

EDILIZIA: REPORT 2026

Il quadro macroeconomico estremamente incerto potrebbe portare, secondo le elaborazioni ANCE sulle previsioni della Banca d'Italia, ad una riduzione del PIL, rispetto allo scenario di base, di circa mezzo punto percentuale nel 2026 e dell'1,1% nel prossimo anno. A ciò, vanno aggiunti i problemi derivanti dal blocco dello stretto di Hormuz, capace da solo di innescare una rapida salita dei prezzi delle materie prime energetiche (gas naturale +55%; petrolio +32% nelle variazioni marzo su febbraio 2026) i cui effetti non hanno tardato a ripercuotersi su alcuni dei principali materiali da costruzione (su tutti il bitume, che registra un +47% nella variazione marzo su febbraio 2026).

In attesa di valutare quale sarà la risposta del comparto alla complessa situazione geopolitica, nonostante l'ormai più volte preannunciato imminente calo degli indicatori di salute del settore, i dati della Cassa Edile di Alessandria – compresa la tendenza del primo trimestre 2026 - mostrano una discreta tenuta, con il numero delle imprese in impercettibile flessione (-1,5% sull'anno precedente) a fronte di un'ulteriore crescita del numero dei lavoratori (+3%), delle ore di lavoro denunciate (+1%) e della massa salari (+10%).

Alessandria si conferma territorio composto da imprese meglio strutturate rispetto alla media nazionale, non immune, tuttavia, alle problematiche di invecchiamento della forza lavoro: cresce del 12% il numero degli ultrasessantenni sui cantieri, mentre si registra una riduzione (-1,5%) degli under 50. Un dato da non sottovalutare, considerato l'elevato fabbisogno occupazionale del settore – stimato da Unioncamere nel rapporto previsionale 2025-2029 tra 226.000 e 271.500 unità – e la difficoltà di reperimento di circa il 50% delle posizioni lavorative, in particolare operai specializzati, tecnici delle costruzioni e ingegneri.

Dopo un biennio record (2022-23), il mercato dei lavori pubblici sembra ormai essersi assestato sui valori ante PNRR; leggermente cresciuta a livello nazionale (+4%) e regionale (+7%), la domanda del 2025 è invece diminuita, in misura altrettanto contenuta (-8%), a livello provinciale (*al netto, però, dei 190 milioni degli appalti del «III Valico» e del «Nuovo Campus Universitario di Alessandria»*).

Pur fortemente caratterizzata, al pari di quella nazionale, dai maxi-appalti, la domanda regionale ha, però, registrato una confortante crescita degli appalti d'importo fino a 5 milioni, che rappresentano, com'è noto, la «linfa vitale» per le PMI.

«Linfa vitale» che – nonostante la significativa ripresa (+20%) degli appalti d'importo compreso tra 1 e 3 milioni (*verosimilmente determinato dal «colpo di coda» del PNRR*) – è nuovamente diminuita, seppur di poco (-7%), a livello provinciale (*mentre nel 2024 era crollata del 34%*).

Per quanto i dati sulla programmazione autorizzino a confidare, ancora per l'anno in corso, in una tenuta della domanda, è però indubbio che, con la fine del PNRR, la capacità di spesa per investimenti risulterà notevolmente ridotta, a causa non solo del minor flusso di risorse

disponibili ma anche della maggior spesa corrente, inevitabilmente legata agli investimenti realizzati con il PNRR (*essendo noto come ogni nuova opera generi sempre un aumento di spese correnti per la manutenzione e per il personale da adibire al suo «funzionamento»*).

Circostanza, quest'ultima, di cui sarebbe stato opportuno tenere conto quando si è deciso, forse un po' avventatamente, di «approfittare» non solo delle risorse a fondo perduto (*per quasi 72 miliardi*) ma anche di quelle a prestito (*e, dunque, a debito*) per più di 122 miliardi.

Oltre che dalla progressiva riduzione della capacità di spesa, il mercato degli appalti pubblici rischia, però, di essere sempre più condizionato anche dall'altrettanto progressiva volatilità dei prezzi - dell'energia, dei carburanti e dei materiali - «riemersa» in tutta la sua evidenza proprio in quest'ultimo mese.

Secondo i dati rilevati dal «Tavolo di lavoro permanente», meritoriamente costituito dalla Regione Piemonte per l'aggiornamento del prezzario regionale, i rincari registrati in meno di un mese dallo scoppio del recente conflitto avevano già determinato un incremento medio del 20% dell'importo dei lavori di pavimentazione stradale, del 40% dei costi energetici e del 15/20% del prezzo di cemento e calcestruzzo.

Nell'apprezzare la serietà e la correttezza della direzione regionale preposta alla redazione del Prezzario, che ha deciso di differirne la pubblicazione per recepirvi gli aumenti, non si può, tuttavia, sottacere come le stazioni appaltanti si trovino spesso nell'impossibilità di adottare gli accorgimenti necessari (*prova ne sia il recente episodio che ha riguardato la nostra Associazione e l'Amministrazione Provinciale*).

A fine marzo, la Provincia di Alessandria ha messo in gara una consistente mole di appalti di lavori che, a causa dei predetti rincari, risultavano (*e risultano*) ormai oltremodo sottostimati (*perché i progetti esecutivi erano stati approvati pochi giorni prima dello scoppio della guerra*).

Evidenziata la criticità al Presidente dell'Amministrazione Provinciale, abbiamo dovuto prendere atto che, purtroppo, le procedure non potevano essere annullate, e debitamente «ristimate», a causa delle rigide tempistiche imposte (*anch'esse, giova precisarlo, correttamente*) dall'Ente finanziatore (*il MIT*).

La circostanza che tanto il MIT (*che nell'imporre le tempistiche, per l'avvio delle procedure e per l'effettiva realizzazione delle opere, ha voluto solo assicurare il concreto impiego delle risorse «faticosamente» impegnate*) quanto la Provincia (*che solo rispettando tali tempistiche avrebbe potuto realizzare i lavori progettati*) abbiano agito nel migliore dei modi mostra quanto sia complicato, nel settore degli appalti pubblici, rimediare per tempo a ogni criticità che possa manifestarsi in maniera così improvvisa.

I dati «OMI» (Osservatorio del Mercato Immobiliare) resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate relativi ai volumi di compravendita del settore residenziale su scala provinciale evidenziano nel breve periodo (2024/2025), un significativo aumento percentuale del +15% del numero di transazioni. Anche sul lungo periodo (analisi 2015-2025) i dati confermano un incremento complessivo dei volumi di compravendita provinciali del + 118 %, (con una leggera flessione tra il 2022 ed il 2024). Tale scenario è parallelamente caratterizzato da una intensa domanda di residenze in locazione da parte di studenti e lavoratori fuori sede che, stando ai dati

rilevati dagli altri stakeholders, non riesce a trovare risposta nell'offerta di abitazioni attualmente disponibili sul mercato degli affitti.

Anche in considerazione della limitata attrattività del sistema delle agevolazioni e delle detrazioni fiscali (che dal 2023 hanno visto il blocco della "cessione del credito" e dello "sconto in fattura") l'analisi dei titoli abilitativi registrati nei 7 comuni centro zona della Provincia (indicatore della produzione di costruzioni in futuro) ha evidenziato una contrazione del numero di C.I.L.A. (per manutenzioni straordinarie di edifici esistenti) del -23% tra il 2021 e il 2025, con un ribasso del -10% nell'ultima annualità, mentre le S.C.I.A. (per riqualificazioni anche strutturali di edifici esistenti) hanno registrato una tendenza pressoché stabile, con una lieve diminuzione del -2% nel periodo 2021/2025. L'andamento provinciale del numero dei permessi di costruire, in genere richiesti per nuove costruzioni, sostituzioni edilizie e ampliamenti risulta essere negativo, con una differenza del -25% tra il 2021 e il 2025 e un ribasso del -5% nell'ultima annualità.

Dai dati dalle notifiche preliminari trasmesse allo SPRESAL (ASL - AL) ai sensi del D.lgs. 81/2008 nel 2025, è inoltre emerso che il 35 % dei cantieri comporta lavori superiori ai 100.000 € (rispetto al 32 % del 2024) e il 46 % dei cantieri comporta lavori inferiori ai 50.000 € (rispetto al 48 % del 2024): nel corso del 2025 è stata quindi riscontrata un aumento del numero di cantieri che comportano opere di maggiore entità economica e una contestuale contrazione delle opere più contenute (ossia inferiori ai 50.000 €).

Da un censimento su scala provinciale dei più rilevanti interventi a destinazione logistica a partire dal 2020, emerge che i maggiori investimenti riguardano prevalentemente i comuni di Alessandria, Tortona e Pozzolo Formigaro e, a seguire, i comuni di Castellazzo Bormida, Arquata Scrivia e Casale Monferrato per un Importo lavori complessivo di circa 1,3 Milardi di euro, di cui risultano ultimate opere per circa 315 Milioni di Euro, in fase di costruzione opere per circa 280 Milioni di Euro € ed in fase autorizzativa opere per circa 700 Milioni di Euro. Una quota parte degli interventi in progetto riguarda l'intervento relativo al progetto di rifunzionalizzazione dello scalo ferroviario Alessandria Smistamento stimato in 370 milioni di euro.

Rispetto alle trasformazioni urbane del capoluogo di Provincia in città universitaria è stata confermata la drastica carenza del numero di posti letto attualmente disponibili (115 posti che a seguito degli interventi in corso di realizzazione diverranno 377 a fine 2026) rispetto alle esigenze degli atenei presenti. Infatti, il polo formativo di Alessandria dell'UPO nell'anno 2025 ha registrato circa 4303 studenti di cui circa 2103 provenienti da fuori Provincia e, quindi, potenzialmente bisognosi di una sistemazione residenziale idonea, preferibilmente in un contesto strutturato in forma di Campus o residenza universitaria.

Alessandria, li 16 aprile 2026

Il Presidente
Paolo Valvassore