

LO SCENARIO REGIONALE DELL'ANCE PER IL 2026

L'Emilia-Romagna delle costruzioni riparte (+5,5%): il PNRR corre più che nel resto d'Italia. "Ora la casa"

18 Giu 2026 ► di Giorgio Santilli

Dopo due anni di caduta, gli investimenti in costruzioni tornano quest'anno in positivo correndo molto più del Pil (+0,6%). Tirano le opere pubbliche: nei comuni della regione nel 2025 +23% contro il +15,3% della media nazionale, in cinque anni da 783 milioni (2020) a 1,95 miliardi (2025) con un +149%. Regione virtuosa sui fondi UE: impegnati il 74,7% contro il 35% nazionale. Il presidente di Ance Emilia-Romagna Croci (in foto): emergenza abitativa drammatica.



Peso: 87-43%, 88-74%, 89-75%, 90-75%, 91-62%, 92-72%, 93-75%, 94-52%



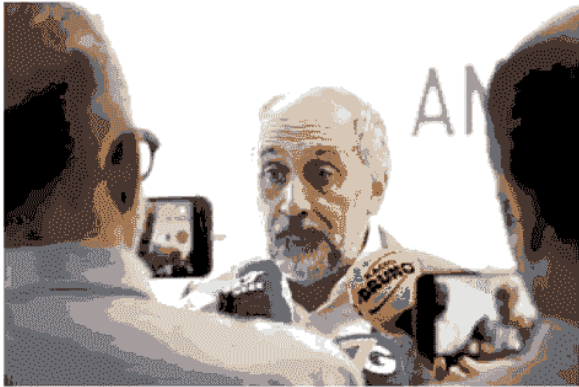
Maurizio Croci, presidente ANCE Emilia-Romagna

Gli investimenti in costruzioni ripartono in Emilia-Romagna registrando nel 2026 una crescita del 5,5% dopo due anni di flessione (-8,8% nel 2024 e -1,5% nel 2025) per i contraccolpi del Superbonus. Il settore corre ora più veloce del Pil che si ferma a +0,6%. La spinta arriva dal Pnrr - che qui corre più che nel resto d'Italia - e più in generale dalle opere pubbliche: il 47,7% delle opere Pnrr è in uno stato di

avanzamento ad aprile 2026 superiore al 50%, il 77,5% è oltre il 25% (contro il 75% nazionale). Sempre sul fronte della spesa pubblica fa ben sperare anche il dato degli impegni sulla programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei, un dato regionale di assoluta efficienza che doppia il dato nazionale (74,7% contro il 35%) mentre i pagamenti sono al 25,3% (contro il 15,1%). Ora, però, con il probabile rallentamento post-Pnrr, la vera sfida in tutti i sensi è la casa.



Croci: quadro in chiaroscuro, forte ripresa degli investimenti ma ora c'è l'emergenza abitativa



Maurizio Croci, presidente di ANCE Emilia-Romagna

"I dati di quest'anno - dice il presidente di **Ance Emilia-Romagna**, Maurizio Croci - ci consegnano un quadro in chiaroscuro, ma con elementi di concreta speranza. Il 2026 si è aperto con una previsione di crescita degli investimenti in costruzioni del +5,5%, trainata dall'accelerazione delle opere pubbliche e da una ritrovata vivacità del mercato immobiliare.

A confermare la solidità del settore anche i dati occupazionali. Tuttavia, accanto a questi segnali positivi, emergono criticità strutturali che non possiamo ignorare. La prima riguarda l'accessibilità alla casa: a Bologna una famiglia con reddito medio deve destinare quasi il 58% del proprio reddito al pagamento del mutuo, una

condizione insostenibile. Questa emergenza non riguarda solo il benessere delle famiglie, ma rappresenta un serio vincolo alla mobilità dei lavoratori e degli studenti, con effetti negativi sullo sviluppo economico dell'intera regione". Positivi i segnali che arrivano dall'Europa e dal governo. "L'European Affordable Housing Plan pubblicato dalla Commissione europea nel dicembre 2025 - dice ancora Croci - è un segnale importante, e a livello nazionale accogliamo con favore il decreto-legge Piano Casa: è la risposta strutturale che il Paese attendeva da anni. I primi due pilastri, il recupero degli alloggi pubblici e il fondo housing coesione, vanno nella direzione giusta. Per il terzo pilastro chiediamo però che il quadro di incentivi venga rafforzato anche per gli interventi di scala minore, dove oggi l'equilibrio economico-finanziario rischia di scoraggiare i privati, e che le amministrazioni locali abbiano un ruolo centrale nell'attuazione: l'esperienza del PNRR ha dimostrato che i Comuni



sanno essere veloci ed efficaci. Senza una risposta diffusa sul territorio, il divario tra chi può permettersi una casa e chi ne è escluso continuerà ad allargarsi".

Opere pubbliche: la crescita dei comuni e le imprese nel PNRR

Lo scenario regionale dell'ANCE - illustrato ieri dal capo dell'ufficio studi dell'Associazione nazionale dei costruttori, Flavio Monosilio - evidenzia che il comparto pubblico è il grande motore della ripresa. La spesa in conto capitale dei comuni emiliano-romagnoli ha segnato nel 2025 un incremento del +23%, quasi 8 punti percentuali in più rispetto alla media nazionale (+15,3%). Negli ultimi cinque anni gli investimenti comunali nella regione sono cresciuti del +149%, passando da

783 milioni di euro nel 2020 a circa 1,95 miliardi nel 2025.

Sul fronte PNRR, il monitoraggio ANCE - attraverso la piattaforma CNCE_Edilconnect - restituisce un quadro avanzato: in Emilia-Romagna il 77,5% dei cantieri PNRR avviati è già in fase avanzata o conclusa (dato superiore alla media nazionale, del 75,7%). In termini di importo, il 66,1% del valore complessivo dei cantieri riguarda interventi in fase avanzata o conclusa, un dato nettamente superiore sia alla media nazionale (43,4%) sia alla media del Nord (53,8%). Il finanziamento PNRR per le costruzioni nella regione ammonta a 4,26 miliardi di euro, con pagamenti già effettuati per 2,36 miliardi (avanzamento al 55,4%).

Le imprese coinvolte nel PNRR in Emilia-Romagna sono 562 con almeno un cantiere. Sotto il profilo economico, dice Ance E-R "il tessuto produttivo mostra una solida struttura dimensionale: il 48% delle aziende interessate registra infatti un valore della produzione compreso tra i 5 e i 60 milioni di euro. Per quanto riguarda la provenienza geografica delle realtà economiche attive nei cantieri, si rileva una prevalenza delle forze locali, con il 54% di imprese regionali emiliano-romagnole, a fronte di un 46% di aziende provenienti da fuori regione". Anche i bandi di gara per lavori pubblici nel



2025 confermano la vivacità della domanda: +9,1% nel numero di pubblicazioni e +39,4% negli importi banditi, con le gare di importo superiore ai 20 milioni che quasi raddoppiano in valore (+88,6%). I livelli raggiunti sono tra i più elevati dell'intera serie storica.

Il mercato immobiliare riparte, ma la casa è sempre meno accessibile

Nel 2025 il mercato residenziale dell'Emilia-Romagna torna a crescere con vigore: le compravendite di abitazioni raggiungono 68.348 unità, in aumento del +7,3% rispetto al 2024, performance superiore alla media nazionale (+6,4%). La crescita è diffusa in tutte le province, con Piacenza (+12,6%), Ravenna (+9,0%) e Ferrara (+8,7%) in testa. Trainante è stato l'effetto della progressiva riduzione dei tassi di interesse da parte della BCE a partire da giugno 2024, che ha fatto crescere i nuovi mutui erogati per acquisto casa del +23,6% su base annua. Anche i permessi di costruire residenziali mostrano una svolta: nel 2024 (ultimo dato disponibile) sono state autorizzate 5.577 abitazioni, con un balzo del +21,3% rispetto all'anno precedente. Piacenza (+134,6%) e Bologna (+44,5%) guidano la classifica delle province.

Tuttavia - rileva ANCE - dietro questi numeri si nasconde un'emergenza abitativa che preoccupa profondamente. L'indice di accessibilità alla casa elaborato dal Centro Studi ANCE, che misura il peso del mutuo o dell'affitto sul reddito familiare (con soglia critica fissata al 30%), restituisce un quadro allarmante:

- A Bologna, le famiglie del secondo quintile di reddito (circa 21.500 euro annui) devono destinare il 57,9% del reddito per pagare il mutuo. Anche le famiglie del terzo quintile (circa 30.500 euro) restano escluse, con un indice al 40,8%. Il problema tocca persino chi guadagna di più: per il quarto quintile (circa 48.000 euro) il peso del mutuo è ancora al 28,5%.



- A Rimini l'indice raggiunge il 50,5% per il secondo quintile; a Ravenna il 40,5%; a Modena e Parma oltre il 33%.
- Sul fronte degli affitti, la situazione è analoga: a Bologna l'indice per il secondo quintile è al 52,0%, a Ravenna al 51,8%. Il mercato della locazione non offre più un'alternativa praticabile per buona parte delle famiglie.
- Nell'intera città metropolitana di Bologna, tutta la prima cintura urbana è praticamente inaccessibile anche per la classe media: Casalecchio di Reno al 52,6%, San Lazzaro di Savena al 50,8%, nessun comune della prima cintura scende sotto il 38%.

La struttura delle imprese di costruzioni

Il settore delle costruzioni in Emilia-Romagna conta nel 2024 oltre 48.500 imprese, pari a circa il 9% dell'offerta produttiva nazionale. La struttura rimane molto frammentata: il 69,2% delle imprese ha un solo addetto e la dimensione media è di 2,7 addetti per impresa. L'85% dell'offerta produttiva regionale ha un fatturato che non supera i 500mila euro. Le imprese strutturate associate **ANCE** dell'Emilia-

Romagna mostrano però fondamentali solidi: nell'analisi sui bilanci 2017-2024, l'85,1% delle imprese è in utile nel 2024, il ROE si attesta al 13,7% (valore paragonabile al settore manifatturiero), e l'indebitamento si è ridotto da 3,6 a 1,9 volte il patrimonio netto tra il 2017 e il 2024. Una solidità costruita nel tempo, ma che nel 2024 mostra i primi segnali di rallentamento con un calo dell'EBITDA del -18,5%.

I rischi legati all'instabilità internazionale



Un altro dato di preoccupazione evidenziato da Croci riguarda le tensioni internazionali e i riverberi sul settore delle costruzioni. "Le tensioni in Medio Oriente - ha detto il presidente di **ANCE Emilia**-Romagna - stanno già da mesi facendo sentire i loro effetti sui costi delle materie prime e sulle catene di approvvigionamento. Nonostante l'avvio di un possibile percorso di tregua e la prospettiva di una riapertura dello Stretto di Hormuz, il quadro resta ancora fragile. In assenza di adeguati meccanismi di aggiornamento dei prezzi, si rischiano rallentamenti o sospensioni dei lavori con ripercussioni sull'intera filiera delle costruzioni. Dobbiamo tutti avere consapevolezza che l'ultimo miglio del PNRR rappresenta una fase decisiva e particolarmente delicata per l'economia del territorio".



Peso:87-43%,88-74%,89-75%,90-75%,91-62%,92-72%,93-75%,94-52%

Il presente documento non è riproducibile, è ad uso esclusivo del committente e non è divulgabile a terzi.