

# SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

## LOMBARDIA

2026



a cura della  
Direzione  
Affari Economici,  
Finanza e  
Centro Studi



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

REALIZZAZIONE GRAFICA  
ANCE SERVIZI

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

## INDICE

<b>LA CONGIUNTURA</b> .....	5
Il PIL e le sue componenti	
Il settore delle costruzioni: dinamiche 2025, scenario previsivo 2026	
– Permessi di costruire: residenziale e non residenziale	
– Dati delle Casse Edili	
<b>LE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b> .....	11
Struttura e caratteristiche	
La sostenibilità economico-finanziaria delle imprese di costruzioni nel Nord-Ovest	
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE</b> .....	23
Le compravendite	
Le difficoltà di accesso alla casa	
<i>L'accessibilità alla casa nella città metropolitana di Milano</i>	
<b>I LAVORI PUBBLICI</b> .....	35
Gli investimenti pubblici e lo stato di attuazione del PNRR	
I fondi strutturali	
I bandi di gara	



# LA CONGIUNTURA

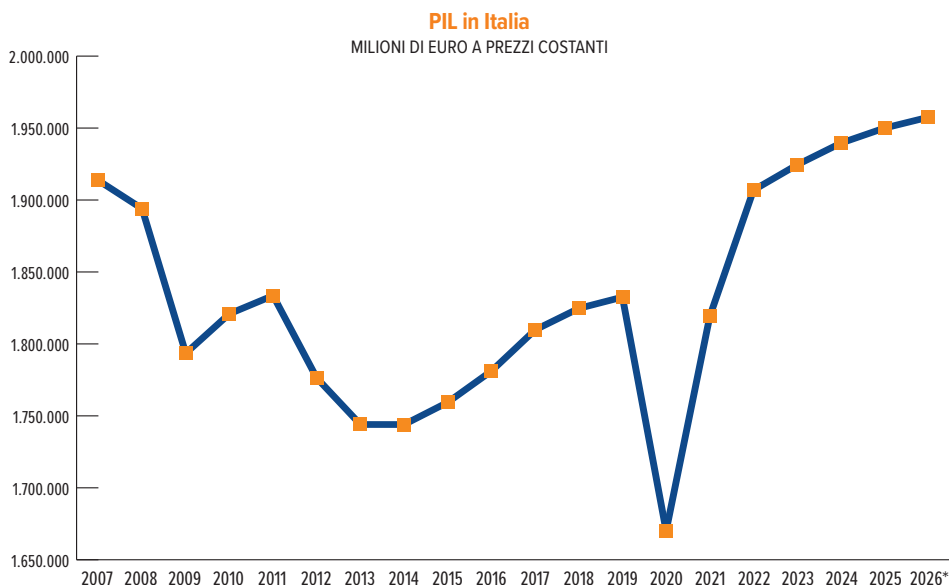




# ITALIA

Il Pil italiano, secondo dati Istat, segna nel 2025 un moderato aumento del +0,5% su base annua, confermando la fase di rallentamento della crescita ormai in atto dal 2023. L'attività economica è stata frenata dalla domanda estera: la politica commerciale protezionistica intrapresa dagli Stati Uniti e il rafforzamento dell'Euro nei confronti del dollaro hanno indebolito la dinamica delle esportazioni (+1,2%), favorendo al contempo un aumento delle importazioni (+3,6%). Passando alla domanda interna, i consumi stentano a ripartire in maniera decisa (+0,9%). Infatti, il clima di incertezza del quadro macroeconomico induce le famiglie a una condotta prudente, rinviando le decisioni di spesa. Gli investimenti, invece, continuano a dimostrarsi la componente più vivace (+3,5%), in virtù dell'avanzamento dei lavori PNRR, oltre che di condizioni di accesso al credito più favorevoli. Per il 2026, le prospettive di crescita dell'Italia rimangono fortemente vincolate all'evoluzione del conflitto in Medio Oriente. In particolare, l'escalation che ha comportato la chiusura dello stretto di Hormuz, snodo cruciale per il commercio globale di gas e petrolio, sta determinando un forte aumento del costo delle materie prime, con immediate conseguenze negative per il potere di acquisto delle famiglie e la competitività delle imprese. In virtù di questo instabile contesto geopolitico, Prometeia, analogamente ai principali istituti nazionali e internazionali, ha ridotto le stime di crescita del Pil per l'Italia, scendendo ad un più contenuto +0,4%, dal +0,7% rilasciato a dicembre scorso. Il dato, che incorpora una rapida conclusione delle ostilità, presenta però notevoli rischi al ribasso, poiché l'eventuale prosecuzione degli scontri condurrebbe non solo ad un deciso aumento dell'inflazione, ma anche ad uno sconvolgimento delle catene di fornitura consolidate nel tempo, in grado di compromettere la capacità produttiva delle imprese.

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



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

Elaborazione Ance su dati Istat

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

tori retail, alberghiero e logistico.

**In merito al 2026**, la previsione Ance, rilasciata a gennaio scorso, e che pertanto non considera i recenti conflitti tra Usa, Iran e Israele, è per un ritorno alla crescita degli investimenti in costruzioni: +5,6% rispetto all'anno precedente. È il comparto delle opere pubbliche a trainare ancora una volta l'espansione della produzione settoriale, con un incremento tendenziale del +12%, dovuto alla conclusione degli interventi previsti nell'ultimo anno di PNRR. Contemporaneamente, si assiste ad un primo lieve rimbalzo degli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), in seguito ad un biennio caratterizzato da forti contrazioni. A sostenere questa timida ripresa contribuiscono sia la proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), sia una maggiore attenzione delle famiglie ai temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità, anche come strumento di contenimento delle spese legate all'abitazione. Ancora negativi gli altri comparti del settore, su tutti la nuova edilizia residenziale (-4,5%), penalizzata dalla diminuzione dei permessi di costruire.

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

## Investimenti in costruzioni\*

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

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

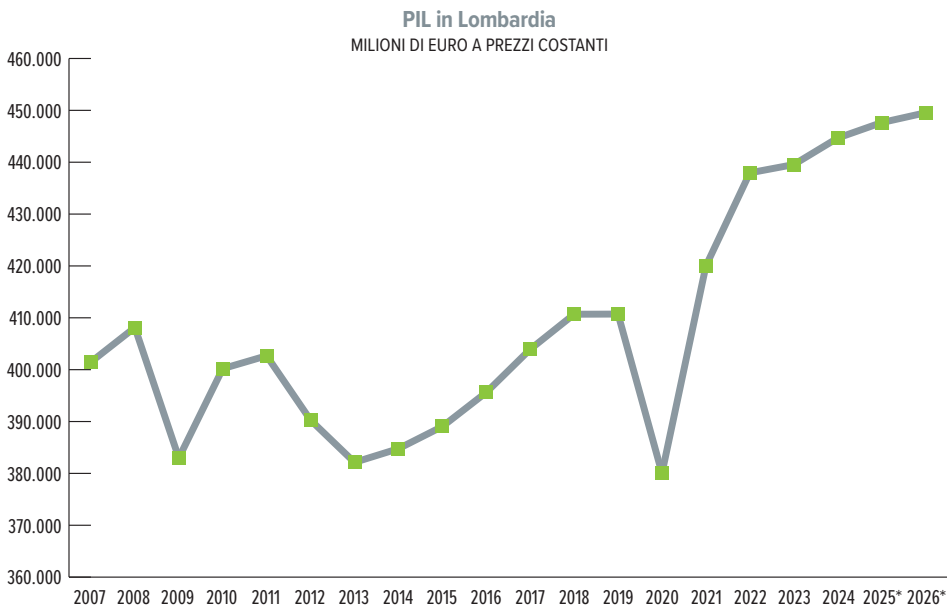
Elaborazione Ance su dati Istat

# LOMBARDIA

L'economia della Lombardia, dopo la sostenuta espansione registrata negli anni successivi alla crisi pandemica, mostra un rallentamento e si riporta su ritmi di crescita più contenuti. Nel 2025, secondo le stime di Prometeia, il PIL regionale è aumentato dello 0,7% su base annua: un incremento moderato, ma comunque superiore alla crescita media nazionale, pari allo 0,5%. Il risultato è la sintesi di una domanda interna che rimane ancora debole sul fronte dei consumi, mentre gli investimenti continuano a rappresentare la componente più vivace. Parallelamente, le esportazioni evidenziano un leggero incremento grazie alla buona performance del settore farmaceutico e dell'industria alimentare, che non hanno risentito eccessivamente dei dazi imposti dall'amministrazione Trump, seguiti in seconda battuta dal comparto dei mezzi di trasporto. D'altro canto, segni negativi si riscontrano per la meccanica e l'elettronica, comparti sui quali influisce negativamente la debolezza dell'economia tedesca.

Il settore terziario prosegue la sua espansione, in virtù del buon andamento dei volumi d'affari per le aziende operanti nei servizi alle imprese e alla persona. Segnali positivi continuano a provenire anche dal turismo, con i dati di Assaeroporti che evidenziano come il numero di passeggeri transitati negli aeroporti della regione sia salito di circa il 5% nel primo semestre del 2025 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In merito al 2026, le previsioni di crescita per la Lombardia, così come per l'Italia, sono fortemente legate agli sviluppi delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente tra Stati Uniti, Israele e Iran. L'instabilità derivante dal conflitto nel Golfo Persico ha già spinto al rialzo il costo dei principali beni energetici e di quelli esportati dai paesi dell'area, causando interruzioni e ritardi nelle catene di approvvigionamento. L'eventuale perdurare delle ostilità, oltre che ad una contrazione del commercio a livello internazionale, condurrebbe ad un aumento duraturo dei prezzi ca-



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

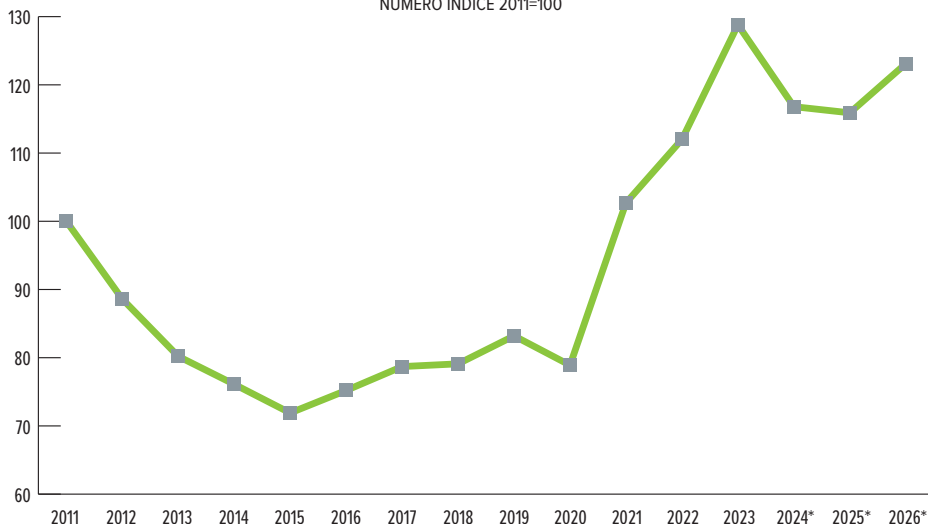
Elaborazione Ance su dati Istat

pace di incidere gravemente sui consumi e sulle scelte di investimento. Alla luce di un contesto così incerto che potrebbe comportare una ulteriore revisione al ribasso dell'attività produttiva, le stime di Prometeia indicano per la Lombardia un modesto incremento del Pil del +0,4% per l'anno in corso, analogamente a quanto previsto per l'Italia. Con riferimento al **settore delle costruzioni in Lombardia**, che incide sul Pil regionale per il 10,3% in termini di investimenti e per il 6,4% sull'occupazione complessiva, il 2025 segna un assestamento sui livelli produttivi dell'anno precedente, il quale aveva manifestato già una prima flessione dopo la grande espansione del triennio 2021-23. La stima Ance per gli investimenti in costruzioni nel 2025, basata sugli scenari regionali elaborati da Prometeia, è di un leggero calo del -0,8% in termini reali su base annua.

Tale risultato è la sintesi di un'ulteriore contrazione nell'ambito degli investimenti in ma-

nutenzione straordinaria abitativa, legata al décalage delle aliquote degli incentivi fiscali previsto per tali iniziative e, di contro, di una dinamica migliore delle attese nel comparto pubblico, in accelerazione per la fase conclusiva del PNRR. In tal senso, i **dati Siope della Ragioneria dello Stato** riferiti alla spesa in conto capitale di uno tra i principali soggetti attuatori del Piano Europeo – ovvero i comuni – segnalano una buona performance, dopo i già elevati aumenti registrati – fatta eccezione per il 2022 – senza soluzione di continuità a partire dal 2018. In tal senso, la crescita registrata lo scorso anno, sebbene inferiore al dato di media nazionale (+15,3%), è stata positiva e pari al +7,3% rispetto al 2024. Con riferimento ai bandi di gara per lavori pubblici promossi nella regione, nel 2025 si osserva un ulteriore ridimensionamento della domanda nel numero di pubblicazioni (-7,1%) e soprattutto in termini di importi banditi (-30,9%). La flessione segue il calo già verificatosi nel 2024, un risultato spiegato dal confronto con i livelli record raggiunti nel biennio precedente. Quest'ultimo si era distinto per una eccezionale espansione nella regione, trainata dalla promozione sul mercato delle iniziative legate al PNRR. Chiusa la fase di gara delle iniziative legate al PNRR, si è passati alle successive

Investimenti in costruzioni in Lombardia  
NUMERO INDICE 2011=100



\*Stime Ance su dati Prometeia

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia



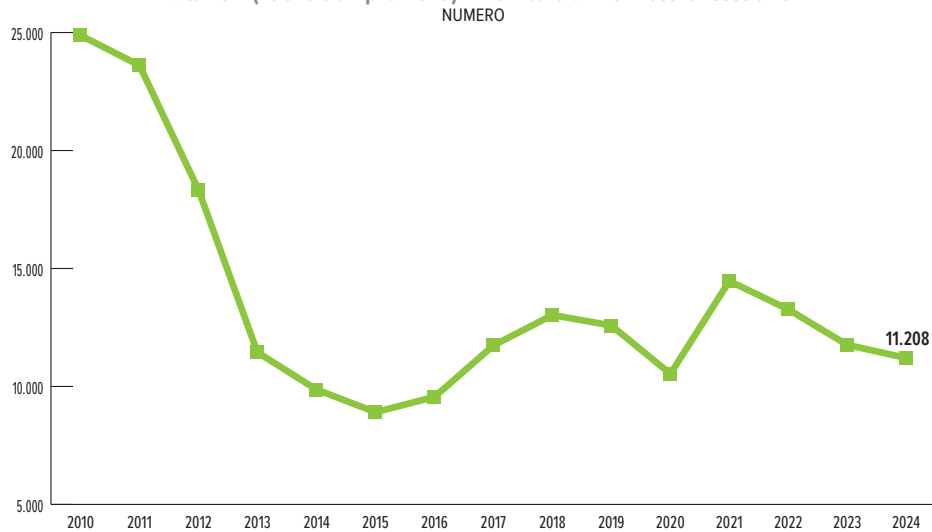
# LOMBARDIA

e l'ultimazione di molte opere è ancora in atto.

Passando agli altri indicatori settoriali, funzionali alla formulazione delle stime e previsioni, si nota come i dati sui permessi di costruire<sup>1</sup> evidenzino dinamiche contrapposte per ciò che riguarda l'edilizia abitativa e quella non residenziale.

In particolare, per il comparto residenziale, il 2024 vede una riduzione del -4,7% del numero di abitazioni concesse su base annua, confermando la tendenza negativa in atto dal 2022. Tale risultato deriva principalmente dal calo del nuovo (-4,5%, che incide per il 97% sul totale) e da un contributo altrettanto negativo degli ampliamenti (-10,1% su base annua). Il dettaglio provinciale mostra riduzioni contenute per Como (-1,6%), Varese (-2,2%) e Lodi (-2,9%), mentre di più ampie si rilevano per Milano, Monza-Brianza, Sondrio e Bergamo, caratterizzate da variazioni che oscillano tra il -10% e il -20%. D'altro canto, Pavia

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



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

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

	NUMERO					Var. % rispetto all'anno precedente			
	2020	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
	VARESE	789	1.048	693	912	892	32,8	-33,9	31,6
COMO	774	645	590	576	567	-16,7	-8,5	-2,4	-1,6
SONDRIO	355	328	293	400	322	-7,6	-10,7	36,5	-19,5
MILANO	3.781	5.858	6.333	4.070	3.626	54,9	8,1	-35,7	-10,9
BERGAMO	1.233	1.822	1.380	1.779	1.429	47,8	-24,3	28,9	-19,7
BRESCIA	1.291	1.570	1.279	1.351	1.698	21,6	-18,5	5,6	25,7
PAVIA	301	426	401	336	343	41,5	-5,9	-16,2	2,1
CREMONA	162	248	147	152	214	53,1	-40,7	3,4	40,8
MANTOVA	308	634	422	293	348	105,8	-33,4	-30,6	18,8
LECCO	205	326	189	197	287	59,0	-42,0	4,2	45,7
LODI	111	131	183	138	134	18,0	39,7	-24,6	-2,9
MONZA-BRIANZA	1.224	1.433	1.353	1.556	1.348	17,1	-5,6	15,0	-13,4
LOMBARDIA	10.534	14.469	13.263	11.760	11.208	37,4	-8,3	-11,3	-4,7
NORD-OVEST	13.793	18.073	16.654	15.116	14.298	31,0	-7,9	-9,2	-5,4
ITALIA	53.885	64.673	64.265	58.857	58.627	20,0	-0,6	-8,4	-0,4

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

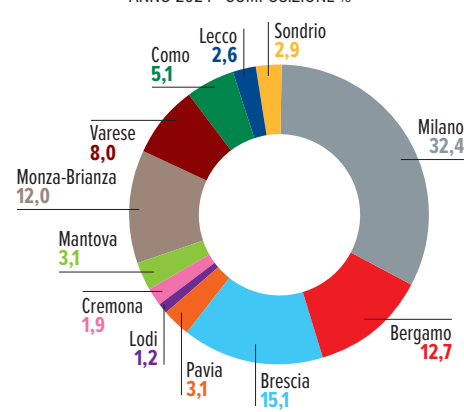
evidenzia un incremento tendenziale delle autorizzazioni pari al +2,1%, e allo stesso tempo a Mantova, Brescia, Cremona e Lecco tale aumento supera la doppia cifra, oltrepassando il 40% per le ultime due province.

Relativamente ai permessi non residenziali, nel 2024, per la Lombardia si segnala un deciso +22,7% di volumi concessi, che in parte bilancia il -36,5% riportato nel 2023.

A completare il quadro settoriale, in merito all'occupazione nella regione, le indicazioni

provenienti dal monitoraggio dei dati Cnce sulle casse edili/edilcasse restituiscono un 2025 dall'andamento favorevole nonostante il rallentamento del ritmo di crescita. A conferma di ciò, il numero delle ore lavorate sale del +3,4% nel confronto con l'anno precedente (+3,8% nel 2024), e allo stesso tempo l'incremento dei lavoratori iscritti si ferma al +4,4%, a fronte del +6,2% realizzato nel 2024. Per quanto concerne le prospettive per il 2026, infine, così come per l'Italia, la previsione sugli investimenti in costruzioni regionali non considera i recenti conflitti nel Golfo Persico; pertanto, qualora questi ultimi continuassero a perdurare, verosimilmente po-

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



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

trebbero comportare una revisione a ribasso delle stime rilasciate.

La previsione Ance per il 2026, per il settore delle costruzioni in Lombardia vede un cambio di segno rispetto al biennio precedente, con una crescita del +6,2% degli investimenti in termini reali. A trainare il settore nel suo complesso sono ancora le opere pubbliche, che continuano a essere in forte espansione per la conclusione degli interventi previsti nell'“ultimo miglio del PNRR” che, secondo il monitoraggio Ance basato sui dati CNCE\_Edilconnect, vede nella regione 903 cantieri in corso di realizzazione che produrranno effetti positivi sui livelli produttivi per tutto l'anno in corso e, in parte, anche nel 2027. Un contributo positivo viene fornito anche dalla manutenzione straordinaria abitativa per la quale si stima un arresto della caduta avvenuta negli anni precedenti, legata alla proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), nonché ad una attenzione delle famiglie – ormai divenuta strutturale – all'efficientamento energetico e alla sostenibilità in un'ottica di contenimento delle spese legate alla casa.

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



# LE IMPRESE DI COSTRUZIONI





# ITALIA

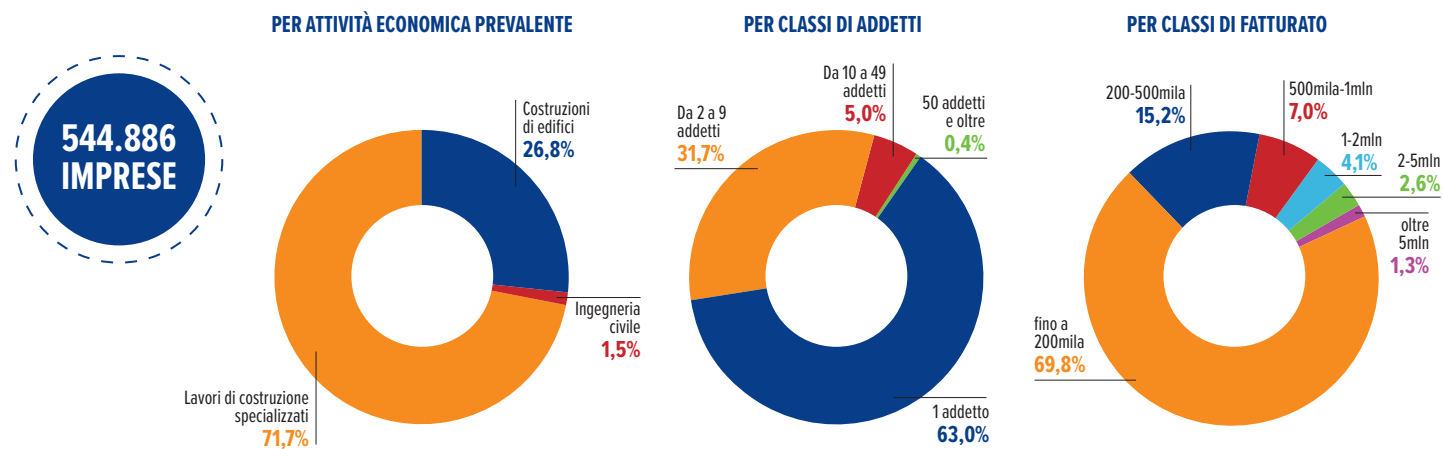
## STRUTTURA E CARATTERISTICHE

Nel 2024, secondo dati Istat, risultano 544.886 imprese operanti nel settore delle costruzioni. Si segnala che di tale aggregato verrà sviluppata esclusivamente un'analisi strutturale e non di dinamiche rispetto al passato, in quanto il 2024 rappresenta un anno di passaggio tra la precedente classificazione delle attività economiche e la nuova Ateco 2025, con ripercussioni sulla robustezza dei dati diffusi. Solo con la pubblicazione dei dati sulle imprese per l'anno 2025 nella nuova Ateco, sarà possibile fornire un quadro completo e

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

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

Imprese nel settore delle costruzioni  
COMPOSIZIONE %



Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024

Relativamente alle tendenze più recenti, si ritiene opportuno fornire comunque qualche indicazione generale. A questo proposito i dati Movimprese - Unioncamere, sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, restituiscono per il 2024 ancora segni positivi, con un aumento del +1,3% su base annua. Tale tendenza espansiva si conferma anche nell'anno appena concluso con un ulteriore incremento del +1,1% rispetto al 2024.

# LOMBARDIA

## STRUTTURA E CARATTERISTICHE

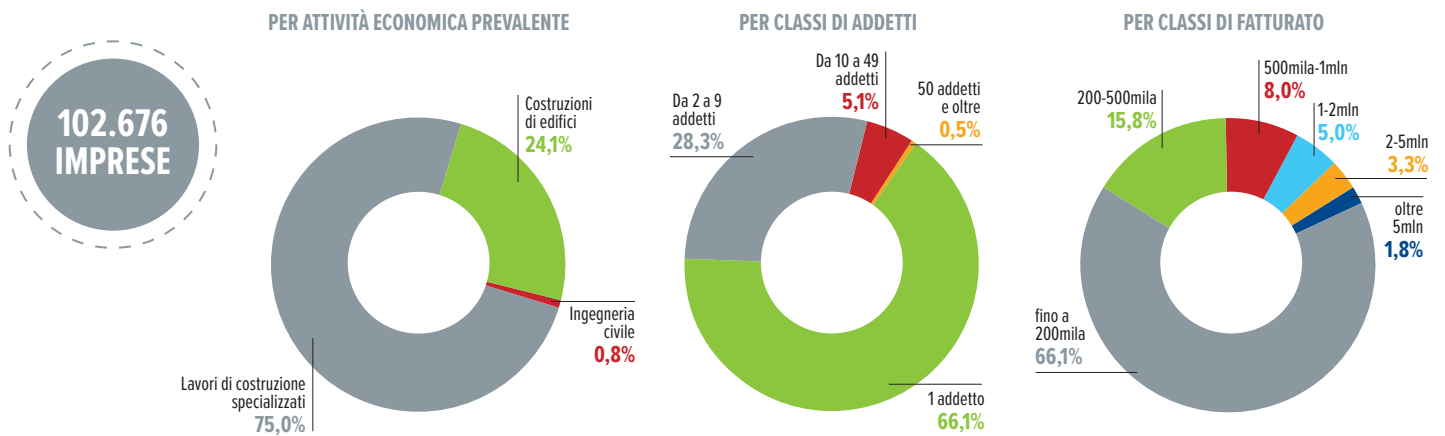
Il settore delle costruzioni in Lombardia è rappresentato nel 2024 (ultimo dato Istat disponibile) da quasi 103mila imprese, pari a circa il 19% dell'offerta produttiva settoriale nazionale (544.886 imprese). Per i motivi già evidenziati nel quadro nazionale, l'analisi seguente riguarderà esclusivamente la struttura dell'offerta produttiva e non anche le tendenze rispetto agli anni passati.

Le costruzioni nella regione si presentano alquanto frammentate, con il 66,1% delle imprese costituite da realtà con un solo addetto. Un'altra quota rilevante, pari al 28,3% ha da 2 a 9 addetti. Relativamente ai volumi di affari, si riscontrano livelli contenuti, seppur in modo leggermente meno accentuato rispetto al dato medio per l'Italia. Infatti, circa i due terzi delle imprese lombarde operanti

nel settore (contro il 70% di media nazionale) dichiarano un fatturato inferiore ai 200mila euro e un ulteriore 15,8% ricade nella fascia 200mila-500mila. Nel complesso, quindi, quasi l'82% dell'offerta produttiva settoriale ha un fatturato che non supera il mezzo milione di euro. Con riferimento alle classi di fatturato superiori ai 500mila euro si riscontra una presenza di imprese relativamente più elevata della media nazionale che si traduce in incidenze in ciascuna fascia superiori di 0,5%-1% p.p. rispetto ai dati corrispondenti per l'Italia (ad esempio, nel caso della classe 500-1mln la quota di imprese per la Lombardia risulta pari all'8%; lo stesso dato per l'Italia si ferma al 7%). Guardando l'attività economica esercitata in via prevalente, le costruzioni si presentano fortemente orientate ai lavori di co-

struzione specializzati (75% del totale); segue, a distanza, il comparto della costruzione di edifici che incide per il 24,1%, mentre di ingegneria civile si occupa in via prevalente meno dell'1% delle imprese. Disarticolando i dati a livello locale, emerge che l'offerta produttiva settoriale si concentra per circa il 30% nella provincia di Milano, nella quale risultano quasi 31mila imprese attive; seguono, a distanza, Bergamo e Brescia con quote, rispettivamente, del 13,8% e del 13,4%. In termini di dimensione media, si rilevano valori compresi tra i 4,1 addetti per impresa nel caso della provincia di Milano, sino a scendere a 2,3 nelle realtà di Varese e Pavia (nel complesso la dimensione media per la Lombardia si attesta a 3,2 addetti per impresa, di poco superiore alla media nazionale, pari a 3).

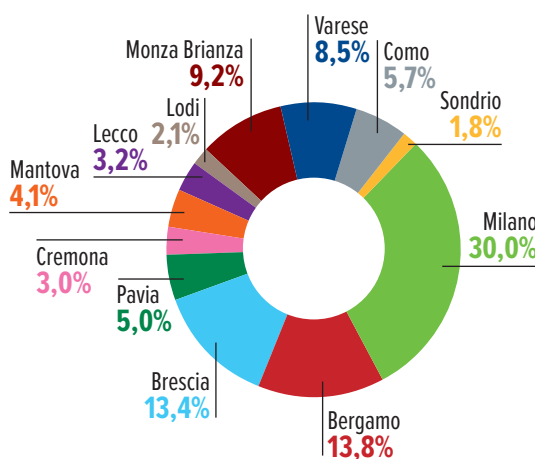
Imprese nel settore delle costruzioni  
COMPOSIZIONE %



Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024

Imprese nel settore delle costruzioni per provincia

Province	numero	dimensione media
VARESE	8.773	2,3
COMO	5.849	2,6
SONDRIO	1.885	3,1
MILANO	30.828	4,1
BERGAMO	14.208	3,3
BRESCIA	13.799	3,2
PAVIA	5.175	2,3
CREMONA	3.079	2,5
MANTOVA	4.177	2,5
LECCO	3.300	2,7
LODI	2.151	2,4
MONZA-BRIANZA	9.452	2,4
LOMBARDIA	102.676	3,2
NORD-OVEST	167.989	2,9
ITALIA	544.886	3,0



In merito all'andamento dell'offerta produttiva settoriale a livello regionale, pur avendo scelto di non utilizzare i dati Istat 2024 per analisi di trend, si ritiene comunque importante fornire qualche indicazione. A tal riguardo, i dati Movimprese-Unioncamere, sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, segnalano per la Lombardia un aumento in termini percentuali del +1,8%. Allo stesso modo il 2025, nonostante il leggero rallentamento, si è chiuso in positivo con un ulteriore incremento del +1,3% su base annua.

Elaborazione Ance su dati Istat, anno 2024

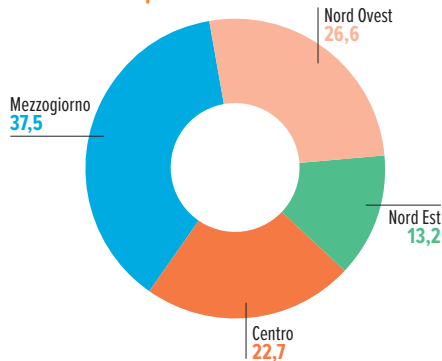
## ITALIA • NORD-OVEST

### LE CARATTERISTICHE DEL CAMPIONE DI ANALISI

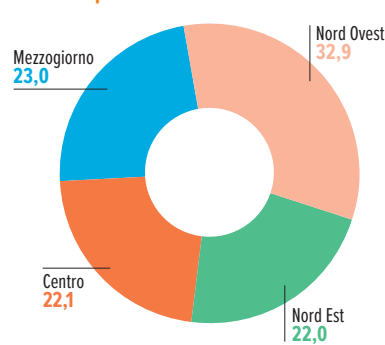
L'analisi dei bilanci delle imprese di costruzioni a livello nazionale permette di comprendere le dinamiche economiche e finanziarie che hanno caratterizzato il settore negli ultimi 8 anni. Sono stati analizzati, in aggregato, circa 320.000 bilanci di oltre 39.000 imprese, con forma giuridica di società di capitali, nel periodo compreso tra il 2017 e il 2024.

Considerando la numerosità delle imprese, la **distribuzione territoriale del campione** è la seguente: il Nord-Ovest rappresenta il 26,6% del totale, il Nord-Est il 13,2%, il Centro il 22,7%, il Mezzogiorno il 37,5%. Prendendo in considerazione il valore della produzione, il Nord-Ovest costituisce il 32,9% del totale, il Nord-Est il 22%, il Centro il 22,1% e il Mezzogiorno il 23%.

Distribuzione del campione per numerosità di imprese delle macroaree

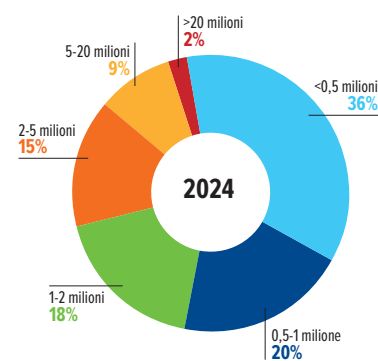
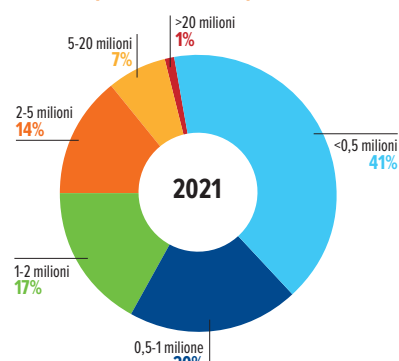
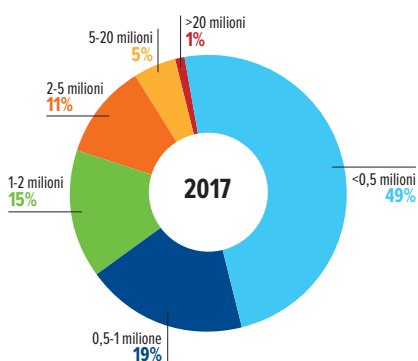


Distribuzione del campione per valore della produzione delle macroaree



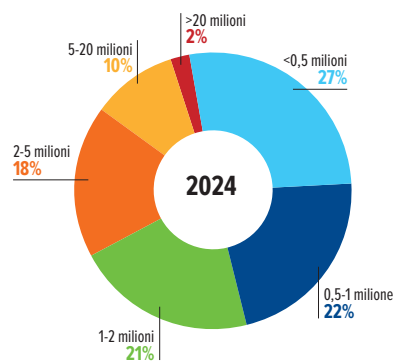
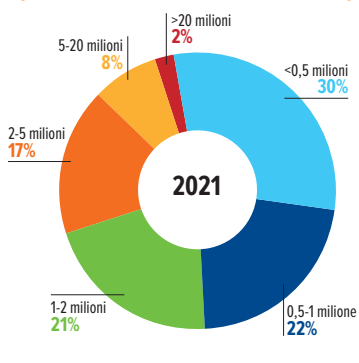
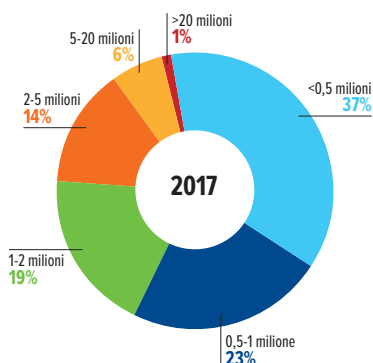
Un'altra caratteristica presa in considerazione è la **dimensione media delle imprese considerate**: a livello nazionale, nel 2017, il 17% delle imprese di costruzioni aveva un valore della produzione superiore a 2 milioni di euro; nel 2024, la quota è salita al 26,6%.

Distribuzione del campione nazionale per classe dimensionale



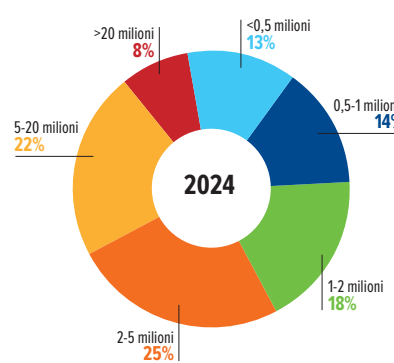
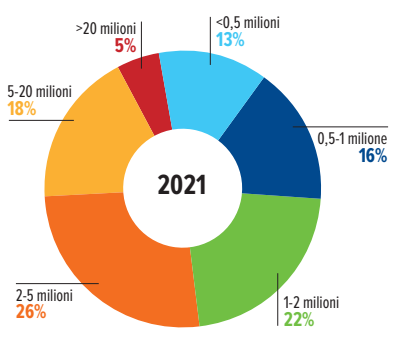
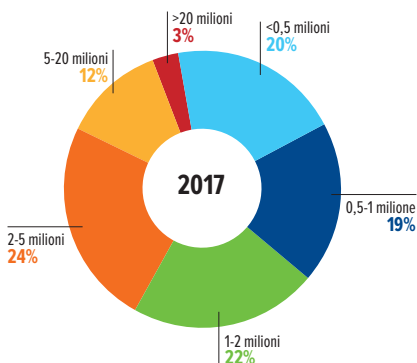
Per quanto riguarda il Nord-Ovest, è stato effettuato un doppio livello di approfondimento: si è analizzata la distribuzione del campione complessivo e quello delle imprese associate all'Ance. Il campione complessivo di imprese ha visto una crescita del peso delle imprese con valore di produzione maggiore di 2 milioni dal 21% del 2017 al 30% del 2024.

Distribuzione delle imprese di costruzioni del Nord-Ovest per classe dimensionale



Il campione di imprese associate all'Ance del Nord-Ovest mostra una composizione molto diversa, con un peso delle imprese più strutturate sensibilmente maggiore: tra il 2017 e il 2024, le imprese con valore della produzione maggiore di 2 milioni sono cresciute dal 39 al 55%.

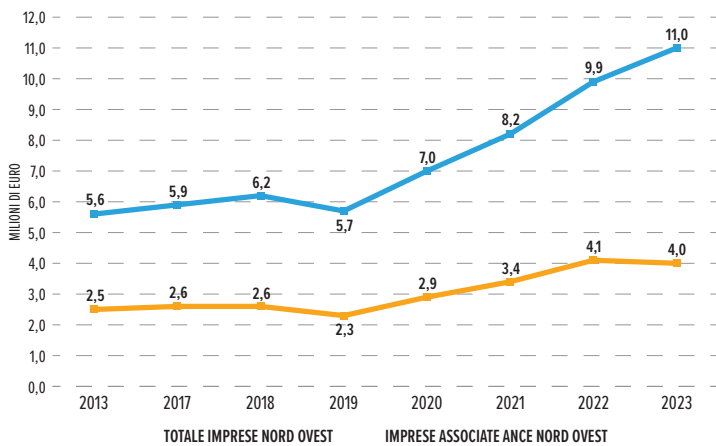
Distribuzione delle imprese di costruzioni associate Ance del Nord-Ovest per classe dimensionale



## ITALIA • NORD-OVEST

Un simile processo di riposizionamento verso le classi di fatturato di dimensioni maggiori si è tradotto in una **crescita della dimensione media delle imprese**. Il campione totale delle imprese del Nord-Ovest presenta una dimensione media di **4 milioni di euro**, meno della metà di quella delle imprese associate all'Ance (**11 milioni di euro**).

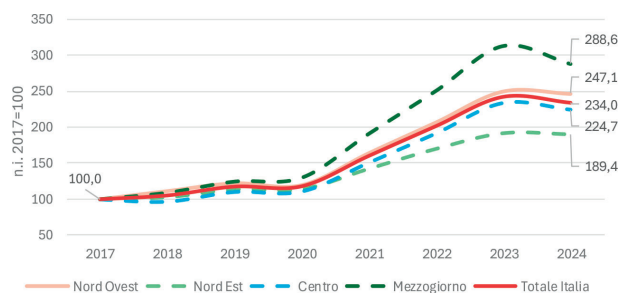
**Evoluzione della dimensione media delle imprese del Nord-Ovest**



### ANALISI DELL'ANDAMENTO ECONOMICO GENERALE

La crescita del **valore della produzione** è continuata in maniera sostenuta fino al 2023; il 2024 è stato il primo anno in cui si è assistito ad una prima riduzione, seppur marginale rispetto ai livelli estremamente elevati raggiunti nel periodo 2020-2023. A livello nazionale, l'incremento cumulato nel periodo 2017-2024 è stato del +134%; per il Nord-Ovest la crescita è stata anche maggiore (+147%).

**Andamento del valore della produzione**

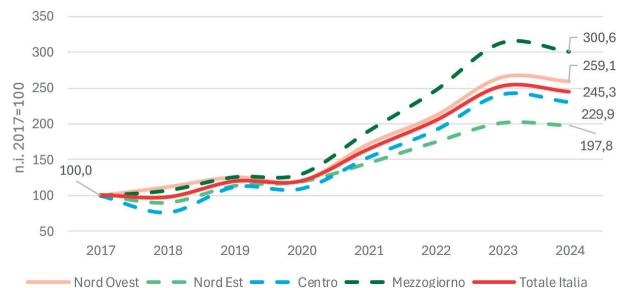


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

	Migliaia di euro		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	17.015.048	42.042.088	31,1	32,9	-1,3	147,1
Nord Est	14.890.080	28.204.160	27,2	22,0	-0,8	89,4
Centro	12.558.744	28.213.917	23,0	22,1	-4,0	124,7
Mezzogiorno	10.212.781	29.474.708	18,7	23,0	-8,0	188,6
<b>Totale Italia</b>	<b>54.676.655</b>	<b>127.934.874</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-3,4</b>	<b>134,0</b>

Il **valore aggiunto**<sup>1</sup> è cresciuto sensibilmente nel periodo 2017-2024: +146% a livello nazionale, +159% nel Nord-Ovest. Anche in questo caso, la dinamica del Nord-Ovest risulta molto simile a quella nazionale, come si evince dal grafico. Questa crescita appare "sana" perché indica che l'aumento della produzione continua ad essere accompagnato dall'aumento della remunerazione dei fattori della produzione.

**Andamento del valore aggiunto**



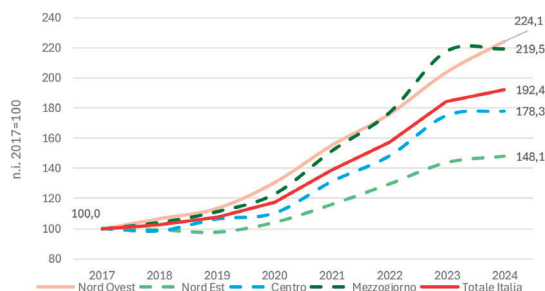
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

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

<sup>1</sup> Valore aggiunto: differenza fra il valore della produzione di beni e servizi e i costi sostenuti da parte delle singole unità produttive per l'acquisto di input produttivi, a essa necessari, presso altre aziende. È il margine che serve per remunerare i fattori della produzione lavoro, capitale fisico, capitale finanziario.

## ITALIA • NORD-OVEST

La marginalità è aumentata in modo significativo: l'**EBITDA**<sup>2</sup> è cresciuto del 254% a livello nazionale, mentre il Nord-Ovest ha avuto una performance sensibilmente migliore: +329%. Nel 2024, c'è stata una prima battuta d'arresto: -16% per l'Italia, -15% per il Nord-Ovest.

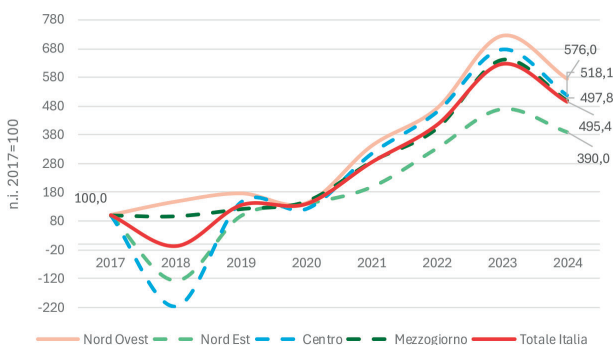


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

### Andamento dell'EBITDA

Migliaia di euro	Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	1.070.407	4.594.848	-15,1	329,3
Nord Est	1.038.060	3.035.473	-12,7	192,4
Centro	1.072.546	3.023.705	-18,5	181,9
Mezzogiorno	966.220	4.042.235	-18,1	318,4
<b>Totale Italia</b>	<b>4.147.233</b>	<b>14.696.261</b>	<b>-16,2</b>	<b>254,4</b>

L'**EBIT**<sup>3</sup> ha registrato una crescita ancora più marcata, sia a livello nazionale, che nel Nord-Ovest. In Italia, a livello aggregato negli anni 2017-2024 l'aumento è stato del 395%. Le performance delle imprese del Nord-Ovest sono state migliori: +476% negli anni 2017-2024. Nel 2024 si è registrato il primo dato negativo (-21% a livello nazionale, -20,7% per il Nord-Ovest).



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

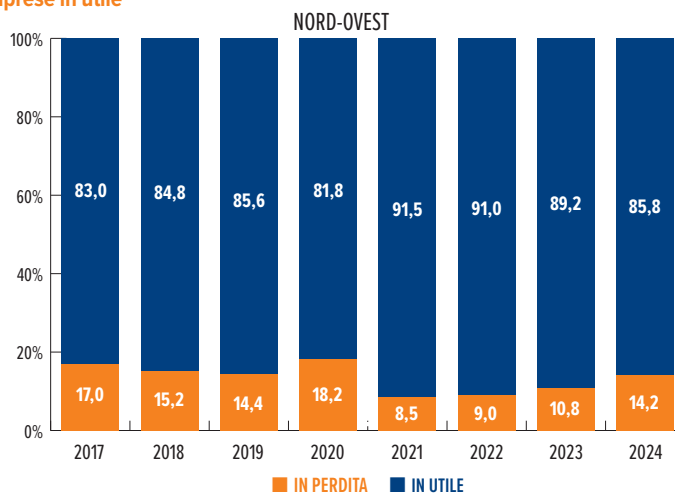
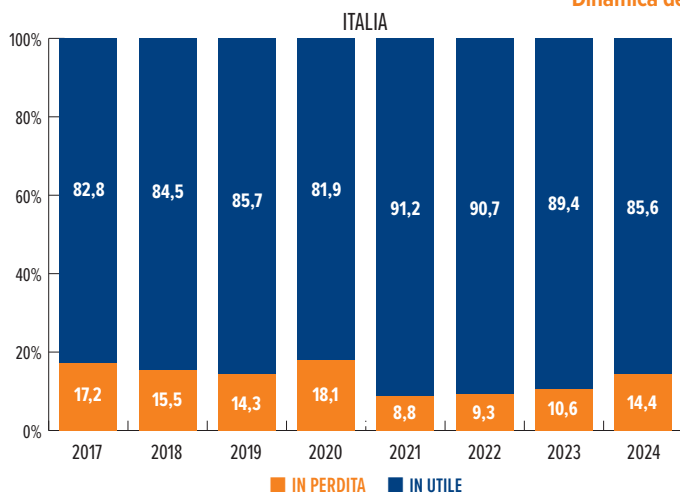
### Andamento dell'EBIT

Migliaia di euro	Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	633.346	3.648.116	-20,7	476,0
Nord Est	597.255	2.329.050	-16,9	290,0
Centro	460.094	2.383.632	-23,5	418,1
Mezzogiorno	664.770	3.309.052	-22,0	397,8
<b>Totale Italia</b>	<b>2.355.465</b>	<b>11.669.851</b>	<b>-21,0</b>	<b>395,4</b>

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

Il miglioramento ha riguardato anche il Nord-Ovest: nel 2017, l'83% delle imprese era in utile (67,5% nel 2013), nel 2024 l'85,8%.

### Dinamica delle imprese in utile



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

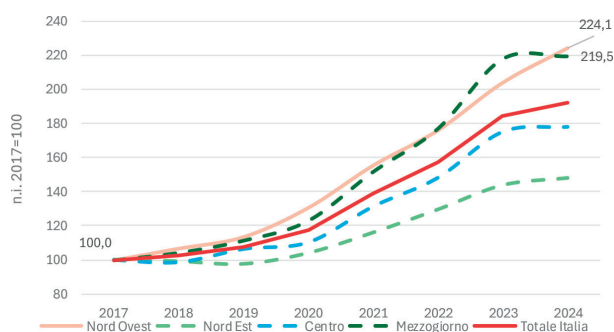
<sup>2</sup> EBITDA: acronimo di Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization ed è il sinonimo di Margine Operativo Lordo (MOL). Rappresenta l'utile prima di oneri finanziari, tasse, svalutazioni e ammortamenti ed è ottenuto come: Valore della produzione - Costi delle materie prime - Costi dei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

<sup>3</sup> EBIT: acronimo di Earnings Before Interests and Taxes, sinonimo di Risultato Operativo o MON (Margine operativo Netto). Rappresenta il margine prodotto dall'attività senza considerare gli oneri finanziari e le imposte. Questo indicatore non tiene conto della struttura finanziaria dell'impresa (cioè di come viene finanziata l'attività, in quanto non considera la gestione finanziaria). L'EBIT si ottiene rielaborando le voci di conto economico nel seguente modo: EBIT= EBITDA - Costi operativi tra cui gli ammortamenti.

## ITALIA • NORD-OVEST

L'andamento positivo del valore della produzione risulta in linea con la dinamica dell'attivo: in altre parole, la crescita dei ricavi è stata accompagnata da uno sviluppo dimensionale aziendale (aumento dell'attivo totale). A livello nazionale, l'incremento dell'attivo è stato del 92%; nel Nord-Ovest il miglioramento è stato ancora più eclatante: +124% tra il 2017 e il 2024.

### Andamento dell'attivo totale



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

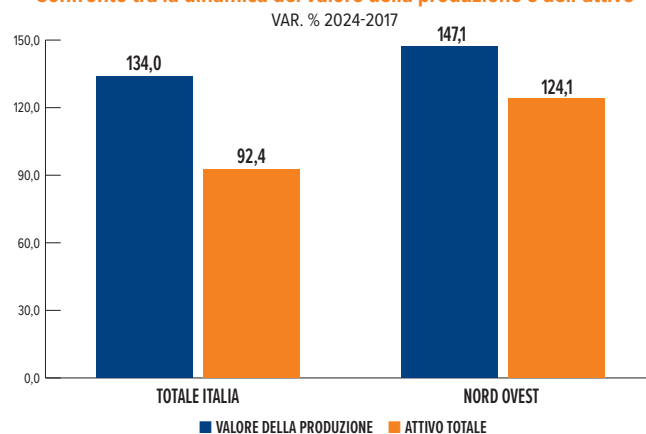
	Migliaia di euro		Peso %		Variazioni %	
	2017	2024	2017	2024	2024/2023	2024/2017
Nord Ovest	27.168.013	60.872.054	28,3	33,0	9,9	124,1
Nord Est	25.046.844	37.104.816	26,1	20,1	3,0	48,1
Centro	22.764.041	40.583.419	23,7	22,0	1,7	78,3
Mezzogiorno	20.946.518	45.987.981	21,8	24,9	0,7	119,5
<b>Totale Italia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

Mettendo a confronto il trend di crescita del valore della produzione e quello dell'attivo totale si può verificare se, all'aumento dei ricavi, è corrisposto un pari sviluppo dimensionale aziendale.

La risposta è affermativa, nonostante, a livello nazionale, l'aumento del valore di produzione (+134% nel periodo 2017-2024) sia maggiore di quello dell'attivo (+92%).

Più equilibrati i tassi di aumento delle due grandezze nelle regioni del Nord-Ovest (+147% il valore della produzione, +124% l'attivo totale).

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



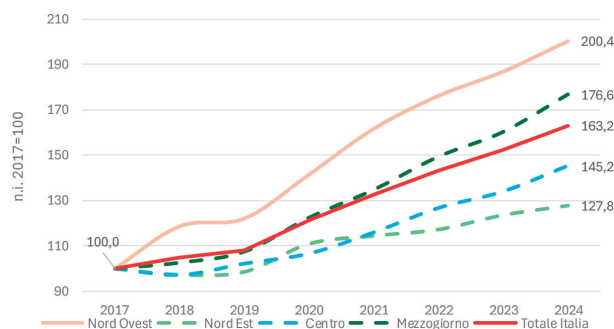
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

Anche il trend delle immobilizzazioni è stato espansivo, segno che lo sviluppo dell'attivo è stato accompagnato da una quota di investimenti importante.

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

Il trend del Nord-Ovest è stato il più sostenuto tra le diverse macroaree: +100% tra il 2017 e il 2024, +7,2% nel 2024.

### Andamento delle immobilizzazioni



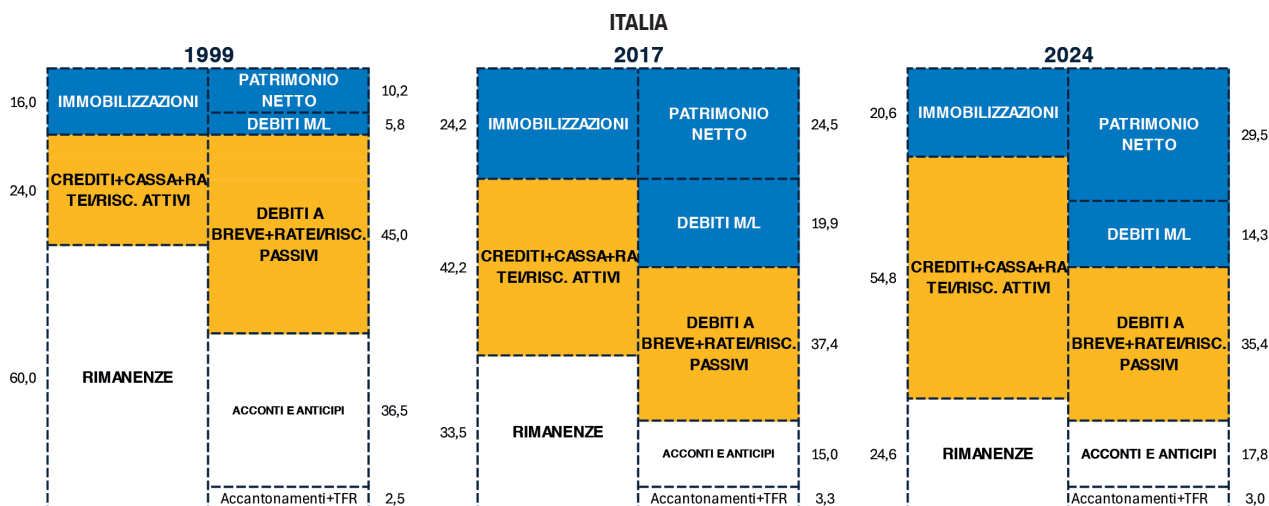
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

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

## ITALIA • NORD-OVEST

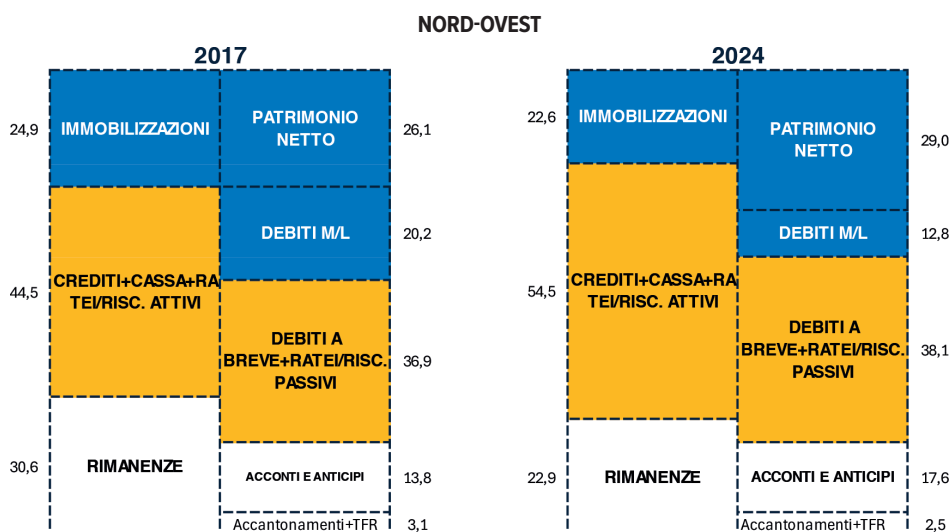
### LA STRUTTURA PATRIMONIALE

L'analisi sui bilanci delle imprese di costruzioni comprende la valutazione dell'equilibrio patrimoniale di breve e di lungo periodo. In questo caso, sono state considerate 3 diverse epoche: il 1999, periodo di uscita dalla grande crisi dell'edilizia della metà degli anni '90, il 2017, l'uscita dalla crisi dei mutui subprime, e il 2024. La prima valutazione riguarda il **Margine di Struttura Primario**<sup>4</sup>, indicatore utilizzato per vedere se c'è equilibrio tra il valore delle immobilizzazioni e il patrimonio netto. Mentre nel 1999, questo margine non era rispettato (il valore delle immobilizzazioni era di 1/3 superiore rispetto al patrimonio netto), nel 2017 la situazione già risulta molto migliorata: il patrimonio netto risulta pari al valore delle immobilizzazioni. Il percorso di rafforzamento patrimoniale è continuato: nel 2024, a livello nazionale, il patrimonio netto risulta significativamente superiore al valore delle immobilizzazioni.



Anche il **Margine di Struttura Secondario**<sup>5</sup> (area blu del grafico), calcolato raffrontando le immobilizzazioni alla somma tra patrimonio netto e debito a M/L scadenza, nel 2024 appare ampiamente rispettato e in linea con i risultati del 2017. Nel 1999, invece, l'equilibrio era appena soddisfatto, segno della debolezza del sistema produttivo delle costruzioni. Rispetto al 1999, si nota anche un deciso **riequilibrio tra fonti bancarie a medio-lunga scadenza e quelle a breve**: tale dinamica positiva è stata certamente favorita dalla possibilità di allungare le scadenze del debito attraverso l'utilizzo della garanzia pubblica del Fondo di garanzia per le PMI. Nel passaggio tra il 2017 e il 2024, si nota una diminuzione del debito a M/L scadenza, compensata, però, da un pari aumento del patrimonio netto: tale dinamica appare virtuosa, anche perché l'indebitamento a breve, quello maggiormente rischioso a causa dei tassi variabili applicati, appare sotto controllo.

Per quanto riguarda la coerenza nella struttura finanziaria di breve periodo, ossia tra impieghi e debiti a breve scadenza (area gialla del grafico), si è calcolato l'**Indice di Disponibilità**. I risultati relativi al 2024 evidenziano il raggiungimento di un soddisfacente equilibrio tra impieghi in circolante (e sua liquidabilità) e fonti disponibili per il suo finanziamento. Se confrontassimo questa situazione di equilibrio con quella del 1999, ci accorgeremmo subito della fragilità di quella condizione: i crediti a breve, infatti, rappresentavano circa la metà dei debiti a breve termine. Le imprese del Nord-Ovest conseguono risultati in linea con la media nazionale. La **patrimonializzazione**, ancora in crescita, continua ad essere ad un livello adeguato rispetto alle immobilizzazioni. I **Margini di Struttura primario e secondario sono rispettati**. L'**Indice di Disponibilità**, ossia l'indicatore che misura la coerenza nella struttura finanziaria di breve periodo tra gli impieghi di breve e debiti a breve, risulta anch'esso rispettato. Sensibile la crescita dei crediti e delle disponibilità liquide, passate dal 44,5 al 54,5 dell'attivo totale tra il 2017 e il 2024.



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

<sup>5</sup> Margine di Struttura Secondario: (Capitale netto + Debiti M/L) / Immobilizzazioni, indica in quale proporzione le immobilizzazioni (impieghi di lungo termine) sono finanziate con capitale netto e debiti a medio lungo termine (fonti proprie). Misura il secondo livello di solidità patrimoniale dell'impresa relativo all'equilibrio temporale tra fonti e impieghi di lungo termine.

## ITALIA • NORD-OVEST

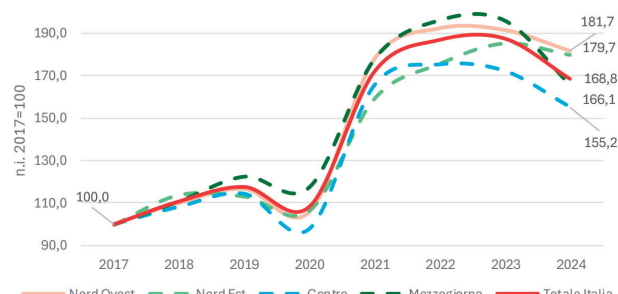
### CAPACITÀ REDDITUALE DELLE IMPRESE E SOSTENIBILITÀ DELL'INDEBITAMENTO

#### Redditività operativa

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

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

#### ROI - Redditività del capitale investito



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

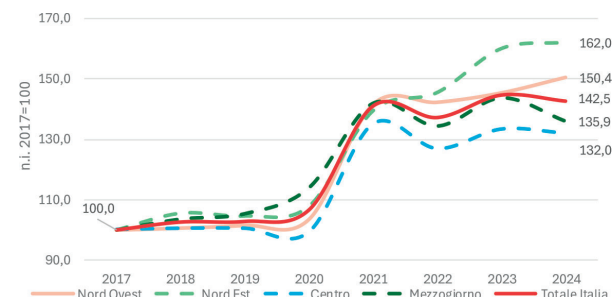
#### EBIT Caratterist./Capitale Investito nella gest. caratter. (\*)

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

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

Per quanto riguarda la redditività delle vendite (ROS - Return On Sales<sup>7</sup>), ovvero la capacità dell'impresa di trattenere reddito dalle vendite, si è assistito, sia a livello nazionale, che nel Nord-Ovest, ad una accelerazione importante: dal 4,2% del 2013, si è passati al 7,1% del 2024 (per il Nord-Ovest la crescita è stata ancora più eclatante, dal 3,7 al 6,8%).

#### ROS - Redditività delle vendite

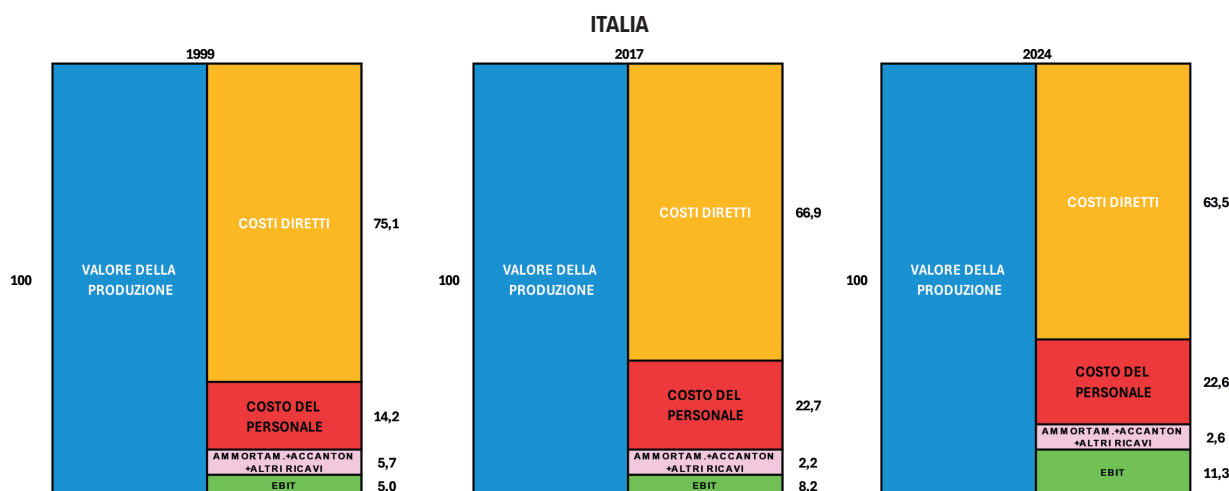


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

#### (MON/Fatturato)

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

È stato ricostruito il Conto Economico tipo delle imprese di costruzioni: a livello nazionale si conferma il peso preponderante, ma in continua diminuzione rispetto al 1999, dei **costi diretti**<sup>8</sup> (pari al 63,5% del totale nel 2024 contro il 75,1% del 1999).



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

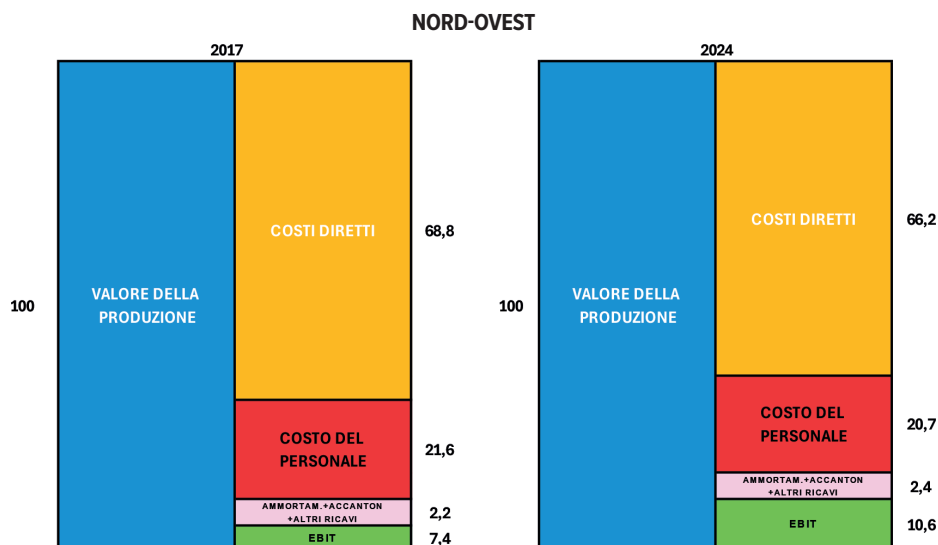
<sup>7</sup> ROS - Return On Sales: Margine Operativo Netto (EBIT)/Fatturato; indica la capacità delle vendite di "generare" margine operativo netto. In altre parole, misura la capacità di trattenere reddito dalle vendite.

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

## ITALIA • NORD-OVEST

In crescita il costo del personale (passato dal 14,2% del 1999 al 22,6% del 2024) mentre risulta in diminuzione il peso degli ammortamenti (dal 5,7 al 2,6%). Cresce dal 5 all'11,3% il Margine Operativo Netto (MON o EBIT).

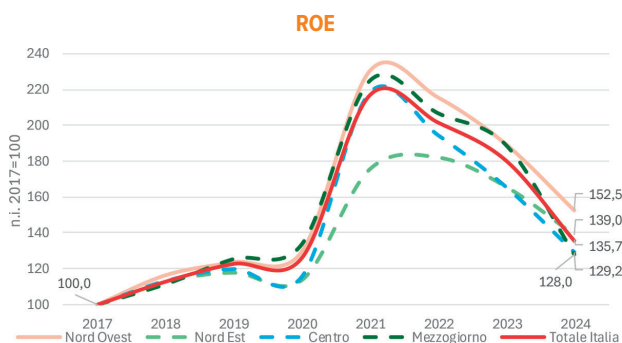
La struttura del Conto Economico medio delle imprese del Nord-Ovest ricalca quella nazionale: il peso leggermente maggiore dei Costi diretti (66,2%) si traduce in una quota più contenuta del costo del lavoro (20,7%) e del Margine Operativo Netto (10,6%).



### Redditività netta del capitale

La redditività netta del capitale (ROE - Return On Equity<sup>9</sup>) ha avuto un significativo aumento fino al 2021.

Nel 2013, il ROE si attestava al 2,8% a livello nazionale (2,1% per il Nord-Ovest). Dal 2017 al 2021, la redditività del capitale ha oscillato tra il 10,6% e il 22,9% per il campione nazionale (tra il 10,1 e il 23,3% per il Nord-Ovest). Nel 2024, il ROE ha raggiunto il 14,3% a livello nazionale, il 15,4% per il Nord-Ovest, un valore paragonabile alla redditività del capitale per il settore manifatturiero.



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

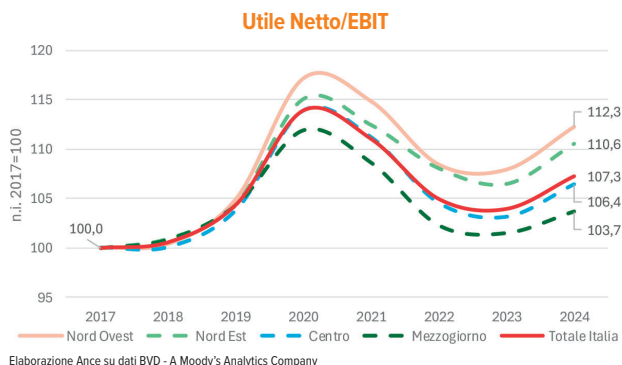
### Redditività del capitale proprio (ROE)

(Utile-Perdita esercizio/Patrimonio netto)

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

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

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



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



<sup>9</sup> ROE - Return On Equity: Reddito netto/Capitale Netto; misura la remunerazione percentuale del capitale netto prodotta dalla gestione aziendale nel suo complesso (caratteristica e non).

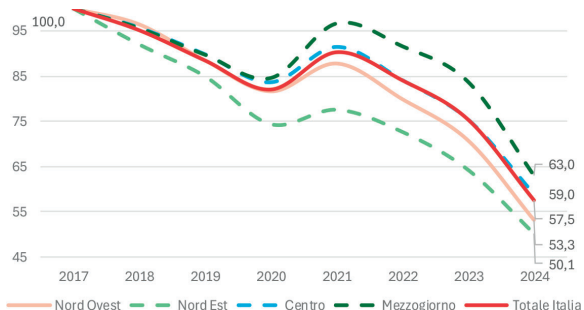
## ITALIA • NORD-OVEST

### Indebitamento e sua sostenibilità

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

Nel Nord-Ovest la situazione è ancora migliore: da 3,3 volte del 2017, l'indebitamento è diminuito a 1,8 volte nel 2024.

Indebitamento - Debito/Patrimonio netto



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

Capitale di terzi/Capitale netto

(Totale passivo-patrimonio netto)/patr. Netto

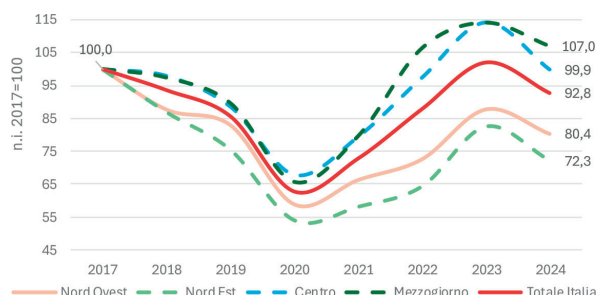
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	3,3	3,2	3,0	2,7	2,9	2,7	2,4	1,8
Nord Est	3,5	3,3	3,0	2,6	2,7	2,6	2,3	1,8
Centro	3,4	3,3	3,1	2,9	3,1	2,9	2,6	2,0
Mezzogiorno	3,2	3,1	2,9	2,7	3,1	2,9	2,7	2,0
<b>Totale Italia</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5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

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

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

Per il Nord-Ovest, il valore del 2024 (4%) è ancora inferiore rispetto a quello del 2017 (4,9%), ma anche qui si evidenzia una risalita del livello del costo dei finanziamenti.

Oneri finanziari/EBITDA



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

Oneri finanziari/EBITDA (MOL)

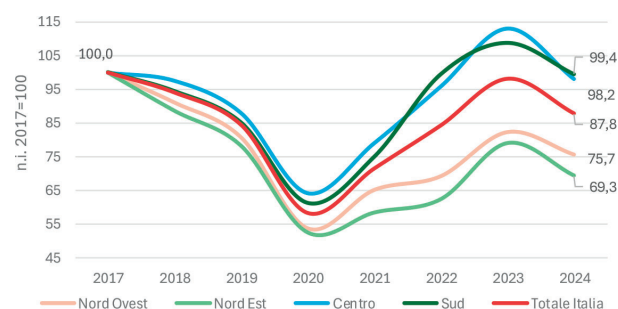
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	4,9	4,3	4,1	2,9	3,3	3,6	4,3	4,0
Nord Est	5,4	4,7	4,1	2,9	3,1	3,5	4,4	3,9
Centro	4,4	4,3	3,9	3,0	3,5	4,3	5,0	4,4
Mezzogiorno	3,6	3,5	3,2	2,3	2,8	3,8	4,1	3,8
<b>Totale Italia</b>	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>4,4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

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

Rapportando la **spesa per interessi al risultato della gestione operativa (EBIT)**, emerge che quest'ultima riesce a coprire in modo efficace il costo del finanziamento.

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

Oneri finanziari/EBIT



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



# IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE





# ITALIA

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

La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è stata sostenuta anche dall'allentamento della politica monetaria restrittiva della BCE che, a partire da giugno 2024, ha progressivamente ridotto i principali tassi di riferimento. Le misure adottate hanno dispiegato effetti favorevoli nel corso del tempo, contribuendo a migliorare le condizioni di accesso al credito per le famiglie. In questo contesto, anche l'attività transattiva ha beneficiato del nuovo orientamento monetario, considerando che circa il 46% delle compravendite risulta assistito dalla stipula di un mutuo sull'immobile. Conferme in tal senso provengono dagli ultimi dati della Banca d'Italia, secondo cui nel 2025 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione sono aumentati del +24,4% su base annua. Il risultato complessivo riflette, in particolare, una marcata accelerazione registrata nel primo trimestre dell'anno (+47,2%), cui ha fatto seguito un

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia - NUMERO**

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

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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

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

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

cesso al credito meno favorevoli.

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

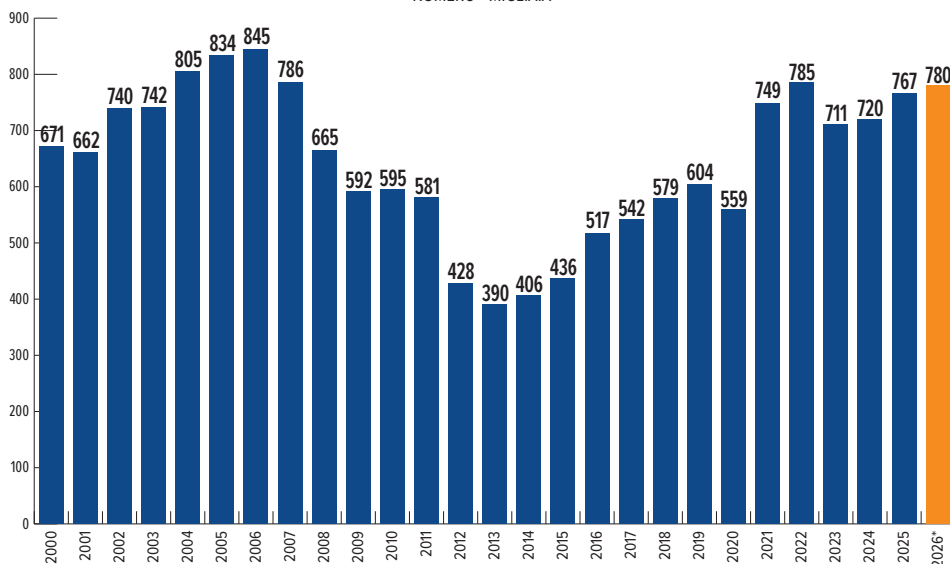
Tale dinamica si colloca all'interno di un processo più ampio di ridefinizione della domanda abitativa. Nel corso dell'ultimo decennio, i mutamenti demografici e sociali hanno infatti contribuito all'emersione di nuovi fabbisogni, connessi non solo all'accesso alla proprietà, ma anche a modalità di utilizzo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

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

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

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia**

NUMERO - MIGLIAIA



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

\*Previsioni Nomisma, marzo 2026

## ITALIA

## Famiglie che desiderano cambiare abitazione - 2024

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

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

## Famiglie che riscontrano criticità nell'abitare

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

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

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

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

Questi elementi rendono evidente la necessità di avviare un ampio processo di rigenerazione urbana, capace di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. Non si tratta soltanto di recuperare aree degradate, ma di ripensare e trasformare l'intero contesto urbano con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita, sostenere lo sviluppo economico e affrontare in modo integrato le sfide sociali e ambientali.

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

Un altro tema strategico, che oggi rientra tra le priorità non solo italiane ma anche europee, è quello dell'"accessibilità della casa", una questione che richiede di essere affrontata in modo tempestivo e sistematico. L'emergenza abitativa è anche il risultato di un progressivo disimpegno dello Stato nel settore dell'edilizia popolare e di quella sociale. In Italia, infatti, la disponibilità di alloggi sociali pubblici resta estremamente limitata:

solo il 3,5% delle famiglie vive in una casa popolare, mentre in altri Paesi europei la quota è nettamente più elevata, raggiungendo il 29% nei Paesi Bassi, il 24% in Austria e in Svezia e il 17% in Francia.

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

Nel corso degli anni, inoltre, l'accesso alla casa è diventato problematico non solo per le fasce più fragili ma si è esteso a quote sempre più ampie di popolazione. Conferme in tal senso vengono dai risultati dell'"indice di accessibilità alla casa", elaborato per il secondo anno consecutivo dal Centro Studi Ance, che misura la quota di reddito necessaria per sostenere il costo di un mutuo o di un canone di affitto. Con riferimento all'acquisto di un'abitazione<sup>1</sup>, anche escludendo le famiglie con i redditi più bassi, emerge che per i nuclei collocati nel secondo quintile di reddito (pari nella media dei capoluoghi a circa 20.500 euro e riconducibili alla cosiddetta "fascia grigia"), la casa di proprietà rimane un obiettivo irraggiungibile. In tal senso, l'indicatore supera ampiamente la soglia critica del 30%, attestandosi in media al 41,7%. I valori più elevati si registrano nei grandi comuni del Nord: spiccano Bolzano, con indice pari all'80,8%, seguita da Milano al 70,8% e da Bologna al 57,9%.

La difficoltà di accesso alla proprietà, peraltro, non riguarda soltanto la "fascia grigia", ma si estende anche alle famiglie del terzo quintile, che dispongono di poco meno di 29.000 euro di reddito nella media dei capoluoghi. In questo caso, l'indicatore si colloca mediamente al 29,4%, un livello molto

vicino alla soglia critica. Anche questo dato restituisce una realtà articolata: se da un lato le aree interne e molte province minori del Centro-Sud presentano condizioni relativamente più sostenibili, dall'altro le città metropolitane risultano fortemente inaccessibili. In particolare, Milano raggiunge il 50%, distanziando Bologna di oltre nove punti percentuali (40,8%); nelle città di Torino, Napoli, Roma, Firenze e Venezia l'indice oscilla tra il 29,8% della prima e il 37,3% dell'ultima. In alcuni contesti, come Milano e Bolzano, le criticità interessano persino le famiglie con redditi intorno ai 42.000 euro nella media dei capoluoghi (quarto quintile di reddito): per questi nuclei, il peso del mutuo arriva rispettivamente al 35% e al 39,8% del reddito familiare, superando quindi la soglia di sostenibilità del 30%.

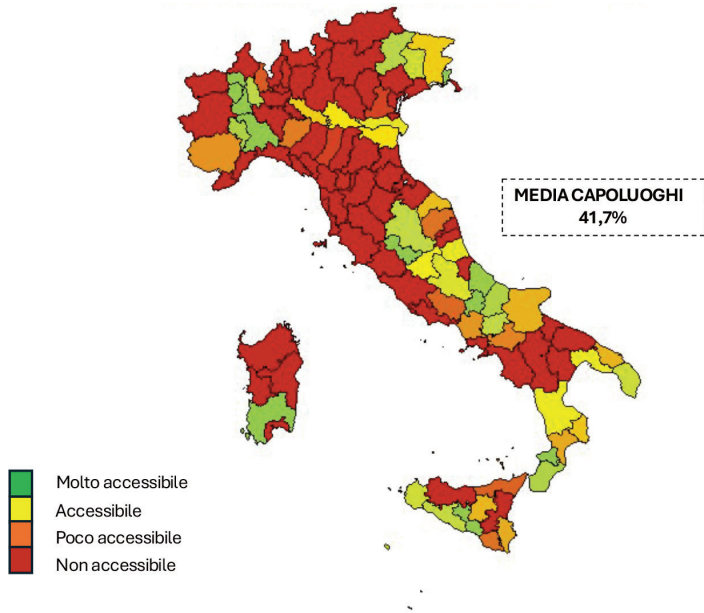
Anche passando al mercato dell'affitto, che dovrebbe rappresentare un'alternativa per chi non può sostenere l'acquisto di un'abitazione, si segnalano elementi di forte criticità. Senza considerare le famiglie più povere, la situazione resta problematica anche per le famiglie ricadenti nel secondo quintile di reddito. In questo segmento, l'indice di accessibilità alla locazione<sup>2</sup> raggiunge in media il 40,9% nei capoluoghi, mentre le città più care risultano Firenze, con il 66,9%, Roma (56,7%) e Milano (56,5%). Con riferimento alle famiglie del terzo quintile (29mila euro), le difficoltà si riducono soltanto in parte. Il valore medio dell'indice dei capoluoghi si colloca, infatti, poco al di sotto della soglia del 30%, attestandosi al 28,8%, ma anche in questo caso le criticità maggiori si concentrano nelle grandi città: in particolare a Napoli, Bologna, Venezia, Milano, Roma e Firenze i valori restano elevati e raggiungono il picco del 47,2% nel capoluogo toscano. A Firenze, inoltre, persino le famiglie del quarto quintile di reddito si trovano a sostenere un onere eccessivo per la locazione, pari al 32,9% del reddito disponibile.

<sup>1</sup> L'indice è definito dal rapporto tra la rata del mutuo (funzione del prezzo di compravendita dell'immobile, della durata del finanziamento e del tasso annuo nominale applicato all'importo dello stesso) e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. La soglia oltre la quale l'immobile è considerato inaccessibile è fissata al 30%. L'anno di riferimento è il 2024. Nel dettaglio, per la stima del prezzo medio delle abitazioni al mq si è fatto ricorso alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e si è considerato un appartamento tipo di 80 mq. Per il calcolo della rata annuale del mutuo si è utilizzato il piano di ammortamento alla francese, ipotizzando una durata ventennale, con loan-to-value pari all'80% del valore dell'immobile. Il tasso di interesse applicato è ottenuto dalla media mensile dei tassi di interesse armonizzati relativi ai prestiti per l'acquisto dell'abitazione nel 2024 di fonte Banca di Italia. Il reddito medio netto disponibile è stato calcolato a partire dai dati sulle Dichiarazioni Fiscali del MEF - anno 2023 - a livello di singolo comune. I redditi sono stati proiettati al 2024, applicando il tasso medio di crescita registrato tra il 2015 e il 2023, escludendo i fitti figurativi. Il reddito medio netto disponibile familiare è stato ottenuto moltiplicando quello individuale per il numero di percettori per famiglia (su base regionale) ricavato dall'Indagine sui bilanci delle famiglie della Banca di Italia (2022). Inoltre, al fine di tenere conto della diversa distribuzione delle famiglie residenti nei grandi centri urbani piuttosto che nei comuni minori, si è utilizzato come fattore di "correzione" del dato medio dei capoluoghi il numero delle famiglie residenti corrispondenti.

<sup>2</sup> Ai fini del calcolo, le variabili prese a riferimento sono: canoni di affitto (contratti ordinari transitori e di lungo periodo) per i capoluoghi di provincia ricavati da elaborazioni sulla banca dati delle locazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; redditi disponibili al netto dei fitti figurativi su base comunale ricavati dalle Dichiarazioni fiscali del MEF. L'anno di riferimento per entrambi è il 2024. Così come per il reddito medio netto disponibile, il calcolo dei quintili segue una procedura analoga a quella per l'indice legato all'acquisto. Anche in tal caso, la media dell'indice per i capoluoghi è da considerare come ponderata.

ITALIA

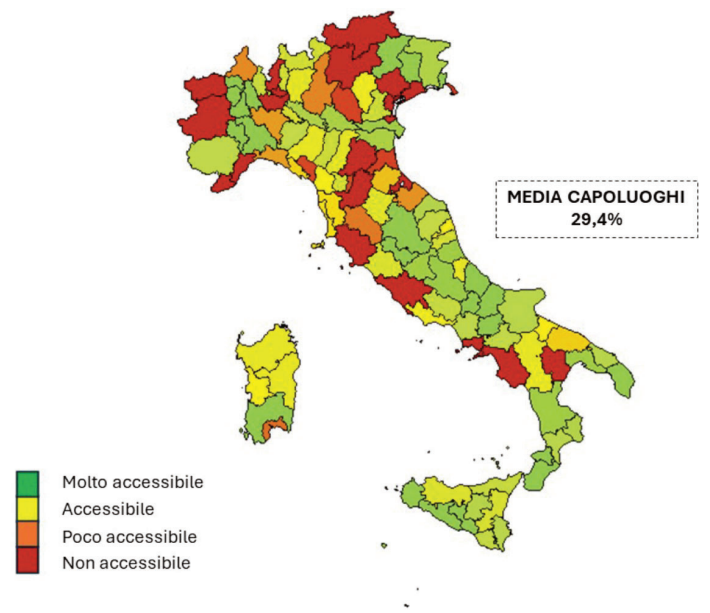
Indice di accessibilità dei capoluoghi - Acquisto abitazione  
FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE DI REDDITO\* - 2024



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

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

Indice di accessibilità dei capoluoghi - Acquisto abitazione  
FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE DI REDDITO\* - 2024



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

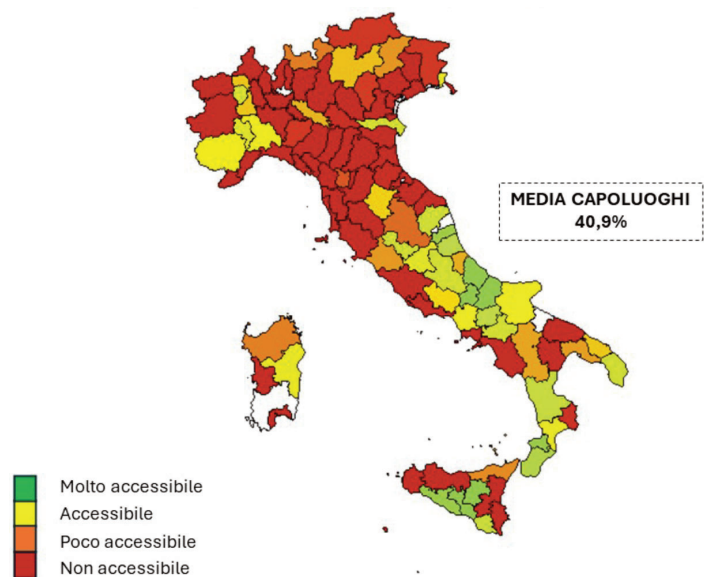
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca d'Italia e MEF

Su questi territori pesa anche il fenomeno degli affitti brevi che, complice la forte domanda ricettiva proveniente dai turisti, contribuisce ad aggravare una scarsità di abitazioni già strutturalmente rilevante. L'accessibilità della casa si conferma quindi una delle criticità più rilevanti del contesto socioeconomico attuale, come evidenziano con chiarezza i dati richiamati. Si tratta inoltre di un problema che non incide soltanto sul benessere delle famiglie, ma rappresenta anche un vincolo alla mobilità dei lavoratori e di altre categorie fragili, come gli studenti, con effetti negativi più ampi sulle potenzialità di sviluppo dell'intera economia.

Su questo fronte, il 16 dicembre 2025 la Commissione europea ha pubblicato lo European Affordable Housing Plan, un piano che definisce le linee guida economico-finanziarie per garantire un'abitazione accessibile e conforme agli standard di sostenibilità ambientale. Il Piano si fonda su quattro pilastri di intervento: l'aumento dell'offerta abitativa, la mobilitazione degli investimenti pubblici e privati, la semplificazione normativa e la protezione dei gruppi più vulnerabili. L'azione sempre più centrale dell'Unione Europea però deve essere necessariamente affiancata da un piano nazionale di housing sociale che ampli l'offerta abitativa e che sia

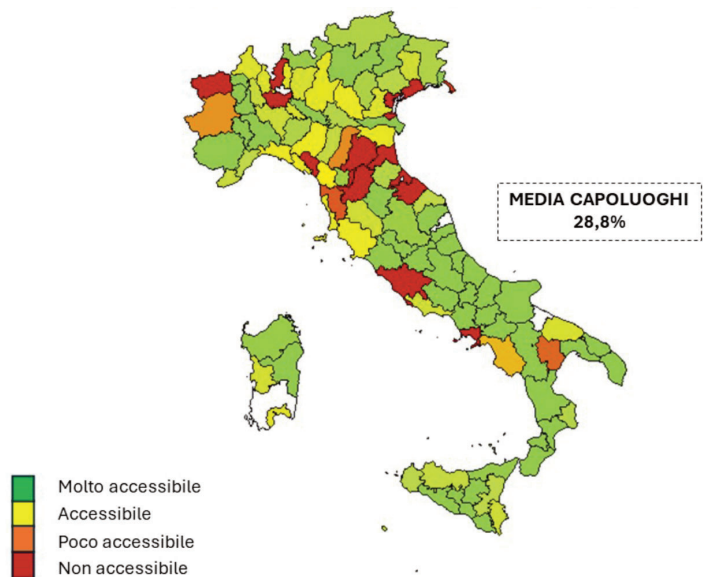
in grado di sostenere investimenti in abitazioni di qualità, sostenibili ed economicamente accessibili. La misura, affinché possa produrre i risultati sperati, deve assicurare risorse stabili nel tempo e favorire il coinvolgimento degli investitori, prevedendo incentivi di natura finanziaria e agevolazioni normative che possano ridurre i costi sostenuti dalle imprese nella realizzazione delle abitazioni. In questa direzione, il decisore pubblico è intervenuto incrementando le risorse e mettendo a sistema anche quelle di fonte europea, arrivando ad un ammontare complessivo di circa 8 miliardi per il periodo 2026-2032.

Indice di accessibilità dei capoluoghi\* - Locazione  
FAMIGLIE NEL 2° QUINTILE DI REDDITO\*\* - 2024



\* I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili  
\*\* È stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile  
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca d'Italia e MEF

Indice di accessibilità dei capoluoghi\* - Locazione  
FAMIGLIE NEL 3° QUINTILE DI REDDITO\*\* - 2024



\* I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili  
\*\* È stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile  
Elaborazione Ance su dati OMI, Banca d'Italia e MEF

# LOMBARDIA

**Il mercato immobiliare residenziale in Lombardia nel 2025 si inserisce in un contesto di crescita già delineatosi nell'anno precedente.** Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, lo scorso anno si è chiuso con oltre 162mila compravendite residenziali, in aumento del +7% rispetto al 2024. L'andamento trimestrale mostra come la crescita, in seguito al sostenuto incremento dei primi tre mesi del 2025 (+11% su base annua), si sia stabilizzata su valori elevati – ma più contenuti – nei due trimestri successivi (+8,1% nel secondo e +9,3% nel terzo rispettivamente), per poi manifestare una improvvisa decelerazione in chiusura d'anno (+1,5%). L'aumento delle compravendite nel 2025 (+7%) ha interessato in maniera diffusa l'intero territorio regionale, con un'intensità maggiore nei comuni minori (+7,8%) rispetto ai comuni capoluogo (+4,6%).

L'andamento positivo dei volumi di compravendita in Lombardia, in linea con quanto osservato a livello nazionale, è stato certamente favorito dalla politica monetaria espansiva della BCE: le decisioni adottate a partire da giugno 2024, di una progressiva riduzione dei principali tassi di riferimento, hanno, infatti, prodotto effetti positivi nel tempo, migliorando l'accesso al credito. A conferma di ciò, i dati di Banca d'Italia registrano nel 2025 un aumento del +23,4% dei nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione.

Disarticolando l'analisi a livello provinciale, si osserva come l'aumento nel numero di abitazioni compravendute riguardi tutte le province, con incrementi che oscillano tra il +1,3% di Sondrio e il +17,9% di Lodi. In particolare, nelle province di Cremona (5,1%), Monza-Brianza (+6,9%), Brescia (7,2%), Pavia

(9,5%) e Varese (10,9%) l'espansione dell'attività transattiva è stata sostenuta dai comuni capoluogo, caratterizzati da una variazione su base annua compresa tra il +7,4% di Monza e il +13,3% di Varese. Allo stesso tempo, nelle suddette province la performance delle città minori è altrettanto positiva, sebbene registrino incrementi più contenuti che vanno dal +3,9% per Cremona al +10,7% di Varese. Invece, l'aumento delle negoziazioni abitative a Sondrio (+1,3%), Bergamo (+3,3%), Como (+5,8%), Lecco (+7,2%) e Mantova (+8,3%) è interamente ascrivibile alla dinamicità dei comuni della provincia (+1,6%, +4,5%, +7,1%, +8,6% e +10,2% reciprocamente), poiché i rispettivi capoluoghi presentano variazioni negative di entità contenuta, fatta eccezione per Bergamo (-4,5%). Infine, nelle province di Milano (+6,7%) e Lodi (+17,9%), la crescita complessiva, oltre che

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Lombardia - NUMERO

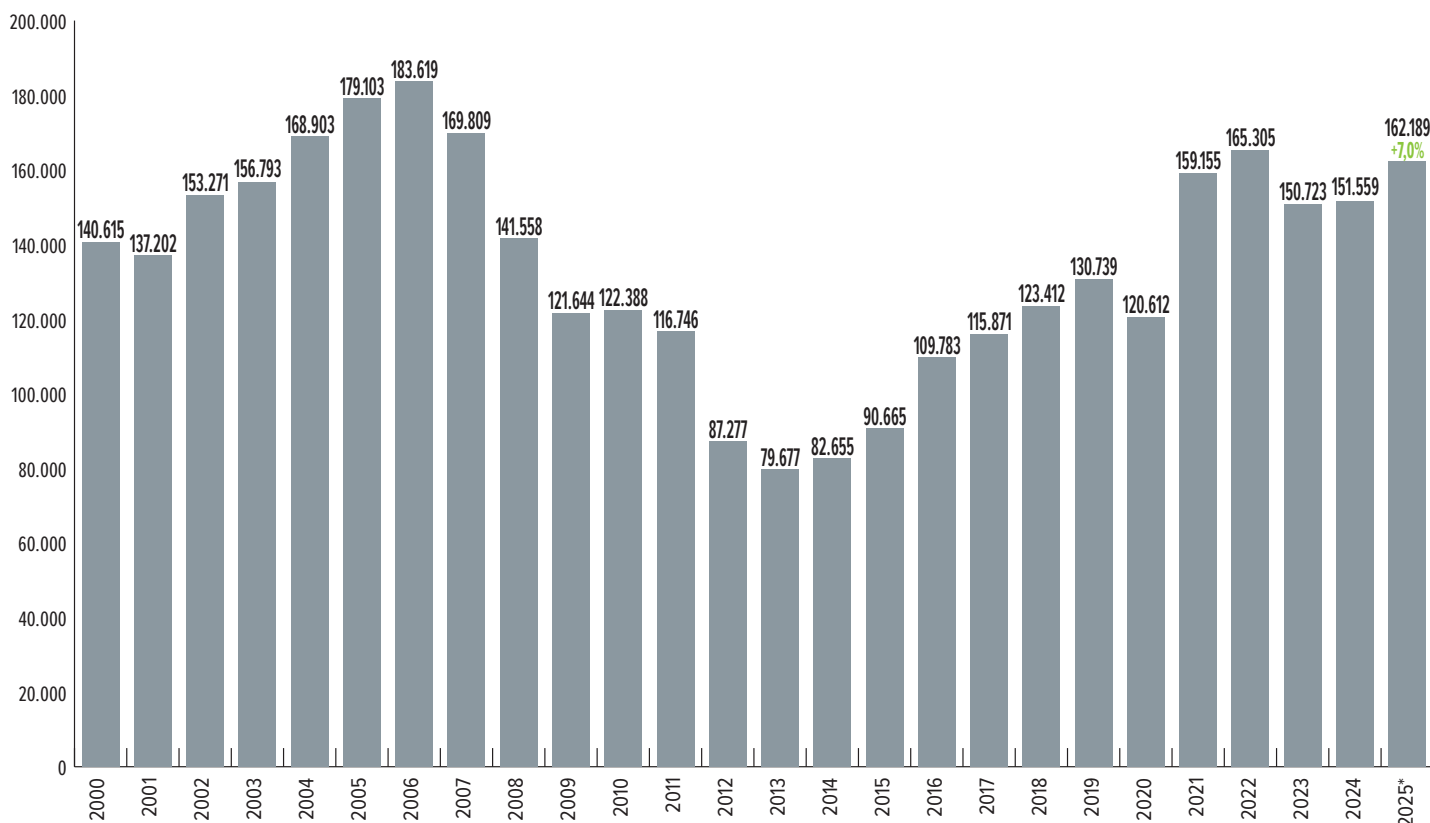
	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comuni capoluogo	41.883	37.128	36.641	38.330	8.521	9.932	8.666	11.211
Altri comuni delle province	123.422	113.595	114.918	123.860	27.431	32.964	27.795	35.669
<b>Totale regione</b>	<b>165.305</b>	<b>150.723</b>	<b>151.559</b>	<b>162.189</b>	<b>35.952</b>	<b>42.896</b>	<b>36.461</b>	<b>46.881</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comuni capoluogo	5,0	-11,4	-1,3	4,6	7,5	5,7	10,5	-2,2
Altri comuni delle province	3,5	-8,0	1,2	7,8	12,5	8,8	9,0	2,7
<b>Totale regione</b>	<b>3,9</b>	<b>-8,8</b>	<b>0,6</b>	<b>7,0</b>	<b>11,3</b>	<b>8,1</b>	<b>9,3</b>	<b>1,5</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Lombardia  
NUMERO



\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

# LOMBARDIA



dell'ottimo risultato dei centri minori (+8,3% e +21,7%), beneficia anche della dinamicità dei capoluoghi, dove le transazioni residenziali salgono del +4,9% e del +4,2% rispettivamente.

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

Al tempo stesso, nonostante tali elementi di criticità, in Lombardia la domanda abitativa delle famiglie continua a mantenersi sostenuta, confermando la presenza di un fabbisogno ancora significativo. Proprio alla luce di questa persistente domanda, assumono particolare rilievo i dati dell'indagine multiscope dell'Istat sulle famiglie italiane, che consentono di approfondire non solo alcuni aspetti delle condizioni abitative, ma anche il livello di soddisfazione dei cittadini rispetto a diversi ambiti della vita quotidiana. Entrando nel merito, l'indagine mostra come le principali criticità legate all'abitazione non riguardano tanto gli spazi o i servizi interni, quanto piuttosto il peso economico della sua gestione. Il 54% delle famiglie della Lombardia, infatti, considera eccessive le spese per il mantenimento della casa. Se poi si amplia lo sguardo alla dimensione collettiva, ossia alla qualità della vita nel quartiere, emergono ulteriori elementi di difficoltà. Nel dettaglio, circa il 30% dei nuclei residenti nella regione lamenta difficoltà nel raggiungimento dei mezzi pubblici e una scarsa igiene delle strade circostanti l'abitazione. Tuttavia, la problematica più sentita è l'inquinamento atmosferico, con quasi sei famiglie su dieci che ritengono pessima la qualità dell'aria. Alla luce di queste evidenze, appare importante promuovere mi-

**Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo - NUMERO**

	2025*	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
		2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
BERGAMO	17.936	2,0	-8,0	5,8	3,3	10,7	3,2	9,0	-5,3
BRESCIA	18.374	1,3	-12,0	1,9	7,2	6,7	11,2	8,7	3,0
COMO	9.483	6,3	-6,5	1,2	5,8	7,5	10,9	4,0	1,6
CREMONA	5.009	0,5	-7,8	4,6	5,1	12,3	0,6	10,2	1,0
LECCO	4.915	5,4	-9,9	-0,5	7,2	8,9	2,8	6,1	11,0
LODI	3.898	2,1	-6,4	-2,7	17,9	25,9	23,4	12,3	11,5
MILANO	56.177	5,0	-11,0	-1,6	6,7	12,2	7,9	8,8	0,6
MONZA-BRIANZA	14.418	1,2	-8,1	0,7	6,9				
MANTOVA	5.567	6,4	-8,6	1,3	8,3	6,7	8,0	15,9	3,6
PAVIA	9.330	5,1	-1,7	3,8	9,5	9,8	11,2	17,7	1,8
SONDRIO	2.709	3,7	-2,5	-0,4	1,3	22,1	8,4	-2,5	-13,1
VARESE	14.371	6,0	-4,3	-2,0	10,9	14,1	8,3	11,6	10,4
<b>LOMBARDIA</b>	<b>162.189</b>	<b>3,9</b>	<b>-8,8</b>	<b>0,6</b>	<b>7,0</b>	<b>11,3</b>	<b>8,1</b>	<b>9,3</b>	<b>1,5</b>
<b>NORD-OVEST</b>	<b>264.009</b>	<b>4,0</b>	<b>-8,9</b>	<b>0,6</b>	<b>8,0</b>	<b>12,2</b>	<b>9,1</b>	<b>9,4</b>	<b>3,2</b>
<b>ITALIA</b>	<b>766.756</b>	<b>4,8</b>	<b>-9,5</b>	<b>1,4</b>	<b>6,4</b>	<b>11,0</b>	<b>7,9</b>	<b>8,3</b>	<b>0,4</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

## Famiglie che riscontrano criticità nell'abitazione - 2025

AREA GEOGRAFICA	Spese per l'abitazione troppo alte		Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
<b>LOMBARDIA</b>	<b>2.491</b>	<b>54,0</b>	<b>524</b>	<b>11,4</b>	<b>127</b>	<b>2,7</b>
<b>NORD-OVEST</b>	<b>3.953</b>	<b>52,9</b>	<b>819</b>	<b>11,0</b>	<b>239</b>	<b>3,2</b>
<b>ITALIA</b>	<b>14.979</b>	<b>56,0</b>	<b>3.047</b>	<b>11,4</b>	<b>2.722</b>	<b>10,2</b>

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

## Famiglie che riscontrano criticità nel quartiere - 2024

AREA GEOGRAFICA	Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico		Inquinamento dell'aria		Sporcizia nelle strade	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
<b>LOMBARDIA</b>	<b>1.303</b>	<b>28,5</b>	<b>2.612</b>	<b>57,2</b>	<b>1.333</b>	<b>29,2</b>
<b>NORD-OVEST</b>	<b>2.267</b>	<b>30,6</b>	<b>3.694</b>	<b>49,8</b>	<b>2.188</b>	<b>29,5</b>
<b>ITALIA</b>	<b>9.173</b>	<b>34,5</b>	<b>10.782</b>	<b>40,6</b>	<b>8.676</b>	<b>32,7</b>

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

sure orientate alla riorganizzazione degli spazi urbani, puntando su una maggiore presenza di aree verdi e su interventi volti a migliorare il decoro urbano. Allo stesso tempo, tali iniziative dovrebbero inserirsi in una strategia più ampia di rinnovamento delle città della Lombardia, finalizzata alla riqualificazione delle aree più critiche attraverso una sinergia tra obiettivi ambientali, sociali ed economici.

In Lombardia, inoltre, la scarsa disponibilità di alloggi ad un costo sostenibile, continua ad alimentare una vera e propria emergenza

abitativa, sia in merito all'acquisto della casa sia per ciò che riguarda la locazione. L'emergenza, oltre a colpire duramente le famiglie con un reddito basso, ha progressivamente coinvolto anche le fasce medie, fino a rendere insostenibile il costo di accesso alla casa addirittura alle classi di reddito più elevate, nel caso della città di Milano.

In tal senso, i risultati dell'indice di accessibilità per l'acquisto di un'abitazione sviluppato dal Centro Studi dell'Ance, restituiscono un quadro decisamente preoccupante: partendo dal secondo quintile di red-

# LOMBARDIA

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

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	2.267	2.043	2.258	2.152	430	513	536	672
Altri comuni della provincia	15.582	14.369	15.107	15.784	3.530	4.136	3.560	4.559
<b>Totale provincia</b>	<b>17.849</b>	<b>16.412</b>	<b>17.365</b>	<b>17.936</b>	<b>3.960</b>	<b>4.648</b>	<b>4.096</b>	<b>5.231</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	6,4	-9,9	10,5	-4,7	-3,2	-13,4	13,7	-10,4
Altri comuni della provincia	1,3	-7,8	5,1	4,5	12,7	5,7	8,3	-4,5
<b>Totale provincia</b>	<b>2,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>5,8</b>	<b>3,3</b>	<b>10,7</b>	<b>3,2</b>	<b>9,0</b>	<b>-5,3</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



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

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	3.234	2.878	2.965	3.199	704	856	745	894
Altri comuni della provincia	15.904	13.953	14.180	15.175	3.346	3.948	3.459	4.423
<b>Totale provincia</b>	<b>19.138</b>	<b>16.831</b>	<b>17.145</b>	<b>18.374</b>	<b>4.050</b>	<b>4.803</b>	<b>4.203</b>	<b>5.317</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-0,2	-11,0	3,0	7,9	-3,1	17,2	10,8	7,0
Altri comuni della provincia	1,6	-12,3	1,6	7,0	9,1	10,0	8,2	2,2
<b>Totale provincia</b>	<b>1,3</b>	<b>-12,0</b>	<b>1,9</b>	<b>7,2</b>	<b>6,7</b>	<b>11,2</b>	<b>8,7</b>	<b>3,0</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



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

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.375	1.406	1.407	1.391	352	373	286	381
Altri comuni della provincia	8.095	7.451	7.556	8.091	1.790	2.130	1.841	2.330
<b>Totale provincia</b>	<b>9.471</b>	<b>8.857</b>	<b>8.964</b>	<b>9.483</b>	<b>2.142</b>	<b>2.502</b>	<b>2.127</b>	<b>2.711</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	8,9	2,2	0,1	-1,1	-8,4	2,2	-5,2	6,6
Altri comuni della provincia	5,9	-8,0	1,4	7,1	11,3	12,5	5,6	0,8
<b>Totale provincia</b>	<b>6,3</b>	<b>-6,5</b>	<b>1,2</b>	<b>5,8</b>	<b>7,5</b>	<b>10,9</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



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

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.153	1.071	1.057	1.156	248	297	271	340
Altri comuni della provincia	3.785	3.482	3.707	3.854	821	1.018	870	1.145
<b>Totale provincia</b>	<b>4.938</b>	<b>4.553</b>	<b>4.764</b>	<b>5.009</b>	<b>1.069</b>	<b>1.315</b>	<b>1.141</b>	<b>1.484</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-1,5	-7,1	-1,3	9,3	27,8	3,3	6,7	5,7
Altri comuni della provincia	1,1	-8,0	6,5	3,9	8,3	-0,1	11,3	-0,3
<b>Totale provincia</b>	<b>0,5</b>	<b>-7,8</b>	<b>4,6</b>	<b>5,1</b>	<b>12,3</b>	<b>0,6</b>	<b>10,2</b>	<b>1,0</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

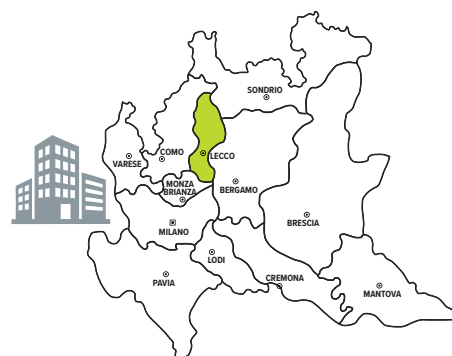


## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nella provincia di Lecco - NUMERO

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	737	666	665	658	173	168	138	179
Altri comuni della provincia	4.376	3.942	3.919	4.257	941	1.124	884	1.308
<b>Totale provincia</b>	<b>5.113</b>	<b>4.608</b>	<b>4.584</b>	<b>4.915</b>	<b>1.114</b>	<b>1.293</b>	<b>1.021</b>	<b>1.487</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	12,9	-9,6	-0,2	-1,0	29,4	0,8	3,4	-22,3
Altri comuni della provincia	4,3	-9,9	-0,6	8,6	5,8	3,1	6,5	17,9
<b>Totale provincia</b>	<b>5,4</b>	<b>-9,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>7,2</b>	<b>8,9</b>	<b>2,8</b>	<b>6,1</b>	<b>11,0</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



# LOMBARDIA

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



	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	739	754	714	744	196	210	159	179
Altri comuni della provincia	2.891	2.642	2.591	3.154	685	889	679	901
<b>Totale provincia</b>	<b>3.630</b>	<b>3.396</b>	<b>3.306</b>	<b>3.898</b>	<b>881</b>	<b>1.100</b>	<b>838</b>	<b>1.080</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-11,4	2,0	-5,2	4,2	26,9	0,8	-4,3	-3,2
Altri comuni della provincia	6,2	-8,6	-1,9	21,7	25,6	30,3	17,0	15,0
<b>Totale provincia</b>	<b>2,1</b>	<b>-6,4</b>	<b>-2,7</b>	<b>17,9</b>	<b>25,9</b>	<b>23,4</b>	<b>12,3</b>	<b>11,5</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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

	2022	2023	2024	2025*
Comune capoluogo	28.617	24.848	24.003	25.173
Altri comuni della provincia	31.503	28.636	28.641	31.004
<b>Totale provincia</b>	<b>60.120</b>	<b>53.484</b>	<b>52.644</b>	<b>56.177</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
Comune capoluogo	6,2	-13,2	-3,4	4,9
Altri comuni della provincia	3,9	-9,1	0,0	8,3
<b>Totale provincia</b>	<b>5,0</b>	<b>-11,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>6,7</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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

	2022	2023	2024	2025*
Comune capoluogo	2.165	2.164	1.987	2.135
Altri comuni della provincia	12.411	11.229	11.500	12.284
<b>Totale provincia</b>	<b>14.576</b>	<b>13.393</b>	<b>13.487</b>	<b>14.418</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
Comune capoluogo	-1,4	-0,1	-8,2	7,4
Altri comuni della provincia	1,7	-9,5	2,4	6,8
<b>Totale provincia</b>	<b>1,2</b>	<b>-8,1</b>	<b>0,7</b>	<b>6,9</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



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



	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	959	815	886	877	229	218	214	216
Altri comuni della provincia	4.597	4.261	4.257	4.690	988	1.229	1.158	1.316
<b>Totale provincia</b>	<b>5.556</b>	<b>5.076</b>	<b>5.143</b>	<b>5.567</b>	<b>1.217</b>	<b>1.447</b>	<b>1.371</b>	<b>1.532</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	-2,5	-15,0	8,6	-1,0	16,9	-12,1	16,6	-16,4
Altri comuni della provincia	8,4	-7,3	-0,1	10,2	4,6	12,6	15,8	7,8
<b>Totale provincia</b>	<b>6,4</b>	<b>-8,6</b>	<b>1,3</b>	<b>8,3</b>	<b>6,7</b>	<b>8,0</b>	<b>15,9</b>	<b>3,6</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.244	1.127	1.161	1.299	278	363	315	343
Altri comuni della provincia	7.104	7.082	7.363	8.031	1.796	2.117	1.847	2.271
<b>Totale provincia</b>	<b>8.348</b>	<b>8.209</b>	<b>8.524</b>	<b>9.330</b>	<b>2.073</b>	<b>2.481</b>	<b>2.162</b>	<b>2.615</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	7,7	-9,4	3,0	11,9	34,1	17,7	15,9	-8,1
Altri comuni della provincia	4,6	-0,3	4,0	9,1	6,8	10,2	18,0	3,5
<b>Totale provincia</b>	<b>5,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>3,8</b>	<b>9,5</b>	<b>9,8</b>	<b>11,2</b>	<b>17,7</b>	<b>1,8</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



# LOMBARDIA



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

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	317	321	339	337	91	102	61	82
Altri comuni della provincia	2.438	2.366	2.337	2.373	558	575	523	718
<b>Totale provincia</b>	<b>2.755</b>	<b>2.687</b>	<b>2.675</b>	<b>2.709</b>	<b>649</b>	<b>676</b>	<b>584</b>	<b>800</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	2,8	1,1	5,5	-0,6	66,3	67,1	-16,2	-45,1
Altri comuni della provincia	3,9	-3,0	-1,2	1,6	17,1	2,0	-0,6	-6,9
<b>Totale provincia</b>	<b>3,7</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,3</b>	<b>22,1</b>	<b>8,4</b>	<b>-2,5</b>	<b>-13,1</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
Comune capoluogo	1.240	1.199	1.186	1.344	314	340	280	410
Altri comuni della provincia	12.571	12.018	11.773	13.027	2.849	3.496	3.003	3.679
<b>Totale provincia</b>	<b>13.812</b>	<b>13.217</b>	<b>12.959</b>	<b>14.371</b>	<b>3.164</b>	<b>3.836</b>	<b>3.283</b>	<b>4.088</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
Comune capoluogo	4,0	-3,4	-1,0	13,3	10,2	0,3	12,8	30,7
Altri comuni della provincia	6,2	-4,4	-2,0	10,7	14,5	9,2	11,5	8,5
<b>Totale provincia</b>	<b>6,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>10,9</b>	<b>14,1</b>	<b>8,3</b>	<b>11,6</b>	<b>10,4</b>

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



dito (poco più di 23.500 euro nella media dei capoluoghi) e non soffermandosi sul dato decisamente “fuori scala” di Milano (valore dell'indice pari al 70,8%), emergono risultati più che critici anche a Como e Monza, città nelle quali per pagare il mutuo è necessario impiegare oltre il 40% del proprio reddito (rispettivamente, 46,5% e 42,6%). Seguono Brescia, Pavia, Bergamo, con valori che oscillano tra il 38,4% e il 33,2%. A ridosso della soglia critica del 30% si collocano Varese, Lecco e Sondrio, e infine, le uniche città con valori accettabili (circa il 25%) risultano Mantova e Cremona. Con riferimento ai nuclei del terzo quintile (quasi 33.500 euro), si nota un allentamento delle criticità, sebbene alcuni capoluoghi rimangano preclusi anche per la classe media: Milano, dove il rapporto rata-reddito rag-

giunge il 50%, ma anche Como (32,8%) e Monza (30,1%). Una condizione di scarsa sostenibilità contraddistingue anche Pavia (26,6%) e Brescia (27,1%), mentre nei rimanenti capoluoghi non si rilevano gravi problematiche. Infine, per Milano, l'indice evidenzia difficoltà di acquisto di una abitazione anche per le famiglie più agiate, ricadenti nel quarto quintile, ovvero con un reddito netto in media pari a circa 59mila euro. In questo caso il valore dell'indice si attesta a quasi il 35%, superando pertanto ancora la soglia critica. Focalizzando l'attenzione sul mercato della locazione, si osserva come anche i canoni di affitto siano insostenibili nella gran parte dei capoluoghi per i nuclei ricadenti nel secondo quintile, in analogia con quanto evidenziato per la proprietà. Milano e Como

presentano dei valori molto elevati (rispettivamente, 56,5% e 48,4%), ma anche la maggioranza degli altri capoluoghi lombardi (Mantova, Pavia, Bergamo, Lodi, Varese, Lecco e Brescia) si colloca al di sopra della soglia critica, con una forbice che oscilla tra il 30% e il 35%. Anche Cremona e Sondrio registrano valori di scarsa accessibilità, rispettivamente, con il 27% e il 28,2%. Passando al terzo quintile di reddito, le condizioni relative all'affitto risultano tollerabili nella maggior parte dei capoluoghi, ad esclusione di Como (34,1%) e Milano (39,8%). Per quest'ultima, in particolare, permangono criticità alla locazione anche per i nuclei ricadenti nel quintile di reddito più elevato, dove lo sforzo economico da sostenere per pagare l'affitto è pari a quasi il 28% delle proprie disponibilità.



## Indice di accessibilità per i capoluoghi

### ACQUISTO ABITAZIONE

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*	Famiglie nel 4° quintile*
MILANO	70,8%	50,0%	34,9%
COMO	46,5%	32,8%	22,9%
MONZA	42,6%	30,1%	21,0%
BRESCIA	38,4%	27,1%	18,9%
PAVIA	37,7%	26,6%	18,6%
BERGAMO	33,2%	23,4%	16,4%
LODI	31,7%	22,3%	15,6%
SONDRIO	30,5%	21,5%	15,0%
LECCO	30,4%	21,4%	15,0%
VARESE	28,8%	20,3%	14,2%
CREMONA	25,7%	18,1%	12,7%
MANTOVA	25,1%	17,7%	12,4%

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

## Indice di accessibilità per i capoluoghi

### LOCAZIONE

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*	Famiglie nel 4° quintile*
MILANO	56,5%	39,8%	27,8%
COMO	48,4%	34,1%	23,8%
BRESCIA	35,1%	24,8%	17,3%
LECCO	34,9%	24,6%	17,2%
VARESE	34,3%	24,2%	16,9%
LODI	34,0%	24,0%	16,8%
BERGAMO	33,9%	23,9%	16,7%
PAVIA	32,7%	23,0%	16,1%
MANTOVA	30,2%	21,3%	14,9%
SONDRIO	28,2%	19,9%	13,9%
CREMONA	27,0%	19,0%	13,3%

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

# LOMBARDIA

## FOCUS L'ACCESSIBILITÀ ALLA CASA NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

I grandi centri metropolitani costituiscono da sempre dei poli attrattivi: basti pensare che nelle 14 città metropolitane<sup>1</sup>, corrispondenti a circa il 15% della superficie nazionale, si concentra oltre il 36% della popolazione residente nel nostro Paese (21,3 milioni). In questi territori, la tensione abitativa si manifesta con particolare intensità coinvolgendo una porzione sempre più ampia di famiglie, non solo le più povere. Data l'importanza di tali centri urbani il Centro Studi Ance, ha ritenuto opportuno elaborare l'indice di accessibilità<sup>2</sup> anche per i comuni appartenenti alla città metropolitana, in questo caso di Milano. Rispetto alla prima elaborazione rilasciata nella scorsa edizione degli scenari regionali, la principale novità consiste nella suddivisione dei comuni in base alle cinture urbane, che delineano la continuità territoriale e l'integrazione delle città dell'hinterland con il capoluogo. Iniziando l'analisi dalle famiglie nel secondo quintile (21.500 euro nella media dell'area metropolitana<sup>3</sup>), l'acquisto della casa risulta proibitivo in ognuno dei comuni della prima cintura. Infatti, le efficienti interconnessioni di queste città con il capoluogo,

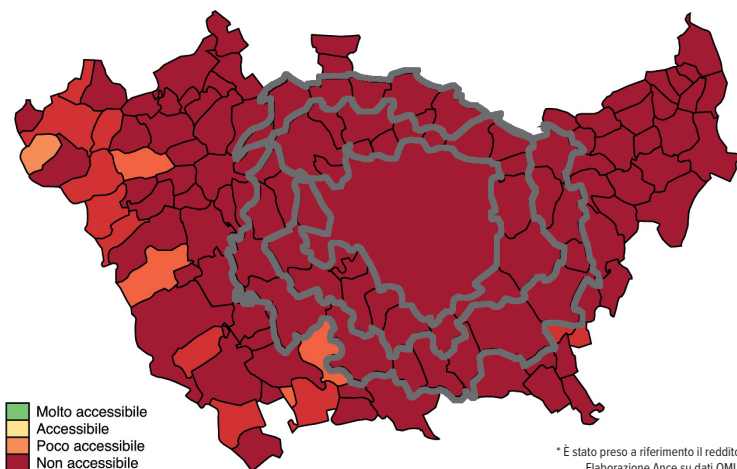
soprattutto grazie alla presenza della metropolitana, determinano una sostenuta domanda abitativa che si trasmette prontamente sul costo degli immobili. La condizione di inaccessibilità totale permane anche se ci si sposta nella seconda cintura, e coinvolge persino una buona parte delle municipalità locate nella cintura esterna. Notevoli criticità affliggono parimenti il terzo quintile dei redditi (30.500 euro nella media dell'area metropolitana), soprattutto nelle città dotate di snodi metropolitani e ferroviari. Nella prima cintura, Rozzano, Corsico e Sesto San Giovanni risaltano per l'insostenibilità del rapporto rata-reddito, che supera il 35%, mentre nella seconda una incidenza simile è riportata da Pioltello (34,5%), Cinisello Balsamo (34%) e San Giuliano Milanese (33,2%).

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

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

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

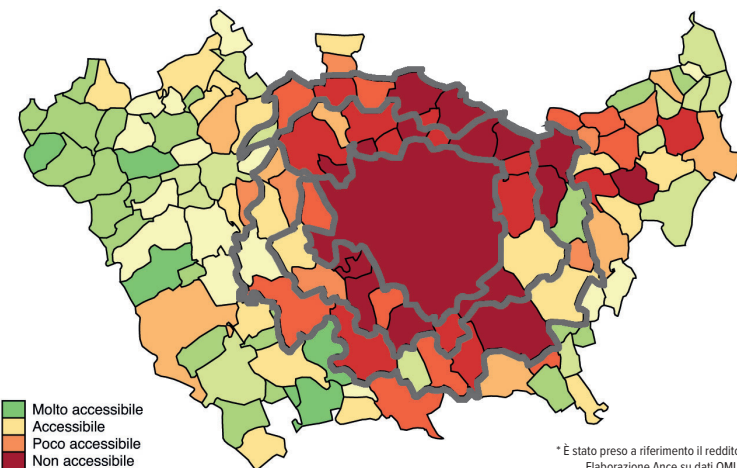
Città metropolitana di Milano - Famiglie nel 2° quintile\*  
INDICE DI ACCESSIBILITÀ - ACQUISTO ABITAZIONE



Molto accessibile  
Accessibile  
Poco accessibile  
Non accessibile

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

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



Molto accessibile  
Accessibile  
Poco accessibile  
Non accessibile

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

### Indice di accessibilità - Acquisto abitazione

#### PRIMA CINTURA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*
ROZZANO	50,8%	35,8%
CORSICO	50,6%	35,7%
SESTO SAN GIOVANNI	49,9%	35,2%
COLOGNO MONZESE	47,1%	33,2%
PERO	45,0%	31,7%
CESANO BOSCONI	44,6%	31,4%
BUCCINASCO	44,1%	31,1%
SAN DONATO MILANESE	43,7%	30,8%
CORMANO	43,2%	30,4%
BARANZATE	42,7%	30,1%
NOVATE MILANESE	42,1%	29,7%
VIMODRONE	41,5%	29,2%
OPERA	41,3%	29,1%
RHO	41,1%	29,0%
SEGRATE	40,8%	28,8%
BRESSO	40,4%	28,5%
BOLLATE	40,0%	28,2%
SETTIMO MILANESE	39,5%	27,9%
ASSAGO	39,2%	27,6%
TREZZANO SUL NAVIGLIO	37,7%	26,6%
ARESE	36,4%	25,6%
PESCHIERA BORROMEO	35,1%	24,7%
CUSAGO	34,2%	24,1%

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

### Indice di accessibilità - Acquisto abitazione

#### SECONDA CINTURA DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Comune	Famiglie nel 2° quintile*	Famiglie nel 3° quintile*
PIOLTELLO	48,9%	34,5%
CINISELLO BALSAMO	48,2%	34,0%
SAN GIULIANO MILANESE	47,0%	33,2%
PADERNO DUGNANO	42,9%	30,2%
CERNUSCO SUL NAVIGLIO	42,6%	30,0%
CUSANO MILANINO	41,5%	29,3%
LOCATE DI TRIULZI	41,5%	29,3%
GARBAGNATE MILANESE	41,1%	29,0%
ZIBIDO SAN GIACOMO	39,9%	28,1%
GAGGIANO	39,4%	27,8%
PIEVE EMANUELE	39,4%	27,8%
LAINATE	38,8%	27,4%
SENAGO	38,3%	27,0%
CORNAREDO	37,9%	26,8%
PANTIGLIATE	37,6%	26,5%
PREGNANA MILANESE	35,6%	25,1%
BAREGGIO	35,1%	24,7%
MEDIGLIA	34,8%	24,5%
CISLIANO	33,8%	23,8%
POGLIANO MILANESE	32,1%	22,6%
BASiglio	32,0%	22,6%
RODANO	30,2%	21,3%

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



# I LAVORI PUBBLICI





## ITALIA

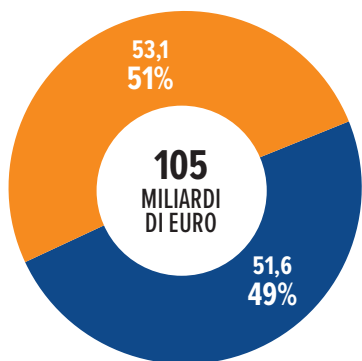
### GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel 2025 gli investimenti in opere pubbliche hanno continuato a registrare una crescita molto sostenuta, con un aumento del **21% in termini reali** rispetto all'anno precedente. Tale dinamica ha confermato il ruolo centrale del comparto pubblico nel sostenere il settore delle costruzioni, in una fase caratterizzata dal ridimensionamento degli investimenti privati e dalla forte accelerazione degli interventi connessi alla fase finale di attuazione del **PNRR**.

Il principale fattore trainante di questa dinamica è stato infatti il progressivo avanzamento degli investimenti previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, molti dei quali sono entrati nella fase esecutiva o hanno intensificato il ritmo di realizzazione proprio nel corso del 2025. Sulla base degli open data di **Italia Domani**, aggiornati al **31 dicembre 2025**, la spesa complessiva sostenuta ammonta a **105 miliardi di euro**, pari a circa il **54%** delle risorse europee complessive. Secondo informazioni più recenti pubblicate nel dossier parlamentare "Monitoraggio del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Lo stato di attuazione del PNRR per il conseguimento della Nona rata", la **spesa dichiarata** dalle Amministrazioni titolari delle misure **PNRR ammonta, al 28 febbraio 2026, a 113,5 miliardi di euro** sulla base della banca dati ReGIS<sup>1</sup>.

Sulla base degli open data di Italia Domani, le misure del Piano che prevedono la realizzazione di opere pubbliche si confermano tra quelle che hanno maggiormente inciso sull'avanzamento della spesa. Il **49% della spesa sostenuta, per un ammontare superiore a 51,6 miliardi di euro**, è infatti riconducibile a interventi di diretto interesse per il settore delle costruzioni. Di questi, circa 14 miliardi sono legati agli incentivi automatici del Superbonus, che si conferma come l'unica linea di investimento del PNRR già completata.

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



Elaborazione Ance su dati Italia Domani

La parte restante – circa **37,6 miliardi di euro** – riguarda prevalentemente investimenti infrastrutturali ferroviari e interventi promossi dagli enti territoriali, come quelli per l'edilizia scolastica, gli asili nido, la rigenerazione ur-

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



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

bana e altre opere diffuse sul territorio. Un contributo importante alla crescita del comparto delle opere pubbliche deriva dagli investimenti nella rete ferroviaria gestita da **Rete Ferroviaria Italiana (RFI)**, affidataria di una quota rilevante di risorse del PNRR, principalmente nell'ambito della Missione 3 "Infrastrutture per una mobilità sostenibile". Nel 2025 RFI ha stimato investimenti per circa **11 miliardi di euro**, di cui circa **7 miliardi** riconducibili al PNRR, in ulteriore aumento rispetto ai livelli già molto elevati del 2024.

Anche **Anas** ha registrato livelli di investimento superiori a quelli dell'anno precedente, sia per le nuove opere sia per la manutenzione straordinaria, contribuendo al rafforzamento complessivo della spesa per infrastrutture.

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

L'aumento ha interessato tutte le macroaree del Paese, con una dinamica particolarmente sostenuta nel Centro (+21,5%) e nel Mezzogiorno (+19,1%), mentre nel Nord la crescita risulta più contenuta (+10,6%), riflettendo un diverso grado di maturità e avanzamento degli interventi. Nel complesso, il livello della spesa comunale per investimenti ha raggiunto nel 2025 i 25 miliardi di euro, più che raddoppiando rispetto ai livelli pre-pandemici e segnando un incremento del +165% rispetto al 2017.

Questo risultato conferma un ciclo espansivo avviato già prima della pandemia e fortemente accelerato nel biennio 2023-2024, in

concomitanza con la piena attuazione degli interventi finanziati dal PNRR e con la chiusura della programmazione dei fondi strutturali europei 2014-2020.

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

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

Dal punto di vista territoriale, la crescita resta trainata soprattutto dal **Centro (+24,2%)** e dal **Sud (+18,3%)**, mentre il **Nord evidenzia un aumento più moderato (+6,7%)**, coerente con una fase più avanzata del ciclo degli investimenti del PNRR.

L'evoluzione del settore nei prossimi mesi è strettamente legata al completamento degli investimenti del Piano europeo. Al riguardo, appare opportuno ricordare che la natura **performance-based** del PNRR richiede, al 30 giugno 2026, il conseguimento di milestone e target concordati con la Commissione europea, che non sempre coincidono con il completamento integrale delle opere, soprattutto nel caso degli interventi infrastrutturali più complessi e che potranno proseguire anche nei mesi successivi.

# ITALIA

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

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

stema delle Casse Edili mediante la piattaforma **CNCE\_Edilconnect**<sup>2</sup>, istituita ai fini del rilascio del certificato di congruità della manodopera in edilizia.

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

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

Su questo insieme, il confronto con i dati CNCE\_Edilconnect ha individuato **17.602**

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

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

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

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

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

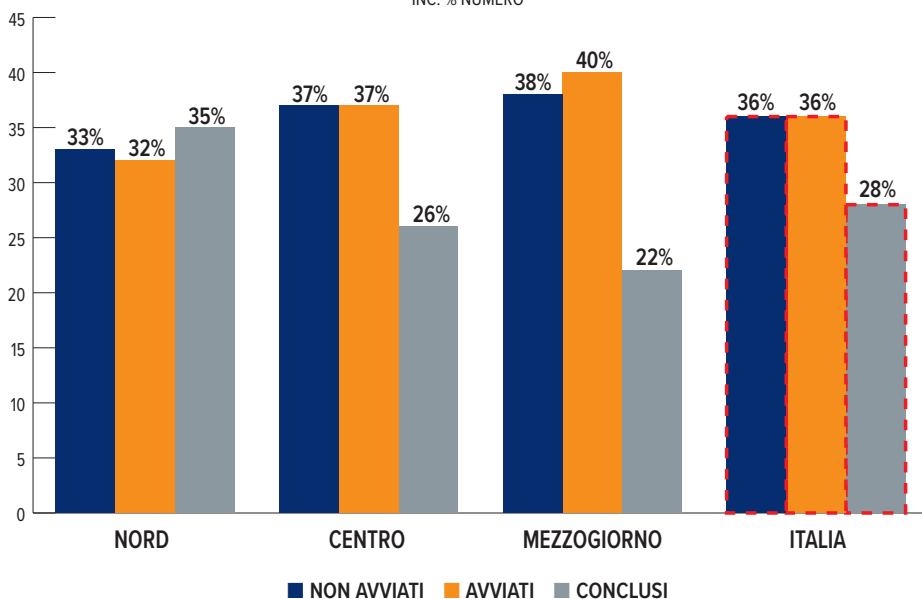
Il dato va letto con cautela, sia per possibili limiti informativi legati alla fase iniziale di funzionamento della piattaforma, sia per la difficoltà, già richiamata, di delineare con precisione il perimetro aggiornato del Piano a seguito delle successive revisioni.

Con riferimento allo stato di avanzamento dei cantieri avviati, l'avanzamento è stato stimato<sup>4</sup> distinguendo quattro stadi di realizzazione: iniziale, con avanzamento inferiore al 25%; intermedio, tra il 25% e il 50%; avanzato, superiore al 50%; e compiuto, pari al 100%.

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

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

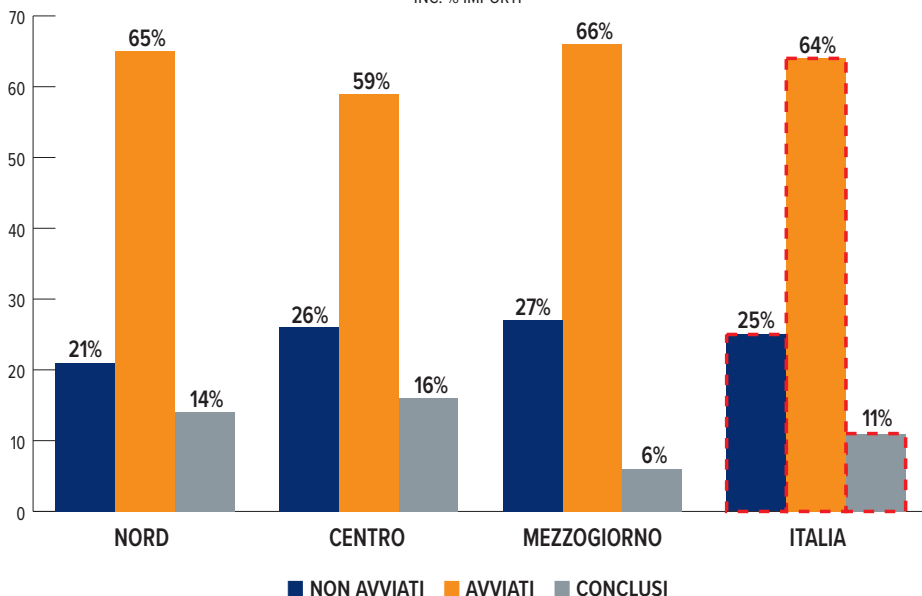
INC. % NUMERO



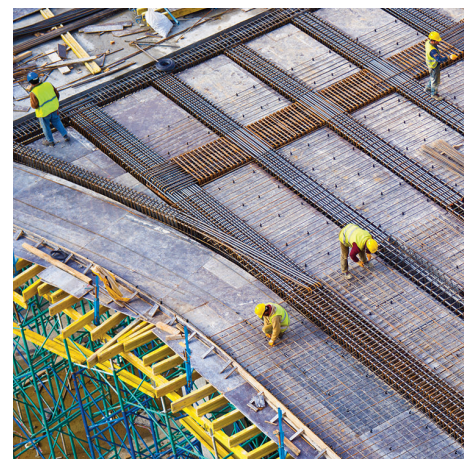
Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile. Elaborazione Ance su dati CNCE\_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

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

INC. % IMPORTI



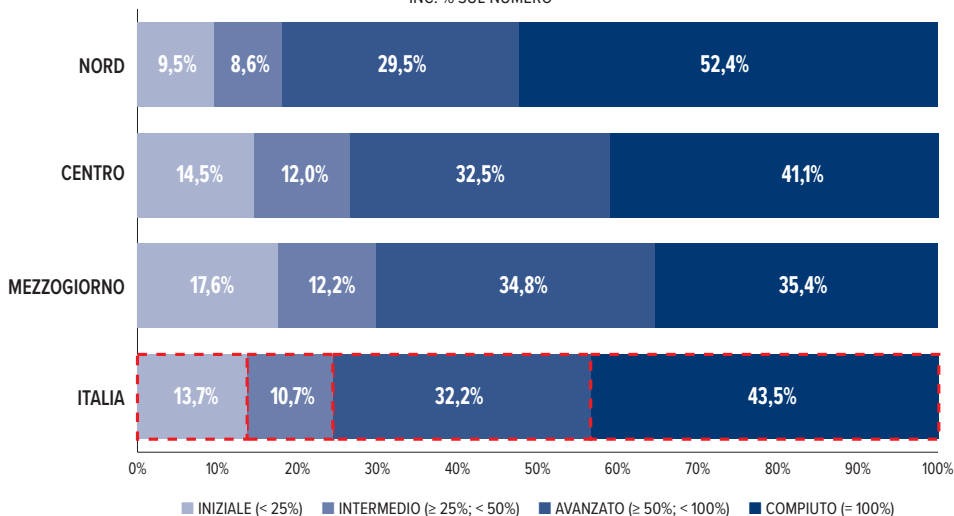
Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile. Elaborazione Ance su dati CNCE\_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026



ITALIA

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri per macroarea

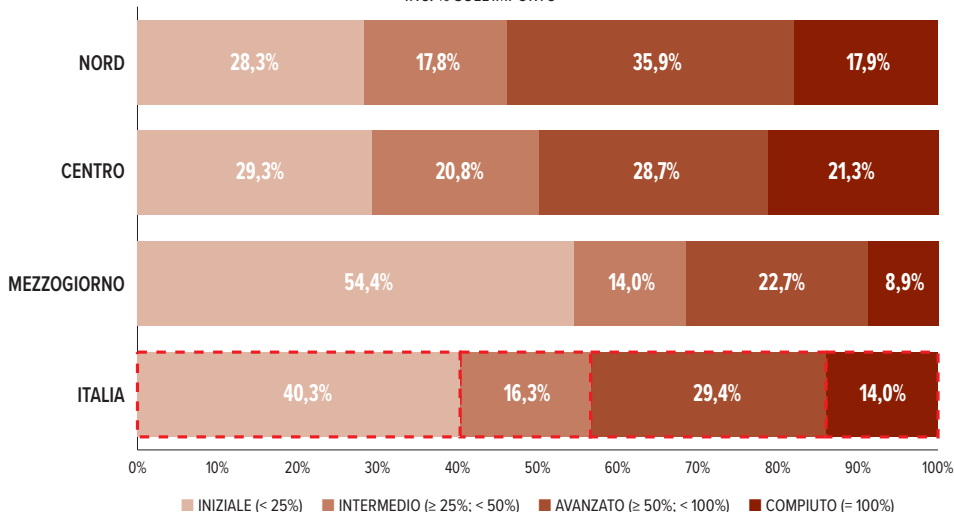
INC. % SUL NUMERO



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

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri per macroarea

INC. % SULL'IMPORTO



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

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

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

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

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

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

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

lity confermano infatti che tutte le milestone e tutti i target dovranno essere completati entro il 31 agosto 2026 e documentati nella richiesta finale di pagamento entro il 30 settembre 2026. Ciò richiederà, nei prossimi mesi, una gestione ordinata dell'ultimo miglio, sia sul piano dell'esecuzione degli interventi sia su quello della produzione delle evidenze necessarie alla rendicontazione europea.

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

La priorità sarà quindi duplice: garantire il pieno conseguimento degli obiettivi concordati con la Commissione europea e, al tempo stesso, assicurare la continuità dei cantieri e dei programmi di investimento, evitando che la conclusione del PNRR determini una brusca interruzione del ciclo espansivo delle opere pubbliche. In questa prospettiva, il metodo introdotto dal Piano, fondato su obiettivi misurabili, tempi certi e responsabilità chiare, rappresenta un patrimonio da consolidare anche nella fase successiva al 2026.

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

<sup>2</sup> La banca dati CNCE\_Edilconnect raccoglie informazioni puntuali su tutti i cantieri per lavori pubblici e per quelli privati di importo pari o superiore a 70.000 euro, aperti a partire dal 1° novembre 2021, e consente di monitorare l'andamento dei lavori lungo l'intera durata del cantiere. L'analisi ha preso a riferimento i CIG relativi a lavori finanziati in tutto o in parte con risorse PNRR, pubblicati tra il 1° novembre 2021 e il 30 marzo 2026, di importo pari o superiore a 40.000 euro. L'individuazione dei CIG è avvenuta attraverso la piattaforma ReGIS, integrata con documenti ufficiali come i decreti di riparto dei fondi PNRR, mentre le informazioni di dettaglio sulle gare sono state ricostruite utilizzando gli open data ANAC. Sono state escluse le gare deserte. Con riferimento agli Accordi Quadro e alle Convenzioni, sono state considerate esclusivamente le adesioni (accordi "discendenti"), al fine di evitare duplicazioni e consentire una più accurata ripartizione territoriale degli investimenti; nel caso di Accordi Quadro aggiudicati a un solo operatore economico, l'analisi ha riguardato unicamente quelli per i quali risulta effettivamente avviato il relativo cantiere. Occorre inoltre considerare che la banca dati CNCE\_Edilconnect ha conosciuto un'importante evoluzione nel marzo 2023, con l'introduzione dell'obbligo di inserimento dei codici CIG e CUP, che ha reso possibile una piena interoperabilità con le informazioni provenienti da ReGIS e ANAC, migliorando in modo significativo la tracciabilità e l'affidabilità dei dati.

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

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

## ITALIA

## I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

## Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi FESR e FSE in Italia al 31 dicembre 2025

VALORI IN MILIONI DI EURO

	TOTALE					FESR					FSE				
	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%
Regioni	47.954	16.803	35,0%	7.226	15,1%	32.669	10.098	30,9%	4.078	12,5%	15.286	6.705	43,9%	3.148	20,6%
Ministeri*	23.786	10.900	45,8%	3.505	14,7%	10.862	4.113	37,9%	1.577	14,5%	12.924	6.787	52,5%	1.929	14,9%
<b>TOTALE</b>	<b>71.740</b>	<b>27.703</b>	<b>38,6%</b>	<b>10.731</b>	<b>15,0%</b>	<b>43.530</b>	<b>14.211</b>	<b>32,6%</b>	<b>5.655</b>	<b>13,0%</b>	<b>28.210</b>	<b>13.492</b>	<b>47,8%</b>	<b>5.076</b>	<b>18,0%</b>

\* al netto di FEAMPA e JTF

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

## La programmazione 2021-2027

Accanto al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), la programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei rappresenta l'altro elemento cardine per le politiche infrastrutturali italiane. Il loro ruolo sarà centrale, non solo rispetto all'obiettivo di ridurre i divari territoriali che caratterizzano il Paese, ma anche per affrontare le sfide della transizione verde e digitale.

Per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia può contare su 73,93 miliardi di euro, di cui 42,69 di provenienza europea, tra fondi FESR, FSE+, JTF e FEAMPA. Tali risorse sono gestite attraverso 49 programmi operativi di cui:

- 11 di competenza delle Amministrazioni centrali;
- 38 di competenza delle Amministrazioni regionali/Province Autonome.

Senza considerare i 2,2 miliardi relativi al Just transition fund (Jtf) e al Fondo per gli affari marittimi e l'acquacoltura (Feampa), per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia ha a disposizione circa 71,7 miliardi tra FESR e FSE+.

Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato<sup>1</sup>, aggiornati al 31 dicembre 2025, l'avanzamento complessivo dei programmi FESR e FSE+ 2021-2027 evidenzia **impegni pari al 39%** delle risorse programmate e **spesa effettiva pari al 15%**. Nel dettaglio, il **FESR** registra **impegni al 33%** e **spesa al 13%**, mentre il **FSE+** mostra un avanzamento più rapido, con **impegni al 48%** e **spesa al 18%**.

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

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

## Avanzamento dei programmi regionali (FESR e FSE+) al 31 dicembre 2025

VALORI IN MILIONI DI EURO

Programmi regionali	Risorse programmate (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
ABRUZZO	1.087,6	245,5	102,2	22,6%	9,4%
BASILICATA	983,0	276,8	129,5	28,2%	13,2%
CALABRIA	3.059,7	505,6	308,0	16,5%	10,1%
CAMPANIA	6.973,1	1.655,1	752,7	23,7%	10,8%
EMILIA-ROMAGNA	2.048,4	1.530,6	518,0	74,7%	25,3%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	738,6	338,9	192,9	45,9%	26,1%
LAZIO	3.419,8	1.175,7	511,0	34,4%	14,9%
LIGURIA	1.087,5	627,0	386,0	57,7%	35,5%
LOMBARDIA	3.507,4	1.795,0	819,5	51,2%	23,4%
MARCHE	881,8	579,1	195,5	65,7%	22,2%
MOLISE	383,3	76,1	39,7	19,8%	10,4%
PA BOLZANO	396,6	350,4	78,8	88,4%	19,9%
PA TRENTO	340,7	125,2	60,6	36,7%	17,8%
PIEMONTE	2.812,4	1.272,6	607,0	45,2%	21,6%
PUGLIA	5.577,3	1.317,6	787,0	23,6%	14,1%
SARDEGNA	2.325,1	631,3	335,4	27,2%	14,4%
SICILIA	6.969,6	1.653,6	513,2	23,7%	7,4%
TOSCANA	2.312,5	1.064,6	331,2	46,0%	14,3%
UMBRIA	813,4	251,3	95,3	30,9%	11,7%
VALLE D'AOSTA	174,0	92,3	37,1	53,0%	21,3%
VENETO	2.062,6	1.238,6	425,2	60,1%	20,6%
<b>SUBTOTALE REGIONI</b>	<b>47.954,5</b>	<b>16.802,9</b>	<b>7.225,8</b>	<b>35,0%</b>	<b>15,1%</b>
<b>DI CUI CENTRO-NORD</b>	<b>20.595,7</b>	<b>10.441,4</b>	<b>4.258,2</b>	<b>50,7%</b>	<b>20,7%</b>
<b>DI CUI MEZZOGIORNO</b>	<b>27.358,8</b>	<b>6.361,5</b>	<b>2.967,6</b>	<b>23,3%</b>	<b>10,8%</b>

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato



<sup>1</sup> Dati del Sistema Nazionale di Monitoraggio (SNM), gestito dall'Ispettorato Generale per i Rapporti finanziari con l'Unione Europea (IGRUE) nell'ambito del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato - Ministero dell'Economia e delle Finanze.

ITALIA



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

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

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

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

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

Tra le amministrazioni più avanzate si distinguono la Liguria, con una spesa pari al 43,0%, il Friuli-Venezia Giulia (26,7%) e la Lombardia (25,5%), seguite dalla Valle d'Aosta (23,5%). All'estremo opposto si collocano invece la Sicilia, con il livello di spesa più basso (6,6%), e la Campania (7,8%), entrambe su valori sensibilmente inferiori alla media nazionale.

Anche l'analisi dei Programmi Nazionali evidenzia livelli di avanzamento differenziati tra i diversi interventi. Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato aggiornati al 31 dicembre 2025, nel complesso i Programmi Nazionali presentano impegni pari al 45,8% delle risorse programmate e una spesa effettiva pari al 14,7%.

Tra i programmi con il livello di avanzamento più elevato si distinguono il PN Giovani, donne e lavoro, che registra impegni pari al 77,1% e pagamenti al 15,6%, e il PN Cultura, con impegni al 70,4% e spesa al 14,9%. Anche il PN Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde e digitale presenta un avanzamento significativo, con impegni pari al 48,7% delle risorse e pagamenti al 19,9%, tra i livelli più elevati tra i programmi nazionali.

Più contenuto risulta invece l'avanzamento di altri programmi, come il PN Scuola e competenze (28,4% di impegni e 6,5% di spesa) e il PN Capacità per la Coesione – Assistenza tecnica, con impegni pari al 19,6% e pagamenti al 13,7%.

Nel complesso, i dati evidenziano un quadro di attuazione eterogeneo tra i diversi Programmi Nazionali, con alcuni interventi già in fase avanzata e altri che presentano livelli di spesa ancora più contenuti rispetto alla me-

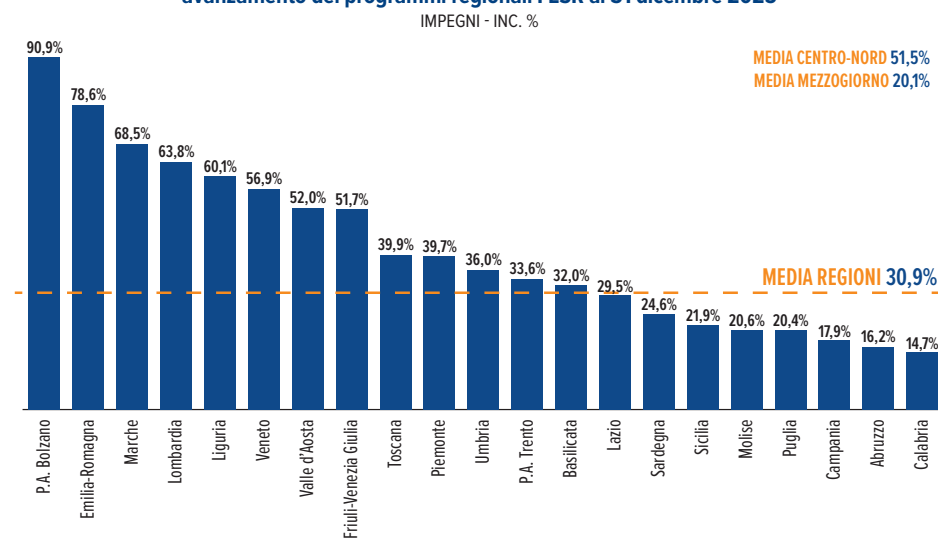
dia complessiva.

Dai dati disponibili sull'attuazione degli interventi finanziati con i fondi europei emerge come il ciclo di programmazione 2021–2027 stia progressivamente entrando nella fase di piena operatività, dopo i ritardi accumulati inizialmente a causa dell'emergenza pandemica e, successivamente, per la priorità attribuita dalle amministrazioni pubbliche agli investimenti previsti dal PNRR. I risultati conseguiti hanno consentito di superare il primo target di spesa fissato al 31 gennaio 2025, segnando un passaggio significativo nell'avanzamento della fase attuativa del ciclo di programmazione.

Tale risultato è stato favorito anche dalle modifiche introdotte con la revisione di medio termine prevista dal Regolamento (UE) 2025/1914, che ha ampliato i margini di flessibilità e rafforzato gli strumenti di sostegno all'attuazione dei Programmi.

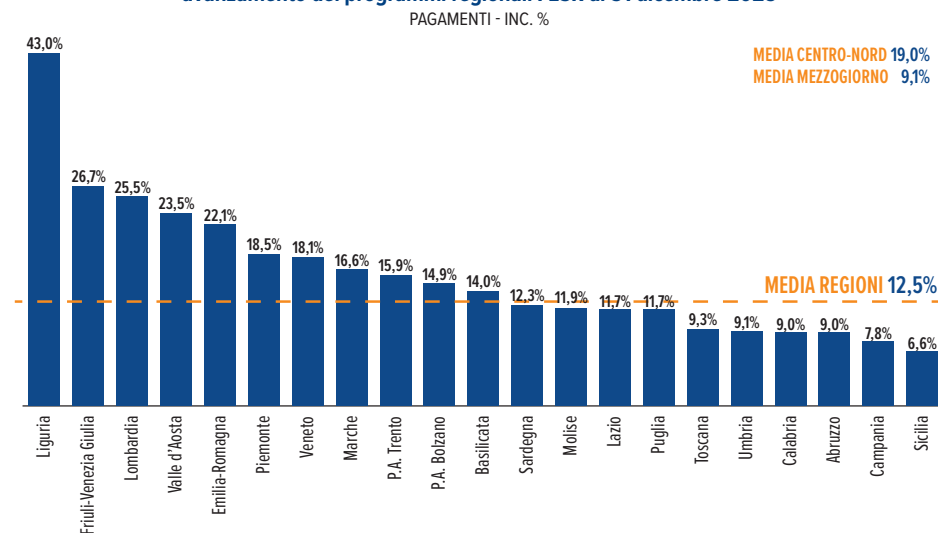
La revisione ha individuato cinque ambiti

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

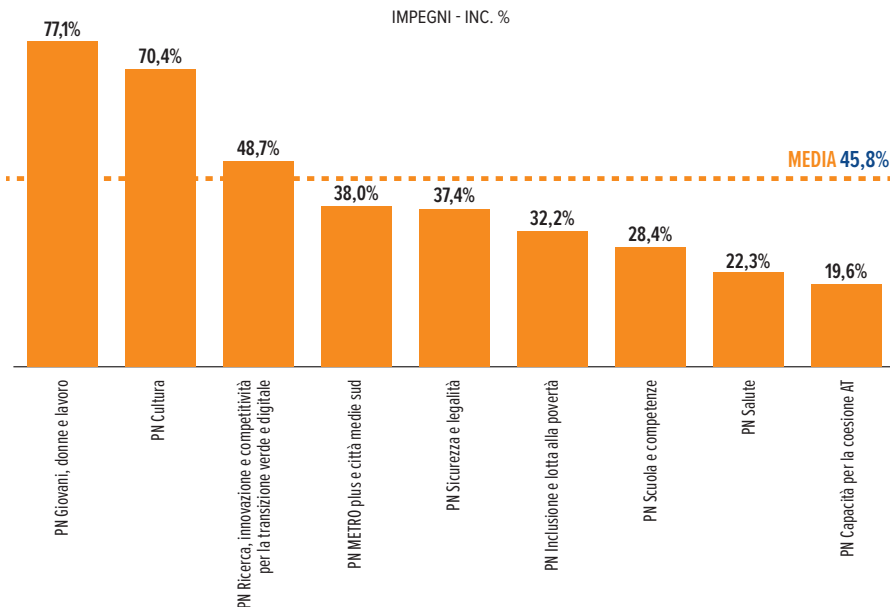
Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2025



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

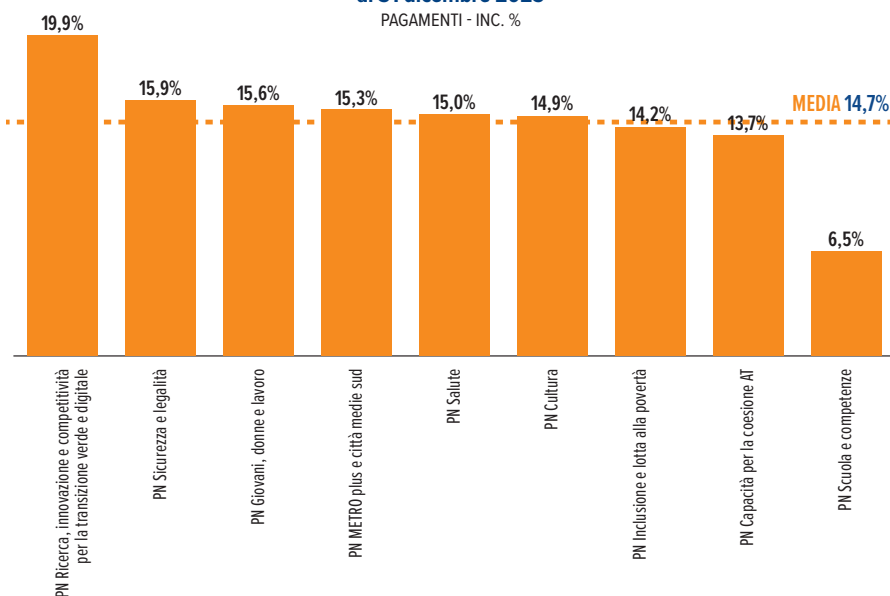
ITALIA

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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

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

zione entro il 31 dicembre 2025;

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

I risultati del processo di revisione sono stati

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

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

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

Riprogrammazione per priorità - Italia



Elaborazione Ance su scheda informativa della Commissione Europea

## ITALIA

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

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

Elaborazione Ance su scheda informativa della Commissione Europea

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

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

Nel complesso, i risultati della revisione confermano il rafforzamento del ruolo della politica di coesione come leva di sostegno alla competitività, alla resilienza e alla realizzazione di investimenti strategici. In tale qua-

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

**Il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)**

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

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

tra fondi nazionali, politiche europee e PNRR. Alla data del 31 dicembre 2025, le risorse FSC 2021-2027 programmate attraverso gli Accordi per la Coesione ammontano a **circa 29,3 miliardi di euro**, con un avanzamento pari al **19,1% degli impegni** e al **7,4% dei pagamenti**.

Inoltre, nel corso del 2025 è stata avviata la fase operativa degli **Accordi per la Coesione con le Amministrazioni centrali**. Il 31 ottobre 2025 sono infatti stati sottoscritti i primi **sette Accordi** tra la Presidenza del Consiglio dei ministri e diversi Ministeri e amministrazioni centrali, successivamente alla conclusione degli accordi con Regioni e Province autonome. Gli Accordi attivano **investimenti complessivi per circa 3,4 miliardi di euro**, di cui 2 miliardi finanziati dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027 e 1,4 miliardi di cofinanziamenti.

Una quota rilevante degli interventi riguarda ambiti ad alta intensità infrastrutturale, tra cui **energia, gestione delle risorse idriche, prevenzione del rischio idrogeologico, valorizzazione del patrimonio e infrastrutture materiali e digitali**, con ricadute dirette per il settore delle costruzioni.

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

VALORI IN MILIONI DI EURO

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

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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

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

# ITALIA

## BANDI DI GARA

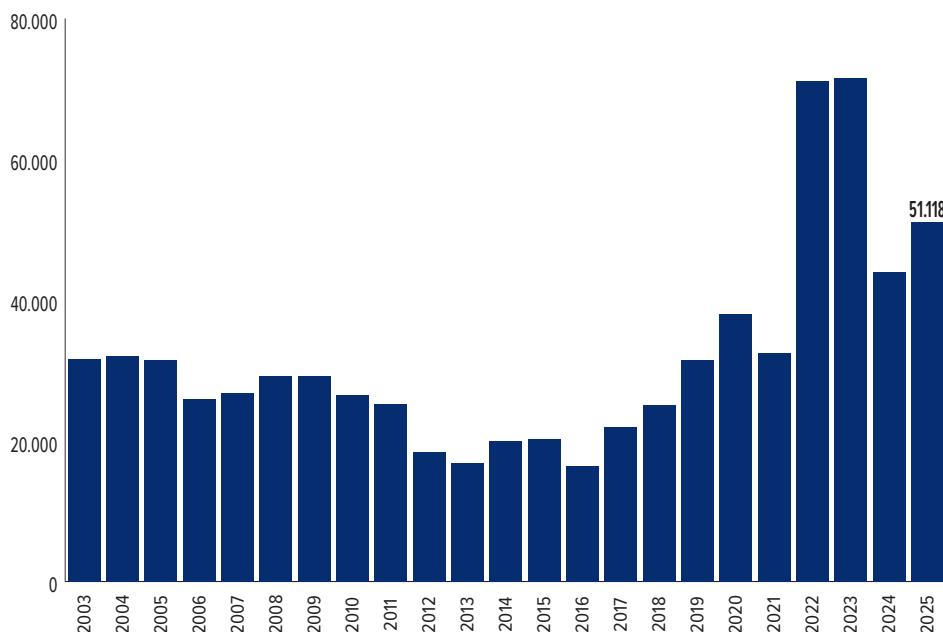
Il 2025 chiude con un risultato positivo, segnando un recupero, seppur parziale, della domanda di lavori pubblici dopo il calo “fisilogico” rilevato l’anno precedente. Nel 2024, infatti, si è assistito ad un netto ridimensionamento rispetto all’eccezionale espansione del biennio 2022-23, trainata dalla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

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

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



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



Elaborazione Ance su dati Infoplus

**Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate**

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

Elaborazione Ance su dati Infoplus

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

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

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

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

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

# LOMBARDIA

## GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

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

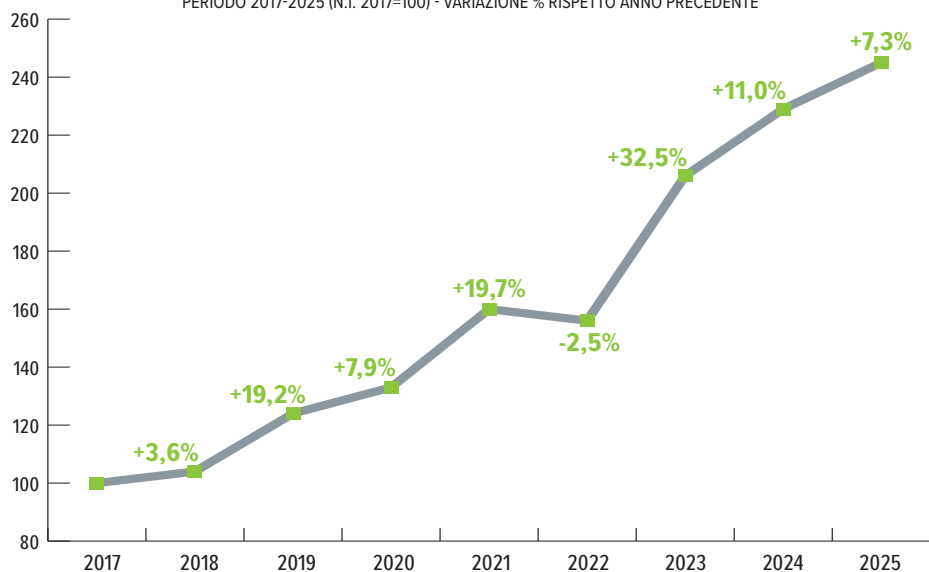
Oltre agli interventi finanziati dal PNRR, la regione ha beneficiato anche di **significativi investimenti connessi all'organizzazione dei Giochi Olimpici Invernali Milano-Cortina 2026**. Tali risorse hanno riguardato **infrastrutture sportive, interventi di riqualificazione urbana, opere per la mobilità e il potenziamento dell'accoglienza turistica**, contribuendo in modo rilevante alla dinamica del comparto delle opere pubbliche regionali. Considerando i **comuni**, responsabili di gran parte della spesa per investimenti locali, si registra nel **2025 un ulteriore aumento del +7,3% rispetto all'anno precedente**. Tale crescita consolida il ciclo espansivo rafforzatosi nella fase successiva alla pandemia. **Dal 2020 gli investimenti dei comuni lombardi sono infatti aumentati di circa l'84%**, passando da circa **1,9 miliardi di euro nel 2020 a oltre 3,5 miliardi nel 2025**.

La dinamica degli investimenti nel 2025 risente inoltre dell'avvio operativo della **nuova programmazione europea 2021-2027 della politica di coesione**. **Al 31 dicembre 2025 l'Italia ha infatti raggiunto il primo target di spesa previsto per i fondi strutturali**, evitando il rischio di disimpegno automatico delle risorse e contribuendo ad accelerare l'attuazione dei programmi.

Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative agli **investimenti infrastrutturali**, i dati riferiti al 2025 mostrano un aumento del **+4,3%** rispetto al 2024, pari a maggiori investimenti per opere pubbliche per circa **110 milioni di euro**.

Nel **primo trimestre del 2026** si registra un **aumento degli investimenti pubblici locali pari a +8,7%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita si inserisce nel quadro di accelerazione della spesa legata alla fase finale di attuazione del PNRR

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



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

ed è sostenuta in particolare dagli interventi sugli edifici pubblici, tra cui scuole, asili nido e strutture culturali, oltre che dall'edilizia residenziale, mentre risultano in flessione alcune componenti infrastrutturali, tra cui le opere stradali, le altre vie di comunicazione e gli interventi per la sistemazione del suolo, che nel primo trimestre del 2025 avevano raggiunto livelli più elevati.

Con riferimento al **PNRR**, e al **netto degli interventi riconducibili al Superbonus**, gli ultimi dati disponibili<sup>1</sup> consentono di individuare in **Lombardia 3.740 progetti (CLP<sup>2</sup>)** in grado di generare attività edilizia, per un totale di **10.600,1 milioni di euro di finanziamento complessivo, di cui 7.024,3 milioni di euro a valere su risorse PNRR<sup>3</sup>**.

A fronte di tali progetti, è possibile stimare anche l'ammontare dei **pagamenti effettivamente erogati<sup>4</sup>** per ciascun intervento di interesse per il settore delle costruzioni localizzato nella regione. Si tratta di un'informazione rilevante per valutare lo stato di avanzamento finanziario. Secondo le rilevazioni

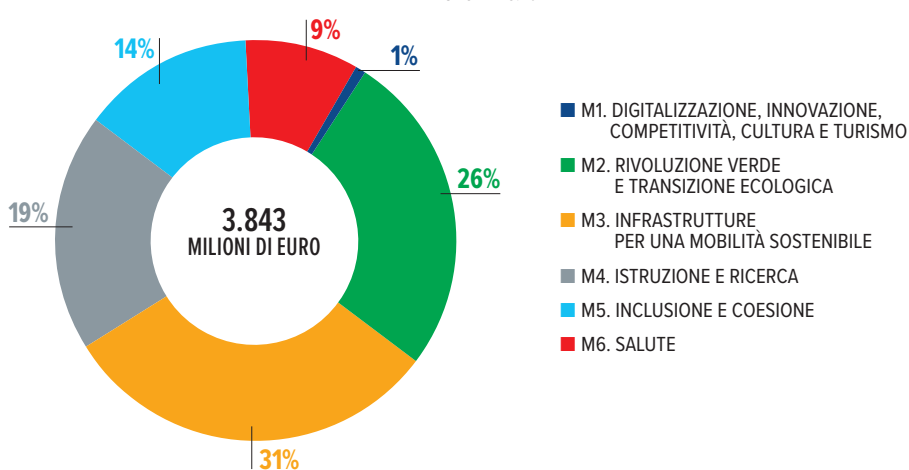
più aggiornate, in Lombardia risultano erogati complessivamente **4.384,7 milioni di euro**, di cui **3.842,6 milioni di euro** finanziati con fondi PNRR.

È importante precisare che il dataset relativo ai pagamenti include esclusivamente i CLP per i quali risulta registrata almeno una erogazione. Dall'analisi dei dati emerge che la percentuale di avanzamento dei pagamenti rispetto al finanziamento complessivo si attesta al **41,4%**, mentre la quota relativa ai soli fondi PNRR raggiunge il **54,7%**.

Analizzando i **pagamenti PNRR per missione**, emerge una prevalenza della **Missione 3**, relativa alle infrastrutture per una mobilità sostenibile, con **1.170,5 milioni di euro erogati**. Seguono la **Missione 2**, relativa alla rivoluzione verde e transizione ecologica, con **1.010,1 milioni di euro**, e la **Missione 4**, che comprende gli interventi in materia di istruzione e ricerca, con **729,7 milioni di euro**. Più contenuti, ma comunque rilevanti, risultano i pagamenti relativi alla **Missione 5** (528,3 milioni), alla **Missione 6** (360,1 milioni)



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



Elaborazione Ance su dati Italia Domani, al netto del Superbonus

# LOMBARDIA

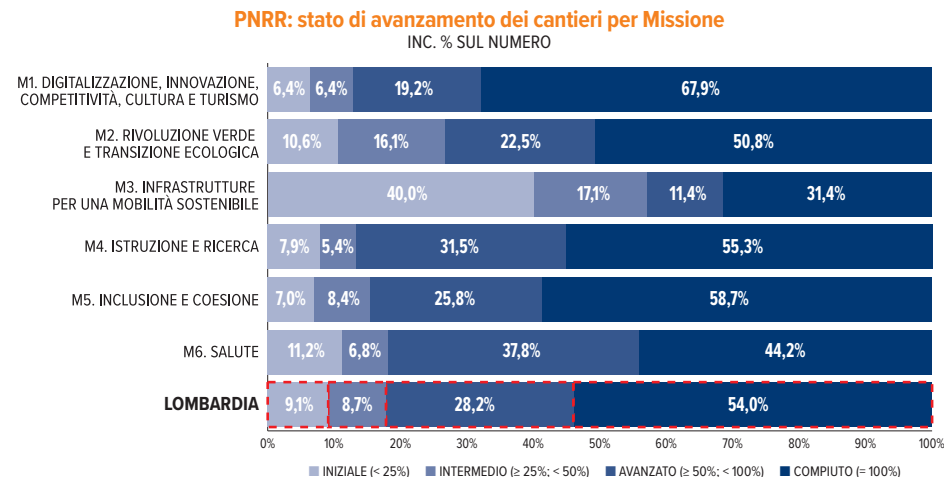
e alla Missione 1 (43,8 milioni), mentre non risultano, allo stato attuale, pagamenti significativi riferibili alla Missione 7.

Il forte peso della Missione 3 appare coerente con la presenza, nel territorio regionale, di alcuni grandi interventi ferroviari strategici. In particolare, incide in misura determinante la linea Alta Velocità Brescia-Venona-Vicenza-Padova, ricompresa nella misura "Linee di collegamento ad Alta Velocità con l'Europa nel Nord", che da sola spiega una quota molto rilevante dei pagamenti PNRR regionali della missione. A questa si affiancano ulteriori interventi relativi al potenziamento dei nodi ferroviari metropolitani e delle linee ferroviarie interregionali e regionali, che contribuiscono a rafforzare ulteriormente il peso della componente infrastrutturale nel profilo del PNRR lombardo.

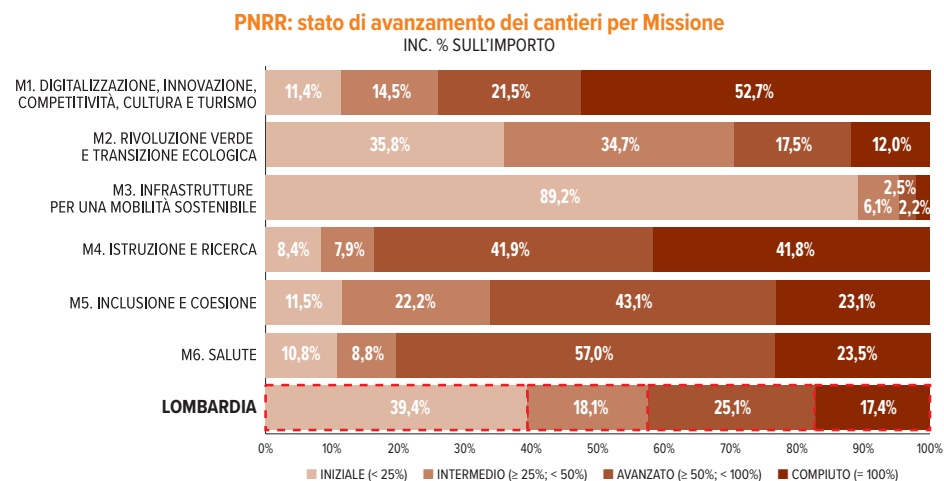
Per comprendere il reale stato di avanzamento del PNRR, è strategico poter monitorare l'effettiva evoluzione della fase realizzativa dei cantieri; tuttavia, le informazioni ufficiali, basate su ReGIS, non consentono di ricostruire un quadro aggiornato del reale stato dei lavori. Per colmare questo vuoto informativo, l'Ance è ricorsa ai dati che il Sistema delle Casse Edili raccoglie, attraverso la piattaforma CNCE\_Edilconnect, ai fini del rilascio del certificato di congruità della manodopera in edilizia, di cui al decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 143/2021. Il campione analizzato comprende le gare finanziate, in tutto o in parte, dal PNRR pubblicate tra il 1° novembre 2021 e marzo 2026. Da tali dati emerge che in Lombardia l'82,2% dei cantieri PNRR avviati risulta in fase avanzata o conclusa (il 28,2% presenta un avanzamento superiore al 50% e il 54% è già completato). Il quadro regionale appare quindi migliore rispetto alla media nazionale, pari al 75,7%, e sostanzialmente in linea con la media del Nord, dove la quota di cantieri avanzati o conclusi raggiunge l'81,9%.

La lettura per importo restituisce invece un quadro meno avanzato: il 42,5% del valore dei cantieri avviati riguarda interventi in fase avanzata o conclusa, una quota sostanzialmente in linea con la media nazionale (43,4%), ma inferiore alla media del Nord (53,8%). In particolare, il 25,1% degli importi si concentra in opere in fase avanzata e il 17,4% in interventi conclusi, mentre resta rilevante il peso dei cantieri in fase iniziale, pari al 39,4% del valore complessivo.

Quest'ultima risente soprattutto della presenza di grandi opere ancora nelle prime fasi, tra cui il raddoppio della linea Codogno-Cremona-Mantova, il quadruplicamento Rho-Parabiago e il collegamento ferroviario con l'aeroporto di Orio al Serio. Tale evidenza non va interpretata automaticamente come una criticità: per gli interventi ferroviari della Missione 3 infatti, i target PNRR fanno spesso riferimento a specifiche tratte, lotti funzionali o certificati di completamento secondo metodologia WBS, e non necessariamente alla conclusione integrale dell'intera opera entro la scadenza del Piano. Inoltre, le recenti mi-



Elaborazione Ance su dati CNCE\_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026



Elaborazione Ance su dati CNCE\_Edilconnect, aggiornamento aprile 2026

sure di accelerazione e sostegno alla continuità esecutiva degli interventi ferroviari confermano la complessità attuativa di queste opere.

L'analisi per missione evidenzia comunque risultati molto positivi nella Missione 4 - Istruzione e ricerca e nella Missione 5 - Inclusione e coesione, sostenute da numerosi interventi diffusi sul territorio, oltre a un buon avanzamento della Missione 6 - Salute.

Nel 2026, il comparto delle opere pubbliche in Lombardia continuerà a beneficiare della fase finale di attuazione del PNRR, sostenuta sia dagli interventi infrastrutturali di maggiore dimensione sia dagli investimenti diffusi promossi dagli enti territoriali. A rafforzare il quadro regionale potranno contribuire anche il completamento degli interventi connessi a Milano-Cortina 2026 e le opere di mobilità e riqualificazione collegate all'evento. Anche oltre la scadenza del Piano, il quadro resta potenzialmente favorevole, grazie alla "coda di spesa" connessa agli interventi già avviati e al progressivo utilizzo delle risorse nazionali ed europee destinate agli investimenti pubblici. Su questo scenario pesano tuttavia le incertezze legate al contesto geopolitico internazionale, in particolare alle tensioni in Medio Oriente, che stanno già producendo

effetti sui costi dell'energia, sulle catene di approvvigionamento e sui prezzi delle principali materie prime. Il rischio è che ulteriori aumenti dei materiali da costruzione, qualora protratti nel tempo, possano incidere sui costi di realizzazione degli interventi e compromettere la continuità dei cantieri, proprio nella fase finale di attuazione del PNRR.

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

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

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

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

## LOMBARDIA

### I FONDI EUROPEI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Nel ciclo di programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, alla Regione Lombardia sono stati assegnati complessivamente **3.507,4 milioni di euro**, comprensivi di risorse europee e cofinanziamento nazionale. Le risorse sono ripartite tra **2.000,0 milioni di euro per il PR FESR** e **1.507,4 milioni di euro per il PR FSE+**.

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, al **31 dicembre 2025** lo stato di attuazione del programma evidenzia un avanzamento superiore alla media nazionale, ma con andamenti differenziati tra i due Fondi.

Nel dettaglio:

- PR FESR: impegni pari al 63,8% delle risorse previste e pagamenti al 25,5%;
- PR FSE+: impegni pari al 34,4% e pagamenti al 20,5%.

Complessivamente, la Regione Lombardia ha impegnato il 51,2% delle risorse disponibili e ha effettuato pagamenti per il 23,4%.

Il livello di impegni risulta nettamente superiore alla media nazionale (35,0%) e in linea con le regioni più dinamiche del Centro-Nord, mentre i pagamenti (23,4%) superano di oltre otto punti percentuali il dato italiano (15,1%) e si collocano sopra la media del Centro-Nord (20,7%).

L'attuazione appare trainata in modo significativo dal PR FESR, che registra un livello di impegni tra i più elevati a livello nazionale, mentre il PR FSE+ presenta un ritmo più moderato.

Nel complesso, la Lombardia si conferma tra le regioni con maggiore capacità di attivazione e spesa delle risorse europee nel ciclo 2021-2027.

Il quadro delineato è destinato a evolvere anche alla luce della **revisione di medio termine della politica di coesione**. Secondo i risultati pubblicati dalla Commissione europea nel marzo 2026, il processo di riprogrammazione ha interessato anche la Lombardia, con una riallocazione di **200,1 milioni di euro sul PR Lombardia FESR** e di **67,5 milioni di euro sul PR Lombardia FSE+**. Nel caso del FESR, le risorse aggiuntive risultano indirizzate principalmente al rafforzamento della competitività (152,9 milioni di euro), cui si affiancano interventi in materia di edilizia abitativa (24 milioni) e gestione della risorsa idrica (23,1 milioni). Per quanto riguarda il FSE+, la riprogrammazione riguarda soprattutto la competitività (60 milioni) e, in misura più contenuta, interventi riconducibili a difesa e sicurezza (7,5 milioni). Si tratta di una revisione di rilievo, coerente con il profilo di una regione che presenta già una buona capacità di attuazione e che orienta le risorse aggiuntive verso investimenti con ricadute dirette sul sistema produttivo e sul territorio.

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

VALORI IN MILIONI DI EURO

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

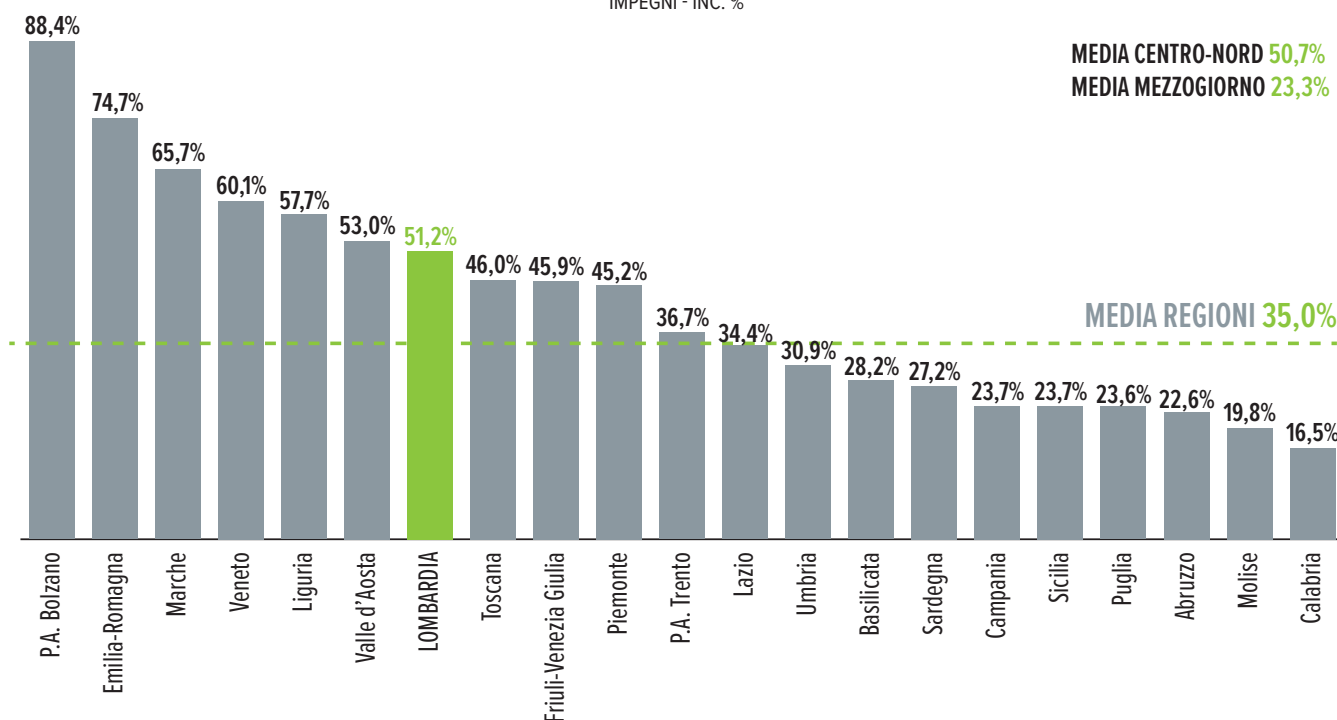
Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

# LOMBARDIA

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

IMPEGNI - INC. %

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

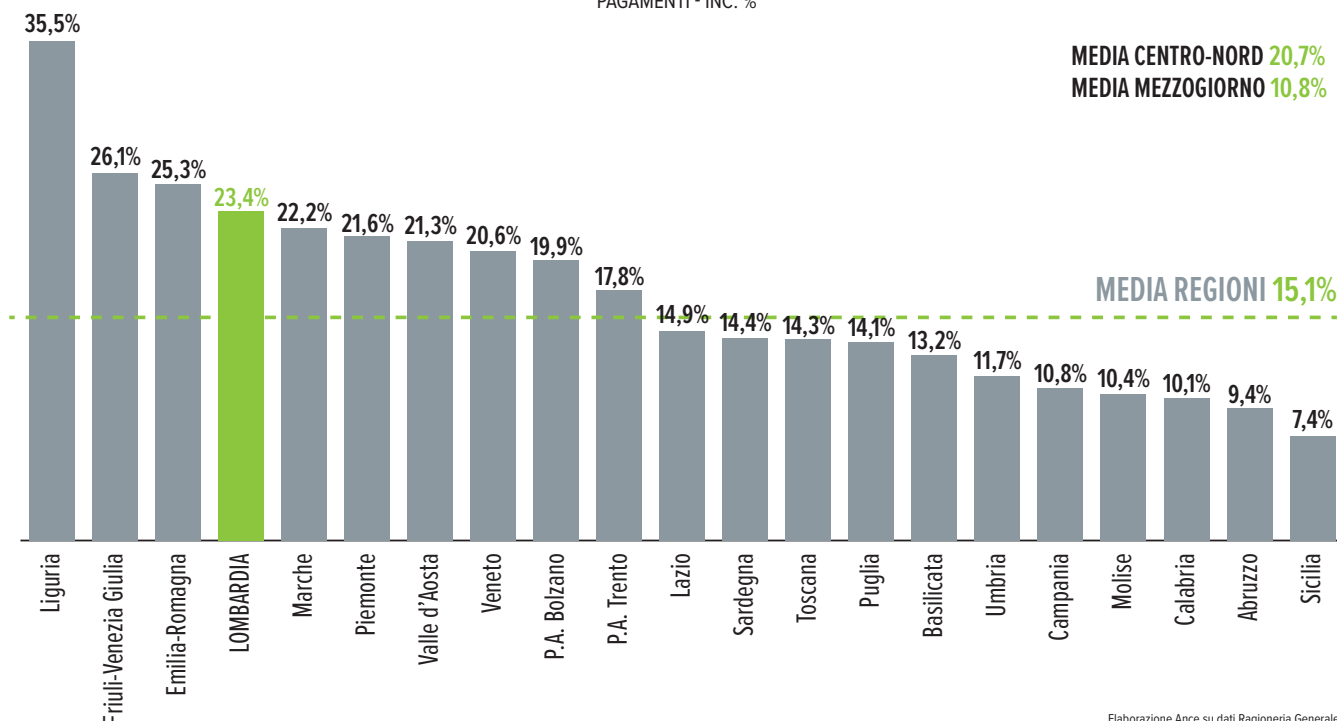


Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

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

PAGAMENTI - INC. %

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



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

# LOMBARDIA

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

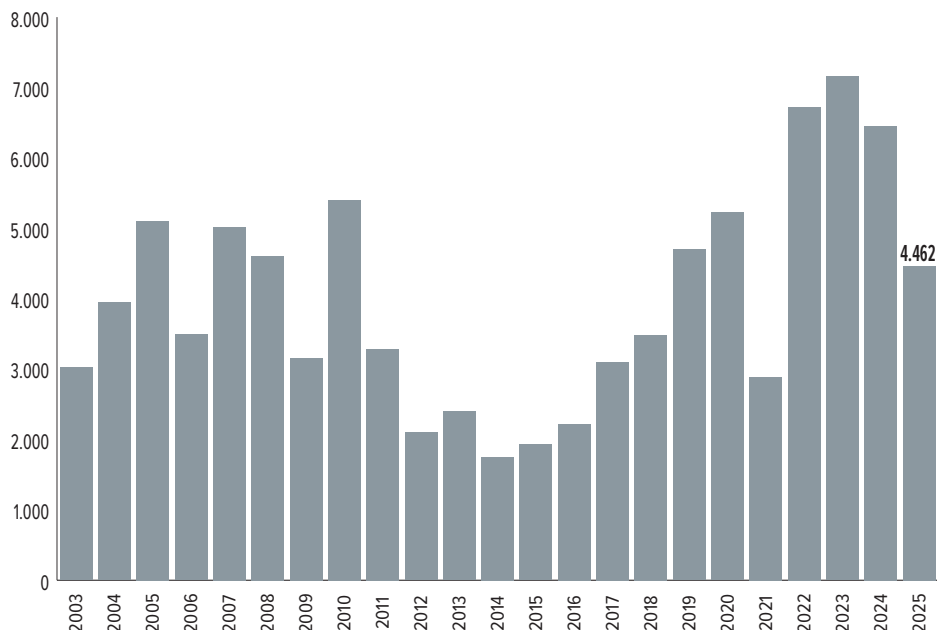
La domanda di lavori pubblici in Lombardia, nel 2025, vede un ulteriore ridimensionamento rispetto all'anno precedente, anche se i livelli continuano a rimanere tra i più elevati della serie storica (ad eccezione dei valori record del biennio 2022-23, trainati dagli interventi PNRR).

Lo scorso anno, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sulle gare pubblicate, nella regione si riscontra un calo contenuto del numero di iniziative (-7,1%) e una flessione più cospicua riferita agli importi banditi, pari al -30,9%. Tale risultato è la sintesi di andamenti non univoci nelle classi di importo per le quali si evidenzia una sostanziale tenuta del taglio 5-20mln, una stazionarietà – ma solo nei valori – per i bandi più piccoli (fino a 1mln) e andamenti negativi per la fascia 1-5mln e soprattutto per le gare ad importo più elevato (sopra i 20mln). Queste ultime, in particolare registrano una diminuzione di circa il 10% nel numero di iniziative e di oltre il 50% nei valori banditi, andando ad incidere negativamente sul risultato complessivo regionale.

Nonostante tale dinamica, nel 2025, si segnalano iniziative importanti, tra le quali, ad esempio: la costruzione di un complesso immobiliare destinato a edificio polifunzionale e uffici (97mln, Fondazione - Fiera Internazionale di Milano), l'ampliamento del Terminal 1 dell'Aeroporto di Milano-Malpensa (80mln, S.E.A.), i lavori di realizzazione di impianti di illuminazione e barriere di sicurezza lungo la A51 - tangenziale est e A52 - tangenziale nord di Milano (4 lotti per complessivi 170mln), lavori di elettrificazione Linea Albate-Molteno-Lecco (58mln, RFI), il potenziamento dello svincolo in località Dervio (46mln) e la realizzazione di un parcheggio presso la stazione intermedia a Livigno (43mln) promosse dalla società infrastrutture Milano Cortina 2020-2026, la riqualificazione dell'autodromo nazionale di Monza (38mln, Invitalia), gli interventi in ambito regionale riferiti al piano di manutenzione degli immobili promosso dall'Agenzia del Demanio su tutto il territorio nazionale, alcune iniziative sul finire dell'anno riferite all'efficientamento energetico degli edifici residenziali pubblici afferenti alle misure PNRR previste nella Missione 7 - repowerEU (da parte di Aler Milano).

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

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



Elaborazione Ance su dati Infoplus

**Bandi di gara per lavori pubblici - Gare pubblicate**

CLASSI DI IMPORTO	2025		2023/2021		Variazione %		2025/2024	
	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO	NUMERO	IMPORTO
FINO A 1MLN	2.456	713	8,8	38,6	-10,0	-14,1	-6,7	0,2
1-5MLN	446	918	80,3	82,5	-32,5	-34,6	-10,8	-14,9
5-20MLN	134	1.348	106,3	116,1	-31,6	-31,1	0,0	6,9
OLTRE 20MLN	37	1.483	323,1	424,1	-25,5	19,3	-9,8	-56,4
<b>TOTALE</b>	<b>3.073</b>	<b>4.462</b>	<b>22,1</b>	<b>147,6</b>	<b>-15,6</b>	<b>-9,8</b>	<b>-7,1</b>	<b>-30,9</b>

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Con riferimento al 2026, i primi tre mesi dell'anno rilevano la prosecuzione del trend negativo per il numero di pubblicazioni (circa -5%) e una ripresa nei valori banditi, con un incremento di oltre il 50% rispetto al primo trimestre 2025. Quest'ultimo risultato deriva da aumenti generalizzati a tutti i tagli dimensionali, ad eccezione della fascia fino a 1mln. Per quanto riguarda le grandi opere promosse nella regione nel periodo considerato si segnalano i lavori di collegamento SS 11 a Magenta e tangenziale ovest Milano (148mln, Anas), i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati FS previsti in ambito regionale (oltre 200mln riferiti all'accordo quadro in 37 lotti per 1,4mld di Rfi).



