

Edilizia Flash

SPECIALE**CITTÀ** nel **2030**
FUTURO**OTTOBRE 2025**

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **Il credito**
- **L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione**
- **I lavori pubblici**
- **IL PNRR**
- **I numeri di Edilizia Flash**

● Il quadro macroeconomico

L'economia italiana, dopo un'incoraggiante apertura d'anno (+0,7% tendenziale), ha manifestato un rallentamento durante la primavera. Secondo i dati dell'Istat, nel secondo trimestre del 2025 il Pil registra un leggero aumento del +0,4% su base annua. L'andamento sottotono risente soprattutto della flessione delle esportazioni (-0,4%), che in seguito all'accelerazione delle vendite verso gli USA al fine di evitare i dazi annunciati per l'inizio di aprile (c.d. effetto anticipo), hanno sperimentato un fisiologico calo. D'altro canto, i consumi, seppur caratterizzati da una lenta ripresa, riportano un incremento del +0,5%, e allo stesso tempo, gli investimenti continuano a mostrare segnali positivi (+3,0%).

Per il 2025, le prospettive di crescita per l'Italia si mantengono moderate, anche a causa di un contesto geopolitico che continua ad essere caratterizzato da forte instabilità. In tal senso, le previsioni del Governo contenute nel DPFP 2025 indicano per l'Italia un incremento tendenziale del PIL del +0,5%, in ribasso di un decimo di punto rispetto al DFP di aprile.

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
	II Trim. 2025	I Sem. 2025	Previsione 2025
PIL	+0,4%	+0,6%	+0,5%*
– Consumi delle famiglie	+0,5%	+0,6%	
– Investimenti fissi lordi	+3,0%	+2,0%	
– Esportazioni	-0,4%	-0,1%	
– Importazioni	+2,9%	+3,1%	

* Previsioni DPFP, ottobre 2025

Elaborazione Ance su dati Istat (revisione del 3 ottobre 2025)



Inflazione

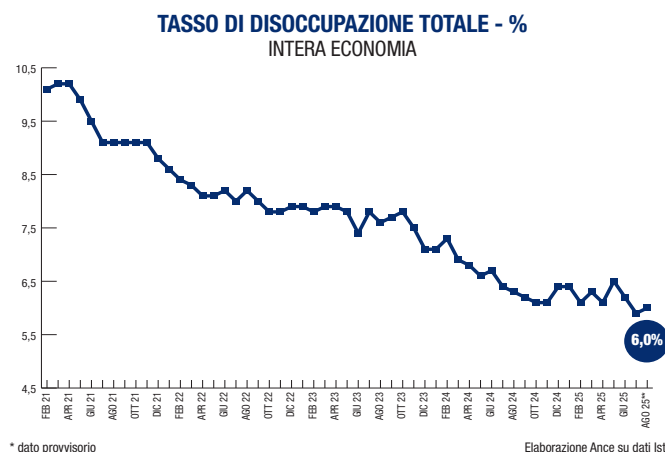
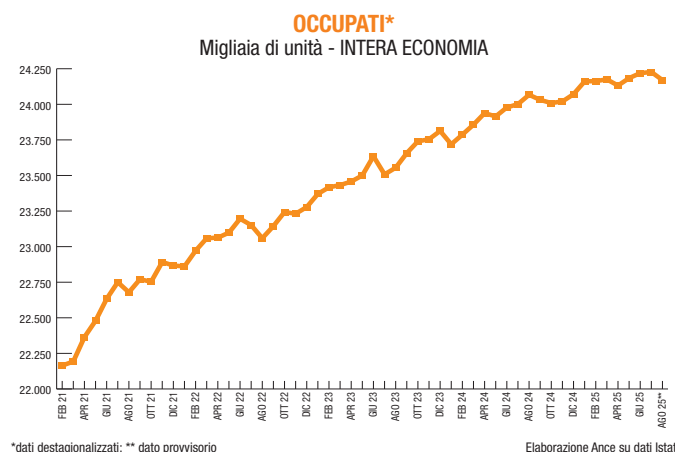
L'inflazione, secondo i dati provvisori rilasciati dall'Istat, nel mese di settembre 2025 ha sperimentato un aumento del +1,6% su base annua, un tasso di crescita in linea rispetto a quanto registrato a luglio.

Tale risultato è la sintesi di una flessione della "componente volatile" (-0,5%), legata soprattutto al rallentamento dei prezzi dei beni energetici, e di un ulteriore aumento dell'inflazione di fondo (+2,1%), 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 c.d. carrello della spesa, continua ad erodere il potere di acquisto delle famiglie.



Occupazione

Il mercato del lavoro, nel mese di agosto 2025, registra il secondo segno negativo dall'inizio dell'anno. Secondo i dati Istat (provvisori), infatti, gli occupati complessivi sono diminuiti di 57mila unità rispetto a luglio scorso, attestandosi a 24 milioni e 170mila. Nonostante questo risultato, la dinamica su base annua si mantiene positiva, con gli occupati in aumento di 103mila unità rispetto a agosto 2024, grazie al contributo significativo dei dipendenti permanenti e a quello degli autonomi. Sempre secondo l'Istat, ad agosto il tasso di disoccupazione si attesta al 6%, un dato che, sebbene in leggero aumento rispetto al mese precedente (era al 5,9% a luglio), si mantiene prossimo al minimo della serie storica.



● Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

L'Istat, nei dati di contabilità nazionale riferiti al secondo trimestre 2025, registra per gli investimenti in costruzioni un'espansione del +4,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Il risultato è la sintesi di una flessione del -5,0% per il comparto abitativo, a fronte di un significativo incremento del +16,5% per gli investimenti non residenziali. Alla luce di queste variazioni, nei primi sei mesi d'anno per il settore si registra un aumento tendenziale del +2,7%; andamento favorevole, quest'ultimo, che risulta in linea anche con le indicazioni recentemente fornite dal Governo nel DPFP 2025. I dati diffusi dall'Istat, tuttavia, devono essere letti con cautela, in quanto l'Istituto, nel corso degli ultimi anni, sta effettuando importanti e frequenti revisioni: infatti, gli stessi dati del 3 ottobre scorso modificano, a distanza di un solo mese, quelli rilasciati in data 29 agosto. A conferma di quanto non sia di facile lettura l'attuale trend per le costruzioni nel complesso, si evidenzia inoltre anche l'andamento – che permane negativo – di altri indicatori. Tra di essi, risulta evidente il drastico calo dei lavori realizzati per l'efficientamento energetico degli immobili (Superbonus e bonus ordinari), i cui importi sono crollati di oltre il -85% in confronto al primo semestre 2024. Contemporaneamente, un quadro meno drammatico ma altrettanto significativo emerge anche per il giro d'affari relativo ai “bonifici parlanti”, i cui progressivi cali a partire dal mese di febbraio hanno

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI *		
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	II Trimestre 2025	I Semestre 2025
COSTRUZIONI	+4,1%	+2,7%
Abitazioni	-5,0%	-7,8%
Fabbricati non residenziali e altre opere	+16,5%	+17,7%

* Al lordo dei costi per trasferimento di proprietà

Elaborazione Ance su dati Istat (revisione del 3 ottobre 2025)

condotto ad una diminuzione su base annua di circa il 20%. In questo contesto, la previsione Ance formulata a gennaio scorso, che già teneva conto di queste tendenze, è di un'ulteriore flessione del -7% su base annua degli investimenti in costruzioni. Questo risultato è fortemente influenzato dall'ulteriore ridimensionamento della manutenzione straordinaria abitativa (-30,0%), legata alla rimodulazione a ribasso delle aliquote fiscali. Di contro, si conferma il proseguimento dell'ottima performance delle opere pubbliche (+16%, dopo il +21% già rilevato per il 2024), trainate dalla concentrazione dei progetti PNRR negli ultimi anni del Piano, la cui massima realizzazione si prevede nel biennio 2025-2026 e potrebbe estendersi al 2027 grazie al completamento di interventi finanziati in parte dalle risorse europee.

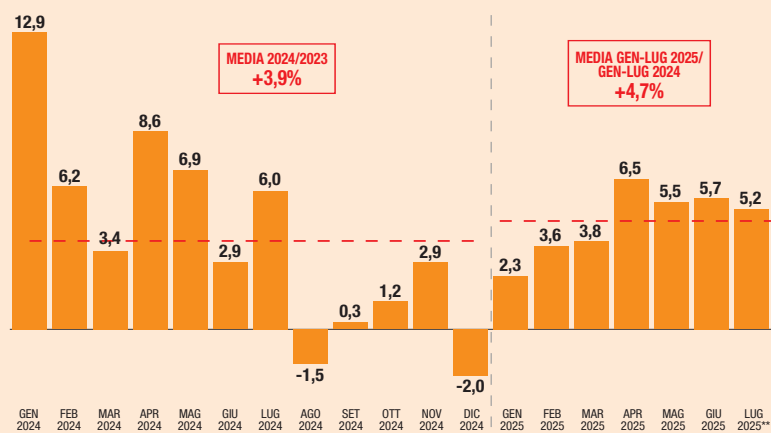
PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

L'indice della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) a luglio 2025 manifesta un ulteriore aumento del +5,2% rispetto al periodo dell'anno precedente, portando il risultato complessivo dei primi sette mesi al +4,7% su base annua.

Su tale tendenza positiva continua ad incidere certamente l'avanzamento dei lavori previsti all'interno del PNRR, peraltro confermata dall'ottima performance della spesa per investimenti effettuata dai comuni, che nei primi sette mesi dell'anno registra un aumento tendenziale del +12,6%. Analogamente ai dati Istat di contabilità nazionale, anche in questo caso si tratta di dati provvisori che vanno letti con prudenza, in quanto i vari comparti che compongono il settore non evidenziano tendenze univoche, rendendo, pertanto, la previsione per le costruzioni nel complesso non di semplice lettura.

Produzione nelle costruzioni (indice Istat)

Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*



*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

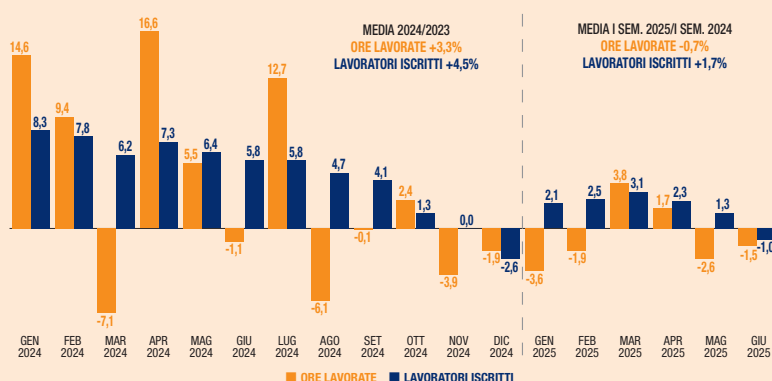
ORE LAVORATE E LAVORATORI ISCRITTI

In merito all'occupazione, i dati del monitoraggio CNCE, elaborati su 113 casse edili, evidenziano come nel primo semestre del 2025 le ore lavorate abbiano riportato un calo del -0,7% su base annua, un dato che, seppur altalenante nei risultati mensili, conferma la dinamica negativa in atto dalla seconda metà del 2024.

D'altro canto, il numero dei lavoratori iscritti mostra un aumento del +1,7% in confronto ai primi sei mesi del 2024, sebbene è importante sottolineare come la tendenza positiva registrata ad inizio d'anno si sia progressivamente indebolita durante il secondo trimestre, culminando nel mese di giugno con una variazione negativa pari al -1%.

Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



Elaborazione Ance su dati CNCE: dati su 113 casse edili /edilcasse.

Estrazione di settembre 2025 per le variazioni del 2025; estrazione di febbraio 2025 per le variazioni del 2024

● Il mercato immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale, nel secondo trimestre del 2025, consolida la sua dinamica espansiva in atto dalla primavera dello scorso anno. Infatti, le abitazioni compravendute, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, salgono a quota 201.344, in aumento del +8,1% su base annua. Alla luce di questo risultato, la prima metà dell'anno segna un incremento nel numero di transazioni del +9,5%, ancora una volta sostenuto dall'allentamento della politica restrittiva della BCE. Parallelamente, i prezzi delle abitazioni sperimentano un ulteriore aumento, dando seguito a un trend positivo in atto dalla seconda metà del 2019. In tal senso, nel secondo trimestre del 2025 l'indice Istat evidenzia un aumento tendenziale del +3,9%, trainato dalla buona performance dell'usato (+4,5%) a fronte di un aumento più contenuto delle nuove abitazioni (+1,1%). Complessivamente, nell'arco del primo semestre, l'indice registra una variazione del +4,2% su base annua.

Nonostante la dinamica favorevole appena descritta, l'accesso al mercato immobiliare abitativo continua ad essere

problematico sia in termini di acquisto che di locazione, non solo per le fasce di popolazione più fragili.

A questo proposito l'indice di accessibilità elaborato dal Centro Studi ANCE, che misura la quota di reddito necessaria a pagare un mutuo o un canone, testimonia che non sono più solo i primi due quintili di reddito a vivere in condizioni insostenibili. In molte aree urbane, infatti, anche il terzo quintile fatica ad accedere a una casa. A Milano, ad esempio, il peso di un mutuo arriva al 36% del reddito familiare, ben oltre la soglia di sostenibilità del 30%. Di fronte a questi numeri, occorre un vero Piano nazionale di housing sociale, capace di ampliare e differenziare l'offerta abitativa: worker house, student house, RSA, silver house, social housing. Un piano che tenga insieme proprietà e locazione, edilizia pubblica e investimenti privati, puntando su abitazioni di qualità, sostenibili e accessibili. Non si tratta solo di costruire case, ma di ripensare il modello stesso delle nostre città, perché siano inclusive e in grado di dare risposte concrete a chi oggi resta ai margini.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ - ACQUISTO ABITAZIONE

I 10 CAPOLUOGHI* MENO ACCESSIBILI PER FASCIA DI REDDITO - 2022

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Comune	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
MILANO	82,9%	MILANO	54,1%
ROMA	61,4%	NAPOLI	41,2%
FIRENZE	61,0%	FIRENZE	41,1%
NAPOLI	59,9%	SALERNO	39,7%
SALERNO	57,7%	ROMA	38,3%
BOLOGNA	57,6%	BOLOGNA	36,6%
MATERA	55,0%	VENEZIA	36,0%
VENEZIA	54,6%	IMPERIA	35,9%
IMPERIA	53,2%	AOSTA	33,0%
TREVISIO	48,6%	MATERA	32,9%

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

INDICE DI ACCESSIBILITÀ - LOCAZIONE

I 10 CAPOLUOGHI* MENO ACCESSIBILI PER FASCIA DI REDDITO - 2022**

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Comune	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
MILANO	70,8%	MILANO	46,2%
ROMA	62,4%	FIRENZE	39,9%
FIRENZE	59,2%	ROMA	38,9%
NAPOLI	50,2%	NAPOLI	34,5%
VENEZIA	49,0%	VENEZIA	32,4%
PALERMO	46,5%	SALERNO	31,6%
COMO	46,3%	COMO	30,2%
SALERNO	45,9%	CAGLIARI	29,8%
SIRACUSA	45,0%	PALERMO	29,2%
BOLOGNA	44,7%	BARI	28,7%

* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
** I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

● Il credito

I dati di Banca d'Italia sui prestiti alle imprese per investimenti in costruzioni relativi al primo semestre 2025 mostrano una ripresa per le erogazioni di finanziamenti sia nel comparto residenziale (+10%), sia in quello non residenziale (+36,7%).

Anche i mutui destinati alle famiglie per l'acquisto di case sono cresciuti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, +44,6%, attestandosi su un valore che sfiora i 28 miliardi di euro.

Analizzando nel dettaglio la composizione dei finanziamenti erogati alle famiglie emerge che la dinamica riscontrata è il risultato di un aumento sia dei nuovi contratti di mutuo sia delle surroghe e sostituzioni che sono aumentati, rispettivamente, del +29,1% e del +131,4% rispetto al primo semestre 2024.

	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	Millioni di euro I SEM. 2025	I SEM. 2025 / I SEM. 2024	2024/2023	2023/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	3.192	+10,0	-3,4	-68,4
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	2.750	+36,7	-11,2	-85,0
Finanziamenti TOTALI	5.942	+20,9	-6,6	-78,4
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	27.820	+44,6	+8,1	-34,3
Nuovi contratti	24.279	+29,1	+5,3	n.d.
Surroghe e sostituzioni	3.541	+131,4	+40,5	n.d.

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

● L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione

I prezzi dei principali materiali da costruzione, nei primi otto mesi del 2025, registrano per la maggior parte una tendenza negativa, anche a doppia cifra. Scendendo nel dettaglio, i cali tendenziali più evidenti si registrano per il petrolio (-16,8%) e il gasolio (-15,7%), in virtù dei continui aumenti alla produzione deliberati dai paesi appartenenti all'OPEC+ a partire da aprile scorso. La diminuzione dei valori del greggio ha trascinato verso il basso anche quelli del bitume (-12,7%) e delle materie plastiche, che presentano delle flessioni comprese tra il -2,1% del polietilene (LDPE) e il -11,2% del polipropilene. Allo stesso modo, anche il ferro tondo c.a. manifesta una variazione negativa pari al -9%, attribuibile alla debole domanda proveniente da un settore industriale ancora in difficoltà. Di contro, per il rame si registra un aumento del prezzo del +1,7% rispetto al periodo gennaio-agosto 2024, sintesi tuttavia di due dinamiche contrapposte. Nei primi mesi dell'anno, infatti, si è osservato un aumento delle quotazioni legato all'anticipazione degli acquisti da parte degli operatori americani prima dell'entrata in vigore dei dazi ad inizio aprile. Successivamente, invece, ha prevalso una tendenza al ribasso, determinata sia dall'elevato livello delle scorte disponibili, sia dall'annuncio del 31 luglio con cui l'amministrazione Trump ha comunicato l'intenzione di esentare dalle tariffe l'importazione di rame raffinato. Incrementi rilevanti, infine, hanno caratterizzato il prezzo del

VARIAZIONI DI PREZZO DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

MATERIALE	Fonte	Var % media 2024/ media 2023	Var % gen-ago 2025/ gen-ago 2024
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	Metal Bulletin	-10,3%	-9,0%
Polietilene (HDPE)	Prometeia	+1,9%	-5,8%
Polietilene (LDPE)	Prometeia	+6,3%	-2,1%
Polipropilene	Prometeia	+6,1%	-11,2%
PVC	Prometeia	-14,4%	+3,1%
Polistirene	Prometeia	-1,6%	-11,0%
Rame	Prometeia	+7,7%	+1,7%
Petrolio	Prometeia	-0,3%	-16,8%
Gasolio	Prometeia	-8,7%	-15,7%
Bitume	Argus	-3,8%	-12,7%
Legname di conifera piallato grezzo, Italia (€/mc)	Prometeia	-0,3%	+13,7%
Gas Naturale	Prometeia	-16,4%	+26,2%
Energia Elettrica	Prometeia	-12,9%	+17,5%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

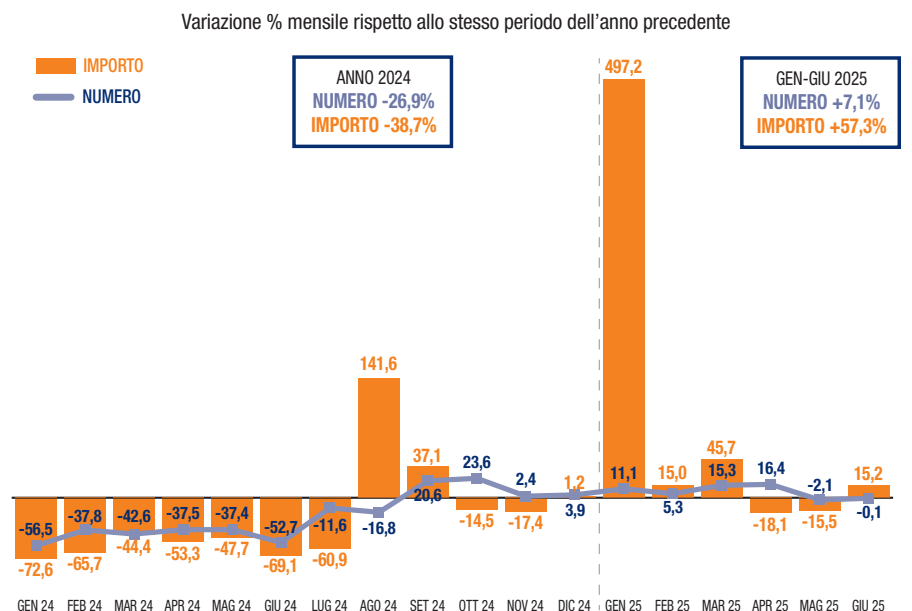
gas naturale e dell'energia elettrica, per i quali nel periodo esaminato, si sono registrati aumenti rispettivamente pari a +26,2% e a +17,5% nel confronto con i primi otto mesi del 2024.

● I lavori pubblici

L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA

La prima parte del 2025 mostra un andamento positivo della domanda di lavori pubblici rispetto ai valori nettamente ridimensionati dell'anno precedente, dopo i livelli eccezionali del biennio 2022-23 legati agli interventi PNRR. I primi sei mesi dell'anno in corso segnano, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sulle gare pubblicate, una crescita di circa il +7% nel numero di pubblicazioni e del +57,3% negli importi banditi rispetto al primo semestre 2024. Il risultato in valore tuttavia, risulta quasi totalmente ascrivibile alla pubblicazione del maxi appalto relativo alla concessione di progettazione, costruzione e gestione sulla A22-Brennero Modena in finanza di progetto per 8,4mld (gara attualmente sospesa fino a novembre prossimo, in attesa del parere della Corte di Giustizia UE). Al netto di tale iniziativa, la dinamica positiva nel periodo considerato si riduce drasticamente, divenendo poco più che stazionaria. Il dettaglio per classi di importo segnala che la tendenza positiva, oltre a coinvolgere gli appalti di lavori superiori ai 100mln, è comune anche alle gare di importo fino a 20mln, mentre per le fasce comprese tra i 20 e i 100mln si riscontrano diminuzioni. Infine, in merito alle iniziative più rilevanti promosse nel periodo considerato, si segnalano, oltre al già citato appalto della A22, anche i lavori sulla Jo-

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia - Gare pubblicate



Elaborazione Ance su dati Infoplus

nica - Innesto Aranceto viadotto Cosevie (Anas, 2lotti per 953mln), il multilotto promosso da Iren per lavori di manutenzione, estensione delle reti (4 lotti per 709mln), la progettazione e realizzazione della tratta "Rebaudengo-Politecnico" della Linea 2 della Metropolitana di Torino (Infra.To - infrastrutture per la mobilità - 500mln), la gara a doppio oggetto per la ricerca del socio pri-

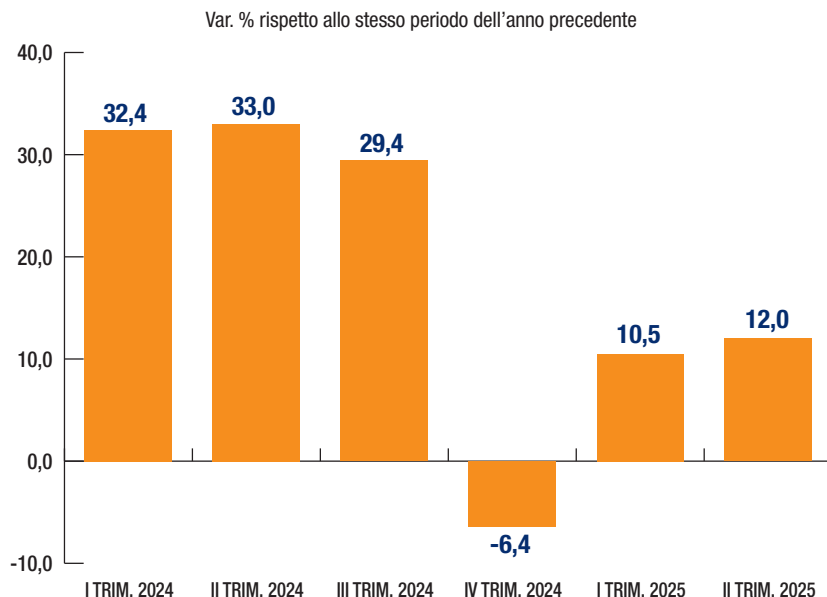
vato e il contestuale affidamento dei lavori di manutenzione degli immobili (Acer Bologna, per 250mln), l'ampliamento dell'ospedale di Aosta (Infrastrutture Valdostane, per 140mln), la realizzazione del nuovo polo pediatrico di eccellenza di Palermo (Invitalia, per 104mln) e il bando promosso da Anas per la realizzazione del ponte dei congressi a Roma (219mln).

LA SPESA PER INVESTIMENTI DEI COMUNI

Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato (Siope), nel **primo semestre del 2025** si conferma l'impegno dei comuni italiani nel sostenere progetti e programmi di sviluppo locale, con un **aumento del 11,5% della spesa in conto capitale**, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita, che si articola in un incremento del 10,5% nel primo trimestre e del 12% nel secondo, risulta sostenuta soprattutto dalla realizzazione degli investimenti del PNRR.

Tale andamento ha riguardato tutte le aree geografiche, sebbene con intensità diversa (Nord +8,9%, Centro +15,4%, Sud +13,2%) e ha proseguito il trend positivo iniziato nel 2018 che ha subito un'accelerazione molto marcata a partire dal 2023, con la chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei e l'avvio dell'attuazione del PNRR.

Andamento della spesa in conto capitale nei comuni italiani

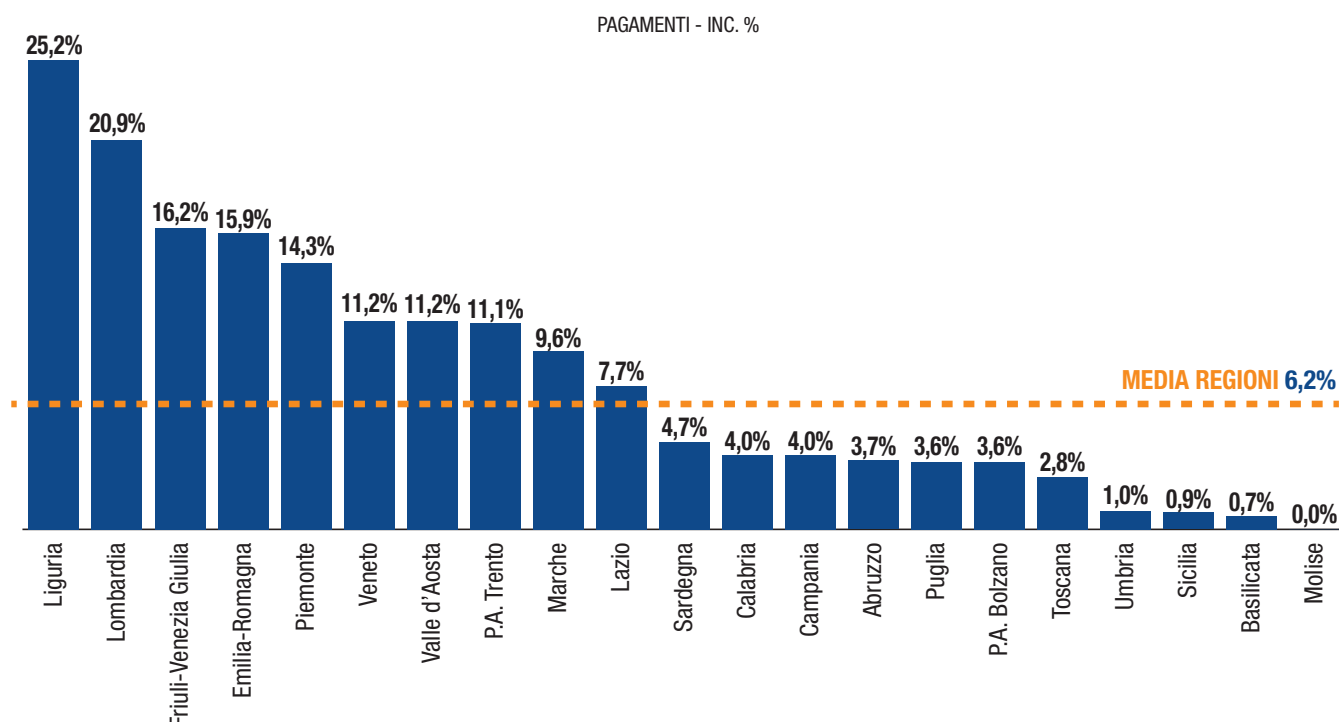


Elaborazione Ance su dati SIOPE

LA SPESA DEI FONDI STRUTTURALI EUROPEI - PROGRAMMAZIONE 2021-2027

L'avanzamento del ciclo di programmazione 2021-2027 evidenzia come l'attuazione dei programmi sia ancora in una fase iniziale. Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornati **al 30 giugno 2025**, **le risorse impegnate sui fondi FESR e FSE+ raggiungono il 25,4%, mentre la spesa effettiva si ferma al 7,1%**. I dati di monitoraggio evidenziano le difficoltà nell'avvio della programmazione, sia per i programmi nazionali che per quelli regionali. Tuttavia, i ministeri registrano un progresso leggermente superiore rispetto alle regioni, con un avanzamento nella programmazione pari al 30,9% rispetto al 22,6% delle regioni, mentre per la spesa, le regioni si attestano a 8,5%, contro il 4,2% dei ministeri. In particolare, a livello regionale, i **fondi FESR**, che rivestono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, **mostrano un livello di spesa pari al 6,2%, con un forte divario territoriale che vede il Mezzogiorno attestarsi al 2,9% contro il 12,5% del Centro-Nord**.

Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali FESR al 30 giugno 2025



Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato

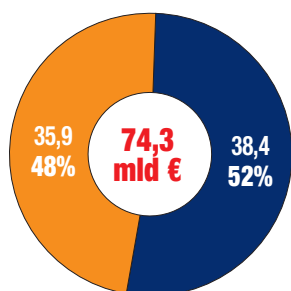
● IL PNRR

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PNRR

Secondo gli open data di Italia Domani, aggiornati al **31 maggio 2025**, la **spesa complessiva sostenuta ammonta a 74,3 miliardi di euro**, pari al 38% delle risorse europee complessive (194,4 miliardi).

Per le stime dell'Ance, oltre la metà (52%) della spesa sostenuta è riconducibile al settore delle costruzioni con un ammontare pari a 38,4 miliardi.

PNRR: spesa totale al 31 maggio 2025
MLD DI EURO E INCIDENZA %



■ SETTORE DELLE COSTRUZIONI ■ ALTRI SETTORI

Elaborazione Ance su dati Italia Domani

Una quota significativa di tale importo – circa **14 miliardi di euro** – è legata agli incentivi automatici del Superbonus, che si conferma come **l'unica linea di investimento del PNRR già completata**. La parte restante – circa **24,5 miliardi** – riguarda prevalentemente **investimenti infrastrutturali ferroviari (Missione 3) e interventi promossi dagli enti locali, come quelli per l'edilizia scolastica (Missione 4)**.

Ulteriori dati, resi noti dal Ministro per le Politiche europee, Tommaso Foti, durante le comunicazioni al Senato del 30 settembre 2025 sulle modifiche al Piano nazionale di ripresa e resilienza, indicano che al 31 agosto 2025 la spesa complessiva del PNRR ha raggiunto gli 86 miliardi di euro. Si tratta di 22 miliardi in più rispetto a quelli spesi a fine 2024, con un ritmo medio di quasi 3 miliardi di euro mensili, una velocità quasi doppia rispetto a quella registrata lo scorso anno.

L'Ance ha costantemente monitorato lo stato di attuazione del PNRR, attraverso i dati sui cantieri raccolti dal Sistema delle Casse Edili, che consentono di avere una fotografia "in tempo reale" dello stato dei lavori PNRR superando i tempi necessari per la rendicontazione ufficiale nella piattaforma Regis.

Le ultime elaborazioni, aggiornate a luglio scorso, hanno individuato quasi **16.000 cantieri aperti o conclusi, riferiti a opere PNRR, pari a circa il 60% del totale delle gare per lavori**

PNRR, pubblicate tra novembre 2021 e giugno 2025.

La stessa analisi declinata territorialmente mostra un ritardo maggiore nel Mezzogiorno: le opere in corso o concluse al Sud sono il 54% di quelle bandite, contro il 61% delle regioni del Nord e il 57% di quelle del Centro. Il divario si amplia ulteriormente per gli interventi di maggiore complessità (oltre i 20 milioni di euro), con il 54% ancora fermo al Sud, rispetto al 46% del Nord e del Centro.

Il divario, peraltro, aumenta se si considerano le opere di dimensione maggiore. Per quelle superiori ai 20 milioni, infatti, la quota di cantieri aperti o conclusi nel Mezzogiorno è del 46% contro il 54% delle regioni del Nord e il 54% del Centro.

In vista della scadenza del PNRR, la Commissione Europea, il 5 giugno 2025, attraverso la Comunicazione "NextGenerationEU - The road to 2026" (COM(2025) 310), ha invitato i governi a una revisione dei Piani, suggerendo alcune soluzioni per evitare il rischio di restituzione dei fondi europei. In attuazione di tale Comunicazione, il 26 settembre 2025 la **Cabina di regia PNRR** ha approvato la proposta di revisione, che sarà sottoposta al Parlamento e quindi alla Commissione europea. La revisione riguarda **34 misure** per un totale di **14,15 miliardi di euro** (pari al 7,3% della dotazione complessiva del Piano), con l'obiettivo di rimodulare le risorse senza ridurre l'ammontare complessivo del PNRR (194,4 miliardi).

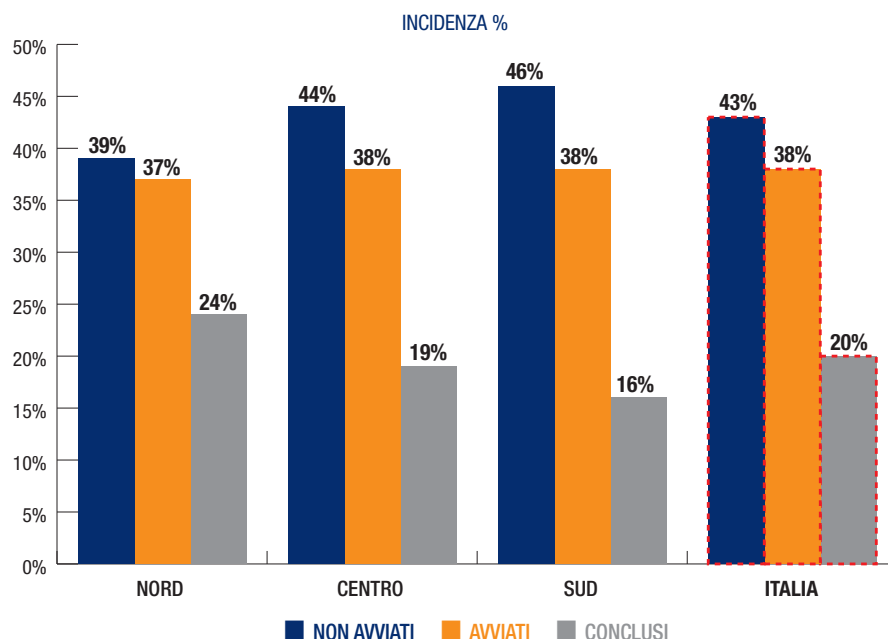
L'obiettivo è duplice: da un lato, rimodulare o ridimensionare quelle iniziative che, per la loro complessità o per vincoli temporali, non possono essere completate nei tempi richiesti; dall'altro, rafforzare le misure che hanno dimostrato maggiore efficacia e capacità di spesa, introducendo al contempo nuovi strumenti finanziari che consentano maggiore flessibilità.

Tra le principali proposte di riallocazione di fondi PNRR, che coinvolgono investimenti di interesse per le costruzioni, si segnalano:

- il **rafforzamento di misure esistenti** che hanno una buona capacità di assorbimento e che assicurano il rispetto dei tempi del Piano e dei requisiti europei. In particolare, la proposta prevede il potenziamento di alcuni progetti, anche finanziati nell'ambito del Piano Nazionale Complementare, per l'edilizia residenziale pubblica ("Sicuro, verde e sociale"), e le infrastrutture portuali (Porti verdi e Cold ironig);
- la previsione di **strumenti finanziari settoriali** (approvvigionamento idrico, connettività, housing universitario, agricolo) che, oltre a incentivare gli investimenti privati, consentono di avere una maggiore flessibilità rispetto alla scadenza di agosto 2026 per la conclusione dei lavori.

Il cronoprogramma stabilisce l'invio della proposta alla Commissione Europea entro l'8 ottobre 2025, la sua approvazione preliminare il 23 ottobre e la decisione finale dell'ECOFIN il 13 novembre 2025.

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



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento luglio 2025

I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	I Sem. 2025	Previsioni 2025
Pil	+0,6%	+0,5%*
Inflazione	+1,6%**	
Occupati intera economia	24.170.000***	
Tasso di disoccupazione	6,0%***	

*Previsione DPFP, Ottobre 2025; **Settembre 2025; ***Agosto 2025
Elaborazione Ance su dati Istat (revisione del 3 ottobre 2025)

GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni*	+2,7%**
Produzione nelle costruzioni	+4,7%***
Ore lavorate (CNCE)	-0,7%**
Lavoratori iscritti (CNCE)	+1,7%**

*al lordo dei costi per trasferimento di proprietà; ** I Sem. 2025; ***Gen.-Lug. 2025.
Elaborazione Ance su dati Istat (revisione del 3 ottobre 2025)

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	II Trim. 2025*
Compravendite di abitazioni	+8,1%
Prezzi delle abitazioni (Totale)	+3,9%
Nuove	+1,1%
Esistenti	+4,5%

* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

IL CREDITO

	I Sem. 2025*
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	+10,0%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	+36,7%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+44,6%

* Var. % rispetto all'anno precedente Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'ANDAMENTO DEI PREZZI DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

	Variazioni % Gennaio-Agosto 2025/Gennaio-Agosto 2024
Ferro-acciaio tondo per cemento armato	-9,0%
Bitume	-12,7%
Gas naturale	+26,2%
Energia elettrica	+17,5%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici	2024*	Gen.-Giu. 2025*
Numero	-26,9	+7,1%
Importo	-38,7%	+57,3%
Spesa in conto capitale dei comuni italiani	2024* +16,3%	II Sem. 2025* +11,5%
Spesa per fondi strutturali 21-27 (FESR, FSE+)	al 30-06-2025 6,2%	

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

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

IL PNRR

Spesa al 31-05-2025

Totale	di cui costruzioni
74,3 mld	38,4 mld

Avanzamento cantieri in Italia

avviati	conclusi	non avviati
38%	20%	43%

Elaborazione Ance su dati Italia Domani e CNCE_Edilconnect, luglio 2025