

Primo Piano Edilizia e infrastrutture

Edilizia, l'anno chiude a -1,1% trainato dalle opere pubbliche

Osservatorio Ance. Le performance Pnrr migliori delle aspettative e nel 2026 mercato in crescita con +5,6%. Il Piano nazionale come volano di qualificazione delle imprese. Sulla casa è emergenza

Flavia Landolfi
ROMA

Il calo alla fine non è stato quello preannunciato: per il settore delle costruzioni il 2025 si chiude con una piccola flessione, molto lontana dal -7% temuto alla vigilia della fine della stagione degli interventi pubblici sulle ristrutturazioni. Il dato si attesta a -1,1% grazie a lavoro paracadute del Pnrr e delle opere pubbliche in generale: le imprese nell'anno appena concluso hanno lavorato pancia a terra mettendo al riparo conti e performance. Con un'accelerazione sui cantieri che ha ripagato. È questo il bilancio del consueto Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2026 di Ance, presentato ieri a Roma dalla presidente Federica Braccaccio: al centro un focus sul Pnrr e un altro su un tema cruciale e ormai ospite fisso del dibattito politico, la casa.

Ma intanto i numeri: i comparti più in sofferenza nel 2025 sono sempre gli stessi: -5% per le nuove abitazioni, -18% sulla riqualificazione delle voci più impattanti mentre le opere pubbliche scalano un +21 per cento. Il 2026 si annuncia in recupero: gli in-

vestimenti complessivi sono stimati in aumento del 5,6%, trainati ancora dalla spesa pubblica, che cresce del 12%, mentre la riqualificazione abitativa torna in territorio positivo con un +3,5 per cento.

Sul Pnrr il 2025 segna un punto di non ritorno. La spesa ha superato i 101 miliardi di euro, pari al 52% delle risorse europee, con 153 miliardi incassati con le 8 rate ricevute dall'Italia e altri 13 miliardi nella nona rata richiesta. Nelle costruzioni sono 16 mila i cantieri aperti, due terzi che si avviano alla conclusione sono in una fase avanzata. Ma l'effetto booster del Pnrr ha funzionato anche in chiave di riqualificazione delle imprese con numeri di tutto riguardo. Nei cantieri Pnrr lavorano 5600 aziende e un esercito di operatori che ha registrato un aumento dei dipendenti del 67% rispetto al 2017.

Gli occhi oggi sono tutti al cronogramma anche se 15 miliardi, avverte Ance, potranno essere spesi per le costruzioni oltre la deadline di giugno. Inoltre, nel post-Pnrr Ance calcola un tesoro di 120 miliardi tra Fondi strutturali, Fondi di sviluppo e coesione, Ponte sullo Stretto, Fondo sociale per il clima: tra questi anche 7 miliardi già

teoricamente disponibili per la casa.

Resta però il nodo dei cantieri non avviati. Il 41% degli interventi Pnrr risulta ancora fermo. In valore si tratta di 24,2 miliardi di euro, una quota minoritaria del totale, concentrata soprattutto su opere di piccola e media dimensione. La classe tra i 5 e 10 milioni pesa per circa il 23% del valore complessivo. Il giudizio complessivo, per Ance, resta positivo. Anche se il lavoro non è finito. «Di qui alla conclusione del Piano c'è un gap di 8,5 miliardi», ha spiegato Davide Ciferri, coordinatore dell'Unità di missione del Mit. «In questa fase finale serve un incremento di produttività».

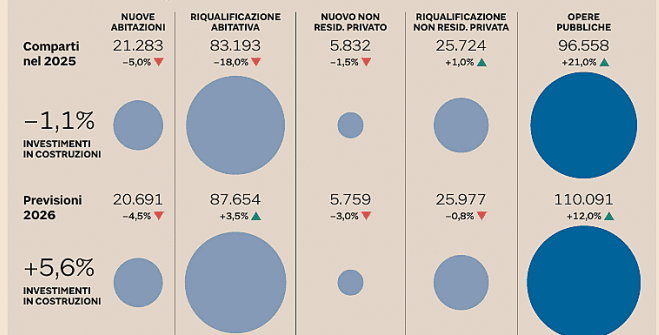
Il focus finale è sulla casa dove la crisi è più profonda e drammatica. E

qui, sull'incapacità delle famiglie di accedere a un alloggio, che si giocherà una partita cruciale e non solo per il settore. I numeri Ance spiegano il perché. In Italia per le famiglie con reddito fino a 15 mila euro l'affitto o peggio l'acquisto di una casa è un vero e proprio miraggio: qui serve l'80% del reddito a Milano e il 70% a Bologna a fronte del 30% di soglia massima di tollerabilità. Ma la situazione non va meglio per il secondo quintile, quello fino a 22 mila euro: a Milano serve il 59% del reddito, a Bologna il 48% e a Venezia il 44%. «Ma spesso non bastano nemmeno il quarto e quinto quintile», spiega Flavio Monosillo, direttore del Centro studi. «Stiamo parlando di 70-75 mila euro netti a Milano, 57 mila euro netti a Roma e 66 mila euro netti a Napoli». Per mettere a punto strategie le risorse ci sono, afferma Ance. Almeno sulla carta. Per un Piano pluriennale per la casa sono disponibili circa 7 miliardi: 970 milioni per il contrasto al disagio abitativo nel periodo 2026-2030, circa 2,9 miliardi dalla politica di coesione e 3,2 miliardi dal Fondo sociale per il clima rafforzati dalla legge di bilancio 2026. Ora però bisognerà tradurli in azioni.

Ciferri (Mit): «Gap di 8,5 miliardi, di questa fase finale serve un incremento di produttività»

La fotografia

I COMPARTI NEL 2025 E LE PREVISIONI 2026
Dati in milioni di euro e raffronto sull'anno precedente



Fonte: Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni di Ance

L'ATTUAZIONE DEL PNRR
Numero stato di avanzamento dei cantieri in Italia. In %



Servizi tecnici, nel 2025 a gara 2,8 miliardi (+47%)

Osservatorio Oice

Corre il mercato dei servizi di ingegneria
A dicembre boom di bandi

Chiude l'anno con i fuochi d'artificio il mercato dei servizi di ingegneria e architettura. I bandi messi in gara raggiungono 2,8 miliardi di euro, con una crescita del 47,1% rispetto al 2024 che aveva chiuso a quota 1,9 miliardi. È il quadro che emerge dall'Osservatorio di Oice, l'associazione delle società di ingegneria e architettura aderente a Confindustria. Deciso lo sprint di dicembre che ha segnato un cambio di passo di tutto rispetto per i bandi di servizi di ingegneria e architettura (esclusi gli appalti integrati): 293 gare con un importo di 708,7 milioni. Se si aggiunge il valore della progettazione esecutiva compresa negli appalti integrati (13 milioni), si raggiunge l'importo complessivo di 721,7 milioni che in termini di

paragone rispetto a dicembre 2024 e novembre 2025 certifica un'impennata in valore rispettivamente di +161,5% e +294,4%.

«Siamo particolarmente soddisfatti che il 2025 sia andato ben oltre le nostre previsioni - dice il presidente Giorgio Lupoi - invertendo nettamente, con quasi un +50%, il dato del 2024 che speriamo rimanga un caso isolato». Lupoi però non risparmia qualche disamina del mercato come «il tema della certezza delle attivazioni e delle garanzie richieste, spesso eccessive» ma anche «la necessità di anticipazioni obbligatorie, quando richieste dall'operatore economico, e di livello almeno pari al 20% come negli altri settori» e infine «il livello di bandi anomali» che comunque «rimane inalterato, segno che la deregulation del codice appalti e l'eccesso di discrezionalità assegnato alle stazioni appaltanti crea più problemi che benefici».

Ma tornando ai numeri il 2025 si chiude con 2.263 bandi per i servizi tecnici che valgono 2,65 miliardi, a fronte di una lieve flessione nel numero rispetto al 2024

(-12%) largamente compensata dall'incremento in valore (+56,8%), segno di una domanda più concentrata su affidamenti medio-grandi. «Fra i bandi di maggiore importo - spiega Oice - si segnalano anche a dicembre due accordi quadro: uno del Ministero della Difesa (19 lotti) per direzione lavori di 135,2 milioni e un altro di Anas (3 lotti) per Cse e gestione flussi informativi per realizzazione di nuove opere, per un importo di 94 milioni».

Sul fronte della sola progetta-

zione a dicembre il valore delle gare registra un balzo con un'impennata del 299,8% su novembre 2025 e del 229,2% su dicembre 2024», segnala l'Osservatorio. In particolare nel 2025 risultano pubblicati 1.073 bandi di progettazione, per un valore complessivo di 889,9 milioni, in aumento dell'83,2% rispetto al 2024, a fronte di una crescita molto più contenuta del numero delle procedure. Forte anche il contributo degli accordi quadro, che nel solo mese di dicembre raggiungono il numero di 114, pari a quasi il 39% del totale delle gare pubblicate per servizi di ingegneria e architettura. In termini economici, questi affidamenti concentrano la quota largamente prevalente del valore complessivo del mese, con 561,3 milioni, in netto aumento sia rispetto a novembre 2025 sia nel confronto con dicembre 2024. Sul fronte degli appalti integrati, a dicembre 2025 le gare rilevate sono 79, con un valore stimato della progettazione esecutiva pari a 13 milioni.

Lupoi: «Ancora qualche criticità, come quella di livello inalterato dei bandi anomali»

—F. La.

5.600

LE IMPRESE NEI CANTIERI PNRR

Nei 16 mila cantieri aperti del Pnrr lavorano 5.600 aziende, due terzi sono in fase di conclusione delle opere.



Costruzioni. Per il settore il 2025 si è chiuso con una piccola flessione

L'intervista. Federica Braccaccio. La presidente dell'Ance: piano casa indifferibile, serve governance

«Le imprese sono state all'altezza, ora chiarezza sull'ultimo miglio»

L'anno chiude a -1,1%, contro il calo ben più importante del 7% previsto l'anno scorso. Come mai?

Sono numeri che ci rendono orgogliosi del lavoro fatto dalle imprese: le loro performance insieme a quelle delle stazioni appaltanti sono andate oltre le aspettative che avevamo sempre rappresentato non nascondendo talvolta qualche preoccupazione.

Il grande paracadute è stato il Pnrr. Ha avuto un tiraggio maggiore perché si è lavorato meglio? Da cosa dipende questo risultato?

Questo me dipende dal fatto che una volta superato l'avviamento del Pnrr che inevitabilmente abbiamo sofferto, c'è stata poi una grandissima collaborazione tra imprese e stazioni appaltanti, dove le imprese hanno smentito l'incapacità produttiva della quale venivano accusate.

Anche i Comuni hanno fatto la loro parte.

Certamente, a causa dei vincoli finanziari e della carenza di personale abbiamo visto anni di quasi blocco. Con il Pnrr i fondi sono raddoppiati, triplicati rispetto allo standard e le amministrazioni nonostante le difficoltà hanno dato una risposta efficiente. Oggi ho detto che siamo stati bravi, bravi come sistema paese, perché non era banale raddoppiare la capacità di spesa.

Il Pnrr ha fatto crescere le imprese. Soddisfatta?
Moltissimo. Le imprese si sono rafforzate, si sono strutturate, è aumentata la produttività, è aumentata l'occupazione insieme all'aumento dei fatturati, quindi sono tutti elementi molto positivi. In questo paese il comparto produttivo ha saputo rispondere e ha risposto con qualità.

Ora c'è lo sprint finale. Cosa vi preoccupa?

A fine marzo sarà attivato un monitoraggio sullo stato di avanzamento dei cantieri. Un banco di prova importantissimo. Ecco noi chiediamo che questo monitoraggio venga fatto in tempi molto rapidi per dare la certezza alle imprese e ai committenti che quei lavori si concludono. Anche quelli che hanno l'ultimo miglio, che non scatti questa mannaia magari sul 95% del completamento.

Temete qualche sorpresa?
No, non credo. Ma ci tengo a sottolineare che noi non abbiamo mai parlato di proroga del Piano ma chiediamo una flessibilità necessaria a chiudere bene tutto.

È un messaggio al governo? Sono fiduciosa. Il nostro governo ha lavorato bene, il



Ance. La presidente Federica Braccaccio ha presentato ieri l'Osservatorio congiunturale 2026

ministro Foti e il commissario Fitto si sono spesi su tutti i tavoli. Ora se guardiamo alla strada già percorsa, bisogna riconoscere che è stato fatto un bel lavoro. Sarebbe una follia irrigidirsi all'ultimo miglio: le imprese e anche le stazioni appaltanti in questo momento hanno bisogno di certezze per dire che se manca l'ultimo miglio lo puoi fare.

Tra le vostre priorità oggi c'è quella di vedere in porto il Piano casa. Qual è la prima cosa da fare?

È diverso tempo che battiamo su questo punto. E lo abbiamo sempre ribadito: la prima cosa da fare è individuare la governance, perché su un tema così sfidante, così complesso non si può parlare con decine e decine di interlocutori.

E poi cos'altro?

Serve un Pnrr della casa. Nel senso che serve la stessa operazione di riforme, come le semplificazioni urbanistiche ed edilizie, perché le regioni e i comuni, continuano ad arroccarsi su un sistema regolatorio che non risponde alle esigenze di oggi, quindi poi si fanno anche disastri magari di incongruenza di leggi regionali con quelle nazionali del 1942. Ma oggi è necessario intervenire per dare risposta ai giovani, agli studenti, agli anziani, ai lavoratori.

La premier Giorgia Meloni ha parlato di 100 mila alloggi in 10 anni. È un numero congruo?

Da qualche parte bisogna iniziare: 10 mila alloggi l'anno, 100.000 alloggi in 10 anni possono non essere sufficienti, però innescano una cultura, un sistema per cui questo intervento diventa un volano, se funzionano gli strumenti finanziari, fiscali, le riforme. E comunque 100 mila alloggi è un numero già sfidante.

—F. La.