ANCE MILANO LODI MONZA E BRIANZA

RAPPORTO CONGIUNTURALE SUL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Città Metropolitana di Milano
Provincia di Monza e Brianza
Provincia di Lodi

ottobre 2024 - febbraio 2025 - n. 15

- Quadro macroeconomico ed investimenti in costruzioni
- Ore retribuite e numero lavoratori iscritti alla Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza
- Mercato immobiliare residenziale
- Bandi e procedure di gara per lavori pubblici
- Spesa in conto capitale dei Comuni

Il Rapporto Congiunturale sul settore delle costruzioni della Città Metropolitana di Milano e delle Province di Lodi e di Monza e Brianza è stato coordinato dal Vicepresidente del **Centro Studi Assimpredil Ance**, arch. Fabio Esposito, e curato da Antonio Gennari e Giovanni Procacci in collaborazione con la **Liuc - Business School**.

Rapporto chiuso il 26 marzo 2025.

INDICE

ABSTRACT **4**

QUADRO MACROECONOMICO ED INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI **6**

ORE RETRIBUITE E NUMERO DI LAVORATORI ISCRITTI ALLA CASSA EDILE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA **13**

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE **22**

Volumi di compravendita di abitazioni **22**
Prezzi di acquisto delle abitazioni **29**

BANDI E PROCEDURE DI GARA PER LAVORI PUBBLICI **34**

SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI **42**

ABSTRACT

L'economia italiana si sta evolvendo secondo un profilo di crescita moderata in un quadro di incertezza derivante dal perdurare delle tensioni geopolitiche, con il proseguimento delle guerre in Ucraina e nel Medio Oriente, e dagli effetti delle politiche protezionistiche messe in atto dagli Usa nel commercio internazionale.

Secondo l'Istat, nel 2024 il Pil in Italia è cresciuto del 0,7%, mostrando una progressiva decelerazione nel corso dell'anno.

Il risultato positivo dell'ultimo trimestre dello scorso anno ha permesso di riportare la crescita del Pil per l'intero anno 2024 a + 0,7%, rivalutando la precedente stima di dicembre 2024 che si attestava al +0,5%. Nel 2024, pertanto, viene confermato il tasso di crescita del Pil registrato nel 2023.

Per quanto riguarda le previsioni sull'andamento dell'economia italiana nel 2025 e 2026, i principali Istituti di analisi economica internazionali hanno ridimensionato le stime precedentemente rilasciate.

L'Ocse nel marzo di quest'anno ha stimato la crescita del Pil in Italia per il 2025 a +0,7% (da +0,9%) ed a +0,9% nel 2026 (da +1,2%). Sostanzialmente in linea con le stime del Pil in Italia rilasciate dal Fmi a gennaio dell'anno incorso (2025 +0,7%; 2026 +0,9%).

Le prospettive di crescita dell'economia italiana rimangono pertanto deboli.

Con riguardo all'andamento degli investimenti in costruzioni, i dati ufficiali dell'Istat confermano le tendenze in atto già riscontrate nel precedente Rapporto, con una diminuzione progressiva degli investimenti in abitazioni ed un incremento significativo degli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali.

Gli investimenti in costruzioni nel quarto trimestre 2024, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, subiscono una flessione in volume del -0,9% come risultato di due opposte tendenze: gli investimenti in abitazioni registrano una riduzione dell'8,6%, in accentuazione per il terzo trimestre consecutivo, mentre gli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali manifestano un incremento del 10,6%.

Più attenuata questa dinamica se si considerano gli investimenti in costruzioni annuali, perché inglobano gli investimenti in abitazioni relativi alla riqualificazione del patrimonio residenziale spinti dagli incentivi fiscali del superbonus realizzati nei primi mesi del 2024.

Secondo l'Istat, infatti, gli investimenti in costruzioni (al netto dei costi di trasferimento di proprietà) nel 2024 crescono in volume del 2,3% rispetto al 2023, come sintesi di una riduzione del 3,3% degli investimenti in abitazioni ed un incremento del 10,2% degli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali.

L'Istat, pertanto, attribuisce nelle proprie stime ancora un valore positivo per il 2024, anche se in fortissima riduzione rispetto alla straordinaria crescita del settore registrata nei tre anni precedenti.

In effetti, i dati provenienti dalle Casse Edili sembrano confermare la tenuta dei livelli di attività del settore nel 2024.

Secondo i dati della Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza il livello di attività, in termini di ore lavorate, indica per il 2024 una crescita, in forte rallentamento, del 3,3% su base annua. Un dato sostanzialmente in linea con quello proveniente dal livello nazionale come sintesi delle 113 Casse Edili (+4,7%).

Ma i principali Istituti di analisi economica specializzati nel settore mettono in evidenza che a questi dati sfuggono le micro e piccole imprese impegnate prevalentemente nel settore privato con lavori di manutenzione straordinaria degli edifici, il comparto che più di tutti sta registrando le flessioni più rilevanti.

Il Centro Studi dell'Ance nazionale, nell'Osservatorio Congiunturale di gennaio 2025, ha, infatti, rilasciato stime di flessione degli investimenti in costruzioni per il 2024 e 2025, seppur ancora su volumi di attività elevati.

Per l'Ance, nel 2024 si regista una prima frenata del 5,3% degli investimenti in costruzioni rispetto agli eccezionali livelli raggiunti nel 2023.

La dinamica negativa stimata dall'Ance è la sintesi di due tendenze opposte nel comparto abitativo e nel non residenziale. Sul primo pesa, soprattutto, il venir meno della spinta della manutenzione straordinaria derivante dagli incentivi fiscali ed in particolare dal superbonus (-22%); di contro, prosegue il buon andamento del comparto non residenziale con una forte crescita degli investimenti in opere pubbliche (+21%), trainati dagli interventi del PNRR.

Per il 2025 viene stimata un'ulteriore flessione del 7% del volume degli investimenti in costruzioni rispetto all'anno precedente.

Nel comparto abitativo viene stimata una ulteriore riduzione degli investimenti nella qualificazione del patrimonio residenziale, per la completa scomparsa degli effetti del superbonus e per il forte ridimensionamento dei bonus fiscali ordinari (-30%). Viene, invece, confermato l'aumento degli investimenti in opere pubbliche, anche se con un tasso di crescita più moderato (+16%).

Si delinea, pertanto, uno scenario di progressiva riduzione degli investimenti del settore, anche se collocati ancora su livelli di attività superiori a quelli registrati negli anni precedenti la pandemia del 2020.

Uno scenario che si può prevedere anche per i territori oggetto di analisi del presente Rapporto.

Se nel 2025 il settore si svilupperà, seppur in un quadro di riduzione dei volumi di attività, con il sostegno degli investimenti in infrastrutture, trainati dagli interventi del PNRR, destano preoccupazione le prospettive di medio termine dal 2026 in avanti.

I rigidi vincoli di finanza pubblica che il Governo si è dato con il Piano Strutturale di bilancio di medio termine, non permetteranno di mantenere i ritmi di investimenti in infrastrutture che si sono osservati in questi ultimi anni. L'eventuale proroga del PNRR potrà solo mitigare i limiti alla capacità di spesa in investimenti pubblici. Il rischio del venir meno della continuità della domanda pubblica si avverte già con la riduzione dei bandi e delle procedure di gara sul finire dello scorso anno.

Il comparto degli investimenti in abitazioni, se non risolverà i problemi di regolazione e se non saranno adottate misure adeguate a favorire l'offerta di abitazioni in proprietà e in affitto e stimoli equilibrati ed efficienti per il recupero del patrimonio residenziale, entrerà in una fase di stagnazione in un mercato più ristretto in termini di volumi.

La politica monetaria meno restrittiva adottata dalla Bce in questi ultimi mesi ha favorito la riduzione dei tassi d'interesse sui mutui. Ciò ha stimolato l'acquisto di abitazioni sul mercato immobiliare italiano, compresi i territori analizzati dal presente Rapporto.

La spinta della domanda sul mercato ha prodotto un aumento dei prezzi delle abitazioni in un contesto di scarsità di offerta.

In questo quadro, diventa necessario attivare un piano strategico che permetta di aumentare l'offerta di abitazioni in proprietà ed in affitto che sia in grado di dare una risposta efficiente alle nuove esigenze della domanda, fortemente cresciuta soprattutto nelle Città metropolitane.

In tale contesto, la situazione nel Comune di Milano appare drammatica.

La paralisi amministrativa urbanistica non solo sta bloccando i numerosi interventi che hanno ottenuto le dovute autorizzazioni secondo le norme finora applicate, in una Città con grave carenza di offerta abitativa, ma sta rinviando qualunque nuova iniziativa di sviluppo per l'incertezza del quadro regolatorio.

Se si considera che nelle transazioni immobiliari registrate nel quarto trimestre 2024 nel Comune di Milano, il 22,9% del totale ha riguardato l'acquisto di abitazioni nuove, con una quota quasi doppia rispetto alle altre otto grandi città italiane (12%), significa che, con il perdurare del blocco amministrativo, l'offerta di abitazioni nei prossimi mesi, e forse anche nei prossimi anni, subirà una drastica riduzione.

Si aggraverà, pertanto, la carenza di offerta di abitazioni con il conseguente aumento della tensione sui prezzi, e di fatto si bloccherà lo sviluppo della Città di Milano.

Cap. 1
QUADRO MACROECONOMICO ED INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

L'economia italiana si sta evolvendo secondo un profilo di crescita moderata in un quadro di incertezza derivante dal perdurare delle tensioni geopolitiche, con il proseguimento delle guerre in Ucraina e nel Medio Oriente, e dagli effetti delle politiche protezionistiche dichiarate dagli Usa nel commercio internazionale.

Nel 2024 il Pil dell'Italia è cresciuto in volume dello 0,7%, mostrando una progressiva decelerazione nel corso dell'anno.

Nel quarto trimestre 2024, secondo l'Istat, dopo la stazionalità dei tre mesi precedenti, il Pil ha registrato in termini reali una crescita dello 0,1% rispetto al trimestre precedente, un risultato inferiore a quello registrato nell'area euro (+0,2%), ma superiore alla Francia (-0,1%) e alla Germania (-0,2%). La Spagna registra per lo stesso periodo un tasso di crescita superiore (+0,8%).

Il risultato positivo dell'ultimo trimestre dello scorso anno ha permesso di riportare la crescita del Pil per l'intero anno 2024 a + 0,7%, rivalutando la precedente stima di dicembre 2024 che si attestava a +0,5%, confermando il tasso di crescita annua del 2023.

Alla dinamica di crescita del Pil nel 2024 hanno inciso l'aumento dei consumi (+0,6%), in accelerazione nella seconda metà dell'anno, mentre gli investimenti fissi lordi sono cresciuti del 0,5%, in rallentamento rispetto al 2023. Positivo l'andamento della bilancia commerciale, come sintesi di una tenuta delle esportazioni (+0,4%) e di una diminuzione delle importazioni (-0,7%).

Per quanto riguarda le previsioni sull'andamento dell'economia italiana nel 2025 e 2026, i principali Istituti di analisi economica internazionali hanno ridimensionato le stime precedentemente rilasciate.

L'Ocse nel marzo di quest'anno ha stimato la crescita del Pil in Italia per il 2025 a +0,7% (da +0,9%) ed a +0,9% nel 2026 (da +1,2%). Sostanzialmente in linea con le stime del Pil in Italia rilasciate dal Fmi a gennaio dell'anno incorso (2025 +0,7%; 2026 +0,9%).

Con riguardo all'andamento degli investimenti in costruzioni, i dati ufficiali dell'Istat confermano le tendenze in atto già riscontrate nel precedente Rapporto, con una diminuzione progressiva degli investimenti in abitazioni ed un incremento significativo degli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali.

Secondo i conti economici trimestrali dell'Istat, nel quarto trimestre 2024 gli investimenti in costruzioni aumentano in volume del 1,0% rispetto al trimestre precedente, come sintesi della flessione degli investimenti in abitazioni (-1,4%) ed un aumento degli investimenti in fabbricati non residenziali e altre opere infrastrutturali (+ 4,1%).

Ma se si considerano le variazioni tendenziali trimestrali su base annua le dinamiche in atto sono più evidenti.

Gli investimenti in costruzioni nel quarto trimestre 2024 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente subiscono una flessione in volume del 0,9% come risultato di due opposte tendenze: gli investimenti in abitazioni registrano una riduzione dell'8,6%, in accentuazione per il terzo trimestre consecutivo, mentre gli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali manifestano un incremento del +10,6%.

Più attenuata questa dinamica se si considerano gli investimenti in costruzioni annuali, perché inglobano gli investimenti in abitazioni relativi alla riqualificazione del patrimonio residenziale spinti dagli incentivi fiscali del superbonus realizzati nei primi mesi del 2024.

Secondo l'Istat, infatti, gli investimenti in costruzioni (al netto dei costi di trasferimento di proprietà) nel 2024 crescono in volume del 2,3% rispetto al 2023, come sintesi di una riduzione del 3,3% degli investimenti in abitazioni ed un incremento del 10,2% degli investimenti in fabbricati non residenziali ed altre opere infrastrutturali.

L'Istat, pertanto, attribuisce nelle proprie stime ancora un valore positivo per il 2024, anche se in fortissima riduzione rispetto alla straordinaria crescita del settore registrata nei tre anni precedenti.

Un'analisi che probabilmente sarà soggetta a revisione in quanto molti Istituti di analisi ritengono che tali stime non catturino per intero i fenomeni che si manifestano nel settore edile.

Il Centro Studi dell'Ance nazionale, nell'Osservatorio Congiunturale di gennaio 2025, ha, infatti, rilasciato stime di flessione degli investimenti in costruzioni per il 2024 e 2025, seppur ancora su volumi di attività elevati.

Per l'Ance, nel 2024 si regista una prima frenata del 5,3% degli investimenti in costruzioni rispetto agli eccezionali livelli raggiunti nel 2023.

La dinamica negativa stimata dall'Ance è la sintesi di due tendenze opposte nel comparto abitativo e nel non residenziale. Sul primo pesa, soprattutto, il venir meno della spinta della manutenzione straordinaria derivante dagli incentivi fiscali ed in particolare dal superbonus (-22%); di contro, prosegue il buon andamento del comparto non residenziale con una forte crescita degli investimenti in opere pubbliche (+21%), trainati dagli interventi del PNRR.

Per il 2025 viene stimata un'ulteriore flessione del 7% del volume degli investimenti in costruzioni rispetto all'anno precedente.

Nel comparto abitativo viene stimata una ulteriore riduzione degli investimenti nella qualificazione del patrimonio residenziale, per la completa scomparsa degli effetti del superbonus e per il forte ridimensionamento dei bonus fiscali ordinari (-30%). Viene invece confermato l'aumento degli investimenti in opere pubbliche, anche se con un tasso di crescita più moderato (+16%).

Si delinea, pertanto, uno scenario di progressiva riduzione degli investimenti del settore, anche se collocati ancora su livelli di attività superiori a quelli registrati negli anni precedenti la pandemia del 2020.

Uno scenario che si può prevedere anche per i territori oggetto di analisi del Rapporto.

Per completare lo scenario macroeconomico, si deve osservare che la Bce ha proseguito nell'azione di rendere la politica monetaria meno restrittiva con una progressiva riduzione dei tassi ufficiali d'interesse, avendo constatato la riduzione del tasso d'inflazione nei Paesi dell'area euro e per stimolare la crescita dell'economia che rimane debole.

Il tasso d'interesse sui depositi presso la Banca Centrale, che è il tasso di riferimento per la politica monetaria, è passato dal 4% di settembre 2023 al 2,5% di marzo 2025, con l'aspettativa di ulteriori interventi al ribasso nel corso del 2025.

Tale politica ha avuto l'effetto di ridurre i tassi d'interesse sui mutui, stimolando l'acquisto di abitazioni anche sul mercato immobiliare italiano, compresi i territori analizzati dal Rapporto.

La spinta della domanda sul mercato ha prodotto un aumento dei prezzi delle abitazioni in un contesto di scarsità di offerta.

In questo quadro diventa necessario attivare un piano strategico che permetta di aumentare l'offerta di abitazioni in proprietà ed in affitto che sia in grado di dare una risposta efficiente alle nuove esigenze della domanda, fortemente cresciuta soprattutto nelle Città metropolitane.

Tabella 1.1 STIME PIL

PIL	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	Anno 2027
ISTAT (1)	0,7%			
OCSE (2)	0,7%	0,7%	0,9%	
FMI (3)	0,6%	0,7%	0,9%	
BDL (4)	0,5%	0,8%	1,1%	0,9%
UE (5)	0,7%	1,0%	1,2%	
PSBMT (6)	1,0%	1,2%	1,1%	

(1) Istat - Nota sull'andamento dell'economia italiana - marzo 2025
(2) OCSE - Economy Outlook - marzo 2025
(3) FMI - Word Economic Outlook - gennaio 2025
(4) BDL - Proiezioni macroeconomiche per l'Italia - dicembre 2024
(5) UE - Previsioni economiche d'autunno - novembre 2024
(6) PSBMT - scenario programmatico - settembre 2024

Tabella 1.2 INVESTIMENTI FISSI LORDI IN COSTRUZIONI TRIMESTRALI

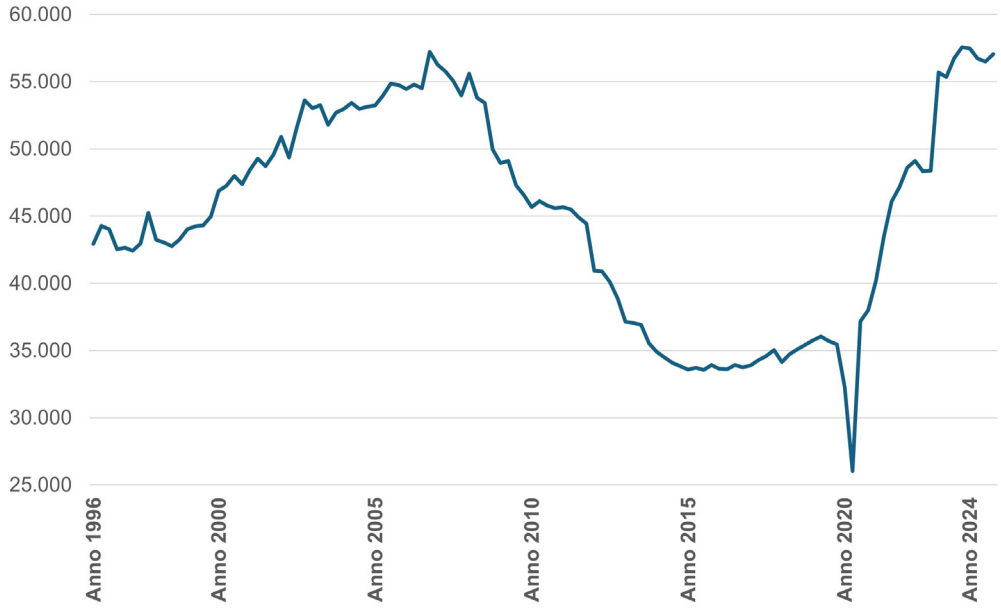
Valori concatenati (milioni di euro - anno di riferimento 2020).
Dati destagionalizzati al lordo dei costi di trasferimento di proprietà.

Variazione congiunturale	II TRIM. - 2023	III TRIM. - 2023	IV TRIM. - 2023	I TRIM. - 2024	II TRIM. - 2024	III TRIM. - 2024	IV TRIM. - 2024
Abitazioni	33.511	34.340	34.581	33.985	32.905	32.054	31.609
Fabbricati non residenziali e altre opere	21.893	22.458	23.023	23.517	23.841	24.453	25.456
Totale costruzioni	**55.359**	**56.754**	**57.566**	**57.467**	**56.719**	**56.491**	**57.057**
Variazione congiunturale	**Var. % II TRIM. 2023 su I TRIM. 2023**	**Var. % III TRIM. 2023 su II TRIM. 2023**	**Var. % IV TRIM. 2023 su III TRIM. 2023**	**Var. % I TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023**	**Var. % II TRIM. 2024 su I TRIM. 2024**	**Var. % III TRIM. 2024 su II TRIM. 2024**	**Var. % IV TRIM. 2024 su III TRIM. 2024**
Abitazioni	-0,1%	2,5%	0,7%	-1,7%	-3,2%	-2,6%	-1,4%
Fabbricati non residenziali e altre opere	-1,4%	2,6%	2,5%	2,1%	1,4%	2,6%	4,1%
Totale costruzioni	**-0,6%**	**2,5%**	**1,4%**	**-0,2%**	**-1,3%**	**-0,4%**	**1,0%**
Variazione tendenziale	**Var. % II TRIM. 2023 su II TRIM. 2022**	**Var. % III TRIM. 2023 su III TRIM. 2022**	**Var. % IV TRIM. 2023 su IV TRIM. 2022**	**Var. % I TRIM. 2024 su I TRIM. 2023**	**Var. % II TRIM. 2024 su II TRIM. 2023**	**Var. % III TRIM. 2024 su III TRIM. 2023**	**Var. % IV TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023**
Abitazioni	14,8%	19,9%	19,2%	1,4%	-1,8%	-6,7%	-8,6%
Fabbricati non residenziali e altre opere	9,9%	14,0%	18,7%	5,9%	8,9%	8,9%	10,6%
Totale costruzioni	**12,7%**	**17,4%**	**19,0%**	**3,2%**	**2,5%**	**-0,5%**	**-0,9%**

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Grafico 1.1 INVESTIMENTI FISSI LORDI – COSTRUZIONI – ITALIA

Valori concatenati (milioni di euro - anno di riferimento 2020). Dati destagionalizzati
Aggiornamento IV trimestre 2024



Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Tabella 1.3 INVESTIMENTI FISSI IN COSTRUZIONI ANNUALI

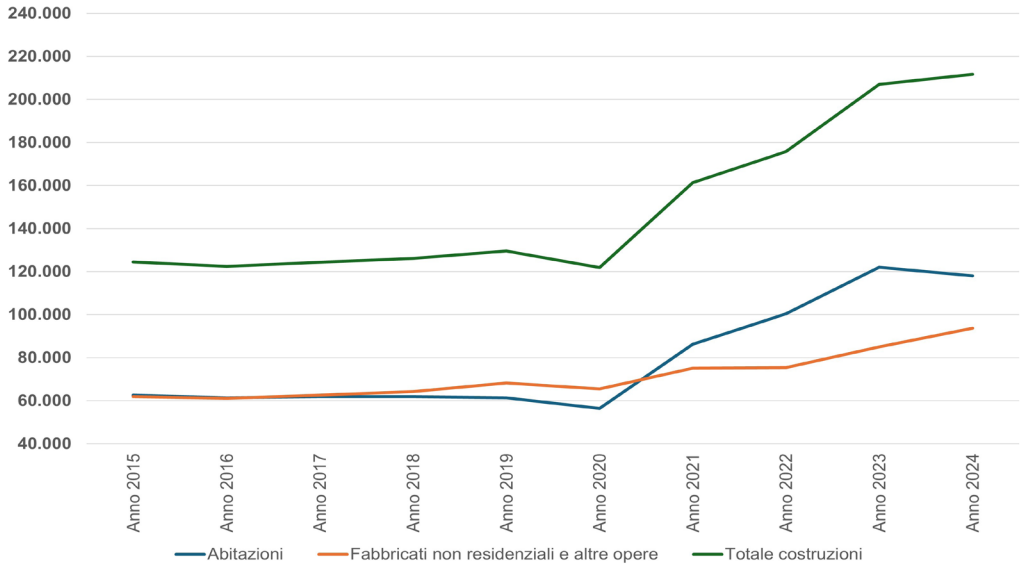
(al netto dei costi per trasferimento di proprietà) Variazioni annuali in volumi

Valori concatenati con anno di riferimento 2020	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Abitazioni	-1,0	-8,0	53,0	16,4	21,5	-3,3
fabbricati non residenziali e altre opere	6,1	-4,1	14,8	0,3	12,8	10,2
Totale Costruzioni	2,6	-5,9	32,5	8,9	17,8	2,3

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Grafico 1.2 INVESTIMENTI FISSI IN COSTRUZIONI ANNUALI

Valori concatenati con anno di riferimento 2020
Per tipo di investimento



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Tabella 1.4 INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Al netto dei costi per trasferimento di proprietà

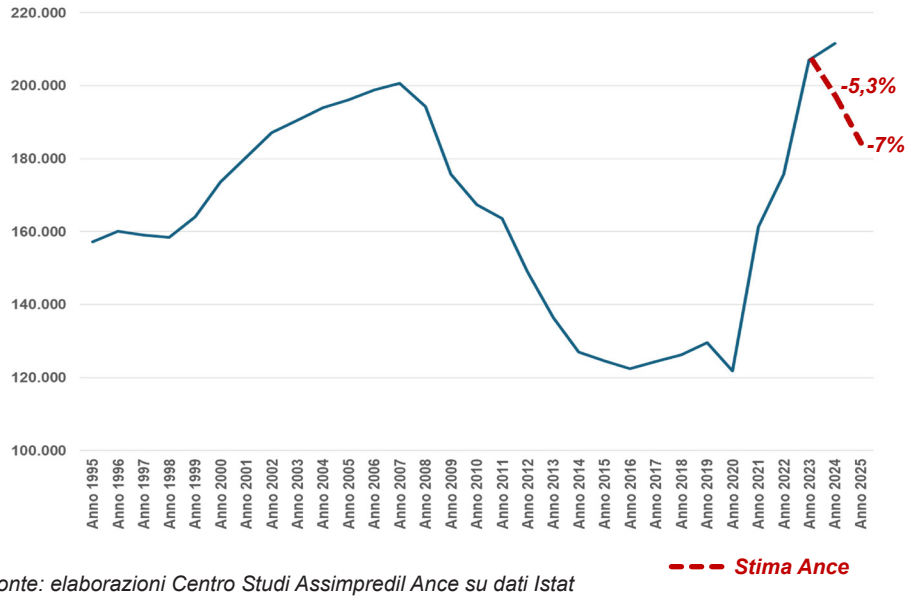
	2024	2022	2023	2024*	2025*
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	**223.467**	**8,9**	**16,5**	**-5,3**	**-7,0**
ABITAZIONI	107.572	17,3	14,5	-19,8	-25,8
- nuove	16.406	3,3	2,3	-5,2	-2,6
- manutenzione straordinaria	91.166	20,0	16,5	-22,0	-30,0
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE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

** Stime Ance*

Fonte: Elaborazioni Ance su dati Istat
Estratto dall'Osservatorio congiunturale sull'industria delle Costruzioni, gennaio 2025 - Ance

Grafico 1.3 INVESTIMENTI FISSI IN COSTRUZIONI ANNUALI

Valori concatenati con anno di riferimento 2020
Totale costruzioni (esclusi i costi di trasferimento di proprietà)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Tabella 1.5 VALORE AGGIUNTO NELLE COSTRUZIONI TRIMESTRALE

Valori concatenati (milioni di euro - anno di riferimento 2020).
Valori reali dati grezzi

Variazione congiunturale	Var. % IV TRIM. 2023 su III TRIM. 2023	Var. % I TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023	Var. % II TRIM. 2024 su I TRIM. 2024	Var. % III TRIM. 2024 su II TRIM. 2024	Var. % IV TRIM. 2024 su III TRIM. 2024
Costruzioni	5,2%	0,3%	1,1%	-4,9%	5,8%
Variazione tendenziale	**Var. % IV TRIM. 2023 su IV TRIM. 2022**	**Var. % I TRIM. 2024 su I TRIM. 2023**	**Var. % II TRIM. 2024 su II TRIM. 2023**	**Var. % III TRIM. 2024 su III TRIM. 2023**	**Var. % IV TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023**
Costruzioni	7,2%	-0,1%	1,4%	1,6%	2,1%

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Tabella 1.6 VALORE AGGIUNTO NELLE COSTRUZIONI ANNUALE

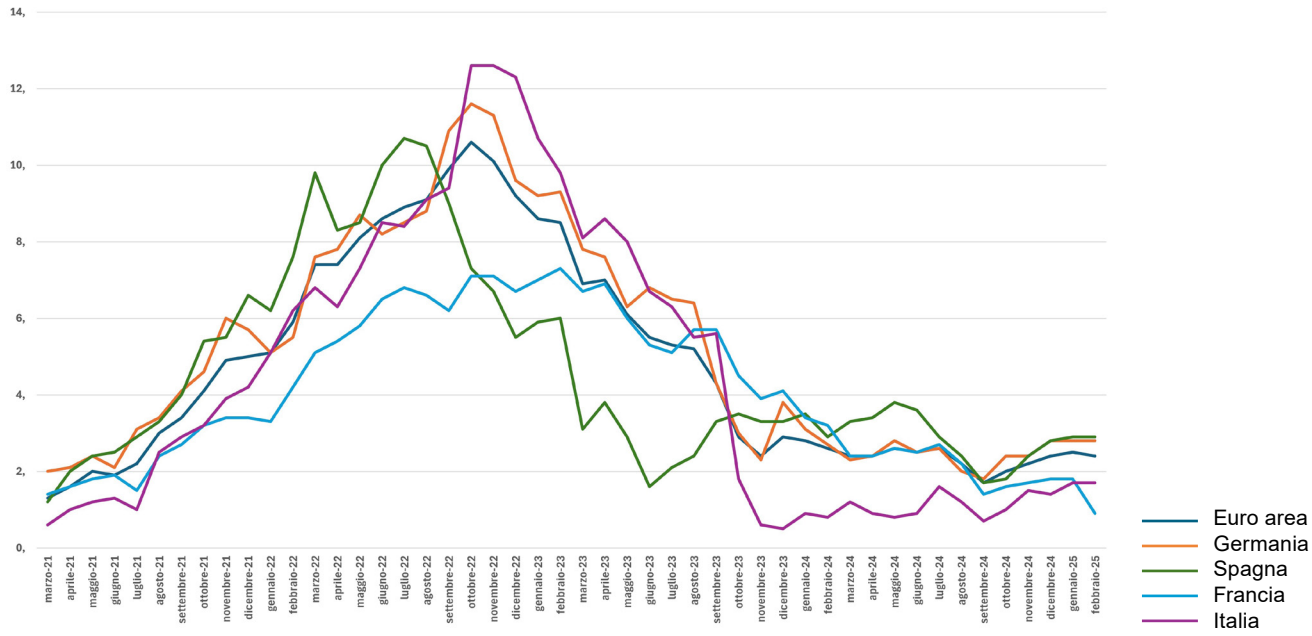
Variazioni annuali in volumi

	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Valori concatenati con anno di riferimento 2020	3,0%	-6,1%	21,9%	16,6%	6,9%	1,2%

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Istat

Grafico 1.4 TASSO DI INFLAZIONE IN EUROPA

Variazioni tendenziali mensili



Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Eurostat

Cap. 2

ORE RETRIBUITE E NUMERO DI LAVORATORI ISCRITTI ALLA CASSA EDILE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA

I dati sulle ore retribuite ed il numero di lavoratori iscritti alla Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza indicano una sostanziale tenuta dei livelli di attività nel quarto trimestre del 2024. Infatti, il numero di ore retribuite cresce nel quarto trimestre 2024 rispetto al trimestre precedente, registrando comunque alcune flessioni, in particolare per le imprese della Provincia di Lodi, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Complessivamente il numero di ore retribuite aumenta nel 2024 per tutte le imprese iscritte alla Cassa Edile, anche se in forte rallentamento rispetto alle dinamiche registrate nei tre anni precedenti. Un aumento che si riscontra anche nel numero di ore lavorate a livello nazionale come sintesi dei risultati rilevati tra le 113 Casse edili (+4,68%).

Anche il numero dei lavoratori iscritti alla Cassa Edile indica una tenuta dei livelli di attività, pur se in forte rallentamento rispetto a quanto registrato negli anni precedenti.

In particolare, il numero di ore retribuite da lavoratori di imprese con sede legale nella **Città Metropolitana di Milano**, con 28 milioni di ore lavorate nel quarto trimestre 2024, registra un incremento del 0,2% rispetto al trimestre precedente, ed una flessione del -5,6% rispetto allo stesso trimestre del 2023.

Complessivamente nell'intero 2024, con 42,8 milioni di ore retribuite, le imprese della Città Metropolitana di Milano incrementano la loro attività del 1,3% rispetto al 2023, in forte rallentamento rispetto a quanto registrato nell'anno precedente (+13,1%).

Il numero medio mensile di lavoratori impegnati nell'attività edilizia nel corso del 2024 è stato pari 28.267 unità, con un incremento del 1,3% rispetto al valore registrato nell'anno precedente

Più rilevante è stata la crescita del numero di ore lavorate da lavoratori di imprese con sede legale nella **Provincia di Monza e Brianza** registrata nel quarto trimestre dello scorso anno rispetto al trimestre precedente (+11,1%), e se si confrontano i dati con lo stesso trimestre dell'anno precedente i volumi di ore lavorate aumentano del 4,3%. Complessivamente le imprese con sede legale in questa Provincia hanno totalizzato nel corso del 2024 8,6 milioni di ore retribuite, con un incremento del 8,0% rispetto all'anno precedente

Più negativo invece l'andamento del numero di ore lavorate da lavoratori di imprese con sede legale nella **Provincia di Lodi** che nel quarto trimestre 2024 registrano una flessione del 2,5% rispetto al trimestre precedente e del 10,6% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Nel 2024 sono state registrate 2,5 milioni di ore lavorate con un incremento del 0,8% rispetto al dato registrato nell'anno precedente.

Se si considera il dato di **ore lavorate globali**, che comprende anche le imprese con sede legale fuori dalle province di competenza della Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza, ma che hanno svolto attività nelle tre province considerate, e pertanto i lavoratori sono iscritti temporaneamente alla Cassa Edile sopra citata, si raggiungono nel corso del 2024 i 74,1 milioni di ore lavorate con un incremento del 3,3% rispetto all'anno precedente.

Anche il numero medio mensile di lavoratori "globali" aumenta nel 2024 del 4,4% rispetto all'anno precedente.

Se, pertanto, i dati della Cassa Edile indicano che nel loro complesso il livelli di attività edilizia hanno sostanzialmente tenuto nel corso del 2024, si dovrà verificare quali dinamiche si manifesteranno sul mercato nell'anno in corso.

Tabella 2.1 SOMMA ORE RETRIBUITE - DATI TRIMESTRALI

	IV TRIM. - 2023	I TRIM. - 2024	II TRIM. - 2024	III TRIM. - 2024	IV TRIM. - 2024
Città Metropolitana di Milano	11.280.784	10.835.731	10.848.805	10.147.433	10.952.847
Provincia di Monza e Brianza	2.148.195	2.184.072	2.185.652	2.017.127	2.241.148
Provincia di Lodi	666.814	652.239	666.336	611.106	595.908
Globale*	19.025.501	18.535.990	18.849.849	17.731.495	19.021.473
Variazione percentuale su trimestre precedente					
Città Metropolitana di Milano	*12,2%*	*-3,9%*	*0,12%*	*-6,5%*	*7,9%*
Provincia di Monza e Brianza	*18,4%*	*1,7%*	*0,07%*	*-7,7%*	*11,1%*
Provincia di Lodi	*10,7%*	*-2,2%*	*2,2%*	*-8,3%*	*-2,5%*
*Globale**	*12,0%*	*-2,6%*	*1,7%*	*-5,9%*	*7,3%*
Variazione percentuale sullo stesso periodo dell'anno precedente					
Città Metropolitana di Milano	*11,8%*	*4,4%*	*2,9%*	*0,9%*	*-2,9%*
Provincia di Monza e Brianza	*10,3%*	*9,3%*	*8,0%*	*11,1%*	*4,3%*
Provincia di Lodi	*10,0%*	*7,6%*	*5,8%*	*1,4%*	*-10,6%*
*Globale**	*9,6%*	*4,7%*	*4,6%*	*4,3%*	*0,0%*

** Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.*

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

GRAFICI DATI TRIMESTRALI

Grafico 2.1 SOMMA ORE RETRIBUITE - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

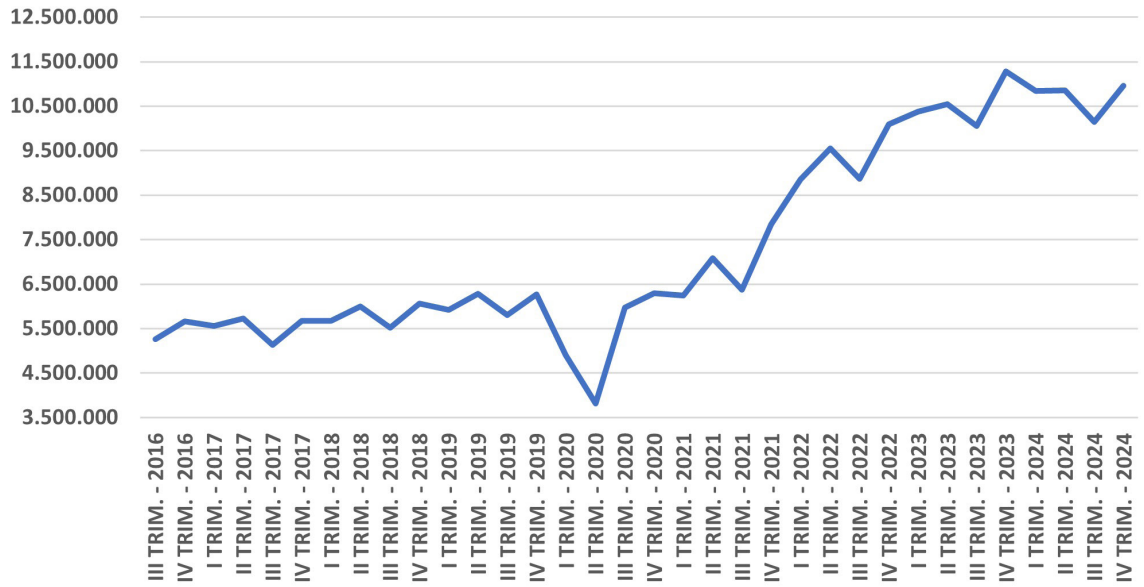
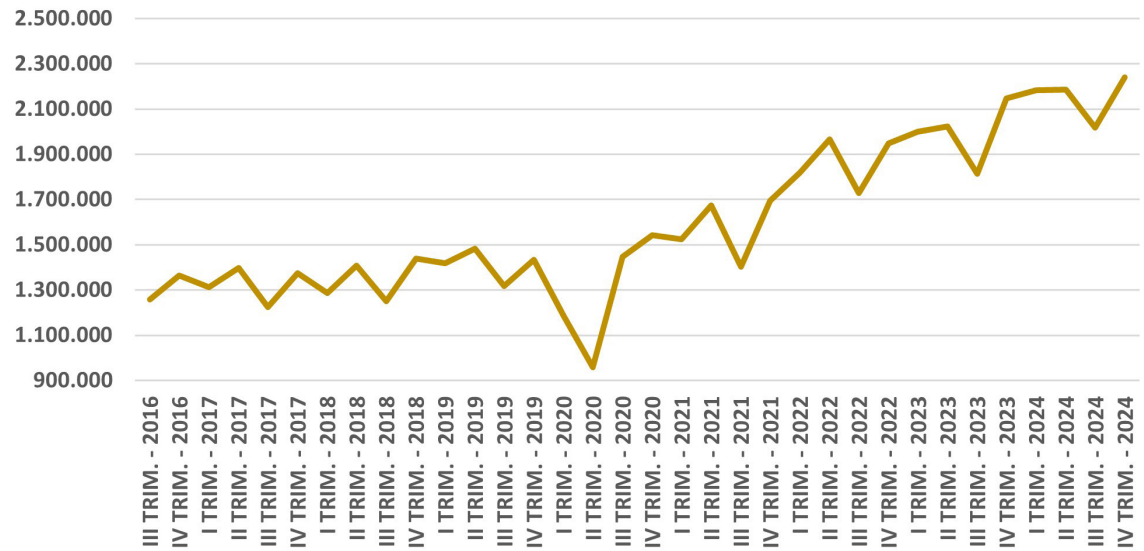


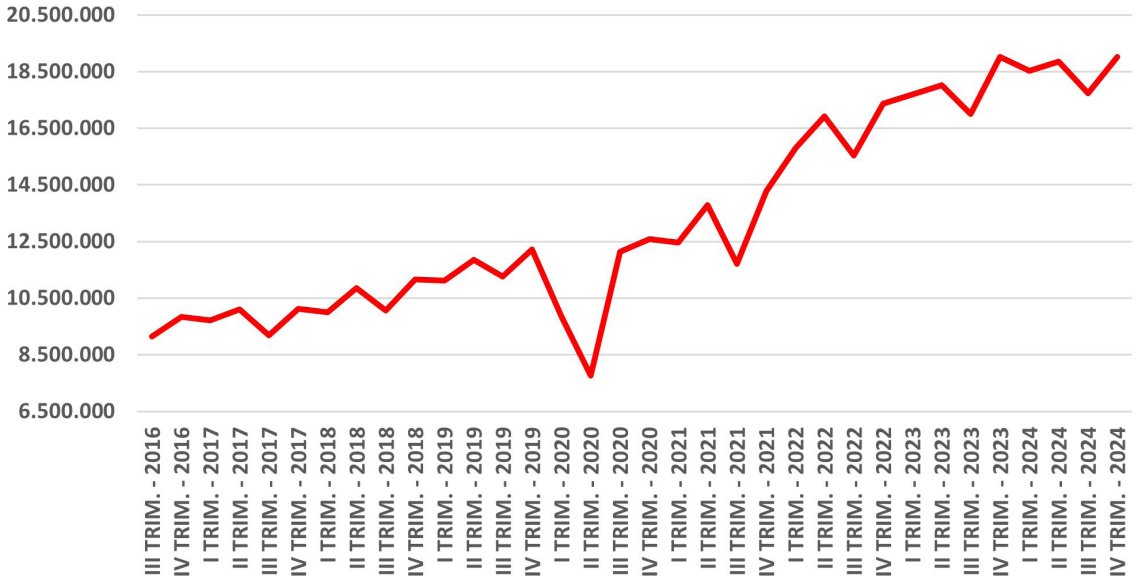
Grafico 2.2 SOMMA ORE RETRIBUITE - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Grafico 2.3 SOMMA ORE RETRIBUITE - PROVINCIA DI LODI

Grafico 2.4 SOMMA ORE RETRIBUITE - GLOBALE*



** Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.*

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Tabella 2.2 NUMERO LAVORATORI - MEDIA TRIMESTRALE

	IV TRIM. - 2023	I TRIM. - 2024	II TRIM. - 2024	III TRIM. - 2024	IV TRIM. - 2024
Città Metropolitana di Milano	29.651	28.705	28.431	27.941	27.992
Provincia di Monza e Brianza	5.462	5.491	5.482	5.530	5.614
Provincia di Lodi	1.771	1.715	1.752	1.703	1.611
Globale*	51.719	50.523	51.067	51.037	51.149
Variazione percentuale su trimestre precedente					
Città Metropolitana di Milano	*6,6%*	*-3,2%*	*-1,0%*	*-1,7%*	*0,2%*
Provincia di Monza e Brianza	*7,7%*	*0,5%*	*-0,2%*	*0,9%*	*1,5%*
Provincia di Lodi	*4,4%*	*-3,1%*	*2,2%*	*-2,8%*	*-5,4%*
*Globale**	*6,2%*	*-2,3%*	*1,1%*	*-0,1%*	*0,2%*
Variazione percentuale sullo stesso periodo dell'anno precedente					
Città Metropolitana di Milano	*14,3%*	*8,3%*	*2,7%*	*0,4%*	*-5,6%*
Provincia di Monza e Brianza	*11,5%*	*11,0%*	*8,1%*	*9,1%*	*2,8%*
Provincia di Lodi	*10,5%*	*10,0%*	*5,9%*	*0,4%*	*-9,0%*
*Globale**	*12,5%*	*9,1%*	*5,6%*	*4,8%*	*-1,1%*

** Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.*

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

GRAFICI DATI MEDIE TRIMESTRALI

Grafico 2.5 NUMERO LAVORATORI - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

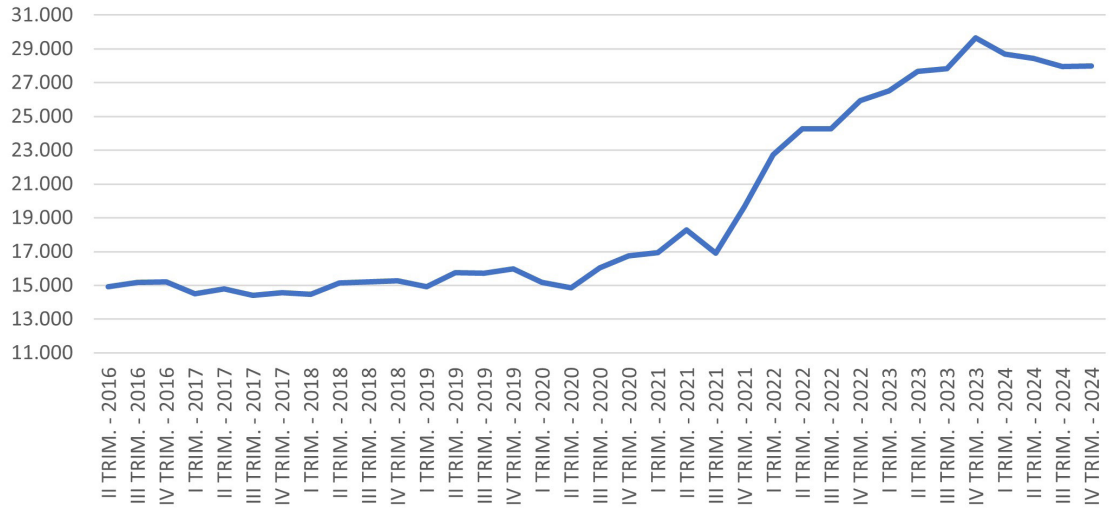
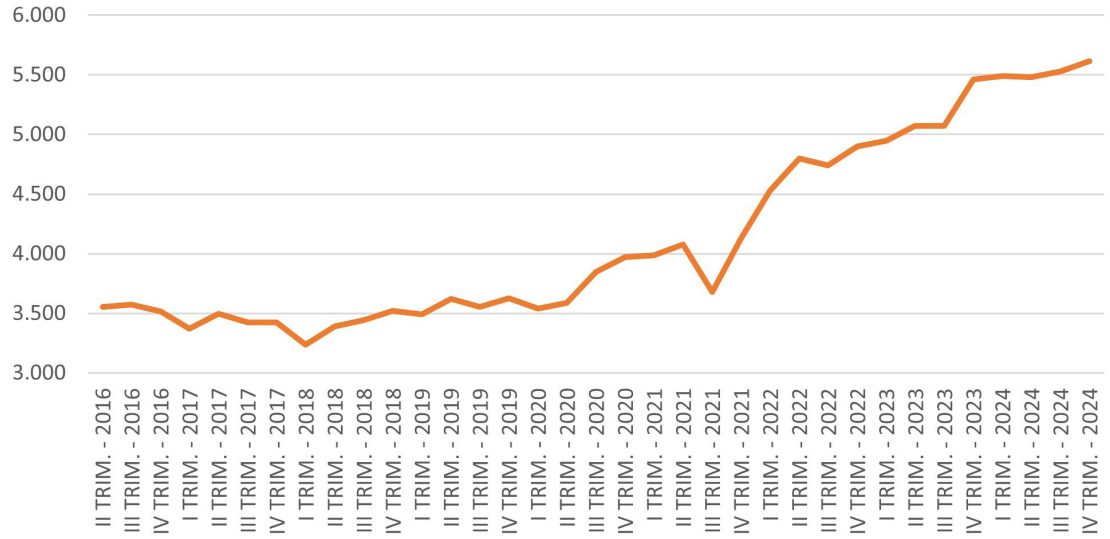


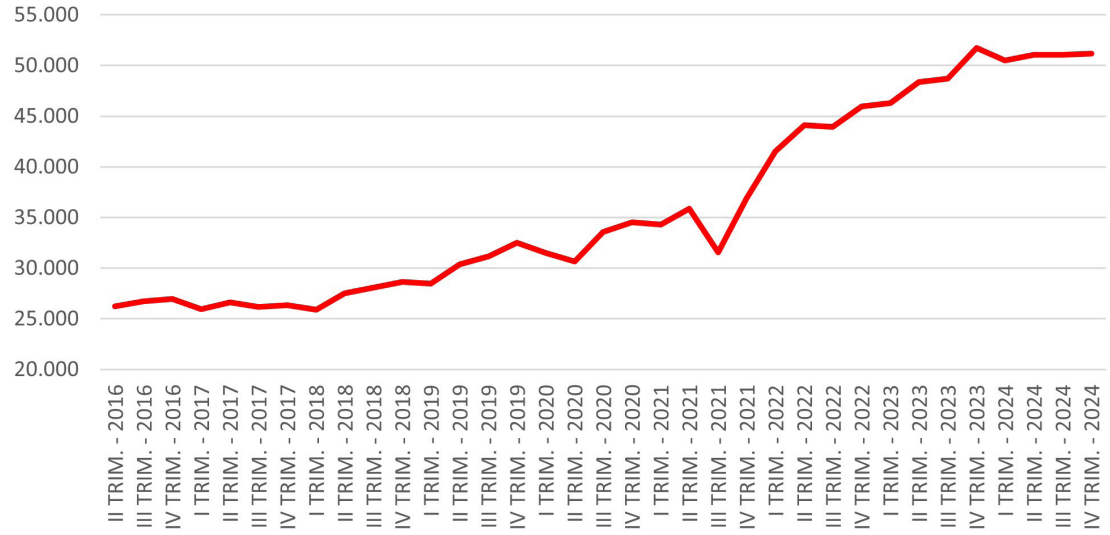
Grafico 2.6 NUMERO LAVORATORI - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Grafico 2.7 NUMERO LAVORATORI - PROVINCIA DI LODI

Grafico 2.8 NUMERO LAVORATORI - GLOBALE*



** Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.*

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Tabella 2.3 SOMMA ORE RETRIBUITE - DATI ANNUALI

	Città Metropolitana di Milano	Provincia di Monza e Brianza	Provincia di Lodi	Globale*
Anno 2016	21.825.398	5.371.186	1.400.659	38.202.531
Anno 2017	22.081.552	5.305.554	1.397.460	39.134.720
Anno 2018	23.263.346	5.384.513	1.474.766	42.075.165
Anno 2019	24.278.505	5.652.958	1.564.282	46.464.789
Anno 2020	20.981.441	5.132.885	1.364.660	42.357.298
Anno 2021	27.556.757	6.295.605	1.593.625	52.227.946
Anno 2022	37.352.730	7.459.919	2.279.172	65.617.203
Anno 2023	42.254.976	7.985.655	2.505.405	71.736.066
Anno 2024	42.784.815	8.627.999	2.525.588	74.138.807
Variazione % sullo stesso periodo dell'anno precedente				
Anno 2020	*-13,6%*	*-9,2%*	*-12,8%*	*-8,8%*
Anno 2021	*31,3%*	*22,7%*	*16,8%*	*23,3%*
Anno 2022	*35,5%*	*18,5%*	*43,0%*	*25,6%*
Anno 2023	*13,1%*	*7,0%*	*9,9%*	*9,3%*
Anno 2024	*1,3%*	*8,0%*	*0,8%*	*3,3%*

GRAFICI ANNUALI - SOMMA ORE RETRIBUITE

GRAFICO 2.9 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

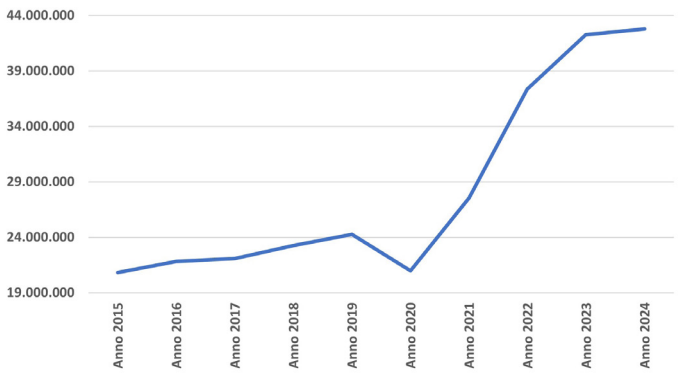


GRAFICO 2.10 PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

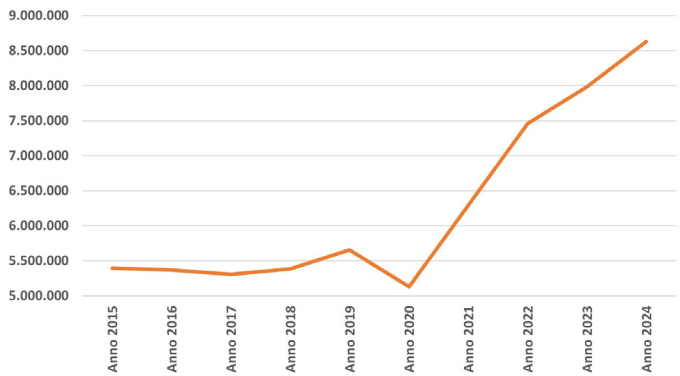


GRAFICO 2.11 PROVINCIA DI LODI

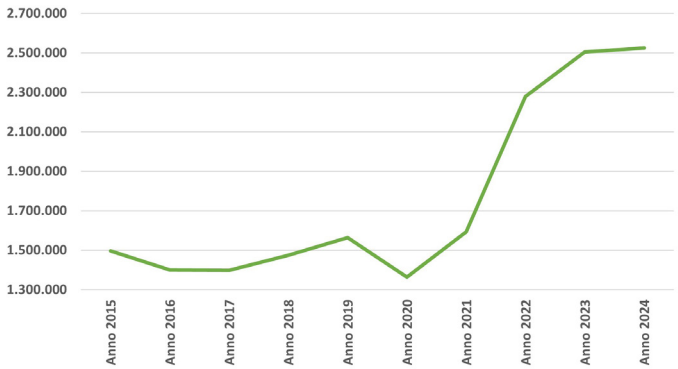
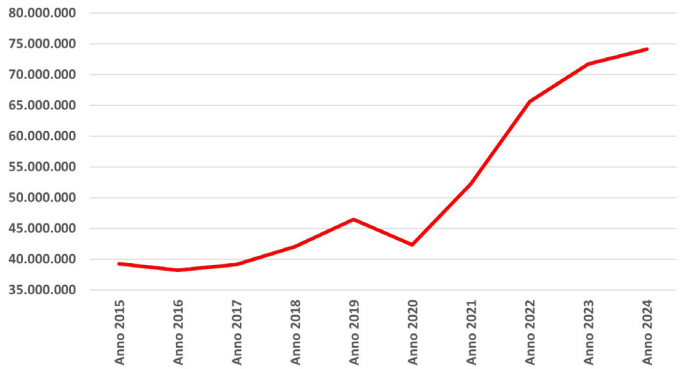


GRAFICO 2.12 GLOBALE*



** Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.*

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Tabella 2.4 NUMERO LAVORATORI - MEDIA ANNUA

	Città Metropolitana di Milano	Provincia di Monza e Brianza	Provincia di Lodi	Globale*
Anno 2016	14.817	3.524	959	26.185
Anno 2017	14.565	3.429	946	26.276
Anno 2018	15.024	3.398	957	27.537
Anno 2019	15.592	3.572	1.027	30.639
Anno 2020	15.708	3.736	1.046	32.554
Anno 2021	17.957	3.967	1.050	34.649
Anno 2022	24.305	4.742	1.514	43.897
Anno 2023	27.915	5.138	1.670	48.774
Anno 2024	28.267	5.529	1.695	50.944
Variazione % sullo stesso periodo dell'anno precedente				
Anno 2020	*0,7%*	*4,6%*	*1,9%*	*6,3%*
Anno 2021	*14,3%*	*6,2%*	*0,4%*	*6,4%*
Anno 2022	*35,4%*	*19,5%*	*44,1%*	*26,7%*
Anno 2023	*14,8%*	*8,4%*	*10,4%*	*11,1%*
Anno 2024	*1,3%*	*7,6%*	*1,5%*	*4,4%*

GRAFICI ANNUALI – NUMERO LAVORATORI

GRAFICO 2.13 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

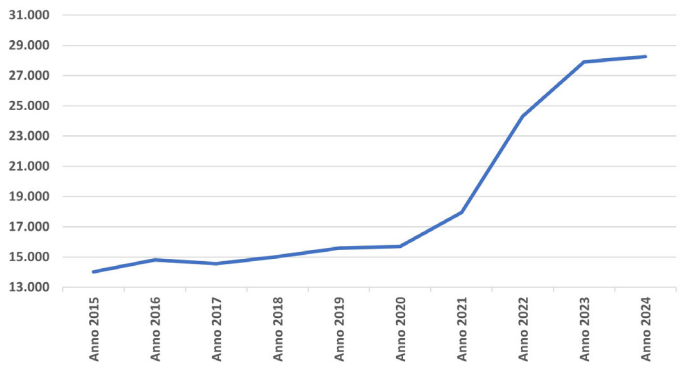


GRAFICO 2.14 PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

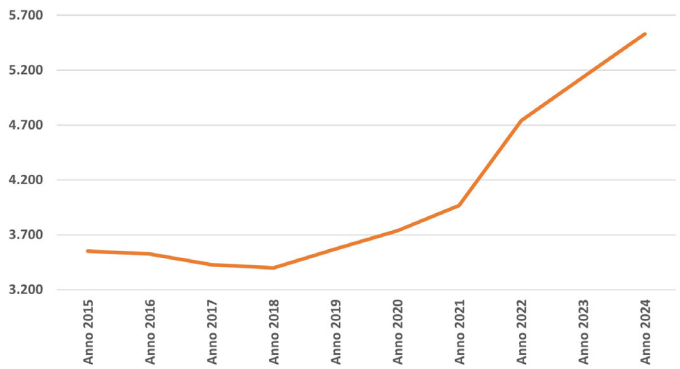


GRAFICO 2.15 PROVINCIA DI LODI

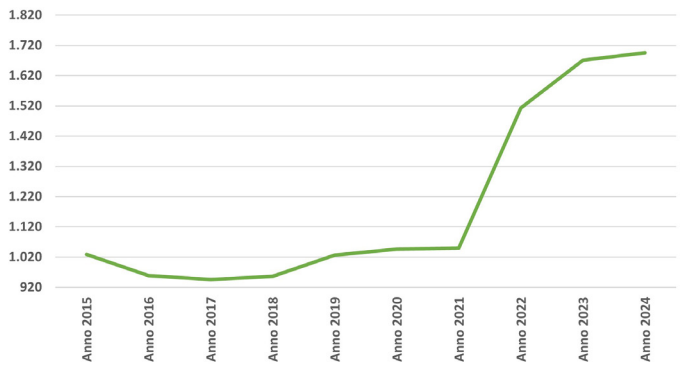
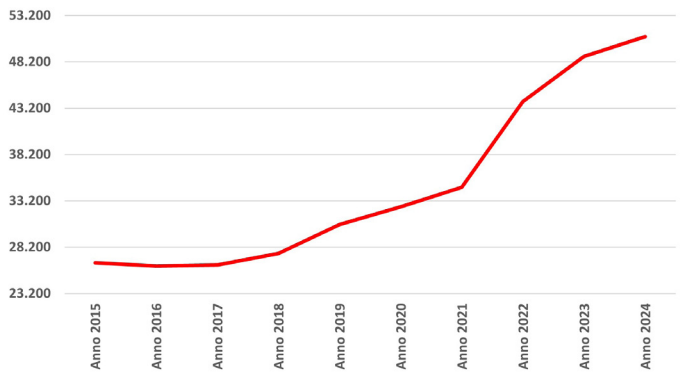


GRAFICO 2.16 GLOBALE*



** Globale comprende tutte le imprese iscritte che hanno sede amministrativa non solo nelle tre province (Città Metropolitana, Provincia di Monza e Brianza e Lodi) ma anche in altre province d'Italia, che comunque hanno operato nelle tre province considerate.*

Fonte: Elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Cap. 3
MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE
Volumi di compravendita di abitazioni

Significativa ripresa del mercato immobiliare residenziale nel quarto trimestre 2024 sia a livello nazionale sia nei territori analizzati dal Rapporto.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate-OMI, il numero di compravendite di abitazioni nel quarto trimestre 2024 aumenta in termini tendenziali a livello nazionale (+7,6%), più nei Comuni capoluoghi (+9,8%), rispetto ai Comuni non capoluoghi (+6.6%).

Anche nei Comuni capoluoghi e nei Comuni delle Province di Milano, Lodi e Monza e Brianza i volumi di compravendite di abitazioni sono aumentati in modo significativo nel quarto trimestre 2024 rispetto al trimestre precedente e rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, con l'eccezione, per la variazione tendenziale, del Comune di Lodi e dei Comuni della stessa Provincia.

La progressiva riduzione dei tassi di interesse sui mutui che si è manifestata nel corso dello scorso anno ha indotto sempre più famiglie ad accedere all'acquisto dell'abitazione.

Inoltre, il forte aumento di compravendite abitazioni di nuova costruzione, registrato nel quarto trimestre del 2024, è attribuibile, secondo l'Agenzia delle Entrate-OMI, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto "sismabonus acquisti", con il quale è stata riconosciuta una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari venduti direttamente dalle imprese di costruzioni a seguito di demolizioni e ricostruzioni di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

In particolare, nel **Comune di Milano** nel quarto trimestre 2024, con 7.692 compravendite di abitazioni, si registra un forte aumento rispetto al trimestre precedente (+51,9%) ed un incremento del 9,6% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Una variazione tendenziale positiva tra le più elevate nelle 8 grandi città metropolitane che registrano una variazione tendenziale media del +8,1%.

Tra le grandi città Milano registra la quota più bassa di acquisti prima casa (69,8%) contro una media del 75,7%. La quota di persone fisiche che acquistano casa a Milano con un mutuo ipotecario (48,3%) è leggermente superiore alla media delle altre grandi città (47,3%).

La quota di acquisti di nuove abitazioni a Milano (22,9%) è quasi doppia rispetto alla media delle altre grandi città (12,0%). Un primato che rischia di bloccarsi se non si risolvono i problemi di regolazione urbanistica che paralizzano il mercato delle nuove abitazioni a Milano.

Se si considera il numero complessivo di transazioni di abitazioni nel 2024 si registra una flessione del -3,4% rispetto all'anno precedente.

Positiva anche la dinamica che si registra nell'ultimo trimestre dello scorso anno nella **Città Metropolitana di Milano**, che in questo caso comprende anche i dati relativi al Comune di Monza e la relativa Provincia, al netto del Comune di Milano.

Nel quarto trimestre 2024 il numero di compravendite di abitazioni è aumentato del 36,5% rispetto al trimestre precedente e del 6% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Nell'intero 2024 il volume di transazioni ha un lieve incremento rispetto al 2023 (+0,3%).

Più negativa la dinamica che si registra nel quarto trimestre 2024 nei volumi di compravendita di abitazioni nel **Comune di Lodi** (+11,4% rispetto al trimestre precedente; -10,2% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente). Nel 2024 si registra una flessione del 5,2% del volume di transazioni di abitazioni rispetto al 2023.

Con riguardo alla **Provincia di Lodi** il numero di compravendite di abitazioni nel quarto trimestre 2024 si incrementa del 34,9% rispetto al trimestre precedente e cala del 0,8% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Il 2024 registra una flessione del 1,9% rispetto al 2023.

La ripresa del mercato immobiliare residenziale nel quarto trimestre 2024 viene confermato dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" svolto dalla Banca d'Italia presso gli agenti immobiliari con riguardo allo stesso periodo.

Il numero di transazioni intermediate è aumentato rispetto allo stesso periodo del 2023, lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto vicino ai minimi storici e i tempi di vendita si confermano molto contenuti.

Nel sondaggio di Banca d'Italia si mette in evidenza come si sono rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni per effetto della ripresa della domanda, che ha migliorato le condizioni di accesso al credito. Per contro, l'offerta di abitazioni rimane debole.

Quindi, senza un aumento significativo dell'offerta di abitazioni, soprattutto di nuova costruzione, la crescita della domanda è destinata a produrre tensioni sui prezzi, che si ripercuotono sulla capacità di accesso alla casa da parte delle famiglie.

Un rischio che sta diventando drammatico nel Comune di Milano, dove la paralisi delle procedure urbanistiche determinerà un forte squilibrio tra domanda e offerta di abitazioni.

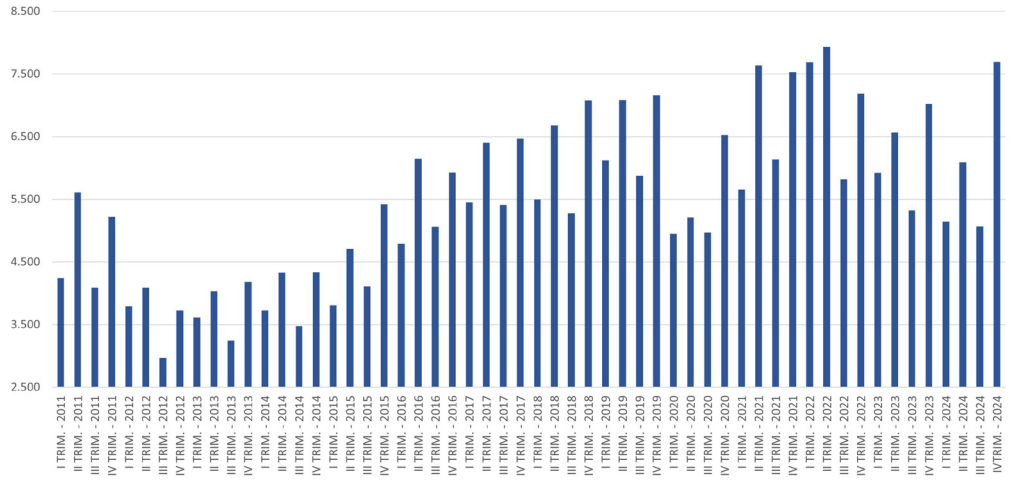
Tabella 3.1 VOLUMI DI COMPRAVENDITA - VALORI TRIMESTRALI

ZONA	IV TRIM. 2023	I TRIM. 2024	II TRIM. 2024	III TRIM. 2024	IV TRIM. 2024 (**)
Comune di Milano	7.020	5.141	6.087	5.066	7.692
Città Metropolitana di Milano e Provincia di Monza e Brianza (*)	11.984	8.781	11.327	9.303	12.701
Comune di Lodi	206	155	209	166	185
Provincia di Lodi	790	544	683	580	783
Variazione congiunturale	***Var. % IV TRIM. 2023 su III TRIM. 2023***	***Var. % I TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023***	***Var. % II TRIM. 2024 su I TRIM. 2024***	***Var. % III TRIM. 2024 su II TRIM. 2024***	***Var. % IV TRIM. 2024 su III TRIM. 2024***
Comune di Milano	*31,9%*	*-26,8%*	*18,4%*	*-16,8%*	*51,9%*
Città Metropolitana di Milano e Provincia di Monza e Brianza (*)	*31,9%*	*-26,7%*	*29,0%*	*-17,9%*	*36,5%*
Comune di Lodi	*34,6%*	*-24,8%*	*34,8%*	*-20,4%*	*11,4%*
Provincia di Lodi	*43,7%*	*-31,1%*	*25,5%*	*-15,0%*	*34,9%*
Variazione tendenziale	***Var. % IV TRIM. 2023 su IV TRIM. 2022***	***Var. % I TRIM. 2024 su I TRIM. 2023***	***Var. % II TRIM. 2024 su II TRIM. 2024***	***Var. % III TRIM. 2024 su III TRIM. 2023***	***Var. % IV TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023***
Comune di Milano	*-2,3%*	*-13,2%*	*-7,3%*	*-4,8%*	*9,6%*
Città Metropolitana di Milano e Provincia di Monza e Brianza (*)	*-1,9%*	*-9,7%*	*1,0%*	*2,4%*	*6,0%*
Comune di Lodi	*19,2%*	*-16,1%*	*-0,7%*	*8,6%*	*-10,2%*
Provincia di Lodi	*3,0%*	*-9,2%*	*-2,6%*	*5,6%*	*-0,8%*

(*) Il dato trimestrale pubblicato dall'OMI – Agenzia delle Entrate include la Città Metropolitana di Milano, escluso il Comune di Milano, e tutti i comuni della Provincia di Monza e Brianza incluso il Comune di Monza

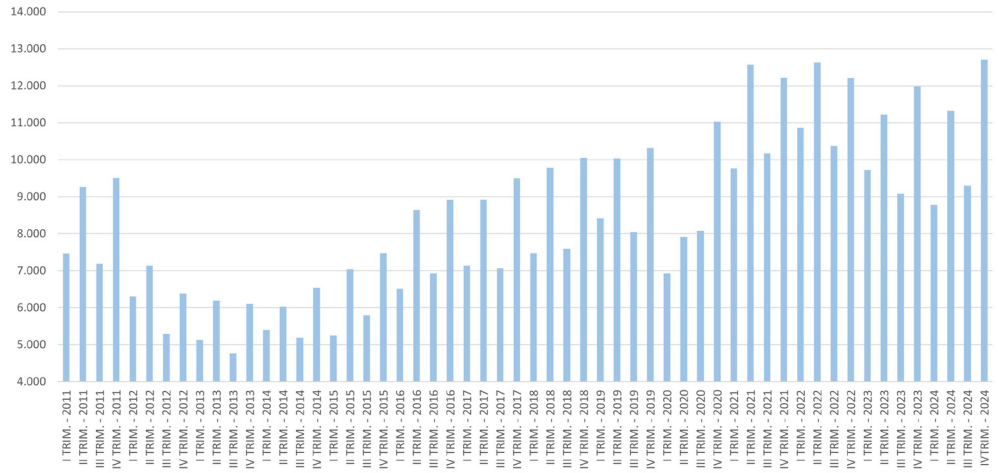
(**) Dati provvisori

Grafico 3.1 COMUNE DI MILANO (valori trimestrali)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Grafico 3.2 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO E PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA (*) (valori trimestrali)



(*) Il dato trimestrale pubblicato dall'OMI – Agenzia delle Entrate include la Città Metropolitana di Milano, escluso il Comune di Milano, e tutti i comuni della Provincia di Monza e Brianza incluso il Comune di Monza.

Grafico 3.3 COMUNE DI LODI (valori trimestrali)

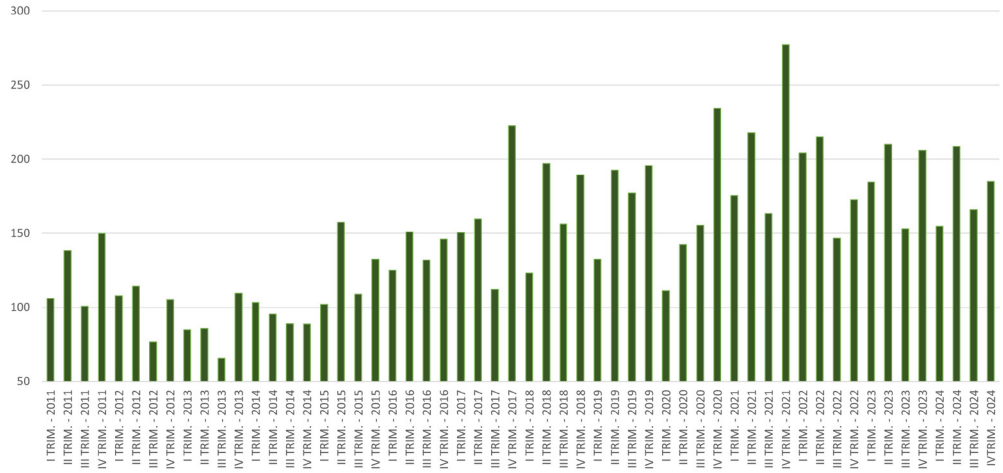
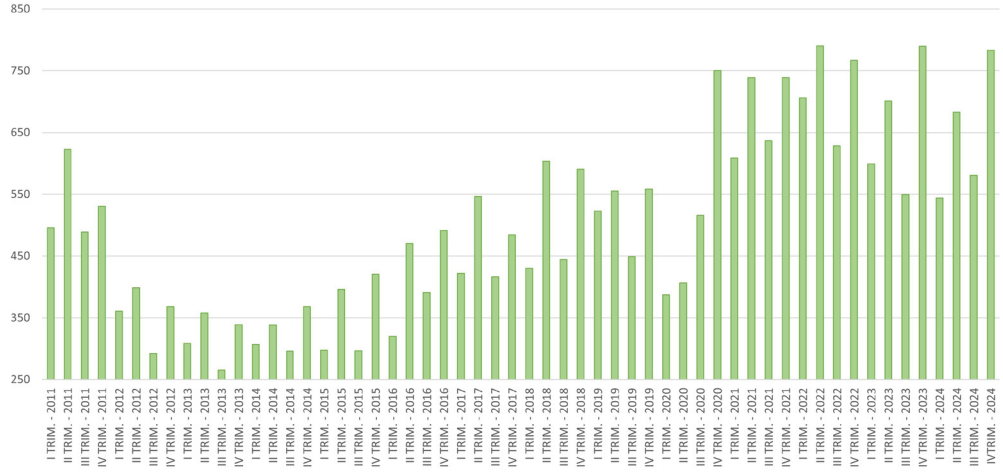


Grafico 3.4 PROVINCIA DI LODI (valori trimestrali)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Tabella 3.2 VOLUMI DI COMPRAVENDITA - VALORI TRIMESTRALI
Le grandi città

GRANDI CITTÀ	IV TRIM. 2023	I TRIM. 2024	II TRIM. 2024	III TRIM. 2024	IV TRIM. 2024	VAR.% IV TRIM. 2024 SU III TRIM. 2024	VAR.% IV TRIM. 2024 SU IV TRIM. 2023
ROMA	9.181	7.703	9.456	7.825	10.089	*28,9%*	*9,9%*
MILANO	7.020	5.141	6.087	5.066	7.692	*51,9%*	*9,6%*
TORINO	4.214	3.193	3.886	3.452	4.588	*32,9%*	*8,9%*
NAPOLI	2.150	1.868	2.154	1.625	2.121	*30,5%*	*-1,4%*
GENOVA	2.276	1.898	2.335	2.053	2.484	*21,0%*	*9,1%*
PALERMO	1.749	1.508	1.726	1.477	1.791	*21,3%*	*2,4%*
BOLOGNA	1.556	1.241	1.504	1.350	1.687	*25,0%*	*8,5%*
FIRENZE	1.318	1.137	1.225	1.053	1.409	*33,8%*	*7,0%*
TOTALE	29.463	23.689	28.373	23.900	31.860	*33,3%*	*8,1%*

Fonte: OMI - Agenzia delle Entrate

Tabella 3.3 QUOTA ACQUISTI PRIMA CASA, ACQUISTI CON MUTUO IPOTECARIO, ACQUISTI NUOVE ABITAZIONI
Le grandi città

GRANDI CITTÀ	Quota acquisti prima casa (% INC PC)	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO)	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC)
ROMA	84,5%	53,5%	13,4%
MILANO	69,8%	48,3%	22,9%
TORINO	73,1%	41,5%	7,2%
NAPOLI	67,3%	39,7%	1,4%
GENOVA	79,1%	39,6%	3,2%
PALERMO	64,8%	40,4%	1,9%
BOLOGNA	74,8%	50,2%	8,7%
FIRENZE	72,2%	46,5%	9,4%
TOTALE	**75,7%**	**47,3%**	**12,0%**

Fonte: OMI - Agenzia delle Entrate

Tabella 3.4 VOLUMI DI COMPRAVENDITA - VALORI ANNUALI PROVVISORI

ZONA	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Comune di Milano	26.232	21.650	26.949	28.617	24.832	23.987
Città Metropolitana di Milano (*)	36.818	33.955	44.725	46.052	42.003	42.112
Comune di Lodi	698	643	834	739	753	714
Provincia di Lodi	2.087	2.060	2.723	2.891	2.639*	2.590
Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
Comune di Milano	*7,0%*	*-17,5%*	*24,5%*	*6,2%*	*-13,2%*	*-3,4%*
Città Metropolitana di Milano (*)	*5,5%*	*-7,8%*	*31,7%*	*3,0%*	*-8,8%*	*0,3%*
Comune di Lodi	*4,8%*	*-7,9%*	*29,7%*	*-11,4%*	*1,9%*	*-5,2%*
Provincia di Lodi	*0,9%*	*-1,3%*	*32,2%*	*6,2%*	*-8,7%*	*-1,9%*

(*) Il dato pubblicato dall'OMI – Agenzia delle Entrate include la Città Metropolitana di Milano, escluso il Comune di Milano, e tutti i comuni della Provincia di Monza e Brianza incluso il Comune di Monza.
(**) Dati provvisori

Tabella 3.5 VOLUMI DI COMPRAVENDITA - VALORI ANNUALI

ZONA	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Comune di Milano	14.575	15.068	15.866	18.042	21.922	23.720	24.526	26.232	21.650	26.949	28.617	24.832
Comune di Monza	1.125	1.005	1.112	1.332	1.545	1.606	1.721	1.946	1.754	2.197	2.165	2.161
Comune di Lodi	404	346	376	501	554	645	666	698	643	834	739	753
Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
Comune di Milano		3,4%	5,3%	13,7%	21,5%	8,2%	3,4%	7,0%	-17,5%	24,5%	6,2%	-13,2%
Comune di Monza		-10,7%	10,6%	19,8%	16,0%	3,9%	7,2%	13,0%	-9,9%	25,3%	-1,4%	-0,2%
Comune di Lodi		-14,4%	8,9%	33,0%	10,6%	16,4%	3,3%	4,8%	-7,9%	29,6%	-11,4%	2,0%
Città Metropolitana di Milano	16.931	15.373	15.754	17.260	21.162	22.217	24.048	24.996	23.238	30.323	31.503	28.622*
Provincia di Monza e Brianza	7.054	5.811	6.281	6.955	8.288	8.788	9.138	9.877	8.963	12.204	12.411	11.224*
Provincia di Lodi	1.419	1.271	1.309	1.411	1.672	1.870	2.069	2.087	2.060	2.723	2.891	2.639*
Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
Città Metropolitana di Milano		-9,2%	2,5%	9,6%	22,6%	5,0%	8,2%	3,9%	-7,0%	30,5%	3,9%	-9,1%
Provincia di Monza e Brianza		-17,6%	8,1%	10,7%	19,2%	6,0%	4,0%	8,1%	-9,3%	36,2%	1,7%	-9,6%
Provincia di Lodi		-10,4%	3,0%	7,8%	18,5%	11,8%	10,6%	0,9%	-1,3%	32,2%	6,2%	-8,7%

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Grafico 3.5 COMUNE DI MILANO

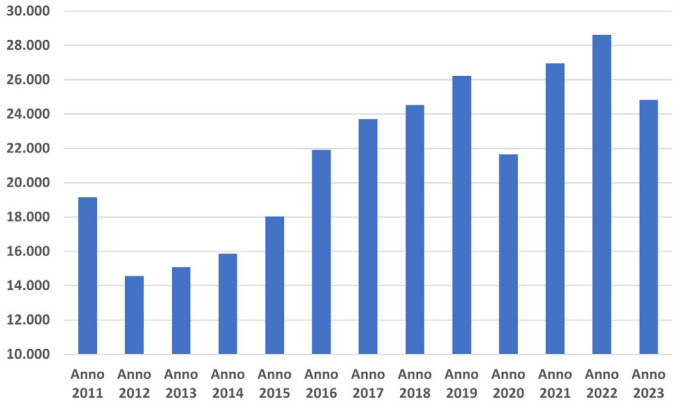


Grafico 3.6 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

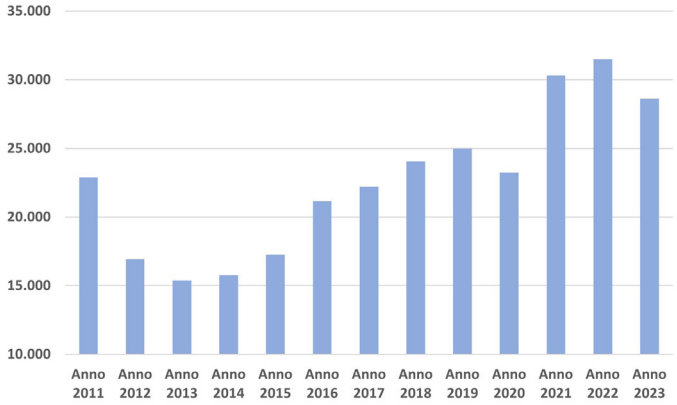


Grafico 3.7 COMUNE DI MONZA

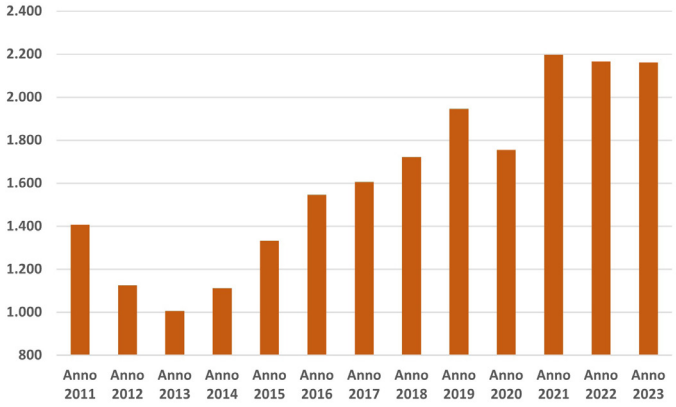


Grafico 3.8 PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

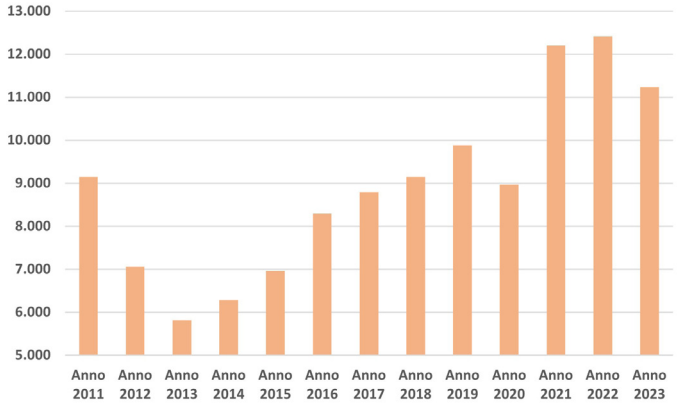


Grafico 3.9 COMUNE DI LODI

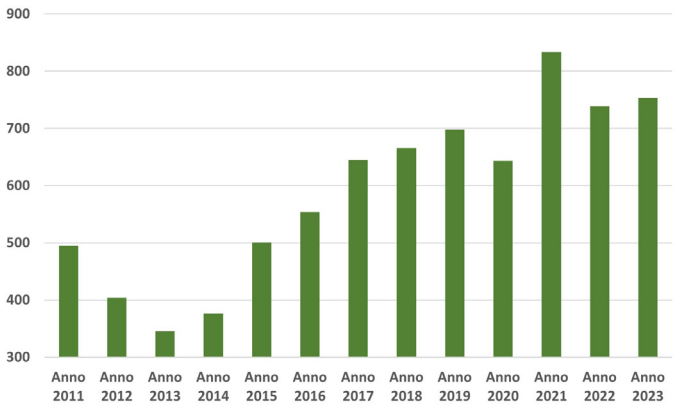
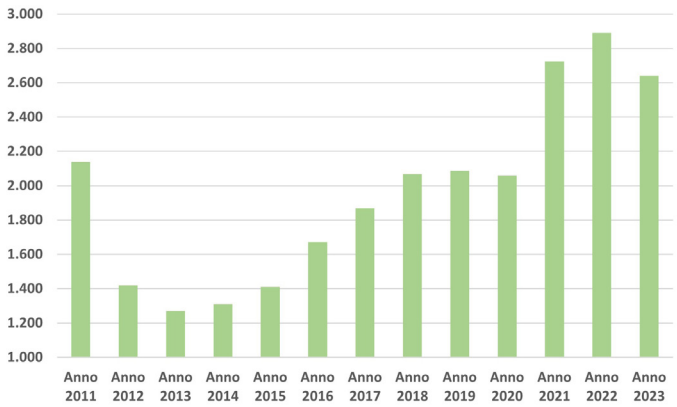


Grafico 3.10 PROVINCIA DI LODI



Prezzi di acquisto delle abitazioni

In tutte le economie di mercato il prezzo di un bene è il punto di incontro tra domanda e offerta. Più aumenta la domanda, a parità di offerta, i prezzi salgono.

Nel mercato immobiliare i numeri indice dei prezzi di acquisto delle abitazioni registrati dall'Istat sono un indicatore sintetico delle tendenze del mercato.

I dati sono registrati a livello nazionale, per area territoriale e per grandi comuni e sono aggiornati al quarto trimestre 2024.

La pressione della domanda sul mercato immobiliare, ormai in atto da alcuni anni, ha fatto crescere il livello dei prezzi delle abitazioni.

L'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) a livello nazionale nel quarto trimestre 2024 registra una variazione tendenziale del +4,5%, sintesi di un forte aumento dei prezzi delle nuove abitazioni (+9,4%) ed una crescita più contenuta dei prezzi delle abitazioni esistenti (+3,4%).

L'indice dei prezzi medi per l'intero 2024 aumenta del 3,2%, con un tasso di crescita superiore all'anno precedente. L'incremento più marcato si registra per le abitazioni nuove (+7,9%) mentre per le abitazioni esistenti la crescita si assesta al 2,2%.

Nella media 2024, i prezzi delle abitazioni risultano in aumento in tutte le ripartizioni geografiche, con tassi di crescita più marcati nel Nord est e nel Sud e Isole (+3,7% per entrambe) e più moderati nel Nord ovest (+3,1%) e nel Centro (+2,5%). In particolare nel Nord ovest la dinamica tendenziale dei prezzi delle abitazioni nuove si attesta a +7,5% (da +8,5% nel 2023), a fronte del +2,1% registrato per quelle esistenti (era +0,5% nell'anno precedente).

Nel Comune di Milano, nel quarto trimestre 2024, si registra un aumento su base annua dei prezzi delle abitazioni del 3,8% (in rallentamento rispetto al +7,0% del terzo trimestre). In particolare i prezzi delle abitazioni nuove crescono su base annua del 6,8%, in forte rallentamento rispetto al 25,8% registrato nel terzo trimestre, mentre i prezzi delle abitazioni esistenti registrano su base annua un incremento del 3,0%, in leggero aumento rispetto a quanto registrato nel trimestre precedente,

Se si considera l'aumento medio annuo per l'intero 2024, questo è stato pari a 5,2% e Milano registra per l'ottavo anno consecutivo un incremento dei prezzi delle abitazioni, seppur con un tasso di crescita in leggera diminuzione rispetto all'anno precedente.

Questa dinamica è il risultato sia dell'aumento dei prezzi delle nuove abitazioni (+12,5% da +10,6% nel 2023) sia dell'aumento dei prezzi delle abitazioni esistenti con un tasso di crescita più moderato (+2,7% da 4,3% nel 2023).

Il forte aumento della domanda di abitazioni a Milano ha esercitato una forte pressione sui prezzi in mancanza di un'offerta adeguata, che si evidenzia nel confronto con altri grandi comuni metropolitani.

Nell'ultimo Rapporto di marzo 2025 l'Istat mette a confronto l'indice dei prezzi delle abitazioni dal 2010 al 2024 per i grandi Comuni di Torino, Roma e Milano.

Per Torino la variazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni, nel periodo considerato, risulta negativa, soprattutto per effetto del calo dei prezzi delle abitazioni esistenti. A Roma la variazione risulta negativa sia per le abitazioni esistenti e nuove.

A Milano, nel periodo considerato, si registra un forte incremento dei prezzi delle abitazioni (+30%), sia per la componente abitazioni nuove (+40,2%) sia per la componente abitazioni esistenti (+26,7%).

La rilevante crescita dei prezzi delle abitazioni a Milano deriva dalla scarsità di offerta a fronte di un aumento consistente della popolazione negli ultimi anni e le previsioni demografiche indicano che crescerà ancora.

Da qui la necessità di aumentare l'offerta di abitazioni in grado di soddisfare le nuove esigenze della società che sono fortemente mutate per struttura della popolazione, stili di vita, nuovi modelli di approccio del vivere contemporaneo e livelli di reddito.

Ma la paralisi amministrativa urbanistica, che sta bloccando numerosi interventi di edilizia nuova e disincentivando nuove iniziative di sviluppo, sta certamente aggravando le tensioni sul mercato danneggiando lo sviluppo della città.

Grafico 3.11 INDICE DEI PREZZI TRIMESTRALI DELLE ABITAZIONI DEL COMUNE DI MILANO (IPAB)

(base I trimestre 2015 =100)

Aggiornamento IV trimestre 2024

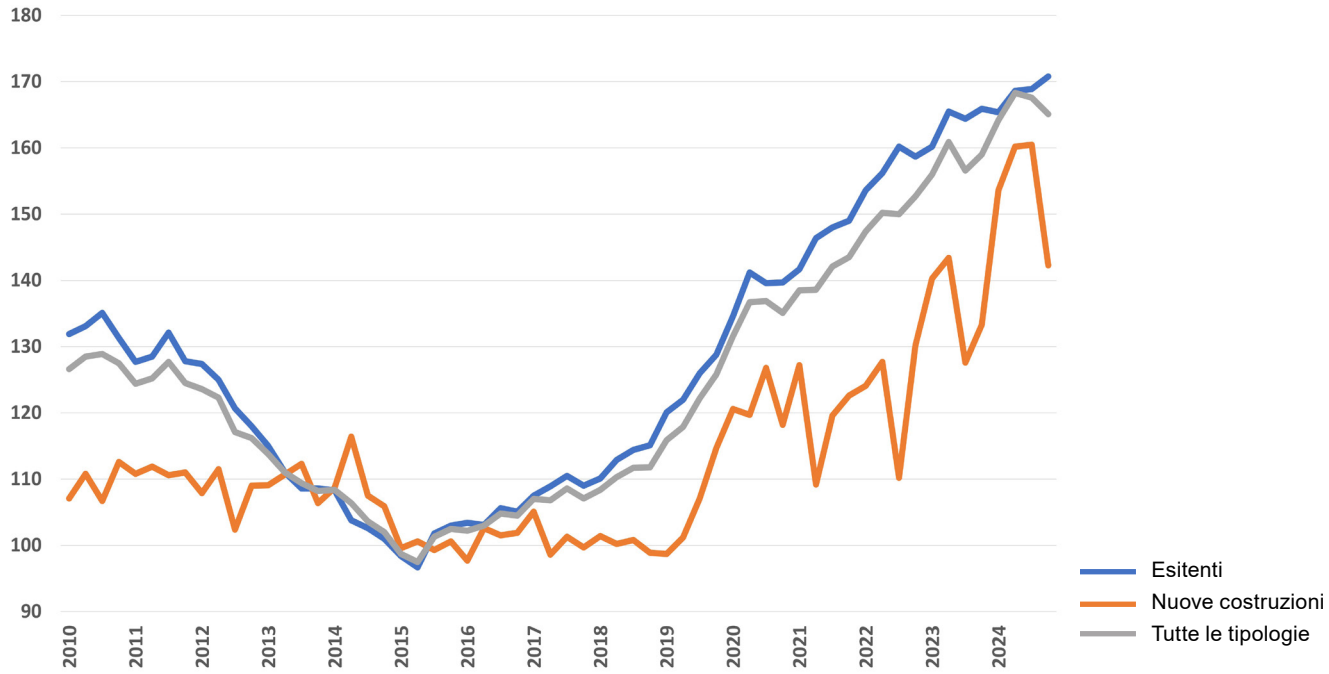


Tabella 3.6 INDICE DEI PREZZI TRIMESTRALI IPAB

Comune di Milano

	I TRIM. 2024	*II TRIM. 2024*	*III TRIM. 2024*	*IV TRIM. 2024*
Esistenti	165	*168,6*	*168,9*	*170,8*
Nuove costruzioni	154	*160,2*	*160,5*	*142,3*
Tutte le tipologie	**164**	***168,3***	***167,6***	***165,1***
Variazione congiunturale	***Var. % I TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023***	***Var. % II TRIM. 2024 su I TRIM. 2024***	***Var. % III TRIM. 2024 su II TRIM. 2024***	***Var. % IV TRIM. 2024 su III TRIM. 2024***
Esistenti	*-0,3%*	*1,9%*	*0,2%*	*1,1%*
Nuove costruzioni	*15,2%*	*4,3%*	*0,2%*	*-11,3%*
Tutte le tipologie	***3,3%***	***2,5%***	***-0,4%***	***-1,5%***
Variazione tendenziale	***Var. % I TRIM. 2024 su I TRIM. 2023***	***Var. % II TRIM. 2024 su II TRIM. 2023***	***Var. % III TRIM. 2024 su III TRIM. 2023***	***Var. % IV TRIM. 2024 su IV TRIM. 2023***
Esistenti	*3,2%*	*1,9%*	*2,7%*	*3,0%*
Nuove costruzioni	*9,5%*	*11,7%*	*25,8%*	*6,8%*
Tutte le tipologie	***5,3%***	***4,6%***	***7,0%***	***3,8%***

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati ISTAT

Tabella 3.7 INDICE DEI PREZZI ANNUALI IPAB
Comune di Milano (*)

PERIODO	TOTALE		ABITAZIONI NUOVE		ABITAZIONI ESISTENTI	
	Indici	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni tendenziali
Anno 2017	107,4	+3,6	101,2	+0,2	109,0	+4,5
Anno 2018	110,6	+3,0	100,3	-0,8	113,1	+3,8
Anno 2019	120,5	+9,0	105,4	+5,1	124,2	+9,8
Anno 2020	135,1	+12,1	121,4	+15,1	138,8	+11,7
Anno 2021	140,7	+4,1	119,7	-1,4	146,3	+5,4
Anno 2022	150,1	+6,7	123,1	+2,8	157,2	+7,5
Anno 2023	158,1	5,4	136,2	10,6	164	4,3
Anno 2024	166,3	5,2	153,2	12,5	168,4	2,7

(*) Il dato medio per l'anno 2024 è provvisorio

Fonte: elaborazioni ISTAT

Tabella 3.8 INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI PER ALCUNI GRANDI COMUNI
Variazioni percentuali rispetto al 2010 (2024/2010) (*)

RIPARTIZIONE	TOTALE	ABITAZIONI NUOVE	ABITAZIONI ESISTENTI
Torino	-13,4	12,5	-17,2
Milano	30	40,2	26,7
Roma	-20,6	-5,5	-23,4
ITALIA	-5,4	30,1	-15

(*) Il dato relativo all'anno 2024 è provvisorio

Fonte: elaborazioni ISTAT

Grafico 3.12 INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI - NUOVE

Aggiornamento IV trimestre 2024

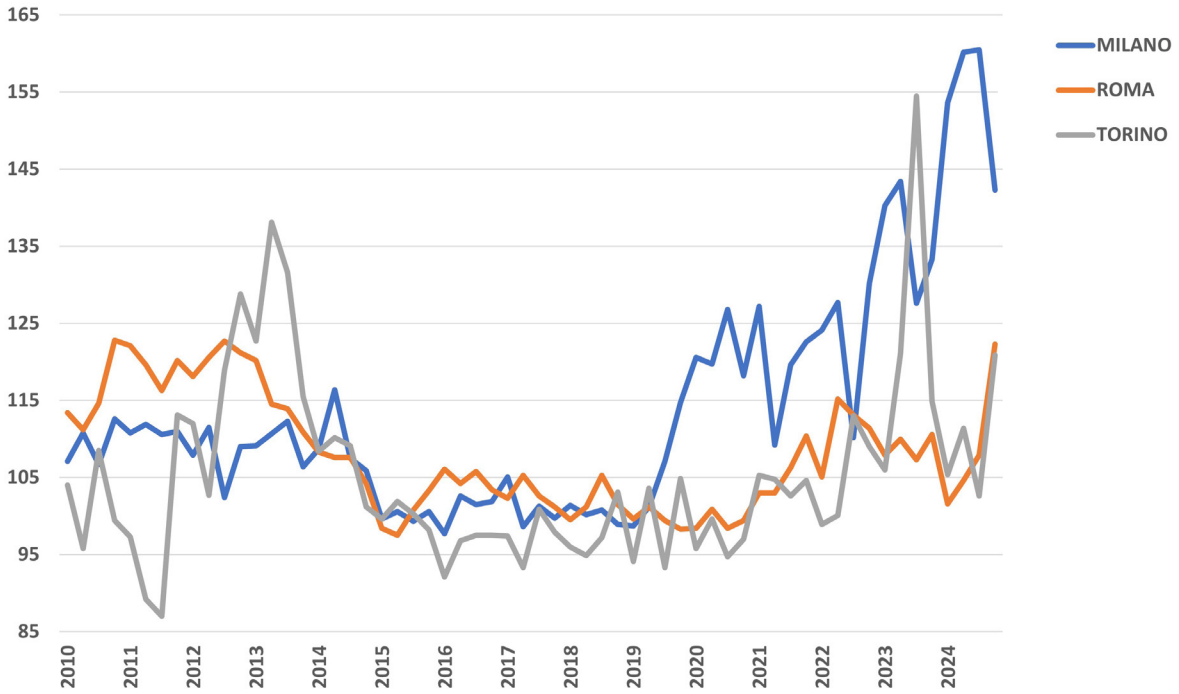
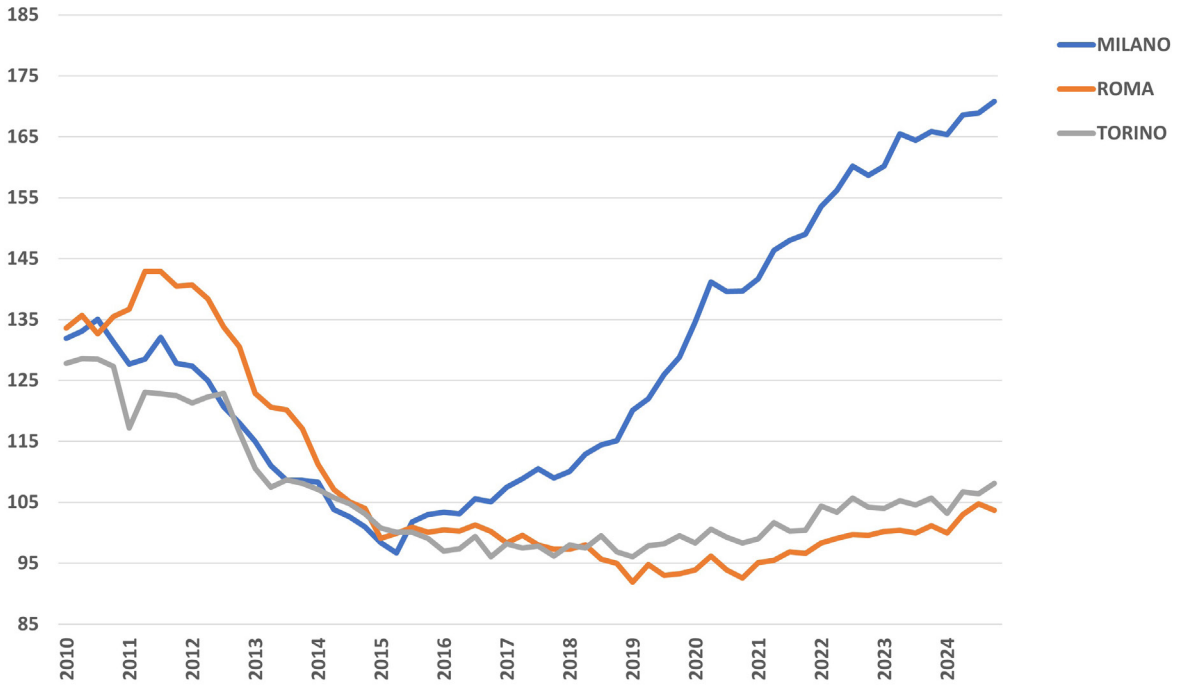


Grafico 3.13 INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI - ESISTENTI

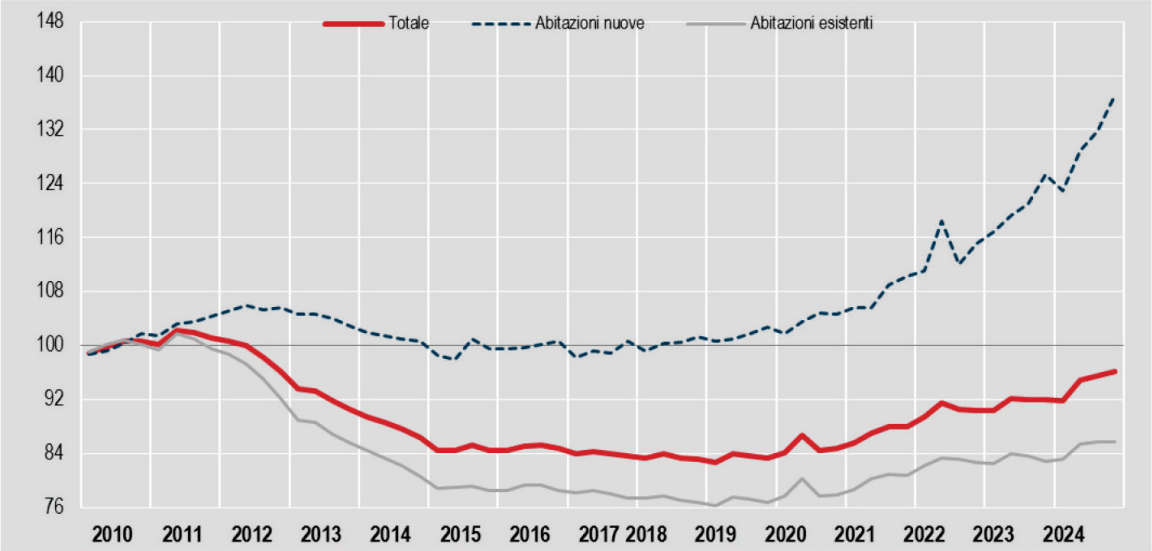
Aggiornamento IV trimestre 2024



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati ISTAT

Grafico 3.14 INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI ITALIA (IPAB)

I trimestre 2010 - IV trimestre 2024 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
(b) I dati del quarto trimestre 2024 sono provvisori.

Fonte: ISTAT

Cap. 4
BANDI E PROCEDURE DI GARA PER LAVORI PUBBLICI

In un'analisi congiunturale di settore un profilo importante da approfondire è la domanda pubblica presente sul mercato. Nel settore delle costruzioni un indicatore delle tendenze di questo comparto è rappresentato dai bandi di lavori pubblici e dalle diverse procedure che attivano investimenti in infrastrutture da parte di committenze pubbliche.

Per cercare di cogliere le tendenze in atto nel settore si sono utilizzate le informazioni presenti nella banca dati dell'Anac, istituzione che raccoglie tutte le segnalazioni su procedure di gara, con la pubblicazione di bandi o senza, per la realizzazione di lavori pubblici da parte di committenze soggette all'applicazione del Codice dei contratti pubblici. Naturalmente l'attivazione di procedure per la realizzazione di lavori pubblici non assicura la concreta realizzazione di tali investimenti ma, certamente, rappresenta un indicatore significativo della domanda pubblica attivata.

Per comprendere il profilo di tale domanda sono stati considerati i bandi pubblicati e le procedure attivate per lavori di importo sopra e sotto la soglia comunitaria (5.350.000 €), a partire da 40.000 €, per le Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza. Le caratteristiche delle informazioni analizzate presentano dati molto granulari con forti oscillazioni nei mesi considerati e, pertanto, le tendenze sono state rappresentate nei grafici con medie mobili di valori trimestrali.

È elevata la massa di informazioni presenti nella banca dati dell'Anac e pertanto, con riguardo ai valori assoluti per importi e numero di bandi e procedure di gara, vi possono essere degli sfridi e delle duplicazioni, ma rappresentano in modo chiaro le tendenze e l'entità della domanda pubblica attivata.

L'Anac aggiorna periodicamente la propria banca dati e pertanto vi possono essere degli aggiornamenti nelle serie storiche riportate rispetto ai precedenti Rapporti Congiunturali.

I dati relativi al 2024 indicano una drastica riduzione del valore complessivo dei bandi e delle procedure di gara rispetto al 2023 in tutti i territori analizzati dal Rapporto.

Una drastica riduzione che viene dopo il forte aumento degli importi messi in gara nel 2023.

Una crescita che ha caratterizzato l'importo complessivo dei lavori sia sotto soglia sia sopra soglia, con un'intensità di crescita maggiore per i primi.

I dati rilevati nel 2024 risultano più che dimezzati rispetto al 2023.

In particolare, il valore complessivo della domanda pubblica nella **Città Metropolitana di Milano**, che nel 2023 aveva superato l'importo di 6,8 miliardi, di cui 1,8 miliardi di bandi sotto soglia e 5 miliardi sopra soglia, nel 2024 registra un importo complessivo di 2,7 miliardi, con una riduzione del 59,3%.

Da notare che nel quarto trimestre 2024 si è registrato un forte recupero degli importi messi in gara, soprattutto nei bandi sopra soglia, per un importo complessivo di 1,1 miliardi, ma non ha invertito la tendenza di fondo registrata lo scorso anno.

Stessa dinamica per gli importi messi in gara dalla **Provincia di Monza e Brianza**: nel 2023 ammontavano a 251 milioni, nel 2024 scendono a 91 milioni, con una riduzione del 63,7%.

Anche nella **Provincia di Lodi** si registra una forte riduzione degli importi complessivi messi in gara, che passano da 115 milioni del 2023 ai 49 milioni del 2024, con una riduzione del 56,9%.

Non vi è dubbio che la spinta ad accelerare i processi decisionali per attivare gli investimenti previsti dal PNRR, che si è estesa anche agli interventi fuori da tale perimetro, abbia incrementato la domanda pubblica di lavori pubblici negli ultimi due anni trovando un picco nel corso del 2023 (6,8 miliardi nella Provincia di Milano; 251 milioni nella Provincia di Monza e Brianza; 115 milioni nella Provincia di Lodi). Ed è fisiologico che nel 2024 si sia registrata una riduzione degli importi messi in gara.

Ma l'entità del fenomeno lascia prevedere il rischio di un drastico ridimensionamento e di una mancanza di continuità della domanda pubblica nei prossimi mesi ed anni.

Tabella 4.1 DATI TRIMESTRALI - Città Metropolitana di Milano

TRIMESTRE	IMPORTO			NUMERO		
	Totale bandi	*Bandi sotto soglia*	*Bandi sopra soglia*	*Totale Bandi*	*Bandi sotto soglia*	*Bandi sopra soglia*
IV TRIM. - 2021	1.076.526.370 €	178.173.537 €	898.352.833 €	376	338	38
I TRIM. - 2022	676.663.921 €	195.504.253 €	481.159.669 €	277	251	26
II TRIM. - 2022	628.450.648 €	183.247.902 €	445.202.746 €	313	288	25
III TRIM. - 2022	1.576.385.314 €	277.885.127 €	1.298.500.186 €	384	362	22
IV TRIM. - 2022	1.802.728.603 €	304.202.536 €	1.498.526.067 €	537	502	35
I TRIM. - 2023	1.785.074.551 €	669.737.513 €	1.115.337.038 €	1.073	1.023	50
II TRIM. - 2023	2.179.457.485 €	601.366.245 €	1.578.091.240 €	1.014	970	44
III TRIM. - 2023	1.995.038.393 €	294.205.387 €	1.700.833.005 €	609	585	24
IV TRIM. - 2023	824.046.290 €	208.326.735 €	615.719.556 €	447	415	32
I TRIM. - 2024	375.666.470 €	140.766.204 €	234.900.266 €	320	305	15
II TRIM. - 2024	928.042.643 €	79.825.235 €	848.217.408 €	248	233	15
III TRIM. - 2024	298.420.123 €	106.414.305 €	192.005.818 €	604	586	18
IV TRIM. - 2024	1.142.855.173 €	208.075.619 €	934.779.555 €	1.032	1.011	21
			variazione percentuale su stesso periodo dell'anno precedente			
I TRIM. - 2024	*-79,0%*	*-79,0%*	*-78,9%*	*-70,2%*	*-70,2%*	*-70,0%*
II TRIM. - 2024	*-57,4%*	*-86,7%*	*-46,3%*	*-75,5%*	*-76,0%*	*-65,9%*
III TRIM. - 2025	*-85,0%*	*-63,8%*	*-88,7%*	*-0,8%*	*0,2%*	*-25,0%*
IV TRIM. - 2024	*38,7%*	*-0,1%*	*51,8%*	*69,5%*	*72,8%*	*-12,5%*

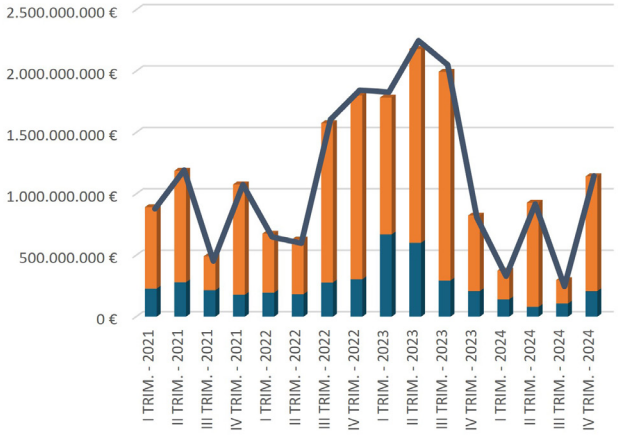


Grafico 4.1
IMPORTO DI BANDI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

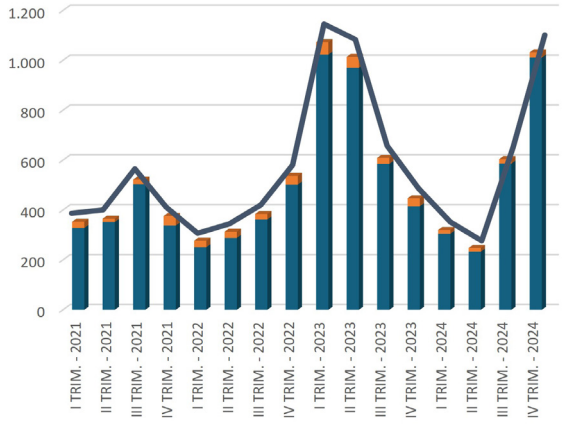


Grafico 4.2
NUMERO DI BANDI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Dns: dato non significativo*

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati ANAC

Tabella 4.2 DATI TRIMESTRALI - Provincia di Monza e Brianza

TRIMESTRE	IMPORTO			NUMERO		
	Totale bandi	Bandi sotto soglia	Bandi sopra soglia	Totale Bandi	Bandi sotto soglia	Bandi sopra soglia
IV TRIM. - 2021	30.913.915 €	30.913.915 €	0 €	44	44	0
I TRIM. - 2022	53.242.586 €	36.214.513 €	17.028.072 €	57	56	1
II TRIM. - 2022	102.236.003 €	17.398.746 €	84.837.258 €	73	71	2
III TRIM. - 2022	24.507.545 €	24.507.545 €	0 €	83	83	0
IV TRIM. - 2022	43.447.365 €	27.964.027 €	15.483.338 €	106	105	1
I TRIM. - 2023	51.787.380 €	45.311.353 €	6.476.027 €	66	65	1
II TRIM. - 2023	97.521.150 €	76.066.144 €	21.455.006 €	161	158	3
III TRIM. - 2023	45.088.237 €	39.678.006 €	5.410.230 €	105	104	1
IV TRIM. - 2023	56.440.669 €	34.654.703 €	21.785.965 €	110	108	2
I TRIM. - 2024	10.909.314 €	711.032 €	10.198.282 €	6	5	1
II TRIM. - 2024	7.319.276 €	7.319.276 €	0 €	60	60	0
III TRIM. - 2024	41.515.629 €	12.399.860 €	29.115.769 €	170	168	2
IV TRIM. - 2024	31.430.392 €	31.430.392 €	0 €	343	343	0
			variazione percentuale su stesso periodo dell'anno precedente			
I TRIM. - 2024	*-78,9%*	*-98,4%*	*57,5%*	*-90,9%*	*-92,3%*	*0,0%*
II TRIM. - 2024	*-92,5%*	*-90,4%*	*-100,0%*	*-62,7%*	*-62,0%*	*-100,0%*
III TRIM. - 2024	*-7,9%*	*-68,7%*	*438,2%*	*61,9%*	*61,5%*	*100,0%*
IV TRIM. - 2024	*-44,3%*	*-9,3%*	*-100,0%*	*226,7%*	*229,8%*	*-100,0%*

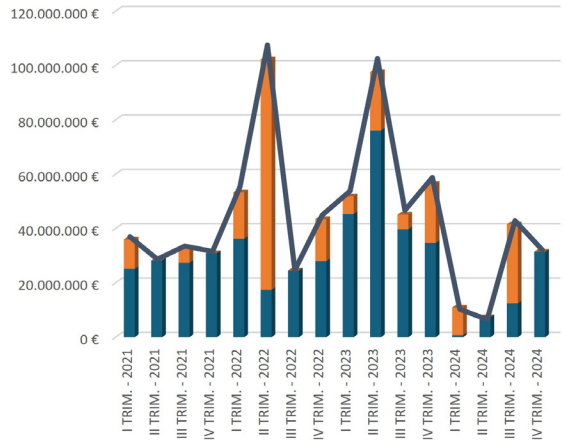


Grafico 4.3
IMPORTO DI BANDI PER LA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

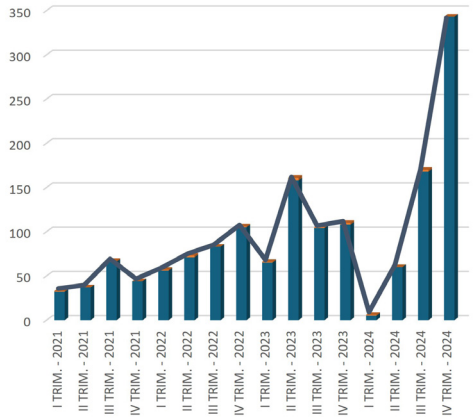


Grafico 4.4
NUMERO DI BANDI PER LA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Dns: dato non significativo*

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati ANAC

Tabella 4.3 DATI TRIMESTRALI - Provincia di Lodi

TRIMESTRE	IMPORTO			NUMERO		
	Totale bandi	Bandi sotto soglia	Bandi sopra soglia	Totale Bandi	Bandi sotto soglia	Bandi sopra soglia
IV TRIM. - 2021	6.096.372 €	6.096.372 €	0 €	51	51	0
I TRIM. - 2022	8.423.097 €	8.423.097 €	0 €	20	20	0
II TRIM. - 2022	11.141.529 €	11.141.529 €	0 €	48	48	0
III TRIM. - 2022	11.859.232 €	11.859.232 €	0 €	81	81	0
IV TRIM. - 2022	18.020.795 €	18.020.795 €	0 €	48	48	0
I TRIM. - 2023	24.977.761 €	7.799.678 €	17.178.084 €	30	29	1
II TRIM. - 2023	23.420.972 €	23.420.972 €	0 €	62	62	0
III TRIM. - 2023	30.142.793 €	19.951.657 €	10.191.136 €	72	71	1
IV TRIM. - 2023	36.275.914 €	25.823.596 €	10.452.318 €	61	60	1
I TRIM. - 2024	13.985.248 €	25.148 €	13.960.100 €	5	4	1
II TRIM. - 2024	6.107.586 €	6.107.586 €	0 €	61	61	0
III TRIM. - 2024	8.945.601 €	8.945.601 €	0 €	145	145	0
IV TRIM. - 2024	20.404.683 €	10.342.153 €	10.062.530 €	222	221	1
	variazione percentuale su stesso periodo dell'anno precedente					
I TRIM. - 2024	*-44,0%*	*-99,7%*	*-18,7%*	*-83,3%*	*-86,2%*	*0,0%*
II TRIM. - 2024	*-73,9%*	*-73,9%*	*Dns**	*-1,6%*	*-1,6%*	*Dns**
III TRIM. - 2024	*-70,3%*	*-55,2%*	*-100,0%*	*101,4%*	*104,2%*	*-100,0%*
IV TRIM. - 2024	*-43,8%*	*-60,0%*	*-3,7%*	*263,9%*	*268,3%*	*0,0%*

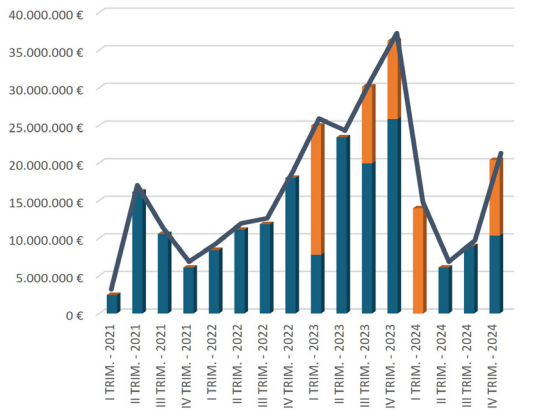


Grafico 4.5
IMPORTO DI BANDI PER LA PROVINCIA DI LODI

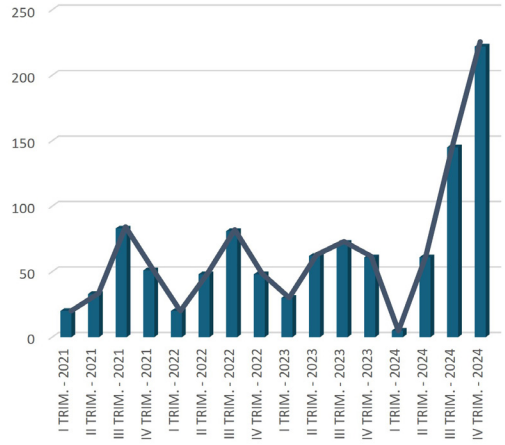


Grafico 4.6
NUMERO DI BANDI PER LA PROVINCIA DI LODI

Dns: dato non significativo*

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati ANAC

Tabella 4.4 DATI ANNUALI - Città Metropolitana di Milano

ANNO	IMPORTO			NUMERO		
	Totale bandi	*Bandi sotto soglia*	*Bandi sopra soglia*	*Totale Bandi*	*Bandi sotto soglia*	*Bandi sopra soglia*
Anno 2017	1.322.772.310 €	644.395.769 €	678.376.541 €	1.057	1.016	41
Anno 2018	3.271.387.830 €	944.203.103 €	2.327.184.727 €	1.422	1.317	105
Anno 2019	4.205.069.317 €	895.810.075 €	3.309.259.242 €	1.555	1.448	107
Anno 2020	5.372.468.535 €	884.594.347 €	4.487.874.188 €	1.692	1.586	106
Anno 2021	3.649.389.774 €	901.867.236 €	2.747.522.538 €	1.616	1.522	94
Anno 2022	4.684.228.486 €	960.839.818 €	3.723.388.668 €	1.511	1.403	108
Anno 2023	6.783.616.719 €	1.773.635.880 €	5.009.980.839 €	3.143	2.993	150
Anno 2024	2.744.984.409 €	535.081.363 €	2.209.903.046 €	2.204	2.135	69
			variazione percentuale dello stesso periodo dell'anno precedente			
Anno 2021	*-32,1%*	*2,0%*	*-38,8%*	*-4,5%*	*-4,0%*	*-11,3%*
Anno 2022	*28,4%*	*6,5%*	*35,5%*	*-6,5%*	*-7,8%*	*14,9%*
Anno 2023	*44,8%*	*84,6%*	*34,6%*	*108,0%*	*113,3%*	*38,9%*
Anno 2024	*-59,5%*	*-69,8%*	*-55,9%*	*-29,9%*	*-28,7%*	*-54,0%*

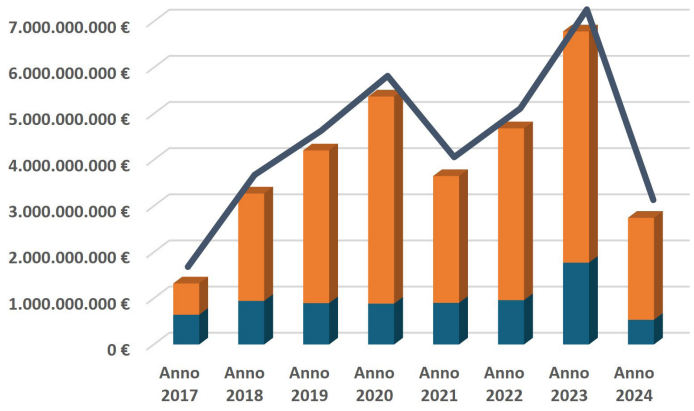


Grafico 4.7
IMPORTO DI BANDI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

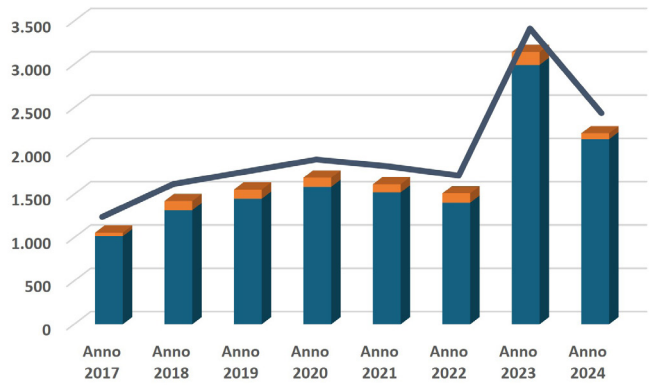


Grafico 4.8
NUMERO DI BANDI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati ANAC

Tabella 4.5 DATI ANNUALI - Provincia di Monza e Brianza

ANNO	IMPORTO			NUMERO		
	Totale bandi	*Bandi sotto soglia*	*Bandi sopra soglia*	Totale bandi	*Bandi sotto soglia*	*Bandi sopra soglia*
Anno 2017	70.451.745 €	63.591.745 €	6.860.000 €	130	129	1
Anno 2018	85.906.854 €	85.906.854 €	0 €	117	117	0
Anno 2019	103.886.934 €	85.138.401 €	18.748.533 €	148	145	3
Anno 2020	107.626.300 €	101.575.254 €	6.051.046 €	175	174	1
Anno 2021	127.828.395 €	111.628.395 €	16.200.000 €	181	179	2
Anno 2022	223.433.499 €	106.084.832 €	117.348.668 €	319	315	4
Anno 2023	250.837.436 €	195.710.207 €	55.127.229 €	442	435	7
Anno 2024	91.174.611 €	51.860.559 €	39.314.052 €	579	576	3
	variazione percentuale dello stesso periodo dell'anno precedente					
Anno 2021	*18,8%*	*9,9%*	*167,7%*	*3,4%*	*2,9%*	*100,0%*
Anno 2022	*74,8%*	*-5,0%*	*624,4%*	*76,2%*	*76,0%*	*100,0%*
Anno 2023	*12,3%*	*84,5%*	*-53,0%*	*38,6%*	*38,1%*	*75,0%*
Anno 2024	*-63,7%*	*-73,5%*	*-28,7%*	*31,0%*	*32,4%*	*-57,1%*

Dns: dato non significativo*

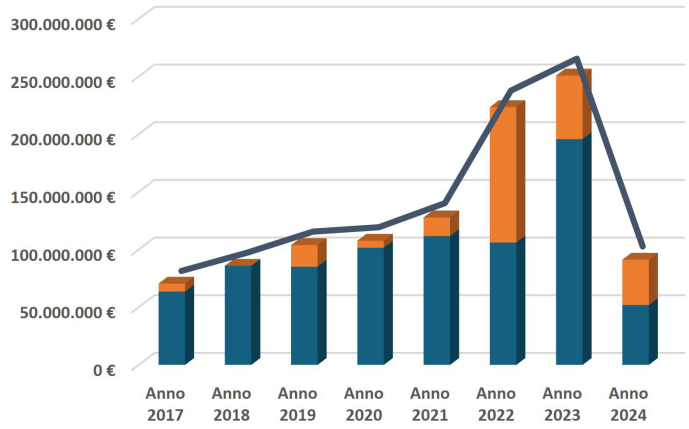


Grafico 4.9
IMPORTO DI BANDI PER LA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

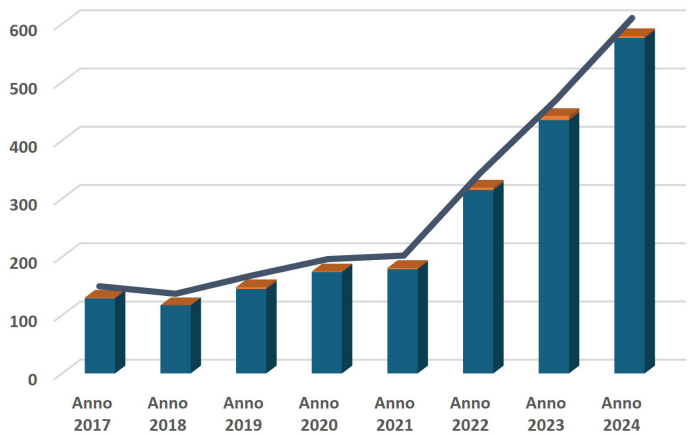


Grafico 4.10
NUMERO DI BANDI PER LA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati ANAC

Tabella 4.6 DATI ANNUALI - Provincia di Lodi

ANNO	IMPORTO			NUMERO		
	Totale bandi	Bandi sotto soglia	Bandi sopra soglia	Totale bandi	Bandi sotto soglia	Bandi sopra soglia
Anno 2017	11.669.373 €	11.669.373 €	0 €	61	61	0
Anno 2018	32.321.447 €	22.721.447 €	9.600.000 €	72	71	1
Anno 2019	29.647.621 €	29.647.621 €	0 €	145	145	0
Anno 2020	32.587.653 €	32.587.653 €	0 €	184	184	0
Anno 2021	35.287.726 €	35.287.726 €	0 €	187	187	0
Anno 2022	49.444.654 €	49.444.654 €	0 €	197	197	0
Anno 2023	114.817.441 €	76.995.903 €	37.821.538 €	225	222	3
Anno 2024	49.443.119 €	25.420.488 €	24.022.630 €	433	431	2
variazione percentuale dello stesso periodo dell'anno precedente						
Anno 2021	*8,3%*	*8,3%*	*Dns*	*1,6%*	*1,6%*	*Dns*
Anno 2022	*40,1%*	*40,1%*	*Dns*	*5,3%*	*5,3%*	*Dns*
Anno 2023	*132,2%*	*55,7%*	*Dns*	*14,2%*	*12,7%*	*Dns*
Anno 2024	*-56,9%*	*-67,0%*	*Dns*	*92,4%*	*94,1%*	*-33,3%*

Dns: dato non significativo*

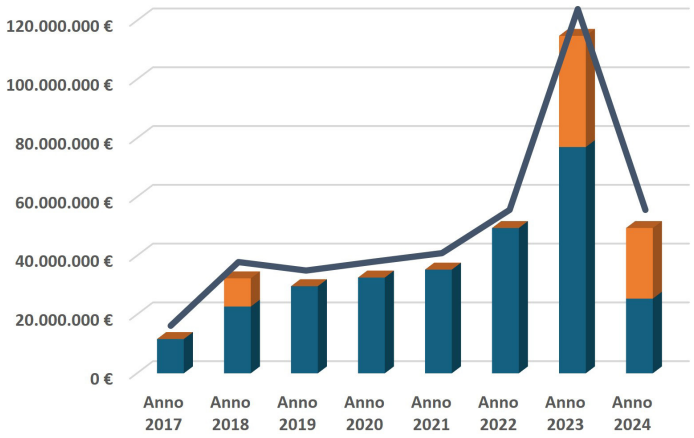


Grafico 4.11
IMPORTO DI BANDI PER LA PROVINCIA DI LODI

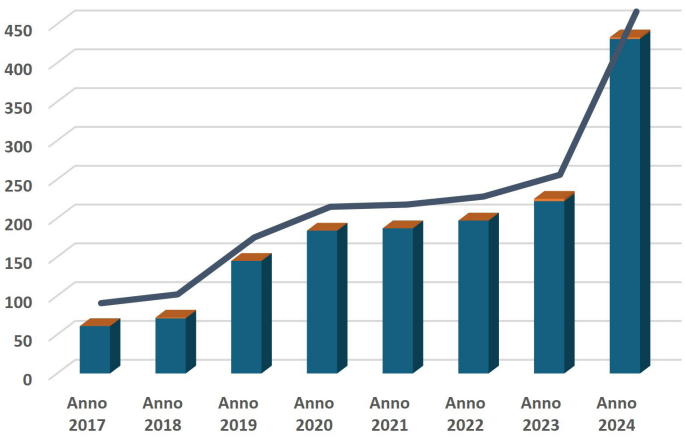


Grafico 4.12
NUMERO DI BANDI PER LA PROVINCIA DI LODI

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati ANAC

Cap. 5
SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI

Per analizzare gli effettivi investimenti pubblici realizzati sul territorio si è utilizzato il Sistema informativo sulle operazioni degli Enti pubblici (SIOPE) gestito dalla Ragioneria Generale dello Stato del Mef, che registra la spesa in conto capitale dei Comuni effettiva.

Se si considerano i flussi di spesa in conto capitale dei Comuni relativi alla Città Metropolitana di Milano ed alle Province di Lodi e di Monza e Brianza si può registrare una significativa tendenza di crescita dei volumi di investimenti pubblici negli ultimi anni in tutte le Province considerate, con un rallentamento registrato nel 2022 e con un picco di pagamenti per investimenti pubblici registrato nel 2023 soprattutto nei Comuni della Città Metropolitana di Milano.

Con riguardo allo scorso anno si osserva una flessione dei pagamenti pubblici nel secondo semestre 2024, sia rispetto al semestre precedente sia rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente.

Se si considera l'intero 2024 il flusso di spesa in conto capitale dei Comuni registra un andamento diversificato nelle tre province.

In particolare, il volume di spesa in conto capitale dei Comuni della Città Metropolitana di Milano nel 2024, con 851 milioni, registra una flessione del 17,7% rispetto al 2023, durante il quale si era raggiunto il picco di più di 1 miliardo di spesa, riallineandosi ai valori di spesa registrati negli anni 2020 e 2021.

Cresce in modo significativo la spesa in conto capitale dei Comuni della Provincia di Monza e Brianza che si attesta nel 2024 a 144 milioni, con un incremento del 20,8% rispetto al 2023.

Sostanzialmente in linea con il 2023 la spesa in conto capitale dei comuni della Provincia di Lodi, che nel 2024 si attesta a 55,6 milioni, con un incremento dello 0,3% rispetto all'anno precedente.

A livello nazionale il dato cresce del 1,2% nel 2024 rispetto al 2023.

Si deve quindi osservare che la capacità di spesa per investimenti pubblici è molto aumentata negli ultimi anni e sostanzialmente confermata nel corso del 2024. Si auspica che tale tendenza sia confermata nei prossimi mesi.

Tabella 5.1 SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI - VALORI TRIMESTRALI

TRIMESTRALE	Città Metropolitana di Milano	Provincia di Monza e Brianza	Provincia di Lodi	Italia
I TRIM-2017	188.510.365 €	14.393.080 €	4.070.227 €	2.227.897.929 €
II TRIM-2017	114.650.882 €	9.735.871 €	5.417.419 €	2.050.664.303 €
III TRIM-2017	177.463.393 €	13.120.821 €	2.908.582 €	2.287.672.520 €
IV TRIM-2017	125.189.608 €	20.361.355 €	6.729.940 €	2.905.060.623 €
I TRIM-2018	128.432.253 €	10.752.420 €	4.523.762 €	1.919.462.057 €
II TRIM-2018	133.133.248 €	14.290.049 €	4.994.491 €	2.027.739.761 €
III TRIM-2018	117.849.734 €	18.183.864 €	4.507.685 €	2.220.334.465 €
IV TRIM-2018	207.674.840 €	26.777.019 €	8.612.774 €	3.373.348.266 €
I TRIM-2019	140.941.658 €	16.339.433 €	6.094.118 €	2.139.713.337 €
II TRIM-2019	185.874.167 €	20.562.060 €	7.423.184 €	2.416.599.383 €
III TRIM-2019	165.425.971 €	21.048.278 €	7.614.835 €	2.598.170.773 €
IV TRIM-2019	195.357.897 €	26.023.705 €	9.466.056 €	3.584.817.435 €
I TRIM-2020	170.384.238 €	20.515.364 €	6.686.056 €	2.244.656.898 €
II TRIM-2020	214.733.986 €	20.481.960 €	6.307.536 €	2.189.921.167 €
III TRIM-2020	150.974.466 €	17.720.755 €	7.168.371 €	2.487.922.884 €
IV TRIM-2020	304.404.113 €	31.809.875 €	13.841.086 €	4.108.763.665 €
I TRIM-2021	167.272.098 €	27.221.711 €	9.239.185 €	2.669.776.176 €
II TRIM-2021	203.785.082 €	26.148.573 €	10.457.699 €	2.829.827.860 €
III TRIM-2021	189.458.162 €	24.352.019 €	12.515.171 €	3.223.731.417 €
IV TRIM-2021	295.777.253 €	35.057.466 €	15.632.963 €	4.036.824.981 €
I TRIM-2022	201.782.823 €	23.511.757 €	11.007.885 €	2.749.446.478 €
II TRIM-2022	200.916.297 €	23.062.886 €	11.964.689 €	2.985.395.958 €
III TRIM-2022	153.584.883 €	27.189.392 €	10.065.158 €	3.194.624.259 €
IV TRIM-2022	184.394.024 €	38.457.010 €	12.035.071 €	4.278.519.790 €
I TRIM-2023	226.640.150 €	20.476.337 €	12.561.722 €	3.342.358.060 €
II TRIM-2023	289.109.367 €	23.862.828 €	9.751.799 €	3.774.461.537 €
III TRIM-2023	168.347.007 €	30.690.764 €	16.488.864 €	4.264.854.412 €
IV TRIM-2023	350.883.872 €	44.416.923 €	16.626.055 €	7.257.815.923 €
I TRIM-2024	182.393.211 €	38.988.028 €	14.484.405 €	4.334.781.479 €
II TRIM-2024	259.903.148 €	41.008.755 €	14.235.616 €	5.019.858.654 €
III TRIM-2024	249.011.070 €	36.072.608 €	15.894.289 €	5.504.228.543 €
IV TRIM-2024	160.158.863 €	28.219.630 €	10.979.428 €	4.012.387.423 €
variazione percentuale dello stesso periodo dell'anno precedente				
IV TRIM-2023	*90,3%*	*15,5%*	*38,1%*	*69,6%*
I TRIM-2024	*-19,5%*	*90,4%*	*15,3%*	*29,7%*
II TRIM-2024	*-10,1%*	*71,9%*	*46,0%*	*33,0%*
III TRIM-2024	*47,9%*	*17,5%*	*-3,6%*	*29,1%*
IV TRIM-2024	*-54,4%*	*-36,5%*	*-34,0%*	*-44,7%*

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati SIOPE

Grafico 5.1 SPESA IN CONTO CAPITALE - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

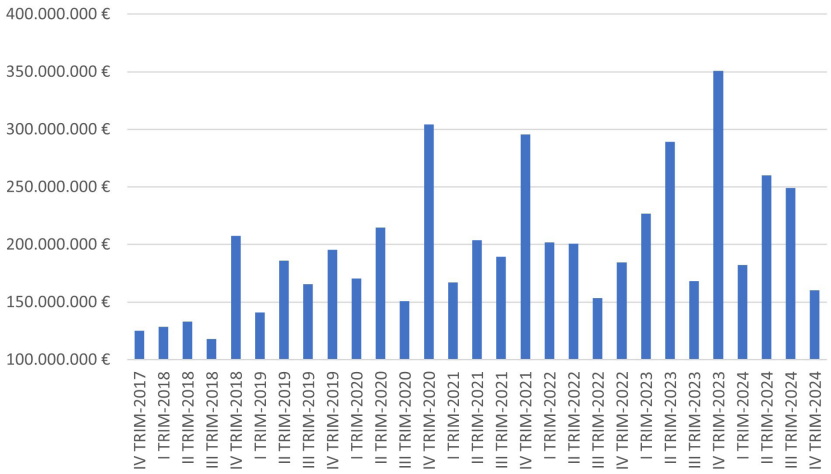


Grafico 5.2 SPESA IN CONTO CAPITALE - PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

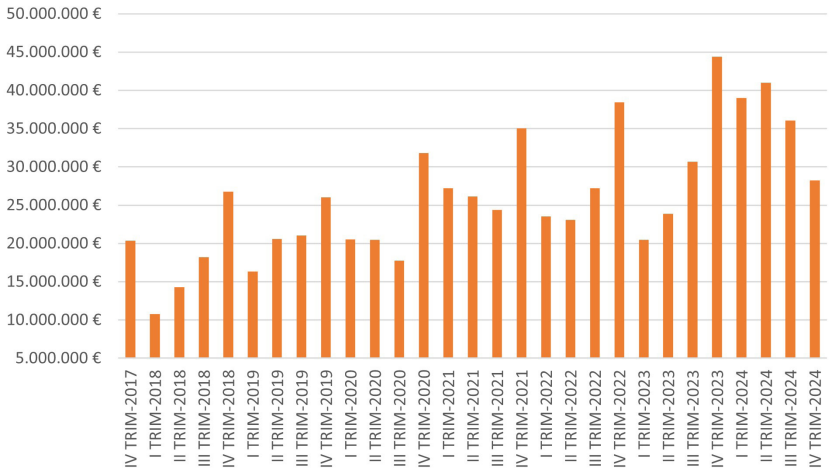
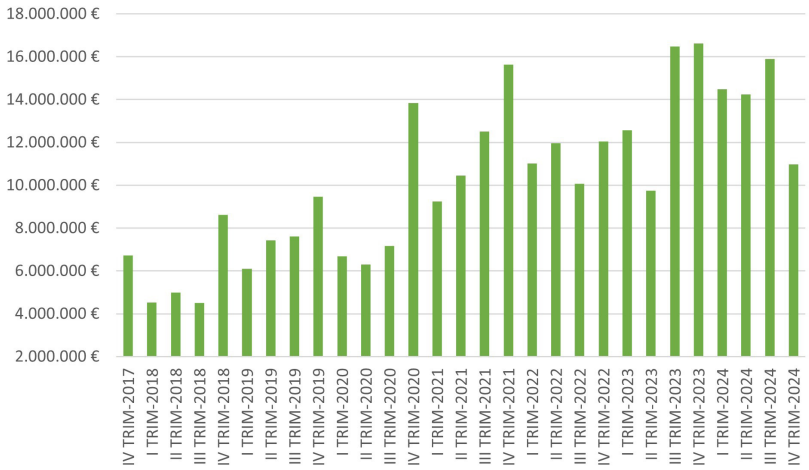


Grafico 5.3 SPESA IN CONTO CAPITALE - PROVINCIA DI LODI



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati SIOPE

Tabella 5.2 SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI - VALORI SEMESTRALI

ANNO	Città Metropolitana di Milano	*Provincia di Monza e Brianza*	*Provincia di Lodi*	*Italia*
I SEM.-2017	303.161.247 €	24.128.951 €	9.487.646 €	4.278.562.232 €
II SEM.-2017	302.653.002 €	33.482.176 €	9.638.522 €	5.192.733.144 €
I SEM.-2018	261.565.501 €	25.042.469 €	9.518.253 €	3.947.201.818 €
II SEM.-2018	325.524.574 €	44.960.883 €	13.120.460 €	5.593.682.731 €
I SEM.-2019	326.815.824 €	36.901.494 €	13.517.303 €	4.556.312.720 €
II SEM.-2019	360.783.868 €	47.071.983 €	17.080.892 €	6.182.988.208 €
I SEM.-2020	385.118.224 €	40.997.324 €	12.993.592 €	4.434.578.065 €
II SEM.-2020	455.378.579 €	49.530.629 €	21.009.456 €	6.596.686.549 €
I SEM.-2021	371.057.180 €	53.370.284 €	19.696.884 €	5.499.604.037 €
II SEM.-2021	485.235.415 €	59.409.485 €	28.148.134 €	7.260.556.398 €
I SEM.-2022	402.699.119 €	46.574.643 €	22.972.574 €	5.734.842.436 €
II SEM.-2022	337.978.907 €	65.646.403 €	22.100.229 €	7.473.144.048 €
I SEM.-2023	515.749.517 €	44.339.164 €	22.313.521 €	7.116.819.597 €
II SEM.-2023	519.230.878 €	75.107.687 €	33.114.919 €	11.522.670.335 €
I SEM.-2024	442.296.359 €	79.996.783 €	28.720.022 €	9.354.640.133 €
II SEM.-2024	409.169.934 €	64.292.237 €	26.873.717 €	9.516.615.966 €
	variazione percentuale dello stesso periodo dell'anno precedente			
I SEM.-2022	*8,53%*	*-12,73%*	*16,63%*	*4,28%*
II SEM.-2022	*-30,35%*	*10,50%*	*-21,49%*	*2,93%*
I SEM.-2023	*28,07%*	*-4,80%*	*-2,87%*	*24,10%*
II SEM.-2023	*53,63%*	*14,41%*	*49,84%*	*54,19%*
I SEM.-2024	*-14,24%*	*80,42%*	*28,71%*	*31,44%*
II SEM.-2024	*-21,20%*	*-14,40%*	*-18,85%*	*-17,41%*

Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati SIOPE

Tabella 5.3 SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI - VALORI ANNUALI

ANNO	Città Metropolitana di Milano	*Provincia di Monza e Brianza*	*Provincia di Lodi*	*Italia*
Anno 2017	605.814.248 €	57.611.127 €	19.126.168 €	9.471.295.376 €
Anno 2018	587.090.076 €	70.003.352 €	22.638.713 €	9.540.884.549 €
Anno 2019	687.599.692 €	83.973.476 €	30.598.194 €	10.739.300.928 €
Anno 2020	840.496.803 €	90.527.953 €	34.003.049 €	11.031.264.615 €
Anno 2021	856.292.594 €	112.779.768 €	47.845.019 €	12.760.160.434 €
Anno 2022	740.678.026 €	112.221.046 €	45.072.803 €	13.207.986.485 €
Anno 2023	1.034.980.395 €	119.446.852 €	55.428.440 €	18.639.489.931 €
Anno 2024	851.466.293 €	144.289.021 €	55.593.739 €	18.871.256.099 €
		variazione percentuale dello stesso periodo dell'anno precedente		
Anno 2018	*-3,1%*	*21,5%*	*18,4%*	*0,7%*
Anno 2019	*17,1%*	*20,0%*	*35,2%*	*12,6%*
Anno 2020	*22,2%*	*7,8%*	*11,1%*	*2,7%*
Anno 2021	*1,9%*	*24,6%*	*40,7%*	*15,7%*
Anno 2022	*-13,5%*	*-0,5%*	*-5,8%*	*3,5%*
Anno 2023	*39,7%*	*6,4%*	*23,0%*	*41,1%*
Anno 2024	*-17,7%*	*20,8%*	*0,3%*	*1,2%*

GRAFICO 5.4 CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

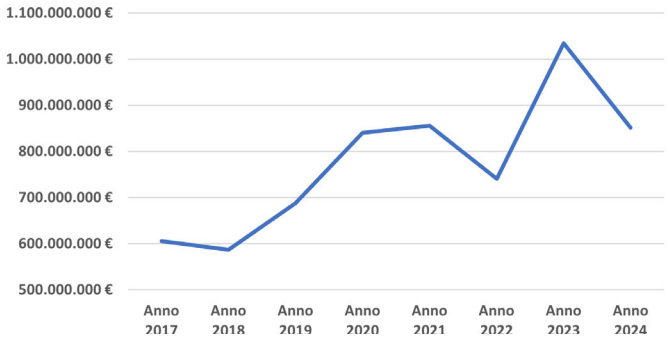


GRAFICO 5.5 PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

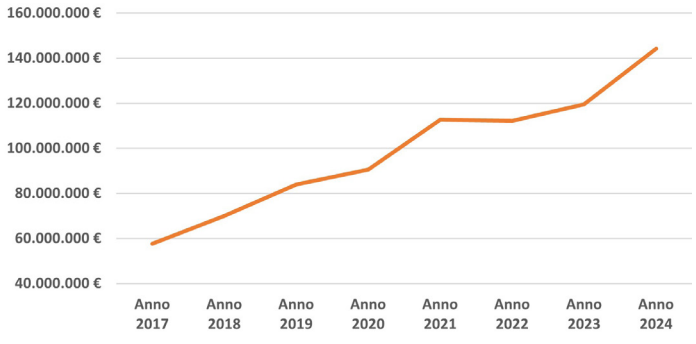


GRAFICO 5.6 PROVINCIA DI LODI

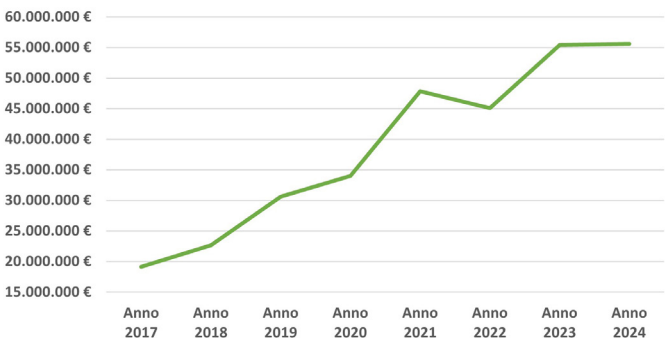
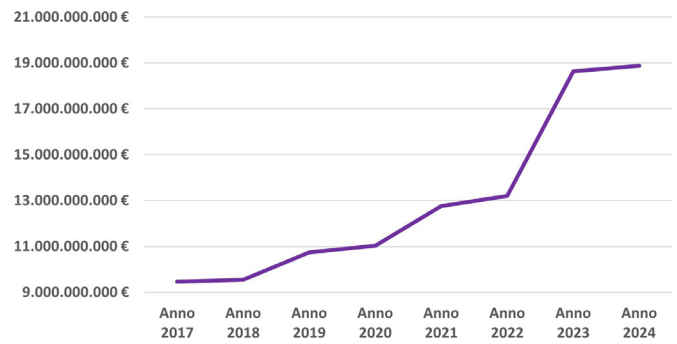


GRAFICO 5.7 ITALIA



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assimpredil Ance su dati SIOPE