



3.

Il mercato delle costruzioni

Indice

3. Il mercato delle costruzioni	117
3.1. Investimenti e valore della produzione nell'ambiente costruito	118
3.1.1. <i>La dinamica dei comparti di attività</i>	<i>119</i>
3.1.2. <i>Caratteri del mercato</i>	<i>121</i>
3.2. La nuova produzione edilizia in base ai permessi di costruire Istat	123
3.2.1. <i>Produzione edilizia residenziale</i>	<i>123</i>
3.2.2. <i>Produzione edilizia non residenziale</i>	<i>125</i>
3.3. Il mercato immobiliare	129
3.3.1. <i>Mercato immobiliare residenziale</i>	<i>129</i>
3.3.2. <i>Mercato immobiliare non residenziale</i>	<i>130</i>
3.4. Opere pubbliche	131
3.4.1. <i>Dinamica del mercato dei lavori pubblici.....</i>	<i>131</i>
3.4.2. <i>Le caratteristiche tipologiche delle opere pubbliche in gara.....</i>	<i>132</i>
3.4.3. <i>Il PNRR nel mercato dei bandi di gara della provincia</i>	<i>135</i>
3.5. I dati della Cassa Edile di Verona	140

3. Il mercato delle costruzioni

3.1. Investimenti e valore della produzione nell'ambiente costruito

La dinamica recente degli indicatori rilevanti per il settore delle costruzioni compone un quadro in tendenziale miglioramento nel corso del 2025, con alcuni importanti ambiti di mercato che virano in territorio positivo, in modo particolare per il mercato immobiliare e il credito. Si tratta in molti casi dei primi tentativi di ripresa dopo un biennio in cui si sono fatti sentire gli effetti dell'irrigidimento del credito e dei fenomeni inflattivi che avevano particolarmente penalizzato la domanda privata. In questa fase, che si è combinata con il progressivo smantellamento del meccanismo del superbonus e ridimensionamento di tutti gli incentivi alla riqualificazione, si è avviato un processo di selezione delle imprese che, dopo una stabilizzazione nel secondo trimestre 2025, hanno registrato una sensibile contrazione anche nel terzo dell'ultimo anno concluso. Altalenante la dinamica degli occupati alle costruzioni nel triennio 2022-2024 così come descritta dall'indagine sulla Forza Lavoro dell'Istat (che non diffonde dati sul mercato del lavoro trimestrali a livello provinciale), mentre in base ai dati delle Casse Edili il numero di ore lavorate dagli iscritti alla cassa provinciale cresce senza sosta, confermando il trend espansivo anche nel 2025. Un dato che si scontra con quello delle Camere di Commercio, che mostra una dinamica di continua selezione delle imprese di costruzioni attive in provincia tra il 2022 e il terzo trimestre 2025.

Tabella 91. – Indicatori congiunturali delle costruzioni

	Verona				Veneto			
	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025*/2024	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025*/2024
Occupati costruzioni	34,8	-12,9	22,2		13,2	3,1	6,8	
Ore lavorate Casse edili	15,1	7,9	4,1	2,3	6,8	4,3	4,8	4,6
Imprese costruzioni attive	-5,7	-0,8	-1,1	-4,2	-1,4	-0,4	-0,7	-0,6
Erogazioni acquisto abitazioni	-5,3	-23,8	10,8	37,3	-11,7	-22,3	9,7	38,3
Erogazioni acquisto altri immobili	-50,5	12,6	15,0	-26,4	-29,3	-8,6	36,9	15,7
Erogazioni costruzione abitazioni	12,1	-32,2	17,8	31,2	-4,5	-24,7	0,7	13,4
Erogazioni costruzione fabbricati non residenziali	-12,7	-26,9	-8,3	14,8	-12,7	-26,9	-8,3	14,8
Compravendite abitazioni	1,6	-10,6	-1,7	6,3	1,5	-10,6	1,1	7,4
Compravendite altri immobili	14,5	0,6	-3,5	7,6	0,1	6,2	2,2	1,0
Importo Bandi di gara OOPP	216,9	-34,1	31,9	-63,4	116,6	-13,0	-10,1	42,7

Fonte: elaborazioni Cresme su fonti varie

* Per il 2025 dati riferiti ai primi due trimestri per il mercato del credito e per quello immobiliare; ai primi tre trimestri per le imprese di fonte camerale; al periodo gennaio-ottobre per i bandi di gara, al periodo gennaio-luglio per i dati sulle ore lavorate

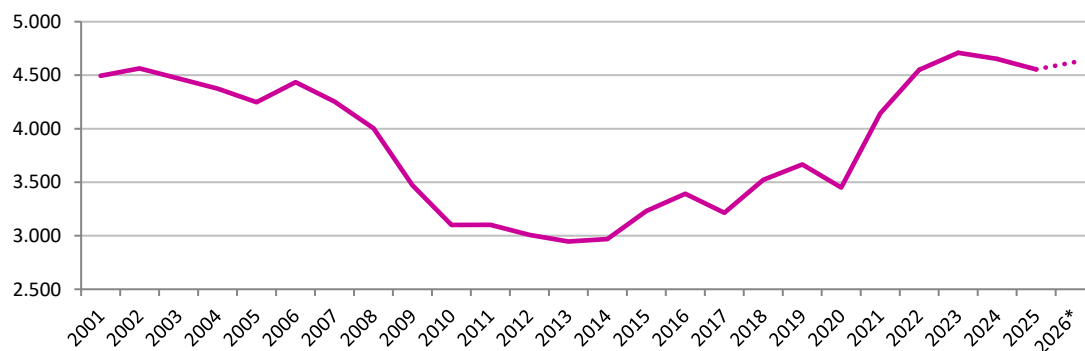
Un andamento dicotomico che si spiega, almeno in parte, con la maggiore rappresentatività del settore delle infrastrutture tra le imprese iscritte alle casse edili. Un settore che sta vivendo una fase espansiva nel territorio: pur con una dinamica variabile tra un anno all'altro, il valore dei bandi di gara per opere pubbliche ha registrato un netto passaggio di scala negli anni più recenti, e alimenta aspettative di crescita, più moderata, dei relativi investimenti anche nel prossimo anno. Nella stessa direzione i dati SIOPE sui pagamenti degli enti territoriali, che mostrano pagamenti per investimenti in costruzioni in crescita nel territorio provinciale dal 2022 al 2024, ma anche nel corso dei primi nove mesi del 2025, sebbene ad un ritmo più contenuto, in particolare per quanto riguarda la componente edilizia.

Il quadro che emerge rimane caratterizzato da elementi di fragilità e incertezza, sebbene alcuni fattori di criticità che hanno gravato sull'offerta si siano attenuati (difficoltà di reperimento aumento del costo materie prime, inflazione, alti tassi di interesse), i nuovi fattori di squilibrio e rischi di ripresa del trend inflattivo gravano sulla fiducia di imprese e famiglie, deprimendo, o comunque non sostenendo, la domanda. Inoltre la concomitanza tra la fine dei bonus "eccezionali" con l'approssimarsi della chiusura dei cantieri, e dei flussi finanziari, nel PNRR, porrà a breve la questione di una necessaria riconfigurazione del settore che, per rimanere competitivo, dovrà affidarsi all'innovazione, ai moderni metodi di costruzione, alla capacità di cogliere le potenzialità dell'intelligenza artificiale e della digitalizzazione del processo organizzativo e realizzativo.

3.1.1. La dinamica dei comparti di attività

Il settore delle costruzioni della provincia di Verona ha attraversato una fase di forte ripresa che lo ha portato nel 2022 ai picchi produttivi dei primi anni duemila: in base alle stime del Cresme, nel 2022 l'output delle costruzioni provinciale si è attestato su 4,6 miliardi di euro a prezzi 2015 (5,9 miliardi a valori correnti), grazie a un biennio di crescita forte e alquanto generalizzata ai vari segmenti di mercato. Il 2023 segna invece il passaggio ad una fase di rallentamento della crescita per effetto della quale la produzione settoriale raggiunge il livello più alto degli ultimi 20 anni, superando i 6 miliardi in valori correnti. Nel biennio successivo, il rallentamento diventa una contrazione, comunque modesta, dell'ordine del -1,12% e -2,3%, e con previsione di un ritorno ad una crescita contenuta già dal 2026. Considerando i due anni di riduzioni consecutive della produzione settoriale e il tentativo di ripresa atteso per il 2026, alla fine dell'anno l'output settoriale supererà del 25% i livelli 2019.

Figura 83. - Investimenti in costruzioni in provincia di Verona – Milioni di euro a prezzi 2015

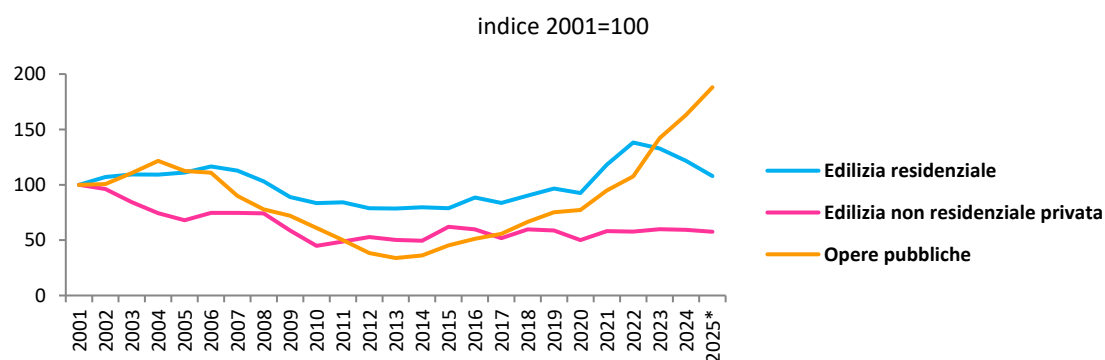
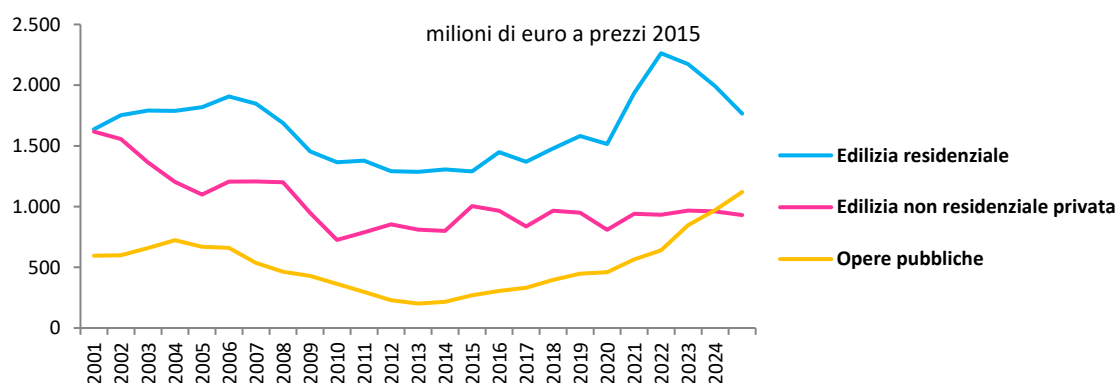


Fonte: CRESME/Si *previsione

Tabella 92. – Investimenti in costruzione in provincia di Verona per aree di mercato

	VALORI ASSOLUTI (milioni euro correnti)		Variazione % (su valori a prezzi 2015)			
	2025*	2021	2022	2023	2024	2025*
Residenziale	2.450	27,7	16,9	-4,0	-8,3	-11,3
Non residenziale privato	1.194	16,2	-0,8	3,7	-0,8	-3,1
OOPP	1.342	22,9	13,4	32,1	14,7	15,3
Investimenti	4.986	23,6	11,5	3,9	-1,6	-2,7
Manutenzione ordinaria	970	5,6	1,5	1,2	0,9	1,3
Totale valore della produzione	5.956	20,1	9,8	3,5	-1,2	-2,1

Fonte: CRESME/Si *previsione

Figura 84. - Investimenti in costruzioni in provincia di Verona

Fonte: CRESME/Si *previsione

Il mercato residenziale, che alla fine del 2015 aveva perso più del 33% della capacità produttiva rispetto al picco del 2006, trainato dal boom immobiliare, dal 2016 torna a crescere e nel 2021 la contrazione, comunque modesta, dell'anno della crisi pandemica risulta completamente assorbita. Il successivo ulteriore processo espansivo porta il mercato ad un livello record nel 2022, pari a 2,2 miliardi a prezzi 2015, per effetto dell'entrata a pieno regime del superbonus 110%. Nel 2023 la corsa si ferma (-4%), come effetto combinato di fattori esogeni ed endogeni. Con le nuove regole sugli incentivi fiscali inizia a frenare la spesa per interventi di riqualificazione, che rimane comunque su livelli elevatissimi, come coda dei progetti ormai avviati. Si fanno sentire d'altra parte i fattori di ostacolo alla spesa, con la nuova politica monetaria, diventata restrittiva, il progressivo sgonfiamento dei risparmi accumulati nel

periodo pandemico, le tensioni sul mercato dell'offerta, in un clima economico globale che non favorisce la fiducia di consumatori e imprese. Pertanto il quadro che si delinea è di una prima riduzione, ancora modesta, degli investimenti settoriali, che diventa più importante nel 2024 e nel 2025, con tassi pari rispettivamente al -8% e -11%. Per il mercato non residenziale privato, la caduta dei livelli produttivi tra il 2001 e gli anni della crisi economica (2010) è stata superiore al 50%, e il successivo recupero alquanto incerto, fatto di stop-and-go che lasciano il settore su livelli di spesa inferiori rispetto alla capacità di quegli anni. Le prime stime per il 2025 quantificano il mercato in 920 milioni di euro a prezzi 2015 (1,2 miliardi a valori correnti), corrispondente ad una modesta flessione rispetto al 2024, che chiude un ciclo di crescita, sostenuto dalla dinamica espansiva dei permessi rilasciati tra il 2019 e il 2023, in particolare per la costruzione di fabbricati industriali e per edifici pubblici. La dinamica incerta del 2025 riflette soprattutto una frenata del rinnovo non residenziale, certificato anche dai dati sui finanziamenti erogati al settore, in calo considerevole nella prima metà dell'anno.

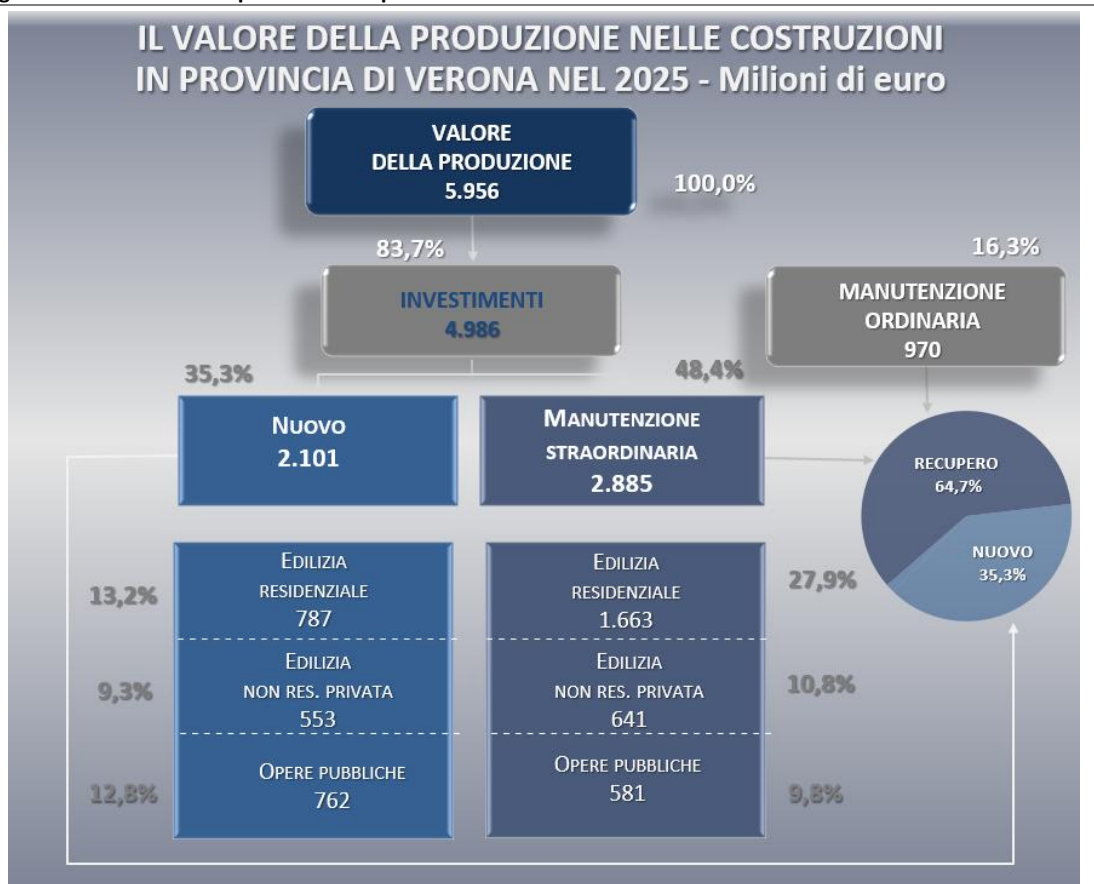
Per le opere pubbliche si osserva una prolungata fase di ripiegamento dal picco degli anni 2003-2004 al 2012-2013, durante la quale gli investimenti si sono ridotti più del 70%. Dal 2014 si avvia una nuova stagione di crescita che prosegue anche nel 2020 e si rafforza negli anni più recenti, delineando uno scenario in cui le infrastrutture diventano il principale motore del mercato provinciale. Tra il 2013 e il 2025, gli investimenti in opere pubbliche sono passati da poco più di 200 milioni a oltre un miliardo, considerando valori a prezzi 2015.

3.1.2. Caratteri del mercato

Nel 2024 il mercato provinciale delle costruzioni vale più di 6 miliardi di euro, circa il 17% del valore aggiunto provinciale. Il mercato veronese si compone di 5 miliardi relativi a investimenti e 945 milioni destinati alla manutenzione ordinaria. Il primo mercato è quello residenziale, pari a 2,7 miliardi, di cui 1,9 riferibili a interventi di manutenzione straordinaria. Secondo mercato, l'edilizia non residenziale privata, con 1,2 miliardi, di cui 666 milioni per la manutenzione straordinaria. Terzo mercato quello delle opere pubbliche, che assorbono investimenti per 1,1 miliardi, con una quota maggioritaria riferibile a interventi di nuova costruzione.

In base alle stime, nel 2025 il valore della produzione del settore delle costruzioni provinciale dovrebbe scendere e attestarsi su 5,96 miliardi a prezzi correnti, per effetto di un calo pari, in termini reali, al -2,1%. La spesa per investimenti sarebbe di poco inferiore a 5, pari all'84% del totale, mentre quella per manutenzione ordinaria è stimata in 970 milioni. All'interno degli investimenti, la quota principale riguarda ancora gli interventi sul patrimonio esistente, quantificati in 2,9 miliardi contro 2 miliardi delle nuove costruzioni, pari al 35%. La forte concentrazione della spesa sulla manutenzione del patrimonio edilizio esistente, che dopo tre anni di cali consecutivi ancora rappresenta quasi il 65% della produzione settoriale, è spiegata da diversi fattori, strutturali e contingenti. Tra i primi, rientrano la vetustà del patrimonio edilizio e l'obsolescenza delle sue componenti; la tendenza alla personalizzazione di un'abitazione appena acquistata (si pensi al volume delle compravendite residenziali in provincia che dal 2021 ha stabilmente superato il livello 2008, quando più di 11mila abitazioni erano state oggetto di compravendita); l'adeguamento alle normative europee in alcuni settori (impianti elettrici, di riscaldamento, etc.); il breve ciclo di vita degli impianti di climatizzazione; ma anche l'aumento dei prezzi delle case che ha indotto non poche famiglie ad accontentarsi della propria intervenendo con episodi di ristrutturazione e/o abbellimento. A questi si è aggiunta la politica incentivante l'attività di rinnovo che con il superbonus hanno avuto un ruolo eccezionale nella dinamica del mercato, con il conseguente altrettanto forte impatto delle radicali modifiche introdotte per avviare il superamento dei maxi incentivi.

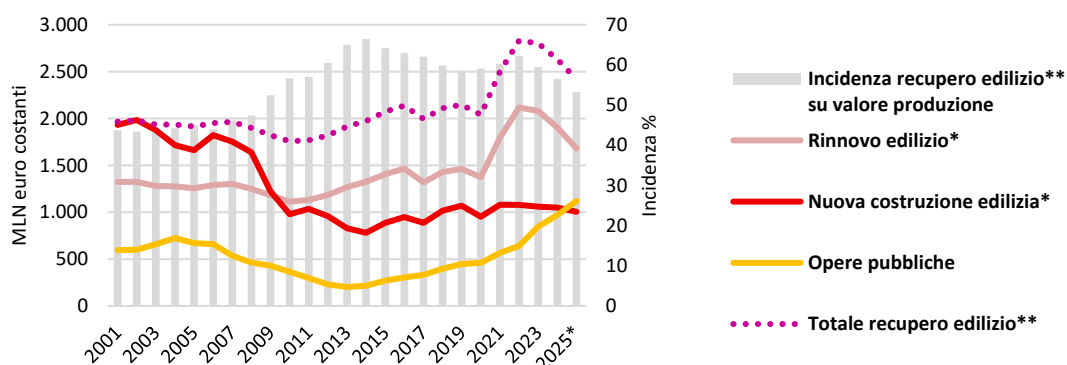
Figura 85. - Il valore della produzione in provincia di Verona – Milioni di euro correnti



Fonte: Cresme/SI

Il grafico che segue descrive bene la trasformazione in atto nel mercato, con l'attività di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che, finita la fase drogata degli incentivi, entra in un trend declinante. Pur mantenendosi su livelli superiori alla media storica, la sua evoluzione indica l'ingresso in una fase strutturale di normalizzazione, in cui la continuità dei volumi raggiunti negli ultimi anni è incerta. La nuova produzione edilizia raggiunge invece minimi storici e incerte prospettive di inversione del ciclo nel breve termine. La nuova costruzione abitativa è condizionata da un contesto demografico poco dinamico e da una domanda strutturalmente contenuta, ma ci sono aree di attrazione che possono rivitalizzare il mercato. Quella non residenziale privata, sebbene più stabile, affronta un clima economico incerto, che frena gli investimenti e limita le prospettive di crescita autonoma nel breve-medio termine. Le opere pubbliche si confermano il principale fattore di sostegno del settore, con una crescita solida che appare garantita almeno fino a tutto il 2026, in coerenza con il completamento degli interventi finanziati dal PNRR. La vera questione strategica riguarda pertanto il periodo successivo: la chiusura di questa stagione straordinaria di investimenti richiede di definire strumenti in grado di assicurare continuità e stabilità, per sostenere nel medio termine un settore strategico per l'economia del territorio.

Figura 86. - Dinamica del valore della produzione delle costruzioni in provincia di Verona per tipo attività - Milioni di euro costanti (prezzi 2015)



Fonte: Cresme/Si * Previsione

* Comprende abitazioni e fabbricati non residenziali privati

** Comprende manutenzione ordinaria e straordinaria di abitazioni e fabbricati non residenziali privati

3.2. La nuova produzione edilizia in base ai permessi di costruire Istat

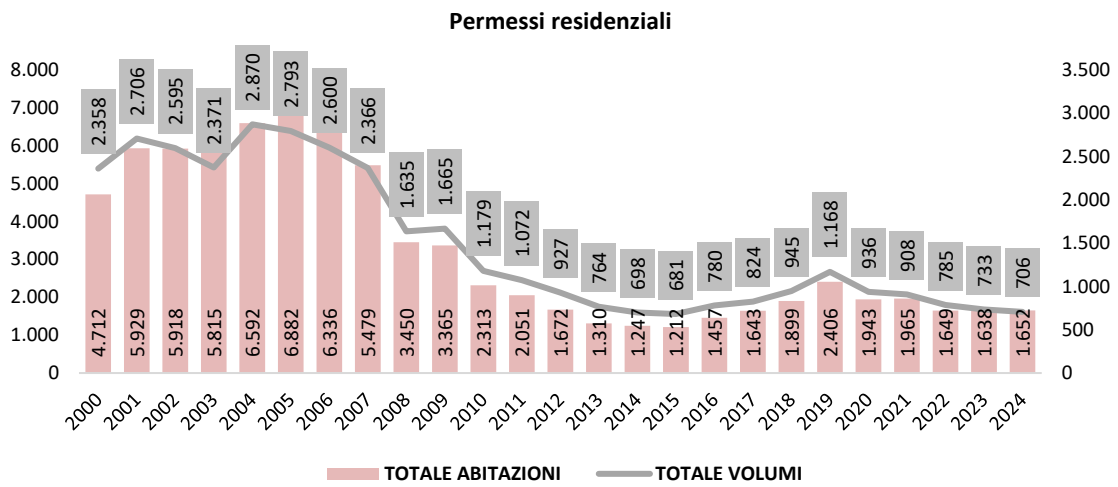
I dati sulla produzione edilizia di fonte Istat scontano alcuni limiti, ma rappresentano la fonte informativa più dettagliata relativa a questo ambito di indagine. Nel corso degli anni, l'Istat ha effettuato delle modifiche metodologiche che rendono le serie storiche lunghe discontinue. Nel periodo 2000-2009 la rilevazione è stata oggetto di progressivi aggiornamenti, con modifiche alle tavole e alle variabili. A partire dal gennaio 2010, ISTAT ha introdotto un nuovo sistema di modelli di rilevazione che distingue in maniera chiara tra residenziale e non residenziale, e tra nuovi fabbricati e ampliamenti, sostituendo integralmente le precedenti strutture. Contestualmente, la raccolta dei dati è passata a modalità telematica, migliorando la copertura territoriale, la tempestività e la qualità delle informazioni. Questa riforma ha determinato una discontinuità con i dati pre-2010, che devono pertanto essere interpretati separatamente. Con la diffusione dei dati relativi all'anno 2020, ISTAT ha introdotto procedure aggiornate per l'imputazione delle mancate risposte, garantendo maggiore coerenza interna e continuità delle serie. In seguito, le serie retrospettive per gli anni 2010-2019 sono state ricostruite e pubblicate in concomitanza con le tavole annuali del 2021, rendendo disponibile una serie metodologicamente coerente e confrontabile dal 2010 fino ai dati più recenti, aggiornati al 2024. I dati relativi agli anni precedenti vengono quindi riportati solo come tentativo di documentare le tendenze di lungo periodo. Per gli anni antecedenti al 2010, inoltre, risulta anche non presente informazione relativa agli ampliamenti in edifici non residenziali articolati per settori economici e per il livello territoriale provinciale.

3.2.1. Produzione edilizia residenziale

La serie storica dei permessi di costruire abitazioni rilasciati in provincia di Verona mostra l'eccezionale onda della prima metà degli anni 2000, quando erano rilasciati documenti autorizzativi per la costruzione di oltre 6.600 abitazioni l'anno (media 2004-2006) per 2,7 milioni di mc, di cui più di 6.000 abitazioni e 2,5 milioni di mc in fabbricati di nova costruzione. La quota restante deriva da ampliamenti e abitazioni in fabbricati non residenziali. Il trend declinante che si avvia con lo scoppio del boom immobiliare raggiunge il livello più basso nel 2015, quando i permessi rilasciati sono, nel complesso,

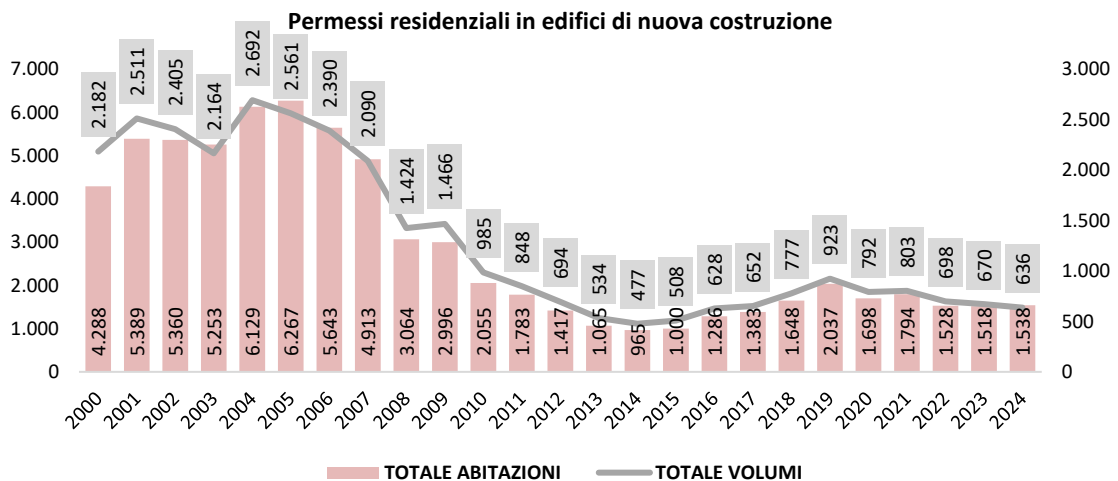
appena 1.212 e le relative volumetrie pari a poco meno di 680mila mc. Dal 2016 si avvia una fase di modesta ma continua espansione, che raggiunge un livello importante nel 2019, ovvero 2.400 abitazioni e 1,2 milioni di mc. L'anno della crisi pandemica ha frenato l'attività autorizzativa, ma i numeri della domanda rimangono su livelli comunque significativi, ovvero 1.900 abitazioni autorizzate e oltre 900mila mc nel biennio 2020-2021, per attestarsi poi su 1.600 abitazioni e 740mila mc autorizzato in media ogni anno nei tre anni successivi. Valori che corrispondono a incrementi del 36% e 8% rispetto al numero di abitazioni e alle volumetrie autorizzate nel 2015, ma ancora inferiori del 75% rispetto ai livelli 2004.

Figura 87. - Produzione edilizia in provincia di Verona: permessi di costruire per edifici residenziali di nuova costruzione e in ampliamenti: numero di abitazioni e volumi ('000 mc)



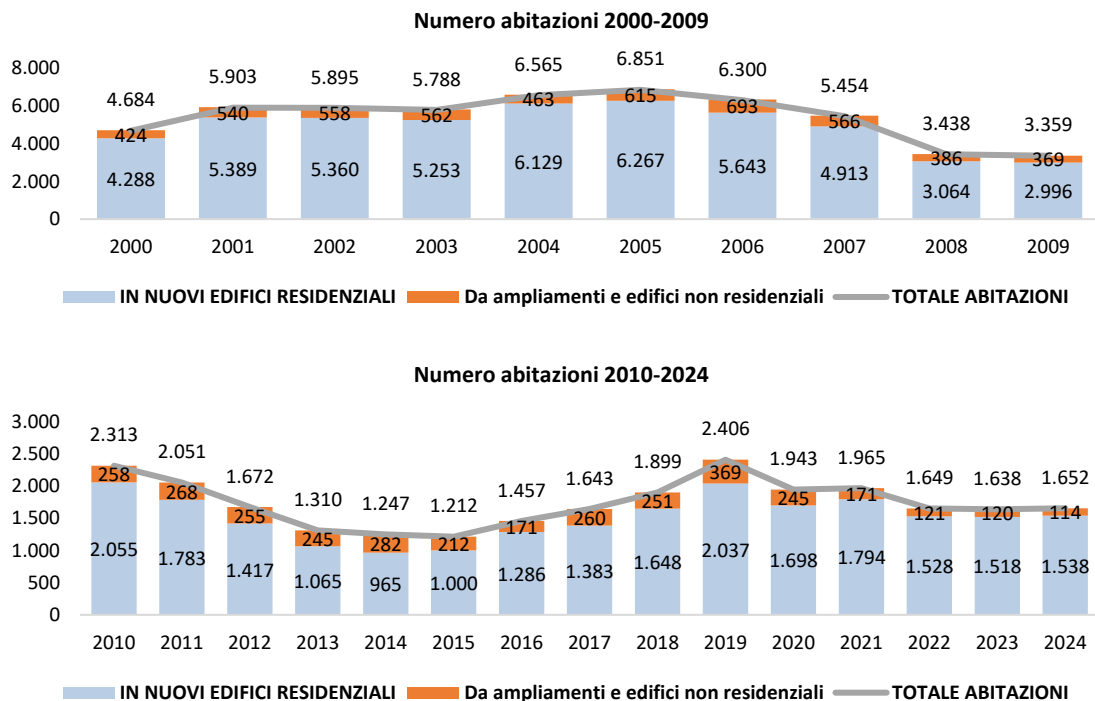
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Figura 88. - Produzione edilizia in provincia di Verona: permessi di costruire per edifici residenziali di nuova costruzione: numero abitazioni e volumi ('000 mc)



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Figura 89. - Produzione edilizia in provincia di Verona: permessi di costruire per edifici residenziali: numero di abitazioni per tipo edifici



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Tabella 93. - Produzione edilizia in provincia di Verona: permessi di costruire per edifici residenziali: numero di abitazioni e volumi

	NUMERO ABITAZIONI			VOLUMI ('000 MC)		
	in nuovi edifici residenziali	da ampliamenti e edifici non residenziali	totale abitazioni	nuovi edifici residenziali	ampliamenti residenziali	totale volumi
media 1995-1999	3.359	535	3.894	1.725	204	1.929
media 2000-2008	5.145	534	5.679	2.269	208	2.477
media 2009-2012	2.063	288	2.350	998	212	1.211
media 2013-2018	1.225	237	1.461	596	186	782
media 2019-2024	1.686	190	1.876	754	119	873
2004	6.129	463	6.592	2.692	178	2.870
2015	1.000	212	1.212	508	173	681
2024	1.538	114	1.652	636	69	706

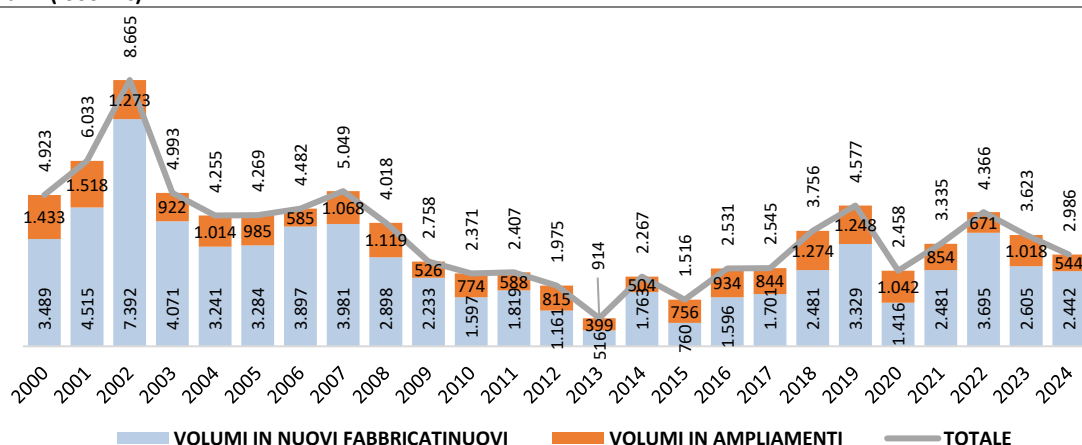
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

3.2.2. Produzione edilizia non residenziale

Per l'attività non residenziale, il picco del mercato provinciale viene raggiunto nel 2022, quando risultano rilasciati permessi per la costruzione di fabbricati non residenziali per 8,7 milioni di mc, di cui 7,4 milioni in fabbricati di nuova costruzione. Che il 2002 sia stato un anno eccezionale risulta evidente dal repentino assestamento del mercato su un livello dimezzato durante tutto il periodo 2003-2008, mentre l'impatto delle crisi economiche e finanziarie si aggiunge al ridimensionamento fisiologico, con l'ulteriore forte calo della domanda negli anni successivi: da 2,7 milioni di mc nel 2009, si scende al meno di 2,5

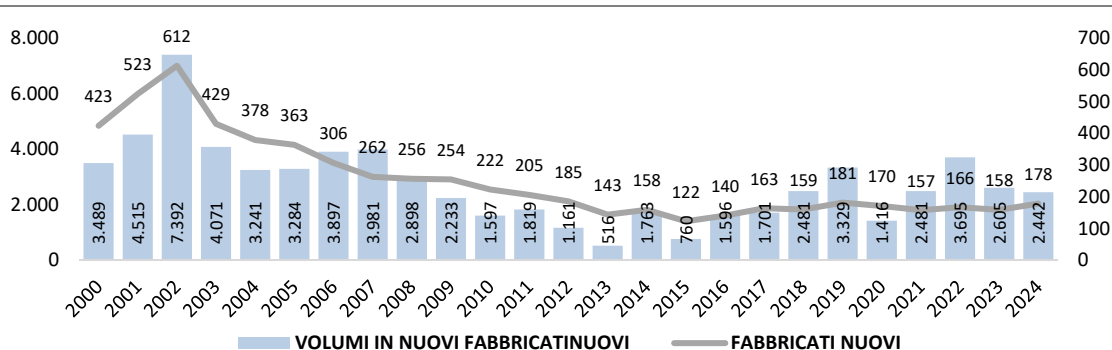
milioni nel biennio successivo, fino al livello minimo di 914mila mc raggiunto nel 2013. Dal 2014, pur con una certa variabilità, si avvia una nuova fase espansiva, e i livelli della produzione autorizzata tornano a superare i 2,5 milioni di mc nel biennio 2016-2017, fino al picco di 4,6 milioni di mc sfiorati nel 2019. La dinamica continua ad essere molto altalenante, con un nuovo calo e una nuova spinta nel 2022, quando vengono di nuovo superati i 4 milioni di mc autorizzati. Da quell'anno si avvia un biennio di riduzione della domanda, con 3,6 milioni autorizzati nel 2023, per scender sotto i 3 milioni nel 2024.

Figura 90. - Produzione edilizia in provincia di Verona: permessi di costruire per edifici non residenziali: volumi ('000 mc)



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Figura 91. - Produzione edilizia in provincia di Verona: permessi di costruire per edifici non residenziali: volumi e fabbricati di nuova costruzione



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Tabella 94. - Produzione edilizia in provincia di Verona: permessi di costruire per edifici non residenziali: volumi (in '000 mc) e fabbricati

	Fabbricati nuovi	Volumi in nuovi fabbricati	Volumi in ampliamenti	Totale volumi
media 1995-1999	543	3.282	1.344	4.626
media 2000-2008	395	4.085	1.102	5.187
media 2009-2013	202	1.465	620	2.085
media 2014-2018	148	1.660	863	2.523
media 2019-2024	168	2.662	896	3.558
2002	612	7.392	1.273	8.665
2013	143	516	399	914
2024	178	2.442	544	2.986

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Tabella 95. - Produzione edilizia non residenziale in provincia di Verona: volumi in fabbricati di nuova costruzione per settore economico ('000 mc)

	Agricoltura	Industria e artigianato produttivo	Commercio e servizi di alloggio e ristorazione	Altro	Totale
media 2000-2008	531	2.685	551	319	4.085
media 2009-2013	352	779	178	156	1.465
media 2014-2018	241	667	413	339	1.660
media 2019-2024	312	1.504	112	734	2.662
2002	721	5.587	683	401	7.392
2013	148	282	59	27	516
2024	322	1.538	25	557	2.442

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

A trainare la fase di sensibile crescita delle volumetrie negli anni di recente espansione, il 2019 e poi il 2022, è stato il settore dell'industria e dell'artigianato produttivo e poi quello della voce altro, che comprende fabbricati per attività non residenziali non comprese nelle tre categorie specificate, quindi si intendono inclusi gli edifici per funzioni di istruzione, sanitarie, culturali, religiose. Quanto al settore produttivo, è evidente la fase di solida crescita in atto, con oltre 3,2 milioni di mc autorizzati nel 2019, attestati poi su 1,6 milioni nel triennio 2020-2022, balzati poi a oltre 2,6 milioni nel 2023 e più di 1,8 milioni nel 2024, guardando solo quelli relativi ai nuovi fabbricati. Per il gruppo degli altri immobili, il 2021 e il 2022 rappresentano dati eccezionali, con oltre 1,1 milioni di mc e poi quasi 1,9 milioni di mc autorizzati per nuovi fabbricati.

Tabella 96. - Produzione edilizia non residenziale in provincia di Verona: volumi complessivi per settore economico ('000 mc)

	Volumi totali ('000 mc)					In %				
	Agricolt.	Industria artigian.	Commercio, alloggio, ristorazione	Altro	Totale	Agricolt.	Industria, artigian.	Commercio, alloggio, ristorazione	Altro	Totale
2010	385	1.532	267	187	2.371	16,3	64,6	11,3	7,9	100,0
2011	613	964	347	483	2.407	25,4	40,1	14,4	20,1	100,0
2012	587	736	191	461	1.975	29,7	37,3	9,7	23,3	100,0
2013	221	525	87	82	914	24,2	57,4	9,5	8,9	100,0
2014	454	570	1.110	133	2.267	20,0	25,1	49,0	5,9	100,0
2015	178	898	334	106	1.516	11,8	59,2	22,0	7,0	100,0
2016	322	816	280	1.114	2.531	12,7	32,2	11,1	44,0	100,0
2017	315	1.552	430	248	2.545	12,4	61,0	16,9	9,7	100,0
2018	428	2.126	334	867	3.756	11,4	56,6	8,9	23,1	100,0
2019	567	3.208	179	623	4.577	12,4	70,1	3,9	13,6	100,0
2020	422	1.670	122	244	2.458	17,2	68,0	4,9	9,9	100,0
2021	256	1.652	246	1.180	3.335	7,7	49,5	7,4	35,4	100,0
2022	427	1.698	148	2.094	4.366	9,8	38,9	3,4	48,0	100,0
2023	363	2.645	139	476	3.623	10,0	73,0	3,8	13,1	100,0
2024	468	1.859	66	593	2.986	15,7	62,3	2,2	19,8	100,0

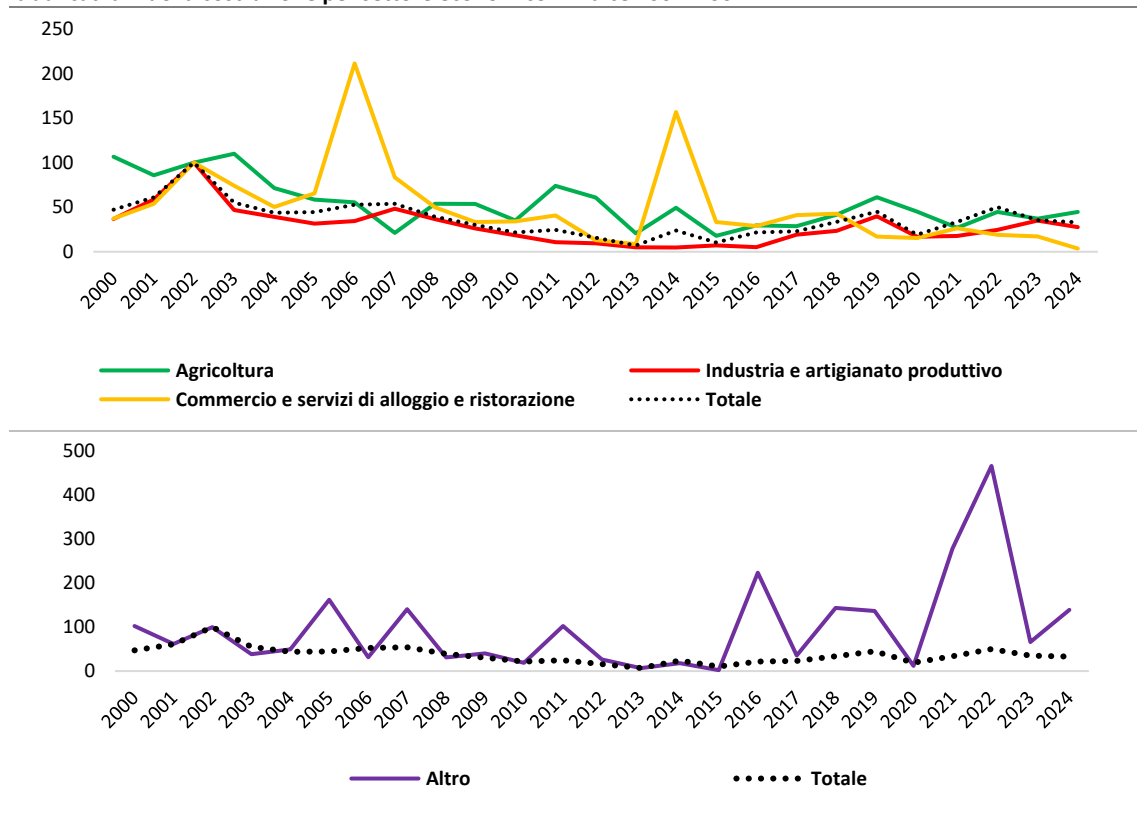
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Tabella 97. - Produzione edilizia non residenziale in provincia di Verona: volumi per tipo fabbricati e settore economico ('000 mc)

	IN NUOVI FABBRICATI					IN AMPLIAMENTI				
	Agricolt.	Industria, artigian.	Commercio, alloggio, ristorazione	Altro	Totale	Agricolt.	Industria, artigian.	Commercio, alloggio, ristorazione	Altro	Totale
2010	253	1.035	233	76	1.597	132	497	34	111	774
2011	533	596	278	411	1.819	79	368	69	72	588
2012	438	527	90	106	1.161	149	209	101	355	815
2013	148	282	59	27	516	73	243	28	55	399
2014	355	265	1.070	72	1.763	99	304	40	61	504
2015	129	396	227	8	760	50	502	107	98	756
2016	213	289	197	897	1.596	108	526	83	217	934
2017	207	1.072	280	142	1.701	109	480	150	105	844
2018	300	1.315	291	575	2.481	128	811	43	292	1.274
2019	441	2.224	117	548	3.329	126	984	62	75	1.248
2020	325	940	105	47	1.416	97	730	17	197	1.042
2021	194	993	180	1.115	2.481	62	660	66	66	854
2022	322	1.375	130	1.869	3.695	105	323	18	225	671
2023	267	1.955	118	265	2.605	96	690	21	211	1.018
2024	322	1.538	25	557	2.442	146	321	42	35	544

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Figura 92. - Produzione edilizia in provincia di Verona: permessi di costruire per edifici non residenziali: volumi in fabbricati di nuova costruzione per settore economico – indice 2002=100



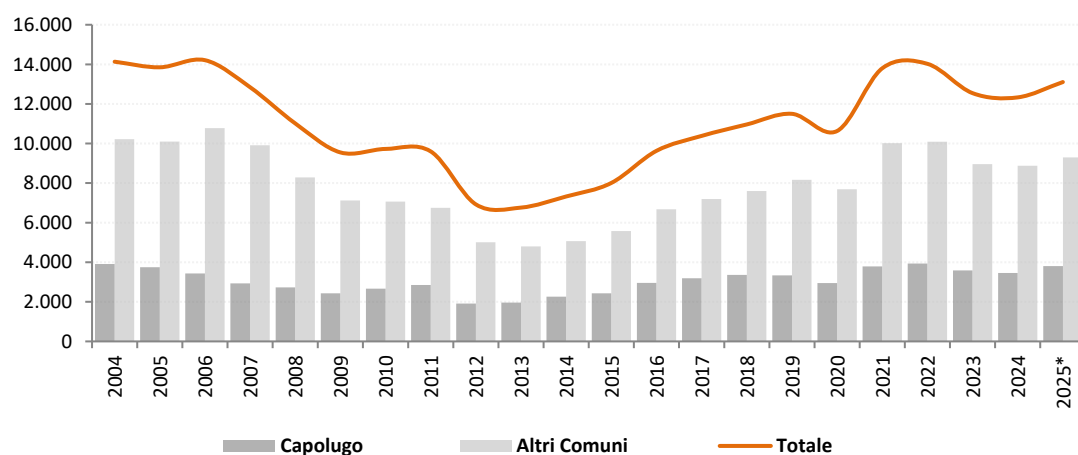
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

3.3. Il mercato immobiliare

3.3.1. Mercato immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Verona, dopo la flessione dell'anno della crisi pandemica, ha ripreso a crescere, superando nel 2022 la soglia delle 14.000 transazioni, un livello raggiunto solo nel pieno del boom immobiliare. Il 2023 e 2024, in corrispondenza con un irrigidimento delle condizioni dei mercati finanziaria e di un generale peggioramento del clima e delle condizioni economiche delle famiglie, le compravendite hanno registrato una flessione, rispettivamente del 10% e 12%. Nel 2025, in base al risultato registrato nei primi due trimestri, si stima una ripresa delle compravendite, dell'ordine del 4%. Dopo un biennio in il mercato nei due ambiti urbani, ovvero nel capoluogo e nei comuni minori, aveva registrato trend simili per intensità e direzione, la più recente ripresa appare più sostenuta nella città di Verona, dove le compravendite sono stimate in aumento del 6%, a fronte di un incremento inferiore al 4% negli altri territori.

Figura 93. - Dinamica del mercato immobiliare in provincia di Verona: numero compravendite di abitazioni



Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base della dinamica del primo semestre

Tabella 98. – Dinamica del mercato immobiliare in provincia di Verona: numero compravendite di abitazioni

	Numero			Variazioni %		
	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
2019	3.336	8.163	11.499	-0,8	7,4	4,9
2020	2.945	7.686	10.631	-11,7	-5,8	-7,6
2021	3.786	10.015	13.801	28,5	30,3	29,8
2022	3.938	10.087	14.025	4,0	0,7	1,6
2023	3.590	8.954	12.544	-8,8	-11,2	-10,6
2024	3.455	8.875	12.330	-12,3	-12,0	-1,7
2025*	3.806	9.300	13.105	6,0	3,9	6,3

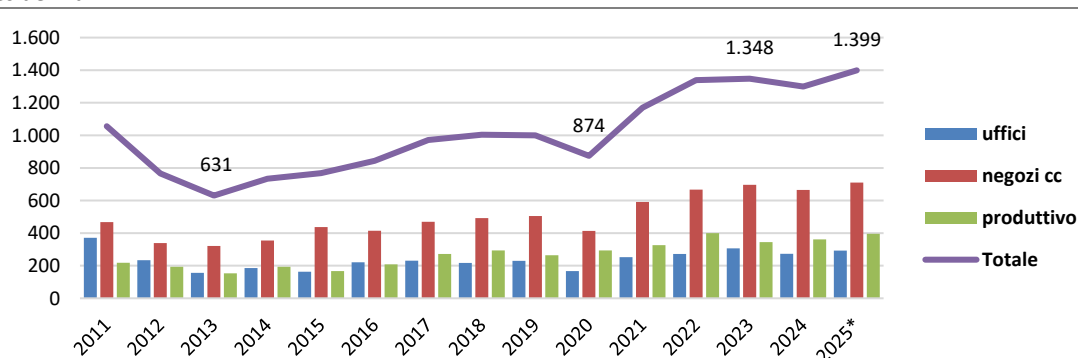
Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base della dinamica del primo semestre

3.3.2. Mercato immobiliare non residenziale

Dopo la fase declinante innescata negli anni della crisi economico-finanziaria che ha portato il mercato immobiliare non residenziale al livello minimo di 613 compravendite di immobili non residenziali (uffici, negozi, centri commerciali e immobili con finalità produttive), dal 2014 si è avviato un importante ciclo espansivo che, con rare interruzioni, risulta ancora in atto. Nel 2022 e 2023 le transazioni non residenziali nel mercato provinciale si sono attestate su oltre 1.300 e, dopo la leggera contrazione del 2024, in base al risultato della prima porzione del 2025, potrebbero chiudere l'anno in significativa espansione, sfiorando le 1.400 transazioni. Si tratta di una crescita complessiva, rispetto al livello minimo del 2013, del 122%, trainata dal settore produttivo che, passato da 154 a 396 compravendite ha registrato la crescita percentuale maggiore, ma anche dal settore commerciale, il più rilevante in termini assoluti, aumentato da 321 a 710 compravendite (+130%). Positivo anche il bilancio per gli uffici, per i quali si stimano 293 transazioni nel 2025, l'88% in più rispetto al 2013.

Figura 94. - Dinamica del mercato immobiliare in provincia di Verona: numero compravendite di immobili non residenziali



Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base della dinamica del primo semestre

Tabella 99. – Dinamica del mercato immobiliare in provincia di Verona: numero compravendite di immobili non residenziali

Anno	Numero				Variazioni %			
	Uffici	Negozi c.c.	Produttivo	Totale	Uffici	Negozi c.c.	Produttivo	Totale
2019	230	505	264	1.000	6,0	2,6	-10,1	-0,4
2020	167	414	294	874	-27,6	-18,1	11,1	-12,5
2021	252	591	327	1.170	51,3	42,8	11,2	33,8
2022	272	667	400	1.339	8,1	12,8	22,5	14,5
2023	306	697	345	1.348	12,4	4,5	-13,8	0,6
2024	273	665	361	1.300	-10,8	-4,5	4,9	-3,5
2025*	293	710	396	1.399	7,2	6,8	9,6	7,6

Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

* Stima sulla base della dinamica del primo semestre

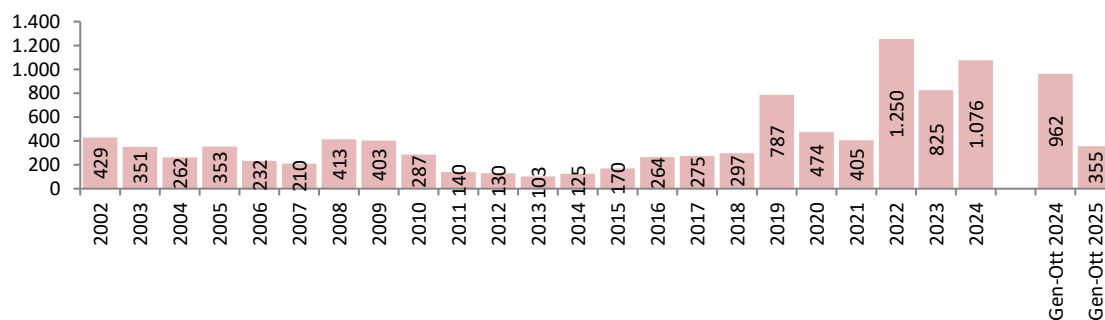
3.4. Opere pubbliche

3.4.1. Dinamica del mercato dei lavori pubblici

Con la programmazione strategica delle opere pubbliche avviata tra 2015 e 2018 e con l'arrivo delle risorse del PNRR il comparto delle opere pubbliche italiane è entrato in una nuova fase. Si è visto nelle pagine precedenti che, secondo le stime del CRESME, nel 2024 il valore della produzione delle opere pubbliche in provincia di Verona supera 1,1 miliardi di euro, vale a dire il 27% degli investimenti in costruzioni, una quota che, in base alle previsioni per il 2025, potrebbe sfiorare il 30% del totale. Si considera infatti che la provincia beneficia appieno della fase espansiva che sta interessando il Paese. La capacità di tenuta degli investimenti in opere pubbliche anche nel 2020, la successiva forte crescita registrata nel 2022, e l'ulteriore andamento espansivo osservato fino al 2024, definiscono un livello di spesa nel settore molto importante, aumentato ancora nel 2025 e destinato a mantenersi tale anche nel 2026. Il principale indicatore che sostiene questo quadro, oltre ai dati SIOPE sui pagamenti degli enti territoriali che mostrano investimenti in crescita nel territorio provinciale dal 2022 ai primi nove mesi del 2025, è rappresentato dalla dinamica del mercato dei bandi di per l'affidamento di opere pubbliche o di pubblica utilità nel territorio della provincia, monitorati dal sistema informativo Cresme Europa Servizi.

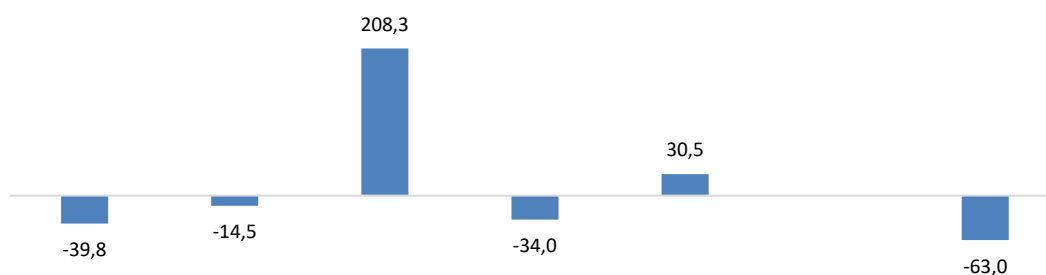
L'analisi dei bandi e delle aggiudicazioni di lavori pubblici nella provincia di Verona mostra una forte accelerazione dei bandi nel triennio 2022-2024, con un livello di spesa che passa da poco più di 300 milioni l'anno in tutto il periodo 2002-2021, a più di un miliardo nei tre anni successivi. Nei primi mesi del 2025 si avvertono i primi segnali di rallentamento ma il livello resta superiore alla media storica di lungo periodo che rappresenta la norma della domanda.

Figura 95. - Dinamica bandi di gara per lavori pubblici in provincia di Verona



Fonte: CRESME Europa Servizi

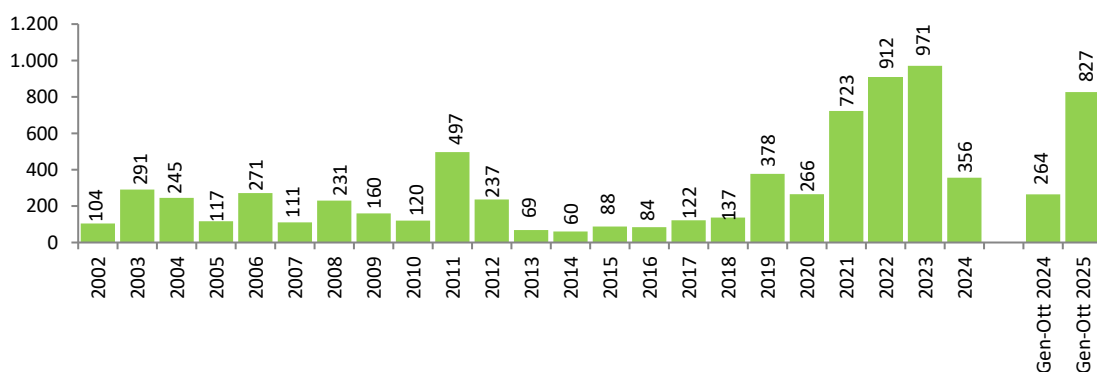
Figura 96. - Importo bandi di gara per lavori pubblici in provincia di Verona – Variazioni % annue



Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

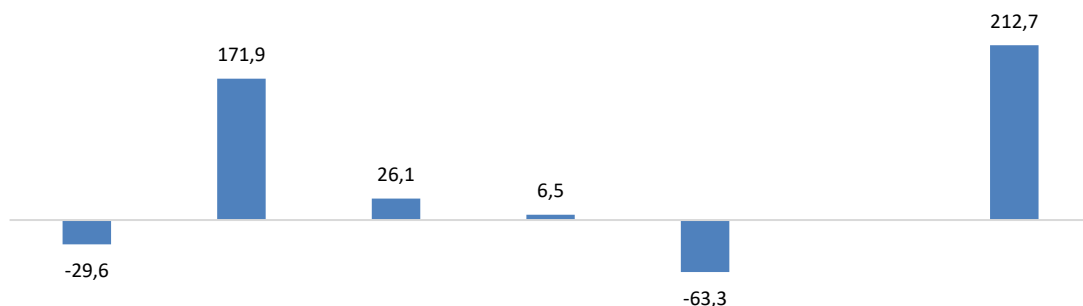
Anche il mercato delle aggiudicazioni, limitato agli appalti di importo superiore a 1 milione di euro, evidenzia una crescita rilevante degli importi, confermando il ruolo centrale delle opere pubbliche nel sostenere l'attività del settore delle costruzioni a livello provinciale. Rispetto ad una media di meno di 190 milioni aggiudicati ogni anno tra il 2002 e il 2020, nel 2021 si registra un primo passaggio di scala, con 723 milioni, balzati poi a più di 900 milioni nei due anni successivi e a più di 800 milioni nel corso dei primi dieci mesi del 2025.

Figura 97. - Importo aggiudicazioni di lavori pubblici di importo superiore a 1 milione in provincia di Verona - Milioni di euro



Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

Figura 98. - Importo aggiudicazioni di lavori pubblici di importo superiore a 1 milione in provincia di Verona – Variazioni % annue



Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

3.4.2. Le caratteristiche tipologiche delle opere pubbliche in gara

L'analisi delle classi dimensionali mostra come la crescita eccezionale del 2022 sia trainata in grandissima parte dai bandi di importo superiore ai 5 milioni di euro, che concentrano la quota largamente preponderante delle risorse complessive. Quell'anno ha visto una dinamica positiva, sia numerica che economica di tutte le tipologie dimensionali, ma il contributo rilevante è quello dei grandi lavori, gli unici che rimangono in espansione, sul fronte numerico, anche nel 2023. E sono ancora i grandi lavori a contribuire alla nuova espansione della spesa del 2024, passando da 654 a 856 milioni. E' evidente che la dinamica espansiva, registrata quell'anno, anche dai piccoli lavori di importo inferiore a un milione (+59%), in termini assoluti si riferisce a un importo cresciuto da 58 a 91 milioni.

Tabella 100. – Bandi di gara in provincia di Verona per classi di importo – Importi in milioni di euro

	2022		2023		2024		Gennaio-Ottobre 2025	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Importo non segnalato	11	0	4	0	3	0	6	0
Fino a 1 milione	263	68	238	58	425	91	312	68
Da 1 a 5 milioni	60	128	59	113	58	130	51	110
Oltre 5 milioni	26	1.055	29	654	30	856	13	177
Totale	360	1.250	330	825	516	1.076	382	355

Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

Dal punto di vista delle modalità di realizzazione, nel 2024 e nel 2025 si osserva un ruolo crescente degli appalti di sola esecuzione, che rappresentano più dell'85% delle gare e e rispettivamente il 66% e 86% del relativo importo, a scapito, nell'ultimo anno, degli appalti integrati, che vedono passare la loro quota sulla spesa complessiva mandata in gara dal 25-30% del 2021, 2022 e 2024, al 3% dei primi dieci mesi 2025. In contrazione anche il ruolo degli strumenti di partenariato, passati dall'8% in termini numerici e 12% in termini economici del 2021 e 2022 a percentuali comprese tra l'1% e il 5% nel 2024 e 2025

Tabella 101. – Bandi di gara in provincia di Verona per sistema di realizzazione dei lavori – Importi in milioni di euro

	2022		2023		2024		Gennaio-Ottobre 2025	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Appalto sola esecuzione	287	676	289	371	457	711	328	305
Appalto integrato	15	371	12	82	12	282	6	9
PPP	19	153	12	41	7	55	9	6
CMG	39	51	17	331	40	29	39	35
Totale	360	1.250	330	825	516	1.076	382	355

Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

Osservando le tipologie di committenti, emerge come la recente espansione della spesa per opere pubbliche in provincia di Verona sia in gran parte da ricondurre ai gestori nazionali delle reti e infrastrutture: nel 2022 la relativa spesa passa da 141 a 769 milioni, nel 2023, dopo la contrazione registrata nel 2022, torna a superare i 700 milioni, ovvero più del 60% del mercato.

Tabella 102. – Bandi di gara in provincia di Verona per committenti – Importi in milioni di euro

	2022		2023		2024		Gennaio-Ottobre 2025	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Enti nazionali	13	2	7	24	17	38	6	5
Enti territoriali	289	362	265	511	407	183	314	122
Enti locali	236	128	220	168	259	94	183	94
Altri enti territoriali	53	234	45	343	148	89	131	29
Gestori locali e nazionali reti e infrastrutture	58	886	58	290	92	856	62	228
Imprese locali	49	118	48	162	53	138	50	83
Imprese nazionali	9	769	10	128	39	717	12	145
Totale	360	1.250	330	825	516	1.076	382	355

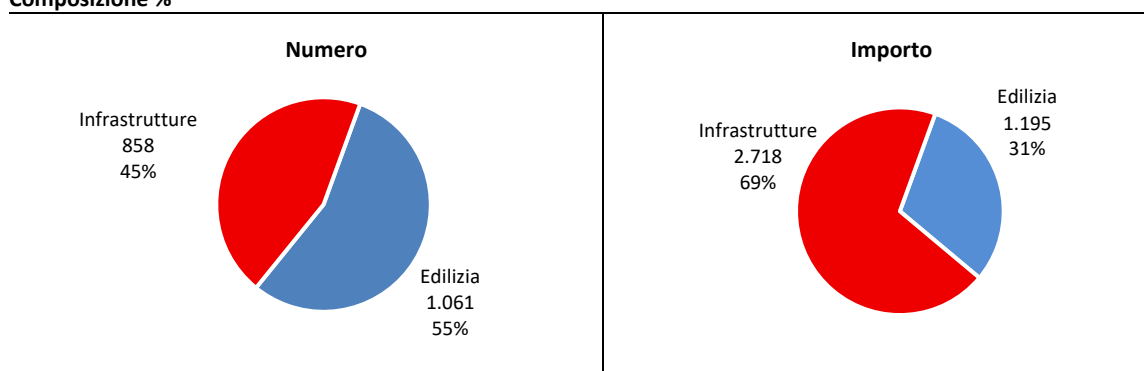
Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

Contribuisce alla crescita della spesa del 2022 anche il gruppo degli enti territoriali (aziende speciali, enti per la sanità, istituti scolastici e universitari, etc.) con 234 milioni, aumentati ulteriormente a oltre 340 milioni nel 2023, per scendere sensibilmente negli anni successivi. Quando si riprende, viceversa,

l'attività degli enti locali (Comuni, Provincia, Regione) che in dieci mesi totalizza una spesa pari a quella dell'intero 2024, un livello comunque più modesto rispetto agli oltre 100 milioni promossi nei tre anni precedenti.

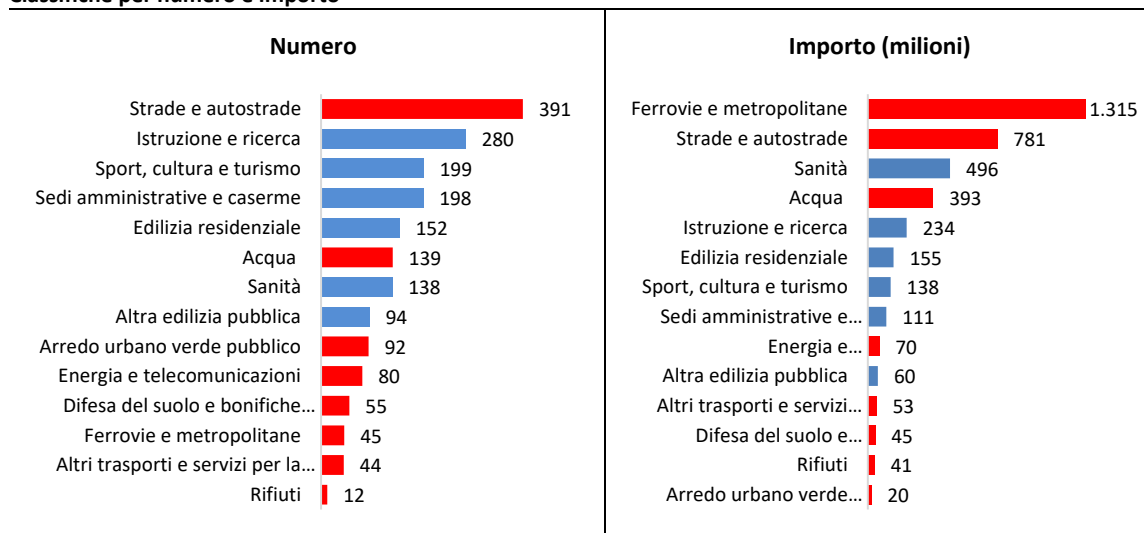
In tutto il periodo 2021-ottobre 2025, la quota principale del numero di gare promosse in provincia ha riguardato l'ambito edilizio, nel quale si collocano oltre 1.000 band, mentre la quota più rilevante della spesa ha riguardato le infrastrutture - ovvero gli interventi di nuova costruzione, riqualificazione, ristrutturazione e manutenzione di infrastrutture per la mobilità, per l'energia e le telecomunicazioni, per l'acqua, l'ambiente e il territorio - che hanno assorbito 2,7 miliardi, contro meno di 1,2 miliardi destinati a interventi in ambito edilizio, vale a dire gli interventi di nuova costruzione, riqualificazione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici residenziali e non residenziali.

Figura 99. - Bandi di gara di lavori pubblici in provincia di Verona per area di mercato - 2021-ottobre 2025 – Composizione %



Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

Figura 100. - Bandi di gara di lavori pubblici in provincia di Verona per area di mercato - 2021-ottobre 2025 – Classifiche per numero e importo



Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

Tra il 2021 e ottobre 2025 sono raggiunti importi record nel comparto delle infrastrutture e i motori trainanti sono i lavori per il potenziamento e la manutenzione della rete ferroviaria, cui sono andati 1,3 miliardi, e poi la rete stradale, con oltre 780 milioni. Importante anche il bacino di spesa per reti idriche, con 393 milioni negli ultimi quattro anni e dieci mesi. In ambito edilizio, il settore

sanitario assorbe la quota principale delle risorse, pari a 496 milioni seguito dall'ambito istruzione e ricerca, con 234 milioni, dall'edilizia residenziale con 155 milioni, e dalle strutture per attività sportive, culturali e ricreative, pari a 138 milioni.

3.4.3. Il PNRR nel mercato dei bandi di gara della provincia

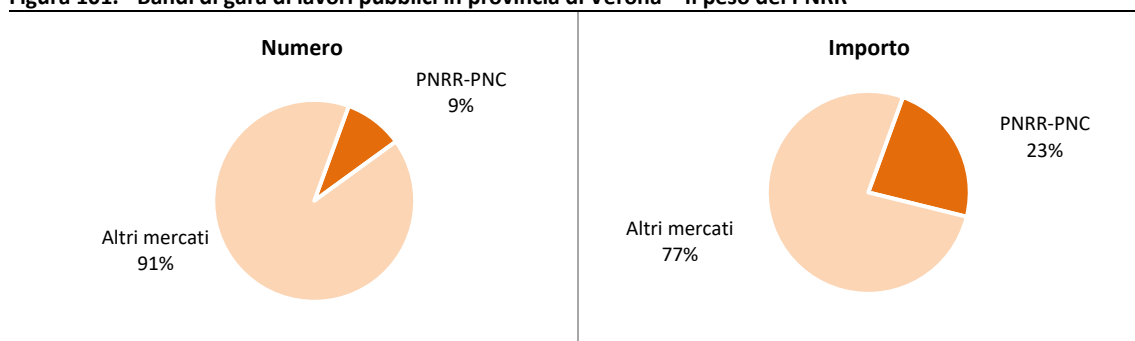
A spiegare la recente dinamica espansiva del mercato delle opere pubbliche, in provincia come nel resto del paese, riveste un ruolo determinante il PNRR, con il suo contributo in termini finanziari e procedurali. Un puntuale monitoraggio di Cresme Europa Servizi consente di individuare le gare che rientrano nel programma PNRR. Come noto, il PNRR ufficialmente prende forma e operatività nel 2021, ma si segnalano gare promosse in precedenza che sono state ricondotte all'interno del Piano. In base al monitoraggio, i bandi per l'affidamento dei lavori della programmazione PNRR-PNC di interesse del territorio della provincia sono 246 per un importo complessivo di 1,2 miliardi. La piena entrata in vigore del Piano si legge nei dati relativi ai vari anni: tra il 2019 e il 2021 le gare PNRR/PNC erano 33 per un importo di 363 milioni; nel 2022 sono 66, nel 2023 raddoppiano quasi, passando a 101, passando così dal 18% al 31% della domanda. La relativa cifra d'affari a base di gara sfiora i 600 milioni nel 2022, mentre scende a 177 nel 2023 e a 60 milioni nei due anni successivi, fino a 15 tra gennaio e ottobre 2025. L'incidenza in termini economici del PNRR/PNC raggiunge quindi la massima espansione nel 2022, assorbendo più del 47% dell'intero mercato provinciale, e seguire un trend declinante, dal 22% del 2022 al 6% del 2023-2024, fino al livello minimo del 2025 (4%), in linea con il dato numerico. Considerando il dato complessivo, tra il 2019 e ottobre 2025, l'importo medio a base di gara relativo a progetti del PNRR/PNC è superiore a quello del resto del mercato, per un numero di bandi ben inferiore. In termini relativi, il peso, e quindi la significatività del PNRR in regione è del 9,5% sotto il profilo numerico e del 23% sul fronte economico.

Tabella 103. – Bandi di gara per lavori pubblici in provincia di Verona – Le gare PNRR

	PNRR-PNC		Altri mercati		Totale		Incidenza PNRR-PNC	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
2019-2021	33	363	982	1.303	1.015	1.666	3,3	21,8
2022	65	589	295	661	360	1.250	18,1	47,1
2023	101	177	229	647	330	825	30,6	21,5
2024	27	62	489	1.015	516	1.076	5,2	5,7
Gen-Ott 2024	25	61	383	901	408	962	6,1	6,3
Gen-Ott 2025	20	15	362	341	382	355	5,2	4,1
Totale 2019-2025 (ott)	246	1.206	2.357	3.968	2.603	5.173	9,5	23,3

Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

Figura 101. - Bandi di gara di lavori pubblici in provincia di Verona – Il peso del PNRR



Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi

Tabella 104. – Top 30 bandi di gara per lavori pubblici da realizzare in provincia di Verona tra il 2019 e ottobre 2025

Data bando	Data esito	Committente	Oggetto	Importo (milioni)	Stato procedura	Settore	PNRR-PNC-FSC 2021-
giu-19	mag-22	AZIENDA ZERO – U.O.C. CRAV DI PADOVA	Procedura aperta telematica per la gestione energetica e tecnologica integrata degli impianti delle aziende sanitarie della Regione del Veneto (GETIS) - EPC. Lotto 4: azienda ULSS 9 Scaligera e Azienda Ospedaliera Universitaria Integrata di Verona (362,8	A	Sanità	
dic-22	dic-23	RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA DI ROMA	Progettazione esecutiva e l'esecuzione in appalto dei lavori relativi ad Opere Civili, Armamento Ferroviario, Trazione Elettrica e Impianti Tecnologici del Nodo AV/AC di Verona: Ingresso Ovest	284,1	A	Ferrovie	
ago-24	lug-25	A.N.A.S. SPA - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - DIREZIONE GENERALE DI ROMA	VE08/24-S.S.12 dell'Abetone e del Brennero - Variante alla S.S. 12 da Buttapietra alla tangenziale sud di Verona	195,6	A	Strade e autostrade	
dic-23		AZIENDA ZERO – U.O.C. CRAV DI PADOVA	Convenzione quadro - Gestione dei Vettori Energetici delle Aziende Sanitarie della Regione del Veneto (G.V.E.) - Lotto 2 Azienda Ospedaliera Universitaria Integrata di Verona	189,8		Sanità	
ago-24	lug-25	RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA DI ROMA	Accordi Quadro per l'esecuzione di lavori e forniture per la realizzazione di un programma d'interventi di "Rinnovo" - Manutenzione Straordinaria all'Armamento ferroviario - sulle linee in esercizio della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. nell'ambito delle Direzioni Operative Infrastrutture Territoriali dell'intera rete di RFI SpA e su binari di altre società del Gruppo Ferrovie dello Stato, di altre Ferrovie Regionali, nonché delle Imprese di Trasporto, consistenti in lavori di "rinnovo" ai binari e agli scambi - gara suddivisa in 15 lotti - Lotto 15 Verona	166,5	A	Ferrovie	
set-22	dic-22	CONSORZIO IRICAV DUE DI ROMA	Realizzazione delle Opere civili Alpone nell'ambito dei lavori di realizzazione della Tratta AV/AC Verona-Padova, 1° Lotto Funzionale Verona-Bivio Vicenza tra la PK 20+219 e la PK 25+314 - PNRR	137,2	A	Ferrovie	M3C1
ott-24	lug-25	RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA DI ROMA	Accordi Quadro per l'esecuzione di lavori e forniture per la realizzazione di un programma d'interventi di MSA, manutenzione sistematica all'armamento ferroviario, sulle linee in esercizio della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. nell'ambito delle Direzioni Operative Infrastrutture Territoriali dell'intera rete di RFI S.p.A. e su binari di altre società del Gruppo Ferrovie dello Stato, di altre Ferrovie Regionali, nonché delle Imprese di Trasporto, ai sensi degli artt. 72 e 165 del D. Lgs. 36/2023, per la parte applicabile a RFI S.p.A. quale Ente aggiudicatore operante nei c.d. Settori speciali. Gara suddivisa in 15 lotti - lotto 15 Verona	136,0	A	Ferrovie	

Data bando Data esito	Committente	Oggetto	Importo (milioni)	Stato procedura	Settore	PNRR-PNC- FSC 2021-
dic-23	AZIENDA ZERO – U.O.C. CRAV DI PADOVA	Convenzione quadro - Gestione dei Vettori Energetici delle Aziende Sanitarie della Regione del Veneto (G.V.E.) - Lotto 6 Azienda ULSS 9 Scaligera	132,5		Sanità	
gen-22 ago-22	CONSORZIO IRICAV DUE DI ROMA	Sistema di Qualificazione Consorzio Iricav Due - Realizzazione delle opere civili Fibbio nell'ambito dei lavori di realizzazione della tratta AV/AC Verona-Padova 1 lotto funzionale dalla Pk 17+657 alla Pk 13+725	127,7	A	Ferrovie	M3C1
dic-19 feb-21	CEPAV DUE - CONSORZIO ENI PER L'ALTA VELOCITÀ DI SAN GIULIANO MILANESE	Appalto 4: «Lugana – Frassinò ovest». Lavori relativi alle opere civili per la realizzazione della linea ferroviaria AV/AC Milano-Verona – tratta Brescia est – Verona, comprese tra il km 127+343 e il km 132+923	109,6	A	Ferrovie	M3C1
mar-20 apr-21	CEPAV DUE - CONSORZIO ENI PER L'ALTA VELOCITÀ DI SAN GIULIANO MILANESE	Appalto 6 Paradiso — Lavori relativi alle opere civili per la realizzazione della linea ferroviaria AV/AC Milano-Verona — tratta Brescia Est-Verona, comprese tra il km 135+116,62 e il km 140+090,52 (con esclusione del tratto da km 138+119,62 a km 138+481,62. .	79,2	A	Ferrovie	M3C1
giu-22 apr-23	CEPAV DUE - CONSORZIO ENI PER L'ALTA VELOCITÀ DI SAN DONATO MILANESE	Appalto 10 armamento: Realizzazione sovrastruttura ferroviaria della tratta AV/AC Brescia-Verona da pk AV 105+384 a pk AV 150+780 compresi i bivi Rezzato (pk 94+685 LS) e Verona Ovest (pk 141+661 LS) di allaccio con la Linea Storica Brescia- Verona (LS)	78,8	A	Ferrovie	M3C1
lug-25	AUTOSTRADA BRESCIA-VERONA- VICENZA-PADOVA SPA DI VERONA	Gara europea Interventi di mitigazione acustica previsti nel primo quinquennio del piano di contenimento e abbattimento del rumore e attività correlate.	74,0		Strade e autostrade	
set-22 dic-22	CONSORZIO IRICAV DUE DI ROMA	Realizzazione delle Opere civili Belfiore nell'ambito dei lavori di realizzazione della Tratta AV/AC Verona-Padova, 1° Lotto Funzionale Verona-Bivio Vicenza tra la PK 13+725 e la PK 20+219 - PNRR	72,6	A	Ferrovie	M3C1
set-21 dic-21	CONSORZIO IRICAV DUE DI ROMA	Realizzazione delle opere civili e armamento ferroviario Verona Est nell'ambito dei lavori di realizzazione della tratta AV/AC Verona Padova - Lotto funzionale 1 dalla PK 0+000 alla PK 4+0.50	56,6	A	Ferrovie	M3C1
giu-23 feb-24	AUTOSTRADA BRESCIA-VERONA- VICENZA-PADOVA SPA DI VERONA	G015_2023 lavori di realizzazione della nuova autostazione di Castelnuovo del Garda (VR)	53,8	A	Strade e autostrade	

Cresme Ricerche 2026

Data bando	Data esito	Committente	Oggetto	Importo (milioni)	Stato procedura	Settore	PNRR-PNC-FSC 2021-
ott-18	giu-21	SOCIETÀ DI GESTIONE AEROPORTO VALERIO CATULLO DI VERONA VILAFRANCA SPA DI CASELLE DI SOMMACAMPAGNA	Lavori di ampliamento e riqualifica del terminal partenze dell'Aeroporto Valerio Catullo di Verona Villafranca	52,0	A	Aeroporti	
mar-22		AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 9 SCALIGERA DI VERONA	Dialogo competitivo - Ricerca e acquisizione di immobile (ultimato secondo le esigenze del committente e comprensivo di arredi) da destinare a sede unica per le attività amministrative, direzionali e sanitarie dell'azienda sanitaria ulss 9 scaligera (circa 16.700 mq + altri 10.000 mq. e aree di parcheggio) mediante permuta immobiliare di altre proprietà dell'Ulss 9 Scaligera	42,5		Sanità	
giu-21	gen-23	RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA DI ROMA	Affidamento progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di centralizzazione delle cabine IS di Verona PN mediante nuovo PP-ACC con predisposizione degli impianti di gestione della circolazione per la prevista penetrazione della linea AV/AC compresi i lavori di adeguamento al PRG nelle stazioni di Verona Porta Nuova e Verona Scalo" (rientranti nella categoria di specializzazione SQ005_LIS_B di RFI S.p.A) - Lotto unico.	42,3	A	Ferrovie	
mar-22	giu-23	A.T.E.R. - AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA	Progettazione, la realizzazione e la gestione di interventi di efficientamento energetico di immobili di proprietà dell'ATER di Verona con utilizzo delle agevolazioni fiscali denominate "Superbonus"	41,9	A	Edilizia sovvenzionata	
nov-20	giu-21	A.G.S.M. - AZIENDA GENERALE SERVIZI MUNICIPALIZZATI DI VERONA	Progettazione esecutiva, la realizzazione, l'avviamento e la manutenzione della prima linea di un impianto di digestione anaerobica (con opzione per la progettazione esecutiva, la realizzazione, l'avviamento e la manutenzione di una seconda linea) e la progettazione esecutiva, la realizzazione e la manutenzione di un impianto di selezione secco rsau	40,7	A	Rifiuti	
ago-22	mag-23	VENETO ACQUE SPA DI VENEZIA	Appalto integrato per l'affidamento della progettazione esecutiva e dei lavori per la messa in sicurezza della discarica Cà Filissine a Pescantina	37,2	A	Rifiuti	
lug-20	ott-21	RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA DI ROMA	Progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori per la manutenzione straordinaria delle opere civili della sede ferroviaria e relative pertinenze di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (rientranti nella categoria di specializzazione SQ011 LOC-001 "Opere Civili alla sede ferroviaria"). Gara suddivisa in 52 lotti Lotto 51 – Verona Nord	32,6	A	Ferrovie	

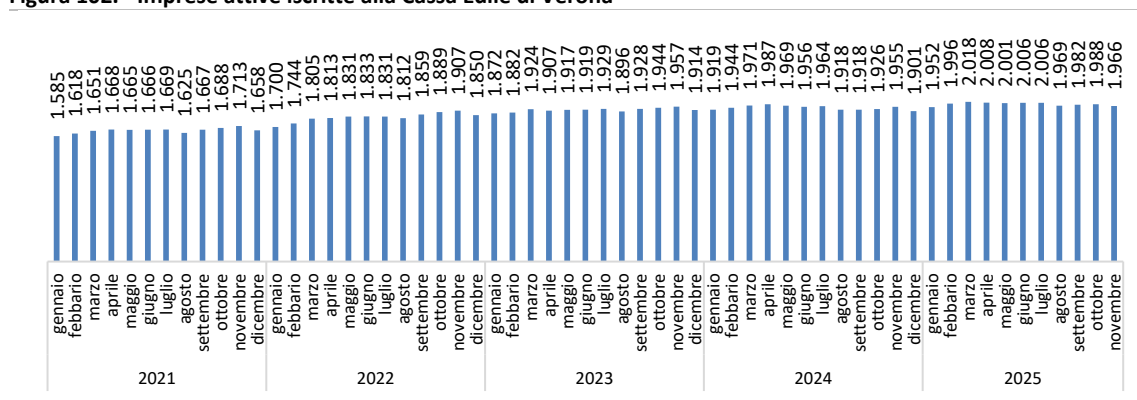
Data bando Data esito	Committente	Oggetto	Importo (milioni)	Stato procedura	Settore	PNRR-PNC- FSC 2021-
lug-20 ott-21	RFI - RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA DI ROMA	Progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori per la manutenzione straordinaria delle opere civili della sede ferroviaria e relative pertinenze di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (rientranti nella categoria di specializzazione SQ011 LOC-001 "Opere Civili alla sede ferroviaria"). Gara suddivisa in 52 lotti Lotto 52 – Verona Sud	32,6	A	Ferrovie	
dic-22 gen-24	CEPAV DUE - CONSORZIO ENI PER L'ALTA VELOCITÀ DI SAN DONATO MILANESE	Fornitura e posa delle barriere antirumore comprese tra la progressiva 105+435 e 150+438 della linea Alta Velocità e tra la progressiva 105+121 e 150+394 della linea storica in esercizio, nell'ambito della Linea AV/AC Torino-Venezia, Tratta Milano-Verona	31,4	A	Ferrovie	M3C1
mag-21 ott-21	AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA INTEGRATA DI VERONA	Progettazione esecutiva ed esecuzione lavori di adeguamento sismico del monoblocco dell'ospedale Borgo Roma	31,0	A	Sanità	M6C2
dic-24 giu-25	UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI VERONA	Affidamento in concessione per esecuzione interventi di efficientamento energetico e servizi di gestione e manutenzione integrata degli impianti tecnologici degli immobili dell'Università di Verona	29,2	A	Scuole, università e ricerca	
mar-22 ago-22	CONSORZIO DI BONIFICA DI 2° GRADO LESSINIO EUGANEO BERICO DI COLOGNA VENETA	Interventi per la messa in sicurezza, lo sviluppo e la salvaguardia strutturale del sistema L.E.B. - 2 stralcio	25,8	A	Difesa del suolo e bonifiche	M2C4
ago-24 apr-25	AUTOSTRADA BRESCIA-VERONA- VICENZA-PADOVA SPA DI VERONA	Lavori di riqualificazione dei collegamenti viari tra il casello dall'autostrada da A31 di Thiene a la SP nuova Gasparona.	24,2	A	Strade e autostrade	
nov-25	ACQUE VERONESI SCARL DI VERONA	AV 110/2025 - Accordo quadro - Lavori di manutenzione straordinaria e piccole estensioni delle reti di distribuzione dell'acqua potabile e di raccolta e collettamento dei reflui urbani di proprietà o in gestione ad Acque Veronesi	24,1		Acqua (Opere idriche, fognarie e di depurazione)	

Fonte: elaborazioni e dati Cresme Europa Servizi
A. aggiudicata

3.5. I dati della Cassa Edile di Verona

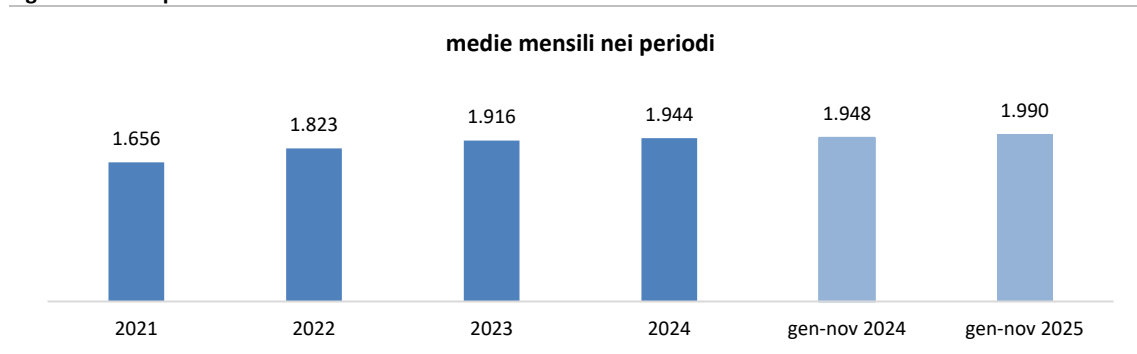
Per chiudere il quadro descrittivo del settore delle costruzioni provinciale, delle sue caratteristiche e dinamica, riportiamo i principali indicatori relativi al sistema dell'offerta delle imprese di costruzione della provincia. I dati sono forniti dalla cassa edile di Verona, arrivano fino a novembre 2025. Tutti gli indicatori analizzati, imprese iscritte, operai e ore lavorate, mostrano un chiaro trend espansivo, sebbene il ritmo espansivo sia in evidente moderazione. Per quanto riguarda le imprese, il numero medio di quelle iscritte alla cassa edile provinciale passa dalle 1.656 del 2021 alle poco meno di 1.950 del 2024, per sfiorare le 2.000 nei primi undici mesi del 2025. La minore vivacità del ritmo di crescita è comunque evidente, dal +10% del 2022 fino al +1,5% del 2024, in modesto rafforzamento nel 2025 (+2,2%).

Figura 102. - Imprese attive iscritte alla Cassa Edile di Verona



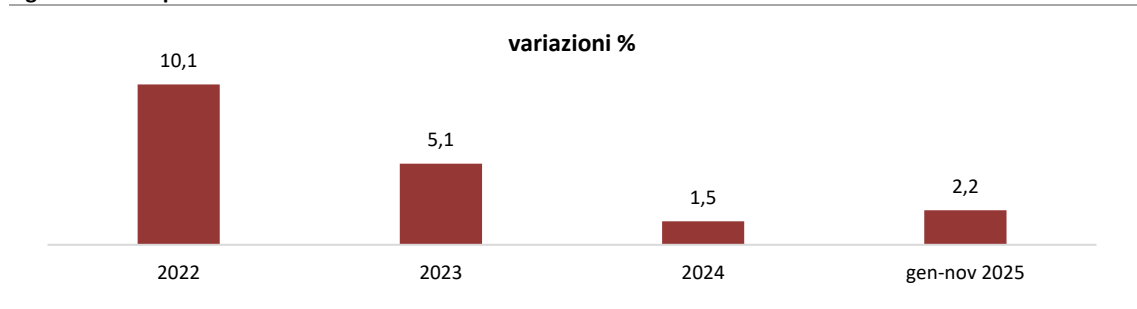
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona

Figura 103. - Imprese attive iscritte alla Cassa Edile di Verona



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona

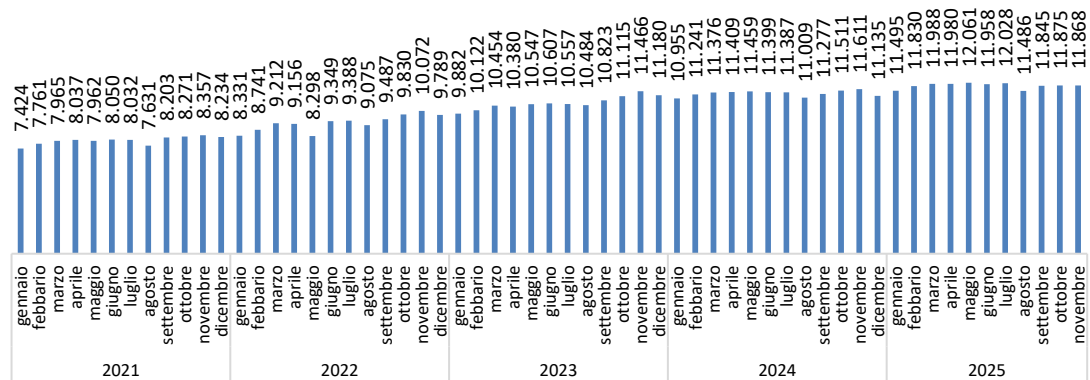
Figura 104. - Imprese attive iscritte alla Cassa Edile di Verona – variazioni %



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona

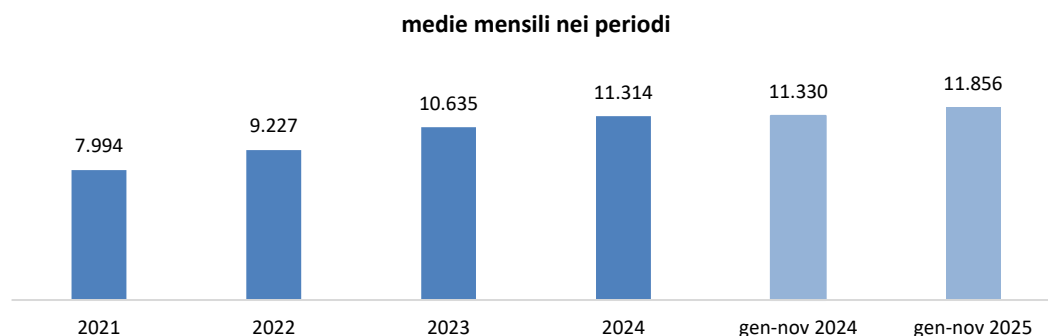
Gli operai, passati da una media mensile annua di meno di 9mila nel 2021 a 11.300 nel 2024, dopo aver registrato incrementi del 15% sia nel 2022 che nel 2023, per rallentare al +6,4% nel 2024, grazie all'ulteriore incremento registrato tra gennaio e novembre 2025 (+4,6%), sfiorano le 11.900 unità.

Figura 105. - Lavoratori denunciati dalle imprese iscritte alla Cassa Edile di Verona



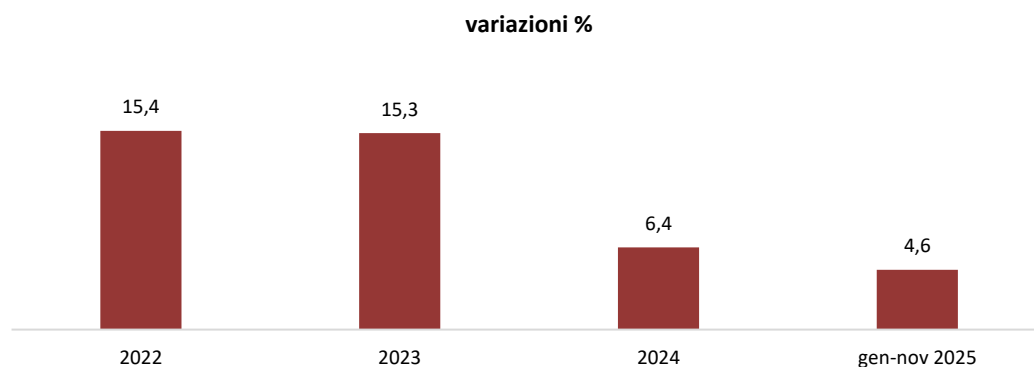
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona

Figura 106. - Lavoratori denunciati dalle imprese iscritte alla Cassa Edile di Verona



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona

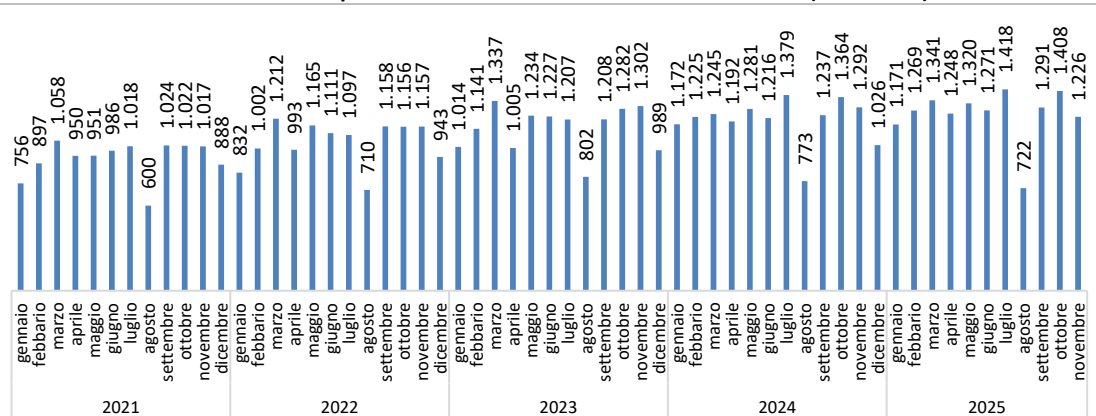
Figura 107. - Lavoratori denunciati alle imprese attive iscritte alla Cassa Edile di Verona – variazioni %



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona

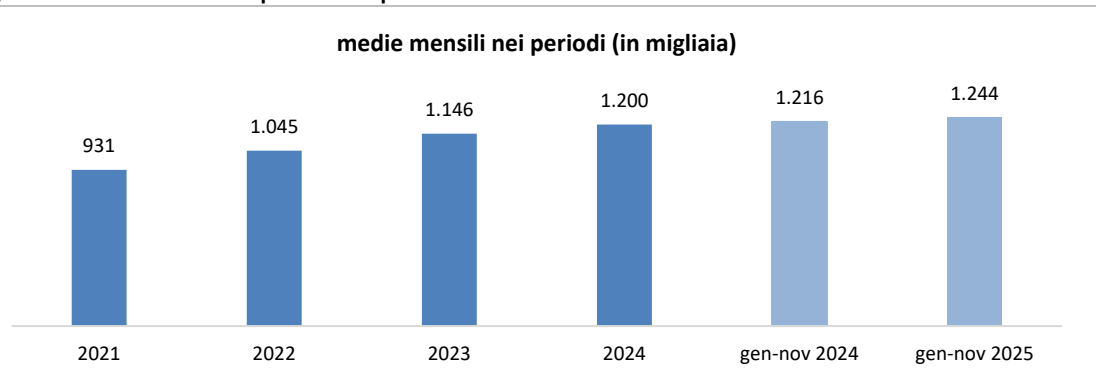
Stessa dinamica per le ore lavorate, passate da una media mensile di 930 mila del 2021 a 1,2 milioni del 2024, soglia superata nel 2025. In questo caso l'aumento è stato del 12% nel 2022, del 9,7% nel 2023, è sceso al +4,8% nel 2024 per moderarsi ulteriormente sul +2,3% nei primi undici mesi del 2025.

Figura 108. - Ore denunciate delle imprese attive iscritte della Cassa Edile di Verona ('000 di ore)



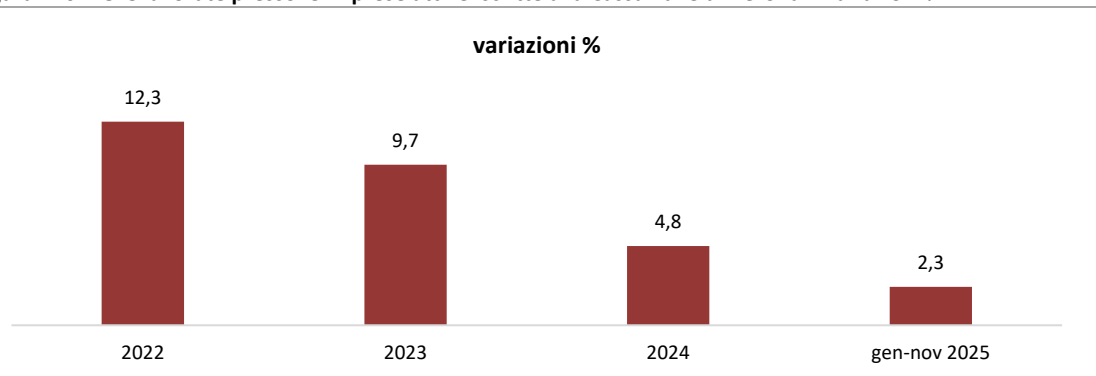
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona

Figura 109. - Ore denunciate presso le imprese attive iscritte della Cassa Edile di Verona



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona

Figura 110. - Ore lavorate presso le imprese attive iscritte alla Cassa Edile di Verona – variazioni %



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Cassa Edile di Verona