

Edilizia Flash

MARZO 2026 - N. 1

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **Emergenza prezzi materiali**
- **I lavori pubblici**
- **IL PNRR**
- **I numeri di Edilizia Flash**

● Il quadro macroeconomico

L'economia italiana, secondo i dati dell'Istat, manifesta nel 2025 un aumento del Pil pari al +0,5% su base annua, confermando la fase di rallentamento ormai in atto dal 2023. L'andamento dell'attività economica ha risentito del contributo negativo della domanda estera: l'apposizione dei dazi e l'apprezzamento dell'euro verso il dollaro hanno indebolito la dinamica delle esportazioni (+1,2%); di contro le importazioni crescono del +3,6%. Allo stesso tempo, i consumi (+0,9%) non hanno mostrato una ripartenza in linea con le attese, poiché le famiglie continuano a rinviare le decisioni di spesa a causa dell'incertezza. Di contro, gli investimenti si dimostrano la componente più vivace (+3,5%), sostenuti, in particolare, dall'accelerazione legata alla fase conclusiva dei lavori PNRR. Per il 2026, le prospettive di crescita dell'Italia rimangono fortemente dipendenti dagli sviluppi del recente conflitto in Medio Oriente. In particolare, la chiusura dello stretto di Hormuz, dal quale transitano quantità significative di gas e di petrolio, sta portando ad un aumento significativo del costo delle materie prime e dei principali beni di consumo, con conseguenze

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	2025	Previsione 2026
PIL	+0,5%	+0,4%*
– Consumi	+0,9%	
– Investimenti fissi lordi	+3,5%	
– Esportazioni	+1,2%	
– Importazioni	+3,6%	

* Previsioni OCSE, marzo 2026

Elaborazione Ance su dati Istat

negative per imprese e famiglie. In virtù dell'incertezza che caratterizza l'attuale contesto geopolitico, le recenti stime dell'OCSE indicano un aumento del Pil per l'Italia del +0,4%, in ribasso rispetto al +0,6% rilasciato a dicembre scorso. A tal riguardo, anche Confindustria ha elaborato tre differenti scenari previsivi, nei quali il Pil oscilla tra il +0,5% in caso di rapida risoluzione delle ostilità e il -0,7% nell'ipotesi che il conflitto continui per tutto l'anno.

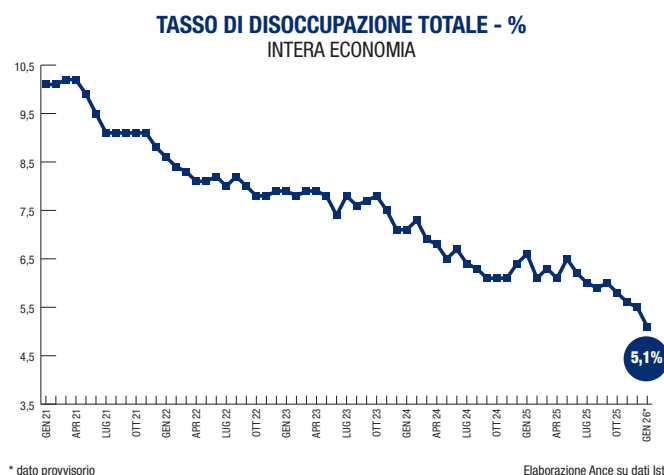
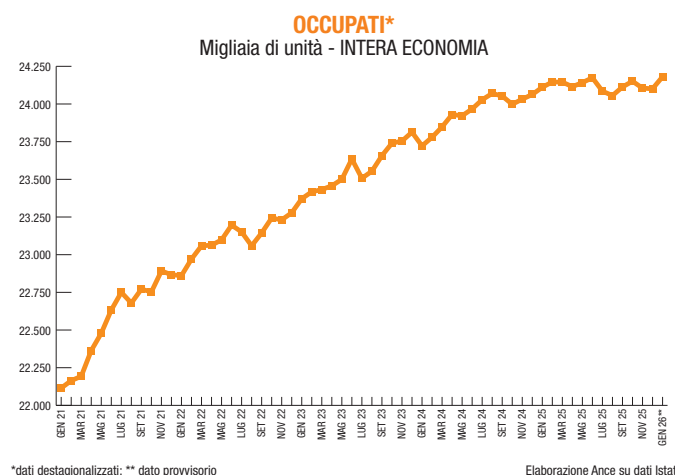
Inflazione

L'inflazione, secondo i dati rilasciati dall'Istat, nel mese di febbraio 2026 si è attestata al +1,5% su base annua, in deciso aumento rispetto a quanto registrato a gennaio (+1%). La variazione (+1,5%) è attribuibile alla salita dell'inflazione di fondo (+2,4% rispetto al +1,7% di gennaio), calcolata sui beni di più largo consumo ad esclusione dei beni energetici e degli alimentari freschi. Tale aggregato, dopo essersi stabilizzato attorno al +2% durante lo scorso anno, manifesta un primo segnale di rialzo, con conseguenze negative per la tenuta del potere di acquisto delle famiglie. D'altro canto, la crescita dell'inflazione è stata moderata dalla discesa della "componente volatile" (dal -0,7% a gennaio al -0,9% di febbraio), legata soprattutto a prezzi dei beni energetici ancora in rallentamento.



Occupazione

Il mercato del lavoro manifesta segnali positivi in apertura d'anno. Secondo i dati Istat (provvisori), nel mese di gennaio, gli occupati complessivi sono aumentati di 80mila unità rispetto a dicembre scorso, attestandosi a 24 milioni e 181mila. Altrettanto positiva è la dinamica su base annua, con gli occupati in aumento di 70mila unità rispetto a gennaio 2025, grazie al contributo significativo degli autonomi e a quello più contenuto dei dipendenti permanenti. Sempre secondo l'Istat, il tasso di disoccupazione continua la sua discesa, avvicinandosi ai livelli minimi della serie storica. A gennaio 2026 si attesta al 5,1%, in ulteriore diminuzione rispetto al 5,5% registrato nel mese precedente.



● Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

L'Istat, nei recenti dati di contabilità nazionale, stima per il 2025, un aumento degli investimenti in costruzioni del +3,3% (al lordo dei costi di trasferimento di proprietà) nel confronto con l'anno precedente. Tale risultato deriva da andamenti ancora divergenti dei due comparti principali: l'abitativo, in flessione tendenziale del -4,2%, al quale si contrappone il segno positivo dei fabbricati non residenziali ed altre opere (+8,7%).

L'Ance, in merito al risultato del 2025 è più prudente: la stima è di un moderato calo del -1,1% rispetto al 2024. Tale stima è stata significativamente migliorata rispetto alla precedente previsione formulata a gennaio 2025 (-7%). La revisione al rialzo è legata a una dinamica più positiva del previsto nel comparto delle opere pubbliche, sostenuto dall'accelerazione della fase conclusiva del PNRR (nuova stima: +21%). Resta però ancora marcato il ridimensionamento della manutenzione straordinaria (-18%), che continua a incidere negativamente sull'andamento complessivo del settore.

In merito allo scostamento tra le stime Ance e i dati Istat finora divulgati, è nostra convinzione che è necessario attendere il consolidamento dei dati annuali che, come peraltro già accaduto nel recente passato, consentirà di rivedere i livelli stimati, per tener conto del reale andamento degli investimenti.

La previsione Ance per il 2026, rilasciata a gennaio scorso, che pertanto non considera i recenti conflitti tra Usa, Iran e Israele, è di un aumento degli investimenti in costruzioni del +5,6% su base annua. Questo risultato è fortemente influenzato dalle opere pubbliche, spinte dalla corsa finale degli interventi legati al PNRR, con una crescita stimata del 12%. È atteso anche un recupero della riqualificazione

Investimenti in costruzioni*

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

* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà; ** Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

abitativa (+3,5%), favorito dalla proroga degli incentivi fiscali e dalla crescente attenzione delle famiglie al risparmio energetico. Restano però deboli gli investimenti nelle nuove abitazioni e nel nuovo non residenziale, penalizzati soprattutto dal calo dei permessi di costruire, anche se nel 2025 si sono visti i primi segnali di ripresa nelle superfici autorizzate.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

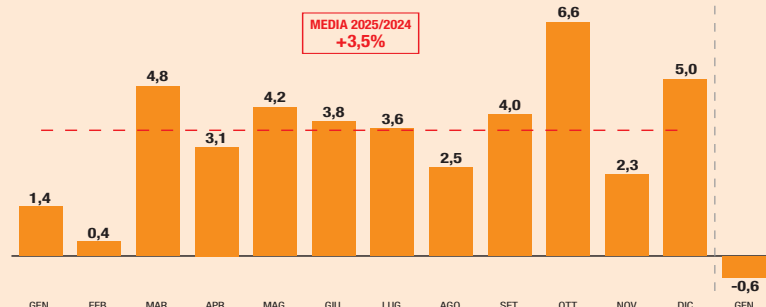
L'indice della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) nel 2025 registra un aumento tendenziale del +3,5%. Su tale risultato, ancora provvisorio, incide sicuramente la buona performance del comparto delle opere pubbliche, legata all'avanzamento dei lavori previsti all'interno del PNRR. A tal proposito, la spesa per investimenti effettuata dai comuni continua a registrare aumenti significativi, con un ulteriore incremento nel 2025 del 15,4% su base annua. Tornando all'indice della produzione delle costruzioni, i primi dati riferiti al mese di gennaio 2026 evidenziano un leggero calo (-0,6%).

ORE LAVORATE E LAVORATORI ISCRITTI

In merito all'occupazione, i dati del monitoraggio CNCE, elaborati su 113 casse edili, evidenziano come nel 2025 le ore lavorate abbiano riportato un incremento del +2,2% su base annua. Questo dato, seppur positivo, è frutto di una dinamica mensile altalenante, che manifesta un evidente rallentamento nel quarto trimestre, con le variazioni di novembre e dicembre in territorio negativo (-0,2%). Parallelamente, anche il numero dei lavoratori iscritti registra un aumento tendenziale: +3,4% in confronto al 2024. A differenza delle ore lavorate, l'andamento mensile mostra tassi di crescita più stabili, sebbene anche in tal caso si rileva una frenata nell'ultimo trimestre, dove si passa dal +4,8% di ottobre al modesto +0,2% di dicembre.

Produzione nelle costruzioni (indice Istat)

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

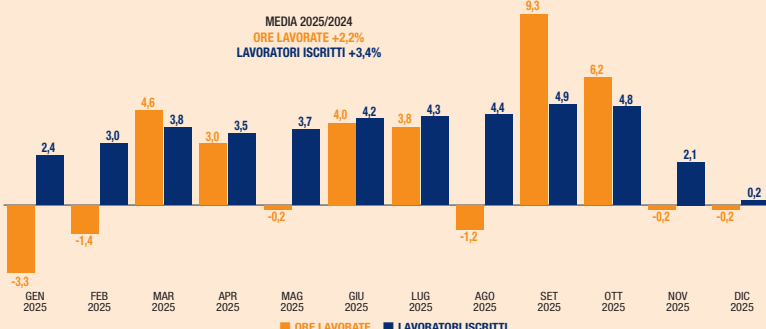


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



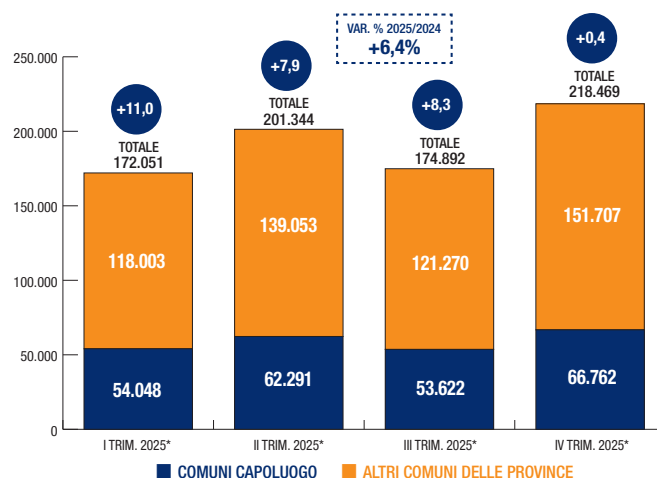
Elaborazione Ance su dati CNCE: dati su 113 casse edili /edilcasse - estrazione di febbraio 2026.

● Il mercato immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale, nel 2025, consolida la sua dinamica espansiva, dando seguito alla ripresa iniziata durante l'anno precedente. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le abitazioni compravendute sono 766.756, in aumento del +6,4% rispetto al 2024. L'aumento complessivo delle transazioni residenziali (+6,4%) coinvolge maggiormente i comuni minori (+6,9%) rispetto ai capoluoghi (+5,4%), ed è stato favorito da condizioni di accesso al credito per le famiglie meno restrittive. A conferma di ciò, secondo gli ultimi dati della Banca d'Italia, nei primi nove mesi del 2025 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un aumento tendenziale del +18,7%. In uno scenario caratterizzato dalla vivacità delle compravendite, i prezzi delle abitazioni sperimentano un ulteriore aumento, dando seguito a un trend positivo in atto dal 2020. Relativamente al 2025, l'indice Istat evidenzia un aumento tendenziale del +4%, trainato, a differenza degli anni precedenti, dalla buona performance dell'usato (+4,7%). Parallelamente, l'aumento dei valori del nuovo sembra aver perso slancio, attestandosi su un modesto incremento del +0,6%, un tasso significativamente inferiore rispetto al +7,9% registrato nel 2024.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

LA DIFFICOLTÀ DI ACCESSO ALLA CASA

L'accesso al mercato immobiliare in Italia risulta critico sia per l'acquisto che per la locazione. Le famiglie con redditi più bassi e quelle della cosiddetta "fascia grigia" – ovvero quei nuclei i cui redditi risultano troppo alti per gli alloggi popolari ma insufficienti per accedere al libero mercato – si trovano in una condizione di forte esclusione. I risultati dell'indice di accessibilità per l'acquisto di un'abitazione sviluppato dal Centro Studi Ance restituiscono un quadro decisamente preoccupante, soprattutto nelle grandi città. Lo sforzo economico è infatti insostenibile non solo per le famiglie nel secondo quintile di reddito (20.500 euro nella media dei capoluoghi), ma si estende addirittura al terzo (29.000 euro), dove l'incidenza rata-reddito si attesta alla soglia critica del 30%. Tuttavia, nel caso delle grandi città, come ad esempio Milano, Bologna, Venezia, Firenze e Roma, la situazione peggiora notevolmente, con valori dell'indice significativamente superiori alla soglia di sostenibilità del 30%, posizionandosi tra il 50% di Milano e il 36% di Roma. Tale criticità, a Milano e Bolzano, coinvolge addirittura le famiglie ricadenti nel quintile con redditi più elevati (quarto quintile - rispettivamente, 59.000 euro e 49.000 euro), con l'indicatore che raggiunge il 34,9% per la città meneghina e il 39,8% per il capoluogo alto-atesino.

Passando al mercato dell'affitto, potenziale alternativa per i soggetti che non possono permettersi l'acquisto di un'abitazione, emergono criticità significative. Anche senza considerare le famiglie appartenenti al primo e al secondo quintile, la situazione appare critica anche per le famiglie ricadenti nel terzo quintile (28,8% il rapporto canone-reddito nella media dei capoluoghi). Nelle grandi città, i valori dell'indice salgono notevolmente, risultando prossimi al 50% a Firenze e al 40% a Roma, Milano e Venezia, comuni a forte vocazione turistica sui quali incide anche il fenomeno degli affitti brevi, che aggrava una già forte tensione abitativa. Parallelamente all'acquisto, anche per la locazione, in città come Firenze, Roma e Milano emergono criticità anche per i redditi più elevati (che oscillano tra i 47.200 euro di Roma e i 59.000 euro di Milano), con un indice che si attesta attorno alla soglia critica del 30%.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ - LOCAZIONE

I 10 CAPOLUOGHI* MENO ACCESSIBILI PER FASCIA DI REDDITO - 2024

Comune	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile**)	Comune	Famiglie della classe media (3° quintile**)
FIRENZE	66,9%	FIRENZE	47,2%
ROMA	56,7%	ROMA	40,0%
MILANO	56,5%	MILANO	39,8%
VENEZIA	52,7%	VENEZIA	37,2%
BOLOGNA	52,0%	BOLOGNA	36,7%
RAVENNA	51,8%	RAVENNA	36,5%
MASSA	49,3%	MASSA	34,8%
COMO	48,4%	COMO	34,1%
AOSTA	44,0%	AOSTA	31,1%
NAPOLI	43,8%	NAPOLI	30,9%

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

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

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

INDICE DI ACCESSIBILITÀ - ACQUISTO ABITAZIONE

I 10 CAPOLUOGHI MENO ACCESSIBILI PER FASCIA DI REDDITO - 2024

Comune	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile*)	Comune	Famiglie della classe media (3° quintile*)
BOLZANO	80,8%	BOLZANO	57,0%
MILANO	70,8%	MILANO	50,0%
BOLOGNA	57,9%	BOLOGNA	40,8%
TRENTO	54,0%	TRENTO	38,1%
VENEZIA	52,9%	VENEZIA	37,3%
FIRENZE	52,8%	FIRENZE	37,3%
IMPERIA	52,6%	IMPERIA	37,1%
ROMA	50,8%	ROMA	35,8%
RIMINI	50,5%	RIMINI	35,6%
AOSTA	49,2%	AOSTA	34,7%

* È stato preso a riferimento il reddito mediano del quintile

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

L'accessibilità alla casa risulta, pertanto, una criticità molto rilevante, come confermano i dati sopra esposti. Inoltre, queste difficoltà rappresentano anche un vincolo alla mobilità dei lavoratori e di altre categorie fragili (come gli studenti), andando pertanto a incidere negativamente sulle potenzialità di sviluppo dell'intera economia. Sul tema, il decisore pubblico è intervenuto incrementando le risorse e mettendo a sistema anche quelle di fonte europea, arrivando ad un ammontare complessivo di circa 8 miliardi per il periodo 2026-2032.

● Emergenza prezzi materiali

La nuova crisi nel Golfo Persico ha da subito sconvolto gli equilibri commerciali globali, con tensioni nello Stretto di Hormuz e l'interruzione – parziale o totale – delle attività negli impianti di stoccaggio e raffinazione. Ciò ha determinato una drastica riduzione dell'offerta di materie prime energetiche quali ad esempio petrolio e gas naturale, con ricadute immediate sul prezzo. In particolare, nella prima metà di marzo, il gas ha subito un incremento del +55,3% rispetto al prezzo medio di febbraio, trasmettendo i suoi effetti anche sull'energia elettrica (+24,9%), il cui aumento è stato in parte moderato solo grazie alla produzione da fonti rinnovabili.

Nello stesso arco di tempo, il petrolio ha sperimentato un balzo del +32,1%, mentre il gasolio è andato ben oltre, segnando una variazione del +46,6% attribuibile anche all'inattività delle raffinerie in Medio Oriente. La rapida salita dei valori del greggio sta incidendo, in particolare, sul prezzo del bitume stradale che in pochi giorni è aumentato di quasi il 50%. Anche i prodotti plastici registrano un aumento nelle quotazioni, sebbene in forma ancora contenuta rispettivamente +5,4% per il Polipropilene e +7,4% per il Polietilene HDPE. Gli aumenti non stanno risparmiando nemmeno il ferro tondo per c.a., che a metà marzo, in una sola settimana, segnala un +10,5%.

Tale scenario sta determinando nuove e rilevanti dinamiche inflattive, con incrementi significativi dei costi che rischiano

ANDAMENTO DEI PREZZI DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE E MATERIE PRIME

MATERIALE	Fonte	Var % media 2025/ media 2024	Var % feb 2026/ gen 2025	Var % mar 2026/ feb 2026
Ferro - acciaio tondo per cemento armato**	Siderweb	-5,0%	+3,1%	+10,5%
Bitume stradale	Siteb	-8,9%	+0,9%	+47,0%
Polietilene (HDPE)	Prometeia	-9,7%	+1,6%	+7,4%
Polipropilene	Prometeia	-14,7%	+2,6%	+5,4%
Petrolio	Prometeia	-17,6%	+6,3%	+32,1%
Gasolio	Prometeia	-12,6%	+8,0%	+46,6%
Gas Naturale	Prometeia	+5,2%	-4,7%	+55,3%
Energia Elettrica	Prometeia	+7,1%	-13,8%	+24,9%

*I dati di marzo 2026 sono riferiti alla prima metà del mese

**Per il ferro tondo per c.a., la variazione di prezzo indicata nell'ultima colonna si riferisce agli incrementi registrati nell'arco di una sola settimana (10 marzo rispetto al 3 marzo 2026)

Elaborazione Ance su dati Siderweb, Siteb e Prometeia

di compromettere la sostenibilità economico-finanziaria delle imprese. Qualora tale scenario dovesse protrarsi, in assenza di adeguati e tempestivi meccanismi di compensazione e aggiornamento dei prezzi, si rischia di compromettere la regolare prosecuzione dei lavori, con possibili rallentamenti o sospensioni dei cantieri e ricadute negative sull'intera filiera delle costruzioni.

● I lavori pubblici

L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA

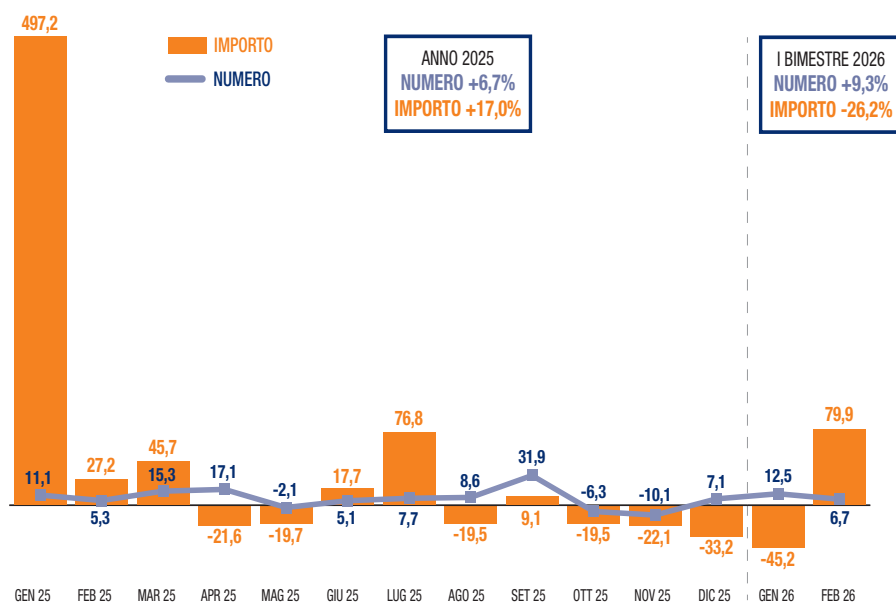
Dopo un 2025 che segna una ripresa della domanda di lavori pubblici, a seguito del calo "fisiologico" che aveva caratterizzato l'anno precedente (rispetto ai livelli eccezionali raggiunti nel biennio 2022-2023), il 2026 si apre con un ulteriore incremento del +9,3% nel numero di pubblicazioni e una riduzione negli importi banditi di circa il 26% rispetto al primo bimestre 2025.

Tuttavia, è bene segnalare che il risultato negativo in valore è totalmente ascrivibile al confronto con il dato di gennaio 2025 che aveva visto la pubblicazione del maxi bando della A22 Brennero-Modena (importo lavori pari a 8,4miliardi). Al netto di tale bando, infatti, il valore bandito nei primi due mesi del 2026 risulta più che doppio rispetto ad un anno prima. Guardando al taglio dimensionale delle opere promosse sul mercato, si riscontrano incrementi significativi e diffusi, ad eccezione della fascia di importo più ridotta (fino a 1 milione), in calo contenuto rispetto al primo bimestre 2025.

In merito alle iniziative più rilevanti promosse nei primi due mesi dell'anno in corso si segnalano: i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati FS (accordo quadro in 37 lotti per 1,4mld, bandito da Rfi), la realizzazione del tunnel sub portuale urbano di attraversamento a Genova (Autostrade per l'Italia, 970mln); la concessione per

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia - Gare pubblicate

Variazione % mensile rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

la progettazione, realizzazione e gestione di un impianto agrivoltaico nel comune di Belpasso (CT) promossa da IPAB "Pennisi Alessi Allegra e Fresta", per 576mln (finanza di progetto) e i lavori di manutenzione straordinaria della rete gestita da Astral (Azienda strade Lazio, 205mln). Si segnala inoltre, so-

prattutto nel mese di febbraio, la pubblicazione di numerose gare di efficientamento energetico degli edifici residenziali pubblici su tutto il territorio nazionale (oltre un miliardo su circa 3,2mld di totale mensile) afferenti alle misure PNRR previste nella Missione7-repowerEU.

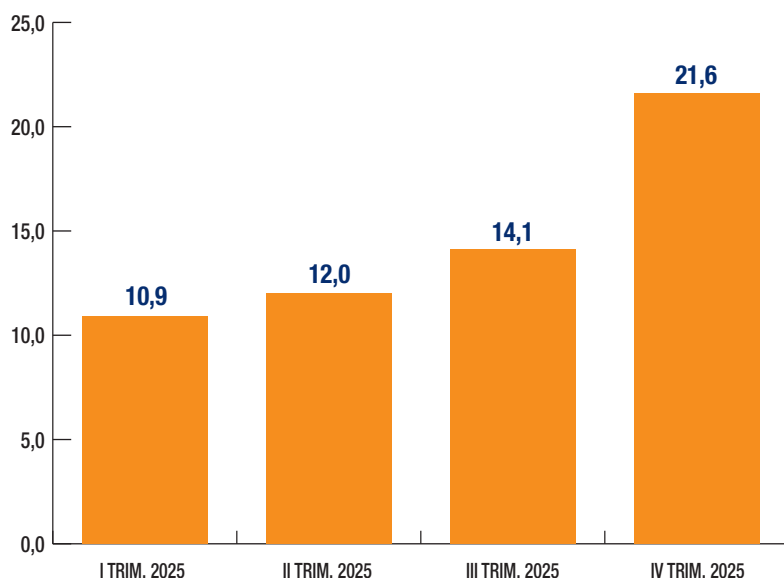
LA SPESA PER INVESTIMENTI DEI COMUNI

La spesa per investimenti dei comuni conferma nel 2025 un andamento positivo, con una crescita progressiva nel corso dei trimestri e una marcata accelerazione nella parte finale del periodo. Nel complesso, **nel 2025 si registra un aumento del +15,4% rispetto al 2024**, a testimonianza del rafforzamento dell'attività di spesa degli enti locali. La dinamica osservata riflette non solo l'avanzamento degli interventi finanziati dal PNRR e degli altri programmi di investimento già previsti, entrati in fase realizzativa, ma anche l'avvio della nuova programmazione europea 2021-2027 della politica di coesione. In tale ambito, al 31 dicembre 2025 l'Italia ha raggiunto il primo target di spesa previsto per i fondi strutturali, evitando il rischio di disimpegno automatico delle risorse e contribuendo ad accelerare l'attuazione dei programmi.

I primi due mesi del 2026 confermano la fase espansiva degli investimenti comunali, con una crescita tendenziale del **+10,8%**, evidenziando come il sistema delle amministrazioni locali continui a consolidare il proprio ruolo di motore dell'attuazione degli investimenti pubblici.

Andamento della spesa in conto capitale nei comuni italiani

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati SIOPE

LA SPESA DEI FONDI STRUTTURALI EUROPEI - PROGRAMMAZIONE 2021-2027

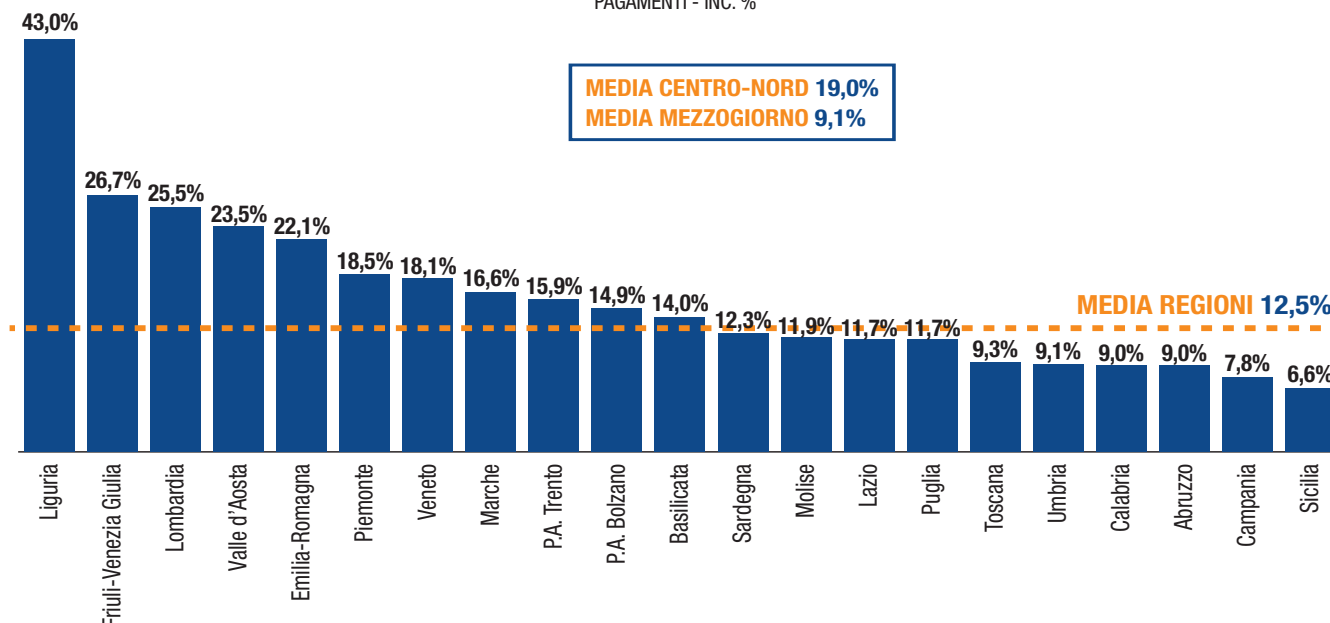
L'avanzamento del ciclo di programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei evidenzia come l'attuazione dei programmi stia progressivamente entrando nella fase operativa, ma con ritmi ancora differenziati tra amministrazioni. Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornati al 31 dicembre 2025, l'avanzamento complessivo dei programmi FESR e FSE+ 2021-2027 evidenzia **impegni pari al 39%** delle risorse programmate e **spesa effettiva pari al 15%**. Nel dettaglio, il **FESR** registra **impegni pari al 33%** e **spesa pari al 13%**, mentre il **FSE+** mostra un avanzamento più rapido, con impegni al 48% e spesa al 18%.

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

A livello regionale, con specifico riferimento al **FESR**, che riveste un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, l'avanzamento risulta più contenuto e caratterizzato da forti divari territoriali: **gli impegni si attestano al 30,9% in media** (51,5% nel Centro-Nord e 20,1% nel Mezzogiorno), mentre **la spesa raggiunge il 12,5%** (19,0% contro 9,1%), evidenziando un significativo ritardo nelle regioni meridionali.

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

PAGAMENTI - INC. %



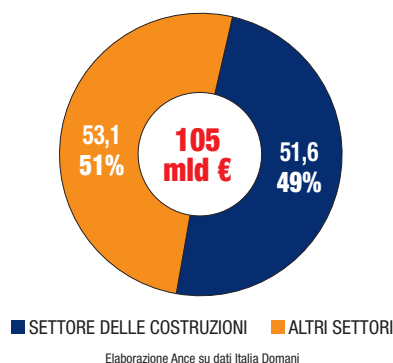
Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato

● IL PNRR

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PNRR

Sulla base degli open data Italia Domani, **aggiornati al 31 dicembre 2025, la spesa complessiva sostenuta ammonta a 105 miliardi di euro**, pari a circa il 54% delle risorse europee complessive. Circa la metà (49%) della spesa sostenuta è riconducibile al settore delle costruzioni, per un ammontare superiore a 51,6 miliardi di euro.

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



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. Escludendo tale componente, la spesa per investimenti riconducibili al settore delle costruzioni si attesta a circa **37,6 miliardi di euro**.

Dal punto di vista dell'attuazione, è opportuno ricordare che il PNRR è un programma performance based, in cui il rispetto delle scadenze europee è legato al conseguimento di milestone e target e non necessariamente al completamento integrale delle opere, che potranno essere ultimate anche dopo la scadenza del Piano. Inoltre, le revisioni approvate nel corso del 2025 hanno ridefinito il perimetro dei progetti prevedendo il ridimensionamento o la fuoriuscita dal Piano di alcuni interventi in ritardo, e il rafforzamento di quelli più avanzati e l'introduzione di strumenti finanziari che consentono una maggiore flessibilità nell'utilizzo delle risorse, anche oltre il 2026. In questo quadro, il monitoraggio Ance dei cantieri PNRR attraverso i dati del **Sistema delle Casse Edili (CNCE Edilconnect)** continua a rappresentare un elemento utile per valutare lo stato effettivo di attuazione del Piano. Il monitoraggio, che ha riguardato **27.624 gare per lavori finanziati in tutto o in parte dal PNRR**, per un valore complessivo di circa **71 miliardi di euro**, ha individuato circa **15.978 cantieri** per un investimento complessivo di **46,8 miliardi di euro**.

Come mostrato nel grafico, il 40% delle gare per le quali risulta avviato il cantiere è giunto a conclusione, mentre un ulteriore 26% si colloca in una fase avanzata di realizzazione, superiore o uguale al 50%. Una quota pari al 12% presenta uno stato di avanzamento intermedio, con un livello di esecuzione compreso tra il 25% e il 50%, mentre il 21% dei cantieri si trova ancora in una fase iniziale, con un avanzamento inferiore al 25%. Nel complesso, quindi, **i due terzi delle opere effettivamente avviate hanno quindi raggiunto uno stadio avanzato o risultano già concluse**. L'analisi territoriale conferma le maggiori difficoltà nell'attuazione degli investimenti nel Mezzogiorno, dove si concentra una quota più elevata, nel numero e soprattutto nel valore, di opere collocate nella fase iniziale. Al contrario, al Nord si registra una maggiore incidenza di cantieri conclusi e in fase avanzata.

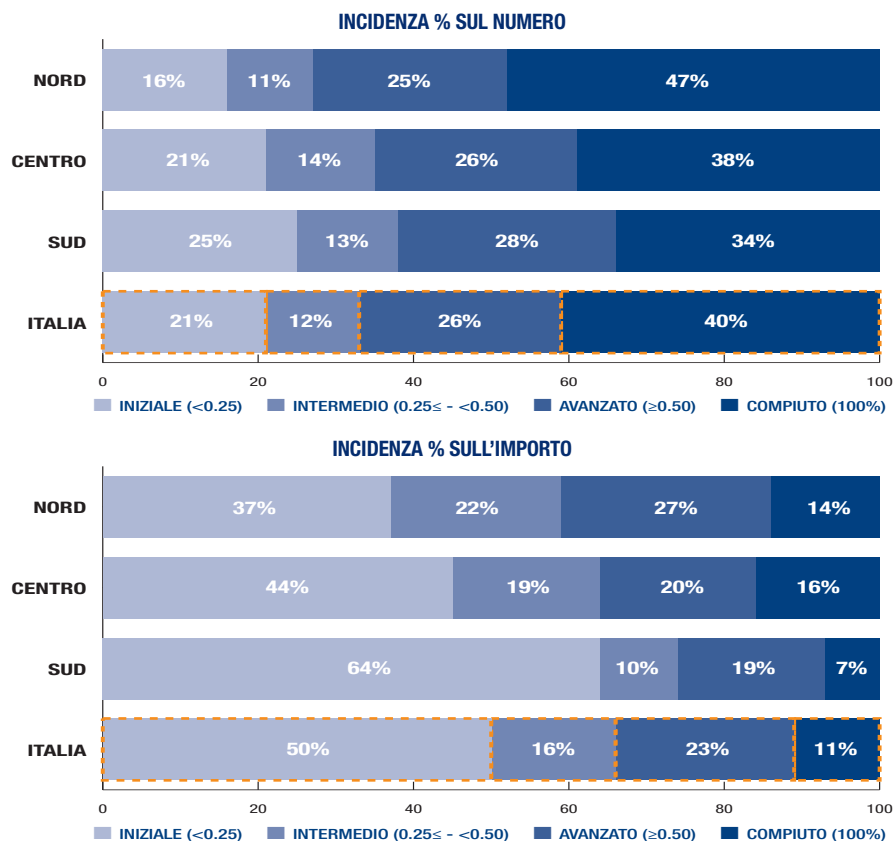
In termini di valore economico, l'avanzamento mostra che metà degli investimenti (50%) risulta associata a cantieri in fase iniziale di esecuzione, mentre il 16% dell'importo si colloca in una fase intermedia e il 23% in una fase avanzata. **I lavori conclusi rappresentano complessivamente l'11% del valore totale dei cantieri avviati**.

La distribuzione per importo mette in evidenza con maggiore chiarezza le differenze territoriali. Nel Mezzogiorno, anche per la presenza di nuove grandi opere infrastrutturali, una quota rilevante delle risorse è concentrata in cantieri che, pur essendo stati avviati, non hanno ancora raggiunto livelli avanzati di realizzazione.

Tale evidenza non segnala necessariamente una criticità nell'attuazione degli interventi, poiché si tratta in larga misura di opere complesse che potranno proseguire anche oltre l'orizzonte temporale del Piano, grazie alla combinazione di risorse PNRR e finanziamenti nazionali. In questi casi, l'avanzamento segue tempi più lunghi e articolati, che non coincidono integralmente con la durata del PNRR, pur nel rispetto delle scadenze europee legate al conseguimento di milestone e target.

La fase finale del PNRR presenta tuttavia ancora alcune incognite. Le scadenze sono stringenti e permangono criticità legate al disallineamento tra gli obiettivi europei e le tempistiche dei bandi nazionali. In questo contesto, risultano fondamentali i chiarimenti operativi attesi dalle istituzioni centrali, necessari per garantire maggiore flessibilità e ridurre il rischio di rallentamenti nella fase conclusiva.

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri per macroarea



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

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	2025	Previsioni 2026
Pil	+0,5%	+0,4%*
Inflazione	+1,5%**	
Occupati intera economia	24.181.000***	
Tasso di disoccupazione	5,1%***	

*Previsione Ocse, Marzo 2026; **Febbraio 2026; ***Gennaio 2026

Elaborazione Ance su dati Istat

GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni*	-1,1%**
Produzione nelle costruzioni	-0,6%***
Ore lavorate (CNCE)	+2,2%**
Lavoratori iscritti (CNCE)	+3,4%**

*al netto dei costi per trasferimento di proprietà, stima Ance; **2025; ***Gen. 2026.

Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE (estrazione febbraio 2026)

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2025*
Compravendite di abitazioni	+6,4%
Prezzi delle abitazioni (Totale)	+4,0%
Nuove	+0,6%
Esistenti	+4,7%

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

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

EMERGENZA PREZZI MATERIALI

Variazioni % Marzo 2026*/Febbraio 2026

Ferro-acciaio tondo per cemento armato**	+10,5%
Bitume	+47,0%
Gas naturale	+55,3%
Energia elettrica	+24,9%

* I dati di marzo 2026 sono riferiti alla prima metà del mese;

**Il dato è riferito alla prima settimana di marzo

Elaborazione Ance su dati Siderweb, Siteb e Prometeia

I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici	2025*	Gen.-Feb. 2026*
Numero	+6,7	+9,3%
Importo	+17,0%	-26,2%
Spesa in conto capitale dei comuni italiani	2025* +15,4%	Gen.-Feb. 2026* +10,8%
Spesa per fondi strutturali 21-27 (FESR, FSE+)	al 31-12-2025 12,5%	

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

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

IL PNRR

Spesa al 31-12-2025	Totale	di cui costruzioni
	105,0 mld	51,6 mld
Avanzamento cantieri in Italia	iniziale 21%	intermedio 12%
	avanzato 26%	compiuto 40%

Elaborazione Ance su dati Italia Domani e CNCE_Edilconnect, dicembre 2025

