15,0%	21,0%	16,0%
Deflatori														
COSTRUZIONI	0,9%	-0,1%	0,0%	0,3%	0,3%	0,7%	1,9%	-0,1%	0,8%	5,2%	9,4%	0,3%	0,0%	1,8%
Abitazioni	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,1%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,7%	0,0%	1,8%
- nuove	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,1%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,7%	0,0%	1,8%
- manutenzione straordinaria	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,0%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,7%	0,0%	1,8%
Non residenziale privato e opere pubbliche	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	-1,5%	0,0%	1,8%
Non residenziale privato	0,4%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	-1,5%	0,0%	1,8%
- privato nuovo	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	-1,5%	0,0%	1,8%
- manutenzione straordinaria	0,4%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	-1,5%	0,0%	1,8%
Opere pubbliche	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	-1,5%	0,0%	1,8%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(**) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

La revisione Istat dei conti economici nazionali

Il settore delle costruzioni

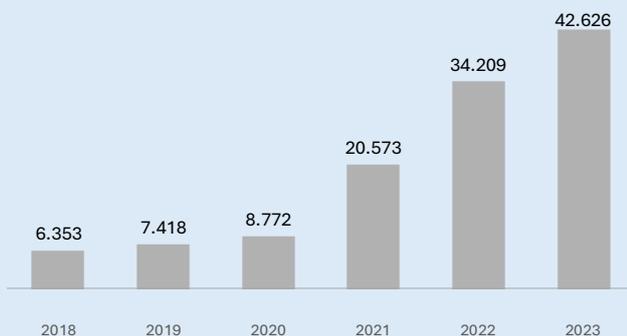
In occasione della consueta revisione quinquennale delle metodologie di calcolo dei conti nazionali, pubblicata nel settembre 2024 dagli istituti di statistica nazionali dei Paesi dell'UE, l'Istat ha introdotto importanti aggiornamenti alle stime del Pil e dei principali aggregati. Queste modifiche hanno interessato tutta la serie storica, ma soprattutto gli anni successivi la pandemia, periodi nei quali si riscontrano le differenze maggiori rispetto alla serie precedente. Per questa revisione, è stato adottato come anno di benchmark il 2021, in quanto rappresenta l'anno più recente per il quale si dispone di una quantità significativa di informazioni strutturali essenziali per elaborare stime accurate e in grado di riflettere al meglio le attuali condizioni economiche del Paese.

I nuovi dati di contabilità nazionale dell'Istat indicano che nel 2023 il Pil italiano è cresciuto di oltre 40 miliardi rispetto alla rilevazione precedente. Questo incremento è il risultato di una combinazione di minori consumi delle famiglie e maggiori investimenti. Un ruolo centrale in questa crescita è stato svolto dal settore delle costruzioni, che ha beneficiato di un forte rialzo, con una revisione positiva degli investimenti (al netto dei costi di trasferimento di proprietà) di circa 27 miliardi nel 2023. Questo risultato è attribuibile principalmente all'efficacia degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio immobiliare, come il Superbonus e lo strumento della cessione del credito, oltre che alla ripresa degli investimenti pubblici nelle infrastrutture promossi dal PNRR.

In termini quantitativi, infatti, nel 2023 gli investimenti in abitazioni, inclusi gli interventi di manutenzione straordinaria, sono stati rivisti al rialzo di oltre 14,4 miliardi rispetto alle stime precedenti. Anche il comparto non residenziale privato e le opere pubbliche hanno visto un incremento significativo, con una revisione positiva di ulteriore 12,5 miliardi.

PIL

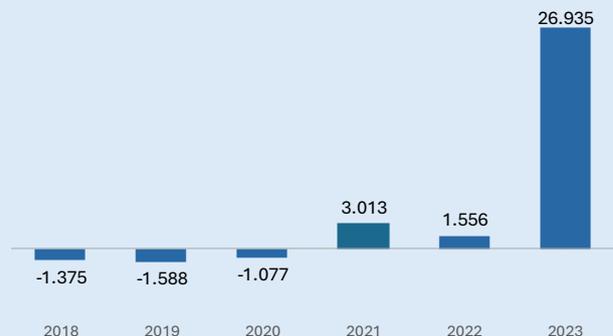
Differenza tra nuova e vecchia serie - Milioni di euro a prezzi correnti



Elaborazione Ance su dati Istat

Investimenti in costruzioni*

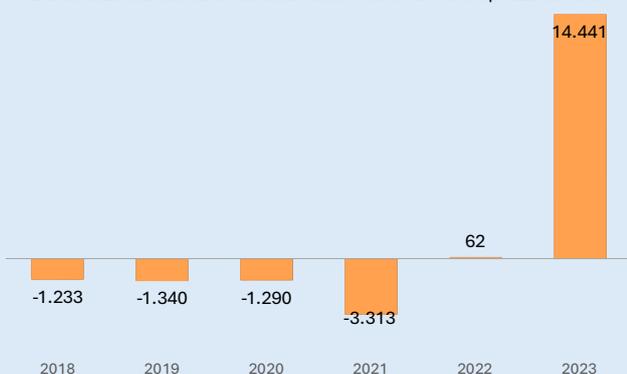
Differenza tra nuova e vecchia serie - Milioni di euro a prezzi correnti



*Al netto dei costi di trasferimento di proprietà
Elaborazione Ance su dati Istat

Investimenti in abitazioni*

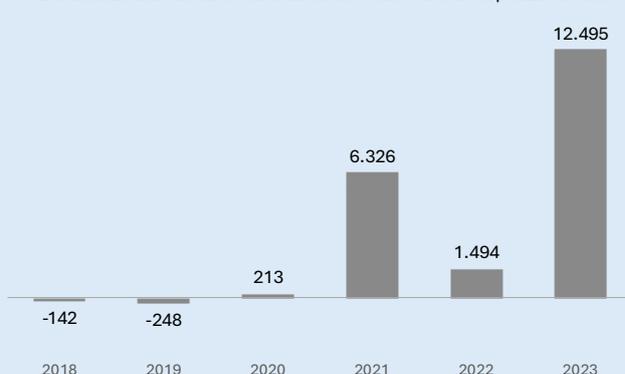
Differenza tra nuova e vecchia serie - Milioni di euro a prezzi correnti



*Al netto dei costi di trasferimento di proprietà
Elaborazione Ance su dati Istat

Investimenti in fabbricati non residenziali*

Differenza tra nuova e vecchia serie - Milioni di euro a prezzi correnti



*Al netto dei costi di trasferimento di proprietà
Elaborazione Ance su dati Istat

Le nuove serie storiche degli investimenti in costruzioni hanno modificato anche la composizione dei singoli comparti. Si osserva, infatti, per l'anno di benchmark 2021, una riduzione del peso della componente del residenziale che passa dal 56,2% al 53,2%; di contro cresce il peso della componente del non-residenziale privato e delle opere pubbliche che dal 43,8% si colloca al 46,8%.

LA REVISIONE NELLA COMPOSIZIONE DEGLI INVESTIMENTI - 2021

Milioni di euro a valori correnti

	Nuovo livello	Comp. %	Vecchio livello	Comp. %
Fabbricati residenziali*	90.370	53,2	93.683	56,2
Fabbricati non residenziali ed opere del genio civile*	79.377	46,8	73.051	43,8
Investimenti totali	169.747	100,0	166.734	100,0

*Al netto dei costi di trasferimento di proprietà
Elaborazione Ance su dati Istat

Come è noto, l'Istat, nell'ambito dei conti economici nazionali, elabora le stime degli investimenti in costruzioni articolandole nei due comparti produttivi delle abitazioni e delle costruzioni non residenziali, quest'ultime rappresentate dai fabbricati non residenziale privati e dalle opere pubbliche.

L'Ance, come di consueto, si è adeguata alla revisione degli investimenti in costruzioni fino

al 2023 e nel rappresentare l'andamento degli impieghi in beni prodotti dal settore fa riferimento alla struttura della nuova serie degli investimenti elaborata dall'Istat al netto dei costi di trasferimento di proprietà. Propone, inoltre, una ulteriore propria disaggregazione del comparto residenziale in "nuove abitazioni" e "manutenzione straordinaria" e del comparto non abitativo in "costruzioni non residenziali private" e "costruzioni non residenziali pubbliche".

Quest'anno per la prima volta, nell'analisi dei singoli comparti, verrà fornita un'ulteriore disarticolazione degli investimenti non residenziali privati nei due segmenti principali "nuovo" e "manutenzione straordinaria", così come già previsto da anni per il comparto abitativo.

La nuova suddivisione degli investimenti privati non residenziali ha l'obiettivo di fornire un'analisi più approfondita e dettagliata del settore delle costruzioni. La scelta metodologica non rappresenta un semplice aggiornamento dei criteri di valutazione, ma risponde alla necessità di comprendere con maggiore precisione le dinamiche in atto del comparto. Negli ultimi anni, infatti, si è registrata un'accelerazione verso obiettivi di sostenibilità, con particolare attenzione alla riqualificazione edilizia e all'efficienza energetica. La disaggregazione dei dati permette di monitorare meglio queste tendenze di fornire informazioni utili per pianificare strategie di investimento, individuare opportunità di mercato oltre ad ottimizzare le risorse.

Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica

A cura della Direzione Politiche Fiscali

Con la legge 207/2024 (legge di Bilancio 2025) viene modificata la disciplina dei bonus edilizi e viene limitato il Superbonus al 65% solo per chi ha presentato il titolo abilitativo entro ottobre 2024.

In particolare, i bonus edilizi “ordinari” - Bonus ristrutturazioni, Ecobonus ordinario, Sismabonus ordinario, “Sismabonus acquisti” - vengono prorogati sino al 2027, con una revisione al ribasso delle aliquote. Prorogato per il 2025 anche il Bonus mobili nella misura del 50% e confermato il Bonus Barriere architettoniche al 75% sino al 31 dicembre 2025.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025, agevolate con i bonus “ordinari” compreso il Bonus Barriere architettoniche, viene meno la possibilità di accedere alla cessione del credito e allo sconto in fattura, che invece resta possibile solo per il Superbonus a determinate condizioni.

La legge 207/2024 introduce, inoltre, un tetto massimo agli oneri detraibili che riguarda anche tutti i bonus in edilizia (“ordinari” e Superbonus), in relazione alle rate di spesa riferite a ciascun anno.

Il tetto alle spese detraibili non riguarda le imprese che usufruiscono dei bonus edilizi (Ecobonus, Sismabonus, Bonus Barriere Architettoniche), che sono invece interessate dalla riduzione delle aliquote delle agevolazioni. Resta fermo, infatti, che tali incentivi continuino a poter essere applicati sui fabbricati anche non residenziali posseduti da imprese e società.

BONUS RISTRUTTURAZIONI

- **Durata e aliquote** La **detrazione IRPEF** per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** viene **rimodulata dal 2025 sino al 2027**, con aliquote differenziate applicabili nel seguente modo:

 - **nel 2025** al **50%** per **l’abitazione principale** del proprietario o del titolare di diritti reali e al **36%** per le **altre abitazioni** e al, sino ad un massimo di spese pari a **96.000 euro**;
 - **nel 2026-2027** al **36%** per **l’abitazione principale** del proprietario o del titolare di diritti reali, e al **30%** per le **altre abitazioni** sino ad un massimo di spese pari a **96.000 euro**;
 - **dal 2028 al 2033** al **30%** a prescindere se si tratti, o meno, di abitazione principale, sino ad un massimo di spese pari a **48.000 euro**;
 - **dal 2034** torna **“a regime”** al **36%** nel limite di spese massimo pari a **48.000 euro** (detrazione a regime prevista dall’art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986).
- **Modalità operative della detrazione** Invariate **le disposizioni operative già applicabili “a regime”** nonché l’ambito soggettivo e gli interventi di recupero per i quali viene riconosciuta la detrazione.
- **Beneficiari e immobili agevolati** In particolare, **la detrazione spetta a favore dei soggetti IRPEF** (ivi compresi gli imprenditori individuali, i soci di cooperative e di società semplici, di s.n.c. e di s.a.s.) per gli interventi eseguiti sulle **unità immobiliari a destinazione residenziale** (per gli esercenti attività d’impresa solo sulle abitazioni costituenti “immobili patrimonio”). Sono invece **esclusi i lavori eseguiti su fabbricati a destinazione non residenziale**.

Il beneficio è riconosciuto anche per l’acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione/ristrutturazione o cooperative edilizie, e viene calcolato sul 25% del prezzo d’acquisto, da assumere fino ad un massimo di 96.000 euro.

Per fruire dell’agevolazione, l’abitazione deve essere acquistata entro 18 mesi dalla data di fine lavori.
- **Interventi agevolati** Vengono **confermati gli interventi già agevolati** quali i lavori di:

 - manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni degli immobili abitativi;
 - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ri-

- strutturazione edilizia effettuati su abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché sulle parti comuni degli stessi;
- ricostruzione o ripristino a seguito di eventi calamitosi;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione del rischio di atti illeciti sull'abitazione ad opera di terzi;
- cablatura degli edifici;
- contenimento dell'inquinamento acustico;
- conseguimento di risparmi energetici ad esclusione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili;
- messa in sicurezza statica ed antisismica;
- bonifica dall'amianto;
- ammodernamento volti ad evitare gli infortuni domestici;
- acquisto (o realizzazione) di box o posti auto di nuova costruzione, pertinenti ad abitazioni.

Resta fermo, inoltre, il riconoscimento del beneficio per le spese di progettazione e per le prestazioni professionali connesse all'esecuzione degli interventi.

BONUS MOBILI

● Durata e aliquota

Prorogata **sino al 31 dicembre 2025** anche la **detrazione IRPEF del 50%** per l'**acquisto di mobili ed elettrodomestici** (ad alto rendimento energetico), finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione, utilizzabile su un **totale massimo di spese agevolate pari a 5.000 euro**. Si ricorda che l'agevolazione è riconosciuta a prescindere dall'ammontare delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione.

RISPARMIO ENERGETICO

● Durata e aliquote

Si applica sino al **31 dicembre 2027** la **detrazione IRPEF/IRES (cd Ecobonus ordinario)** per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nelle seguenti percentuali:

- nel **2025** al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per tutti gli altri immobili;
- nel **2026-2027** al 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 30% per tutti gli altri immobili.

● Interventi agevolati

Non cambia nulla per quanto la tipologia di interventi e le percentuali di detrazione connesse, salva l'esclusione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, pertanto sono agevolati i seguenti:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (fino a un limite massimo di detrazione di 30.000 euro).

Le **nuove aliquote**, differenziate in funzione della destinazione ad abitazione principale dell'unità oggetto di lavori, **si applicano** anche a quegli **interventi che sino al 31 dicembre 2024 erano agevolati con la più alta aliquota del 65%**:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;

- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (fino a un limite massimo di detrazione di 100.000 euro).

Confermate le ulteriori modalità operative del beneficio attualmente vigenti.

- Immobili delle imprese

Resta fermo che **l'Ecobonus continuerà ad applicarsi sino al 2027 anche agli interventi effettuati sugli immobili delle imprese (strumentali, merce, patrimonio) seppure nelle nuove percentuali del 36% nel 2025, e del 30% negli anni 2026-2027.**

SICUREZZA ANTISISMICA

- Durata e aliquote

Si applica sino al 31 dicembre 2027 anche la detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica, (cd. *Sismabonus ordinario*).

Di seguito le percentuali a **prescindere dal miglioramento di classe sismica:**

- nel **2025** al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per tutti gli altri immobili;
- nel **2026-2027** al 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 30% per tutti gli altri immobili.

- Sismabonus sugli acquisti di unità immobiliari antisismiche

La proroga al **2027** coinvolge anche la disciplina del cd. ***Sismabonus acquisti*** che, per i rogiti stipulati dal 2025, segue le percentuali sopra indicate.

La detrazione è riconosciuta all'acquirente purché le unità immobiliari acquistate, site nelle zone sismiche 1, 2 o 3, facciano parte di interi fabbricati demoliti e ricostruiti in chiave antisismica con il miglioramento di 1 o 2 classi. Purché sia i lavori che la cessione vengano effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione e la vendita avvenga entro 30 mesi dalla fine dei lavori.

- Immobili delle imprese

Resta fermo che **il Sismabonus, compreso il Sismabonus acquisti, continuerà ad applicarsi sino al 2027 anche agli immobili delle imprese (strumentali, merce, patrimonio) seppure nelle nuove percentuali del 36% nel 2025, e del 30% negli anni 2026-2027.**

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Beneficiari e interventi agevolati

Sino al 31 dicembre 2025 è riconosciuta, per le spese sostenute una detrazione IRPEF/IRES del 75%, per l'eliminazione delle barriere architettoniche entro limiti di spesa differenziati a seconda della tipologia di immobile:

- 50.000 euro per le unifamiliari;
- 40.000 euro x n. unità, per edifici fino a 8 unità;
- 30.000 euro x n. unità, per edifici oltre le 8 unità.

Beneficiari sono le **persone fisiche**, compresi gli **esercenti arti e professioni**, gli **enti pubblici e privati** che **non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa** (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali). Occorre rispettare i requisiti del D.M. 236/1989.

Il beneficio è escluso in caso di interventi di nuova costruzione, ovvero di demolizione e ricostruzione.

Sul bonus barriere è intervenuto da ultimo il DL 212/2023 che ha limitato l'agevolazione sotto il profilo oggettivo e nelle modalità di fruizione.

Dal 30 dicembre 2023 e sino al 31 dicembre 2025 la detrazione al 75% spetta per interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto **esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici e non**

spetta più per altri interventi come la sostituzione degli infissi, o dei sanitari.

Viene però mantenuta la disciplina previgente in termini sia di lavori agevolati se al 30 dicembre 2023 risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, o siano già iniziati i lavori, oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Il bonus Barriere si aggiunge all'analogia detrazione ai sensi dell'art.16-bis, co.1, lett.e, del TUIR.

Resta fermo che **il Bonus Barriere può essere utilizzato anche dalle imprese sino a tutto il 2025 nella misura indicata del 75%**

- Immobili delle imprese

SUPERBONUS 110%

- Durata e aliquote

Il **Superbonus** è confermato nella misura del **65% sino al 31 dicembre 2025**, per i condomini, e le ONLUS, ODV, APS “non sanitarie” solo se **al 15 ottobre 2024**, abbiano:

- **presentato la CILAS** e, in caso di **lavori condominiali**, adottato anche la **delibera di approvazione** dei lavori agevolati;
- presentata **istanza del titolo abilitativo**, in caso di **demolizione e ricostruzione**.

Fruiscono, invece, dell'aliquota agevolata **al 110% sino al 31 dicembre 2025**:

- le **Onlus OdV e APS che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali**, i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica e che siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito;
- i soggetti che effettuano interventi su immobili danneggiati da **eventi sismici** verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

- Beneficiari e immobili agevolati

Beneficiano dell'agevolazione:

- condomini;
- persone fisiche non esercenti attività d'impresa, arti o professioni per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- terzo settore (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale).

Per i soggetti che prestano servizi socio sanitari e assistenziali il limite di spesa per fruire del 110% viene determinato in base a specifici parametri che tengono conto, tra l'altro, della superficie complessiva dell'immobile;

I titolari di reddito di impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire della detrazione solo per le spese derivanti da interventi condominiali in qualità di condòmini. Ma le unità non residenziali (es. strumentali) rientrano nella detrazione solo se gli interventi riguardano edifici a prevalente destinazione residenziale (superficie complessiva delle unità residenziali superiore al 50%).

Gli **immobili agevolati** sono:

- parti comuni di edifici residenziali in condominio;
- singole unità immobiliari a destinazione residenziale (max 2 in caso di Ecobonus) e pertinenze per i lavori cd. “trainati”.

Sono escluse le unità immobiliari (cd. Abitazioni di lusso) accatastate in una delle categorie A1 A8 e A9 (salvo le A9 aperte al pubblico). Sono comunque **esclusi gli edifici a destinazione non residenziale.**

Ai fini della detrazione è necessario ottenere l'asseverazione dei tecnici abilitati relativa al rispetto dei requisiti richiesti e alla congruità dei costi.

SUPERBONUS - CESSIONE DEL CREDITO / SCONTO IN FATTURA

- **Superbonus casi di opzioni ancora ammesse**

Se per le spese sostenute nel 2025 non è più possibile utilizzare la cessione e lo sconto per i "bonus ordinari", le opzioni restano possibili solo per il Superbonus e alle seguenti condizioni:

- **Condomini, mini condomini:** delibera dei lavori e CILAS entro il **17.02.2023** e sostenimento di parte delle spese comprovate da fatture per lavori già realizzati, entro il **30.03.2024**;
- **Onlus «non sanitarie», APS, ODV:** costituzione dell'ente entro il **17.02.2023**, e **CILAS, o istanza** per il **titolo** in caso di **demolizione e ricostruzione**, e **delibera** condominiale in caso di **interventi condominiali**, entro il **30.03.2024**;
- **Onlus «sanitarie»:** costituzione dell'ente entro il **17.02.2023**, e **CILAS, o istanza** per il **titolo** in caso di **demolizione e ricostruzione**, e **delibera** condominiale in caso di **interventi condominiali**, entro il **30.03.2024**;
- **Zone terremotate (entro e fuori cratere):** CILAS, o istanza per il titolo in caso di demolizione e ricostruzione, delibera condominiale in caso di interventi condominiali, o istanza per concessione contributi presentate entro il **30.03.2024**.

L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione

Nel 2024 si conferma la dinamica di riduzione dei prezzi per quasi tutti i principali materiali da costruzione, dando seguito, seppur con minore intensità, all'importante discesa sperimentata nell'anno precedente. In particolare, nei primi undici mesi del 2024, riduzioni più significative caratterizzano il gas naturale e l'energia elettrica (-19,7% e -15,4% rispettivamente su base annua), oltre al PVC che manifesta un'ulteriore flessione del 15,5% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Più contenuta è stata la diminuzione del ferro tondo per c.a. (-10,2%), dovuta alla perdurante debolezza dell'attività industriale in Italia, e più in generale, in Europa. Segue il gasolio, in diminuzione del -8,8%, su cui incide il crollo dei consumi in Cina (attribuibile alla maggior penetrazione di veicoli elettrici ed ibridi nel parco automobilistico nazionale) e il bitume (-2%), che dopo la salita dei prezzi nei primi 4 mesi d'anno è tornato in campo negativo grazie alle forti contrazioni registrate da agosto in poi.

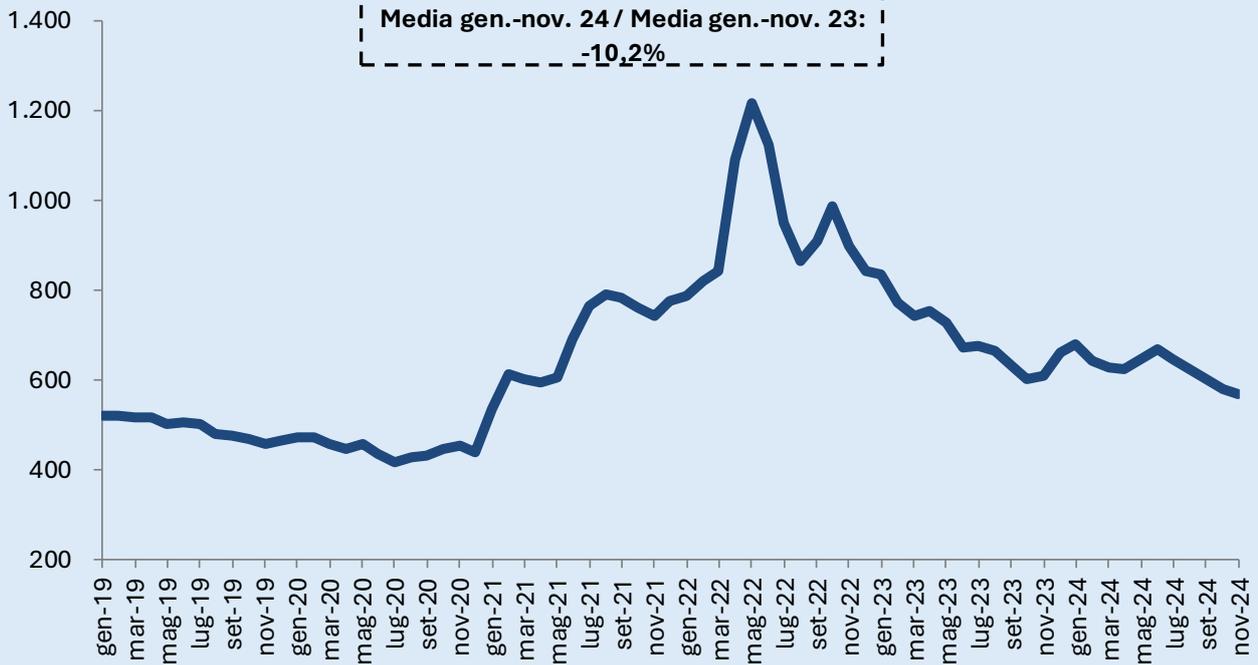
Di contro, per le materie plastiche si osserva un cambio di segno, con variazioni positive dei prezzi comprese tra il +1,7% del polietilene (HDPE) e il +5,9% del polipropilene in confronto allo stesso periodo dell'anno precedente. Analogamente, anche il rame con un incremento del +7,4% su base annua, evidenzia un aumento nelle quotazioni, complice la forte domanda proveniente sia dei paesi avanzati e sia di quelli emergenti, sempre più attenti alla sostenibilità ambientale. Il metallo rosso, infatti, risulta essenziale per l'implementazione di tecnologie funzionali alla transizione ecologica, quali veicoli elettrici, pannelli solari e infrastrutture per le energie rinnovabili. In questo scenario, è tuttavia importante sottolineare che la disinflazione sperimentata negli ultimi due anni non è riuscita a ricondurre il livello dei prezzi di alcuni materiali al di sotto delle medie del periodo immediatamente successivo alla pandemia. Da un'analisi di più lungo periodo si osservano, rispetto all'intervallo di tempo compreso tra gennaio e novembre 2021, notevoli aumenti per i combustibili, quali petrolio (+26,7%) e gasolio (+37,1%). Non da meno è l'incremento realizzato dal bitume (+26,2%), mentre più contenuti risultano quelli del rame (+7,9%) e del polistirene (+1%). In questo contesto, le imprese di costruzioni si trovano ad affrontare, per contratti antecedenti agli aumenti sopramenzionati, perduranti aggravii di costo, relativi sia alla più elevata spesa energetica necessaria per le lavorazioni sia al rincaro di alcuni materiali impiegati nei cantieri.

VARIAZIONI DI PREZZO DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Materiale	Fonte	Var % media 2023/ media 2022	Var % gen.-nov. 2024/ gen.-nov. 2023	Var % gen.-nov. 2024/ gen.-nov. 2021
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	Metal Bulletin	-26,3%	-10,2%	-7,7%
Polietilene (HDPE)	Prometeia	-26,2%	+1,7%	-25,7%
Polietilene (LDPE)	Prometeia	-33,9%	+5,8%	-32,9%
Polipropilene	Prometeia	-27,9%	+5,9%	-26,0%
PVC	Prometeia	-39,9%	-15,5%	-39,0%
Polistirene	Prometeia	-20,2%	-1,1%	+1,0%
Rame	Prometeia	-6,0%	+7,4%	+7,9%
Petrolio	Prometeia	-19,6%	-0,2%	+26,7%
Gasolio	Prometeia	-24,5%	-8,8%	+37,1%
Bitume	Argus	-4,7%	-2,0%	+26,2%
Legname di conifera piallato grezzo, Italia (€/mc)	Prometeia	-27,6%	-1,3%	-38,1%
Gas Naturale	Prometeia	-68,5%	-19,7%	-17,8%
Energia Elettrica	Prometeia	-58,9%	-15,4%	-4,3%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

ACCIAIO



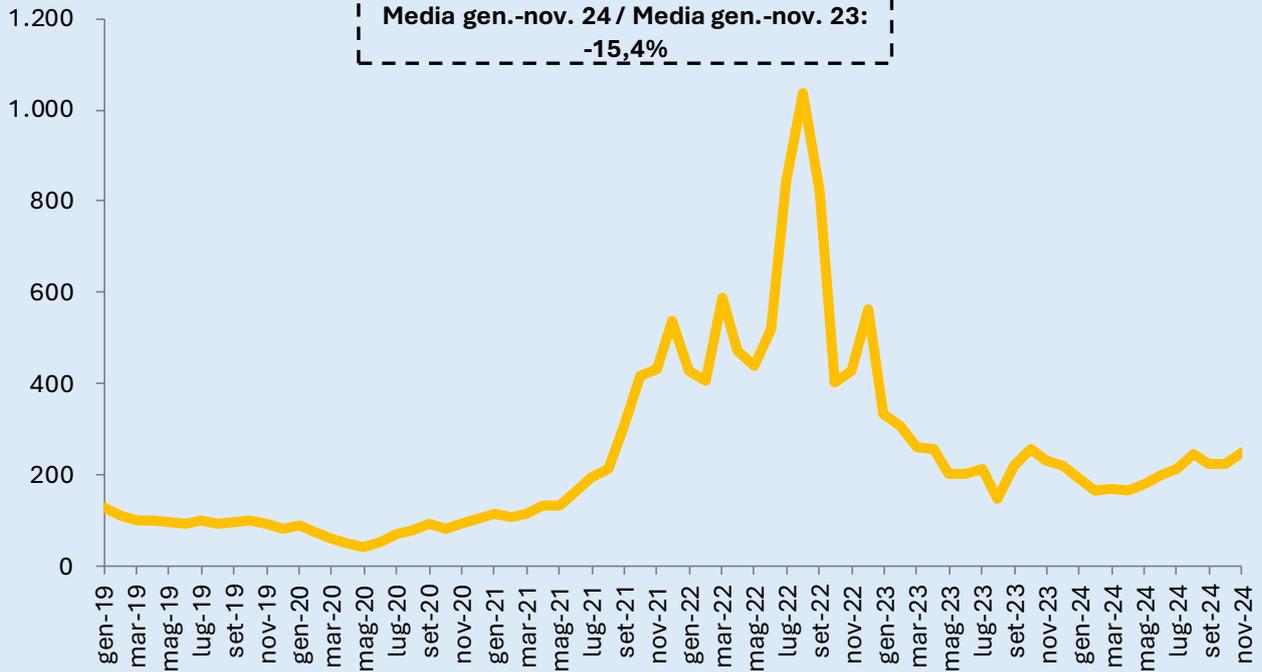
Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin

BITUME



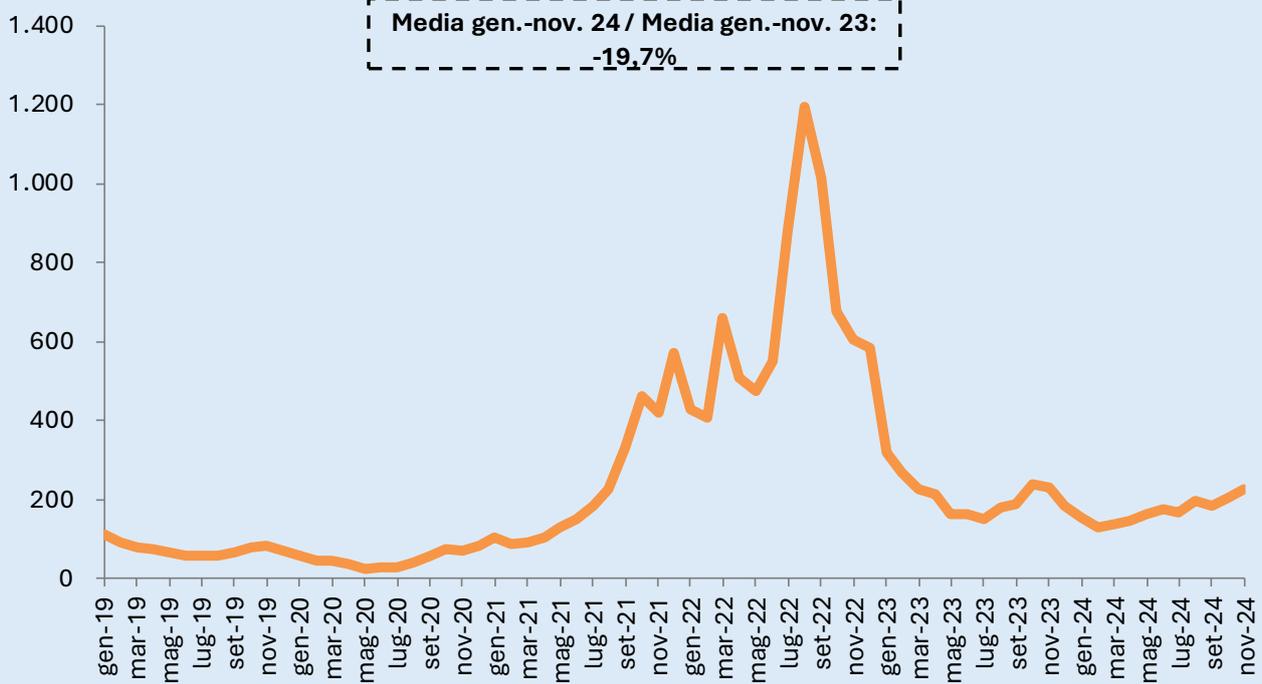
Elaborazione Ance su dati Argus

ENERGIA ELETTRICA



Elaborazione Ance su dati Prometeia

GAS NATURALE



Elaborazione Ance su dati Prometeia

Il contributo del settore delle costruzioni all'economia³

Il settore delle costruzioni riveste un ruolo cruciale nell'economia nazionale, non solo per la sua capacità di generare occupazione e crescita, ma anche per le sue peculiari dinamiche produttive. In tal senso, il consueto aggiornamento della ricerca *“Il ruolo del settore delle costruzioni nel sistema economico: struttura, interdipendenze settoriali e crescita”* permette di sviluppare una analisi metodologicamente rigorosa e trarre alcune significative informazioni sulla struttura del settore e sugli effetti moltiplicativi sull'economia che le costruzioni sono in grado di generare.

Aspetti strutturali

La produzione del settore delle costruzioni, suddivisa nelle componenti dei costi intermedi e del valore aggiunto evidenzia che gli acquisti di beni e servizi di tipo intermedio rappresentano il 64%, mentre il valore aggiunto rappresenta il restante 36%.

Gli acquisti effettuati dalle imprese del settore sono composti per il 60% di beni e servizi di produzione interna e solo per il 4% di prodotti di importazione.

Questa caratteristica distingue il settore delle costruzioni da altri settori economici, poiché esso si rivolge quasi esclusivamente al mercato interno per l'acquisto dei beni e servizi necessari al processo produttivo. Di conseguenza, i benefici derivanti dalle interconnessioni con i fornitori restano prevalentemente entro i confini nazionali.

Un confronto, ad esempio, con la struttura della produzione dell'industria (settore manifatturiero ed energetico insieme), mostra che la componente degli acquisti di beni e servizi ha un'incidenza sul totale del 72,5%, di cui ben il 22% è rappresentato da acquisti derivanti da produzione estera, contro il solo 4% delle costruzioni.

Composizione della produzione dell'industria delle costruzioni - Anno 2019

	Milioni di euro	Comp. %
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI	123.762	64,0
■ di produzione interna	115.976	60,0
■ di importazione	7.786	4,0
COSTO DEL LAVORO	33.389	17,3
■ retribuzioni lorde	23.916	12,4
■ contributi sociali a carico dei datori di lavoro	9.473	4,9
ALTRI REDDITI E AMMORTAMENTI	34.744	18,0
ALTRE IMPOSTE NETTE SULLA PRODUZIONE*	1.311	0,7
TOTALE PRODUZIONE	193.207	100,0

VALORE AGGIUNTO (69.444 milioni di euro) 36%

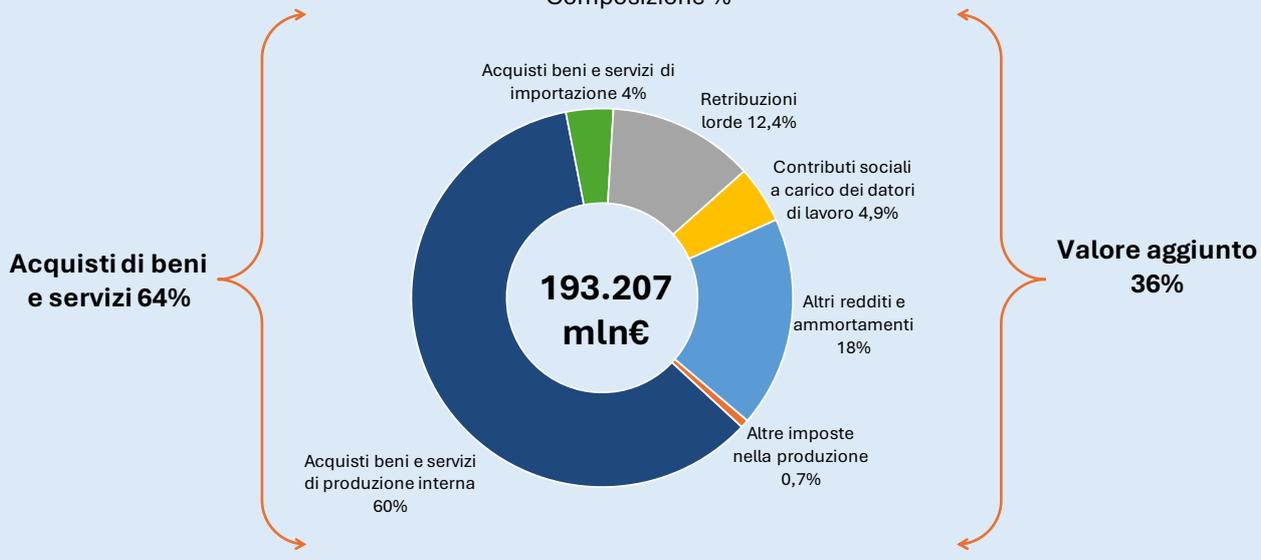
*Ci si riferisce alla sola parte delle imposte indirette sulla produzione al netto dei rispettivi contributi incluse nella valutazione del valore aggiunto ai prezzi base. Nel passaggio alla valutazione degli aggregati a prezzi di acquisto sono contabilizzate l'IVA e le imposte indirette sui prodotti al netto dei contributi sui prodotti.

Elaborazioni Ance su dati Istat

³ Ricerca Ance-Istat *“Il ruolo del settore delle costruzioni nel sistema economico: struttura, interdipendenze settoriali e crescita – Giugno 2024”*

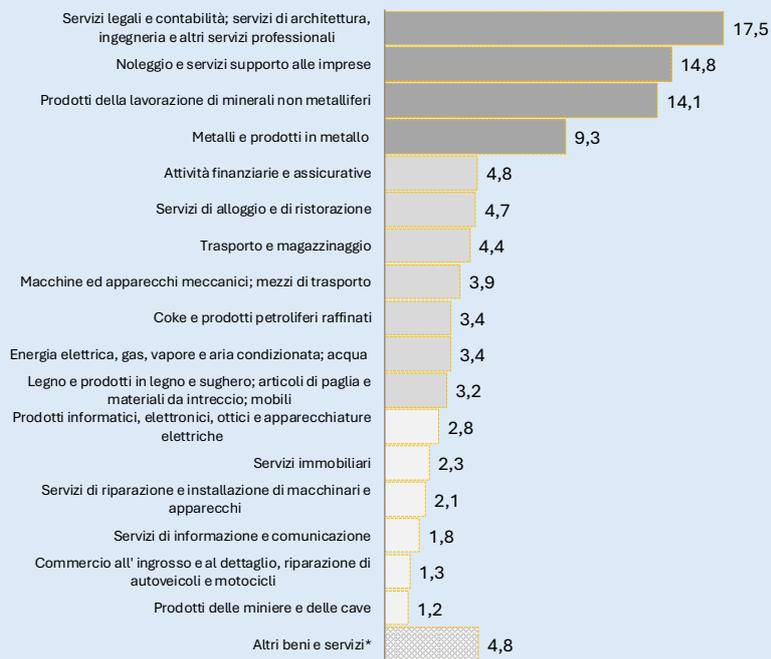
PRODUZIONE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - 2019

Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat

ACQUISTI DI BENI E SERVIZI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - Composizione %



* Prodotti tessili; articoli di abbigliamento; cuoio e relativi prodotti, servizi creativi e di intrattenimento; carta e prodotti di carta, stampa, servizi di istruzione

Elaborazioni Ance su dati Istat

Osservando maggiormente nel dettaglio quali settori siano i fornitori delle costruzioni, emerge con chiarezza quanto sia lunga e complessa la filiera di questo settore.

Le costruzioni acquistano beni e servizi per quasi il 90% dai settori economici (31 settori su 35). Tra i maggiori fornitori figurano il comparto dei “servizi legali e contabilità e di architettura e ingegneria (17,5% degli acquisti totali) e quelli relativi al noleggio e servizi a supporto delle imprese, nonché i “prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi (rispettivamente 14,8% e 14,1%).

Gli effetti moltiplicativi delle costruzioni

Attraverso l'analisi delle interrelazioni tra i settori delle costruzioni e gli altri, è possibile calcolare i coefficienti di attivazione, ovvero i livelli di produzione generati da un investimento in costruzioni.

I coefficienti di attivazione permettono di quantificare:

- 1) **L'effetto diretto:** la spesa aggiuntiva in costruzioni genera una produzione nel settore stesso ed in tutti i settori che devono attivarsi per produrre semilavorati, prodotti intermedi e servizi necessari al processo produttivo.

- 2) **L'effetto indiretto:** ogni settore attivato direttamente, a sua volta, ne attiva altri in modo indiretto (una catena di azioni e reazioni indotta dalla produzione del prodotto costruzioni).
- 3) **L'effetto indotto:** le produzioni dirette ed indirette remunerano il fattore lavoro con redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiori produzioni.

In questo modo, un aumento della domanda finale indirizzata al settore delle costruzioni permette di calcolare e confrontare i diversi effetti globalmente attivati nell'economia.

Così, una domanda aggiuntiva di **1.000 milioni di euro nelle costruzioni genera effetti diretti e indiretti per 2.105 milioni di euro**. Tenendo conto anche dell'**effetto indotto**, la **ricaduta sul sistema economico è di 3.303 milioni di euro** di cui:

- 2.105 milioni nei settori direttamente ed indirettamente collegati all'edilizia (beni e servizi necessari al processo produttivo delle costruzioni che a loro volta attivano altri settori in modo indiretto);
- 1.198 milioni nei settori attivati via moltiplicatore della spesa delle famiglie: le produzioni dirette ed indirette remunerano il fattore lavoro con redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiori produzioni – effetto indotto.

Effetti sull'economia nazionale di un aumento di domanda di costruzioni di 1.000 milioni di euro - Anno 2019

PRODUZIONE	Milioni di euro
Effetti diretti e indiretti nel settore delle costruzioni e nei settori collegati direttamente ed indirettamente al settore costruzioni (a)	2.105
■ nelle costruzioni e nei settori fornitori di beni e servizi impiegati nelle costruzioni - effetto diretto (a1)	1.582
■ nei settori attivati dalle produzioni di cui al punto a1 - effetto indiretto (a2)	523
Effetto indotto (nei settori attivati via moltiplicatore della spesa delle famiglie) (b)	1.198
Totale effetti diretti, indiretti e indotti (a + b)	3.303

Elaborazioni Ance su dati Istat

Per quanto riguarda l'**occupazione**, la **produzione aggiuntiva di 1.000 milioni di euro in costruzioni produce un incremento di 15.013 unità di lavoro di cui 9.309 direttamente nel settore delle costruzioni** (pari ad una percentuale del 62%) e **5.704 nei comparti collegati**.

Se si considerano i prodotti della costruzione di edifici e dei lavori specializzati separati dal prodotto delle opere di ingegneria civile, l'effetto di attivazione diretta e indiretta di una domanda aggiuntiva di 1.000 milioni di euro è pari rispettivamente a 2.104 (effetto diretto = 1.577 ed effetto indiretto = 527) e a 2.122 (effetto diretto = 1.595 ed effetto indiretto = 527).

In termini di occupazione generata dalla spesa di 1.000 milioni di euro, l'effetto è pari a 15.483 occupati nelle costruzioni di edifici e lavori di costruzione specializzate e a 14.159 nelle opere di ingegneria civile.

Effetti sull'economia nazionale di un aumento di domanda di costruzioni di 1.000 milioni di euro - Anno 2019

LIVELLI OCCUPAZIONALI (Unità di lavoro)	
■ nel settore costruzioni	9.309
■ negli altri settori	5.704
Totale	15.013

Elaborazioni Ance su dati Istat

Effetti sull'economia nazionale di un aumento di domanda di 1.000 milioni di euro nei comparti delle costruzioni - Anno 2019

	Settore costruzioni	Costruzione di edifici e lavori costruzione specializzati	Opere di ingegneria civile
PRODUZIONE			
■ direttamente	1.582	1.577	1.595
■ indirettamente	523	527	527
Totale settore delle costruzioni e settori direttamente ed indirettamente collegati	2.105	2.104	2.122
OCCUPATI			
■ nel settore	9.309	9.800	6.877
■ negli altri settori	5.704	5.683	7.283
Totale Occupati	15.013	15.483	14.159

Elaborazioni Ance su dati Istat

In merito agli effetti moltiplicativi, inoltre, dal lavoro emerge un altro risultato molto importante: **il settore delle costruzioni, infatti, si contende il primato con il settore energetico per importanza di attivazione sull'economia nazionale.**

Il grafico seguente sintetizza gli effetti propulsivi diretti e indiretti sull'economia a seguito di una spesa iniziale di 1.000 milioni di euro diretta indistintamente a tutti i settori economici. Tale spesa genera un effetto moltiplicativo sulla produzione non solo nel settore di origine ma anche in tutti i settori che sono collegati sia a monte che a valle con quello di origine perché gli forniscono materie prime e semilavorati necessari al processo produttivo (**effetto moltiplicativo diretto**).

Ogni settore attivato in modo diretto ne attiva altri in modo indiretto. Si realizza un effetto propulsivo, **effetto indiretto**, che sommato a quello diretto fornisce l'effetto complessivo.

S noti come l'attivazione totale (effetto diretto ed indiretto) generata sull'economia è maggiore laddove la spesa iniziale è rivolta al settore energetico (2.216 milioni di euro complessivi) e al settore costruzioni (2.105 milioni di euro complessivi).

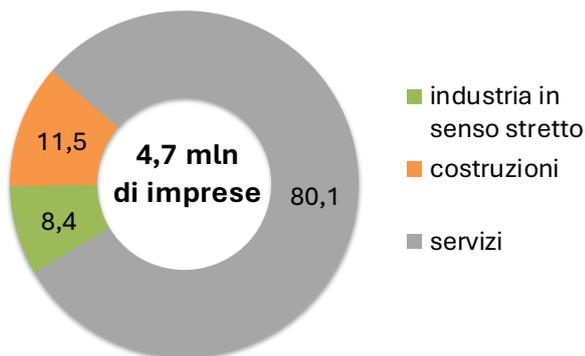


2. Le imprese di costruzioni: più solide in uno scenario incerto

2. Le imprese di costruzioni: più solide in uno scenario incerto

L'offerta produttiva del settore delle costruzioni in Italia, secondo i dati Istat riferiti al Registro Asia sulle imprese attive, è costituita da circa **530mila imprese nel 2022**, pari all'11,5% dell'intero sistema produttivo dell'industria e dei servizi (4,7mln di realtà).

SISTEMA INDUSTRIALE E DEI SERVIZI
N.ro imprese nel 2022 - Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat

L'industria in senso stretto incide per l'8,4%, mentre la maggioranza delle unità produttive si concentra nel **settore dei servizi**, il quale con circa 3,7milioni di imprese, copre l'80% del totale. Analizzando la dimensione media delle imprese, le costruzioni si caratterizzano rispetto agli altri settori di attività economica per valori piuttosto ridotti, anche se in leggero aumento rispetto al passato.

Nel 2022, la dimensione media delle imprese di costruzioni si attesta a 2,9 addetti, contro i 3,3 dei servizi e soprattutto rispetto alla scala decisamente più elevata dell'industria in senso stretto (10,6 addetti per impresa). Nel complesso l'intero sistema produttivo sfiora i 4 addetti per impresa.

La contenuta scala dimensionale dell'offerta produttiva nelle costruzioni trova conferma anche nella disarticolazione per classi di addetti: nel 2022, infatti, quasi il 62% delle imprese operanti nel settore, ovvero oltre 332mila unità, è costituito da realtà con un solo addetto; un'altra quota consistente, pari a circa un terzo del totale (quasi 180mila imprese) ricade nella classe compresa tra i 2 e i 9 addetti.

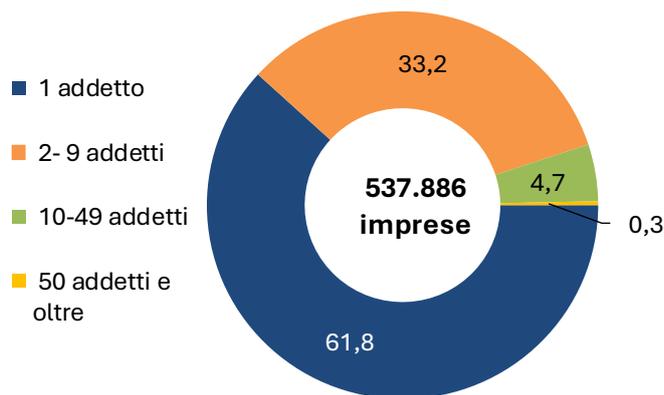
Complessivamente, dunque, il 95% delle imprese di costruzioni dichiara di avere meno di 10 addetti.

La parte restante, infine, ricade quasi completamente nella classe 10-49 addetti (4,7% del totale), mentre le realtà più grandi (50addetti ed oltre) incidono per lo 0,3%.

Anche dalla suddivisione per forma giuridica e per classi di fatturato emergono risultati in linea con quanto appena descritto. Le imprese di costruzioni sono in prevalenza ditte individuali (quasi il 60% del totale; ed un ulteriore 9,1% rappresentato da società di persone) e dichiarano giri di affari molto contenuti: quasi il 70% delle realtà produttive settoriali, infatti, ha un fatturato inferiore ai 200mila euro; un altro 15% ricade nella fascia 200mila-500mila. Pertanto, quasi l'85% delle imprese di costruzioni dichiara un giro di affari inferiore al mezzo milione di euro.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

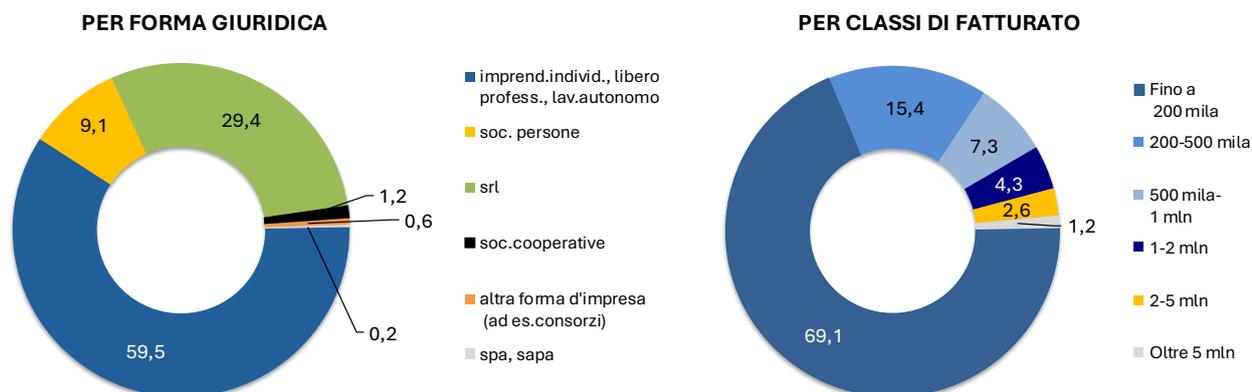
Composizione % per classi di addetti - 2022



Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % - 2022

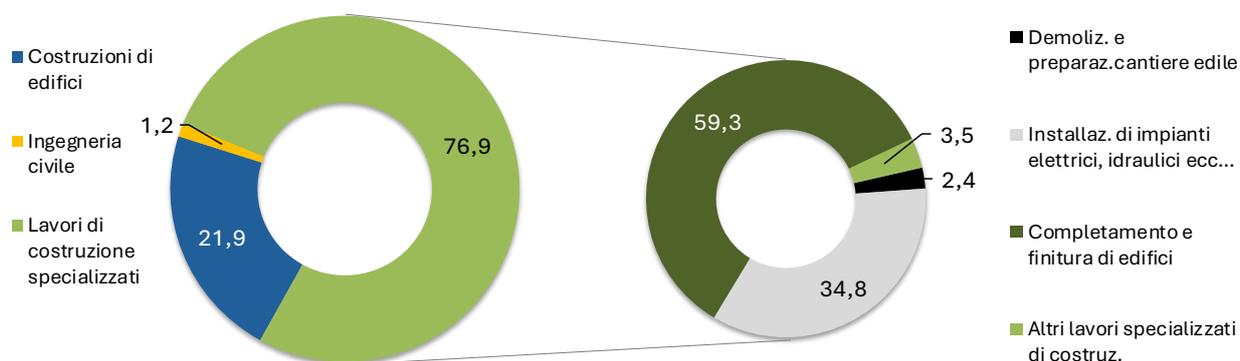


Elaborazione Ance su dati Istat

Disarticolando i dati per attività economica, emerge che le imprese di costruzioni si occupano in via prevalente di lavori di costruzione specializzati: oltre 410mila realtà su 537mila (il 76,8%) sono classificate con codice Ateco 43.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % per categoria prevalente - 2022



Elaborazione Ance su dati Istat

Il comparto relativo alla costruzione di edifici conta circa 118mila imprese, incidendo per il 22%, mentre l'ingegneria civile rappresenta una quota dell'1,2%, con quasi 6.700 imprese.

All'interno della macrocategoria dei lavori di costruzione specializzati, i sotto comparti che accolgono un maggior numero di imprese risultano essere quelli relativi al completamento e finitura di edifici e all'installazione impianti.

Guardando alla dimensione media per i diversi comparti nei quali si articola il settore delle costruzioni, emergono alcune caratteristiche distintive.

Le imprese che operano nell'ingegneria civile, ad esempio, sono nettamente più strutturate, caratterizzandosi per una dimensione media di 17,3 addetti per impresa, quasi 6 volte il dato del settore nel complesso (2,9).

Il codice 41 (costruzioni di edifici) presenta una dimensione relativamente più elevata della media (3,2 vs 2,9) mentre il codice 43 nel complesso si attesta a 2,6 addetti per impresa.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI PER CATEGORIA PREVALENTE

Dimensione media per addetto - 2022



Elaborazione Ance su dati Istat

ingegneria civile, le quali - si ricorda - in termini di numerosità incidono solo per l'1,2%.

Accanto all'analisi delle caratteristiche strutturali dell'offerta produttiva del settore delle costruzioni è certamente importante indagarne anche le tendenze.

Per un decennio, fino al 2019, le imprese di costruzioni hanno sperimentato una crisi molto forte, con una fuoriuscita dal settore di oltre 140mila realtà. Le flessioni, inoltre, sono state particolarmente intense nelle imprese più strutturate, con una rilevante perdita per il settore anche in termini di know-how e maestranze acquisite e consolidate nel tempo.

A partire dal 2020, con la ripresa dei livelli produttivi settoriali, anche il numero di imprese nelle costruzioni è tornato a crescere; tale espansione è continuata anche negli anni successivi. In tre anni (2020-2022) **l'offerta produttiva nelle costruzioni è aumentata del 10,4%, ovvero di oltre 50mila imprese aggiuntive**, con tassi di incremento importanti in tutte le classi di addetti.

Al suo interno, le scale dimensionali più ridotte si manifestano nel sotto comparto completamento e finitura di edifici (circa 2 addetti per impresa), mentre quelle relativamente più strutturate caratterizzano l'attività "altri lavori di costruzione specializzati" (4,3 addetti per impresa).

Interessante, sempre con riferimento all'attività economica prevalente, è anche osservare la relativa distribuzione del fatturato.

Nel 2022 le costruzioni nel loro complesso hanno generato un fatturato di quasi 270 miliardi di euro. Più della metà di esso (145mld) è stato generato dalle imprese che operano nel comparto dei lavori specializzati, mentre circa 90mld (34,1%) afferisce alle realtà aventi come prevalente il codice 41. D'altro canto, quasi il 12%, ovvero 31miliardi, è stato sviluppato dalle imprese di

FATTURATO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

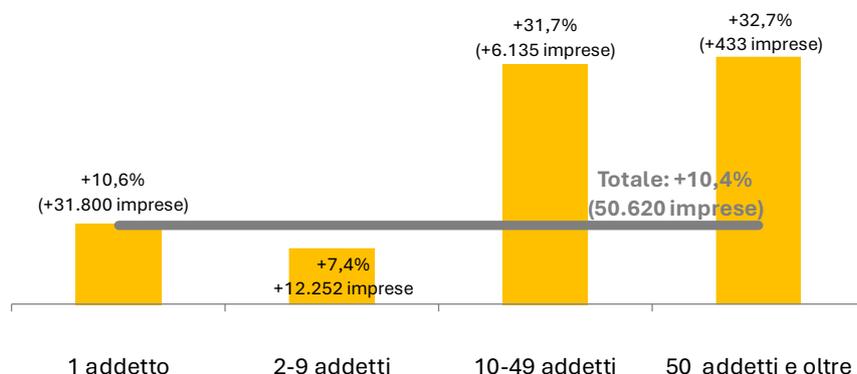
Composizione % per categoria prevalente - 2022



Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI PER CLASSI DI ADDETTI

Variazioni % 2022/2019



Elaborazione Ance su dati Istat

settore nel triennio considerato. Tassi particolarmente positivi, superiori al 10%, caratterizzano molte regioni del Mezzogiorno, la Liguria, il Friuli, l'Emilia-Romagna e il Lazio. In termini assoluti, la crescita maggiore risulta in Lombardia, con un saldo positivo di quasi 9mila imprese; seguono a distanza Emilia-Romagna e Lazio, con più di 5mila unità. Tuttavia, così come per l'Italia, ancora è lontano il recupero del forte gap negativo creato nel decennio precedente.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

	2022 numero	Var% 2022/ 2019	Var. assoluta 2022/ 2019
Piemonte	45.188	8,8	3.672
Valle D'Aosta	1.951	6,4	117
Lombardia	100.781	9,6	8.825
Trentino Alto Adige	12.291	8,8	991
Veneto	49.507	7,4	3.408
Friuli Venezia Giulia	10.757	12,3	1.181
Liguria	18.255	13,6	2.179
Emilia-Romagna	47.914	12,1	5.185
Toscana	38.217	8,8	3.093
Umbria	7.844	7,5	547
Marche	15.051	7,0	990
Lazio	47.778	12,4	5.254
Abruzzo	11.806	6,3	696
Molise	2.682	5,9	150
Campania	35.968	13,0	4.151
Puglia	31.370	11,4	3.222
Basilicata	4.328	7,1	287
Calabria	12.158	12,6	1.363
Sicilia	29.686	14,3	3.706
Sardegna	14.354	12,6	1.603
Totale Italia	537.886	10,4	50.620

Elaborazione Ance su dati Istat

Dal 2019, inoltre, si sta registrando un aumento progressivo, seppur contenuto, della dimensione media, la quale da 2,7 addetti per impresa è arrivata a 2,9 del 2022.

Scendendo a livello territoriale si registrano, in linea con la media nazionale, aumenti generalizzati nel numero di imprese operanti nel

Infine, in merito alle dinamiche più recenti, relative agli anni 2023-24, sono disponibili i dati Movimprese – Unioncamere, i quali sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, possono comunque fornire elementi utili a delineare l'andamento dell'offerta produttiva settoriale. Sulla base di tali dati, emerge che nel 2023 le costruzioni risultano il comparto più dinamico con 13.500 imprese in più (+1,6%) rispetto al 2022 (per l'insieme dei settori economici: +0,7%, per circa 42mila imprese aggiuntive). Anche le indicazioni sui primi 9 mesi del 2024 sono positive, con ulteriori 5.800 realtà aggiuntive nel settore delle costruzioni (+1,2%).



3. Quel che resta del credito immobiliare

3. Quel che resta del credito immobiliare

Negli ultimi anni, il settore delle costruzioni ha attraversato un periodo di trasformazioni significative.

La grande crisi finanziaria del 2008 ha costituito uno spartiacque importante perché da quel momento l’Autorità di Vigilanza europea ha introdotto regole molto stringenti relative all’operatività delle banche, regole che hanno reso difficoltoso finanziare determinati settori. Con le nuove normative in tema di patrimonializzazione, gli istituti bancari si sono scontrati contro vincoli di allocazione del credito particolarmente stringenti che hanno determinato, a cascata, restrizioni significative verso i settori considerati maggiormente a rischio. Il settore delle costruzioni, nonostante i grandi miglioramenti messi in atto dalle imprese (vedo Box - *Le dinamiche economico-finanziarie delle imprese di costruzioni*) dal punto di vista economico-finanziario, ha continuato ad essere valutato negativamente, scontando accantonamenti patrimoniali nei bilanci delle banche al massimo livello.

Le scelte di allocazione del portafoglio crediti da parte delle banche sono state spesso volte drastiche. I dati della Banca d’Italia sui finanziamenti destinati a investimenti in costruzioni, fotografano una situazione molto chiara: dallo scoppio della crisi del 2008, i livelli di finanziamenti erogati alle imprese edili hanno continuato a diminuire (al netto di lievissimi segni positivi molto altalenanti in alcuni anni), determinando una grave crisi di liquidità per il tessuto produttivo. Basti pensare che nel 2007 il settore bancario destinava a investimenti in costruzioni oltre 52 miliardi di euro, mentre il 2023 si è chiuso con un ammontare di 11,3 miliardi di euro, un calo che sfiora l’80%. Solo la pandemia e gli interventi tempestivi sul Fondo di garanzia per le PMI e Sace hanno permesso di evitare il peggio.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA

Milioni di euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I° trim. 2024	II° trim. 2024	III° trim. 2024	Primi 9 mesi 2024
Residenziale	9.145	8.172	8.169	7.179	7.654	7.858	6.840	8.588	7.804	6.655	1.414	1.488	1.435	4.338
Non Residenziale	5.961	9.972	8.528	8.968	10.387	7.542	9.737	6.510	4.573	4.689	1.026	986	931	2.942
Totale	15.107	18.144	16.697	16.147	18.041	15.447	16.577	15.098	12.377	11.344	2.440	2.474	2.366	7.280
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente														
Residenziale	-18,4	-10,6	-0,0	-12,1	6,6	2,7	-12,9	25,6	-9,1	-14,7	-17,8	-10,9	0,4	-10,0
Non Residenziale	6,7	67,3	-14,5	5,2	15,8	-27,4	29,1	-33,1	-29,8	2,5	-14,6	-48,9	25,1	-24,1
Totale	-10,1	20,1	-8,0	-3,3	11,7	-14,4	7,3	-8,9	-18,0	-8,3	-16,5	-31,3	8,8	-16,3

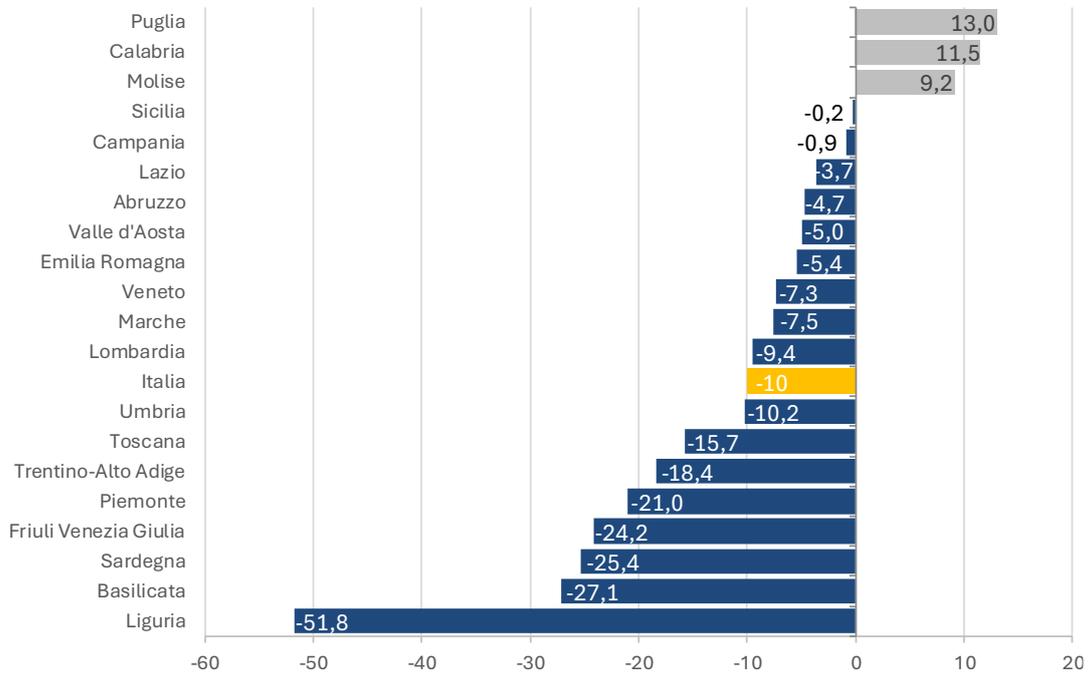
Elaborazione Ance su dati Banca d’Italia

I dati congiunturali più recenti relativi ai primi 9 mesi del 2024 indicano una nuova flessione rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, -16,3% nel totale, con un -10% per gli investimenti in edilizia residenziale e -24,1% per investimenti in edilizia non residenziale.

L’analisi territoriale dei dati mostra che il calo registrato nei primi 9 mesi del 2024 nel comparto residenziale ha riguardato la maggior parte delle regioni (solo in Puglia, Calabria e Molise il flusso di nuovi mutui per investimenti residenziali è aumentato).

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE

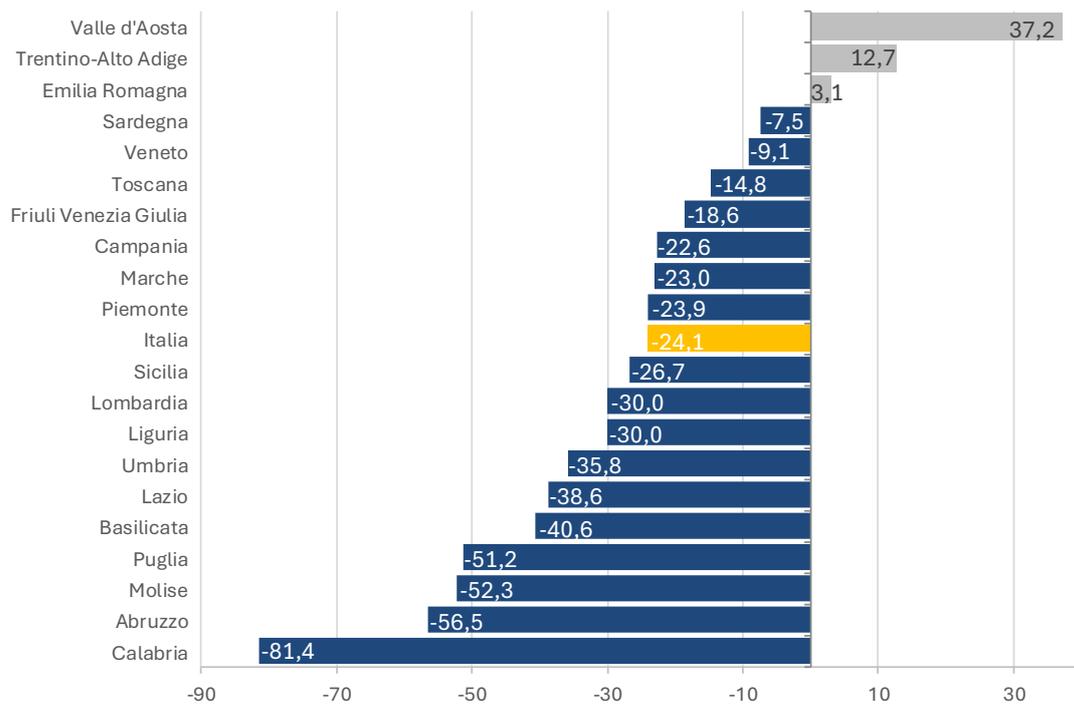
Variazione % primi 9 mesi 2023 / primi 9 mesi 2024



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE

Variazione % primi 9 mesi 2023 / primi 9 mesi 2024



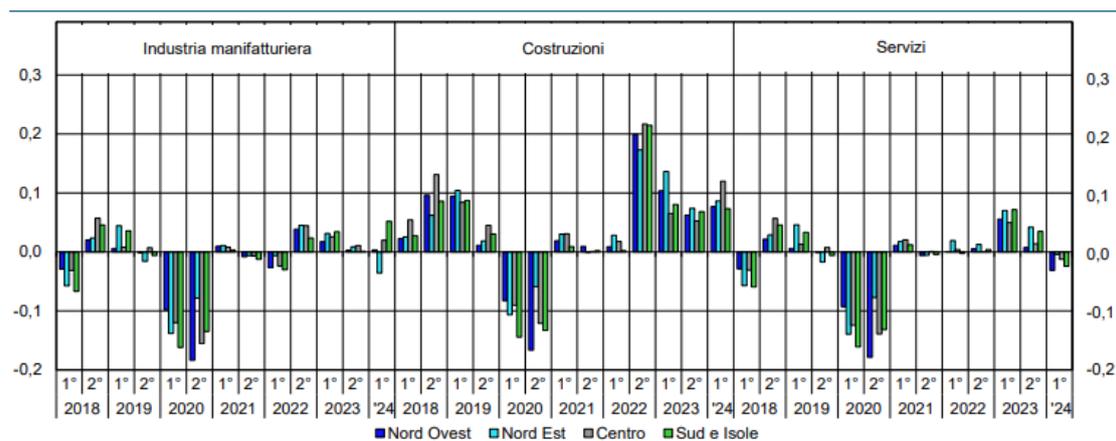
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Anche i finanziamenti destinati ad investimenti non residenziali sono diminuiti su tutto il territorio nazionale, con l'eccezione di Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige ed Emilia-Romagna dove la variazione è stata positiva nel periodo indicato.

Ampie evidenze di questo mancato sostegno finanziario alle imprese emergono anche da altri dati.

Dalla collana sulle Economie regionali della Banca d'Italia, l'Indagine sulla domanda e l'offerta di credito a livello territoriale conferma che *“nella prima metà del 2024 è proseguita la cautela delle banche nelle loro politiche di offerta di credito rivolte alle imprese. Segnali di moderato irrigidimento sono emersi nelle regioni del Centro e del Mezzogiorno, in particolare nel settore edile”*.

Offerta di credito alle imprese per settore di attività economica (1)
(indici di diffusione; irrigidimento (+) / allentamento (-) delle condizioni praticate alle imprese)



Fonte: Indagine regionale sul credito bancario (RBLS).
(1) L'indice di diffusione sintetizza le informazioni sull'evoluzione dell'offerta di credito nei 2 semestri dell'anno. Valori positivi dell'indice segnalano un irrigidimento dell'offerta; valori negativi un allentamento. L'indice di diffusione è costruito aggregando le risposte qualitative fornite dalle banche partecipanti all'indagine sulla base dei prestiti erogati alle imprese residenti nelle diverse aree geografiche e ha un campo di variazione compreso tra -1 e 1 (cfr. la sezione Note metodologiche).

Questo inasprimento dei criteri di offerta⁴ che, come si vede dal grafico, è una costante per il comparto delle costruzioni dal 2021, si è manifestato attraverso la richiesta di maggiori garanzie e l'aumento del rating minimo per l'accesso al credito, a fronte di una riduzione degli spread medi sui prestiti.

La domanda di prestiti da parte delle imprese continua ad essere in calo ormai dall'inizio del 2023, a vantaggio di un maggior ricorso all'autofinanziamento.

Nell'ultimo Bollettino Economico della BCE pubblicato il 9 gennaio 2025 si legge “Nonostante un allentamento a seguito delle recenti riduzioni dei tassi di interesse decise dal Consiglio direttivo, che rendono i nuovi prestiti a imprese e famiglie gradualmente meno onerosi, le condizioni di finanziamento si confermano rigide, in quanto la politica monetaria permane restrittiva e i passati rialzi dei tassi di interesse si stanno ancora trasmettendo alle consistenze dei crediti in essere”.

Sebbene le imprese abbiano oggi bilanci molto più solidi (vedi Box - *Le dinamiche economico-finanziarie delle imprese di costruzioni*), è da scongiurare un nuovo restringimento di liquidità bancaria ad un tessuto produttivo, già fortemente colpito da credit crunch nei passati anni.

Anche l'andamento dei finanziamenti dei mutui alle famiglie per comprare abitazioni ha risentito dell'andamento incerto del contesto economico, con oscillazioni nel livello di erogazione di mutui altalenanti nei vari anni.

⁴ Indice di irrigidimento/allentamento dell'offerta di credito: valori positivi (negativi) indicano una restrizione (allentamento) dei criteri di offerta.

1=notevole irrigidimento delle condizioni di offerta, 0,5=moderato irrigidimento, 0=sostanziale stabilità, -0,5=moderato allentamento, -1= notevole allentamento.

Nel 2023, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di case sono diminuiti del 25,4% rispetto al 2022. Nei primi nove mesi del 2024, gli istituti bancari hanno erogato 30,6 miliardi di euro alle famiglie, mantenendo un livello simile a quello dell'anno precedente (+0,7%).

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

Milioni di euro

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I° trim 2024	II° trim 2024	III° trim 2024	Primi 9 mesi 2024	2017/2007
24.183	41.247	49.704	47.672	50.602	48.900	50.514	61.611	55.257	41.230	8.543	11.256	10.822	30.620	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente														
13,0	70,6	20,5	-4,1	6,1	-3,4	3,3	22,0	-10,3	-25,4	-17,1	7,0	12,9	0,7	-24,0

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Analizzando nel dettaglio la composizione dei finanziamenti erogati emerge che la dinamica riscontrata è il risultato di una sostanziale stabilità nella stipula di nuovi contratti di mutui e un incremento, rispetto ai primi 9 mesi del 2023, delle surroghe e sostituzioni di mutui.

Le previsioni di Banca d'Italia contenute nell'Indagine sul credito bancario indicano, per l'ultima parte del 2024, un lieve allentamento dei criteri di offerta per i mutui alle famiglie.

Per sostenere l'acquisto della casa, soprattutto da parte delle giovani generazioni, sarebbe importante prevedere la proroga, al 31 dicembre 2027, degli incentivi fiscali per l'acquisto della prima casa per i giovani di età inferiore ai 36 anni e con reddito ISEE non superiore a 40.000 euro. La proroga della misura si porrebbe in continuità anche con la tempistica di applicazione della garanzia sui mutui per la prima casa, prorogata dalla legge di Bilancio per il triennio 2025-2027.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

Milioni di euro

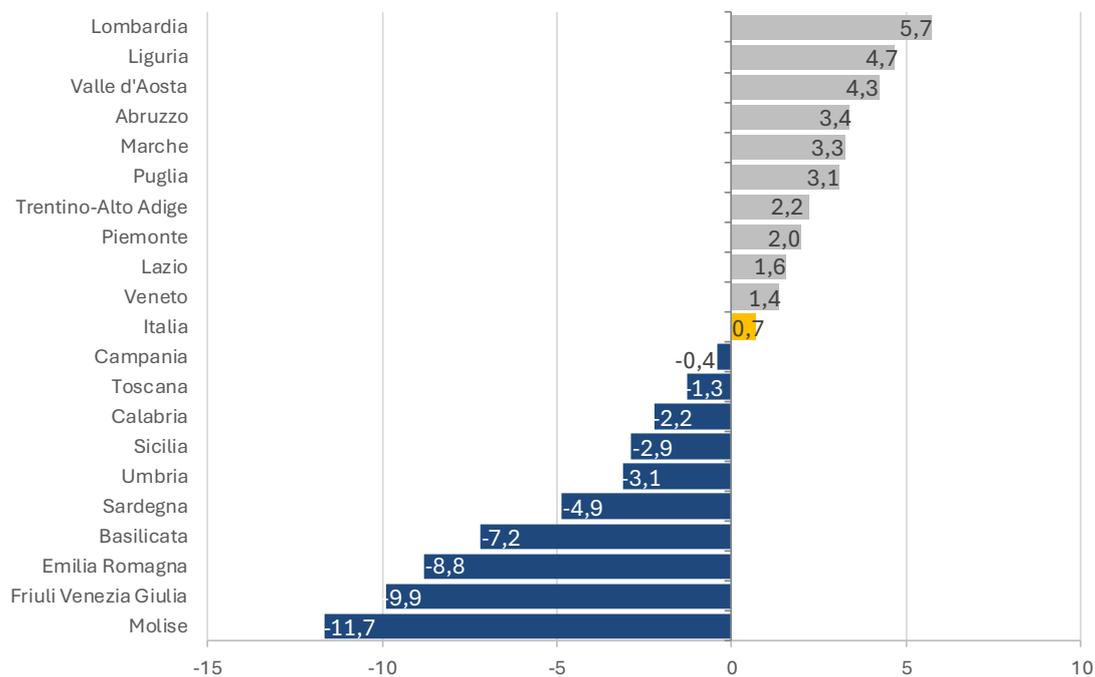
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I° trim 2024	II° trim 2024	III° trim 2024	Primi 9 mesi 2024
Nuovi contratti	31.926	39.794	39.777	44.302	42.195	40.978	53.645	52.720	27.648	7.667	10.006	9.766	27.439
Surroghe e Sostituzioni	9.155	9.129	7.574	6.124	5.819	10.002	7.489	2.101	2.282	875	1.249	1.056	3.181
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente													
Nuovi contratti		24,6	-0,0	11,4	-4,8	-2,9	30,9	-1,7	-53,3	-18,1	5,9	10,5	-0,8
Surroghe e Sostituzioni		-0,3	-17,0	-19,1	-5,0	71,9	-25,1	-71,9	-8,8	22,8	51,9	41,4	63,8

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La distribuzione geografica dei nuovi mutui per l'acquisto di case evidenzia che la stabilità registrata nei primi nove mesi del 2024 è dovuta ad un sostanziale equilibrio tra le regioni che hanno visto un aumento delle erogazioni e quelle che, invece, hanno registrato una diminuzione dei mutui concessi.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI ALLE FAMIGLIE

Variazione % primi 9 mesi 2023 / primi 9 mesi 2024



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Le dinamiche economico-finanziarie delle imprese di costruzioni

L'Ance ha effettuato uno studio sul percorso delle imprese di costruzioni verso la sostenibilità economica e finanziaria, analizzando i bilanci di 90.000 imprese edili per 7 anni. In tutto, sono stati considerati circa 650.000 bilanci.

I risultati sono molto interessanti perché la struttura economico-finanziaria delle imprese di costruzioni è completamente cambiata rispetto al 1999 (anno iniziale di riferimento), diventando **più solida**. Ciò è avvenuto nonostante la crisi abbia determinato un sostanziale riproporzionamento del mercato.

Le principali conclusioni possono essere così riassunte:

Dal 2017 al 2022, si è assistito al consolidamento della ripresa, testimoniata dai seguenti elementi di bilancio:

- La **redditività** è crescente nel periodo: la **percentuale di Utile Netto rispetto all'Ebit è in forte crescita** (dal 35,2 al 62,8%). Questo **spiega la crescita importante del ROE**, che è passato dal 2,8, del 2013 al 6,1 nel 2017, al **13,5% nel 2022**;
- la **patrimonializzazione** è aumentata: il **patrimonio netto era pari al 10% del passivo nel 1999; nel 2022 costituisce il 26,5%**;
- le **immobilizzazioni** sono cresciute: nel 1999 erano pari al 16% dell'attivo totale; nel 2022 sono pari al 21,8%;
- Le **immobilizzazioni** sono finanziariamente coperte con il patrimonio dell'impresa: nel 1999 il patrimonio copriva 2/3 delle immobilizzazioni (margine di struttura primario non rispettato). **Nel 2022, il livello di patrimonio netto (26,5% del passivo) è significativamente superiore alle immobilizzazioni (21,8%)**;
- L'**indebitamento** è diminuito: la **leva finanziaria**, storico tallone d'Achille delle imprese delle costruzioni, è finalmente **arrivata a livelli molto controllati**, ben al di sotto della soglia del 3% (rapporto tra capitale di terzi e capitale proprio mediamente al 2,7). Questo miglioramento è dovuto sia ad una riduzione dell'indebitamento complessivo, che all'aumento del patrimonio;
- Le **esposizioni a breve termine** si sono ridotte, a vantaggio di debiti a medio-lungo: grazie anche alle politiche post-Covid, le imprese hanno allungato le scadenze del debito. Questo fenomeno ha permesso di limitare l'impatto dell'aumento dei tassi d'interesse degli ultimi 2 anni;
- **Debito è sostenibile**, benché gli interessi inizino a pesare leggermente di più: gli **oneri finanziari** oggi rappresentano circa il 7% del EBITDA, un valore molto più contenuto rispetto al passato.

Il Fondo di Garanzia PMI

Il Fondo di Garanzia per le PMI, operativo dal 2000, è uno strumento di politica economica che, soprattutto nel periodo pandemico, ha favorito l'accesso ai finanziamenti alle piccole e medie imprese mediante la concessione di una garanzia pubblica che si affianca o si sostituisce alle garanzie reali portate dalle imprese.

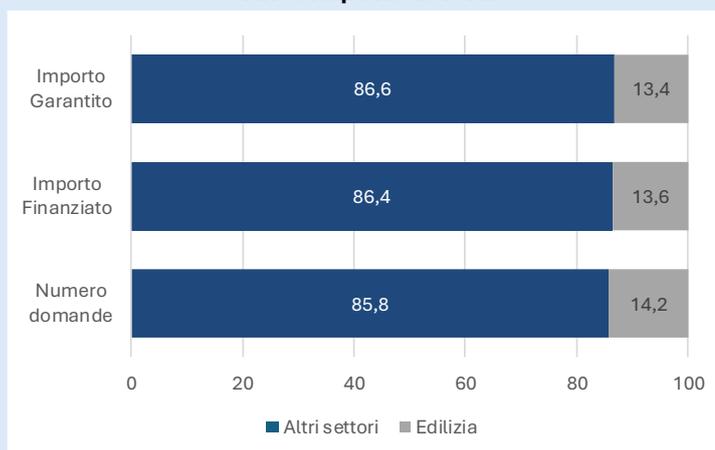
Tra gennaio e settembre 2024 le domande accolte sono state oltre 163mila, per un ammontare di finanziamenti che ha superato i 29,7 miliardi di euro e un importo garantito di 20,8 miliardi di euro.

Il 14,2% delle domande accolte nei primi 9 mesi del 2024 ha riguardato richieste provenienti da imprese del comparto dell'edilizia (Codice Ateco 41,42, 43), che hanno ottenuto il 13,6% dei finanziamenti erogati, per un importo garantito pari al 13,4% del totale.

L'ultima modifica del funzionamento del Fondo di Garanzia per le PMI è stata introdotta dall'articolo 1, commi da 450-454 della Legge di Bilancio 2025, che ha rifinanziato il Fondo per 200 milioni di euro per il 2025 e ha introdotto alcune novità (applicate alle richieste di ammissione alla garanzia deliberate a partire dal 1° gennaio 2025):

- **riduzione della percentuale massima di copertura:** la copertura massima è fissata al 50% per le operazioni finanziarie finalizzate al finanziamento delle esigenze di liquidità (fino al 31.12.2024 era pari al 55% per le fasce 1 e 2 e al 60% per le fasce 3 e 4). La garanzia rimane invariata all'80% per i finanziamenti finalizzati agli investimenti e per i finanziamenti a favore delle start up.
- **incremento dell'importo massimo per operazioni di importo ridotto:** l'importo massimo per operazioni ridotte è elevato a 100 mila euro, per richieste provenienti da soggetti garanti autorizzati;
- **estensione della garanzia del Fondo alle imprese mid-cap:** è ammessa la garanzia del Fondo per imprese con un numero di dipendenti fino a 499, considerando le relazioni di associazione o collegamento con altre imprese. Tale misura è subordinata all'autorizzazione preventiva della Commissione europea;
- i soggetti finanziatori saranno tenuti a versare al Fondo di Garanzia, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di rilascio delle garanzie, un premio aggiuntivo rispetto a quello dovuto per la singola operazione. I criteri e le modalità di attuazione del premio saranno definiti da un successivo decreto del MIMIT e del MEF.

FONDO DI GARANZIA PMI
Domande accolte dal 1° gennaio al 30 settembre 2024
Val % rispetto al totale



Elaborazione Ance su dati Fondo di Garanzia PMI

Il mercato degli NPL in Italia

Anche nell'ultimo anno è proseguita la dinamica di riduzione dei crediti deteriorati all'interno dei bilanci bancari iniziata dal 2017. Le istituzioni europee hanno spinto gli istituti di credito a svendere le posizioni problematiche che si erano accumulate a causa della grande crisi che ha colpito l'economia italiana dal 2008.

La modalità prescelta per "fare presto" è stata quella delle cessioni degli NPE a fondi specializzati che, come mostrano i dati sulla riscossione della Banca d'Italia che verranno analizzati nelle pagine successive, ha consentito di liberare i bilanci bancari molto celermente, ma non sempre nella maniera più redditizia in termini di recupero.

Nel 2015 le consistenze di crediti deteriorati avevano raggiunto circa 360 miliardi di euro, pari al 16,5% dei prestiti totali, con un flusso di nuovi prestiti deteriorati in rapporto alla consistenza di quelli in bonis che aveva raggiunto il 5,3%.

Al 30 settembre 2024 i crediti deteriorati facenti capo alle imprese sono circa 31 miliardi di euro, in diminuzione del 32% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La maggior consistenza riguarda le inadempienze probabili (UTP), cui seguono le sofferenze e in quota contenuta i finanziamenti scaduti. Anche dal lato famiglie, la rischiosità continua a rimanere su livelli contenuti, le sofferenze (ovvero la tipologia di NPE nello stadio più avanzato) si attesta a 1,8 miliardi di euro al 30 settembre 2024, ancora in diminuzione rispetto al 2023.

NPE BANCARI AL 30 SETTEMBRE 2024

Miliardi di euro

	imprese	famiglie produttrici	famiglie per consumi	famiglie per acquisto casa	famiglie per finanziamenti diversi
Sofferenze Lorde	12,0	1,6	1,3	1,8	1,5
Inadempienze probabili	17,4	1,8	1,7	3,4	2,1
Scaduti/Sconfinamenti	1,8	0,4	1,1	0,7	0,4
Totale Crediti Deteriorati	31,2	3,8	4,1	5,9	4,1
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
Sofferenze Lorde	-5,8	-5,9	7,1	-26,6	-38,5
Inadempienze probabili	-23,9	-17,0	1,8	-17,5	-46,2
Scaduti/Sconfinamenti	102,6	-5,1	5,9	-1,5	-46,7
Totale Crediti Deteriorati	-32,0	-29,9	-4,9	-30,5	-40,2

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

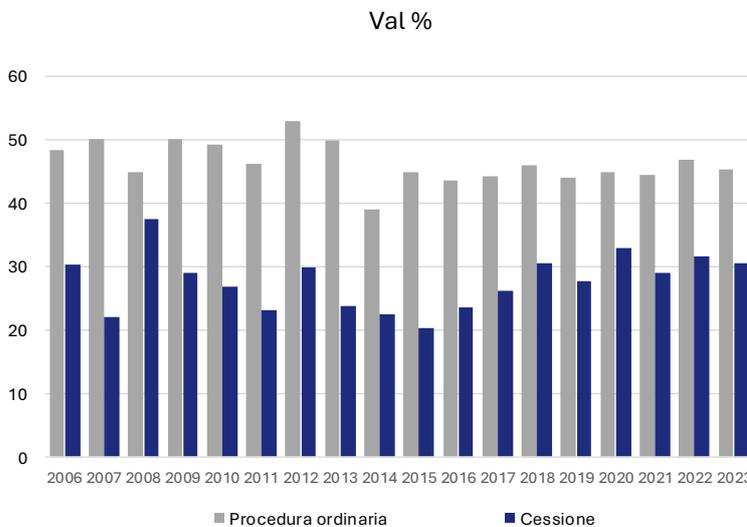
Il monitoraggio della Banca d'Italia sui tassi di recupero delle posizioni deteriorate, consente di analizzare la redditività per gli istituti di credito derivante dai recuperi effettuati tramite procedura ordinaria (ovvero attraverso l'apertura di un dialogo tra la banca e l'impresa debitrice) o attraverso la cessione a fondi specializzati.

La serie storica parte dal 2006 e, come emerge chiaramente dal grafico, i **tassi di recupero delle posizioni deteriorate sono stati sistematicamente superiori nel caso di ricorso a procedure interne piuttosto che alla cessione** (nonostante le GACS).

Nella Nota di Stabilità finanziaria e vigilanza n. 43 si legge, infatti, che nel 2023 il tasso medio di recupero delle sofferenze cedute si è attestato al 30%, contro il 45% delle posizioni chiuse per via ordinaria, 15 punti percentuali di differenza.

Questi valori fanno emergere chiaramente come l'introduzione nell'ordinamento italiano di una strada alternativa alla cessione che consenta di assicurare alle imprese di onorare i propri debiti con il creditore originario sia, non solo, fondamentale per tutelare il tessuto imprenditoriale, ma anche conveniente per le banche stesse.

TASSI DI RECUPERO PER TIPOLOGIA DI CHIUSURA: RECUPERI IN VIA ORDINARIA E ATTRAVERSO CESSIONE SUL MERCATO





4 ● La casa: da sogno collettivo a diritto negato

Stock abitativo italiano: un quadro aggiornato

L'Istat, nel Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni 2021⁵ fornisce alcune informazioni rilevanti sullo stock abitativo italiano. E' opportuno, tuttavia, evidenziare fin da subito che attualmente le indicazioni sul patrimonio immobiliare residenziale riguardano esclusivamente le abitazioni e non gli edifici.

Secondo tali dati, in Italia ci sono circa **35 milioni di abitazioni**, delle quali quasi 26milioni (ovvero il 73%) sono occupate da almeno una persona residente. Il restante 27% (9,6 milioni di unità) è invece rappresentato da abitazioni vuote o non occupate da residenti. Riguardo a quest'ultimo aggregato, è utile ricordare che lo stock abitativo non occupato comprende, oltre alle abitazioni vuote, anche le "seconde case", ovvero quelle occupate da persone non residenti.



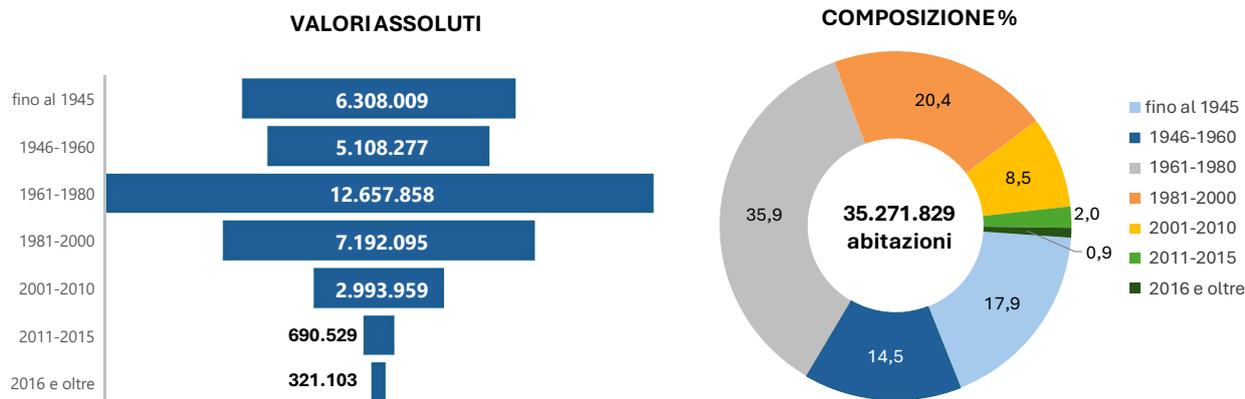
Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

Un'altra informazione importante riguarda l'epoca di costruzione del parco edilizio, base indispensabile su cui innestare qualunque tipo di valutazione circa la riqualificazione del patrimonio abitativo. A questo proposito, i dati evidenziano che la parte più consistente dello stock abitativo –quasi 13 milioni di case - concentra la fase realizzativa nel ventennio 1960-80; segue il periodo 1981-2000, con oltre 7 milioni di unità, mentre le case edificate prima del '45 e nel dopoguerra (1946-'60) risultano pari, rispettivamente, a 6,3 milioni e a 5,1 milioni.

Un altro quinto dello stock abitativo totale si concentra nel periodo di costruzione 1981-2000 (7,2milioni) per poi scendere sotto quota del 10% (circa 3milioni di unità) nel primo decennio del nuovo millennio. Ulteriori 700mila case sono state costruite tra il 2010 e il 2015, mentre lo stock abitativo più "giovane", ovvero quello edificato dal 2016 in poi, conta poco più di 320mila abitazioni.

⁵ I censimenti permanenti si caratterizzano, rispetto ai precedenti, per la loro natura campionaria e non più censuaria, e per la disponibilità di informazioni su un set di variabili molto più limitato rispetto al passato. Pur con questi limiti, la loro funzione è molto importante in quanto consentono di avere un quadro aggiornato - con una frequenza più elevata rispetto ai decennali - di un set, seppur limitato, di variabili rilevanti per l'analisi socioeconomica del Paese. Inoltre, sono in grado di garantire un forte contenimento dei costi per la raccolta delle informazioni e una riduzione del carico statistico sulle famiglie.

STOCK ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

Si tratta, dunque, nel complesso, di un **patrimonio abitativo molto datato, con quasi il 70% delle abitazioni (ovvero 24mln di unità) costruito prima dell’emanazione delle norme antisismiche (1974) e sull’efficienza energetica (1976), e dei relativi decreti attuativi**. In particolare, oltre la metà delle abitazioni risale al periodo ’45-’81 coincidente in larga parte con gli anni della ricostruzione e dell’espansione economica. Per tali immobili, che hanno abbondantemente superato i 40 anni, **gli interventi di manutenzione sono essenziali**.

A tal riguardo, è indubbio che nel corso degli anni molti di essi siano stati senz’altro oggetto di interventi di manutenzione; in tal senso, hanno svolto un ruolo certamente importante i vari incentivi fiscali legati alla ristrutturazione degli immobili e all’efficientamento energetico. Non ultimo il Superbonus che, grazie alla possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura, ha consentito la realizzazione di 500mila interventi, dei quali la metà ha riguardato singole abitazioni.

Parallelamente, anche i dati sulle attestazioni di prestazione energetica (APE) contenuti nell’ultimo rapporto Enea-Cti sulla certificazione energetica degli edifici, mostrano un miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili certificati, con una riduzione della quota di immobili più energivori (F-G) a favore di quelli più performanti (A-B). Nel 2023, in particolare, la quota di queste ultime (classi da A4 a B) rappresenta circa il 20% delle attestazioni totali, aumentando di circa 5 punti percentuali rispetto al dato del 2022. Di contro, le classi più energivore (F e G), vedono, per la prima volta, scendere la loro quota complessiva sotto il 50%, in riduzione di circa 6 p.p. rispetto al dato del 2022. Da un lato, dunque, anche lo scorso anno conferma il trend virtuoso già in atto; dall’altro, gli stessi dati evidenziano che una parte ancora consistente del patrimonio continua a caratterizzarsi per prestazioni energetiche non soddisfacenti (quota delle classi F+G di poco inferiore al 50%).

Pertanto, per centrare gli ambiziosi obiettivi europei di neutralità delle emissioni clima-alteranti entro il 2050, occorre assicurare un numero rilevante di interventi sul patrimonio ogni anno. Ciò non potrà realizzarsi senza rimettere al centro delle scelte di politica economica il tema della riqualificazione, prevedendo, oltre a un rinnovato sistema di incentivi, anche delle nuove forme di finanziamento che rendano sostenibile economicamente per le famiglie, la scelta di intervenire sugli edifici in cui abitano. Si tratta di una grande sfida, che però potrà portare benefici notevoli, sia in termini ambientali, sia di miglioramento della qualità della vita delle persone, nonché accrescere il valore stesso del bene “casa”.

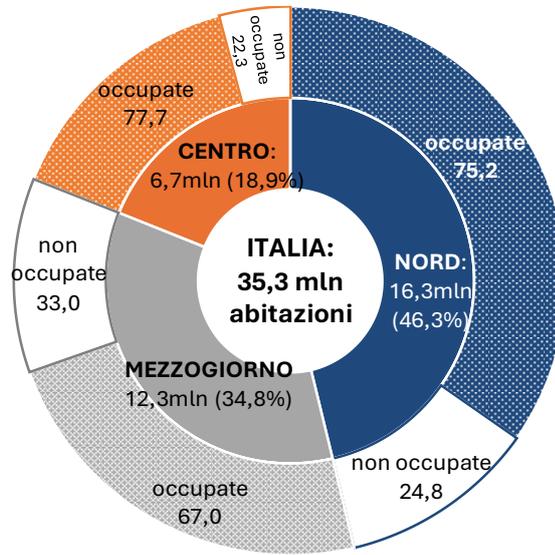
Il Censimento permanente 2021 ha reso disponibili alcune informazioni anche a livello territoriale. In tal modo, esaminando le caratteristiche dello stock abitativo lungo la penisola, è possibile cogliere gli aspetti più interessanti e peculiari anche nelle varie aree del paese.

In particolare, al Nord risulta localizzata la quota più consistente del patrimonio abitativo italiano, pari al 46% del totale (corrispondente a 16,3 milioni di abitazioni). Segue il Mezzogiorno con il 35%, mentre il restante 19% si concentra nelle regioni centrali (6,3 milioni di unità).

Guardando allo stato di occupazione, nella parte centro-settentrionale della penisola la quota di abitazioni occupate sul totale supera il 75%. Nel Mezzogiorno, la stessa percentuale si attesta al 67%, con una quota dello stock non occupato stabilmente pari a un terzo.

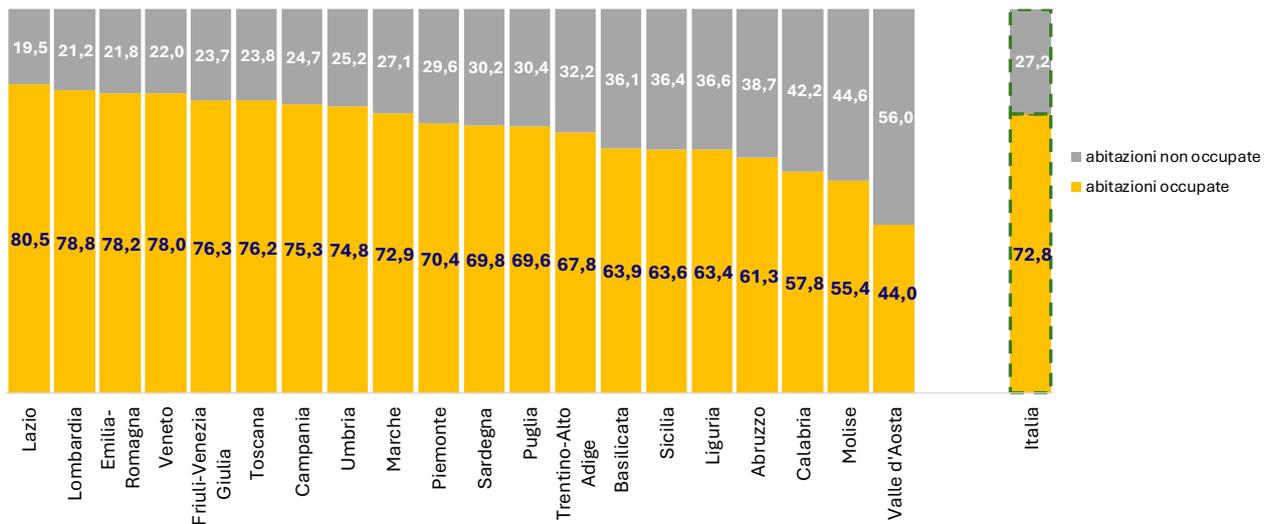
La distribuzione per regione evidenzia, da una parte, il caso estremo della Valle d'Aosta che presenta un numero di abitazioni non occupate addirittura superiore allo stock occupato. In tal senso, si ricorda, come già anticipato, che tale aggregato comprende oltre alle case effettivamente vuote anche le "seconde case", le quali ovviamente risultano maggiormente presenti nei luoghi a più elevata vocazione turistica. All'altro estremo, figura il Lazio, regione nella quale l'incidenza dello stock occupato sul totale supera l'80%. In questo caso, influisce la presenza dei grandi centri urbani, caratterizzati da elevata densità abitativa.

STOCK ABITATIVO PER AREA GEOGRAFICA E STATO DI OCCUPAZIONE - Distribuzione %



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

STOCK ABITATIVO PER STATO DI OCCUPAZIONE - Composizione % rispetto al totale regionale



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

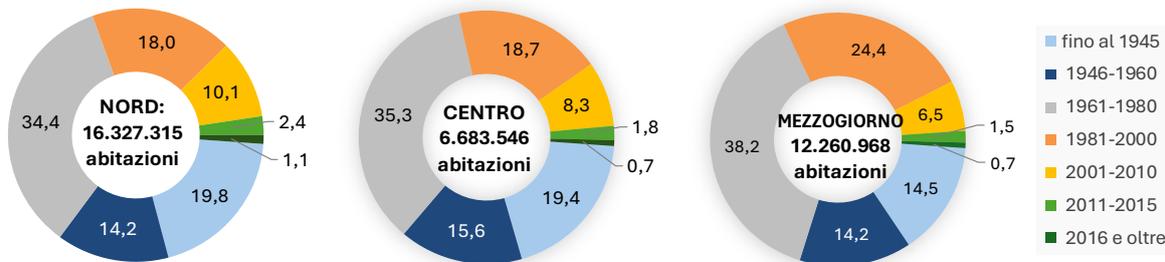
Scendendo ulteriormente nel dettaglio territoriale, ovvero considerando i dati provinciali, emerge che la provincia italiana con la quota più alta di patrimonio abitativo occupato è quella di Prato, dove più di 9 abitazioni su 10 risultano occupate. Viceversa, nella provincia di Sondrio, tale rapporto scende a meno di un'abitazione su due.

Passiamo ora ad indagare l'età del patrimonio abitativo lungo la penisola: l'area centro settentrionale appare in linea se confrontata con la distribuzione dello stock abitativo nazionale per epoca di costruzione. Il Mezzogiorno, invece, presenta una quota inferiore di abitazioni più datate (fino al 1945), compensata da una incidenza decisamente più elevata di case edificate nel ventennio 1961-80 e nel successivo.

ABITAZIONI OCCUPATE SULLO STOCK ABITATIVO TOTALE - %



STOCK ABITATIVO PER AREA GEOGRAFICA - Composizione % per epoca di costruzione

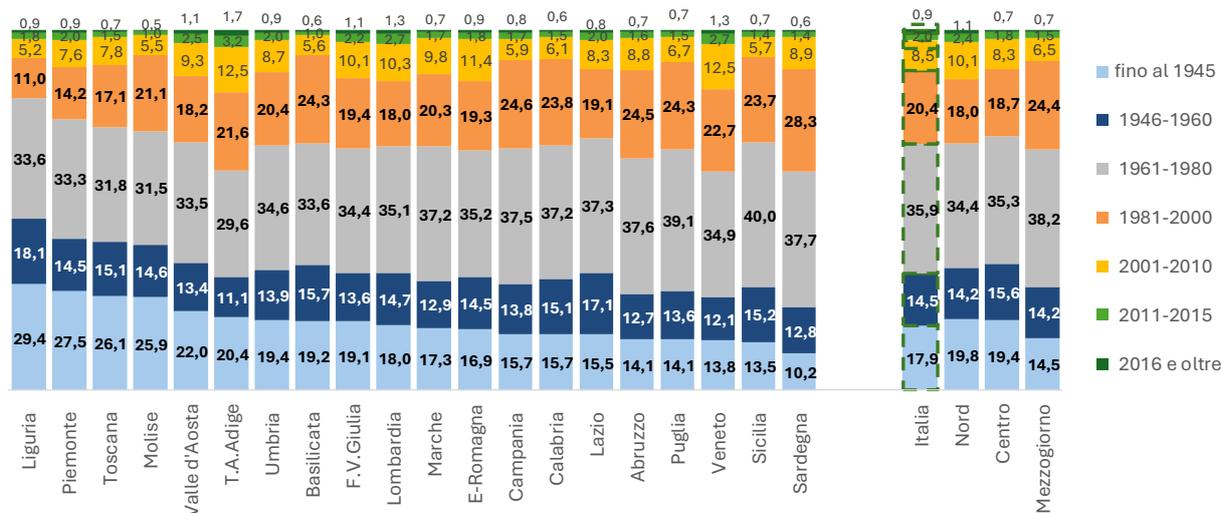


Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

A livello regionale, Liguria, Piemonte, Toscana e Molise presentano le incidenze più elevate sul totale di immobili costruiti prima del 1945 (tra il 30% e il 25%). La Sardegna, di contro, mostra l'incidenza più bassa, pari a poco più del 10%.

La classifica non cambia di molto se estendiamo l'orizzonte alle abitazioni con più di 40anni (fino al 1981), se non per l'ascesa di Lazio e Sicilia che compensano una quota inferiore di immobili più datati (fino al '45), con una incidenza maggiore di case costruite nel ventennio 1961-80.

STOCK ABITATIVO REGIONALE PER EPOCA DI COSTRUZIONE - Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

STOCK ABITATIVO COSTRUITO FINO AL 1980 - % SUL TOTALE

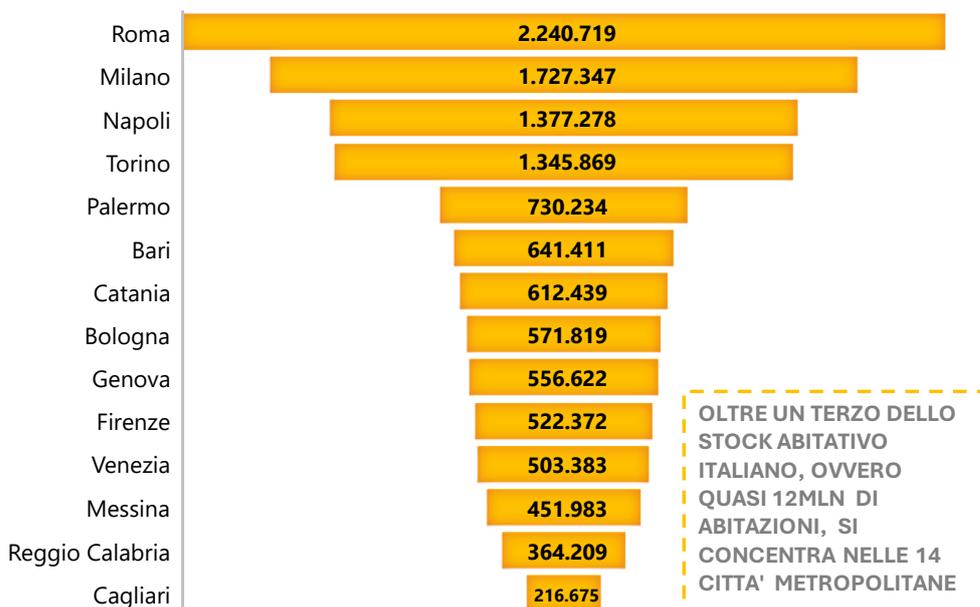
Liguria: 81%	Lombardia: 67,8%
Piemonte: 75,3%	Marche: 67,5%
Toscana: 73,0%	Friuli-Venezia Giulia: 67,1%
Molise: 71,9%	Campania: 67,1%
Lazio: 69,8%	Puglia: 66,8%
Valle d'Aosta: 68,9%	Emilia-Romagna: 66,6%
Sicilia: 68,6%	Abruzzo: 64,4%
Basilicata: 68,5%	Trentino-Alto Adige: 61,0%
Calabria: 68,0%	Veneto: 60,8%
Umbria: 67,9%	Sardegna: 60,7%

Focus città metropolitane - Può essere interessante focalizzare l'attenzione sui grandi centri urbani – da sempre caratterizzati da un grado di attrattività superiore rispetto ad altre aree del Paese e far emergere le loro caratteristiche distintive. Nel complesso, **lo stock abitativo ricadente nelle 14 città metropolitane, rappresenta una quota rilevante dello stock totale, pari a più di un terzo del patrimonio abitativo del Paese.**

Al primo posto figura la città metropolitana di Roma nella quale risultano oltre 2,2mln di abitazioni (circa il 64% di esse si concentrano, peraltro, nel solo comune capoluogo). Segue la provincia di Milano, con 1,7mln.

STOCK ABITATIVO NELLE CITTA' METROPOLITANE

Valori assoluti



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

Guardando allo stato di occupazione, emerge che in media lo stock occupato in questi grandi centri ha un'incidenza superiore alla media nazionale, a conferma di una più elevata densità abitativa trattandosi di luoghi particolarmente attrattivi. In particolare, nelle città metropolitane di Cagliari e Milano tale quota è prossima al 90%; seguono Napoli, Bologna, Firenze e Roma che si collocano tra l'80% e l'85%.

Guardando al solo comune capoluogo, si confermano quote elevate di stock occupato sul totale, comprese tra il 73,5% di Reggio Calabria e il 92,4% di Cagliari.

STOCK ABITATIVO NELLE CITTA' METROPOLITANE

Composizione % per stato di occupazione



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

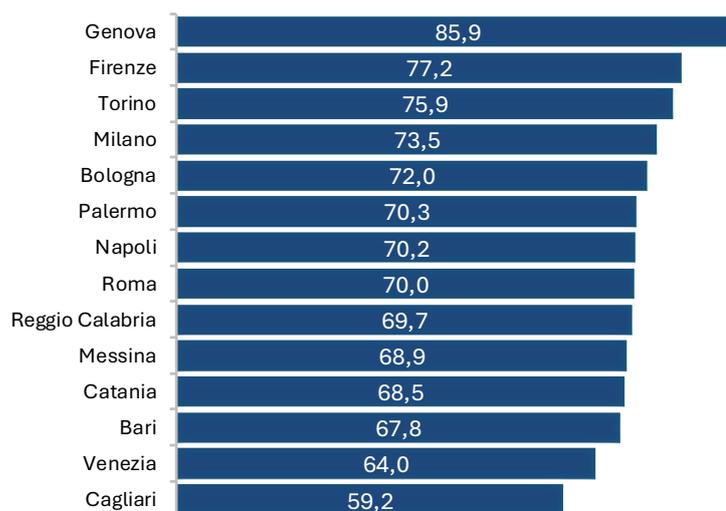
Comune	abitazioni	% su stock città metropolitana	% stock occupato sul totale comunale
Roma	1.441.947	64,4	88,8
Milano	809.990	46,9	86,5
Napoli	438.924	31,9	83,1
Torino	502.615	37,3	84,3
Palermo	325.080	44,5	79,2
Bari	163.254	25,5	83,2
Catania	169.004	27,6	76,6
Bologna	227.232	39,7	89,3
Genova	327.889	58,9	86,5
Firenze	205.420	39,3	87,1
Venezia	148.319	29,5	82,7
Messina	133.133	29,5	73,6
Reggio Calabria	100.960	27,7	73,5
Cagliari	80.388	37,1	92,4

Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

Relativamente all'epoca di costruzione, emerge che nella media delle 14 aree metropolitane lo stock abitativo risulta ancora più datato della media nazionale: **la quota di patrimonio costruito prima del 1981 è pari, in media, al 72% rispetto al 68% dell'Italia**. Spicca la città metropolitana di Genova, nella quale tale incidenza sfiora l'86%, fino a scendere al 59,2% di Cagliari.

STOCK ABITATIVO COSTRUITO PRIMA DEL 1981

Composizione % sul totale



Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento permanente 2021

Mercato immobiliare residenziale e accessibilità al bene casa

Le compravendite

Il mercato immobiliare residenziale, dopo aver sperimentato un forte calo dell'attività transattiva nel corso di tutto il 2023, mostra segnali di miglioramento, che però non sono ancora sufficienti a riportare le negoziazioni in territorio positivo. Infatti, secondo i dati dell'Agenzia dell'Entrate, il numero di abitazioni compravendute nei primi nove mesi del 2024 si attesta a 502.301 unità, in diminuzione del -1,1% su base annua. In particolare, tale risultato sconta la forte contrazione verificatasi nei primi tre mesi d'anno (-7,2%), seguita dalla progressiva ripresa evidenziata nei due trimestri successivi (+1,2% nel secondo e +2,7% nel terzo). Il lieve calo delle compravendite nei primi nove mesi del 2024 (-1,1%) coinvolge soprattutto i comuni capoluoghi (-1,9%) rispetto alla flessione più contenuta degli altri comuni delle province (-0,8%).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2021	2022	2023*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	Primi 9 mesi 2024*
Comuni capoluogo	234.330	247.526	221.142	48.420	58.084	49.976	156.479
Altri comuni delle province	515.047	537.857	488.435	106.350	128.242	111.229	345.822
Totale	749.377	785.382	709.578	154.770	186.326	161.205	502.301
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
Comuni capoluogo	28,9	5,6	-10,7	-8,2	0,2	2,4	-1,9
Altri comuni delle province	36,7	4,4	-9,2	-6,8	1,6	2,8	-0,8
Totale	34,1	4,8	-9,7	-7,2	1,2	2,7	-1,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Nel dettaglio delle otto principali città italiane per popolazione⁶, che rappresentano circa il 15% delle transazioni complessive, il mercato immobiliare residenziale, sebbene con alcune distinzioni, permane in una condizione di debolezza, complice anche una ripresa che si è manifestata in ritardo e con minore intensità rispetto a quanto accaduto a livello nazionale. Infatti, le abitazioni compravendute in tali centri metropolitani risultano 75.962, in flessione del -2,6% rispetto ai primi 9 mesi del 2023. L'andamento negativo è decisamente pronunciato per Milano (-8,5%); seguono ma a distanza Firenze (-3,3%) e Napoli (-2,8%). Sempre in negativo, ma con variazioni più contenute le città di Torino, Bologna e Roma, con diminuzioni che oscillano tra il -1,3% e il -0,7%. Di contro, segni positivi caratterizzano Palermo e Genova, con incrementi rispettivamente del +0,4% e +1,5% nel confronto con lo stesso periodo del 2023.

⁶ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

Città	Primi 9 mesi 2024* (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
		2021	2022	2023*	I trim. 2024*	II trim. 2024*	III trim. 2024*	Primi 9 mesi 2024*
Roma	24.983	31,6	3,1	-14,4	-6,9	3,4	1,1	-0,7
Milano	16.294	24,5	6,2	-13,2	-13,2	-7,3	-4,8	-8,5
Torino	10.531	28,3	5,9	-7,8	-10,2	-2,0	9,6	-1,3
Genova	6.286	32,6	3,2	-8,0	-6,7	3,9	7,5	1,5
Napoli	5.646	27,8	2,7	-4,4	-4,4	-0,9	-3,6	-2,8
Palermo	4.710	21,9	11,5	-5,2	-5,7	0,7	7,0	0,4
Bologna	4.096	22,6	3,5	-16,1	-1,8	-2,5	0,9	-1,2
Firenze	3.415	29,0	2,3	-12,8	-5,9	-8,1	6,2	-3,3
Totale	75.962	28,1	4,6	-11,6	-8,2	-1,1	1,6	-2,6

* Dati provvisori

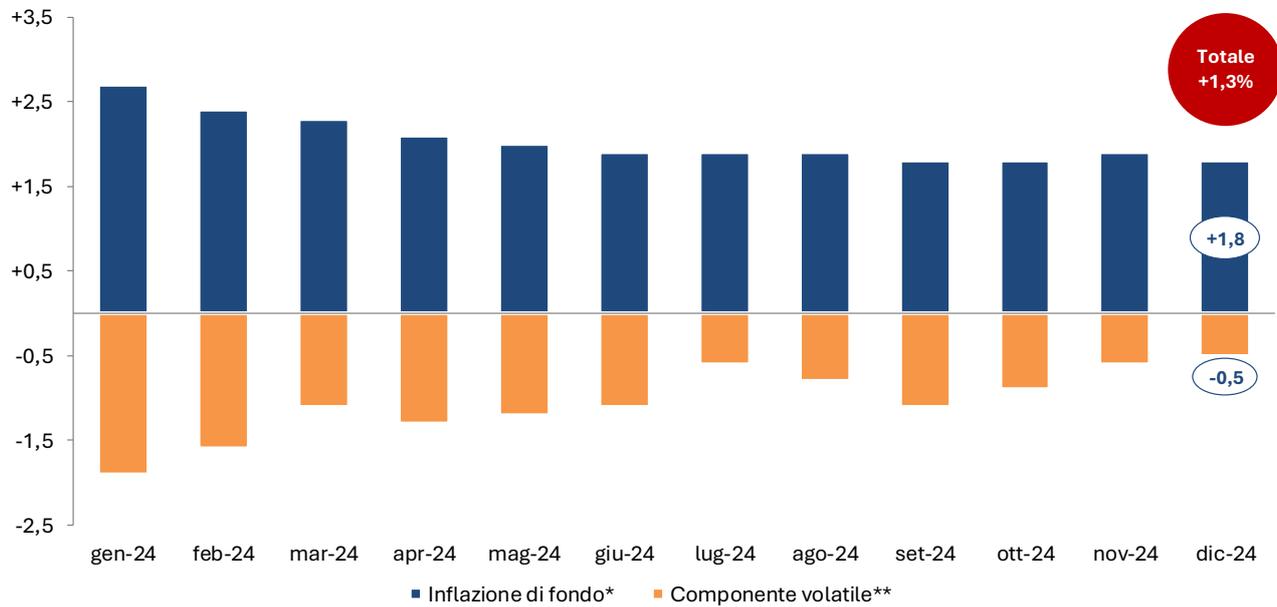
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

I primi parziali segnali di risalita nei volumi di compravendita, che in prospettiva potrebbero portare ad una chiusura d'anno su livelli analoghi a quelli del 2023, **sono in parte attribuibili all'allentamento della politica restrittiva della BCE, che a partire da giugno 2024 ha tagliato quattro volte i principali tassi di riferimento, abbassandoli di 100 punti base**. Tale orientamento ha inciso positivamente sull'attività transattiva, assistita nel 41% dei casi dalla stipula del mutuo sull'immobile. A tal proposito, secondo gli ultimi dati **di Banca di Italia, nei primi nove mesi del 2024, i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un aumento tendenziale del +0,7%**, sintesi di una dinamica ancora negativa nei primi tre mesi dell'anno (-17,1%), cui è seguita una importante inversione di tendenza nei due trimestri successivi (+7% e +12,9%).

L'attenuazione della stretta creditizia è andata di pari passo con la stabilizzazione dell'inflazione, che durante il 2024 si è collocata in media attorno al punto percentuale, risultando tra le più basse nei paesi dell'area euro e ampiamente in linea con l'obiettivo di lungo periodo della BCE (2%). La crescita dei prezzi, infatti, è stata moderata dalla prolungata flessione della componente volatile, legata soprattutto ai prezzi dei beni energetici che hanno sperimentato un progressivo rallentamento. Di contro, la componente inflattiva di "fondo", calcolata sui beni di più largo consumo ad esclusione dei beni energetici e degli alimentari freschi è risultata stabile al 2%.

INFLAZIONE

Var. % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



*Inflazione di fondo - Inflazione al netto dei beni energetici e degli alimentari freschi

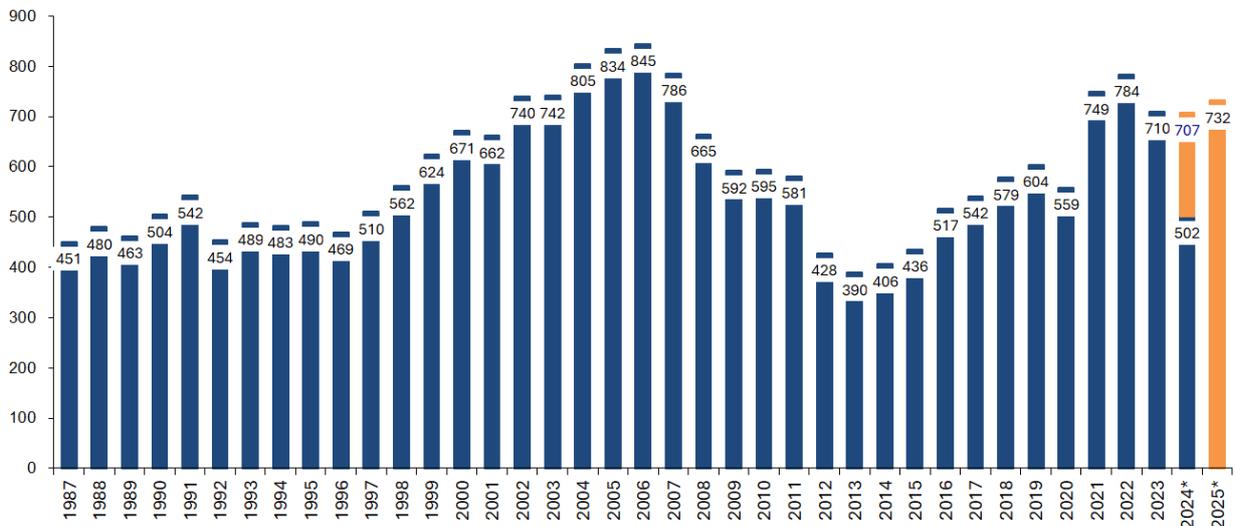
**Componente ottenuta dalla differenza tra l'indice generale e l'inflazione di fondo

Elaborazione Ance su dati Istat

Sulla base di tali evidenze, le previsioni di Nomisma, formulate a dicembre scorso, indicano per il 2025 una ripresa del mercato immobiliare residenziale che, sebbene meno intensa rispetto a quanto accaduto nel biennio post-pandemico, consentirà di superare le 730 mila abitazioni compravendute.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero - migliaia



* Previsioni Nomisma, dicembre 2024

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Le tendenze dei prezzi di vendita

Con riferimento ai prezzi delle abitazioni si continuano a registrare segni positivi, a conferma di un trend espansivo in atto dalla seconda metà del 2019.

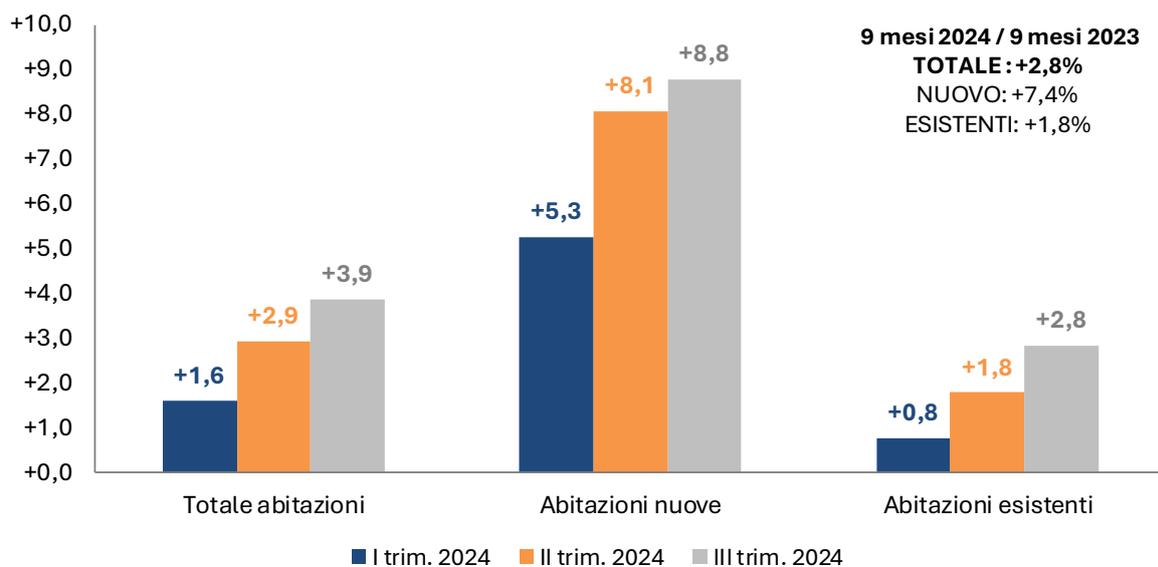
L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi e sia per investimento, **mostra nel terzo trimestre del 2024 un ulteriore incremento del +3,9% su base annua, in progressiva crescita rispetto al primo (+1,6%) e al secondo trimestre (+2,9%).**

In questo contesto, le nuove abitazioni, che secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate rappresentano il 7,7% di tutte le abitazioni acquistate, trainano la crescita dei prezzi, con una notevole espansione del +8,8% su base annua. Parallelamente, sale il costo anche delle abitazioni esistenti, in aumento più contenuto del +2,8%.

In virtù di tali tendenze, l'aumento dei prezzi delle abitazioni, nei primi 9 mesi del 2024, si attesta nel complesso al +2,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un +7,4% delle quotazioni delle nuove abitazioni e del +1,8% di quelle esistenti.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Istat

Le nuove esigenze dell'abitare

I profondi cambiamenti avvenuti nella società moderna, attribuibili a fattori demografici, culturali e a nuove abitudini lavorative, hanno fortemente influenzato il modo in cui l'individuo vive il suo rapporto con la casa. L'ultimo decennio, infatti, da un lato è stato caratterizzato dal progressivo calo delle nascite, che ha portato alla diffusione di famiglie mono e bi-personali, e dall'altro da una rinnovata mobilità delle fasce più giovani, in cerca di migliori opportunità di studio e lavoro nei grandi centri metropolitani. Tali fenomeni hanno iniziato a far emergere una differente domanda abitativa, complice anche la pandemia, nella quale la casa è vista come un ambiente multifunzionale, idoneo a svolgere non solo le attività di routine, ma anche luogo dove coltivare le proprie passioni e la socialità. Inoltre, si è delineata una chiara preferenza verso immobili tecnologicamente più evoluti (ad esempio con sistemi di domotica) nonché meno energivori.

Il cambiamento intercorso nelle modalità con cui gli individui si relazionano al “bene casa” coinvolge, inoltre, una dimensione più collettiva, cioè quella legata alla qualità di vita che il quartiere è in grado di offrire. Infatti, nell’ottica della città policentrica, i servizi essenziali non sono più concentrati nelle aree del centro storico, ma diffusi sul territorio e accessibili tramite una mobilità sostenibile, così da ridurre l’inquinamento ambientale e il traffico dovuto ai lunghi spostamenti con l’auto. In tal senso, la scelta dell’abitazione “ideale” ricade in aree residenziali che possono essere definite funzionalizzate, all’interno delle quali sono presenti servizi sanitari, scolastici e amministrativi raggiungibili in un arco di tempo ristretto, congiuntamente alle più disparate attività commerciali. Allo stesso modo, risulta fondamentale la presenza di aree verdi, come parchi o percorsi naturali, e di strutture adibite allo svolgimento di attività ludiche dove poter esercitare una più intensa socialità.

Tuttavia, il manifestarsi di tali esigenze legate a questo nuovo paradigma abitativo non ha visto una trasformazione del contesto altrettanto celere per una sua completa ed effettiva implementazione nella realtà. Per tale obiettivo, infatti, le sfide da affrontare sono ancora molte, tra le quali predominano certamente l’insufficiente disponibilità di immobili conformi alle suddette esigenze e l’assenza di un trasporto pubblico adeguato. In questa direzione, è interessante analizzare i risultati dell’indagine multiscopo effettuata dall’ISTAT sulle famiglie italiane, che rileva importanti informazioni in merito al grado di soddisfazione dei cittadini su molteplici aspetti della vita quotidiana. Da una prima lettura, si osserva come nel 2023 oltre 2,2 milioni di famiglie (8,6% del totale) abbiano espresso la volontà di cambiare l’abitazione in cui vivono.

FAMIGLIE CHE DESIDERANO CAMBIARE ABITAZIONE - 2023

Migliaia

Area Geografica	Numero	% sul totale delle famiglie
Italia	2.250	8,6
Nord-ovest	780	10,7
Nord-est	591	11,4
Centro	434	8,1
Sud	302	5,4
Isole	144	5,1

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

Scendendo ancor più nel dettaglio, l’indagine evidenzia che le criticità riguardanti la casa non risiedono tanto negli spazi e nei servizi presenti all’interno, ma nel peso economico che il suo mantenimento comporta. Infatti, gli intervistati che dichiarano di risiedere in una abitazione troppo piccola sono il 12%, mentre quelli che segnalano irregolarità nell’erogazione dell’acqua ammontano al 9% del totale. Si tratta ovviamente di un dato di media che nel caso delle regioni meridionali e delle isole aumenta significativamente (rispettivamente 15,8% e 24,3%).

Di contro, la problematica legata alle spese per l’abitazione è decisamente più sentita. In particolare, quasi sei famiglie su dieci manifestano difficoltà nel tenere il passo con i costi derivanti dalla manutenzione e dalle utenze, anche in virtù della crescita dei prezzi del gas e dell’energia elettrica, che ancora si mantengono su livelli elevati.

Il quadro non migliora esaminando l’ambiente immediatamente circostante l’abitazione. In particolare, il 32,7% delle famiglie lamenta un servizio di trasporto pubblico non soddisfacente, una percentuale superiore di due punti rispetto allo scorso anno. In merito all’inquinamento atmosferico, ben il 39,6% degli intervistati considera l’aria che respira di cattiva qualità, quota che sale al 50% nelle regioni del Nord-ovest. Infine, un’ulteriore criticità è rappresentata dalle cattive condizioni igienico-sanitarie delle principali vie del quartiere, con quasi un terzo delle famiglie intervistate che non le considera adeguate.

FAMIGLIE CHE RISCOSTRANO CRITICITA' NELL'ABITAZIONE - 2023

Migliaia

Area geografica	Spese per l'abitazione troppo alte		Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
Italia	15.104	57,6	3.146	12,0	2.333	8,9
Nord-ovest	4.014	54,8	841	11,5	230	3,1
Nord-est	2.861	55,2	609	11,8	136	2,6
Centro	3.348	62,9	671	12,6	406	7,6
Sud	3.242	58,1	688	12,3	881	15,8
Isole	1.640	58,5	337	12,0	680	24,3

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

FAMIGLIE CHE RISCOSTRANO CRITICITA' NEL QUARTIERE - 2023

Migliaia

Area geografica	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
Italia	8.565	32,7	10.379	39,6	8.299	31,7
Nord-ovest	2.171	29,7	3.561	48,7	2.066	28,2
Nord-est	1.430	27,6	1.971	38,1	1.058	20,4
Centro	1.767	33,2	1.920	36,1	1.966	36,9
Sud	2.195	39,4	2.014	36,1	2.031	36,4
Isole	1.002	35,8	913	32,6	1.178	42,0

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

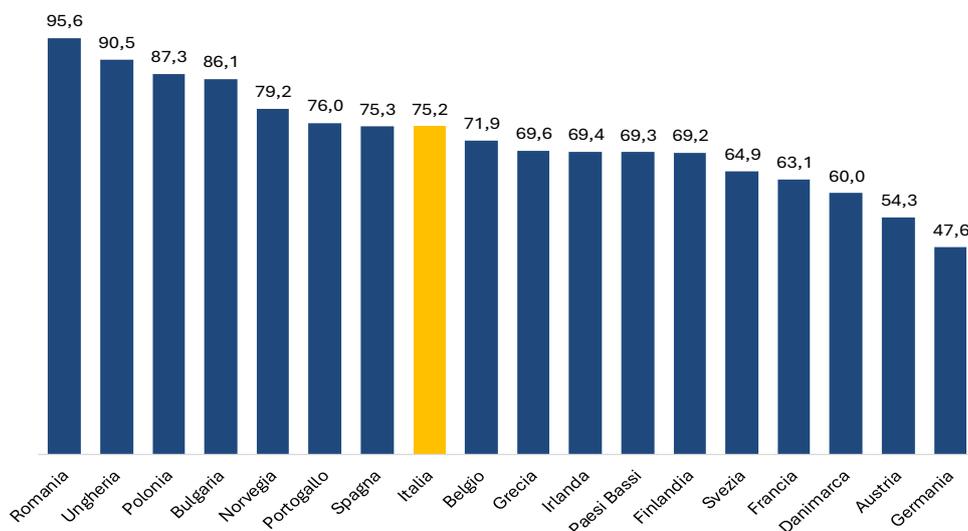
I dati fin qui esposti testimoniano come sia necessario un intervento di rigenerazione urbana su scala più ampia, in grado di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. La realizzazione di questi progetti, quindi, implica un profondo processo di rinnovamento delle nostre città, basato su tre fattori interconnessi: la sostenibilità ambientale, che comprende la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente per ridurre l'impronta carbonica, così come definito dalla direttiva europea "Casa Green"; la coesione sociale, garantita da aree comuni, spazi all'aperto e luoghi di aggregazione sociale e culturale dove rafforzare il senso di comunità; il trasporto pubblico efficiente, capillare e composto da veicoli moderni a basse emissioni in grado di collegare le diverse zone del quartiere tra di loro e con i centri nevralgici.

Le difficoltà di accesso alla casa

La casa di proprietà, per gli italiani, non è solo il simbolo del raggiungimento della stabilità economica e della piena realizzazione personale, ma assume un valore che, andando oltre la semplice dimensione materiale, comprende anche la sfera psicologica ed emotiva della persona. Infatti, la casa è vista come un rifugio sicuro, uno spazio di intimità dove ripararsi dalle complessità del mondo esterno e all'interno del quale esprimere la propria attitudine, coltivando le proprie passioni e la socialità. **L'abitazione di proprietà, quindi, è parte dell'identità e del bagaglio culturale del popolo italiano, ma anche di alcuni paesi europei.** Secondo i più recenti dati Eurostat, nel 2023, il 75,2% delle famiglie italiane è proprietario dell'abitazione principale, una quota in linea con quella degli altri paesi del mediterraneo e più bassa soltanto nel raffronto con l'est-Europa e con la Norvegia. Quote ben più ridotte caratterizzano le altre principali economie europee, come la Francia (63,1%) e la Germania (47,6%).

FAMIGLIE PROPRIETARIE DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA

Valori percentuali % sul totale - 2023



Elaborazione Ance su dati Eurostat

Grado di accessibilità delle famiglie all'acquisto dell'abitazione - Il desiderio di acquistare casa, quindi, rimane forte e radicato negli italiani, ma le difficoltà legate al costo degli immobili, soprattutto nelle grandi aree metropolitane, e all'ottenimento del mutuo ad un tasso ritenuto accettabile, stanno complicando il raggiungimento di questo ambito traguardo. Tali criticità, oltre a precludere l'acquisto della casa alle famiglie meno abbienti, hanno nel tempo creato quella che potremmo definire una "fascia grigia" di famiglie, con un reddito relativamente elevato per poter accedere agli alloggi popolari, ma non sufficiente a fronteggiare le richieste nel libero mercato. Al fine di delineare l'impegno economico che suddette famiglie devono sopportare, il Centro Studi dell'Ance ha elaborato un indice di accessibilità volto a misurare la quota di reddito disponibile delle famiglie da destinare all'acquisto della casa tramite mutuo. In particolare, tale 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.

$$\text{Indice di accessibilità}_{\text{Acquisto abitazione}} = \frac{\text{Rata mutuo (Prezzo abitazione; TAN; durata mutuo)}}{\text{Reddito disponibile al netto dei fitti figurativi}}$$

Nel dettaglio delle singole variabili, si evidenzia che per la stima dei prezzi delle abitazioni si è fatto ricorso alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, mentre per il calcolo del tasso di interesse sono stati utilizzati i dati di CRIF. Infine, per i redditi disponibili sono stati presi a riferimento i dati dell'indagine sui bilanci familiari effettuata dalla Banca di Italia (ultimi dati relativi al 2022). In tal senso, per questioni di omogeneità, tutte le variabili oggetto della simulazione sono riferite all'anno 2022. Le ipotesi sottostanti l'indice sono le seguenti:

- il prezzo dell'abitazione⁷, calcolato per i comuni capoluoghi di provincia, è stato proporzionato ad un immobile tipo di 80mq;
- il mutuo accollato equivale all'80% del prezzo dell'immobile⁸;

⁷ I prezzi selezionati sono relativi a immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo civile, abitazioni di tipo economico e ville e villini.

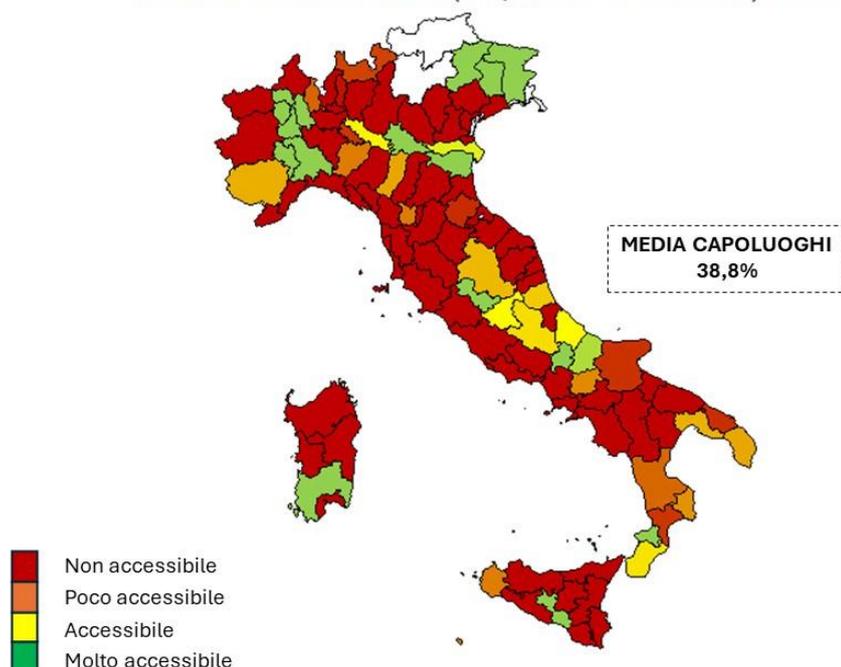
- il piano di ammortamento considerato è quello alla francese;
- il Tasso Annuo Nominale è definito come media annuale dei tassi applicati in riferimento a un mutuo di durata ventennale a tasso fisso;
- il reddito familiare disponibile al netto dei fitti figurativi è stato calcolato su base regionale. Per rappresentare le famiglie meno abbienti si è scelto il primo quintile della distribuzione regionale, mentre per quelle nella “fascia grigia” si è fatto riferimento al secondo quintile;
- la soglia oltre la quale l’immobile è considerato inaccessibile è fissata al 30% del reddito sopra definito.

I risultati dell’analisi evidenziano come per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito), l’acquisto della casa sia in media economicamente insostenibile. Infatti, il valore dell’indice nei capoluoghi si attesta, mediamente, al 38,8%. In altri termini, i nuclei sopramenzionati dovrebbero spendere quasi il 40% del proprio reddito esclusivamente per il pagamento della rata del mutuo.

Questo indicatore raggiunge valori decisamente elevati nei grandi centri metropolitani, con la città di Milano in testa all’82,9%, e a seguire Roma e Firenze, con circa il 61%. Anche per le grandi municipalità del Sud si riscontrano problemi di accessibilità all’abitazione, con un indice pari a circa il 60% per Napoli, al 46,3% per Bari e al 45,4% per Palermo.

Di contro, valori più contenuti dell’indice si osservano in alcune aree del Piemonte, del Friuli Venezia-Giulia e delle regioni centrali. In particolare, si segnalano ben 3 capoluoghi piemontesi (Alessandria, Biella e Vercelli) con un indice addirittura al di sotto del 19%.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI*- ACQUISTO ABITAZIONE FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2022



*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
Elaborazione Ance su dati dell’Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

⁸ Si è presa a riferimento la percentuale di loan to value indicata dall’ABI nella pubblicazione “Il mercato immobiliare nel 2023”. Il restante 20% si presume disponibile, in forma liquida.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - ACQUISTO ABITAZIONE

Peggiori 10 nel 1° quintile di reddito - 2022

Migliori 10 nel 1° quintile di reddito - 2022

Comune	Famiglie meno abbienti	Comune	Famiglie meno abbienti
Milano	82,9%	Alessandria	16,8%
Roma	61,4%	Biella	18,3%
Firenze	61,0%	Vercelli	18,4%
Napoli	59,9%	Carbonia	18,8%
Salerno	57,7%	Pordenone	19,5%
Bologna	57,6%	Novara	19,8%
Matera	55,0%	Asti	20,1%
Venezia	54,6%	Terni	20,7%
Imperia	53,2%	Isernia	21,2%
Treviso	48,6%	Vibo Valentia	22,0%

*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)

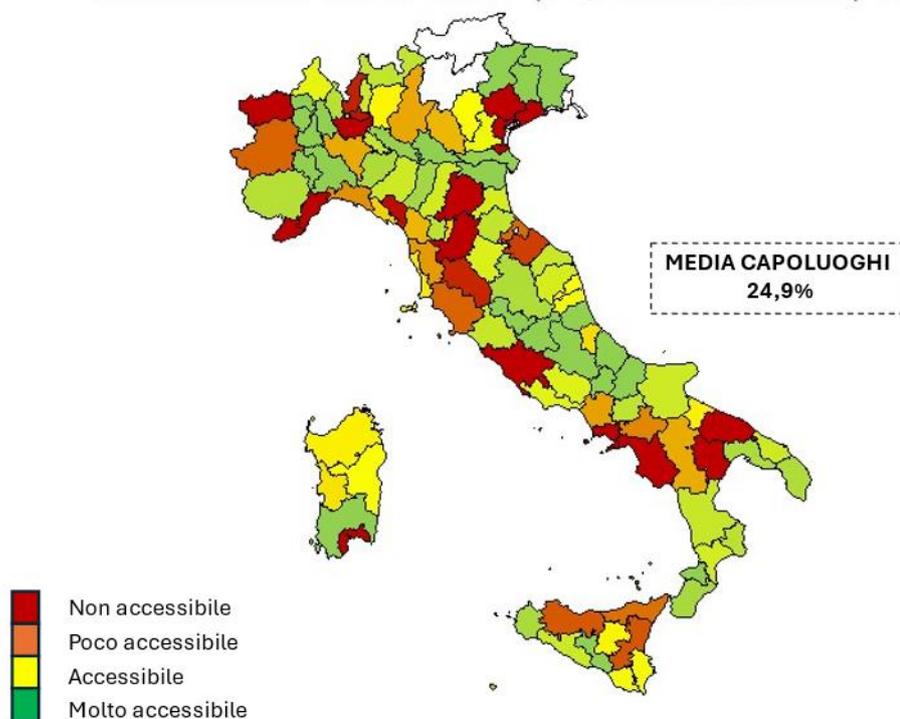
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

Focalizzando invece l'attenzione sulle famiglie che ricadono nella c.d. "fascia grigia" (secondo quintile di reddito), l'analisi restituisce delle evidenze meno allarmanti, almeno per le aree meno popolate. Nel dettaglio, la media dell'indice per i capoluoghi raggiunge quota 24,9%, un valore inferiore alla soglia critica del 30%.

In questo caso migliora notevolmente il grado di accessibilità all'abitazione in molti comuni capoluoghi di provincia. Infatti, oltre alle già citate aree del Piemonte, del Friuli Venezia-Giulia, e delle regioni centrali, si estende a molte aree delle regioni meridionali e del Centro-Nord. A guidare la classifica troviamo ancora Alessandria, con un valore dell'indice pari all'11,6%, seguita da Isernia (12,3%) e Carbonia (12,6%).

Di contro, notevoli criticità permangono nei maggiori centri metropolitani, insieme ad alcuni capoluoghi a spiccata vocazione turistica. Infatti, la presenza di impieghi ad alta specializzazione e la maggiore dinamicità del tessuto produttivo locale rendono le grandi città attrattive per i lavoratori provenienti non solo dalle aree limitrofe, ma anche da altre regioni. Di conseguenza, una volta trovata una posizione stabile e adeguatamente retribuita, i nuovi lavoratori residenti contribuiscono ad alimentare una già sostenuta domanda abitativa, a fronte di un'offerta inadeguata sia in termini numerici che qualitativi. **A conferma di ciò, si osserva come i prezzi delle case nei grandi centri urbani siano più elevati rispetto alla media, portando l'indice di accessibilità su valori superiori alla soglia critica del 30%.** La città meno accessibile, anche per le famiglie della c.d. "fascia grigia" si conferma Milano, con un'incidenza della rata del mutuo sul reddito del 54,1%, seguita da Napoli e Firenze (41% circa). Piuttosto elevato è anche il dato di Roma (38,3%) e Bologna (36,6%), e sopra il 30% risultano anche Cagliari (31,4%) e Bari (31%). Valori al di sotto della soglia critica, ma pur sempre indicativi di un problema di accessibilità, si osservano per Palermo, Torino e Genova che oscillano tra il 27% e il 28,5%.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - ACQUISTO ABITAZIONE FAMIGLIE NELLA "FASCIA GRIGIA" (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2022



*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - ACQUISTO ABITAZIONE

Peggiori 10 nel 2° quintile di reddito - 2022

Migliori 10 nel 2° quintile di reddito - 2022

Comune	Famiglie in "fascia grigia"	Comune	Famiglie in "fascia grigia"
Milano	54,1%	Alessandria	11,6%
Napoli	41,2%	Isernia	12,3%
Firenze	41,1%	Carbonia	12,6%
Salerno	39,7%	Biella	12,6%
Roma	38,3%	Vercelli	12,8%
Bologna	36,6%	Pordenone	13,3%
Venezia	36,0%	Novara	13,7%
Imperia	35,9%	Asti	13,9%
Aosta	33,0%	Campobasso	14,1%
Matera	32,9%	Terni	14,1%

*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

Grado di accessibilità delle famiglie al mercato della locazione - L'elevato impegno economico necessario per l'acquisto della casa, attribuibile sia ai sostenuti prezzi degli immobili sia ad un livello dei tassi applicati ai mutui che si mantiene relativamente elevato rispetto ai minimi storici del biennio 2020-2021, ha ostacolato l'effettivo concretizzarsi di tale desiderio. Pertanto, per molte famiglie rivolgersi al mercato dell'affitto si prefigura come l'unica soluzione possibile.

Parallelamente a quanto sviluppato per l'acquisto di un'abitazione, si è ritenuto opportuno elaborare anche un indice di accessibilità riferito alla locazione, per le famiglie meno abbienti e per quelle ricadenti nella cosiddetta "fascia grigia". Le variabili sottostanti l'indice si riferiscono sempre al 2022. L'indicatore è stato costruito secondo la seguente formula:

$$\text{Indice di accessibilità}_{\text{Locazioni}} = \frac{\text{Canone annuo di locazione}}{\text{Reddito disponibile al netto dei fitti figurativi}}$$

Ai fini del calcolo, le variabili prese a riferimento sono:

- canoni 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 ottenuti dall'indagine sui bilanci delle famiglie della Banca d'Italia.

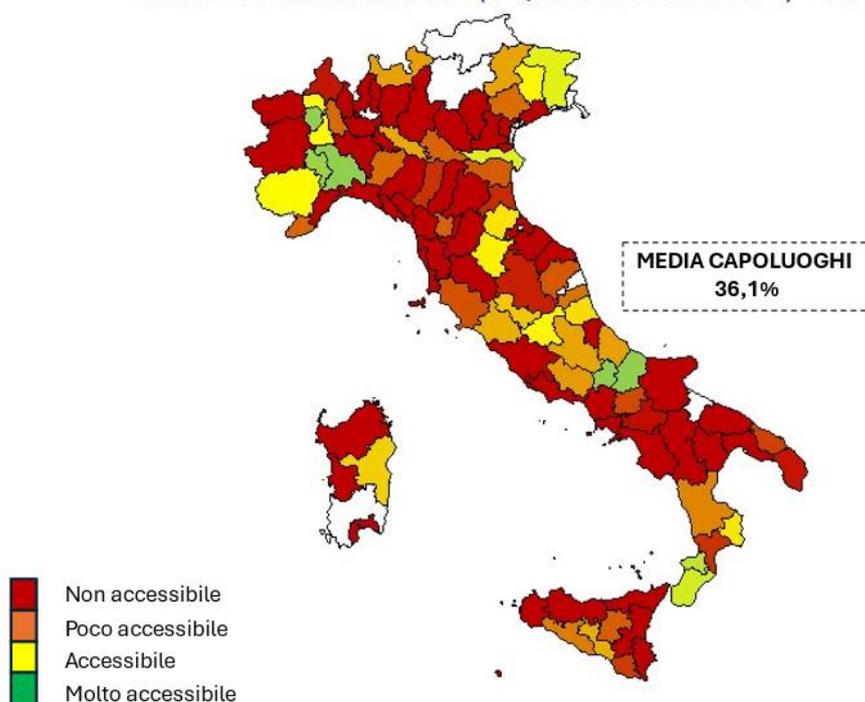
Le ipotesi sottostanti l'indice sono:

- il calcolo del canone di locazione è stato effettuato considerando il prezzo medio per mq delle abitazioni affittate per intero (immobile tipo 80 mq) con contratto ordinario di lungo periodo e ordinario transitorio;
- il reddito disponibile al netto dei fitti figurativi è stato calcolato su base regionale. Per rappresentare le famiglie meno abbienti si è scelto il primo quintile della distribuzione regionale, mentre per quelle nella "fascia grigia" si è fatto riferimento al secondo quintile;
- la soglia oltre la quale l'immobile è considerato inaccessibile è fissata al 30% del reddito sopra definito.

Dai risultati dell'analisi, emerge che per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito) anche la locazione è particolarmente onerosa, se paragonata al reddito disponibile. Nel dettaglio, la media dell'indice dei capoluoghi si attesta al 36,1%, valore sopra la soglia critica di accessibilità del 30%. L'indicatore è nettamente superiore alla media nei centri metropolitani, con Milano al 70,8%, seguita da Roma al 62,4% e Firenze al 59,2%. Le criticità si presentano anche nelle grandi città del Sud, con Napoli, Palermo, Cagliari e Bari che registrano valori superiori al 45%. D'altro canto, si distinguono per la loro accessibilità alla locazione, così come nel caso di acquisto di un immobile, le aree interne del Piemonte, del Friuli e del centro Italia. In testa a questa classifica troviamo i capoluoghi molisani di Campobasso (20,2%) e Isernia (20,8%), seguiti da Alessandria (21,8%).

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2022**



*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)

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

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

Peggiori 10 nel 1° quintile di reddito - 2022**

Migliori 10 nel 1° quintile di reddito - 2022**

Comune	Famiglie meno abbienti	Comune	Famiglie meno abbienti
Milano	70,8%	Campobasso	20,2%
Roma	62,4%	Isernia	20,8%
Firenze	59,2%	Alessandria	21,8%
Napoli	50,2%	Biella	22,6%
Venezia	49,0%	Asti	23,0%
Palermo	46,5%	Vibo Valentia	23,8%
Como	46,3%	Reggio di Calabria	24,2%
Salerno	45,9%	Rovigo	24,4%
Siracusa	45,0%	Udine	24,6%
Bologna	44,7%	Cuneo	25,3%

*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)

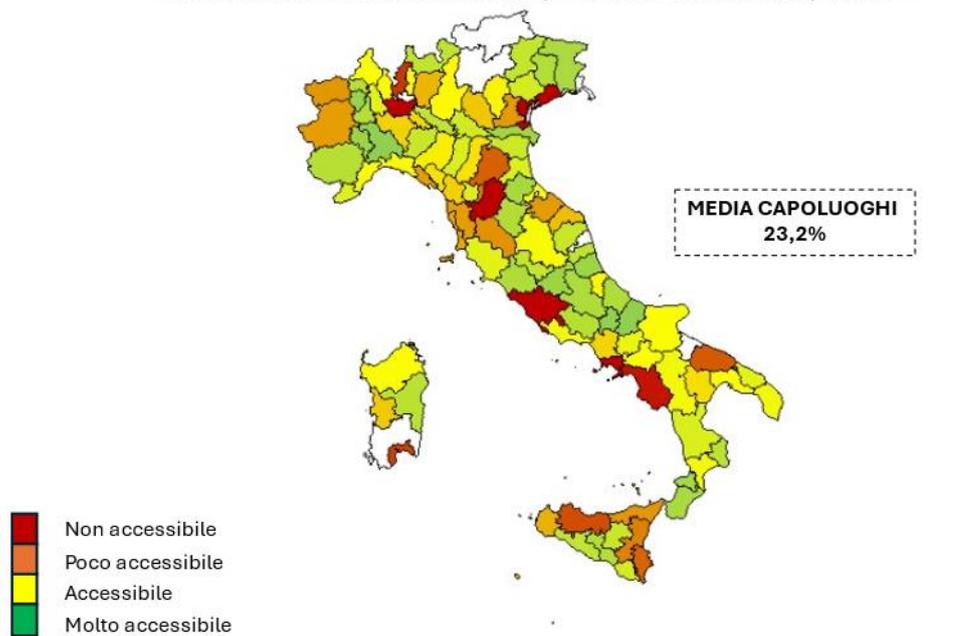
** I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

Con riferimento alle famiglie della c.d. “fascia grigia” (secondo quintile di reddito), si osserva come la media dell’indice dei capoluoghi restituisca un dato meno allarmante: 23,2%. Questo valore di piena accessibilità, però, non si riscontra nei grandi centri metropolitani, che sia in termini di locazione che di acquisto della casa, versano in una situazione di emergenza da non sottovalutare. Infatti, per locare un immobile di 80mq a Milano, una famiglia deve destinare quasi il 50% del suo reddito, mentre per Firenze e Roma tale quota è del 40%. Altrettanto critica è la situazione a Napoli e a Venezia, mentre raggiunge livelli di guardia a Cagliari e Palermo, con valori prossimi al 30%.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

FAMIGLIE NELLA "FASCIA GRIGIA" (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2022**



*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)

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

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

Peggiori 10 nel 2° quintile di reddito - 2022**

Migliori 10 nel 2° quintile di reddito - 2022**

Comune	Famiglie in "fascia grigia"	Comune	Famiglie in "fascia grigia"
Milano	46,2%	Campobasso	11,7%
Firenze	39,9%	Isernia	12,1%
Roma	38,9%	Alessandria	15,1%
Napoli	34,5%	Biella	15,6%
Venezia	32,4%	Rieti	15,9%
Salerno	31,6%	Asti	15,9%
Como	30,2%	Teramo	16,0%
Cagliari	29,8%	Rovigo	16,1%
Palermo	29,2%	Vibo Valentia	16,4%
Bari	28,7%	Forlì	16,5%

*I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)

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

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

Alla luce delle criticità emerse sull'accessibilità alla casa, sia in merito alla proprietà sia per la locazione, occorre anche evidenziare un ulteriore fenomeno che negli ultimi anni si sta imponendo sempre più sul mercato, ovvero quello degli **affitti brevi**. Per alcuni grandi centri urbani e per alcune città a vocazione prettamente turistica, tale fenomeno è particolarmente significativo, aggravando una già forte tensione abitativa. In tal senso, uno studio dell'Agenzia delle Entrate⁹ confronta il numero di annunci attivi nel 2023 su Airbnb per l'offerta di alloggi in locazione breve e le abitazioni con nuovi contratti registrati nello stesso anno.

Dai dati emerge che in alcune realtà come, ad esempio, Firenze e Venezia il numero di alloggi destinati agli affetti brevi (Airbnb) è particolarmente consistente, tanto da eguagliare le abitazioni locate con contratti di lungo periodo/transitorio. Infatti, a Venezia gli alloggi attivi su Airbnb sono 6.880, un numero prossimo a quello delle abitazioni locate con contratto stipulato nel 2023 pari a circa 7.000. Per Firenze, gli stessi dati a confronto sono 11mila e 14mila. A Roma e a Milano il numero di abitazioni locate con contratto registrato nel 2023 è pari a 57mila, a fronte di un numero di alloggi su Airbnb prossimo ai 25mila.

LOCAZIONI RESIDENZIALI E AFFITTI BREVI

Principali città italiane - 2023

Città	Ordinario Lungo periodo	Ordinario Transitorio*	Agevolato Concordato	Agevolato Studenti*	Locazioni turistiche (Airbnb)
Bari	1.826	2.046	907	856	2.204
Bologna	7.257	2.375	2.493	577	3.997
Firenze	4.248	7.214	1.533	1.617	11.321
Milano	32.004	22.135	2.015	1.127	23.696
Napoli	6.218	1.956	6.644	853	8.060
Palermo	4.435	2.728	4.810	748	5.666
Roma	11.840	7.892	29.523	7.873	24.774
Venezia	1.281	2.942	1.569	1.206	6.880

*Comprendono i contratti con durata compresa tra 1 mese e 3 anni

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate (Quaderni dell'Osservatorio)

Popolazione e famiglie in prospettiva

La popolazione in Italia, dati Istat al 31 dicembre 2023, è pari a 58.971.230 residenti, in lieve flessione rispetto allo stesso periodo del 2022, circa 26mila individui in meno.

Le regioni del Nord risultano più attrattive nei confronti della popolazione straniera residente e anche dei nuovi flussi migratori, riuscendo a compensare la dinamica demografica negativa. Questo determina **andamenti demografici molto diversi tra il Nord, il Centro e il Sud e le Isole**.

In particolare, nel Sud e nelle Isole si registra un calo più sostenuto della popolazione, con la perdita di quasi 74mila residenti, mentre più contenuta è la perdita di popolazione nelle regioni del Centro ma, come quelle del Mezzogiorno, perdono tutte popolazione.

⁹ "Quaderni dell'Osservatorio" dicembre 2024 – Agenzia delle Entrate

POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA E FAMIGLIE PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

	Popolazione residente al 31 dicembre 2023	Var. % 2023/2022	Famiglie 31 dicembre 2023	Var. % 2023/2022
Nord-Ovest	15.895.694	0,23	7.418.681	0,7
Nord-est	11.581.472	0,20	5.249.355	0,7
Centro	11.711.089	-0,10	5.396.435	0,5
Sud	13.415.163	-0,37	5.660.228	0,6
Isole	6.367.812	-0,38	2.837.869	0,4
Totale	58.971.230	-0,04	26.562.568	0,6

Elaborazione Ance su dati Istat

I tassi migratori interni delle regioni del Mezzogiorno sono, infatti, tutti negativi e Basilicata e Calabria confermano i livelli meno favorevoli, mentre il Centro-nord registra valori positivi (Emilia-Romagna e Provincia autonoma di Trento le regioni con i valori più alti), a conferma dell'attrattività di tali aree.

Si deve, inoltre, sottolineare la crescita delle **emigrazioni per l'estero** di cittadini italiani, nel 2023 sono pari a 114mila individui.

La **popolazione straniera residente**, nel 2023, cresce in tutte le Regioni arrivando a quasi 5 milioni e 254mila persone (+2,2% rispetto al 2022), con un aumento di più di 112mila unità, ed è pari all'8,9% della popolazione totale. Quasi il 59% della popolazione straniera vive nel Nord Italia dove l'incidenza sul totale della popolazione si attesta all'11%.

A fine 2023, **l'età media** della popolazione italiana è pari a 46,6 anni, in ulteriore crescita rispetto al 2022, anche se a livello regionale ci sono molte diversità: la Campania risulta la regione più giovane (età media 44,2), mentre la Liguria si conferma quella più anziana (49,5 anni).

L'invecchiamento della popolazione fa registrare un ulteriore incremento dell'**indice di vecchiaia** che arriva, al 1° gennaio 2024, al 200% (era al 193% nello stesso periodo del 2023): ogni 100 giovani di 0-14 anni ci sono 200 persone con più di 65 anni. Anche in questo caso si assiste ad una situazione territorialmente disomogenea che vede i valori più bassi in Campania (154%) e in Trentino-Alto Adige (156%), contro il valore più elevato della Liguria (277%).

L'invecchiamento è destinato, in prospettiva, ad amplificarsi, con un aumento della popolazione italiana nella fascia di età over 65 ed una significativa crescita degli over 85 anni. Nel 2050 le previsioni stimano un rapporto molto squilibrato tra over 65 e giovani fino a 14 anni, nella misura di più di tre a uno.

Al 31 dicembre 2023, **le famiglie** sono pari a 26.562.568 e, rispetto al 2022, sono aumentate dello 0,6% (circa 162mila nuove famiglie), con una crescita più sostenuta nelle regioni del Nord.

Guardando alle strutture familiari, si evidenzia ancora una volta la dinamica che vede un aumento della quota delle coppie senza figli, delle madri e padri soli con figli e delle famiglie formate da un solo componente. Il processo di semplificazione delle strutture familiari in atto da decenni continuerà e avrà un notevole impatto anche sull'evoluzione futura.

Diversamente, il Nord acquista popolazione in tutte le regioni, con l'eccezione della Valle d'Aosta.

Questi andamenti sono anche il risultato della **mobilità interna**. Nel 2023 gli spostamenti tra regioni diverse hanno riguardato più di 358mila persone e di questi circa un terzo si dirige dal Mezzogiorno verso il Centro-nord (125mila persone).

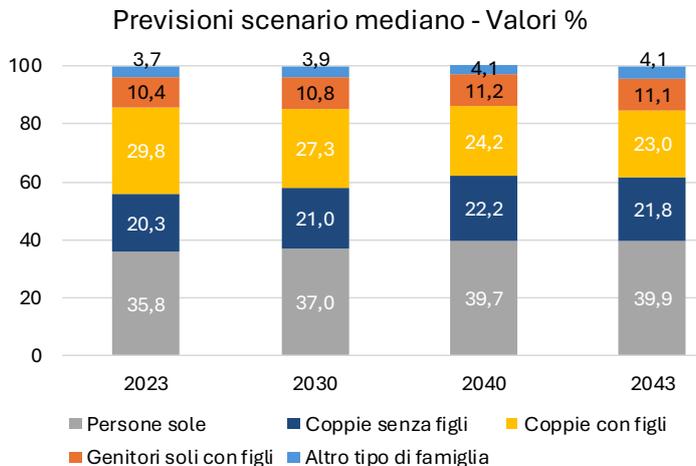
Le famiglie, secondo le nuove previsioni dell'Istat, su base 1° gennaio 2023 (scenario mediano), vedranno il loro numero aumentare di oltre 900mila unità: da 26 milioni nel 2023, arriverebbero a 26,9 milioni nel 2043 (+3,5%), ma la crescita non sarà omogenea nelle diverse aree territoriali.

Quasi il 40% delle famiglie nel 2043 sarà composto da una persona sola, pari a 10,7 milioni di persone, e di queste 6,2 milioni avranno 65 anni e più e proseguirà la diminuzione delle coppie con figli.

Per quanto riguarda la popolazione, le previsioni demografiche dell'Istat prospettano un continuo decremento della popolazione che scenderebbe a 56,4 milioni nel 2043, con una perdita di più di 2,5 milioni di residenti. La diminuzione della popolazione, nei prossimi 20 anni, sarà concentrata nel Mezzogiorno (-2,4 milioni di persone) e, in misura ridotta, nel Centro. Diversamente, nel Nord la popolazione continuerebbe a crescere ed è possibile che il percorso di crescita prosegua anche negli anni successivi al 2043, mentre per il Mezzogiorno e il Centro tale possibilità non viene contemplata da nessuno degli scenari previsionali.

Anche per le famiglie si deve rilevare un andamento dualistico; nel Nord continuano a crescere per tutto il periodo, nel Sud le previsioni stimano una diminuzione delle famiglie a partire dal 2032.

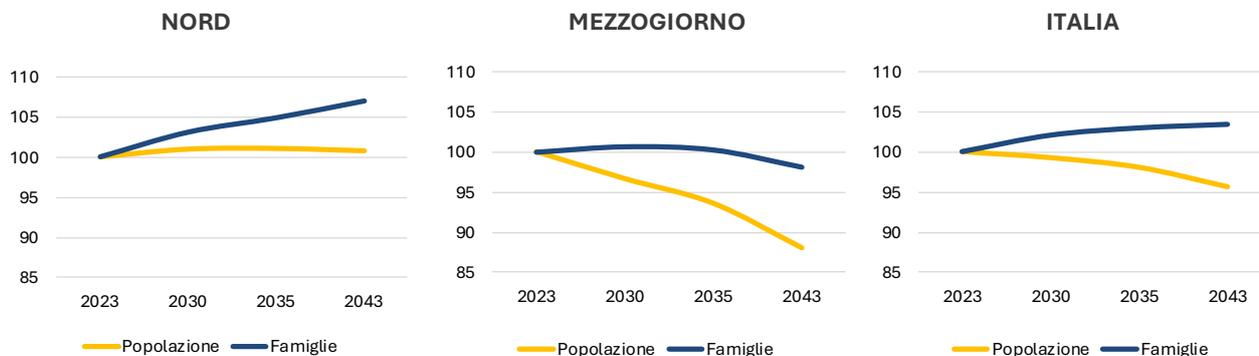
FAMIGLIE RESIDENTI IN ITALIA PER TIPOLOGIA



Elaborazione Ance su dati Istat

POPOLAZIONE E FAMIGLIE RESIDENTI

Previsioni scenario mediano - Num. indice 2023=100



Elaborazione Ance su dati Istat

Demografia, territori, crescita economica

I dati demografici fanno emergere andamenti molto differenziati tra territori, rendendo necessarie politiche appropriate e, soprattutto, una sintesi nazionale che possa dare univocità ai diversi livelli di azione.

Nel 2023, ha perso popolazione il 57,8% dei comuni italiani (4.568 contro 7.900 comuni) e tale diminuzione ha interessato soprattutto i comuni fino a 5mila abitanti, che hanno perso 24.500 residenti, mentre i comuni sopra 100.000 abitanti hanno registrato nell'insieme un lieve aumento.

Questo fenomeno è in atto ormai da diversi anni e ha prodotto un declino demografico molto più evidente proprio nelle aree periferiche e ultraperiferiche. Nella nuova mappatura relativa al ciclo di pro-

grammazione 2021-2027 della SNAI¹⁰, le Aree interne ricomprendono oltre 4mila Comuni, il 48,5% del totale. Si tratta di territori fragili, significativamente distanti dai centri di offerta di servizi essenziali (di istruzione, salute e mobilità), nei quali l'invecchiamento della popolazione e lo spopolamento si manifesta in modo più forte rispetto ad altri territori.

Le previsioni stimano una quota di Comuni in declino demografico pari al 69,9% entro 10 anni e al 74,5% entro 20. Anche in questo caso, si evidenziano differenze significative, soprattutto nel medio periodo, tra le Aree interne e i Centri.

La variazione di popolazione, nel breve (2023-2033) e nel medio periodo (2023-2043), risulta, infatti,

POPOLAZIONE E PREVISIONI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI ITALIANI SECONDO LA CLASSIFICAZIONE SNAI

	Popolazione al 1° gen. 2022	Variazione % 2023-2033	Variazione % 2023-2043
Polo (A)	20.325.781	-0,7	-2,9
Polo intercomunale (B)	1.573.512	-1,5	-4,5
Cintura (C)	23.733.409	-0,7	-3,1
Intermedio (D)	8.044.378	-2,8	-6,9
Periferico (E)	4.636.615	-5,1	-11,2
Ultraperiferico (F)	716.438	-6,5	-13,3
ITALIA	59.030.133	-1,4	-4,3
<i>Centri = A+B+C</i>	<i>45.632.702</i>	<i>-0,7</i>	<i>-3,0</i>
<i>Aree Interne = D+E+F</i>	<i>13.397.431</i>	<i>-3,8</i>	<i>-8,7</i>

Elaborazione Ance su dati Istat

più marcata nei Comuni delle Aree interne (rispettivamente -3,8% e -8,7%), rispetto ai Comuni dei Centri (rispettivamente -0,7% e -3,0%), ossia dei comuni dotati, invece, di infrastrutture che garantiscono servizi essenziali sui tre versanti della salute, dell'istruzione e della mobilità.

Il fenomeno non ha una intensità omogenea, ma risulta più accentuato tra le Aree interne del Mezzogiorno, che vedranno più del 90% dei comuni perdere popolazione tra solo 10 anni (in quelle del Centro Nord la quota si attesterà intorno al 70%).

L'ulteriore dato preoccupante è l'aumento della componente più anziana della popolazione residente nelle Aree interne dovuto al calo delle nascite e all'uscita dei più giovani. La perdita di capitale umano delle Aree interne, nel periodo 2002-2022 è pari a 160mila giovani laureati, di cui 132mila si sono spostati nei Centri e altri 28mila sono andati all'estero.

Il grafico che segue, contenuto nel Rapporto dell'Ocse "Demographic change in cities: Trends, challenges and insights from G7 economies", pubblicato nel 2024, mostra che le città più grandi hanno guidato la crescita nella maggior parte dei Paesi del G7.

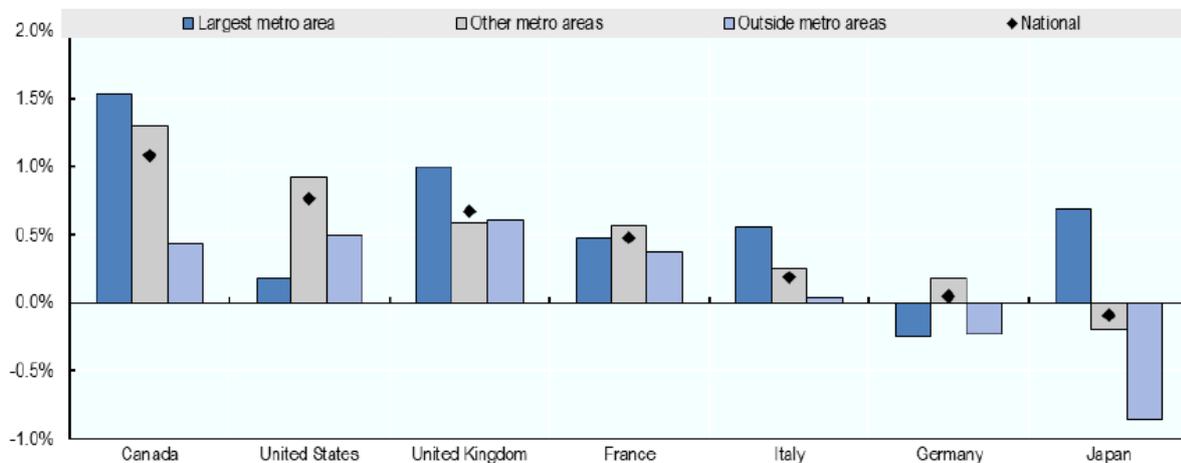
Guardando all'Europa, nel Regno Unito la popolazione di Londra è cresciuta dell'1% all'anno tra il 2001 e il 2021, rispetto alla media nazionale dello 0,7%. Anche in Italia si conferma una polarizzazione della crescita nelle aree urbane più grandi, mentre in Francia si evidenziano dinamiche di crescita diverse, con le aree metropolitane diverse da quelle più grandi che crescono più rapidamente e con una sostenuta crescita delle altre aree. La Francia con politiche mirate è riuscita a produrre una crescita molto equilibrata tra i diversi livelli territoriali.

¹⁰ La classificazione della Strategia Nazionale delle Aree Interne (SNAI) opera in questo contesto, fornendo una dimensione territoriale entro la quale analizzare i fenomeni demografici e sociali. Le Aree interne, oggetto della Strategia, sono costituite da piccoli Comuni (Intermedi, Periferici e Ultraperiferici), connotati da scarsa accessibilità ai servizi essenziali, opposti ai Centri (Poli, Poli intercomunali, Comuni di Cintura) dotati, invece, di infrastrutture che garantiscono tali servizi essenziali.

La mappatura delle Aree interne origina dall'individuazione dei Comuni Polo e Polo intercomunale sulla base della presenza di determinati servizi sui tre versanti della salute, dell'istruzione e della mobilità. Gli altri Comuni (Cintura, Intermedi, Periferici e Ultraperiferici) sono individuati sulla base dei tempi medi di percorrenza stradale necessari per raggiungere i Poli.

Figure 16. Population growth in G7 countries (2001-2021)

% growth rate (annualised)



Note: Data for Canada refer to the period 2001-2020. Data for France refer to the period 2006-2018. Data for the United Kingdom refer to the period 2001-2020.

Source: OECD (2023), OECD City Statistics (database), OECD Publishing, Paris, <http://dx.doi.org/10.1787/region-data-en>.

Il risultato francese è stato possibile grazie a un Piano che ha messo a sistema le diverse strategie, nazionali e locali, partendo dalle cd. città-borgo (comuni intermedi con una popolazione inferiore a 10.000 abitanti) per poi diffondersi sui territori rurali, attraverso un percorso volto a contrastare lo spopolamento dei comuni più piccoli con un ampio ventaglio di misure a sostegno dei servizi e dell'accessibilità. Inoltre, nel 2015 il Governo ha affiancato un piano per le città medie (con popolazione inferiore a 50.000 abitanti), mettendo in atto una strategia unitaria che parte dalle grandi città per giungere alle realtà locali.

I dati italiani evidenziano, dunque, una maggiore difficoltà nel riuscire a invertire la traiettoria di declino delle Aree interne ma, nonostante le aree urbane più grandi resistano, o comunque limitino la perdita di popolazione, nei prossimi anni non tutte riusciranno a mantenere o ad aumentare il numero di residenti, molte perderanno popolazione, alcune in quantità notevole, soprattutto nel Mezzogiorno.

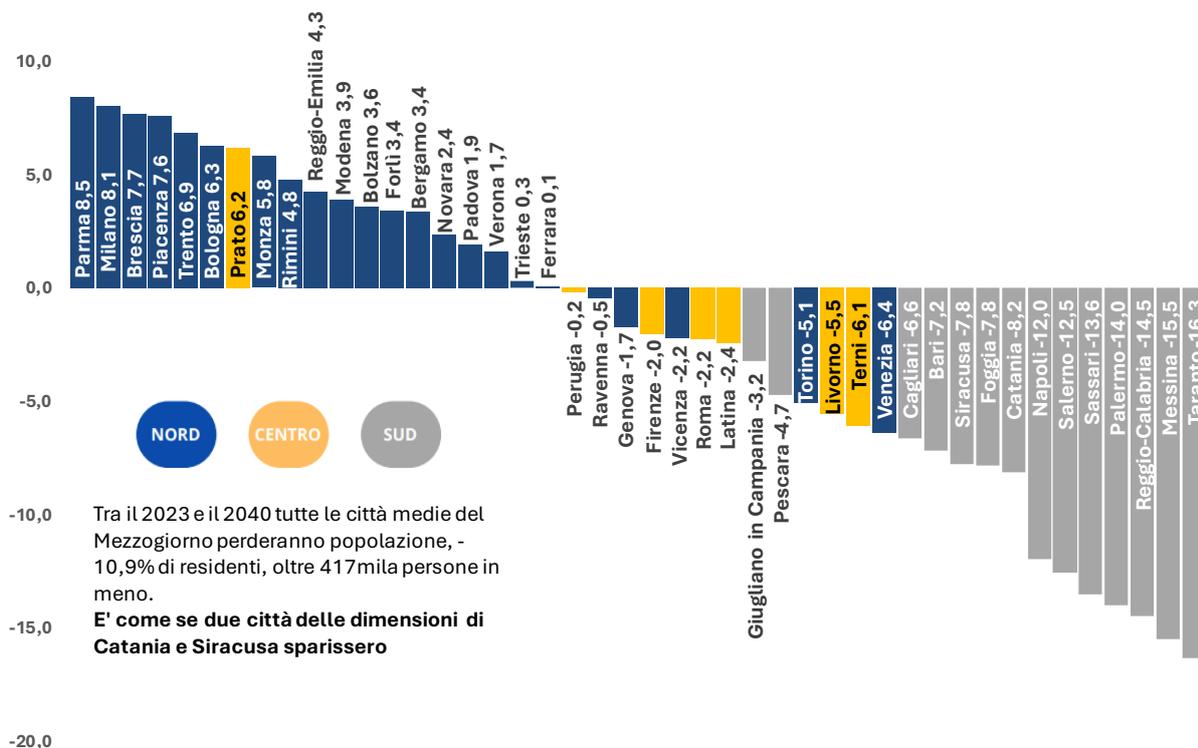
Nel 2023, tra i 44 Comuni italiani con oltre 100mila abitanti, più della metà (25 comuni) ha perso popolazione rispetto al 2022, mentre i restanti 19 comuni hanno registrato un saldo positivo. Le tendenze delineatesi si confermano, con alcune eccezioni, nei dati delle previsioni demografiche.

Tra il 2023 e il 2040 acquistano popolazione lo stesso numero di comuni, ma rispetto alla situazione del 2023 alcuni comuni invertono il risultato. Escono dalla lista delle città che crescono: Ravenna, Genova, Vicenza, Latina e Torino. Viceversa, i comuni che da un risultato negativo nel 2023 passano ad una crescita nelle previsioni sono: Modena, Bolzano, Verona, Trieste e Ferrara.

Saranno soprattutto le città del Mezzogiorno a perdere popolazione in modo consistente, facendo registrare una perdita di 417mila residenti: è come se due città delle dimensioni di Catania e Siracusa sparissero.

POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE CITTA' CON PIU' DI 100MILA ABITANTI

Previsioni Istat scenario mediano - Variazioni % 2023-2040



Elaborazione Ance su dati Istat

I dati mostrano, dunque, una tendenza generale alla polarizzazione spaziale, con una quota crescente della popolazione che si concentra nelle città più grandi, e questo implica il forte rischio di squilibri e disuguaglianze all'interno dei sistemi urbani, ma anche la perdita di popolazione mette a serio rischio il benessere dei cittadini, rendendo più difficile il mantenimento della qualità dei servizi pubblici e delle infrastrutture¹¹.

L'invecchiamento della popolazione, la riduzione delle dimensioni delle famiglie, l'accessibilità all'abitare sono tutti elementi ai quali le politiche urbane devono dare una risposta per rendere le città luoghi inclusivi e la progettazione spaziale delle città può svolgere un ruolo cruciale.

La riprogettazione delle infrastrutture, degli spazi pubblici e delle abitazioni rispetto ad una popolazione che invecchia, vuol dire riuscire a mantenere più a lungo in salute le persone, riuscire a farle rimanere nelle proprie abitazioni adattandole alle nuove esigenze (città "age-ready" e "age friendly").

L'aumento delle famiglie monogenitoriali rappresenta un ulteriore fattore critico, in quanto sono più vulnerabili, spesso hanno un reddito più basso ed una minore partecipazione al mercato del lavoro e difficoltà nell'accesso all'abitazione.

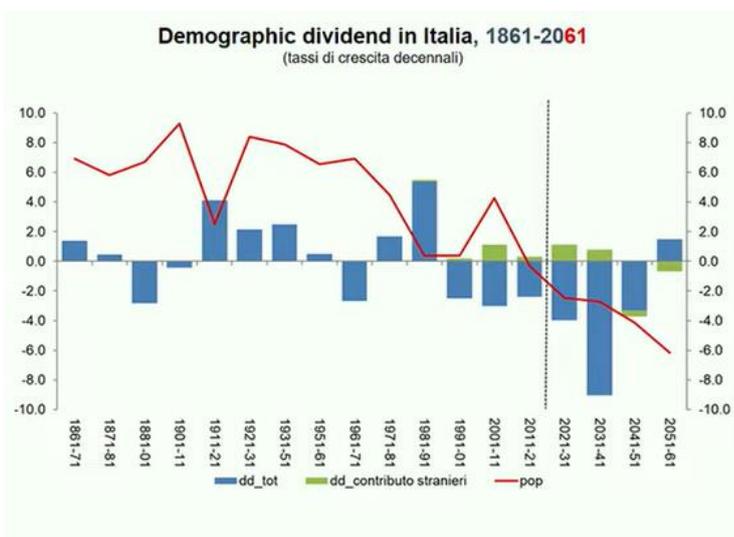
Con la crescita delle città si sta assistendo ad un aumento dei prezzi delle abitazioni anche nelle zone limitrofe, e questo sta producendo vaste aree di pendolarismo e creando forti commessioni tra città più grandi e quelle città di piccole e medie dimensioni con elevato grado di accessibilità ai centri me-

¹¹ A tale proposito nel Rapporto dell'Ocse "Demographic change in cities: Trends, challenges and insights from G7 economies", 2024, si legge: "Depopulation will be an inevitable feature of an increasing number of cities. Therefore, they must cope with shrinkage by maintaining their attractiveness and vitality (OECD, 2022[87]), and adapting to the changing population structure. Instead of viewing population decline as a purely negative phenomenon, smart shrinking seeks to optimise the use of resources, infrastructure, and services in a way that aligns with the new realities of a smaller population."

tropolitan. Questo determina una forte domanda di mobilità e quindi di infrastrutture e servizi, in primis quelli legati al trasporto, ma anche la necessità di ripensare l'organizzazione del lavoro perché da questa dipendono le preferenze di delocalizzazione, riorientando la domanda abitativa.

Le politiche urbane diventano essenziali per costruire città inclusive, per sostenere la coesistenza di gruppi intergenerazionali, per creare o riorganizzare quartieri con un'offerta diversificata di tipologie abitative, garantendone l'accessibilità economica, ma devono essere lungimiranti e saper gestire la complessità delle azioni economiche, sociali, climatiche, oltre che la complessità delle dinamiche territoriali.

Le politiche urbane, quindi, possono svolgere un ruolo importante nella mitigazione degli effetti negativi delle dinamiche demografiche in atto, con un impatto notevole sul livello di benessere, in quanto la demografia, e in particolare la struttura per età, produce effetti sulla crescita del Pil attraverso diverse variabili. Si tratta di un tema che, oltre a riguardare l'Italia, che, tra i paesi occidentali, è quello dove si sono manifestati prima il calo di popolazione e l'invecchiamento, riguarderà, nei prossimi anni, anche la Germania e poi la Francia e la Spagna.



Il dividendo demografico, secondo la definizione dell'United Nations Population Fund, è il potenziale di crescita economica che può derivare dai cambiamenti nella struttura dell'età di una popolazione.

Secondo i dati elaborati in uno studio di Banca d'Italia¹², le modifiche nella struttura per età della popolazione italiana hanno prodotto un *demographic dividend* positivo fino al 1991, mentre negli anni successivi la demografia ha dato un contributo negativo alla crescita economica. In occasione di un convegno¹³ organizzato da Banca d'Italia e Istat nel 2023, è stato presentato un aggiornamento di questi dati

utilizzando le previsioni demografiche dell'Istat, dai quali emerge che il dividendo demografico continuerà ad essere negativo per i prossimi tre decenni (fino al 2051) e tornerà lievemente positivo nel decennio 2051-2061, fenomeno ben visibile nel grafico che è stato illustrato nel corso del Convegno.

La medesima situazione si prospetta per gli altri principali paesi avanzati, il prossimo cinquantennio vede un dividendo demografico negativo, pur con intensità diverse.

La demografia, quindi, ha dato e darà un contributo diretto sensibilmente negativo alla crescita economica italiana, con un valore minimo di -8% nel decennio 2031-2041 e solo in parte i flussi migratori riusciranno a limitare tale andamento. Infatti, l'apporto dell'immigrazione dal 2041 diverrebbe anch'esso negativo. Nonostante questo, il contributo dei flussi migratori rimane fondamentale per la crescita; secondo Banca d'Italia senza il contributo dell'immigrazione alla dinamica della popolazione in età lavorativa, il calo del Pil potrebbe essere severo e per compensare la diminuzione del reddito pro capite, la produttività dovrebbe crescere allo 0,60% all'anno, il doppio di quanto necessario nel caso di benchmark (0,3), cioè a parità di nuovi flussi immigratori.

La crescita della produttività allo 0,3% annuo, afferma Banca d'Italia, è apparentemente modesta, ma è comunque superiore a quella realizzata (0,17%) dall'inizio del XXI secolo.

¹² "Il contributo della demografia alla crescita economica: duecento anni di "storia" italiana", di Federico Barbiellini Amidei, Matteo Gomellini e Paolo Piselli, Questioni di economia e finanza - Vol. numero 431 (marzo 2018)

¹³ Lo sguardo lungo: il dividendo demografico nell'analisi dell'economia italiana, 6 giugno 2023 organizzato da Banca d'Italia e Istat.

Banca d'Italia ha delineato alcuni scenari alternativi, prendendo in considerazione l'estensione della vita lavorativa, l'aumento della partecipazione femminile al mercato del lavoro e l'incremento nei livelli di istruzione, fattori che possono limitare gli effetti contabili legati all'evoluzione della struttura per età.

In particolare, per le ultime due variabili, l'Italia registra livelli di molto inferiori rispetto alla media degli altri paesi avanzati, più modesto il divario rispetto all'età effettiva di pensionamento. Le analisi di Banca d'Italia evidenziano, quindi, le potenzialità dell'Italia nell'attuare politiche in grado di contrastare gli effetti negativi dell'invecchiamento della popolazione. Ad esempio, con un tasso di occupazione femminile al 60% (ora è al 49% il più basso tra i paesi avanzati) la perdita di Pil si ridurrebbe molto.

Le politiche da mettere in campo sono ampie e trasversali, è il momento di attuarle.

Proposta per un piano di housing accessibile nazionale

L'emergenza abitativa non costituisce solo un problema sociale, per le evidenti difficoltà allo sviluppo delle persone e delle famiglie a una vita serena e finalizzata a progetti di crescita. Le difficoltà all'accesso alla casa rappresentano anche un vincolo alla mobilità della forza lavoro e di altre categorie fragili (come gli studenti), ed incide negativamente sulle potenzialità di sviluppo dell'intera economia.

Confindustria ha recentemente pubblicato un documento di proposte, realizzato in collaborazione con l'Ance, in cui individua soluzioni abitative per i lavoratori e per le altre categorie fragili, così da soddisfare il bisogno strutturale di alloggi in affitto a un costo sostenibile.

I pilastri su cui si basano le proposte sono 3: semplificazioni urbanistiche e amministrative, misure fiscali, sviluppo di strumenti finanziari e di garanzia che rendano possibile la partecipazione all'investimento dei privati.

Dal punto di vista **urbanistico**, sono state avanzate proposte di semplificazione delle norme urbanistico-amministrative oggi in vigore, in modo da ridurre i tempi per ottenere permessi e approvazioni, facilitare i cambi di destinazione d'uso, accelerare l'avvio dei lavori di costruzione o recupero degli immobili dismessi.

Dal punto di vista **fiscale**, la proposta prevede un sistema incentivante rivolto a chi realizza e gestisce immobili per la locazione e la vendita a canoni sostenibili. Gli incentivi fiscali possono assumere diverse forme: detassazione dei rendimenti degli investitori; regime di favore per l'acquisto degli asset immobiliari; regime di favore per il reddito da locazione nell'ipotesi in cui l'operazione sia effettuata direttamente da società e imprese immobiliari; neutralizzazione dell'IVA.

Semplificazioni e incentivi fiscali sono cruciali sia per attrarre investimenti e stimolare il settore, abbattendo i costi e gli ostacoli burocratici che spesso frenano la realizzazione di progetti a sostegno delle famiglie a basso reddito, sia per aumentare il rendimento degli investimenti.

Il terzo pilastro prevede lo sviluppo di **strumenti finanziari che consentano**, attraverso la minimizzazione dei rischi d'investimento, **la canalizzazione del risparmio istituzionale e quello di prossimità della popolazione residente verso progetti di sviluppo immobiliare** con funzioni di pubblica utilità in grado di migliorare la qualità della vita del territorio.

I piani su cui è necessario lavorare sono due:

- le garanzie per investitori e finanziatori;
- individuazione delle forme più efficienti di strutturazione delle operazioni di investimento.

Da una parte, infatti, c'è l'esigenza di creare **forme specifiche di garanzia**, sia per gli investitori retail, che per i soggetti realizzatori. Con riguardo alla prima forma, l'idea è di sviluppare una **garanzia sul capitale investito da parte di investitori non professionali** (come le famiglie), in modo da sterilizzare eventuali perdite in conto capitale: questa garanzia permetterebbe di rendere questo tipo di investimento compatibile con i requisiti stabiliti dalla Direttiva MIFID II. Una seconda **garanzia**, invece, è **finalizzata a rendere possibile l'accesso al credito bancario** (e ai finanziamenti erogati da fondi di credito e altri intermediari abilitati) **dei soggetti realizzatori** degli alloggi del Piano e per le relative opere di urbanizzazione.

Il secondo piano, invece, riguarda la **creazione di un insieme di modelli-tipo di intervento finalizzati a massimizzare la raccolta di fondi privati**. Questa selezione di strumenti, che devono essere efficienti dal punto di vista della gestione, della governance e della trasparenza, **devono tenere conto delle diverse esigenze espresse dalle classi d'investitori coinvolti e dei loro profili di rischio**

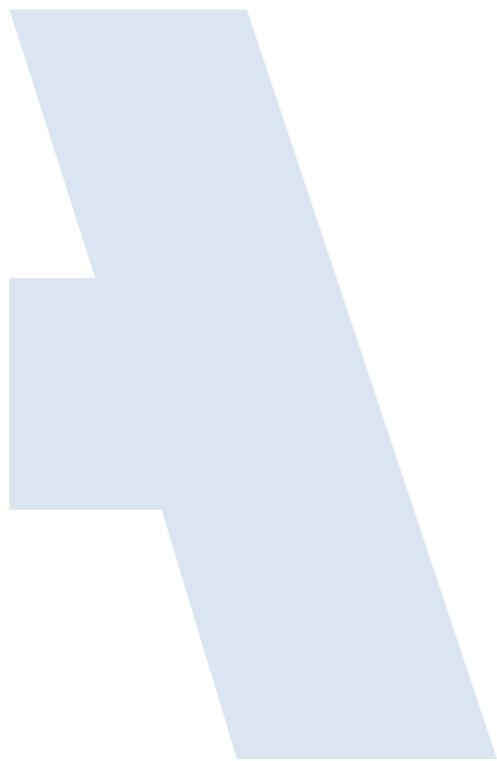
Sono state individuate alcune classi di investitori da coinvolgere: **Investitori istituzionali**, come Fondazioni bancarie, enti pubblici (es: Comune, Provincia), CDP, Assicurazioni, Casse previdenziali, Fondi pensione; **imprese di medio-grandi dimensioni**, ossia investitori professionali che presentano una expertise acquisita; **investitori non professionali**, come le famiglie; **investitori in debito**, come gli Istituti bancari.

Questo coinvolgimento si rende necessario perché l'impegno del pubblico è assai difficoltoso a causa dei vincoli introdotti dal nuovo Patto di Stabilità.

Una via d'uscita da questi limiti potrebbe essere quella di **equiparare le spese in housing a quelle per la Difesa, ossia considerarle "fattore rilevante"**: in questo modo, gli investimenti in housing potrebbero avvalersi di una sorta di "nettizzazione" e non essere conteggiati ai fini del rispetto del Patto. Inoltre, essendo "fattore rilevante", permetterebbero anche una deviazione dal percorso di aggiustamento del debito, con un prolungamen-

to del periodo di aggiustamento. Ad oggi, le spese in housing non possono **godere di un beneficio simile a quello previsto per le spese nella Difesa nel caso di un'apertura di una procedura correttiva, come sta avvenendo per l'Italia.**

Considerata l'importanza che la Commissione sta dando al problema dell'affordable housing, una modifica di questo tipo è immaginabile e, soprattutto, auspicabile. L'Ance, anche attraverso la Fiec, sta lavorando affinché queste modifiche possano essere recepite dal nuovo Commissario per l'housing.



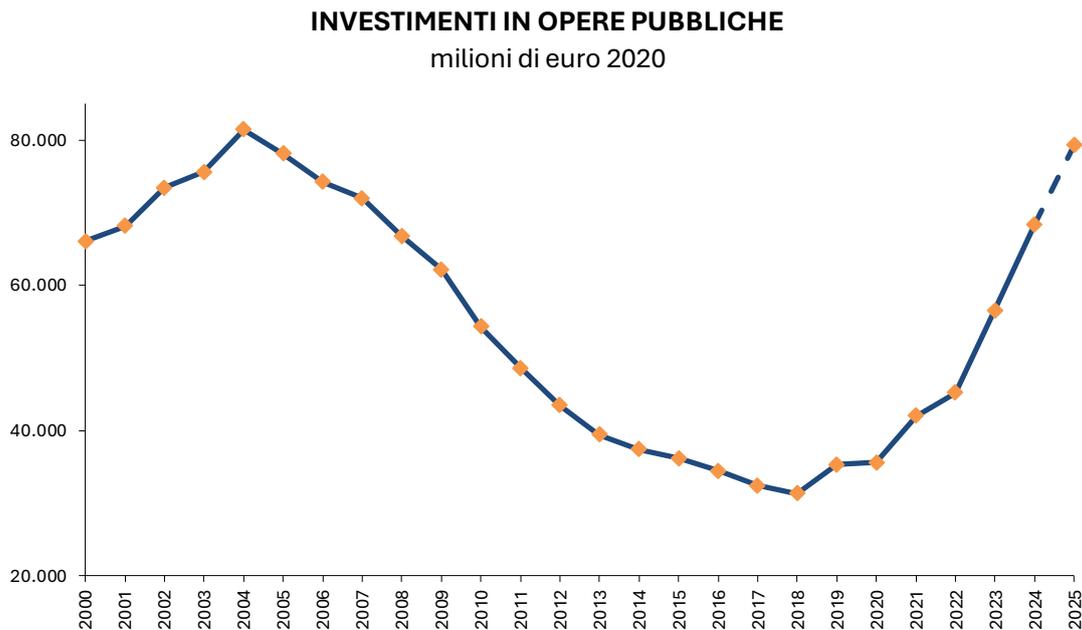
5. Infrastrutture, il motore della resilienza

5. Infrastrutture, il motore della resilienza

Gli investimenti pubblici

L'andamento nel 2024

Nel corso del 2024 gli investimenti in opere pubbliche risultano pari a 78.496 milioni di euro e registrano **un incremento del 21% in termini reali rispetto all'anno precedente**. Questa ulteriore crescita consente di riportare i livelli produttivi ai valori del 2008.



Fonte Ance

Lo slancio del 2024 è spiegato principalmente dalla realizzazione degli investimenti del PNRR, programma che nel corso dell'anno ha visto molti dei progetti finanziati entrare nella fase esecutiva.

La crescita dei livelli produttivi del comparto trova conferma nei dati contenuti nel Piano Strutturale Nazionale di Bilancio di medio termine, che registra nel 2024 un **ulteriore aumento degli investimenti fissi lordi della PA del +10,9% rispetto all'anno precedente** (dopo il +29% del 2023).

Il documento programmatico confida sul buon andamento del comparto delle opere pubbliche per la tenuta dell'intero settore. Si legge, infatti, che: *“le costruzioni non subiranno un rallentamento in quanto “la normalizzazione del regime di agevolazioni fiscali per gli edifici residenziali potrà essere controbilanciata dalla buona performance dell'ingegneria civile, anche per effetto dell'impulso fornito dai progetti del PNRR”.*

L'Ance riconosce la crescente importanza del comparto delle opere pubbliche sulla tenuta del settore delle costruzioni, sebbene si tenda ad escludere la possibilità che tale aumento possa completamente compensare la riduzione del comparto abitativo.

Ad oggi, molti dei progetti del PNRR, superata la fase di programmazione, progettazione e affidamento, sono giunti alla fase esecutiva.

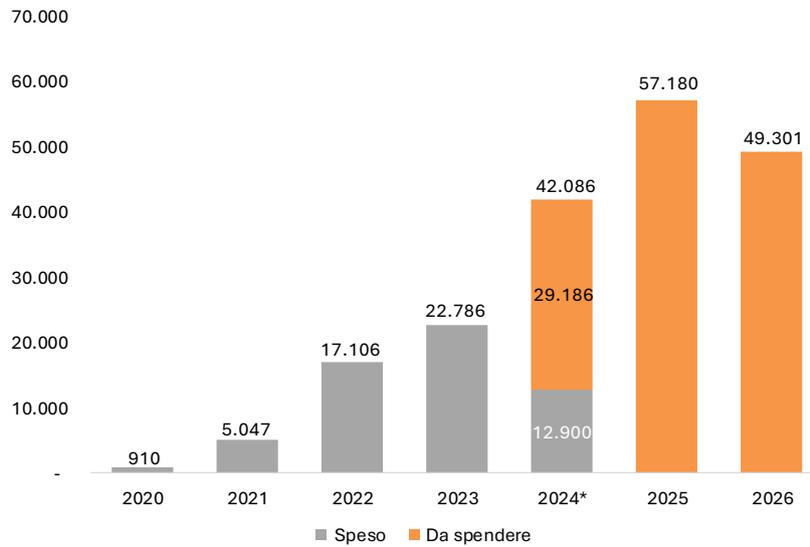
Con riferimento all'intero Piano, secondo l'ultimo aggiornamento degli *open data* rilasciati dal Governo, i dati sulla spesa segnano un livello, al 31 ottobre 2024, pari a 58,6 miliardi, corrispondente al 30% dei fondi europei del Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza e al 67% della spesa complessivamente programmata entro il 2024.

In particolare, **nei primi 10 mesi dell'anno la spesa si è attestata a 12,9 miliardi**, un ammontare pari a circa 1/3 di quanto il cronoprogramma finanziario prevede nell'annualità 2024.

Si tratta di dati basati sulla piattaforma Regis che continuano ad essere sottostimati a causa dei tempi lunghi e delle procedure ancora complesse previste per la rendicontazione della spesa sostenuta. Il Governo ha indicato una sottostima dei dati ufficiali di circa il 10-12% della spesa totale sostenuta.

PNRR: PROGRESSIONE TEMPORALE DELLA SPESA

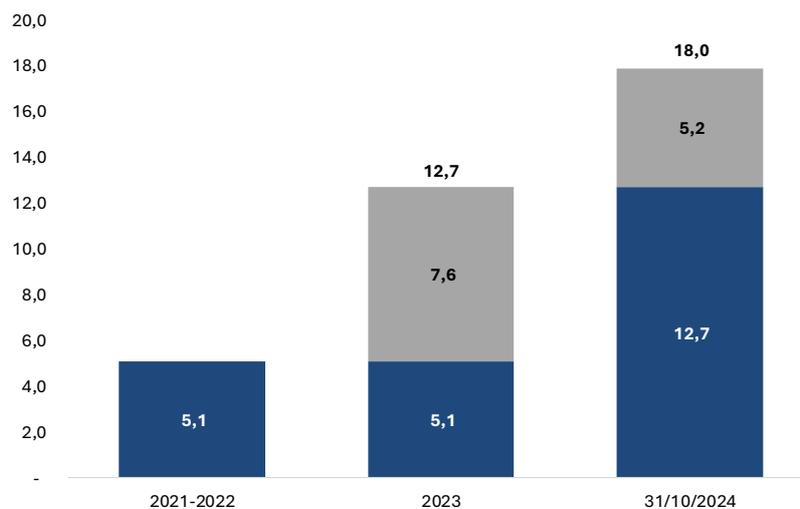
Valori in milioni di euro



*Il dato sulla spesa per il 2024 è tratto dagli Open Data Italia Domani ed è aggiornato ad ottobre 2024.
Elaborazione Ance su dati pubblici

La componente di interesse per il settore delle costruzioni continua a ricoprire un ruolo prioritario. Infatti, **circa il 54% della spesa sostenuta è riferita a investimenti che riguardano attività edilizia**. Si tratta complessivamente di 32 miliardi di euro, che si riducono a 18 miliardi se si escludono gli investimenti di efficientamento energetico finanziati tramite Superbonus.

PNRR: PROGRESSIONE TEMPORALE DELLA SPESA PER INVESTIMENTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI (*) - Valori cumulati in miliardi di euro



*al netto della spesa riferita alla misura M2C3I2.1 "Raddorzamento dell'Ecobonus e del Sisma bonus per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici"
Elaborazione Ance su dati pubblici

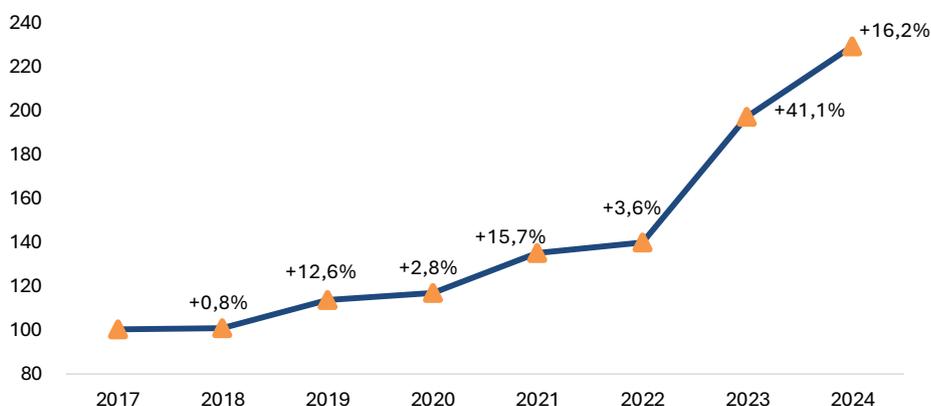
La spesa finora sostenuta in ambito edilizio ha riguardato principalmente gli investimenti ferroviari, ricompresi nella Missione 3 “Infrastrutture per una mobilità sostenibile”, e quelli di competenza agli enti territoriali, come evidenziato dall’andamento degli investimenti dei comuni che, nel corso del 2024, consolidano ulteriormente il loro trend crescente, dopo la forte accelerazione del 2023, +41,1%, dovuta alla chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei

I dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE) sulla spesa in conto capitale registrano nel corso del 2024 **un incremento del 16,2%**. Tale aumento riguarda tutte le aree territoriali del Paese con un risultato più spiccato per il Centro (+25,4%), seguito dal Nord (+17,7%) e dal Sud (+10,2%).

Il livello di spesa in conto capitale passa in questo modo da 18,6 miliardi nel 2023 a 21,7 miliardi nel 2024, rafforzando ulteriormente la ripresa degli investimenti comunali avviata a partire dal 2017, che ha visto la spesa in conto capitale aumentare del 12,9% negli ultimi 7 anni.

ANDAMENTO DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI

Periodo 2017- 2024 (n.i. 2017=100)

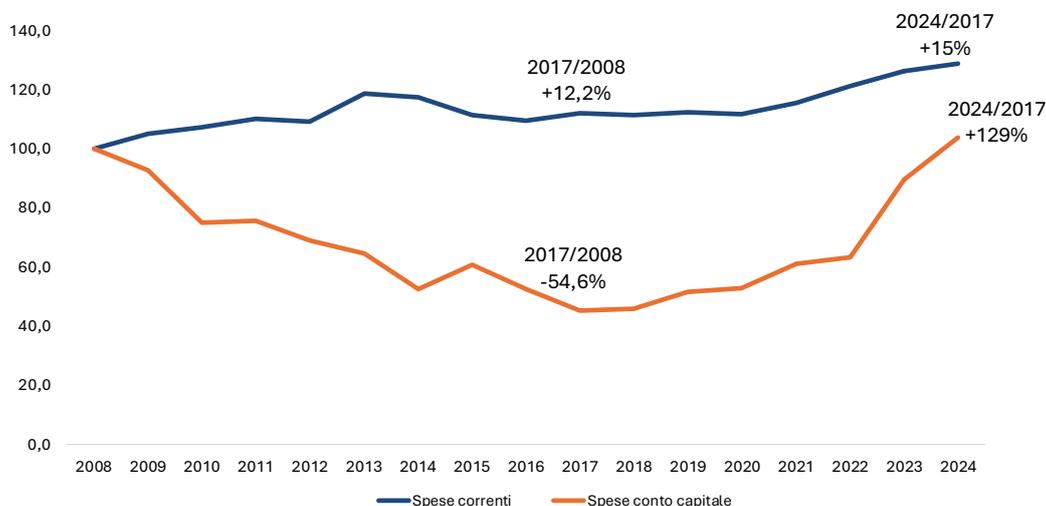


Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

Con questo aumento la spesa dei comuni supera i livelli del 2008, recuperando del tutto il drastico calo registrato tra il 2008 e il 2017 (-54,6%), causato da politiche di bilancio restrittive e dal conseguente impoverimento della capacità di investimento degli enti territoriali.

ANDAMENTO DELLA SPESA CORRENTE E IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI

Periodo 2008-2024 (n.i. 2008=100)



Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

La forte crescita della spesa per investimenti dei comuni nel corso del 2024 è imputabile non solo alle opere finanziate nell'ambito del PNRR e a quelle che, a seguito della riprogrammazione di fine 2023, sono uscite dal perimetro del Piano europeo, ma anche ai programmi di spesa ordinari, finanziati a partire dal 2016, che hanno contribuito a riattivare l'attività di investimento a livello territoriale.

Come anticipato, un contributo importante alla crescita dei livelli produttivi del comparto delle opere pubbliche, nel corso del 2024, deriva dagli investimenti sulla rete di trasporto ferroviario di competenza di RFI. All'ente è stata affidata una quota rilevante dei fondi del PNRR, oltre 24 miliardi di euro, destinati ad interventi di sviluppo e potenziamento nell'ambito della Missione 3 "Infrastrutture per una mobilità sostenibile",

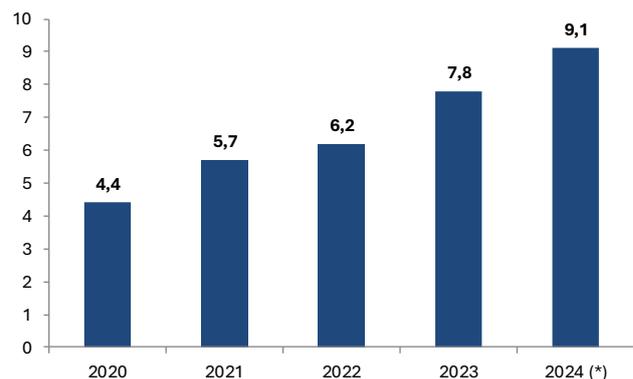
In un'audizione presso la Commissione Trasporti della Camera dei deputati del 15 ottobre 2024, i vertici di RFI hanno stimato in 9,1 miliardi di euro la spesa per investimenti del 2024. Un incremento del 16%, rispetto all'anno precedente che rafforza la crescita avviata negli ultimi anni durante i quali i livelli produttivi sono più che raddoppiati rispetto al 2020, passando da 4,4 miliardi a 9,1 miliardi.

In particolare, nel corso dello scorso anno sono proseguiti i lavori sulle linee AV/AC Verona-Padova, tratta Verona-Vicenza, e sulla Milano-Verona, tratta Brescia-Verona, nonché sulla linea Napoli-Bari e sul Terzo Valico dei Giovi.

L'aumento degli investimenti trova conferma nei dati relativi ai bandi di gara per lavori pubblici pubblicati dall'ente e, in particolar modo, negli importi dei lavori aggiudicati, pari a oltre 38 miliardi di euro nel triennio 2022-2024. Molti di questi lavori, soprattutto quelli di importo più elevato in considerazione dei tempi necessari all'avvio dei cantieri, hanno cominciato a produrre effetti sui livelli produttivi nell'ultima parte dello scorso anno e proseguiranno nel corso del 2025.

RFI: SPESA PER INVESTIMENTI

Valori in miliardi di euro



(*) Previsione RFI

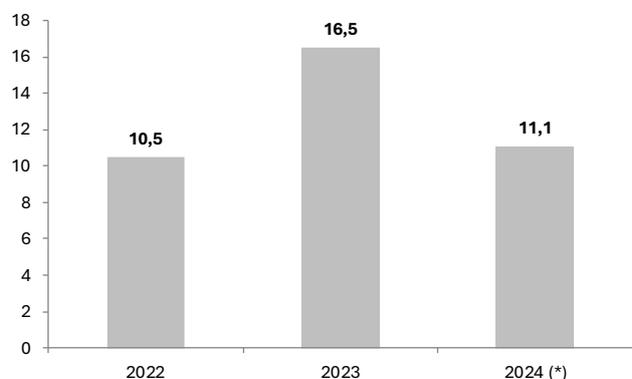
Elaborazione Ance su documenti pubblici

Anche l'Anas ha registrato nel corso dell'anno un aumento dei livelli produttivi. Mettendo a confronto i dati contenuti nei documenti di sintesi finanziaria del gruppo Ferrovie dello Stato si registra, nel primo semestre del 2024, un aumento degli investimenti tecnici dell'Ente per le strade di oltre il 30%, che comprendono sia nuove realizzazioni che interventi di manutenzione straordinaria.

Si segnala, inoltre, che, nel corso dell'anno, è stato sottoscritto il Contratto di programma 2021-2025 tra il MIT e ANAS S.p.A. che ha consentito lo sblocco di 6 miliardi aggiuntivi, previsti dalle leggi di bilancio per il 2023 e il 2024.

RFI: GARE AGGIUDICATE

Valori in miliardi di euro



(*) Previsione RFI

Elaborazione Ance su documenti pubblici

Le prospettive del comparto nel 2025

In merito all'anno in corso, la previsione sugli **investimenti del comparto delle opere pubbliche segna un aumento del 16% nel confronto con il 2024.**

Tale incremento è spiegato principalmente dalla realizzazione delle opere pubbliche del PNRR, considerando la concentrazione negli ultimi due anni del Piano di una quota rilevante degli investimenti, peraltro aumentata dopo la revisione di fine 2023. Basti considerare che, secondo gli ultimi dati disponibili, **tra il 2025 e il 2026 occorrerà realizzare investimenti in opere pubbliche per circa 54 miliardi di euro e, soprattutto, dimostrare il raggiungimento di milestone e target sempre più sfidanti in termini di investimenti effettivamente realizzati.**

Anche nel 2025, un contributo significativo agli investimenti in opere pubbliche arriverà dal **Gruppo Ferrovie dello Stato grazie al Piano Strategico 2025-2029.** Questo piano, affiancando e rafforzando gli interventi già avviati nell'ambito del PNRR, prevede oltre 100 miliardi di euro di investimenti, di cui una quota rilevante per interventi sulla rete ferroviaria e stradale finalizzati a modernizzare le infrastrutture e migliorare la mobilità sostenibile su scala nazionale.

La stima dei livelli produttivi del comparto delle opere pubbliche nel 2025, in un quadro ragionevolmente ottimista, tiene conto, da un lato, della massima realizzazione possibile degli investimenti del PNRR, e, dall'altro, di una riduzione degli investimenti ordinari, soprattutto locali, determinati dagli effetti regressivi sulla spesa in conto capitale, soprattutto a livello locale, determinati dalla Legge di bilancio 2025-2027.

A ciò si aggiungono le modifiche apportate dal Decreto-legge 19/2024 al Piano Nazionale Complementare, che hanno determinato una riduzione dei fondi a disposizione, a causa di definanziamenti e rimodulazioni, con un conseguente slittamento in avanti dei cronoprogrammi delle opere finanziate.

L'andamento del comparto delle opere pubbliche nel corso del 2025 dipende, quindi, essenzialmente dalla realizzazione del PNRR.

Tuttavia, di fronte al rischio di non rispettare i tempi stringenti del PNRR, il Governo intenderebbe proporre alla Commissione Europea una nuova revisione del Pnrr, da presentare entro febbraio 2025, che dovrebbe coinvolgere investimenti infrastrutturali importanti, per un totale di 10-12 miliardi di euro.

Da un lato, è positivo l'approccio, del tutto in linea con quanto auspicato dall'Ance, che punta a monitorare lo stato di avanzamento dei singoli progetti, introducendo una maggiore flessibilità per riorganizzare fondi e obiettivi, così da evitare di perdere i finanziamenti europei e lasciare opere incompiute. Tuttavia, c'è il rischio che i fondi del Pnrr perdano il loro **carattere aggiuntivo**, diventando un semplice sostituto della spesa ordinaria.

L'aggiuntività è cruciale per garantire l'impatto economico previsto: il Pnrr, infatti, è stato concepito per generare una crescita del PIL pari a 6 punti percentuali in più entro il 2031, grazie alla combinazione di investimenti e riforme strutturali. Senza questa condizione, il Piano potrebbe non raggiungere gli obiettivi di sviluppo economico delineati nel Piano Strutturale di Bilancio.

Altrettanto importante per garantire gli obiettivi di crescita dell'economia è fare in modo che gli investimenti previsti possano avanzare speditamente, ponendo attenzione alla fase esecutiva dei cantieri ed evitando qualsiasi tensione che possa rallentare o bloccare il regolare svolgimento dei lavori.

Nel corso del 2024 si è assistito ad un allungamento dei tempi di pagamento dei lavori eseguiti derivante da un circuito finanziario poco fluido, dovuto a procedure di rendicontazione e controllo molto articolate.

Su questo aspetto, il legislatore è recentemente intervenuto, accogliendo le istanze delle amministrazioni pubbliche e delle imprese esecutrici dei lavori, con l'introduzione nel Decreto-legge 113/2024 (cosiddetto "Omnibus") di una norma finalizzata ad accelerare i trasferimenti agli enti competenti degli investimenti e, di conseguenza, i pagamenti alle imprese. Tale disposizione, che è diventata operativa ad inizio anno, con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze relativo ai criteri e alle modalità operative per l'attivazione dei trasferimenti delle risorse del PNRR, prevede che i trasferimenti, fino al 90% del costo dell'intervento, avvengano entro 30 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, mentre i controlli principali si concentrano prima del saldo finale.

Permangono, infine, una serie di rischi di natura esterna, legati alle guerre in atto e al rallentamento del ciclo economico internazionale che rischiano di produrre effetti distorsivi sulla realizzazione degli investimenti pubblici.

La manovra di finanza pubblica 2025-2027 e le risorse per le infrastrutture

La manovra di finanza pubblica per il triennio 2025-2027 (Legge 207/2024) denota un approccio poco incisivo in materia di investimenti infrastrutturali, che non risponde adeguatamente alla necessità di costruire una visione di sviluppo a lungo termine, che vada oltre gli orizzonti definiti dal PNRR, nonostante i cospicui finanziamenti previsti a partire dal 2027.

La prosecuzione dell'ammodernamento infrastrutturale avviato con il PNRR, il sostegno al settore abitativo, la messa in sicurezza del territorio e la riqualificazione del patrimonio immobiliare, sono priorità che non sembrano adeguatamente affrontate nella manovra. In particolare, i nuovi stanziamenti previsti sono distribuiti in maniera diluita nel tempo, compromettendo la capacità di affrontare efficacemente e fin da subito le questioni più urgenti per il Paese, e risultano generici e non legati a specifiche finalità che diano il senso dello sviluppo futuro. Inoltre, molte delle misure previste, nonostante siano condivisibili, rimandano a decreti attuativi futuri che rendono impossibile valutarne l'efficacia.

Le modifiche apportate in sede parlamentare non variano in modo significativo le valutazioni formulate dall'Ance in occasione dell'audizione sul Disegno di Legge, sebbene abbia trovato spazio una norma molto importante per la prosecuzione dei lavori in corso, ovvero la proroga nel 2025 delle misure in materia di caro materiali previste all'articolo 26 del decreto-legge 50/2023 (cosiddetto "Decreto Aiuti"), con un rifinanziamento di 300 milioni di euro nel biennio 2025-2026.

Più in generale, la Manovra sembra non sfruttare appieno le opportunità offerte dalla riforma della governance economica europea, in vigore il 30 aprile 2024, che consente di coniugare programmi di investimento con il controllo del debito pubblico, favorendo al tempo stesso la crescita economica e lo sviluppo del Paese.

Sul fronte degli investimenti infrastrutturali, l'analisi della Legge di bilancio mostra numerosi **tagli a programmi di spesa riguardanti investimenti in opere pubbliche, quasi completamente di competenza degli enti territoriali, per circa 10.376,9 milioni nel periodo 2025-2036, di cui circa 675 milioni nel biennio 2025-2026.**

La Legge di bilancio interviene, infatti, su 14 programmi di spesa, di cui 13 destinati alle amministrazioni locali, attivati a partire dal 2016 in settori strategici, che richiedono una programmazione pluriennale, come la **messa in sicurezza di edifici e territori**, la **viabilità**, la **rigenerazione urbana**, l'**efficientamento energetico**, la **progettazione** e lo **sviluppo infrastrutturale**.

Risultano ridotti, e in alcuni casi azzerati, i principali contributi agli investimenti locali, come le piccole e medie opere (1,3 miliardi), il programma per la rigenerazione urbana (800 milioni), i fondi per la progettazione (800 milioni), oltre che diversi contributi per investimenti in opere pubbliche delle Regioni.

I definanziamenti risultano concentrati, per circa **9,7 miliardi**, nel periodo successivo al PNRR, mettendo a rischio la tenuta degli investimenti a livello territoriale che rappresentano una parte non trascurabile del totale degli investimenti pubblici.

Nei prossimi anni la capacità di investimento a livello territoriale, secondo le nuove regole sulla finanza pubblica locale, sarà affidata esclusivamente agli enti locali in avanzo con effetti piuttosto limitati, secondo le stime riportate nella Relazione tecnica al Disegno di Legge (circa 4 miliardi di euro nel decennio 2027-2036, di cui, però, solo 30 milioni nel 2026 e 150 milioni nel 2027).

LEGGE DI BILANCIO 2025-2027: RIDUZIONI DEI CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI DEGLI ENTI TERRITORIALI

Valori in milioni di euro

Art.1, co.		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTALE
538	Fondo per la strategia di mobilità sostenibile (L. 234/2021, art. 1, comma 392)	0,0	0,0	0,0	0,0	114,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	114,8
539	Programma straordinario viabilità stradale di regioni, province e città metropolitane (L. 234/2021, art. 1, comma 405)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	170,0	180,0	0,0	70,0	70,3	102,0	50,0	642,3
540	Programma straordinario manutenzione della rete viaria di province e città metropolitane (L. 205/2017, art. 1, comma 1076)	0,0	0,0	0,0	0,0	275,0	93,5	202,1	0,0	98,5	79,0	0,0	0,0	748,1
796	Contributi ai comuni per messa in sicurezza degli edifici e del territorio (L. 145/2018, art. 1, comma 139 – “Opere medie”)	0,0	0,0	0,0	200,0	200,0	200,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	600,0
797	Contributi alle regioni per messa in sicurezza degli edifici e del territorio (L. 145/2018, art. 1, comma 134)	0,0	0,0	304,5	304,5	304,5	304,5	304,5	304,5	349,5	200,0	0,0	0,0	2.376,5
798	Contributi piccole opere comuni sotto i mille abitanti (DL 34/2019, art. 30, co. 14-bis)	115,5	139,5	113,5	139,5	139,5	139,5	132,0	132,0	132,0	160,0	0,0	0,0	1.343,0
799, lett. a)	Contributi per investimenti in rigenerazione urbana dei comuni (L. 160/2019, art. 1, co.42)	0,0	0,0	200,0	200,0	200,0	200,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	800,0
799, lett. b)	Contributi per spesa di progettazione a favore degli enti locali, (L. 160/2019, art.1, co.51)	200,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	800,0
800	Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare - PINQUA (L. 160/2019, art. 1 co. 443)	0,0	0,0	0,0	0,0	53,0	54,6	54,6	54,6	51,3	0,0	0,0	0,0	268,2
801	Fondo MINT investimenti per lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese (L. 160/2019, art. 1, co. 44)	0,0	0,0	0,0	0,0	140,0	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0	0,0	0,0	2.140,0
802, lett. a)	Fondo manutenzione opere pubbliche degli enti locali sciolti per infiltrazione mafiosa (L. 205/2017, art.1, co. 277)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0	50,0
802, lett. b)	Fondo per la progettazione degli enti locali (L. 205/2017, art.1, co. 1079)	29,9	30,0	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	89,9
803	Ciclovie turistiche (L. 208/2015, art 1, co. 640)	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	6,5	6,5	6,5	6,1	0,0	0,0	0,0	31,9
804	Fondo per la progettazione di fattibilità delle infrastrutture e degli insediamenti prioritari (L. 232/2016, art. 1, co. 140)	20,0	30,0	23,0	49,2	45,0	60,0	65,0	80,0	0,0	0,0	0,0	0,0	372,2
TOTALE		370,4	304,5	776,0	998,2	1.583,2	1.733,6	1.449,7	982,6	1.112,4	914,3	102,0	50,0	10.376,9

Elaborazione Ance su Legge di bilancio 2025-2027

Gli effetti regressivi di questi tagli non potranno, soprattutto nel breve periodo, essere compensati dai cospicui finanziamenti disposto nella stessa Legge di bilancio. Tali **nuovi stanziamenti, pari a circa 30.291,2 milioni di euro nel periodo 2025-2036**, sono concentrati per il 94% a partire dal 2027, ovve-

ro dopo la fine del PNRR, e risultano privi di una strategia di utilizzo chiara che possa intervenire sulle emergenze del Paese.

LEGGE DI BILANCIO 2025-2027: LE RISORSE PER NUOVE INFRASTRUTTURE PREVISTE NELL'ARTICOLATO (*)
Valori in milioni di euro

Art. 1, co.		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTALE
246	Credito d'imposta per le erogazioni liberali per interventi su strutture sportive pubbliche	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0
247-250	Eventi sportivi internazionali	50,0	82,8	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	142,8
403	Piano Casa Italia	0,0	0,0	0,0	150,0	180,0	230,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	560,0
497	Spese in conto capitale Giubileo 2025	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0
501	Salvaguardia di Venezia	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0
527	Fondo interventi urgenti di riqualificazione, ristrutturazione, ammodernamento e ampliamento di strutture e infrastrutture pubbliche	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0
528	Opere connesse al Ponte sullo Stretto di Messina	0,0	0,0	90,0	180,0	160,0	70,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500,0
530	Interventi ferroviari PNRR	482,0	614,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.096,0
531	Diga di Campolattaro	18,0	18,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36,0
532	Caro Materiali	200,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	300,0
533	Piano nazionale settore idrico	0,0	0,0	0,0	120,0	160,0	428,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	708,0
534	Contratto di Programma RFI - parte investimenti	0,0	0,0	89,1	117,5	6,6	8,3	83,6	108,2	174,8	190,0	190,0	190,0	1.158,0
535	Collegamento ferroviario Torino-Lione	0,0	0,0	158,9	82,5	173,4	281,7	206,4	81,9	15,3	0,0	0,0	0,0	1.000,0
537	Contratto di Programma Anas	0,0	0,0	428,0	300,0	10,0	171,0	171,0	171,0	171,0	170,0	270,0	160,0	2.022,0
595	Messa in sicurezza strade, immobili ed edifici pubblici nei comuni della Vallata del Gallico (RC)	0,6	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
644	Fondo per la ricostruzione (**)	0,0	0,0	1.500,0	1.300,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.800,0
674	Fondo "chiese fuori cratere sisma 2016"	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5
677	Progettazione ricostruzione Sisma Marche e Umbria 2022-2023	5,0	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0
694	Campi Flegrei: riduzione vulnerabilità sismica patrimonio residenziale privato	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
708	Fondo opere idrauliche	1,0	1,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
709	Risorse idriche e valorizzazione degli ambiti montani della Valle d'Aosta	1,5	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5
732	Interventi infrastrutturali Comune di Brescia	1,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
735	Linea ferroviaria Palermo-Agrigento-Porto Empedocle	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0
749	Opere pubbliche in Calabria	1,0	3,1	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,1
781	Interventi infrastrutturali comuni costieri capoluogo di provincia di Calabria e Sicilia	0,5	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
809	Contributi per i beni confiscati	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
875	Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale	0,0	0,0	2.576,0	1.464,0	800,0	1.949,0	1.949,0	1.949,0	1.949,0	1.950,0	1.950,0	1.950,0	18.486,0
877	Edilizia sanitaria	0,0	0,0	126,6	126,6	126,6	126,6	126,6	126,6	126,6	126,6	126,6	126,6	1.266,0
TOTALE		814,1	869,6	5.006,1	3.880,6	1.646,6	3.264,6	2.536,6	2.436,6	2.436,6	2.436,6	2.536,6	2.426,6	30.291,2

(*) al netto delle rimodulazioni a favore del Ponte sullo Stretto di Messina e del nuovo asse viario Sibari-Catanzaro della strada statale 106 Jonica per i quali non sono definiti i singoli stanziamenti annuali

(**) La quantificazione considera solo le annualità 2027 e 2028

Elaborazione Ance su Legge di bilancio 2025-2027

Tra i principali finanziamenti destinati a nuove infrastrutture, si segnalano:

- Un **nuovo maxi-fondo destinato a finanziare gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale**, dotato complessivamente di **18.486 milioni di euro ripartiti tra il 2027 e il 2036**, corrispondente a oltre il 60% degli stanziamenti totali previsti nell'articolato.

Nelle intenzioni del legislatore, tale fondo dovrebbe garantire una maggiore stabilità alla politica infrastrutturale nel dopo-PNRR, in linea con quanto definito nel Piano Strutturale di bilancio. Tuttavia, sembra mancare una strategia chiara di utilizzo dei fondi, finalizzata a consolidare e proseguire il percorso di sviluppo e ammodernamento del Paese avviato con il Piano europeo. La legge, infatti, non precisa gli ambiti di utilizzo delle risorse, lasciando incerta la definizione delle priorità.

Inoltre, la gestione centralizzata rischia di determinare un allungamento dei tempi di effettivo utilizzo dei fondi come accaduto in passato per fondi di investimento analoghi.

- Le autorizzazioni di spesa destinati a **investimenti di RFI per complessivi 3.254 milioni di euro** così ripartiti:
 - **1.096 milioni di euro**, di cui 482 milioni di euro per il 2025, e 614 per il 2026, per finanziare i fabbisogni residui e i maggiori oneri derivanti dalla **realizzazione degli interventi ferroviari previsti dal PNRR di competenza del MIT**;
 - **1.158 milioni di euro tra il 2027 e il 2036** per il finanziamento del **contratto di programma, parte investimenti tra RFI e il MIT**, a copertura dei maggiori fabbisogni degli interventi in corso di realizzazione e alla prosecuzione delle opere in corso;
 - **1.000 milioni di euro ripartiti tra il 2027 e il 2033** per gli interventi relativi al collegamento ferroviario **Torino-Lione - sezione internazionale**.
- Il rifinanziamento del **Contratto di programma ANAS 2021-2025 per 2.022 milioni di euro tra il 2027 e il 2036**. La norma specifica che tali risorse sono prioritariamente destinate agli interventi di manutenzione straordinaria e programmata della rete e alla copertura dei maggiori fabbisogni delle opere in corso di realizzazione.
- **Un fondo destinato al finanziamento degli interventi di ricostruzione**, con una dotazione di **1.500 milioni di euro per l'anno 2027 e 1.300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2028**. Se, da un lato, è positiva la previsione di un canale stabile di finanziamento che potrà facilitare la prosecuzione delle diverse "ricostruzioni" al momento in corso nel Paese, dall'altro, resta l'esigenza di prevedere adeguate risorse per dare avvio ad un piano di prevenzione e di messa in sicurezza del patrimonio immobiliare pubblico, oltre che di un sistema efficace di incentivi per promuovere la messa in sicurezza degli immobili privati.
- Il finanziamento di un **Piano nazionale di interventi infrastrutturali e per la sicurezza nel settore idrico** per 708 milioni complessivi (120 milioni per l'anno 2028, 160 milioni nel 2029 e 428 milioni nel 2030).
- Il finanziamento delle iniziative del **Piano Casa Italia per 560 milioni**, di cui 150 milioni nel 2028, 180 milioni nel 2029 e 230 milioni nel 2030. La previsione di un Piano casa Italia non può che trovare la massima condivisione, per la finalità di garantire il diritto alla casa dopo decenni di disimpegno dello Stato che ha determinato un vuoto per le classi sociali più bisognose, oltre che innescato un lento e inesorabile processo di degrado del patrimonio residenziale pubblico. Appare chiaro come la quantificazione del fondo, ben lontana dalle esigenze che un tale Piano necessariamente identificherà, sia un primo segnale di impegno finanziario che dovrà trovare ben altra dimensione nelle future manovre.

Con riferimento alle risorse per le infrastrutture, si segnalano alcune disposizioni che, tramite rimodulazione di fondi già esistenti, hanno inciso sulle dotazioni disponibili di alcune opere pubbliche. E' il caso del **Ponte sullo Stretto di Messina**, per il quale la Legge di bilancio ha determinato un **incremento di 1.532 milioni di euro**, risultato di una riduzione dello stanziamento specifico per l'opera, per 2.318 milioni, e un contestuale incremento, per 3.882 milioni, a valere sul Fondo Sviluppo e Coesione (FSC). Per effetto di queste modifiche, le risorse destinate al Ponte sullo Stretto di Messina ammontano ora a 13.162 milioni di euro.

Un'operazione analoga ha riguardato anche il **nuovo asse viario Sibari-Catanzaro della strada statale 106 Jonica**. In particolare, la Legge di bilancio ha operato una riduzione dei fondi specifici dell'opera per 850 milioni e contestualmente un finanziamento di 1.120 milioni di euro a valere sul FSC, con un effetto netto complessivo di 270 milioni aggiuntivi destinati a coprire i maggiori fabbisogni dell'opera.

Per entrambe le opere, la legge rimanda ad una delibera del CIPESS per la definizione della distribuzione delle maggiori risorse nelle varie annualità in relazione ai rispettivi cronoprogrammi.

Per i possibili riflessi sull'attività del settore delle costruzioni, vale la pena richiamare un'altra disposizione, contenuta nella Legge di bilancio, ovvero la norma che regola l'attuazione di **interventi di effi-**

cientamento energetico nell'edilizia residenziale pubblica (ERP) e per le abitazioni destinate a famiglie a basso reddito o vulnerabili, finanziati per 1.381 milioni di euro nell'ambito del PNRR (Investimento 17 della Missione 7, REPowerEU). L'Ance condivide gli obiettivi che il legislatore intende raggiungere in termini di efficienza energetica degli edifici e di sostegno per le famiglie più vulnerabili; tuttavia, per un giudizio più compiuto sulla disposizione occorrerà attendere l'approvazione del decreto ministeriale che disciplinerà gli investimenti ammissibili, i beneficiari, le modalità di selezione e controllo dei progetti, e assegnerà ruoli a GSE (soggetto attuatore), SACE e CDP (partner finanziari).

Anche la sezione II della Legge di bilancio 2025-2027 interviene su alcuni capitoli di spesa di interesse per il settore delle costruzioni.

Tra le **riprogrammazioni** si evidenzia il rinvio al 2030 di 195 milioni di euro per gli interventi per la messa in sicurezza di ponti, viadotti e tunnel, ricompresi nel programma di investimenti finanziato dal Piano Nazionale Complementare.

Con riferimento ai **definanziamenti**, oltre ad alcune riduzioni operate sugli stanziamenti in conto capitale di leggi pluriennali oggetto di reiscrizione in bilancio di vari ministeri (Giustizia, Interno, MAECI, MASAF, MEF, MASE, MIC, MIM, MIMIT, MIT e MUR), si interviene su alcuni interventi finanziati a valere del Piano Nazionale Complementare, tra cui quelli per l'elettificazione delle banchine (*cold ironing*), (131 milioni), l'ultimo/penultimo miglio Ferroviario/Stradale, (10,7 milioni), e strade sicure (50 milioni). Si aggiungono, infine, le risorse di competenza di RFI e ANAS, per 1.000 milioni complessivi, che sono state anticipate al 2024 dal decreto-legge 155/24).

Maggiori stanziamenti, invece, risultano per il Fondo per le emergenze nazionali-FEN (1.050 milioni), per gli interventi di messa in sicurezza dell'acquifero del Gran Sasso (85 milioni tra il 2027 e il 2029) e per l'edilizia carceraria (80 milioni nel biennio 2025 e 2026).

Infine, sulle prospettive degli investimenti in conto capitale, pesano le misure di *spending review* indirizzate alle amministrazioni centrali dello Stato e finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica contenuti nel Piano strutturale di bilancio.

In particolare, la disposizione prevede una riduzione delle dotazioni di competenza e di cassa per le missioni e i programmi di spesa dei vari ministeri per gli anni 2025 (300 milioni) e 2026 (500 milioni) e, successivamente, a decorrere dal 2027 (700 milioni).

La previsione di tagli generalizzati alla spesa pubblica rischia di penalizzare in modo particolare la spesa in conto capitale, quella più facilmente comprimibile, come accaduto in passato. Senza l'implementazione di adeguati meccanismi di efficientamento, tali riduzioni rischiano, infatti, di colpire investimenti cruciali per lo sviluppo infrastrutturale ed economico, compromettendo il potenziale di crescita del Paese.

I fondi per il riequilibrio territoriale

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 dei prossimi anni. 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

Dopo l'approvazione, nel giugno 2021, del quadro normativo europeo del ciclo di programmazione delle politiche di coesione 2021-2027, l'Italia ha formalizzato la propria strategia attraverso l'Accordo di Partenariato con la Commissione Europea, approvato con la Decisione di esecuzione del 15 luglio 2022.

Per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia può contare su 74,94 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 2,2 miliardi relativi al Just transition fund (Jtf) e al Fondo per gli affari marittimi e l'acquacultura (Feampa), **per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia ha a disposizione circa 72,7 miliardi tra FESR e FSE+.**

FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI FESR E FSE+ IN ITALIA AL 31 OTTOBRE 2024

Valori in milioni di euro

	TOTALE					FESR					FSE				
	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%
Regioni	48.379	7.157	15%	2.132	4%	32.825	3.610	11%	979	3%	15.553	3.547	23%	1.153	7%
Ministeri*	24.364	3.177	13%	404	2%	11.278	2.074	18%	383	3%	13.087	1.104	8%	21	0%
TOTALE	72.743	10.334	14%	2.536	3%	44.103	5.684	13%	1.362	3%	28.640	4.650	16%	1.174	4%

*al netto di FEAMPA e JTF

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato¹⁴, l'avanzamento del ciclo di programmazione 2021-2027, monitorato al 31 ottobre 2024, evidenzia come l'attuazione dei programmi sia ancora in una fase iniziale. **Le risorse impegnate sui fondi FESR e FSE+ raggiungono appena il 14%, mentre la spesa effettiva si ferma al 3%.**

Questa difficoltà nell'avvio è evidente dai dati di monitoraggio, sia per le regioni sia per i ministeri. Tuttavia, **le regioni mostrano un avanzamento leggermente superiore rispetto ai ministeri in termini di programmazione (15% contro il 13% dei ministeri) e in termini di spesa (4% contro il 2% dei ministeri).** In particolare, per i fondi FESR, che rivestono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, la spesa si mantiene al 3% per entrambi i soggetti titolari dei programmi, segnalando un ritardo significativo nell'effettiva attivazione delle risorse.

A livello regionale, i risultati raggiunti (FESR+FSE+) risultano superiori al Centro-Nord rispetto al Sud, soprattutto nella programmazione (27% al Centro-Nord contro il 5,7% del Sud). In termini di pagamenti il Sud si attesta al 2% contro l'8% del resto d'Italia. Al primo posto per livello di pagamenti si colloca il Piemonte (11,4%), seguito da Liguria (11,3%), Emilia-Romagna (11%) e Lombardia (10%). In fondo alla classifica, invece, si trovano Molise e Basilicata, che non hanno registrato alcuna spesa.

¹⁴ Dati del Sistema Nazionale di Monitoraggio (SNM), gestito dall'Ispettorato Generale per i Rapporti finanziari con l'Unione Europea (IGRUE) nell'ambito del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato - Ministero dell'Economia e delle Finanze.

AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI 2021-2027 (FESR E FSE+) IN ITALIA AL 31 OTTOBRE 2024

Valori in milioni di euro

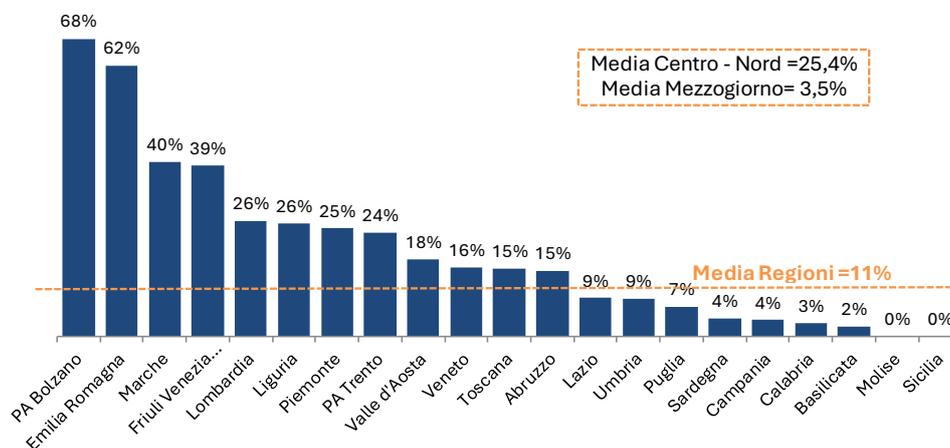
Programmi regionali	Risorse programmate (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Abruzzo	1.087,6	154,6	16,6	14,2%	1,5%
Basilicata	983,0	20,4	0,3	2,1%	0,0%
Calabria	3.059,7	100,8	35,6	3,3%	1,2%
Campania	6.973,1	443,5	179,3	6,4%	2,6%
Emilia Romagna	2.048,4	1.028,5	224,3	50,2%	11,0%
Friuli Venezia Giulia	738,6	218,5	50,4	29,6%	6,8%
Lazio	3.419,8	629,9	176,4	18,4%	5,2%
Liguria	1.087,5	323,2	123,2	29,7%	11,3%
Lombardia	3.507,4	799,5	346,8	22,8%	9,9%
Marche	881,8	329,4	67,0	37,4%	7,6%
Molise	402,5	-	-	0,0%	0,0%
PA Bolzano	396,6	243,4	14,2	61,4%	3,6%
PA Trento	340,7	79,9	27,3	23,4%	8,0%
Piemonte	2.812,4	811,1	320,3	28,8%	11,4%
Puglia	5.577,3	594,5	210,0	10,7%	3,8%
Sardegna	2.325,1	113,7	38,9	4,9%	1,7%
Sicilia	7.374,5	164,0	84,9	2,2%	1,2%
Toscana	2.312,5	490,2	53,8	21,2%	2,3%
Umbria	813,4	78,7	14,9	9,7%	1,8%
Valle d'Aosta	174,0	27,2	5,1	15,6%	3,0%
Veneto	2.062,6	505,9	142,7	24,5%	6,9%
di cui Centro- Nord	20.595,7	5.565,3	1.566,5	27,0%	7,6%
di cui Mezzogiorno	27.782,9	1.591,4	565,7	5,7%	2,0%
TOTALE	48.378,6	7.156,7	2.132,2	14,8%	4,4%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Sempre a livello regionale, i dati riferiti ai **fondi FESR** confermano la distanza tra le regioni del Centro-Nord e quelle del Mezzogiorno.

Con riferimento agli **impegni**, le regioni del Centro-Nord, al 31 ottobre 2024, hanno programmato il 25,4% dei fondi, quelle del Mezzogiorno solo il 3,5%. In testa alla classifica la Provincia Autonoma di Bolzano (68,1%) e l'Emilia-Romagna (62%).

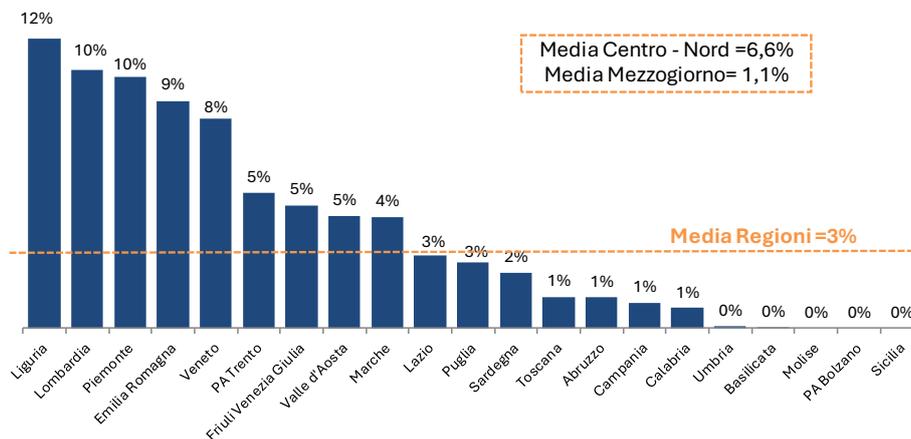
FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI FESR AL 31 OTTOBRE 2024 - Impegni



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Una dinamica analoga, sebbene su livelli molto più bassi, si riscontra sulla spesa: le regioni del Centro-Nord segnano un avanzamento in termini di pagamenti pari al 6,6%, nettamente superiore all'1,1% del Sud e alla media nazionale del 3%. Spiccano la Liguria, con una spesa dell'11,6%, la Lombardia, con il 10,4% e il Piemonte, con il 10,1%. All'estremo opposto, la Sicilia, la Provincia autonoma di Bolzano, il Molise e la Basilicata non presentano alcuna spesa.

FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI FESR AL 31 OTTOBRE 2024 - Pagamenti

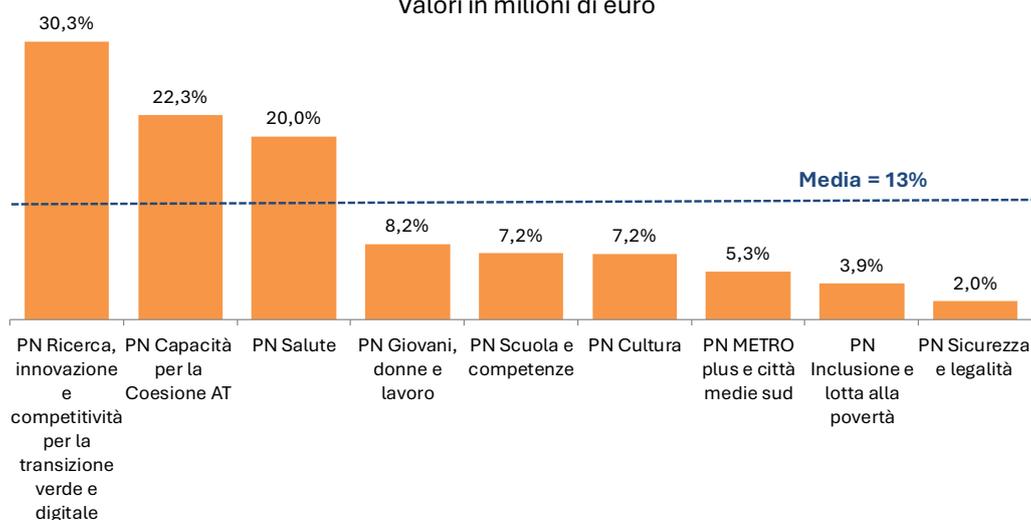


Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Le difficoltà nell'avvio dei programmi emergono chiaramente anche dall'analisi dei dati di monitoraggio dei **Programmi Nazionali (PN)**, con poche significative eccezioni. Tra queste, il solo PN Ricerca, Innovazione e Competitività per la Transizione Verde e Digitale registra un livello di attuazione di rilievo, con impegni pari a circa un terzo delle risorse programmate e una spesa corrispondente al 6,5%.

Complessivamente, i Programmi Nazionali presentano un livello medio di risorse impegnate pari al 13% e di risorse spese dell'1,7%. Tutti i programmi, ad eccezione del PN Ricerca e Innovazione, presentano un livello di spesa inferiore all'1%.

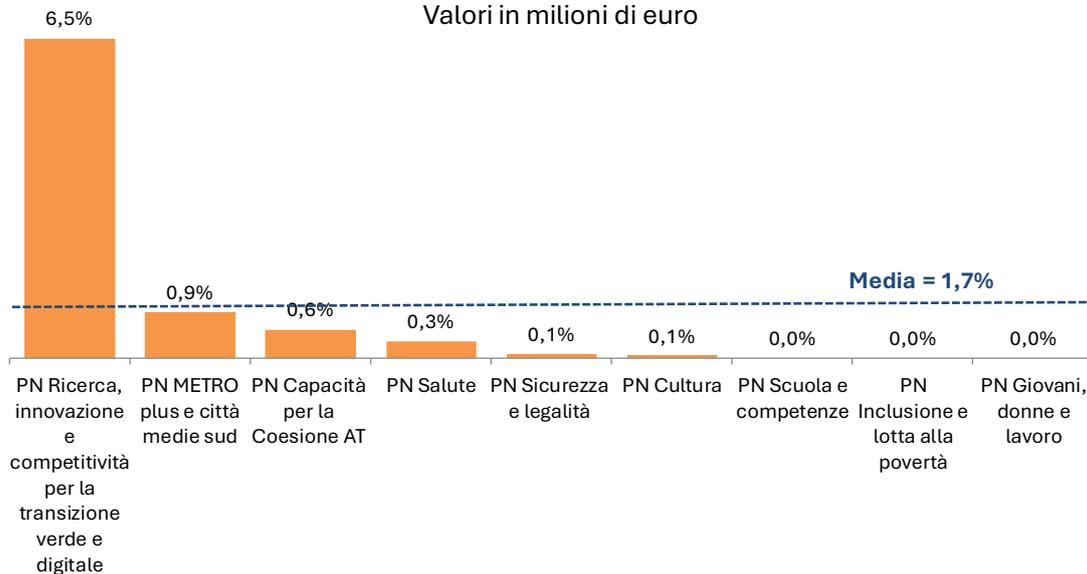
STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI NAZIONALI 2021-2027 (FESR E FSE+) - Impegni
Valori in milioni di euro



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI NAZIONALI 2021-2027 (FESR E FSE+) - Pagamenti

Valori in milioni di euro



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Dai dati sull'avanzamento emerge chiaramente la necessità che le Amministrazioni responsabili intensifichino gli sforzi nella selezione e realizzazione dei progetti, al fine di rispettare la prima scadenza per la verifica dei target di spesa, fissata al 31 dicembre 2025.

Al fine di accelerare e garantire un utilizzo più efficiente delle risorse disponibili per il ciclo 2021-2027 in complementarità con il PNRR, il Governo, in attuazione di una specifica riforma prevista nel Piano, ha adottato il cosiddetto **Decreto Coesione** (Decreto-legge n. 60/2024). Il provvedimento intende operare una riprogrammazione delle risorse del ciclo 2021-2027, individuando interventi prioritari in settori strategici fondamentali per il Paese. Tra questi rientrano le risorse idriche, la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico, la protezione dell'ambiente, la gestione dei rifiuti, i trasporti e la mobilità sostenibile. Inoltre, il provvedimento guarda con attenzione alle nuove sfide legate alla transizione energetica, allo sviluppo sostenibile, all'attrazione di imprese e investimenti, nonché alle transizioni verde e digitale.

E' previsto un sistema di monitoraggio rafforzato, che prevede una verifica sistematica, con report semestrali, sugli avanzamenti procedurali e finanziari degli interventi. Questo meccanismo è accompagnato da un sistema di premialità per chi raggiunge gli obiettivi prefissati e, in caso di inerzia, dalla possibilità per lo Stato di esercitare poteri sostitutivi.

Per garantire l'efficacia degli investimenti, i progetti prioritari vengono selezionati in base a criteri chiave come lo stato di progettazione e attuazione, la complementarità con i progetti del Fondo Sviluppo e Coesione (FSC), la capacità di ridurre i divari territoriali e il contributo alla transizione verde e digitale. Particolare attenzione è riservata alla coerenza con il Piano strategico della ZES Unica e con la Strategia delle aree interne, fondamentali per una crescita armonica dei territori.

La vecchia programmazione 2014-2020

L'attuazione della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei è stata condizionata dagli effetti di due eventi eccezionali, quali la pandemia e il conflitto bellico in Ucraina, che hanno richiesto interventi emergenziali da parte dell'UE, con i quali sono state rimodulate risorse e priorità verso settori prioritari quali la sanità, il sostegno alle PMI e la transizione energetica.

La programmazione si è conclusa, per quanto riguarda il periodo di ammissibilità della spesa, il 31 dicembre 2023. Attualmente sono in corso le attività di rendicontazione e di chiusura formale dei programmi che hanno richiesto più tempo in considerazione degli eventi eccezionali sopra richiamati. Con il **Regolamento Step¹⁵ dello scorso anno, infatti, sono stati posticipati di dodici mesi i termini per la certificazione finale della spesa e la chiusura dei programmi, fissandoli rispettivamente al 31 luglio 2025 e al 15 febbraio 2026.**

Inoltre, è stata introdotta la possibilità di applicare un **tasso di cofinanziamento del 100% per la spesa sostenuta dal 1° luglio 2023 al 30 giugno 2024.** Questa misura ha offerto maggiore flessibilità alle amministrazioni, permettendo di risparmiare sulla quota di cofinanziamento nazionale. Tuttavia, risulta ridotto il valore complessivo dei programmi con effetti sui risultati complessivi del ciclo di programmazione.

Al momento, **stando ai dati della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornati al 31 ottobre 2024, il livello di spesa delle regioni risulta superiore a quello dei ministeri, con il 91% contro l'82%.** In particolare, con riferimento ai fondi FESR, principalmente destinati a misure di interesse del settore delle costruzioni, la spesa dei ministeri si attesta al 97% contro il 90% delle regioni, ma l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di spesa rimane tutt'ora una questione aperta.

**FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2014-2020: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI FESR E FSE IN ITALIA
AL 31 OTTOBRE 2024**

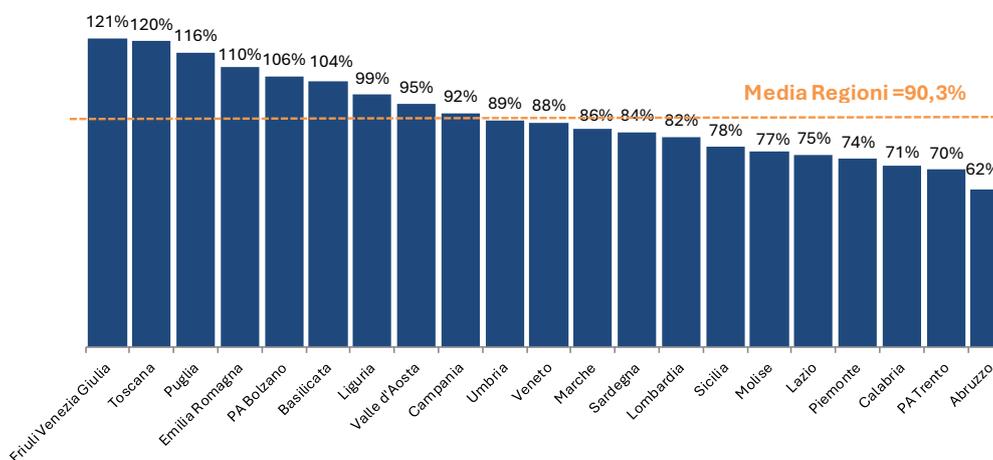
Valori in milioni di euro

	TOTALE					FESR					FSE				
	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%
Regioni	32.560	35.531	109%	29.512	91%	22.142	24.706	112%	20.004	90%	10.417	10.826	104%	9.508	91%
Ministeri	31.838	33.763	106%	26.229	82%	15.064	17.393	115%	14.583	97%	16.774	16.371	98%	11.647	69%
TOTALE	64.398	69.295	108%	55.742	87%	37.207	42.098	113%	34.587	93%	27.191	27.197	100%	21.154	78%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

A livello regionale, per quanto riguarda i fondi FESR, l'avanzamento medio nazionale si attesta al 90,3%, senza rilevanti differenze tra Centro-Nord e Mezzogiorno. Friuli-Venezia Giulia (121%), Toscana (120%), Puglia (116%) ed Emilia-Romagna (110%) emergono per una gestione efficace, superando ampiamente la media. Al contrario, regioni come Abruzzo (62%), Calabria (71%) e Piemonte (74%) mostrano ritardi significativi, evidenziando difficoltà nell'attuazione dei programmi.

**FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2014-2020: AVANZAMENTO DI
PROGRAMMI REGIONALI FESR AL 31 OTTOBRE 2024**



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

¹⁵ Regolamento (UE) n. 2024/795 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 29 febbraio 2024.

L'attuazione della politica di coesione 2014-2020 comprende anche i **Programmi operativi complementari**, creati per integrare le risorse europee con risorse nazionali derivanti dalla riduzione del tasso di cofinanziamento nazionale dei programmi europei. Al 31 ottobre 2024, tali programmi, a fronte di un valore complessivo di 19,56 miliardi, mostrano, un avanzamento del 24,47% in termini di impegni e del 14,91% in termini di pagamenti.

Il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)

Il **Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)**, rappresenta uno strumento fondamentale della politica di coesione nazionale, complementare ai fondi strutturali europei e al cofinanziamento nazionale. La sua finalità principale è ridurre i divari territoriali finanziando incentivi alle imprese e investimenti pubblici. A tal fine l'80% delle risorse è destinato al Mezzogiorno.

Negli ultimi anni, la *governance* del fondo è stata profondamente rinnovata con l'obiettivo di garantire maggiore efficienza e tempestività nella spesa. Da ultimi, il **Decreto Sud (Decreto-Legge n. 124/2023)** e il **Decreto Coesione (Decreto-Legge n. 60/2024)** hanno ridefinito i criteri di utilizzo del fondo, al fine di migliorare il coordinamento tra politiche di coesione nazionali ed europee, nonché con il PNRR. In questo contesto, sono stati introdotti gli **Accordi per la Coesione**, tra amministrazioni centrali, regioni e province autonome, con i quali vengono individuati i progetti per lo sviluppo infrastrutturale, economico e sociale dei territori, con cronoprogrammi procedurali e finanziari predefiniti, in coerenza con gli obiettivi del PNRR.

Per garantire una gestione efficace, sono state introdotte alcune misure di accelerazione della spesa, tra cui il monitoraggio rafforzato e l'applicazione di poteri sostitutivi per superare eventuali ritardi. Inoltre, le Regioni che completano tempestivamente gli interventi possono utilizzare eventuali risparmi per cofinanziare programmi europei, come il FESR e il FSE+.

Ad oggi, tutte le regioni italiane hanno sottoscritto gli Accordi per la Coesione, con la Liguria che ha firmato per prima il 22 settembre 2023 e la Puglia che ha chiuso il ciclo il 29 novembre 2024. Le risorse FSC per il periodo 2021-2027 complessivamente programmate ammontano a circa **30 miliardi di euro**, con una distribuzione di **6,3 miliardi** al Centro-Nord e **24,2 miliardi** al Sud. Di questi fondi, poco più di **7 miliardi** includono risorse già assegnate, come anticipazioni disposte tramite delibere CIPRESS e provvedimenti legislativi.

ACCORDI DI COESIONE SOTTOSCRITTI

Milioni di euro

Regione	Risorse FSC 21-27 (ass. ordinaria) *	Totale Assegnazione FSC 21-27**
Abruzzo	1.160	1.257
Basilicata	862	945
Calabria	1.930	2.563
Campania	2.201	6.364
Emilia Romagna	481	588
Friuli Venezia Giulia	174	190
Lazio	1.021	1.213
Liguria	231	266
Lombardia	1.025	1.210
Marche	293	334
Molise	408	445
PA Bolzano	71	82
PA Trento	77	95
Piemonte	125	820
Puglia	4.354	4.589
Sardegna	2.314	2.470
Sicilia	5.328	5.562
Toscana	532	684
Umbria	210	238
Valle d'Aosta	33	37
Veneto	538	607
di cui Centro- Nord	4.811	6.364
di cui Mezzogiorno	18.556	24.196
TOTALE	23.367	30.559

* al netto di anticipazioni

** Include risorse già assegnate: anticipazioni disposte con delibere CIPRESS; assegnate con provvedimenti di legge; ecc. E dove presenti anche le risorse definanziate ex Delibera 16/2023 e riprogrammate

NB La tabella non include la quota di 206 milioni di euro assegnati per legge all'emergenza bradisismo nell'area dei Campi Flegrei, in riduzione dell'imputazione programmatica

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Stando all'ultimo bollettino di monitoraggio della Ragioneria Generale dello Stato, risultano **anticipazioni riferite al ciclo 2021-2027 per 10,7 miliardi di euro**, distribuite tra Regioni, Province Autonome e Ministeri. In particolare, **2,6 miliardi** sono stati destinati a Regioni e Province Autonome, **6,1 miliardi** al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e **2 miliardi** al Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Al 31 ottobre 2024, il livello medio di avanzamento si attesta al **33%** per gli impegni e al **5%** per i pagamenti.

Con riferimento al ciclo precedente (2014-2020), su un totale di circa **84 miliardi di euro** disponibili, il 69% delle risorse è stato impegnato (pari a circa 58,2 miliardi), mentre la spesa ha raggiunto il 42% (pari a circa 35,5 miliardi).

STATO DI ATTUAZIONE FSC 2014-2020 PER TIPOLOGIA DI PROGRAMMA

In milioni di euro

Tipologia Programma	Valore dei programmi (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Piani Operativi Territoriali - Piani Stralcio - Contratto Istituzionale di Sviluppo	1.729	292	123	17%	7%
Piani Sviluppo e Coesione	80.017	56.505	34.633	71%	43%
Contributo ai Comuni ex articolo 30 DL crescita n.34/2019	500	438	317	88%	63%
Altri interventi FSC	1.731	1.013	431	59%	25%
TOTALE COMPLESSIVO	83.977	58.249	35.505	69%	42%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

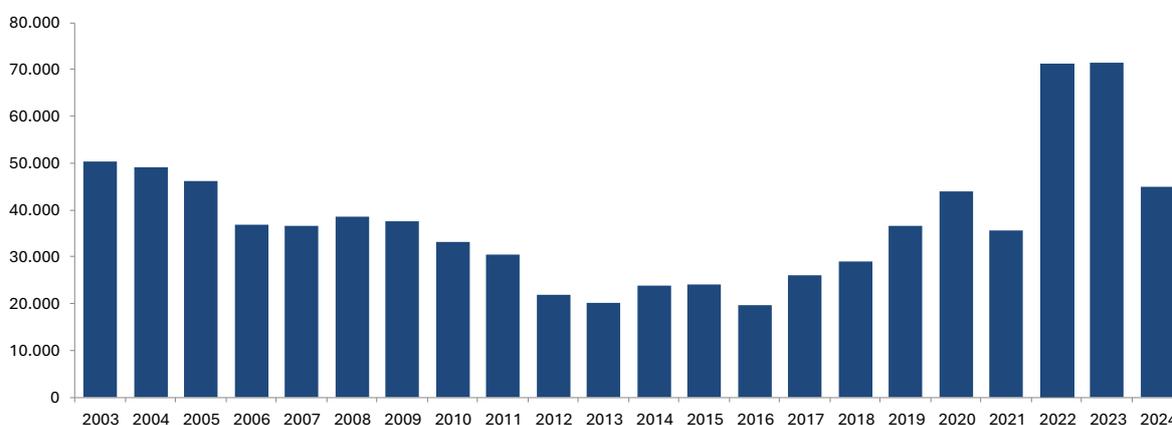
Nel complesso, il FSC continua a rappresentare uno strumento essenziale per la politica di coesione nazionale, ma i dati evidenziano la necessità di rafforzare il coordinamento e il monitoraggio per accelerare la traduzione delle risorse impegnate in interventi concreti. Una maggiore attenzione alla gestione degli interventi, sia a livello regionale che ministeriale, sarà determinante per massimizzare l'impatto delle politiche di coesione e garantire benefici reali per i territori.

I bandi di gara per lavori pubblici

Nel 2024, la domanda di lavori pubblici, dopo l'eccezionale crescita del biennio precedente, mostra un netto ridimensionamento, tornando su livelli prossimi a quelli che hanno caratterizzato il 2020. Il PNRR principale driver di tale straordinaria espansione ha ormai esaurito la fase di gara/aggiudicazione, entrando pienamente nelle successive, ovvero quelle riferite all'avvio e all'effettiva realizzazione delle opere.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI - Gare pubblicate

Importi in milioni di euro 2024



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Secondo il monitoraggio Ance-Infoplus, il 2024 ha visto la pubblicazione di circa 18mila bandi di gara per lavori pubblici per un ammontare complessivo di 45 miliardi. **Rispetto all'anno precedente, si registra una flessione del 27% in numero e del 37% in valore.** L'andamento negativo viene confermato anche dai dati Anac sui bandi di gara / inviti per lavori pubblici riferiti ai primi 8 mesi del 2024¹⁶ che evidenziano un calo di circa il 20% nel numero e un dimezzamento in valore (i dati Ance – infoplus, nello stesso arco temporale, forniscono analoghe intensità di riduzione, le quali, nei mesi successivi, hanno poi registrato un allentamento della caduta per quanto riguarda l'importo).

Tornando ai risultati Ance-Infoplus, con particolare riferimento all'analisi per classi di importo dei lavori banditi, si evidenzia che la flessione tendenziale riscontrata nel 2024 è trasversale a tutti i tagli di lavori, dopo i significativi aumenti del biennio precedente. I cali - ovunque a doppia cifra - oscillano, in valore, tra il -16,9% delle gare fino a 150mila euro di importo al -54,3% della fascia 50-100mln. Di intensità pressochè analoghe anche le riduzioni nel numero delle iniziative pubblicate.

Per quanto riguarda i grandi lavori (oltre 100 milioni), si registra per lo scorso anno una flessione tendenziale di oltre un terzo. Nonostante tale risultato, nel 2024 si segnalano comunque alcune gare di dimensione rilevante, tra le quali: realizzazione della nuova linea av/ac salerno-reggio calabria raddoppio cosenza - paola/s. Lucido (RFI, per quasi 2miliardi); lavori sulla Jonica relativi alla variante catanzaro – crotone (Anas, per 1,8miliardi in 5 lotti); lavori per terza corsia autostrada A4 tratto S. Donà di Piave - svincolo Portogruaro, nuovo svincolo e casello S. Stino di Livenza (Commissario delegato per l'emergenza della mobilità riguardante la a4 tratto VE-TS ed il raccordo villesse Gorizia, 588mln), realizzazione del prolungamento linea M1 (Metropolitana Milanese spa, per 486mln), lavori di manutenzione, estensione reti (Iren Emilia, 709mln).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER CLASSI DI IMPORTO

Gare pubblicate

Classi d'importo (Euro)	2024		Variazione %			
			2023/2021		2024/2023	
	Numero	Importo (mln€)	Numero	Importo	Numero	Importo
fino a 150mila	5.489	270	-2,1	-8,7	-19,3	-16,9
150.001-1.000.000	7.972	3.527	27,2	36,5	-23,9	-25,9
1.000.001 - 5.000.000	3.043	6.731	83,7	77,5	-40,9	-42,3
5.000.001 - 20.000.000	969	8.994	112,1	120,2	-31,0	-30,8
20.000.001 - 50.000.000	217	6.749	179,8	171,7	-28,9	-28,0
50.000.001 - 100.000.000	67	4.818	341,2	336,3	-55,3	-54,3
oltre 100.000.000	58	13.877	203,4	114,0	-34,1	-36,6
TOTALE	17.815	44.966	29,5	120,8	-26,9	-37,2

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Passando alla disarticolazione per stazione appaltante, nel 2024 si osservano riduzioni generalizzate, ad eccezione di un lieve aumento in valore per le gare promosse dalle concessionarie Autostradali (+3,4% rispetto al 2023).

In particolare, le amministrazioni dello stato, gli enti pubblici economici e non economici e le società del settore dei servizi pubblici locali vedono diminuire di oltre un terzo i rispettivi importi complessivamente banditi nel confronto con l'anno precedente, dopo le ottime performance del biennio 2022-23. Riduzioni ancora più elevate contraddistinguono alcuni tra i principali soggetti attuatori del PNRR: in particolare, i bandi di lavori pubblici promossi dai comuni registrano nel 2024 un dimezzamento degli importi banditi su base annua, dopo aver visto un aumento del +91,7% nel

¹⁶ Rapporti quadrimestrali sul mercato dei contratti pubblici (I e II quadrimestre 2024), gennaio 2025.

biennio precedente. Anche Anas mostra una riduzione in valore quasi analoga a quella delle amministrazioni comunali (-47%), mentre gli enti ferroviari si attestano ad un -27,4%.

Una contrazione in valore superiore al 60% caratterizza, infine le concessionarie per aeroporti. Queste ultime nel biennio 2022-2023 si erano caratterizzate per un consistente aumento sia nella numerosità delle iniziative sia soprattutto nell'importo: nel 2021 infatti risultavano circa 30 gare per lavori pubblici per un ammontare complessivo di poco più di 100mln; due anni dopo i bandi pubblicati sono stati più di 70 per oltre 700mln di importo bandito. Si segnala, in merito a quest'ultimo, che circa la metà di tale ammontare si concentra in quattro iniziative di importo superiore ai 50mln (2 riferite all'aeroporto di Linate, una a quello di Fiuminino e la restante a quello di Venezia).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER ENTE APPALTANTE - Gare pubblicate

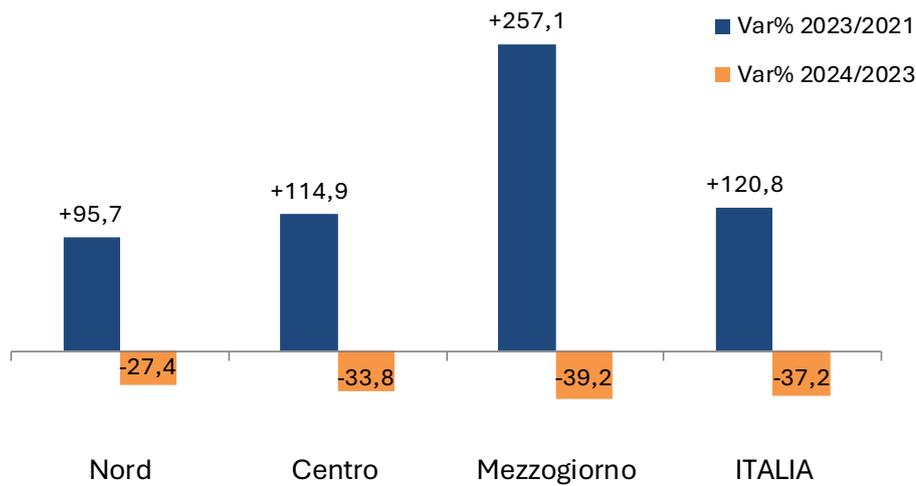
Stazioni appaltanti	2024		Variazione %			
			2023/2021		2024/2023	
	Numero	Importo (mln€)	Numero	Importo	Numero	Importo
Amministrazioni dello Stato (ministeri, presidenza del consiglio, cortei dei conti, autorità indipendenti...)	1.554	3.409	32,1	235,9	-32,4	-34,4
Amministrazioni Locali	10.875	12.193	34,9	145,6	-32,0	-44,1
di cui:						
- Comuni	7.333	5.513	22,1	91,7	-32,8	-51,9
Enti pubblici non economici (enti previdenziali, strumentali, culturali, scientifici, autorità portuali, ospedali, aziende edilizia residenziale (IACP, ATER...))	2.469	4.705	3,4	13,7	-7,7	-35,1
Enti pubblici economici (consorzi di bonifica, aree di sviluppo industriale, enti fiera)	324	640	34,0	217,7	-6,6	-36,6
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (società per acquedotti, settore energia, ambiente, rifiuti, servizi pubblici municipalizzati...)	1.535	6.369	34,8	107,9	-19,2	-33,3
Società a Partecipazione Pubblica	719	14.998	21,6	190,6	-9,4	-36,7
di cui:						
- enti ferroviari (RFI, Italferr, Trenitalia, Cociv, Cepav ecc...)	344	10.576	79,5	160,7	-1,7	-27,4
- Anas	223	3.693	-15,0	219,9	-25,7	-47,0
Società Concessionarie per Autostrade	181	2.161	-6,7	-7,0	-13,0	3,4
Società Concessionarie di Servizi (soc. concessionarie per aeroporti, interporti)	94	264	116,2	489,4	17,5	-63,7
di cui:						
- società Concessionarie per Aeroporti	82	238	138,7	525,4	10,8	-66,4
Altri Enti	64	229	40,7	43,4	-15,8	-12,0
TOTALE	17.815	44.966	29,5	120,8	-26,9	-37,2

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Anche l'analisi territoriale evidenzia per il 2024 riduzioni generalizzate a tutte le aree del Paese, dopo gli incrementi significativi registrati nel biennio precedente, legati agli interventi del PNRR. In particolare, il Mezzogiorno registra una flessione in valore che sfiora il 40% rispetto al 2023, contro un calo medio a livello nazionale che si attesta al -37,2%. Più contenuto, ma sempre intorno al -30%, il ridimensionamento nel Centro e nel Nord del Paese. E' opportuno evidenziare, come emerge dal grafico seguente, che tali riduzioni seguono gli incrementi a tre cifre del biennio 2023-22 e, nel caso del Mezzogiorno, tale tasso di crescita ha raggiunto il +257%.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER AREA GEOGRAFICA

Gare pubblicate - Variazione % dell'importo



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Il mercato degli appalti pubblici nel 2023: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento¹⁷

Il 2023, secondo i dati Anac, si è chiuso con un ammontare complessivo di appalti pubblici (lavori, servizi e forniture) di circa 283 miliardi per 270mila procedure. Si tratta di un valore molto elevato, inferiore solo a quello “record” del 2022, che rappresenta il punto di massimo della serie storica (290mld).

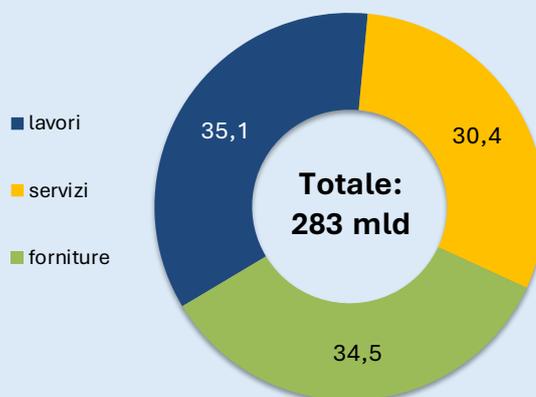
Nell’anno considerato, il mercato si presenta suddiviso in quote sostanzialmente omogenee nei tre macro – comparti, con incidenze lievemente più elevate per lavori e forniture (35% del totale, pari a quasi 100mld ciascuno) rispetto ai servizi (30%).

Guardando alle tendenze rispetto al 2022, per il mercato nel complesso (lavori, servizi e forniture) si registra un lieve calo del 3,3% in valore e una crescita del +9,9% in numero. La riduzione nell’importo, tuttavia, è più da intendersi come “fisiologica” rispetto al valore eccezionale dell’anno precedente, piuttosto che come un’inversione di tendenza: l’ammontare del 2023, infatti, è il secondo valore più elevato di tutta la serie storica.

Nel dettaglio dei singoli comparti si riscontrano aumenti generalizzati nel numero di procedure, soprattutto per le forniture, mentre in valore solo il comparto dei servizi risulta in crescita (+4,8% su base annua), a fronte di flessioni nel comparto dei lavori (-9,5%) e delle forniture (-3,2%).

APPALTI PUBBLICI PER LAVORI, SERVIZI E FORNITURE NEL 2023

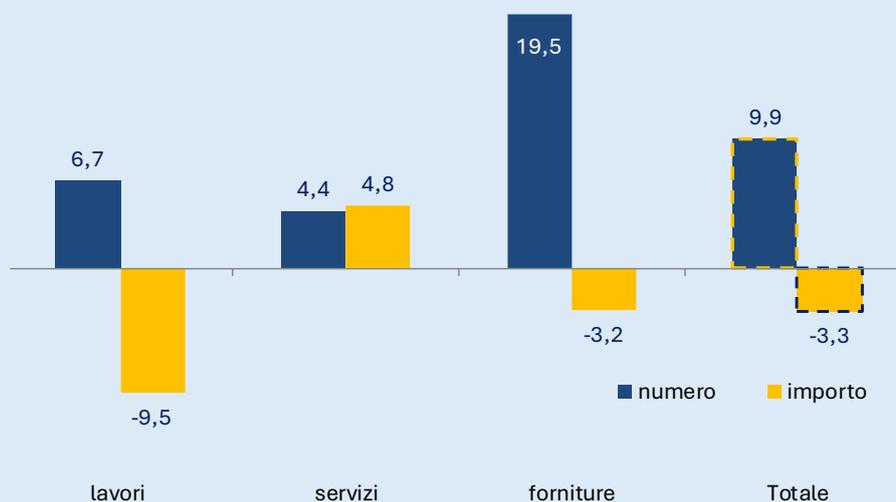
Composizione % dell’importo



Elaborazione Ance su dati Anac

APPALTI PUBBLICI PER LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

Variazione % 2023/2022



Elaborazione Ance su dati Anac

Comparto dei lavori pubblici

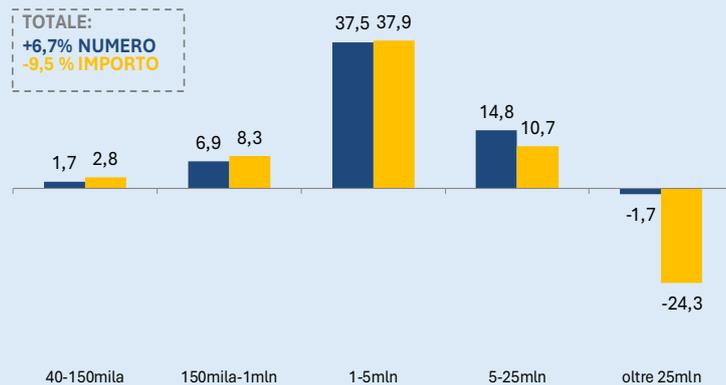
Per gli appalti di lavori pubblici, come anticipato, si rileva il calo più significativo in valore, pari al -9,5% su base annua, dopo l’eccezionale performance rilevata nel 2022 (+139,7%) legata in modo significativo alle consistenti risorse previste per la realizzazione degli interventi riferiti al PNRR. E’ bene evidenziare, come sottolineato dalla

¹⁷ Presentata il 14 maggio 2024.

stessa Autorità, che sull'andamento del comparto lavori incidono due iniziative¹⁸ – entrambe procedure aperte - di importo molto rilevante promosse nel 2023, ma soprattutto nel 2022. In particolare, per quest'ultimo, si fa riferimento all'appalto in project financing di oltre 19 miliardi di euro, promosso da "Concessioni autostradali lombarde S.p.A.", mentre per il 2023 alla gara di Roma capitale da 7,4 miliardi riferita alla concessione di progettazione, costruzione e gestione di un impianto di termovalorizzazione. In entrambi i casi, i lavori previsti costituiscono solo una quota dell'intervento complessivo. Pertanto, qualora si considerassero nelle elaborazioni solo gli importi riferiti a questi ultimi, il risultato del 2023 sul 2022 per il comparto lavori passa da -9,5% ad essere leggermente positivo.

LAVORI - APPALTI PUBBLICI PER CLASSI DI IMPORTO

Variazione % 2023/2022



Elaborazione Ance su dati Anac

Guardando alla **distinzione tra settori ordinari e speciali**, il 2023 si caratterizza per una preponderanza dei primi, nei quali si concentra il 62,3% degli appalti per lavori, ovvero 62mld su un totale di 100. I settori speciali contano per il restante 37,7%, pari a 38mld.

Tale composizione riflette quella che "storicamente" contraddistingue il comparto dei lavori, dove l'incidenza dei settori ordinari oscilla tra il 60% e il 70%. Fa eccezione il 2020, nel quale il peso degli appalti di lavori nei settori speciali ha equiparato e leggermente superato quello ricadente nei settori ordinari (50,6% per 27mld contro il 49,4% degli ordinari).

In merito **alle modalità di scelta del contraente**, si evidenzia che nel 2023, in termini di **numerosità**, gli enti appaltanti hanno utilizzato **nell'88,4% dei casi la procedura negoziata senza pubblicazione del bando e l'affidamento diretto**.

Solo per circa il 10% degli appalti di lavori pubblici è stata scelta la procedura aperta.

Per quanto riguarda gli **importi**, anche nel 2023, **la procedura aperta** conferma il peso più rilevante, pari a quasi il 50% del totale. Anche al netto della già citata gara di Roma Capitale da 7,4 mld, l'incidenza, pur riducendosi, rimane significativa (diventa il 45%).

Analizzando i dati per classi di importo, emerge che il dato complessivamente negativo del settore è completamente dovuto alla flessione nel taglio di lavori più elevato (superiore ai 25mln) che risulta in calo di quasi il 25% (per un -1,7% del numero di iniziative) su base annua. E' bene ricordare che nell'anno precedente, erano stati proprio i grandi interventi a trainare l'ottima performance del comparto, giungendo a rappresentare il 64% dell'importo totale.

Per tutte le altre fasce di importo si registrano aumenti generalizzati rispetto al 2022, soprattutto per i lavori di importo compreso tra 1 e 5 milioni, in crescita tendenziale di quasi il 40%.

LAVORI - APPALTI PUBBLICI NEL 2023

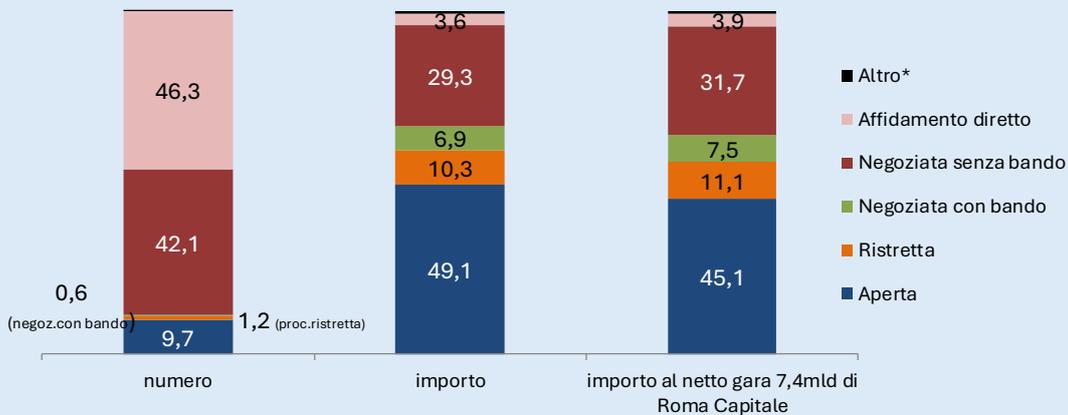
Composizione % dell'importo per tipologia di settore



Elaborazione Ance su dati Anac

¹⁸ Le gare in questione si riferiscono alla "concessione per la progettazione, costruzione e gestione dell'autostrada regionale interconnessione del sistema viabilistico pedemontano con il raccordo autostradale diretto Brescia-Milano", per un periodo di 63 anni. Tale appalto è stato considerato nelle elaborazioni dell'Autorità nella sua interezza di importo, in luogo di una componente afferente ai soli lavori di 354mld. Allo stesso modo, nella gara di Roma capitale si parla di interventi di lavori per quasi un miliardo su 7,4mld.

LAVORI - APPALTI PUBBLICI PER MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE NEL 2023



* ad esempio dialogo competitivo. Tale tipologia incide per lo 0,1% nel numero e per lo 0,7%-0,8% nel valore
Elaborazione Ance su dati Anac

Da rilevare, inoltre, che l'importo relativo agli appalti affidati con la procedura negoziata senza bando e con l'affidamento diretto rappresentano circa un terzo del mercato. In altri termini, quasi 33mld di appalti di lavori risultano affidati con procedure derogatorie rispetto all'ordinario confronto concorrenziale (in termini di numero, come già detto, l'incidenza è prossima al 90%).

Relativamente alle tendenze riscontrate tra il 2022 e il 2023, si rilevano incrementi in valore particolarmente rilevanti per la procedura ristretta (+85,6%, da 5 a 10mld) e per la negoziata senza bando (+43,9%, da 20 a 29mld); di contro, risultano in flessione del 30% e oltre nell'importo la procedura aperta e la negoziata con bando.

LAVORI - APPALTI PUBBLICI PER MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

PROCEDURA	2023		Var.% 2023/2022	
	numero	importo (mld)	numero	importo
Aperta	6.847	48.877.060.774	-6,0	-29,7
Ristretta	817	10.235.227.251	-18,9	85,6
Negoziata con bando	450	6.878.689.602	24,0	-35,5
Negoziata senza bando	29.567	29.157.234.988	6,7	43,9
Affidamento diretto	32.513	3.613.390.137	10,5	5,5
Altro*	50	706.731.843	-18,0	24,1
TOTALE	70.244	99.468.334.595	6,7	-9,5

*Ad esempio dialogo competitivo
Elaborazione Ance su dati Anac

La recente diffusione da parte di Anac nei rapporti quadrimestrali sui contratti pubblici dei dati riferiti ai primi 8 mesi del 2024, consente di fornire alcune prime indicazioni sull'anno appena concluso. Sulla base di tali elaborazioni, da considerarsi provvisorie in attesa dell'analisi completa annuale che l'Autorità svilupperà nella prossima relazione al Parlamento, **il periodo gennaio - agosto 2024 vede una consistente flessione soprattutto in valore, del comparto lavori, il quale nel biennio precedente si era caratterizzato per ottime performance.** In particolare, tale segmento registra una riduzione di circa il 20% nel numero di iniziative promosse ma soprattutto un dimezzamento negli importi rispetto ai primi otto mesi del 2023. Di contro, tengono gli appalti riferiti ai servizi (+2,9% in numero e +6,3% in valore) e alle forniture (+1,9% nell'importo con -7,6% nel numero di bandi / inviti). In virtù di tali tendenze, il comparto lavori vede scendere significativamente la propria quota rispetto all'ammontare complessivo degli appalti pubblici (servizi, forniture e lavori): nei primi 8 mesi del 2024 l'incidenza del valore riferito ai bandi / inviti per lavori pubblici risulta pari a circa il 20%, dopo aver superato il 30% nel biennio precedente.



6. ● **Il PNRR come palestra per il futuro**

6. Il PNRR come palestra per il futuro

L'attuazione finanziaria

A seguito della revisione approvata a fine 2023¹⁹, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), ha visto la propria dotazione finanziaria, a valere sul Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza, passare da 191,5 miliardi a 194,4 miliardi, per l'introduzione del nuovo capitolo REPowerEU e la rimodulazione degli investimenti, che ha ridefinito alcune misure e parzialmente defanziato altre.

Vale la pena ricordare che il PNRR è un programma *performance based*, che viene valutato per la sua capacità di incidere sulla crescita economica del Paese e non sul livello di spesa effettuata. Ciò comporta una valutazione semestrale, da parte della Commissione Europea, del raggiungimento di specifici milestone e target, necessaria per l'erogazione dei fondi europei.

Finora, la Commissione Europea ha versato all'Italia sei rate per 122 miliardi complessivi, corrispondenti al 63% della dotazione totale, e il 30 dicembre 2024 il nostro Paese ha presentato la richiesta di erogazione della settima rata da 18,5 miliardi.

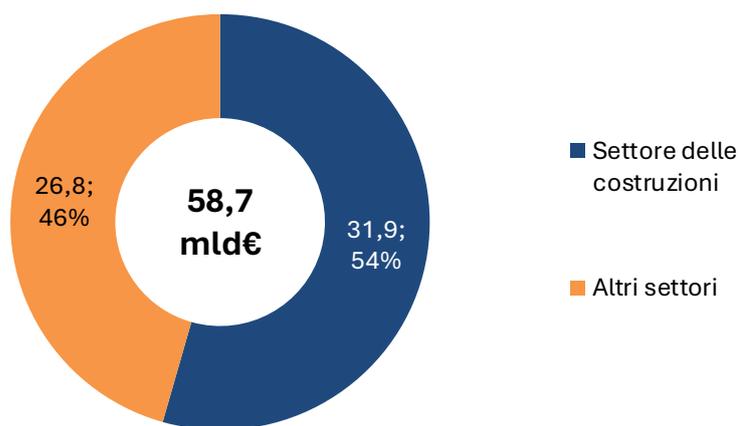
Come già anticipato, sulla base degli ultimi open data rilasciati dal Governo, **la spesa effettuata al 31 ottobre 2024 è pari a 58,7 miliardi, corrispondente al 30% dei fondi europei e al 48% delle risorse finora incassate.**

È un dato che continua a scontare le criticità della piattaforma ReGiS - disallineamenti nelle informazioni, ritardi nella registrazione delle operazioni - che, se da un lato rischiano di sottostimare i risultati raggiunti, dall'altro includono nella spesa anche le anticipazioni finanziarie, ovvero investimenti non ancora realizzati.

In questo quadro, che appare ancora lontano dal raggiungimento dell'obiettivo finale nonostante il conseguimento dei milestone e target, le costruzioni si distinguono per una buona capacità di spesa rispetto alle altre misure del Piano. **Il 54% della spesa sostenuta al 31 ottobre 2024, pari a 31,9 miliardi, è riconducibile a investimenti di interesse per il settore delle costruzioni.**

PNRR: SPESA TOTALE AL 31 OTTOBRE 2024

mld€ e inc. %



Elaborazione Ance su dati Italia Domani

Una quota rilevante di tale spesa, pari a circa 14 miliardi di euro, è relativa agli incentivi automatici del Superbonus, che continua ad essere l'unica linea di investimento del PNRR completata.

¹⁹ Richiesta presentata dal Governo il 7 agosto 2023, che ha ricevuto una valutazione positiva dalla Commissione europea il 24 novembre ed è stata approvata dal Consiglio della UE con la Decisione di esecuzione dell'8 dicembre 2023 e il relativo Allegato.

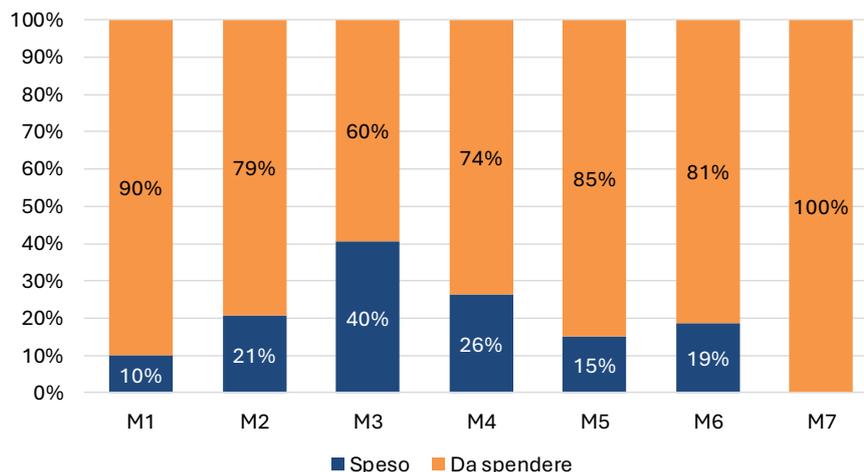
Al netto del Superbonus, delle 75 linee di maggiore interesse per il settore delle costruzioni, finanziate da 86 miliardi di euro di risorse europee del Dispositivo di ripresa e resilienza, **il 43%, corrispondente a circa 15mld€, ha raggiunto una spesa inferiore al 10%**, e tra queste, **15 linee hanno un avanzamento nullo (0%)**. Tra le linee di investimento per le quali non risulta ancora nessun dato sulla spesa figurano le misure introdotte con la revisione del Piano, come gli investimenti relativi al Repower EU della Missione 7, ma anche i fondi per la riduzione del rischio idrogeologico in Emilia-Romagna, Toscana e Marche previsti dopo gli eventi alluvionali di maggio 2023. Solo 4 linee hanno speso più della metà dei fondi, tra queste gli investimenti già in corso di realizzazione sulle linee ferroviarie AV/AC Brescia-Verona-Vicenza-Padova, Napoli-Bari e Liguria – Alpi (Terzo Valico dei Giovi) e gli investimenti inerenti Scuola 4.0.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEGLI INVESTIMENTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

% avanzamento spesa	Numerosità Investimenti	Importo totale (mln€)	Spesa dichiarata PNRR
0	15	5.442	0
<10%	17	9.942	477
10-20%	18	16.242	2.202
20-30%	13	21.390	5.230
30-50%	7	7.243	2.827
>50%	4	12.084	7.251
Subtotale	74	72.342	17.987
100% (Superbonus)	1	13.950	13.950
TOTALE	75	13.950	13.950

Elaborazione Ance su dati Italia Domani

PNRR: RIPARTIZIONE DELLA SPESA PER MISSIONE - inc. %

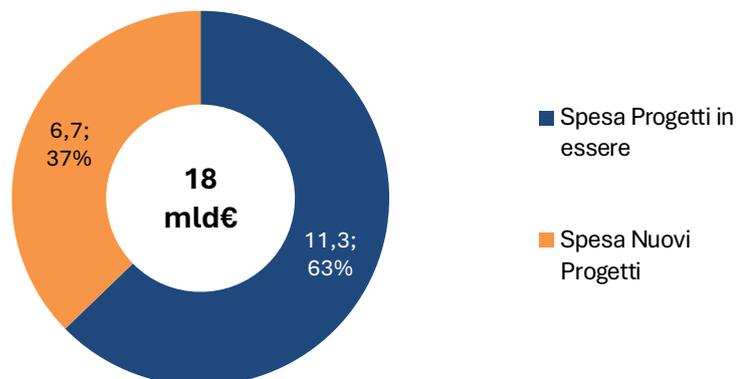


Elaborazione Ance su dati Italia domani (al netto degli investimenti del Superbonus - circa 14 miliardi)

Escludendo gli investimenti di efficientamento energetico degli immobili attraverso il Superbonus, **la spesa per investimenti di interesse per il settore delle costruzioni, al 31 ottobre 2024, si attesta a circa 17,9 miliardi.**

I dati confermano che l'attuazione ha riguardato prioritariamente gli **investimenti già in essere**. Infatti, **il 62% della spesa effettuata riguarda interventi già previsti e finanziati prima del PNRR**, che grazie all'inserimento nel Piano hanno potuto beneficiare delle riforme e delle misure acceleratorie previste per l'attuazione degli investimenti.

PNRR: RIPARTIZIONE DELLA SPESA DEGLI INVESTIMENTI DEL SETTORE AL 31 OTTOBRE 2024 - mld€ e inc. %



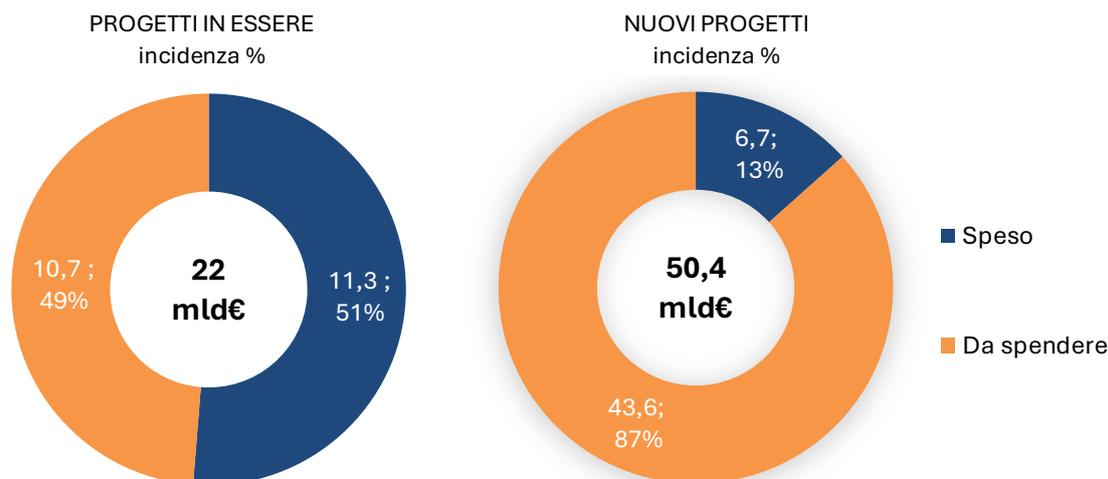
Elaborazione Ance su dati Italia Domani (al netto degli investimenti del Superbonus - circa 14 miliardi)

La spesa relativa a nuove opere pubbliche, pur rimanendo inferiore rispetto agli investimenti già in essere, ha registrato un incremento significativo rispetto ai dati precedenti aggiornati a giugno 2024. **È passata infatti da 3,8 miliardi a 6,7 miliardi, con un aumento di 2,9 miliardi in circa 4 mesi.** Questo risultato evidenzia un'accelerazione nella realizzazione di progetti nuovi che, dopo la progettazione e l'affidamento, stanno incrementando la fase realizzativa.

A circa un anno e mezzo dalla fine del Piano, sempre al netto dei 14 miliardi destinati al Superbonus, è stato speso e rendicontato:

- il 51% dei circa 22 miliardi previsti per quelli in essere, ovvero già in corso che sono stati integrati nel Piano;
- il 13% dei 50 miliardi di fondi europei destinati a nuovi investimenti pubblici.

PNRR: AVANZAMENTO DELLA SPESA DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI AL 31 OTTOBRE 2024



Elaborazione Ance su dati Italia domani (al netto degli investimenti del Superbonus - circa 14 miliardi)

Entro il termine del PNRR, restano da spendere circa 54 miliardi riferiti a investimenti che coinvolgono il settore delle costruzioni.

L'attuazione procedurale e fisica

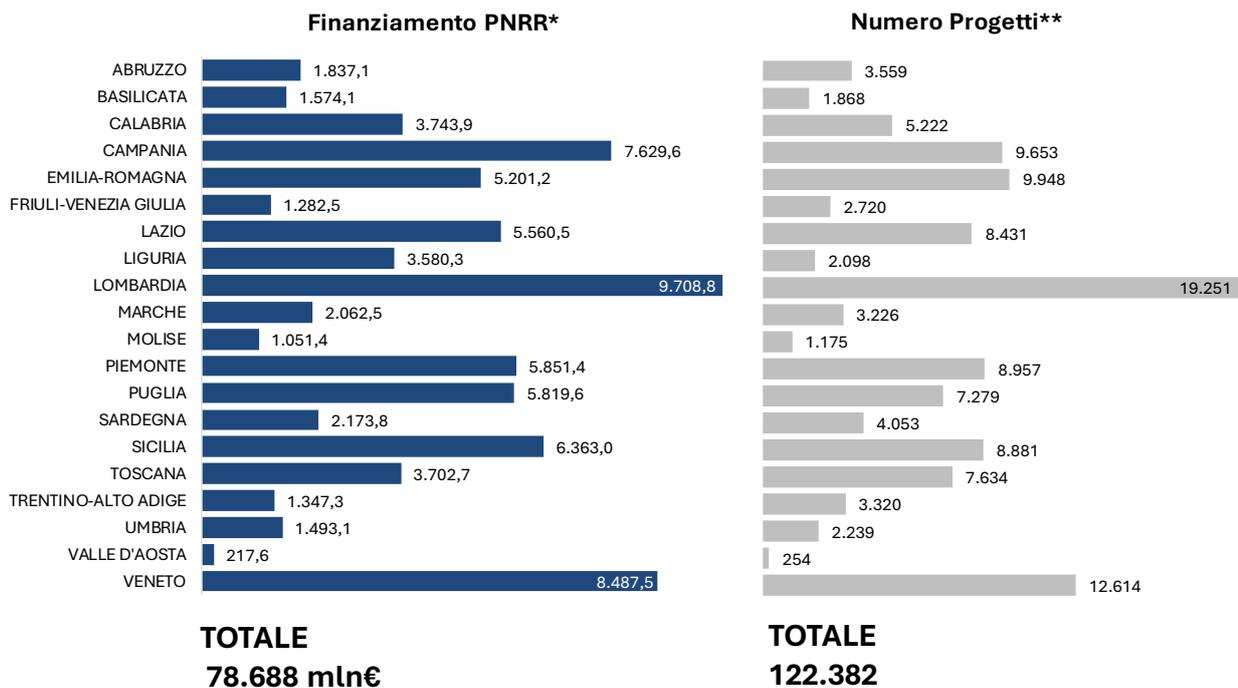
L'approccio *performance based* del PNRR sta determinando un **miglioramento nei processi decisionali** e operativi, favorendo una maggiore responsabilizzazione e trasparenza.

I fondi sono stati programmati e allocati in tempi rapidi e altrettanto rapidamente sono state espletate le procedure di affidamento dei lavori, accelerando le fasi storicamente più critiche del processo realizzativo delle opere pubbliche in Italia, quelle precedenti alla realizzazione dei lavori.

In merito all'allocazione dei fondi PNRR, gli open data messi a disposizione dal Governo, consentono di fornire un quadro sulla distribuzione regionale degli investimenti di interesse per il settore delle costruzioni.

Utilizzando il database "*Localizzazione dei progetti del PNRR*", presente sul sito di Italia Domani, è possibile individuare – secondo elaborazioni Ance - **122.382 progetti (CLP²⁰) in grado di generare attività edilizia, per un totale di 78,7 miliardi**. Tra le regioni italiane, la Lombardia si distingue con 9,7 miliardi di euro, seguita dal Veneto con 8,5 miliardi di euro e dalla Campania con 7,6 miliardi di euro, risultando le aree con la maggiore quota di fondi PNRR destinati alle opere pubbliche.

PNRR: PROGETTI DI INTERESSE PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI



* Si segnala che il finanziamento PNRR comprende sia l'importo dei progetti localizzati nella singola Regione, sia la quota parte dei progetti che insistono su più Regioni.

** Si segnala che il dato comprende sia il numero di progetti localizzati nella singola Regione, che il numero di progetti transregionali.

Elaborazione Ance su dati Italia domani

²⁰ Il Codice Locale Progetto (CLP) è il codice che identifica l'unità progettuale all'interno del sistema monitoraggio REGIS

Si fa presente che l'importo complessivo dei progetti risulta inferiore alla dotazione totale prevista per il settore delle costruzioni, pari a 86,4 miliardi di euro. Ciò è dovuto al fatto che, per alcune misure del Piano non è ancora stata completata la fase di assegnazione delle risorse finanziarie a progettualità specifiche, come nel caso degli Accordi Quadro o di procedure "a sportello". L'analisi, inoltre, esclude l'importo delle misure e degli interventi riferibili all'intero ambito nazionale.

La ripartizione dei finanziamenti del PNRR per missione mostra che **il 38% dell'importo complessivo, pari a circa 30 miliardi di euro, è destinato agli investimenti della Missione 2** (Rivoluzione verde e transizione ecologica); segue la Missione 3 (Infrastrutture per una mobilità sostenibile) che assorbe il 26% dei fondi, corrispondenti a circa 20 miliardi di euro.

PNRR: RIPARTIZIONE DEI FONDI PER INVESTIMENTI DI INTERESSE PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - mld€ e inc.%



*Si segnala che il finanziamento PNRR comprende sia l'importo dei progetti localizzati nella singola Regione, sia la quota parte dei progetti che insistono su più Regioni
Elaborazione Ance su dati Italia domani

Con riferimento alla fase di affidamento dei lavori, sulla base dei dati ANAC e Italia Domani, l'Ance ha censito **26.598 gare, aventi per oggetto principale "lavori", relative a progetti finanziati in tutto o in parte dal PNRR**. Dall'analisi sono stati esclusi i bandi di gara riferiti agli investimenti usciti dal perimetro del Piano europeo a seguito della sua riprogrammazione, nonché quelli di importo inferiore a 40.000 euro e quelle riferite ad Accordi Quadro che prevedono una fase successiva di adesione. Il valore complessivo di questi appalti ammonta a circa 93,8 miliardi di euro, a testimonianza dell'imponente sforzo di investimento previsto dal PNRR.

Appare opportuno precisare che parte delle gare analizzate risultano pubblicate prima del 13 luglio 2021, data di approvazione del PNRR da parte del Consiglio UE. Queste iniziative rientrano nei cosiddetti "Progetti in essere", ovvero in quei progetti già finanziati con risorse nazionali prima del PNRR che sono stati inclusi nel Piano poiché in linea con gli obiettivi e le condizioni del regolamento UE 2021/241, istitutivo del Dispositivo per la ripresa e la resilienza.

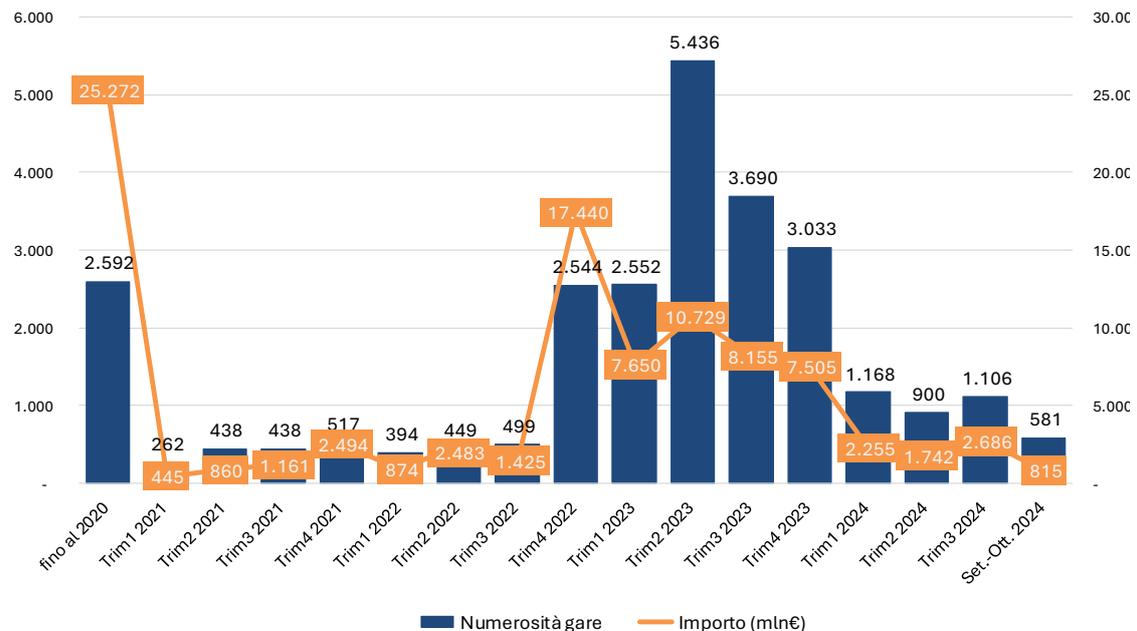
Come evidenziato nella tabella che segue, circa **il 76% delle gare pubblicate risulta aggiudicato, una percentuale che sale all'80% se si considera il valore complessivo delle gare**. Inoltre, è evidente che ormai la fase delle gare PNRR è conclusa, come dimostra il progressivo calo nella pubblicazione di nuovi bandi e importi relativi nell'ultimo periodo rappresentato.

PNRR: BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI

Data	Numerosità gare (a)	Importo (mln€) (b)	Gare aggiudicate (c)	Importo gare aggiudicate (mln€) (d)	Inc.% gare aggiudicate (c/a)	Inc.% importo aggiudicato (d/b)
fino al 2020	2.592	25.272	2.308	23.099	89%	91%
2021	1.655	4.959	1.414	4.604	85%	93%
Trim1	262	445	227	403	87%	91%
Trim2	438	860	384	802	88%	93%
Trim3	438	1.161	364	1.075	83%	93%
Trim4	517	2.494	439	2.324	85%	93%
2022	3.886	22.222	3.300	20.728	85%	93%
Trim1	394	874	324	717	82%	82%
Trim2	449	2.483	343	2.362	76%	95%
Trim3	499	1.425	429	1.361	86%	95%
Trim4	2.544	17.440	2.204	16.289	87%	93%
2023	14.710	33.867	10.986	24.328	75%	72%
Trim1	2.552	7.650	2.073	6.480	81%	85%
Trim2	5.436	10.729	4.324	8.613	80%	80%
Trim3	3.690	8.155	2.732	4.927	74%	60%
Trim4	3.033	7.505	1.858	4.478	61%	60%
2024	3.755	7.498	2.110	2.734	56%	36%
Trim1	1.168	2.255	826	1.307	71%	58%
Trim2	900	1.742	581	586	65%	34%
Trim3	1.106	2.686	607	672	55%	25%
Set.-Ott. 2024	581	815	96	169	17%	21%
TOTALE	26.598	93.819	20.118	75.494	76%	80%

Elaborazione Ance su open data Anac e Italia domani

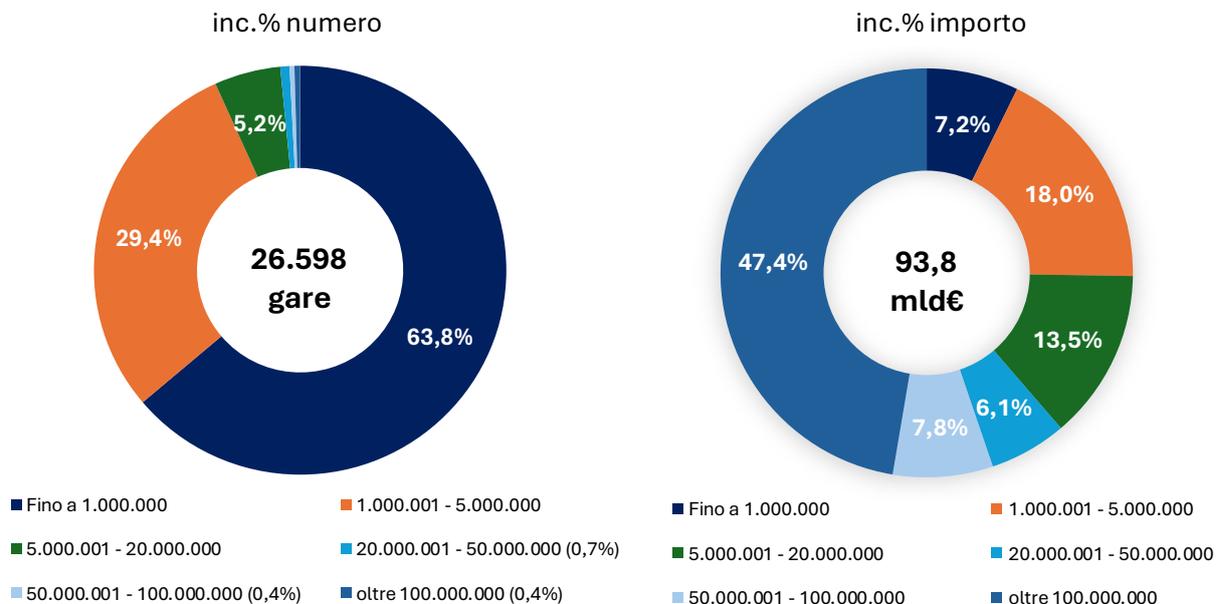
PNRR: BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI



Elaborazione Ance su open data Anac e Italia domani

La distribuzione delle gare per fasce di importo evidenzia come circa il 64% degli interventi riguardi importi inferiori a 1 milione di euro, seguito dal 29% di gare con importi tra 1 e 5 milioni. Spostando l'attenzione alle fasce di importo più elevato, emerge che le gare superiori a 100 milioni, che rappresentano solo lo 0,4% del numero, coprono il 47% del valore complessivo. Questa distribuzione dimostra la capacità del PNRR di bilanciare interventi diffusi e di piccola scala con progetti complessi e ad alto impatto, rispondendo sia alle esigenze locali sia agli obiettivi strategici di sviluppo del Paese.

DISTRIBUZIONE GARE PNRR PER CLASSE DI IMPORTO



Elaborazione Ance su open data Anac e Italia domani

Per quanto concerne la distribuzione regionale, sussistono alcune differenze territoriali. Il **Nord Italia** emerge proporzionalmente la macroarea con il maggior numero di gare e il più elevato importo aggiudicato (29.557 mln€), con un'incidenza dell'82% nel numero delle gare aggiudicate e del 79% nell'importo. Il **Centro Italia** si attesta su livelli inferiori, con una concentrazione di gare aggiudicate del 76% nel numero e del 73% nel valore. Il **Sud Italia**, nonostante rappresenti una quota rilevante in termini di gare e importi complessivi per la presenza di grandi opere ferroviarie, registra una percentuale inferiore di gare aggiudicate (68%), mantenendo l'incidenza percentuale più alta nell'importo aggiudicato (82%). Questo dato riflette il peso delle grandi opere, ma suggerisce anche possibili criticità nei processi di aggiudicazione dovuti a una capacità amministrativa più debole rispetto al resto d'Italia, soprattutto riferita agli enti territoriali.

PNRR: RIPARTIZIONE REGIONALE DEI BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI

Regione	Numerosità gare (a)	Importo (mln€) (b)	Gare aggiudicate (c)	Importo gare aggiudicate (mln€) (d)	Inc.% gare aggiudicate (c/a)	Inc.% importo aggiudicato (d/b)
Abruzzo	757	1.160	582	745	77%	64%
Basilicata	503	1.651	328	1.268	65%	77%
Calabria	1.330	2.448	833	1.564	63%	64%
Campania	2.134	10.760	1.409	9.484	66%	88%
Emilia-Romagna	2.008	4.147	1.627	3.042	81%	73%
Friuli-Venezia Giulia	497	1.128	394	787	79%	70%
Lazio	2.526	5.863	1.743	3.962	69%	68%
Liguria	795	3.095	659	1.888	83%	61%
Lombardia	3.145	10.100	2.638	9.047	84%	90%
Marche	823	1.633	674	1.176	82%	72%
Molise	425	879	293	695	69%	79%
Piemonte	1.721	6.269	1.321	4.701	77%	75%
Puglia	1.778	4.401	1.135	3.413	64%	78%
Sardegna	786	1.941	593	1.460	75%	75%
Sicilia	2.000	11.714	1.433	10.146	72%	87%
Toscana	1.751	4.608	1.425	3.428	81%	74%
Trentino-Alto Adige	416	1.189	321	1.056	77%	89%
Umbria	512	1.315	448	1.202	88%	91%
Valle D'Aosta	80	209	49	157	61%	75%
Veneto	1.877	11.469	1.590	8.879	85%	77%
Ambito Nazionale	586	5.568	536	5.282	91%	95%
Nd	148	2.271	87	2.112	59%	93%
Nord	10.539	37.607	8.599	29.557	82%	79%
Centro	5.612	13.418	4.290	9.767	76%	73%
Sud	9.713	34.954	6.606	28.775	68%	82%
TOTALE	26.598	93.819	20.118	75.494	76%	80%

Elaborazione Ance su open data Anac e Italia domani

Analizzando la ripartizione per missione, si osserva che le missioni 3 e 5 presentano la maggiore incidenza di aggiudicazione nel numero. Tale risultato è influenzato dalle scadenze di target e milestone, che hanno accelerato il processo di affidamento dei lavori. Al contempo, emerge che la missione 6 è quella più indietro in termini di aggiudicazione, confermando un rallentamento rispetto alle altre missioni.

PNRR: RIPARTIZIONE PER MISSIONE DEI BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI

Missione	Numerosità gare (a)	Importo (mln€) (b)	Gare aggiudicate (c)	Inc.% gare aggiudicate (c/a)
M1	2.750	4.120	2.040	74%
M2	4.077	18.099	3.036	74%
M3	3.590	44.495	3.012	84%
M4	8.065	8.781	6.025	75%
M5	4.756	8.947	3.918	82%
M6	3.344	7.236	2.074	62%
M7	16	2.140	13	81%
TOTALE	26.598	93.819	20.118	76%

Elaborazione Ance su open data Anac e Italia domani

Monitoraggio dell'Avanzamento dei Cantieri del PNRR

Una volta aggiudicati i lavori, è essenziale poter monitorare l'avanzamento dei cantieri per verificare la concreta realizzazione dei progetti e valutare l'impatto degli investimenti sul territorio.

Su questa fase le informazioni ufficiali, basate su ReGis, sono ancora insufficienti e non consentono di ricostruire un quadro aggiornato del reale stato dei lavori. Al fine di colmare questo vuoto informativo, l'Ance è ricorsa ai dati che la CNCE²¹ 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.

Si tratta di informazioni puntuali raccolte 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. Ai fini dell'analisi occorre considerare che la banca dati ha subito un'importante evoluzione nell'aprile 2023, con l'introduzione dell'obbligo di inserimento del CUP²² (Codice Unico di Progetto) e del CIG²³ (Codice Identificativo di Gara) per una maggiore tracciabilità e precisione dei dati.

L'analisi ha preso a riferimento i **CIG relativi ai lavori finanziati in tutto o in parte con fondi PNRR, pubblicati tra il 1° novembre 2021 e ottobre 2024, per importi pari o superiori a 40.000 euro**. Per quanto riguarda Accordi Quadro e Convenzioni, sono stati considerati gli accordi "discendenti", ossia le adesioni, per evitare doppie contabilizzazioni e consentire, ove possibile, una ripartizione territoriale accurata, e gli Accordi Quadro conclusi con un solo operatore economico per i quali risulta aperto il rispettivo cantiere. Questa metodologia ha consentito di individuare **22.716 CIG, per un valore complessivo di investimenti pari a 66,1 miliardi di euro**.

L'analisi di questi dati ha evidenziato alcune discrepanze rispetto alle banche dati ufficiali, come ReGis e ANAC. È emerso, infatti, che circa il 17% dei cantieri PNRR registrati in CNCE_EdilConnect non risultano ancora aggiudicati nei dati ANAC. Mentre alcune differenze possono essere attribuite ai tempi di aggiornamento delle banche dati ufficiali, per le gare più datate emergono criticità strutturali nei sistemi di monitoraggio, con potenziali impatti negativi sulle decisioni strategiche e operative legate agli interventi del PNRR.

DISALLINEAMENTI TRA CANTIERI AVVIATI IN CNCE E AGGIUDICAZIONI IN ANAC - Numero dei CIG

Anni	Cantieri avviati (a)	Gare con esito in ANAC (b)	Cantiere avviato ma gara senza esito in Anac (a-b)	Inc.% under reporting
2021	184	162	22	12%
Nov.-Dic.	184	162	22	12%
2022	2.232	2.030	202	9%
Trim1	177	162	15	8%
Trim2	203	170	33	16%
Trim3	253	228	25	10%
Trim4	1.599	1.470	129	8%
2023	8.022	6.625	1.397	17%
Trim1	1.053	898	155	15%
Trim2	3.548	3.081	467	13%
Trim3	2.023	1.628	395	20%
Trim4	1.398	1.018	380	27%
2024	798	540	258	32%
Trim1	355	240	115	32%
Trim2	257	159	98	38%
Trim3	182	140	42	23%
Set.-Ott.	4	1	3	75%
TOTALE	11.236	9.357	1.879	17%

Elaborazione Ance su open data Anac e Italia domani

²¹ La Commissione Nazionale Paritetica per le Casse Edili (CNCE) è l'ente nazionale istituito dalle parti sociali firmatarie dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro nel settore dell'edilizia. La sua missione è fornire indirizzo, controllo e coordinamento alle 112 Casse Edili/Edilcasse presenti su tutto il territorio italiano.

²² Il Codice Unico di Progetto (CUP) è il codice che identifica un progetto d'investimento pubblico ed è lo strumento cardine per il funzionamento del Sistema di Monitoraggio degli Investimenti Pubblici.

²³ Il Codice Identificativo di Gara (CIG) è un codice adottato per identificare un contratto pubblico stipulato in seguito ad una gara d'appalto o affidato con una delle altre modalità consentite dal codice dei contratti pubblici.

Dal confronto dei dati relativi ai CIG PNRR con la banca dati CNCE_EdiConnect, emerge che circa il **49% del numero delle gare relative a investimenti finanziati in tutto o in parte dal PNRR** risulta attualmente **aperto o concluso**, fornendo una fotografia concreta dello stato dei progetti infrastrutturali nel contesto del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

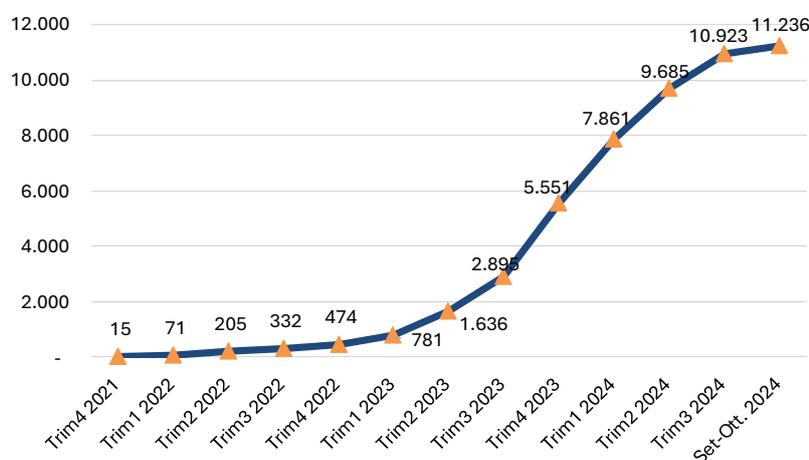
PNRR: CANTIERI AVVIATI PER LAVORI PUBBLICI

Data	Numerosità gare (a)	Importo (mln€) (b)	Cantieri avviati (c)	Importo gare con cantiere (mln€) (d)	Inc.% cantieri avviati (c/a)	Inc.% importo cantieri avviati (d/b)
2021	364	2.308	184	1.358	51%	59%
Nov.-Dic.	364	2.308	184	1.358	51%	59%
2022	3.886	22.222	2.232	17.880	57%	80%
Trim1	394	874	177	509	45%	58%
Trim2	449	2.483	203	2.112	45%	85%
Trim3	499	1.425	253	1.129	51%	79%
Trim4	2.544	17.440	1.599	14.131	63%	81%
2023	14.711	34.039	8.022	16.884	55%	50%
Trim1	2.552	7.650	1.053	3.399	41%	44%
Trim2	5.436	10.729	3.548	6.933	65%	65%
Trim3	3.690	8.155	2.023	3.824	55%	47%
Trim4	3.033	7.505	1.398	2.728	46%	36%
2024	3.755	7.498	798	1.123	21%	15%
Trim1	1.168	2.255	355	710	30%	31%
Trim2	900	1.742	257	246	29%	14%
Trim3	1.106	2.686	182	166	16%	6%
Set.-Ott. 2024	581	815	4	1	1%	0%
TOTALE	22.716	66.067	11.236	37.246	49%	56%

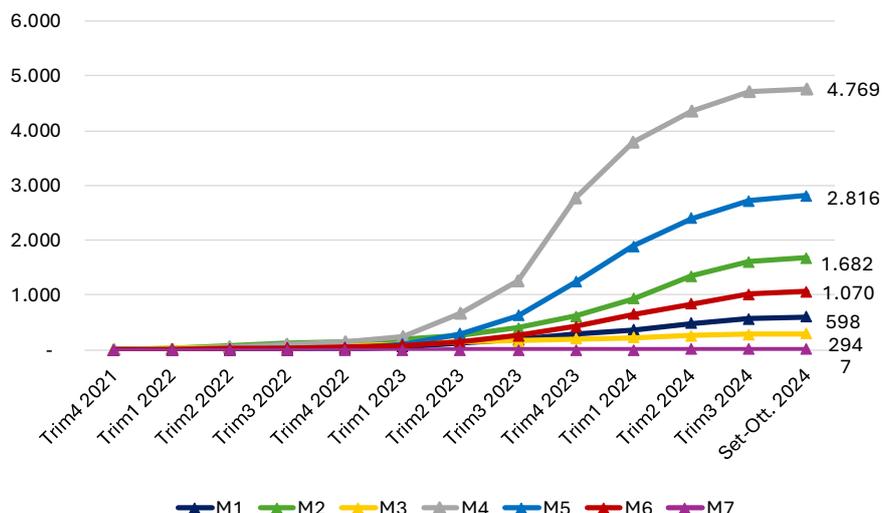
Elaborazione Ance su dati CNCE_EdiConnect, aggiornamento ottobre 2024

Il grafico seguente rappresenta l'andamento cumulato dei cantieri avviati grazie ai finanziamenti del PNRR, ed evidenzia a partire dal quarto trimestre 2021 una crescita media trimestrale di oltre il 66%. In particolare, la curva mostra una forte accelerazione tra la fine del 2023 e il 2024 in corrispondenza della presenza di alcuni milestone e target relativi all'effettivo avvio dei lavori.

PNRR: NUMERO CUMULATO DEI CANTIERI APERTI



Elaborazione Ance su dati CNCE_EdiConnect, aggiornamento ottobre 2024

PNRR: NUMERO CUMULATO DEI CANTIERI APERTI PER MISSIONE


Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento ottobre 2024

L'andamento dei cantieri avviati, suddiviso per Missione, fornisce una panoramica dettagliata dei progressi compiuti e delle criticità ancora presenti nell'attuazione degli investimenti previsti dal PNRR. Questo quadro viene ulteriormente approfondito nella tabella dedicata alle singole componenti, che consente un'analisi più specifica e puntuale.

PNRR: AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI PER MISSIONE E COMPONENTE

Missione	Numerosità gare (a)	Importo (mln€) (b)	Cantieri avviati (c)	Importo gare con cantiere (mln€) (d)	Inc.% cantieri avviati (c/a)	Inc.% importo cantieri avviati (d/b)
M1	2.741	4.119	598	1.027	22%	25%
M1C1	11	10	2	0	18%	3%
M1C2	1.127	3.304	13	629	1%	19%
M1C3	1.603	805	583	398	36%	49%
M2	3.326	16.098	1.682	8.392	51%	52%
M2C1	353	977	105	304	30%	31%
M2C2	532	8.251	203	3.408	38%	41%
M2C3	304	1.563	191	1.091	63%	70%
M2C4	2.048	5.244	1.134	3.533	55%	67%
ND	89	62	49	56	55%	90%
M3	1.555	22.186	294	13.889	19%	63%
M3C1	1.537	22.130	292	13.887	19%	63%
M3C2	18	56	2	2	11%	3%
M4	7.547	8.217	4.769	5.790	63%	70%
M4C1	7.422	8.075	4.732	5.772	64%	71%
M4C2	125	142	37	18	30%	13%
M5	4.699	9.068	2.816	5.306	60%	59%
M5C1	23	19	14	10	61%	52%
M5C2	4.618	8.693	2.773	5.049	60%	58%
M5C3	58	356	29	247	50%	70%
M6	2.832	4.239	1.070	2.051	38%	48%
M6C1	2.082	2.564	830	991	40%	39%
M6C2	750	1.675	240	1.060	32%	63%
M7	16	2.140	7	791	44%	37%
M7C1	16	2.140	7	791	44%	37%
TOTALE	22.716	66.067	11.236	37.246	49%	56%

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento ottobre 2024

In termini di numerosità di cantieri avviati, le Missioni 4 “Istruzione e Ricerca”, 5 “Inclusione e Coesione” e 2 “Rivoluzione Verde e Transizione Ecologica”, si distinguono per i risultati più avanzati. Questi progressi sono attribuibili alla presenza di milestone e target, che hanno imposto una gestione più rigorosa e puntuale.

A conferma di ciò, la tabella sottostante evidenzia alcuni degli investimenti più virtuosi. **Tra questi si evidenziano, in particolare, gli investimenti relativi alla messa in sicurezza e riqualificazione dell'edilizia scolastica, il piano per gli asili nido e il programma di rigenerazione urbana dei comuni.**

Per quanto riguarda la Missione 3, si rimanda a un approfondimento dedicato nel box “Focus sugli investimenti della Missione 3 del PNRR”.

PNRR: AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI PER ALCUNE LINEE DI INTERVENTO

Cod.	Missione	Numerosità gare (a)	Importo (mln€) (b)	Gare avviate (c)	Importo gare avviate (mln€) (d)	Inc.% gare avviate (c/a)	Inc.% importo avviato (d/b)
M1C3	M1C3I2.1 - Attrattività dei borghi	463	163	230	90	50%	55%
M2C3	M2C3I1.2 - Costruzione di edifici riqualificazione e rafforzamento dei beni immobili dell'amministrazione della giustizia	72	503	48	419	67%	83%
M2C4	M2C4I4.3 - Investimenti nella resilienza dell'agrosistema irriguo per una migliore gestione delle risorse idriche	93	590	70	498	75%	84%
M4C1	M4C1I1.1 - Piano per Asili Nido e Scuole dell'Infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia	3.009	3.273	1.808	2.186	60%	67%
	M4C1I1.2 - Piano di estensione del tempo pieno e mense	986	407	639	293	65%	72%
	M4C1I3.3 - Piano di messa in sicurezza e riqualificazione dell'edilizia scolastica	2.727	3.971	1.940	3.052	71%	77%
M5C2	M5C2I2.1 - Investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale	2.412	3.682	1.650	2.491	68%	68%
	M5C2I2.2 - Piani Urbani integrati	704	2.055	319	1.083	45%	53%
	M5C2I2.3 - Social housing - Piano innovativo per la qualità abitativa (PinQuA)	905	2.107	483	1.022	53%	49%
M5C3	M5C3I1.4 - Investimenti infrastrutturali per Zone Economiche Speciali - Soggetto attuatore AdSP	13	173	8	150	62%	87%
	M5C3I1.4 - Investimenti infrastrutturali per Zone Economiche Speciali - Soggetto attuatore Regioni	40	177	20	96	50%	54%

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento ottobre 2024

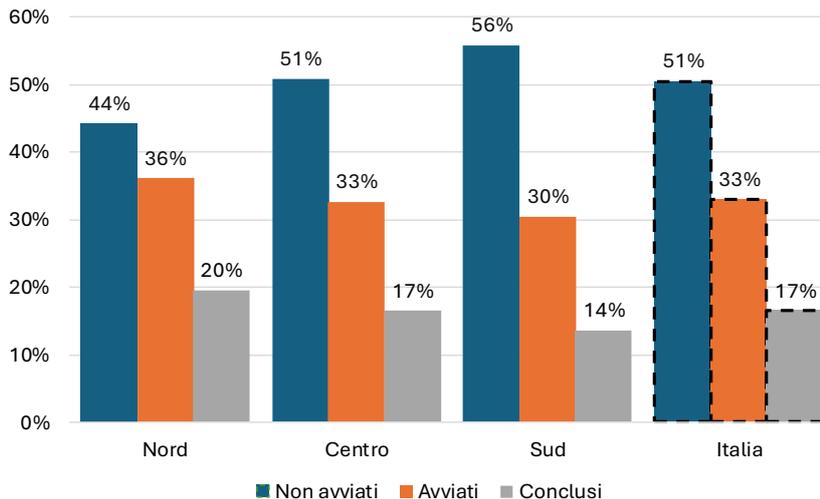
È evidente che il sistema di funzionamento del Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza, basato su milestone e target, stia determinando una forte spinta verso la realizzazione delle opere.

Il grafico sulla **distribuzione dei cantieri per classe d'importo** conferma le analisi compiute sulle gare PNRR. **La maggior parte dei cantieri (59,5%) riguarda opere con un valore inferiore a 1 milione di euro, mentre i grandi cantieri, pur rappresentando solo lo 0,4% del totale, assorbono il 45,1% del valore complessivo degli investimenti.**

I dati di CNCE_Edilconnect consentono, inoltre, di stimare la quota di **cantieri conclusi**. Considerando come terminati i cantieri con una data di chiusura antecedente di almeno due mesi rispetto al momento dell'estrazione dei dati, è possibile individuare **3.749 cantieri conclusi, pari al 17% delle gare considerate**. Si tratta per la quasi totalità di lavori di importo inferiore a 5 milioni di euro.

L'analisi territoriale dei cantieri conclusi conferma un significativo divario territoriale: al Sud, solo il 14% dei cantieri PNRR risulta completato, a fronte del 17% nel Centro e del 20% nel Nord.

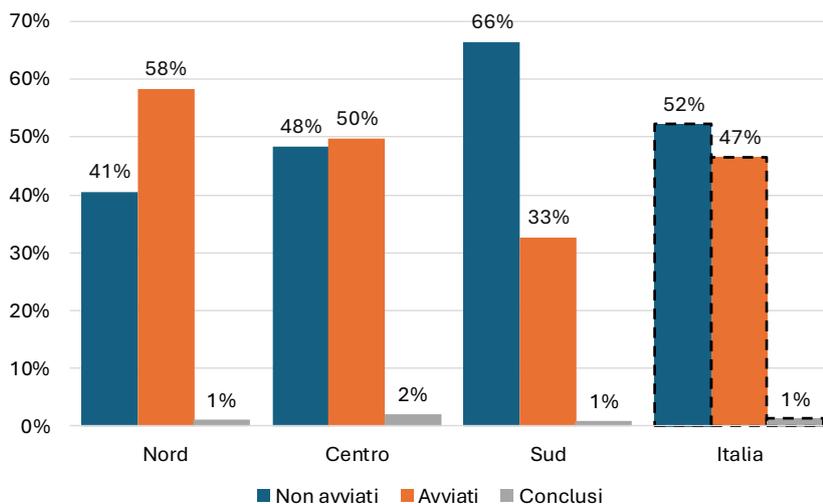
PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI IN ITALIA PER AREA GEOGRAFICA - inc. %



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento ottobre 2024

In generale, il divario del Mezzogiorno rispetto alle altre aree territoriali risulta più spiccato se si considerano le gare di importo più elevato (> 5 milioni). **La quota dei lavori ancora da avviare al Sud è pari al 66% delle gare PNRR, a fronte di un dato medio nazionale del 52% che scende al 41% se si considerano le regioni del Nord.**

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI IN ITALIA PER AREA GEOGRAFICA (>5Mn) - inc. %



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento ottobre 2024

Focus sugli investimenti della Missione 3 del PNRR

La **Missione 3 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)**, denominata *Infrastrutture per una mobilità sostenibile*, ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza e la sostenibilità dei trasporti in Italia, potenziando la rete infrastrutturale e promuovendo la transizione ecologica del settore.

A novembre scorso, l'Ance, in collaborazione con la Svimez, ha condotto un approfondimento sulle gare relative alle infrastrutture ferroviarie, principalmente appartenenti alla Missione 3, con alcune eccezioni riferite alla Missione 5 (specificamente agli "investimenti infrastrutturali per le Zone Economiche Speciali"). L'analisi si è concentrata sul monitoraggio dell'apertura dei cantieri e sull'avanzamento degli investimenti, partendo da un dataset iniziale di 294 CUP. Da questi, tramite l'incrocio con la banca dati ANAC, sono stati identificati **3.997 CIG, di cui 3.828 relativi a lavori**.

Poiché la banca dati CNCE_Edilconnect è operativa dal 1° novembre 2021, l'analisi si è limitata ai 1.674 CIG pubblicati a partire da tale data. Si fa presente che questa scelta metodologica, necessaria per un'analisi più consolidata, esclude alcune gare significative di importo superiore ai 100 milioni di euro, avviate prima di novembre 2021. Si tratta di progetti strategici di grande rilevanza, come le **linee AV/AC Napoli-Bari, Verona-Padova e il Terzo Valico dei Giovi**, che risultano in corso di realizzazione.

A fronte dei 1.674 CIG considerati, per l'86% banditi da RFI, sono stati identificati 322 cantieri aperti, ovvero il 19%. Tale percentuale aumenta al 28,5% se si considerano le gare del quarto trimestre 2022 che ha visto la pubblicazione di numerose gare dopo la ripartizione del Fondo per opere indifferibili destinato agli adeguamenti dei quadri economici dei nuovi progetti a seguito dei rincari delle materie prime.

GARE TOTALI*

Anni	CIG (a)	Importo mln€	Cantieri individuati (b)	Inc.% cantieri individuati (b/a)
2021	100	735	18	18%
Trim4	100	735	18	18%
2022	534	12.772	129	24%
Trim1	111	305	24	22%
Trim2	134	2.145	30	22%
Trim3	117	820	26	22%
Trim4	172	9.502	49	28%
2023	738	7.178	141	19%
Trim1	115	646	26	23%
Trim2	218	1.742	39	18%
Trim3	177	2.956	40	23%
Trim4	228	1.834	36	16%
2024	302	1.793	34	11%
Trim1	101	503	17	17%
Trim2	108	653	13	12%
Trim3	93	638	4	4%
Totale	1.674	22.478	322	19%

GARE DI IMPORTO >5MLN€*

Anni	CIG (a)	Importo mln€	Cantieri individuati (b)	Inc.% cantieri individuati (b/a)
2021	10	638	2	20%
Trim4	10	638	2	20%
2022	70	12.367	34	49%
Trim1	5	192	2	40%
Trim2	10	2.030	4	40%
Trim3	10	755	5	50%
Trim4	45	9.390	23	51%
2023	131	6.479	31	24%
Trim1	16	558	4	25%
Trim2	48	1.551	12	25%
Trim3	30	2.791	12	40%
Trim4	37	1.578	3	8%
2024	57	1.548	3	5%
Trim1	13	413	2	15%
Trim2	14	571	1	7%
Trim3	30	564		0%
Totale	268	21.033	70	26%

*Pubblicati dal 1° novembre 2021 a settembre 2024

Elaborazione Ance su dati pubblici e CNCE_Edilconnect, aggiornati a settembre 2024

Concentrando l'analisi sulle gare di importo più grande (oltre 5 milioni di euro) emerge una **maggiore capacità di attivazione dei cantieri, pari al 26% che raggiunge in media il 32% per le gare pubblicati tra il 2022 e il 2023**.

La distribuzione delle gare per fasce di importo evidenzia come quelle più grande mostrino una più alta incidenza di cantieri aperti. Questo dato sottolinea come i progetti di maggior rilievo economico siano più rapidi a entrare nella fase operativa, grazie alla loro natura prioritaria e all'attenzione riservata alle grandi opere.

La ripartizione territoriale conferma una disparità tra le diverse aree del Paese. Il **Sud** registra un'incidenza inferiore di cantieri aperti sulle gare totali (**17%**) rispetto al **Nord (23%)** e al **Centro (19%)**. Tale dinamica non risulta, però, confermata se si escludono le gare più piccole. Concentrando infatti l'analisi sulle gare di importo superiore a 5 milioni di euro, il Sud raggiunge un'incidenza di cantieri aperti del 27%, di un punto superiore alla media nazionale e quella delle regioni del Nord. Questi confermano come la capacità amministrativa possa incidere sull'efficienza nella realizzazione dei progetti, mitigando le differenze territoriali. La gestione centralizzata dei grandi progetti infrastrutturali da parte di un ente strutturato come RFI può accelerare i processi e garantisce un migliore controllo. Inoltre, l'elevata visibilità dei grandi progetti infrastrutturali genera un'attenzione politica e sociale che può favorire tempi più rapidi.

PNRR: DISTRIBUZIONE PER CLASSE DEI CANTIERI AVVIATI PER LAVORI PUBBLICI

Classe d'importo	CIG * (a)	Cantieri (b)	Inc.% cantieri (b/a)
<1mln	966	149	15%
1-5 mln	439	104	24%
5-20mln	170	31	18%
20-50mln	37	9	24%
50-100mln	23	5	22%
>100mln	38	24	63%
(vuoto)	1		0%
Totale	1.674	322	19%

*Pubblicati dal 1°novembre 2021 a settembre 2024

Elaborazione Ance su dati pubblici e CNCE_Edilconnect, aggiornati a settembre 2024

GARE TOTALI*

Regione	CIG (a)	Importo (mln€)	Cantieri individuati (b)	Inc.% cantieri individuati (b/a)
Abruzzo	28	118	9	32%
Basilicata	63	825	4	6%
Calabria	130	612	22	17%
Campania	113	2.812	23	20%
Emilia-Romagna	74	305	18	24%
Friuli-Venezia Giulia	51	108	6	12%
Lazio	104	713	19	18%
Liguria	65	513	9	14%
Lombardia	78	1.728	16	21%
Marche	57	318	12	21%
Molise	84	173	28	33%
Piemonte	111	907	27	24%
Puglia	198	1.516	26	13%
Sardegna	32	245	1	3%
Sicilia	186	7.225	26	14%
Toscana	77	205	11	14%
Trentino-Alto Adige	17	310	7	41%
Umbria	45	575	13	29%
Valle D'Acosta	6	109	5	83%
Veneto	137	3.052	38	28%
Ambito Nazionale	18	110	2	11%
Nord	539	7.031	126	23%
Centro	283	1.811	55	19%
Sud	834	13.525	139	17%
Totale	1.674	22.478	322	19%

*Pubblicati dal 1°novembre 2021 a settembre 2024

Elaborazione Ance su dati pubblici e CNCE_Edilconnect, aggiornati a settembre 2024

GARE DI IMPORTO >5MLN€*

Regione	CIG (a)	Importo (mln€)	Cantieri individuati (b)	Inc.% cantieri individuati (b/a)
Abruzzo	6	82	3	50%
Basilicata	9	773	3	33%
Calabria	17	491	3	18%
Campania	19	2.715	9	47%
Emilia-Romagna	4	204	1	25%
Friuli-Venezia Giulia	7	64		0%
Lazio	14	626	2	14%
Liguria	9	461	3	33%
Lombardia	18	1.655	9	50%
Marche	10	272		0%
Molise	9	76	3	33%
Piemonte	19	821	3	16%
Puglia	38	1.371	5	13%
Sardegna	5	223	1	20%
Sicilia	33	7.075	10	30%
Toscana	6	141	3	50%
Trentino-Alto Adige	5	303	2	40%
Umbria	8	548	4	50%
Valle D'Acosta	2	105	2	100%
Veneto	25	2.923	3	12%
Ambito Nazionale	5	104	1	20%
Nord	89	6.536	23	26%
Centro	38	1.587	9	24%
Sud	136	12.807	37	27%
Totale	268	21.033	70	26%