

RIEPILOGO CONGIUNTURALE ANCE - 20 GENNAIO 2026

ABSTRACT

La Congiunturale ANCE del 20 gennaio 2026 fotografa un settore delle costruzioni profondamente trasformato dopo un quinquennio straordinario. Gli investimenti sono cresciuti del 70% nel triennio 2021-2023, contribuendo per oltre 15 punti percentuali alla crescita del PIL. Il settore ha generato 350.000 nuovi posti di lavoro, il 20% dell'occupazione totale creata nel Paese. Le imprese hanno raddoppiato la redditività e raggiunto una qualità creditizia investment grade. Il PNRR ha certificato spese per 101 miliardi su 194,4 totali, con il 60% dei cantieri avviati o conclusi. Emerge con forza l'emergenza abitativa, con meno di un milione di alloggi pubblici a fronte di 650.000 famiglie in lista d'attesa. Le previsioni indicano per il 2026 una crescita del 12% degli investimenti pubblici verso 110 miliardi, compensando il calo della riqualificazione residenziale. Il messaggio centrale è preservare il metodo PNRR nella gestione dei 120 miliardi di risorse già disponibili per il post-piano.

SINTESI DEGLI INTERVENTI

Flavio Monosilio (Direttore Centro Studi ANCE) ha tracciato un quadro analitico del ciclo espansivo, ammettendo la necessità di correggere le previsioni dal pessimistico meno 7,4% al meno 4,7% per il 2024. Ha documentato come il ciclo si sia articolato in due fasi: la prima trainata dalla riqualificazione privata, la seconda dal PNRR, che ha portato le opere pubbliche al 41,5% degli investimenti totali nel 2025 rispetto al 50% della riqualificazione residenziale di tre anni prima. L'analisi delle 75.000 imprese strutturate iscritte alle casse edili rivela una trasformazione patrimoniale profonda: nel 1999 squilibrio strutturale tra immobilizzazioni e patrimonio, nel 2023 abbondanza di capitali con redditività raddoppiata e indebitamento sotto le soglie critiche. Sul PNRR ha fornito dati dettagliati: 6.277 imprese coinvolte con media 2,6 cantieri ciascuna, 70.000 unità di lavoro create, produttività superiore alla media settoriale. Ha introdotto il concetto di "PNRR dopo il PNRR" quantificando in oltre 120 miliardi le risorse disponibili tra fondi strutturali, residui di bilancio, piano casa e altre allocazioni. Sull'emergenza abitativa ha evidenziato che anche famiglie del quarto quintile di reddito (71.000 euro a Milano, 57.000 a Roma, 46.000 a Napoli) faticano ad accedere alla casa. Il credito al settore è crollato da 52 a 10 miliardi tra 2007 e 2024, penalizzato dalla normativa europea che impone accantonamenti del 150%.

Piero Petrucco (Vicepresidente ANCE) ha validato l'analisi sottolineando come il sistema imprenditoriale si presenti al futuro in condizioni significativamente migliori rispetto alla fine di cicli precedenti. Ha enfatizzato il rafforzamento della

struttura patrimoniale, tradizionale debolezza del sistema ora molto migliorata, e l'importanza di distinguere le 75.000 imprese strutturate dalle 543.000 totali per fornire al sistema finanziario una corretta rappresentazione del merito creditizio. Ha interpretato il calo del credito come "spazio di recupero" significativo quando dal 2027 servirà coinvolgere risorse private. Sul PNRR ha espresso giudizio sostanzialmente positivo evidenziando il miglioramento qualitativo del rapporto impresa-PA e l'introduzione di metodologie come milestone e target, esperienza da non perdere. Ha identificato la casa come priorità futura, sottolineando che per la prima volta l'Europa la considera di sua pertinenza con un commissario dedicato, ma precisando che non si tratta di risorse pubbliche semplici bensì di situazioni complesse che richiedono imprese evolute.

Davide Ciferri (MIT - Missione M3) ha portato la testimonianza dall'interno dell'amministrazione, partendo dalla metafora della "palestra" dove gli atleti (funzionari pubblici) si erano ridotti del 25-30% tra 2009 e pre-PNRR e "giocavano meno partite" per la riduzione degli investimenti. Ha spiegato come la governance concentrata, la piattaforma di monitoraggio dedicata, la trasparenza e la responsabilizzazione abbiano trasformato la capacità amministrativa. Sulla M3 ha fornito dati precisi: su 40-42 miliardi di piano, consuntivati 23,4 miliardi, con previsione di ulteriori 3 miliardi mantenendo la produttività attuale, lasciando un gap di 8,5 miliardi di cui parte recuperabile per la natura performance-based del piano e circa 13 miliardi che continueranno come "coda" post-2026. Ha documentato l'aumento della produttività nelle imprese PNRR come "risultato non banale" da capitalizzare, e la riduzione drastica dei tempi autorizzativi. Ha identificato gli elementi da preservare: piano performance-based orientato al risultato, qualità degli investimenti, tempo come variabile (giugno 2026 ha regolato tutte le attività), stabilità nella pianificazione, certezza risorse, flessibilità. Ha dichiarato esplicitamente che "probabilmente non sarà al 100% ma sarà comunque successo" e che la tensione del tempo determinato è positiva, da non disperdere con proroghe.

Ezio Micelli (Housing Advisory Board UE) ha presentato il cambio di paradigma europeo della "casa come infrastruttura", né bene di mercato (finanzializzabile, lasciato al privato) né diritto (demercatizzato, totalmente pubblico), ma elemento che consente alla società di progredire verso crescita economica e coesione sociale attraverso interventi di regolazione, collaborazione pubblico-privato e correzione selettiva dei fallimenti di mercato. Ha evidenziato come problemi comuni ai 27 Paesi UE (overtourism, concentrazione metropolitana) richiedano risposte coordinate, criticando l'assenza di una strategia nazionale per le aree metropolitane mentre esiste per le aree interne. Ha sottolineato che la domanda abitativa riguarda non solo alloggi ma contesti urbani ricchi di servizi e opportunità (economia di prossimità, città dei 15 minuti). Ha enfatizzato la necessità di integrare senza escludere le altre agende: Green (già riconosciuta dal mercato con differenziali tra classi energetiche), consumo di suolo (cittadini chiedono stop, focus su rigenerazione), sismica (fragilità territorio). Sul tema produttività ha sottolineato che il report UE chiede esplicitamente di promuoverla insieme ai nuovi alloggi, attraverso digitalizzazione, industrializzazione, offsite,

per democratizzare l'accesso (esempio Ryanair/aerei) e rendere il settore più attrattivo per i giovani. Ha proposto innovazioni finanziarie: fondo europeo housing sociale, affordable housing bonds, aggregazione risparmio privato a basso rischio/rendimento (esempio francese Caisse des Dépôts).

Renato Loiero (Consigliere politiche di bilancio, Presidenza Consiglio) ha valorizzato il lavoro ANCE come fonte essenziale per le politiche pubbliche, sottolineando che il settore si distingue per lunga filiera produttiva e bassa dipendenza dalle importazioni, fattore cruciale nell'allocazione di risorse scarse. Ha enfatizzato il PNRR come processo virtuoso performance-based con effetti strutturali oltre la conclusione, inquadrando la sfida come transizione da incentivi massivi a incentivi selettivi più efficienti. Ha riconosciuto al settore la nomea di bassa produttività e bassa innovazione, definendo la sfida come superamento attraverso qualità abitativa, sostenibilità, DNSH. Ha definito la produttività "tallone d'Achille da 40 anni", problema multi-fattoriale complesso dipendente da dimensione d'impresa, funzione di produzione, caratteristiche settoriali. Ha sottolineato che la casa è bene primario che produce esternalità giustificando l'intervento pubblico, e policy che si correla con il problema delle aree interne. Ha apprezzato particolarmente l'indice di accessibilità elaborato da ANCE (pagina 108) come indicatore innovativo non visto in altre analisi, e i riferimenti alla rigenerazione urbana su ampia scala per rispondere a esigenze multidimensionali delle città.

Federica Brancaccio (Presidente ANCE) ha concluso rivendicando il successo collettivo di imprese e PA che partivano da condizioni difficili ("molti poco allenati, moltissimi infortunati"). Le imprese venivano da dodici anni senza mercato, la PA era depauperata di risorse umane. Il PNRR era visto con sfiducia reciproca ma tutti sono stati smentiti positivamente. Ha sintetizzato la fase attuale: imprese rafforzate in patrimonializzazione, capacità, produttività, marginalità tornata positiva, in buona forma insieme alla PA, con base di 120 miliardi per stabilità mercato. Ha sottolineato che per crescere da piccole a medie serve tempo, dato da stabilità mercato e qualità reciproca di imprese e committenti che migliorano insieme. Ha rivendicato la scelta ANCE di non chiedere mai proroga PNRR per essere paese della certezza, non delle proroghe. Ha però espresso preoccupazione per evitare "incidenti di percorso": le imprese vivono "stressorizzate" da RUP che minacciano penali senza certezza su cosa accadrà dopo raggiungimento obiettivi parziali. Ha identificato il modello PNRR come approccio per la casa, priorità di Europa e Governo, parte di un percorso di modernizzazione che integra città metropolitana, demografia, sostenibilità ambientale, sociale, economica, culturale. Ha chiuso con l'appello: "Non perdiamo l'allenamento", continuare ad allenarsi insieme imprese e PA.

PRINCIPALI TEMI TRATTATI E POSIZIONI DEI RELATORI

Il successo del PNRR e il metodo da preservare rappresenta il punto di massima convergenza. Tutti i relatori concordano sui risultati straordinari sia quantitativi (101 miliardi certificati, 60% cantieri avviati/conclusi) che qualitativi.

Monosilio documenta la performance delle 6.277 imprese coinvolte con produttività superiore alla media. Petrucco sottolinea il miglioramento qualitativo del rapporto impresa-PA attraverso metodologie prima sconosciute in Italia. Ciferri spiega dall'interno come governance concentrata, piattaforme di monitoraggio, trasparenza e responsabilizzazione abbiano trasformato una PA ridotta del 25-30% in capacità ed esperienza. Loiero lo certifica come performance-based con effetti strutturali permanenti. Brancaccio sintetizza il superamento della sfiducia reciproca iniziale. Il metodo - orientamento al risultato tramite milestone e target, tempo determinato, stabilità pianificazione, certezza risorse, flessibilità - viene richiesto unanimemente come eredità permanente. Unica divergenza sul risultato finale: Ciferri dichiara esplicitamente "probabilmente non sarà al 100% ma sarà comunque successo", mentre Monosilio e Petrucco appaiono più ottimisti sul completamento.

Il rafforzamento patrimoniale ed economico delle imprese trova validazione unanime. Monosilio documenta il confronto 1999-2023 delle 75.000 imprese strutturate: da squilibrio patrimoniale ad abbondanza capitali, redditività raddoppiata, indebitamento sotto soglie critiche, rating investment grade B2+. Petrucco enfatizza questo come discontinuità storica rispetto a fine cicli precedenti, sottolineando l'importanza di distinguere le imprese strutturate dalle 543.000 totali per rappresentare correttamente il merito creditizio al sistema finanziario. Ciferri conferma con i dati di produttività crescente. Brancaccio aggiunge che è tornata anche la marginalità, prima negativa o zero. Tutti riconoscono che le imprese hanno accolto le opportunità e si sono trasformate profondamente, presentandosi al futuro in condizioni migliori.

Il tema del tempo e della proroga mostra convergenza sostanziale con una tensione operativa. Ciferri dedica ampio spazio a spiegare come il tempo finale di giugno 2026 sia stato fattore determinante, citando Roosevelt ("mai prima abbiamo avuto così poco tempo che vale così tanto") e Leopardi per argomentare che la proroga farebbe perdere la tensione positiva facendo adagiare. Brancaccio rivendica con forza la scelta ANCE di non chiedere mai proroga per essere paese della certezza non delle proroghe, ma manifesta preoccupazione concreta: le imprese sono "stressorizzate" da RUP che minacciano penali senza chiarezza su cosa accadrà dopo raggiungimento obiettivi parziali. Chiede certezza normativa nel decreto legge PNRR per evitare "incidenti di percorso" finali. Questa tensione tra principio (no proroga) e operatività (certezza procedure) non trova risposta esplicita negli altri interventi.

L'emergenza abitativa come nuova priorità trova consenso pieno con focus diversi. Monosilio fornisce il quadro quantitativo: meno di un milione alloggi ERP, 650.000 famiglie in lista, 250.000 con diritto senza disponibilità, oltre un milione in disagio economico. L'indice di accessibilità (apprezzato da Loiero come innovazione metodologica) rivela criticità fino al quarto quintile di reddito. Identifica 7 miliardi di risorse disponibili. Micelli porta la prospettiva europea del cambio di paradigma: casa come infrastruttura (non merce né diritto) che consente progresso attraverso regolazione, collaborazione pubblico-privato, correzione fallimenti mercato. Enfatizza integrazione con agende Green,

consumo suolo, sismica, e proposte di innovazione finanziaria europea. Petrucco sottolinea che per la prima volta l'Europa la considera di sua pertinenza con commissario dedicato, ma precisa che richiede imprese evolute non solo risorse pubbliche. Loiero la collega alla policy aree interne come contrasto allo spopolamento. Brancaccio la inserisce in percorso modernizzazione con demografia, città metropolitane, sostenibilità integrata.

La produttività come sfida multi-dimensionale viene affrontata con enfasi diverse convergenti sull'importanza. Ciferri la vede come necessità immediata per lo sprint finale PNRR ("serve incremento produttività", "uno sforzo in più") e documenta come sia cresciuta nelle imprese PNRR (fatturato cresce più di occupati), definendo il risultato "non banale" da capitalizzare per deficit strutturali economia italiana. Micelli la collega a ripensamento profondo processo produttivo (digitalizzazione, industrializzazione, offsite) per democratizzare accesso casa (esempio Ryanair) e attrarre giovani, sottolineando che report UE esplicitamente chiede di promuoverla insieme ai nuovi alloggi. Loiero la definisce "tallone d'Achille da 40 anni", problema multi-fattoriale complesso ("spacchettare la black box permetterebbe di stare qui molti giorni") con tono più rassegnato sulla difficoltà. Monosilio la documenta come raddoppiata dal 2019-2020 nelle imprese strutturate. Le prospettive convergono sull'importanza ma divergono su urgenza (Ciferri), trasformazione tecnologica (Micelli), complessità strutturale (Loiero), misurazione quantitativa (Monosilio).

Il credito al settore genera le interpretazioni più divergenti partendo dagli stessi dati. Monosilio presenta il calo da 52 a 10 miliardi (2007-2024) come problema drammatico aggravato dalla normativa europea che impone accantonamenti del 150% per immobiliare, configurando disincentivo strutturale. Petrucco lo legge positivamente come "spazio di recupero" significativo quando dal 2027 servirà coinvolgere risorse private, notando che parte della riduzione deriva da minore domanda per miglioramento patrimoniale imprese. Micelli propone soluzioni di innovazione finanziaria europea (fondi housing sociale con profili rischio/rendimento coerenti, affordable housing bonds, aggregazione risparmio privato a basso rischio/rendimento, esempio francese Caisse des Dépôts con libretti dedicati) guardando oltre confini nazionali. Le tre letture riflettono ottiche temporali diverse: presente problematico, futuro opportunità, soluzione strutturale europea.

Le politiche territoriali e la mobilità mostrano differenze di enfasi significative. Micelli critica apertamente l'assenza di strategia nazionale per aree metropolitane notando il paradosso che esiste per aree interne (meritoria) ma non per metropoli dove si concentrano flussi migratori, crescita, opportunità. Documenta come giovani italiani migrino non solo verso metropoli italiane ma europee (Berlino, Amsterdam, Parigi, Madrid, Lisbona), 130.000 nell'ultimo anno, generalmente qualificati ad alto valore aggiunto. Loiero invece enfatizza casa come policy che "matcha" problema aree interne, vedendo nell'emergenza abitativa strumento per contrastare spopolamento. Brancaccio nota paradosso istituzionale: città metropolitane nate per modernizzare province hanno ottenuto risultato opposto, con più attenzione politica paradossalmente per province.

Monosilio documenta la crisi demografica (perdita prevista 5 milioni abitanti entro 2050, piramide rovesciata) collegandola a necessità housing sociale e student housing. Sono angolazioni diverse sullo stesso fenomeno: Micelli guarda concentrazioni urbane come opportunità non governata, Loiero vuoti territoriali come problema da contrastare, Brancaccio incoerenza istituzionale, Monosilio impatto demografico.

La transizione post-PNRR e le risorse disponibili trova consenso sulla quantificazione ma enfasi diverse su modalità. Monosilio identifica oltre 120 miliardi tra quota PNRR spendibile post-scadenza, fondi strutturali, politica coesione, residui maxi-fondi infrastrutture, fondi europei clima, piano casa, Ponte Stretto, chiedendo stessa attenzione, metodo, responsabilità del PNRR. Petrucco li definisce il futuro a cui affidarsi, evidenziando che 2026 sarà basato su parte terminale PNRR che deve ulteriormente accelerare, con necessità di "rientrare in logica normalità" conservando innovazioni. Ciferri spiega che circa 13 miliardi costituiranno "coda" post-2026 per natura performance-based (non serve 100% spesa per 100% risorse), e illustra vantaggi europei del modello: incentivo a spendere meno ma meglio (spendere 170 per ricevere 194), focus su riforme non solo investimenti, meccanismo implicito che fa perdere rate se non si fanno riforme. Brancaccio parla di base spesa per stabilità mercato. Tutti convergono su necessità mantenere metodo PNRR nella gestione risorse.

La crescita dimensionale e il tempo necessario viene sviluppata particolarmente da Brancaccio che sottolinea: con mercato stabile, investimenti, riforme le imprese crescono da piccole a medie, ma "per crescere in maniera sana ci vuole tempo", dato da stabilità mercato. La preoccupazione italiana di pochi grandi player rispetto Europa può essere affrontata solo con crescita organica che richiede anni, non con salvataggi o imprese statali. Qualità impresa e qualità committente migliorano insieme: "se abbiamo buon committente le imprese rispondono bene e viceversa". Monosilio e Petrucco documentano la crescita dimensionale avvenuta (recupero ha favorito classi più strutturate, 25% volume realizzato da imprese oltre 50 dipendenti) ma non sviluppano esplicitamente il tema della pazienza strategica che Brancaccio enfatizza come essenziale.

CONCLUSIONI

La Congiunturale ANCE 2026 presenta un settore delle costruzioni trasformato e rafforzato dopo un quinquennio straordinario, con consapevolezza delle sfide strutturali future. I dati quantitativi sono inequivocabili: investimenti cresciuti del 70% nel triennio 2021-2023 contribuendo per oltre 15 punti alla crescita del PIL, 350.000 nuovi posti di lavoro rappresentanti il 20% dell'occupazione totale creata (doppio dell'industria), imprese con redditività raddoppiata e struttura patrimoniale consolidata fino a raggiungere rating investment grade.

Il PNRR emerge come elemento trasformativo non solo quantitativo ma qualitativo del rapporto PA-imprese. Con 101 miliardi certificati su 194,4 totali e

60% cantieri avviati/conclusi, i numeri raccontano un'implementazione che ha superato previsioni iniziali pessimistiche. Il valore più profondo sta nel metodo introdotto: gestione per obiettivi anziché per spesa, milestone e target misurabili, governance concentrata, trasparenza, responsabilizzazione, project management in PA, riduzione tempi autorizzativi, flessibilità. Il tempo come variabile cruciale, con scadenza certa di giugno 2026, ha creato tensione positiva che ha permesso risultati straordinari. L'assenza di proroghe rappresenta scelta strategica per essere paese della certezza, non delle proroghe, pur generando comprensibili ansie operative finali nelle imprese.

La transizione post-PNRR costituisce la sfida immediata. I 120 miliardi identificati tra fondi strutturali, residui di bilancio, risorse europee e nuove allocazioni forniscono base solida per continuità investimenti. La richiesta unanime è applicare a queste risorse lo stesso metodo PNRR: orientamento al risultato, stabilità pianificazione, governance efficiente, trasparenza, responsabilità condivisa. Come sintetizza Petrucco, bisogna "rientrare in logica normalità" conservando le innovazioni introdotte.

L'emergenza abitativa emerge come nuova grande priorità nazionale ed europea. I numeri sono allarmanti: meno di un milione alloggi pubblici, 650.000 famiglie in lista d'attesa, criticità di accessibilità fino al quarto quintile di reddito. Il cambio di paradigma proposto dall'Housing Advisory Board - casa come infrastruttura che consente crescita economica e coesione sociale attraverso regolazione, collaborazione pubblico-privato, correzione selettiva fallimenti mercato - offre chiave interpretativa nuova integrando agende Green, consumo suolo, sismica.

La questione demografica attraversa tutti gli interventi: previsione di perdere 5 milioni abitanti entro 2050, piramide rovesciata, denatalità cronica, emigrazione 130.000 giovani qualificati verso metropoli europee configurano sfida esistenziale. La mobilità verso grandi aree metropolitane richiede politiche abitative adeguate ma anche, paradossalmente, una strategia per aree metropolitane che non esiste mentre esiste per aree interne.

La produttività emerge come sfida multi-dimensionale: nel breve serve per sprint finale PNRR, nel medio si documenta come cresciuta nelle imprese coinvolte, nel lungo richiede trasformazione processo produttivo attraverso digitalizzazione e industrializzazione per democratizzare accesso casa e attrarre giovani, pur rimanendo "tallone d'Achille da 40 anni" per complessità multi-fattoriale.

Il messaggio conclusivo sintetizza lo spirito: "Non perdiamo l'allenamento". Dopo cinque anni intensi partendo da condizioni difficili, raggiungendo risultati straordinari superando sfiducie reciproche, l'imperativo è mantenere questa forma, capacità, metodo. Il 2026 è anno di stabilizzazione, il 2027 verificherà se quanto imparato diventerà patrimonio permanente o si disperderà. Il settore si presenta alle sfide future nelle migliori condizioni degli ultimi decenni: la domanda è se questa fase straordinaria diventerà la nuova normalità o resterà un'eccezione.