

Sindacale

- S14-26 - Inps: Bonus mamme – DL n. 95/2025 - Fornite dall'Inps ulteriori indicazioni in merito al bonus mamme introdotto dal DL n. 95/2025
- S15-26 - INAIL: Bando ISI 2024 – proroga dei termini - L'Inail fornisce aggiornamenti in merito al Bando ISI 2024
- S16-26 - Decreto n. 4/2026 del Ministero del lavoro: politiche attive per chi sia stato affetto da patologia oncologica - Pubblicato il decreto n. 4/2026 del Ministero del lavoro
- S17-26 - Decreto interministeriale n. 1/2026: Fondo per programmi di screening e acquisto defibrillatori da parte dei datori di lavoro - Pubblicato il decreto interministeriale riguardante il Fondo per programmi di screening e acquisto defibrillatori da parte dei datori di lavoro

Fiscalità

- F6-26 - Bonus edilizi: dal 2024 l'agio sui crediti acquistati diventa imponibile - Dal 2024 il differenziale tra valore nominale e prezzo di acquisto dei crediti d'imposta sui bonus edilizi diventa reddito imponibile per i professionisti. I crediti acquistati entro il 2023 restano invece non tassati

Urbanistica Edilizia Ambiente

- U8-26 - RENTRI: aggiornamenti del MASE sugli obblighi per il terzo scaglione di iscrizione - Sul sito istituzionale sono state pubblicate tre news di chiarimento su aspetti operativi legati alle modalità e agli obblighi di iscrizione, nonché ai termini per la fruizione dei servizi per la gestione del FIR digitale
- U9-26 - Adattamento climatico, al via l'Osservatorio nazionale presso il MASE - Istituito dal MASE l'Osservatorio nazionale per l'adattamento ai cambiamenti climatici, organismo di indirizzo e coordinamento per la pianificazione, l'attuazione e il monitoraggio delle azioni previste dal PNACC
- U10-26 - Accordi urbanistici: quando le opere pubbliche a carico del privato vanno in gara - Con un parere consultivo l'ANAC fornisce indicazioni sulla normativa da applicare alla realizzazione delle opere pubbliche richieste dai Comuni nell'ambito degli accordi urbanistici pubblico-privati
- U11-26 - DL Salva Casa: adeguamento regionale e stato di attuazione della modulistica - Aggiornati i dossier ANCE che fanno il punto sull'applicazione regionale delle nuove semplificazioni in materia edilizia e dell'adeguamento ai moduli unificati e standardizzati

Lavori Pubblici

- LL.PP.2-26 - Whistleblowing: canali di segnalazione interni – Linee guida ANAC - Approvate dall'Anac, acquisito il parere del Garante della privacy, le linee guida in materia di Whistleblowing sui canali interni di segnalazione

Sicurezza e normativa tecnica

- N7-26 - Nota di Confindustria sul testo del DL n. 159/2025 convertito in legge - Una nota di Confindustria approfondisce il testo del provvedimento recante misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e in materia di protezione civile, recentemente convertito in legge
- N8-26 - Formedil, circolare n. 08/2026: Modifiche al Titolo IX del D. Lgs. n. 81/08 sull'amianto - Il Formedil trasmette una tabella illustrativa delle modifiche apportate al TU sicurezza in seguito all'emanazione del D.lgs. n. 213/2025

Varie

- V1-26 - Nasce la Scuola di Sistema Ance: un nuovo percorso formativo per rafforzare competenze e leadership associativa - La Scuola di Sistema Ance propone corsi interattivi per imprenditori impegnati in ruoli associativi, con moduli personalizzati e classi ristrette. Obiettivo: sviluppare leadership, competenze strategiche e governance
- V2-26 - Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2026 - E' stato presentato l'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni 2026 curato dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi dell'Ance
- V3-26 - Legge di Bilancio 2026: le misure fiscali d'interesse per il settore: il webinar Ance del 4 febbraio, ore 14.30 - Legge di Bilancio 2026: le novità fiscali di interesse per il settore nel webinar Ance del 4 febbraio ore 14.30

S14-26 - Inps: Bonus mamme – DL n. 95/2025

Fornite dall'Inps ulteriori indicazioni in merito al bonus mamme introdotto dal DL n. 95/2025

Con il messaggio n. 147/2025, l'Inps fornisce ulteriori indicazioni in merito al bonus mamme, introdotto dal DL n. 95/2025, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 118/2025 (vedasi, da ultimo, notizia S148-25 di ANCE FVG Informa n°42/2025).

In particolare, l'Istituto comunica che il servizio di presentazione delle domande è stato aggiornato per consentire alle lavoratrici madri di presentare un'ulteriore domanda per i mesi non richiesti nell'istanza già presentata, utilizzando il servizio accessibile sul sito istituzionale www.inps.it, seguendo il percorso: "Sostegni, Sussidi e Indennità" > "Esplora Sostegni, Sussidi e Indennità" > "Per genitori" > "Vedi tutti i servizi" > "Nuovo Bonus mamme".

La domanda integrativa può essere presentata entro e non oltre il 31 gennaio 2026.

L'Inps evidenzia, inoltre, che entro il 31 gennaio 2026 saranno effettuare ulteriori lavorazioni delle domande, presentate entro il 9 dicembre 2025, che non hanno superato i primi controlli. Le richiedenti il Nuovo bonus mamme possono consultare gli esiti della lavorazione e aggiornare le informazioni relative alle modalità di pagamento accedendo al citato servizio "Nuovo Bonus mamme".

Con successivo messaggio l'Inps comunicherà il rilascio della funzione per richiedere il riesame delle domande respinte o accolte parzialmente.



***Direzione Centrale Inclusione e Sostegno alla Famiglia e alla Genitorialità
Direzione Centrale Tecnologia, Informatica e Innovazione***

Roma, 15-01-2026

Messaggio n. 147

**OGGETTO: Articolo 6 del decreto-legge 30 giugno 2025, n. 95, convertito, con
modifiche, dalla legge 8 agosto 2025, n. 118. Integrazione al
reddito per le lavoratrici madri con due o più figli (c.d. Nuovo bonus
mamme). Implementazione del servizio per presentare una nuova
domanda per i mesi non richiesti con la precedente istanza e
rielaborazione delle domande che non hanno superato i primi
controlli**

Con la circolare n. 139 del 28 ottobre 2025 sono state fornite indicazioni relative al cosiddetto Nuovo bonus mamme ed è stato comunicato il rilascio del servizio per la presentazione delle relative domande.

Con il successivo messaggio n. 3289 del 31 ottobre 2025 sono stati precisati quali termini finali per la presentazione delle domande il 9 dicembre 2025 e il 31 gennaio 2026 per i casi in cui i requisiti sono maturati successivamente al 9 dicembre 2025, ma comunque entro il 31 dicembre 2025.

Tanto premesso, con il presente messaggio si comunica che il servizio di presentazione delle domande è stato aggiornato per consentire alle lavoratrici madri di presentare un'ulteriore domanda per i mesi non richiesti nell'istanza già presentata, utilizzando il servizio accessibile sul sito istituzionale www.inps.it, seguendo il percorso: "Sostegni, Sussidi e Indennità" > "Esplora Sostegni, Sussidi e Indennità" > "Per genitori" > "Vedi tutti i servizi" > "Nuovo Bonus mamme".

La domanda integrativa può essere presentata entro e non oltre il 31 gennaio 2026.

Si evidenzia, inoltre, che entro il 31 gennaio 2026 saranno effettuare ulteriori lavorazioni delle domande, presentate entro il 9 dicembre 2025, che non hanno superato i primi controlli. Le richiedenti il Nuovo bonus mamme possono consultare gli esiti della lavorazione e aggiornare le informazioni relative alle modalità di pagamento accedendo al citato servizio "Nuovo Bonus mamme".

Con successivo messaggio sarà comunicato il rilascio della funzione per richiedere il riesame delle domande respinte o accolte parzialmente.

Il Direttore Generale
Valeria Vittimberga

S15-26 - INAIL: Bando ISI 2024 – proroga dei termini

L'Inail fornisce aggiornamenti in merito al Bando ISI 2024

Si informa che l'Inail, sul proprio portale istituzionale, fornisce aggiornamenti in merito al Bando ISI 2024 (vedasi, da ultimo, la notizia S79-25 di ANCE FVG Informa n°22/2025).

In particolare, l'Istituto comunica che il termine di scadenza per la fase di upload della documentazione a perfezionamento delle domande subentrate agli elenchi cronologici definitivi è rinviato, improrogabilmente, al giorno 27 gennaio 2026, entro le ore 18:00.

Entro e non oltre tale termine, a pena decadenza, le imprese la cui domanda risulta ammessa al finanziamento sono tenute a trasmettere la documentazione a completamento della stessa con le modalità previste dall'Avviso pubblico ISI 2024.

S16-26 - Decreto n. 4/2026 del Ministero del lavoro: politiche attive per chi sia stato affetto da patologia oncologica

Pubblicato il decreto n. 4/2026 del Ministero del lavoro

Per opportuna conoscenza, si informa che il Ministero del Lavoro, di concerto con il Ministero della Salute, ha emanato il Decreto n. 4/2026, che individua i destinatari delle misure di politiche attive tra coloro i quali siano stati affetti da patologia oncologica, ai sensi della legge n. 193/2023.

Come indicato nel decreto in esame, sono considerate persone guarite da patologie oncologiche: “ sia i soggetti dichiarati guariti dal cancro sia i soggetti che, pur in assenza di evidenza attuale di malattia, sono sottoposti a trattamenti prolungati (trattamenti adiuvanti o di follow up); condizione che non consente di ritenere malati i soggetti ma non permette ancora di essere dichiarati guariti ”.

Tra le misure di politiche attive di cui tali soggetti sono destinatari, vi sono, tra le altre:

- Programma nazionale per la garanzia di occupabilità dei lavoratori (Programma GOL);
- Fondo Nuove Competenze , disciplinato dall'articolo 88 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante “Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che incrementa l'opportunità di acquisire nuove o maggiori competenze e di dotarsi degli strumenti utili per adattarsi alle mutevoli condizioni del mercato di lavoro. Gli interventi del Fondo Nuove Competenze hanno a oggetto il riconoscimento di contributi finanziari in favore di tutti i datori di lavoro privati – anche a partecipazione pubblica ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 – che hanno stipulato accordi collettivi di rimodulazione dell'orario di lavoro destinati a percorsi di sviluppo delle competenze dei lavoratori;
- Supporto per la formazione e il lavoro , misura di attivazione al lavoro, mediante la partecipazione a progetti di formazione, di qualificazione e riqualificazione professionale, di orientamento, di accompagnamento al lavoro e di politiche attive del lavoro comunque denominate rivolto a persone occupabili (cioè abili al lavoro), di età compresa tra i 18 e i 59 anni, che non rientrano nei criteri previsti per l'ADI, ma che si trovano in condizioni di fragilità economica o rischio di esclusione sociale. La misura determina l'accesso per l'interessato ad un beneficio economico quale l'indennità di partecipazione alle misure di attivazione lavorativa.

Per quanto non riportato, si rinvia al decreto sotto riportato.



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
il Ministro della Salute

VISTA la legge 14 gennaio 1994, n. 20, recante *“Disposizioni in materia di giurisdizione e controllo della Corte dei conti”*;

VISTA la legge 31 dicembre 2009, n. 196, recante *“Legge di contabilità e finanza pubblica”* e s.m.i.;

VISTO il decreto legislativo 30 giugno 2011, n. 123, recante la *“Riforma dei controlli di regolarità amministrativa e contabile e potenziamento dell'attività di analisi e valutazione della spesa, a norma dell'articolo 49 della legge 31 dicembre 2009, n. 196”*;

VISTO il decreto legislativo 12 maggio 2016, n. 90, recante *“Completamento della riforma della struttura dello Stato, in attuazione dell'articolo 40, comma 1, della legge 31 dicembre 2009, n. 196”*;

VISTO il decreto legislativo 12 maggio 2016, n. 93, recante *“Riordino della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa, in attuazione dell'articolo 42, comma 1, della legge 31 dicembre 2009, n. 196”*;

VISTA la Convenzione delle Nazioni Unite del 13 dicembre 2006 sui diritti delle persone con disabilità, ratificata dall'Italia con la legge 3 marzo 2009, n. 18;

VISTA la Direttiva 2000/78/CE per la parità di trattamento in materia di occupazione e di condizioni di lavoro, recepita in Italia con il decreto legislativo 9 luglio 2003, n. 216;

VISTO il piano decennale presentato dalla Commissione europea il 3 marzo 2021, recante la *“Strategia per i diritti delle persone con disabilità 2021-2030”*, volta a garantire la piena partecipazione alla società e al mondo del lavoro delle persone disabili;

VISTO il Quadro strategico dell'UE in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro 2021-2027, presentato dalla Commissione europea il 28 giugno 2021, volto a garantire sicurezza e salute sul lavoro in un mondo del lavoro in evoluzione;

VISTO il Regolamento (UE) 2020/2094 del Consiglio del 14 dicembre 2020 che istituisce uno strumento dell'Unione europea per la ripresa, a sostegno alla ripresa dell'economia dopo la crisi COVID-19;

VISTO il Regolamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12 febbraio 2021 che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza;



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
il Ministro della Salute

VISTO il Regolamento (UE) 2020/2221 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 dicembre 2020 che modifica il regolamento (UE) n. 1303/2013 per quanto riguarda le risorse aggiuntive e le modalità di attuazione per fornire assistenza allo scopo di promuovere il superamento degli effetti della crisi nel contesto della pandemia di COVID-19 e delle sue conseguenze sociali e preparare una ripresa verde, digitale e resiliente dell'economia (REACT-EU);

VISTO il piano europeo per la lotta contro il cancro del 3 febbraio 2021 della Commissione Europea (COM (2021)44) nel quale si prevedono misure di politiche attive volte a facilitare l'integrazione sociale e il reinserimento lavorativo delle persone affette da patologie oncologiche;

VISTO il "*Piano Oncologico nazionale: documento di pianificazione e indirizzo per la prevenzione e il contrasto del cancro 2023 – 2027*", recante indicazioni per il miglioramento della qualità della vita e per il reinserimento sociale dei malati e dei lungoviventi oncologici e dei guariti dal cancro;

VISTA la legge 30 dicembre 2020 n. 178, recante il "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023*" che ai sensi dell'articolo 1, comma 324 ha istituito il «Fondo per l'attuazione di misure relative alle politiche attive rientranti tra quelle ammissibili dalla Commissione europea nell'ambito del programma React EU»;

VISTO il decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 5 novembre 2021, con il quale è stato adottato il Programma Nazionale per la Garanzia Occupabilità dei Lavoratori (GOL), di cui alla Missione M5, componente C1, tipologia "riforma", intervento "1.1 Politiche attive del lavoro e formazione";

VISTO il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n.77 e recante "*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*", e, in particolare, l'articolo 88, comma 1, istitutivo del "Fondo Nuove Competenze";

VISTO il decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali del 14 dicembre 2021 recante l'adozione del «Piano nazionale nuove competenze» (PNC), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 307 del 28 dicembre 2021;

VISTO il decreto interministeriale 30 marzo 2024, recante il "*Piano Nuove Competenze – Transizioni*" che aggiorna e integra il Piano nuove competenze del decreto ministeriale 14



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
il Ministro della Salute

dicembre 2021 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 120 del 24 maggio 2024;

VISTO l'articolo 1 del decreto-legge 4 maggio 2023, n. 48, convertito, con modificazioni, dalla Legge 3 luglio 2023, n. 85, recante *"Misure urgenti per l'inclusione sociale e l'accesso al mondo del lavoro"*, di istituzione dell'Assegno di inclusione quale misura nazionale di contrasto alla povertà, alla fragilità e all'esclusione sociale delle fasce deboli attraverso percorsi di inserimento sociale, nonché di formazione, di lavoro e di politica attiva del lavoro;

VISTO l'articolo 12 del medesimo decreto-legge di istituzione del Supporto per la formazione e il lavoro quale misura di attivazione al lavoro, mediante la partecipazione a progetti di formazione, di qualificazione e riqualificazione professionale, di orientamento, di accompagnamento al lavoro e di politiche attive del lavoro comunque denominate;

VISTO il DPCM 22 novembre 2023, n. 230, recante il *"Regolamento di riorganizzazione del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e degli Uffici di diretta collaborazione"*;

VISTO il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. e, in particolare, l'articolo 28, comma 1, che prevede, tra l'altro, che la valutazione dei rischi deve riguardare tutti i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori, ivi compresi quelli riguardanti gruppi di lavoratori esposti a rischi particolari;

VISTO l'articolo 39-ter, comma 2, lettera b), del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 secondo cui il responsabile dei processi di inserimento in ambiente di lavoro delle persone con disabilità *"predispone, sentito il medico competente della propria amministrazione ed eventualmente il comitato tecnico di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68, gli accorgimenti organizzativi e propone, ove necessario, le soluzioni tecnologiche per facilitare l'integrazione al lavoro anche ai fini dei necessari accomodamenti ragionevoli di cui all'articolo 3, comma 3-bis, del decreto legislativo 9 luglio 2003, n. 216"*;

VISTA la legge 12 marzo 1999, n. 68 e s.m.i., recante *"Norme per il diritto al lavoro dei disabili"*;

VISTA la legge 7 dicembre 2023, n. 193, recante *"Disposizioni per la prevenzione delle discriminazioni e la tutela dei diritti delle persone che sono state affette da malattie oncologiche"*;

VISTO l'articolo 4, comma 2 della legge 7 dicembre 2023, n. 193 secondo cui *"Con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro della salute, da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentite le organizzazioni di*



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
il Ministro della Salute

pazienti oncologici iscritte nella sezione Reti associative del Registro unico nazionale del Terzo settore ai sensi dell'articolo 41 del codice del Terzo settore di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, o che abbiano la forma giuridica di associazioni di secondo livello iscritte al predetto Registro, possono essere promosse, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, specifiche politiche attive per assicurare, a ogni persona che sia stata affetta da una patologia oncologica, eguaglianza di opportunità nell'inserimento e nella permanenza nel lavoro, nella fruizione dei relativi servizi e nella riqualificazione dei percorsi di carriera e retributivi”;

VISTO il decreto legislativo 3 maggio 2024, n. 62, recante “Definizione della condizione di disabilità, della valutazione di base, di accomodamento ragionevole, della valutazione multidimensionale per l'elaborazione e attuazione del progetto di vita individuale personalizzato e partecipato”;

VISTO l'avviso pubblico dell'11 ottobre 2024 adottato per acquisire, ai sensi del citato articolo 4, comma 2, della legge 7 dicembre 2023, n. 193, le manifestazioni di interesse delle organizzazioni di pazienti oncologici iscritte al RUNTS interessate a partecipare alla procedura di adozione del decreto interministeriale;

CONSIDERATO che in risposta al sopracitato avviso pubblico sono pervenute al Ministero del lavoro e delle politiche sociali manifestazioni di interesse da parte di quattro organizzazioni di pazienti oncologici che hanno inteso partecipare alla procedura finalizzata all’adozione del decreto interministeriale;

CONSIDERATO, inoltre, che il Ministero del lavoro e delle politiche sociali ha invitato le predette quattro organizzazioni a prendere parte all’incontro del 13 novembre 2024 al fine di esprimere le proprie osservazioni e proposte per la promozione di specifiche politiche attive volte ad assicurare a ogni persona che sia stata affetta da una patologia oncologica eguaglianza di opportunità nell'inserimento e nella permanenza nel lavoro, nella fruizione dei relativi servizi e nella riqualificazione dei percorsi di carriera e retributivi;

TENUTO CONTO delle osservazioni e delle proposte pervenute dalle suddette organizzazioni durante l’incontro del 13 novembre 2024, e nello specifico, dell’interpretazione data all’espressione “*persone che sono state affette da una patologia oncologica*” la quale contempla una platea di destinatari che include sia i soggetti che, ai sensi della legge 7 dicembre 2023, n. 193



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
il Ministro della Salute

sono da considerarsi guariti dal cancro, sia quelli che, pur in assenza di evidenza attuale di malattia, non possono ancora essere dichiarati guariti;

RITENUTO, pertanto, di dover adottare iniziative di sensibilizzazione volte a promuovere la conoscenza e le modalità di fruizione di interventi di politiche attive volte ad assicurare ad ogni persona che sia stata affetta da una patologia oncologica eguaglianza di opportunità nell'inserimento e nella permanenza nel lavoro, nella fruizione dei relativi servizi e nella riqualificazione dei percorsi di carriera e retributivi;

DECRETA

Articolo 1
(Destinatari)

1. In attuazione delle disposizioni richiamate in premessa e, in particolare, dell'articolo 4, comma 2, della legge 7 dicembre 2023, n. 193, il presente decreto individua quali destinatari delle specifiche misure di politiche attive tutti coloro che siano stati affetti da patologia oncologica ai sensi della legge 7 dicembre 2023, n. 193.
2. Agli effetti del presente decreto, sono considerate "persone guarite da patologie oncologiche", sia i soggetti dichiarati guariti dal cancro sia i soggetti che, pur in assenza di evidenza attuale di malattia, sono sottoposti a trattamenti prolungati (trattamenti adiuvanti o di follow up); condizione che non consente di ritenere malati i soggetti ma non permette ancora di essere dichiarati guariti.

Articolo 2
(Le misure specifiche di politica attiva del lavoro)

1. I destinatari di cui all'articolo 1 sono considerati soggetti in condizione di fragilità e, in quanto tali, sono ricompresi tra i beneficiari delle seguenti misure di politica attiva:
 - a. Programma nazionale per la garanzia di occupabilità dei lavoratori (Programma GOL), destinato, ai sensi del par. 5, dell'allegato A, del decreto interministeriale del 5 novembre 2021 anche ai "lavoratori fragili o vulnerabili,



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
il Ministro della Salute

indipendentemente dalla presenza di un sostegno al reddito”, ai quali è riservato uno specifico percorso di servizi denominato “Percorso 4 Lavoro ed inclusione”;

- b. Fondo Nuove Competenze, disciplinato dall’articolo 88 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante *“Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19”*, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che incrementa l’opportunità di acquisire nuove o maggiori competenze e di dotarsi degli strumenti utili per adattarsi alle mutevoli condizioni del mercato di lavoro. Gli interventi del Fondo Nuove Competenze hanno a oggetto il riconoscimento di contributi finanziari in favore di tutti i datori di lavoro privati – anche a partecipazione pubblica ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 – che hanno stipulato accordi collettivi di rimodulazione dell’orario di lavoro destinati a percorsi di sviluppo delle competenze dei lavoratori;
- c. Assegno di Inclusione (ADI), misura di sostegno economico e di inclusione sociale e professionale condizionata alla prova dei mezzi e all’adesione ad un percorso personalizzato di attivazione e di inclusione sociale e lavorativa rivolta ai nuclei familiari con componenti fragili, segnatamente, ai sensi dell’articolo 2 del decreto-legge 4 maggio 2023, n. 48: i minori, over 60, persone con disabilità, persone in condizioni di svantaggio seguite dai servizi sociosanitari;
- d. Supporto per la formazione e il lavoro, misura di attivazione al lavoro, mediante la partecipazione a progetti di formazione, di qualificazione e riqualificazione professionale, di orientamento, di accompagnamento al lavoro e di politiche attive del lavoro comunque denominate rivolto a persone occupabili (cioè abili al lavoro), di età compresa tra i 18 e i 59 anni, che non rientrano nei criteri previsti per l’ADI, ma che si trovano in condizioni di fragilità economica o rischio di esclusione sociale. La misura determina l’accesso per l’interessato ad un beneficio economico quale indennità di partecipazione alle misure di attivazione lavorativa;
- e. Accomodamenti ragionevoli, come definiti dall’articolo 2 della Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità, ratificata in Italia con la legge 3 marzo 2009, n. 18, dall’articolo 5 della Direttiva 2000/78/CE, recepita in Italia con il



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
il Ministro della Salute

decreto legislativo 9 luglio 2003, n. 216 nonché dall'articolo 5-bis della legge 5 febbraio 1992, n. 104, introdotto dall'articolo 17, comma 1, del decreto legislativo 3 maggio 2024, n. 62, che consistono nelle modifiche e adattamenti necessari e appropriati, che non impongono un onere sproporzionato o eccessivo, da adottare su richiesta della persona disabile o in condizione di fragilità, per garantire il godimento effettivo e tempestivo, su base di uguaglianza con gli altri, dei diritti civili e sociali.

I destinatari di cui all'articolo 1 hanno diritto agli accomodamenti ragionevoli per garantire un lavoro dignitoso, inclusivo e compatibile con la loro salute. I datori di lavoro, previa integrazione della valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e sentito il medico competente di cui all'articolo 38 dello stesso decreto legislativo, sono tenuti ad adottare misure che permettano ai lavoratori di rientrare o permanere nel posto di lavoro, conciliare le esigenze di cura con l'attività lavorativa ed evitare discriminazioni.

Articolo 3

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Le amministrazioni pubbliche interessate provvedono alle attività di cui al presente decreto mediante l'utilizzo delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza maggiori o nuovi oneri per la finanza pubblica.

Il presente decreto è trasmesso agli Organi di controllo e pubblicato nel sito istituzionale del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

Roma,

IL MINISTRO
DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI
Marina Elvira Calderone

IL MINISTRO
DELLA SALUTE
Orazio Schillaci

S17-26 - Decreto interministeriale n. 1/2026: Fondo per programmi di screening e acquisto defibrillatori da parte dei datori di lavoro

Pubblicato il decreto interministeriale riguardante il Fondo per programmi di screening e acquisto defibrillatori da parte dei datori di lavoro

Il Ministero del lavoro, di concerto con il MEF, ha emanato il decreto n. 1/2026 che definisce le modalità e i criteri di ripartizione delle risorse del Fondo di cui al comma 392 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2025 (vedasi notizia S11-25 di ANCE FVG Informa n°3/2025).

In via preliminare, si ricorda che il citato comma 392 ha previsto l'istituzione di un fondo, con una dotazione pari a 500.000 euro annui a decorrere dall'anno 2026, per incentivare i programmi di screening e di prevenzione di malattie cardiovascolari e oncologiche organizzati dai datori di lavoro, comprese le relative campagne di formazione e informazione, nonché l'acquisizione di defibrillatori semiautomatici e automatici da parte delle imprese.

Si riporta di seguito, una Nota illustrativa del decreto in oggetto.



Al Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
Al Ministro dell'Economia e delle Finanze

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1965, n. 1124, recante *“Testo unico delle disposizioni per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali”*;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

VISTA la legge 14 gennaio 1994, n. 20, recante *“Disposizioni in materia di giurisdizione e controllo della Corte dei conti”*;

VISTO il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, recante *“Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”*;

VISTO il decreto-legge 13 settembre 2012, n. 158, recante *“Disposizioni urgenti per promuovere lo sviluppo del Paese mediante un più alto livello di tutela della salute”*, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2012, n. 189;

VISTO il decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, recante *“Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016”*, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229;

VISTO il decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze 27 febbraio 2019 concernente le nuove tariffe dei premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali delle gestioni *“Industria, Artigianato, Terziario e Altre Attività”*;

VISTA la legge 4 agosto 2021, n. 116, recante *“Disposizioni in materia di utilizzo dei defibrillatori semiautomatici e automatici”*;

VISTO l'articolo 1, comma 392, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, che testualmente dispone *“Al fine di promuovere la sicurezza e la tutela della salute dei lavoratori, è istituito, nello stato di previsione del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, un fondo, con una dotazione pari a 500.000 euro annui a decorrere dall'anno 2026, per incentivare i programmi di screening e di prevenzione di malattie cardiovascolari e oncologiche organizzati dai datori di lavoro, comprese le relative campagne di formazione e informazione, nonché l'acquisizione di defibrillatori semiautomatici e automatici da parte delle imprese”*;



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
Il Ministro dell'Economia e delle Finanze

VISTO, altresì, l'articolo 1, comma 393, della citata legge 30 dicembre 2024, n. 207, a mente del quale *"Con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono stabiliti le modalità e i criteri di ripartizione delle risorse del fondo di cui al comma 392, anche al fine del rispetto del limite di spesa autorizzato"*.

CONSIDERATA la dotazione del Fondo pari ad euro 500 mila annui con decorrenza dall'anno 2026;

VERIFICATO che le risorse di cui all'articolo 1, comma 392, della legge 30 dicembre 2024, n.207, pari a 500 mila euro a decorrere dall'anno 2026, sono iscritte nello stato di previsione del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, sul capitolo 5060, piano gestionale 01 – FONDO PER INCENTIVARE LA REALIZZAZIONE DI SCREENING SANITARI NEI LUOGHI DI LAVORO;

TENUTO CONTO che occorre provvedere - così come previsto dal citato articolo 1, comma 393, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 - alla definizione delle modalità e dei criteri di ripartizione delle risorse del Fondo di cui al comma 392 del medesimo articolo 1,

DECRETA

Articolo 1

(Interventi finanziati dal Fondo)

1. Le risorse del Fondo di cui all'articolo 1, comma 392, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, sono destinate a finanziare, a partire dall'anno 2026, i seguenti interventi organizzati dalle imprese datrici e diretti a incentivare:

- a) la realizzazione di programmi di *screening* e di prevenzione di malattie cardiovascolari e oncologiche, comprese le relative campagne di formazione e informazione;
- b) acquisizione di defibrillatori semiautomatici e automatici.

2. Gli interventi di cui al precedente comma 1, lettera a), si intendono realizzati se l'azienda ha definito e attuato un accordo/protocollo con una struttura sanitaria per la realizzazione di un'attività di prevenzione dell'insorgenza di malattie cardiovascolari e/o di patologie oncologiche nei lavoratori, che preveda almeno una delle seguenti iniziative:

- i. screening di valutazione del rischio cardiovascolare e/o oncologico;
- ii. prestazioni specialistiche e diagnostico-terapeutiche finalizzate alla prevenzione primaria e secondaria;



Al Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
Al Ministro dell'Economia e delle Finanze

- iii. attività di informazione ed educazione sanitaria sui corretti stili di vita svolta dal personale afferente a una delle seguenti professioni sanitarie: medico chirurgo, infermiere, dietista, biologo, assistente sanitario, tecnico della prevenzione nell'ambiente e nei luoghi di lavoro;
 - iv. esami diagnostici per la valutazione delle condizioni generali di salute e della situazione cardiologica o monitoraggio del sistema respiratorio e cardiovascolare;
 - v. esami diagnostici volti a individuare formazioni pretumorali o tumorali allo stadio iniziale.
3. Per gli interventi di cui al precedente comma 1, lettera a) e comma 2, la documentazione ritenuta probante l'effettiva realizzazione dell'iniziativa è costituita dall'accordo/protocollo stipulato con la struttura sanitaria recante la sottoscrizione delle parti, dalla documentazione idonea ad attestare l'attuazione del predetto accordo nell'anno di riferimento, nonché la qualifica del personale sanitario coinvolto nell'iniziativa, oltre che dalle relative fatture attestanti l'importo della spesa effettivamente sostenuta.
4. Gli interventi di cui al precedente comma 1, lettera b), si intendono realizzati se l'azienda ha provveduto all'acquisizione, nell'anno di riferimento, di defibrillatori semiautomatici e automatici conformi alle norme vigenti in materia.
5. Per gli interventi di cui al precedente comma 4, l'impresa datrice è tenuta, tra l'altro, a dichiarare, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non essere soggetta all'obbligo di dotarsi di defibrillatori ai sensi delle disposizioni normative di settore e la documentazione ritenuta probante è costituita dalla fattura di acquisto del defibrillatore emessa nell'anno di riferimento, recante espressa indicazione del modello, marca e tipologia di defibrillatore acquistato.

Articolo 2

(Requisiti per l'accesso)

1. Possono beneficiare del finanziamento le imprese che al momento della presentazione della domanda di cui all'articolo 3:
 - a) sono in regola con gli adempimenti contributivi e assicurativi;
 - b) sono in regola con le vigenti disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.
2. Per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b) del presente decreto, in aggiunta ai requisiti individuati dal comma 1 alle sopra citate lettere a) e b), è richiesto che le imprese datrici non siano:
 - a) soggette all'obbligo di legge della dotazione e dell'impiego di defibrillatori semiautomatici e automatici ai sensi dell'articolo 7, comma 11, del decreto-legge 13 settembre 2012, n. 158,



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
Il Ministro dell'Economia e delle Finanze

convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2012, n. 189 e dell'articolo 1, comma 1, della legge 4 agosto 2021, n. 116;

b) tenute, in ragione dei particolari tipi di lavorazione ed esposizione e delle peculiari modalità organizzative delle attività lavorative cui l'articolo 25 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, a dotarsi, per l'organizzazione del servizio di primo soccorso, di defibrillatori semiautomatici e automatici.

Articolo 3

(Presentazione della domanda di accesso al Fondo)

1. La domanda di finanziamento deve essere presentata nei termini e secondo le modalità stabilite nell'Avviso pubblico di cui all'articolo 4 del presente decreto, esclusivamente mediante la procedura informatizzata resa disponibile sul sito del Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

Articolo 4

(Avvio del procedimento)

1. A decorrere dall'anno 2026, annualmente, con apposito Avviso pubblico, da adottarsi con decreto del Direttore della Direzione generale per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro e per le politiche assicurative, sono individuati i termini e le modalità per la presentazione della domanda di finanziamento, i contenuti della stessa, la documentazione da produrre a corredo della domanda, l'eventuale modulistica da utilizzare nonché indicate le modalità di erogazione del rimborso in caso di ammissione al beneficio.

2. All'Avviso di cui al comma 1 è data pubblicità nelle forme previste dall'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, mediante pubblicazione sul sito istituzionale www.lavoro.gov.it

Articolo 5

(Cause di inammissibilità ed esclusione)

1. Non sono accolte le domande di finanziamento per le quali ricorrano una o più delle seguenti condizioni di inammissibilità/esclusione:

a) per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a) e comma 2, mancanza di uno o più requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lett. a) e b);



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
Il Ministro dell'Economia e delle Finanze

- b) per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), mancanza di uno o più requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) nonché del requisito di cui al medesimo articolo 2, comma 2, lett. a) e b);
- c) presentazione della domanda con modalità difformi rispetto a quelle stabilite dall'Avviso pubblico previsto dall'articolo 4;
- d) mancanza della firma del legale rappresentante richiedente;
- e) mancanza di uno o più documenti fra quelli elencati nell'apposito Avviso pubblico previsto dall'articolo 4 e indicati a pena di inammissibilità;
- f) aver già percepito, per gli stessi interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lett. a), i benefici erogati dall'INAIL sotto forma di riduzione del tasso medio di tariffa per prevenzione;
- g) sussistenza, a carico del rappresentante legale dell'impresa datrice, di una sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati previsti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- h) sussistenza di una delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 6 ottobre 2011, n. 159 (codice antimafia);
- i) sussistenza di una sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera d), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.

Articolo 6
(Contributo a carico del Fondo)

1. L'accoglimento della domanda di accesso al Fondo consentirà al soggetto richiedente di beneficiare, nel limite delle risorse stanziato sul Fondo per ciascuna annualità, di un contributo fino a euro 2.000,00 in ragione delle spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a) e un contributo fino a euro 1.000,00 per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b).
2. I contributi descritti al precedente comma 1 sono cumulabili. L'importo massimo del contributo da erogare resterà invariato anche qualora la spesa finale documentata risultasse superiore all'ammontare del contributo, invece, qualora la spesa finale documentata risultasse inferiore, si procederà al rimborso nel limite del solo importo documentato.
3. Le domande verranno definite tendendo conto dell'ordine cronologico di presentazione, entro il limite e fino all'esaurimento delle risorse presenti annualmente sul Fondo.



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
Il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Articolo 7

(Nomina commissione di valutazione)

1. In presenza di un elevato numero di domande da esaminare, la verifica della sussistenza delle condizioni di ammissibilità delle domande di accesso al Fondo e della idoneità della relativa documentazione allegata, potrà essere demandata ad apposita commissione, che sarà nominata con decreto del Direttore generale per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro e per le politiche assicurative, da adottarsi successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande.
2. Le attività di segreteria della commissione saranno svolte dal personale della Direzione generale per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro e per le politiche assicurative.
3. La partecipazione alla commissione è gratuita e ai suoi componenti non è corrisposto alcun compenso, indennità, rimborso spese o emolumento comunque denominato.

Articolo 8

(Esiti della procedura)

1. Annualmente e in relazione a ciascun Avviso, la Direzione generale per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro e per le politiche assicurative comunicherà, mediante pubblicazione di un avviso sul sito istituzionale www.lavoro.gov.it, gli esiti della procedura con indicazione delle aziende ammesse e di quelle escluse dal beneficio.

Articolo 9

(Decadenza e revoca del beneficio erogato)

1. Costituiscono cause di revoca del beneficio, in qualunque fase del procedimento:
 - a) il rilascio di atti falsi o contenenti dati non corrispondenti a verità, di notizie o dichiarazioni mendaci, inesatte o reticenti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, ferme restando le conseguenze previste dalle norme penali vigenti in materia;
 - b) la mancanza anche di uno solo dei requisiti di accesso stabiliti dal presente decreto.
2. Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali provvederà, con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, a effettuare le verifiche presso gli organi preposti alla vigilanza sull'applicazione della legislazione in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro oltre che sulla regolarità contributiva tramite verifica del DURC online provvedendo a dichiarare la decadenza dal contributo concesso e la revoca con recupero delle somme erogate.



Il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali
di concerto con
Il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Articolo 10

(Responsabilità per danni)

1. Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali non è parte nei rapporti negoziali tra le strutture sanitarie e gli utenti. Queste sono responsabili per eventuali danni alla persona arrecati agli utenti nel corso o in ragione dell'esecuzione delle prestazioni rese e, in ogni caso, connesse con le iniziative oggetto del presente decreto e sono obbligate a manlevare e tenere indenne il citato Ministero da qualsiasi pretesa avanzata dai suddetti utenti in caso di eventuali controversie.

Articolo 11

(Contenzioso giudiziario)

1. Fatto salvo ogni tentativo di composizione stragiudiziale, per qualsiasi controversia relativa all'applicazione del presente decreto sarà esclusivamente competente il Foro di Roma.

Il presente decreto è trasmesso ai competenti organi di controllo e pubblicato sul sito internet istituzionale del Ministero del lavoro e delle politiche sociali all'indirizzo www.lavoro.gov.it - sezione "Pubblicità legale" e ne viene dato avviso nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Roma,

Il Ministro del lavoro e delle politiche sociali
Marina Elvira Calderone
(firmato)

Il Ministro dell'economia e delle finanze
Giancarlo Giorgetti
(firmato)

Nota di Approfondimento

Decreto interministeriale n. 1/2026: Fondo per programmi di screening e acquisto defibrillatori da parte dei datori di lavoro

Il Ministero del lavoro, di concerto con il MEF, ha emanato il decreto n. 1/2026 che definisce le modalità e i criteri di ripartizione delle risorse del Fondo di cui al comma 392 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2025 (cfr. [comunicazione Ance del 17 gennaio 2025](#)).

In via preliminare, si ricorda che il citato comma 392 ha previsto l'istituzione di un fondo, con una dotazione pari a 500.000 euro annui a decorrere dall'anno 2026, per incentivare i programmi di screening e di prevenzione di malattie cardiovascolari e oncologiche organizzati dai datori di lavoro, comprese le relative campagne di formazione e informazione, nonché l'acquisizione di defibrillatori semiautomatici e automatici da parte delle imprese.

Si riportano di seguito le disposizioni di maggiore interesse contenute nel decreto in oggetto.

Interventi finanziati dal Fondo (art. 1)

Le risorse del Fondo sono destinate a finanziare, a partire dall'anno 2026, i seguenti interventi organizzati dalle imprese datrici e diretti a incentivare:

- a) la realizzazione di programmi di screening e di prevenzione di malattie cardiovascolari e oncologiche, comprese le relative campagne di formazione e informazione;
- b) acquisizione di defibrillatori semiautomatici e automatici.

Gli interventi di cui alla suddetta lettera a) si intendono realizzati se l'azienda ha definito e attuato un accordo/protocollo con una struttura sanitaria per la realizzazione di un'attività di prevenzione dell'insorgenza di malattie cardiovascolari e/o di patologie oncologiche nei lavoratori, che preveda almeno una delle seguenti iniziative:

- i. screening di valutazione del rischio cardiovascolare e/o oncologico;
- ii. prestazioni specialistiche e diagnostico-terapeutiche finalizzate alla prevenzione primaria e secondaria;
- iii. attività di informazione ed educazione sanitaria sui corretti stili di vita svolta dal personale afferente a una delle seguenti professioni sanitarie: medico chirurgo, infermiere, dietista, biologo, assistente sanitario, tecnico della prevenzione nell'ambiente e nei luoghi di lavoro;
- iv. esami diagnostici per la valutazione delle condizioni generali di salute e della situazione cardiologica o monitoraggio del sistema respiratorio e cardiovascolare;
- v. esami diagnostici volti a individuare formazioni pretumorali o tumorali allo stadio iniziale.

Per gli interventi di cui alla suddetta lettera a) e all'elenco da i. a v., la documentazione ritenuta probante l'effettiva realizzazione dell'iniziativa è costituita dall'accordo/protocollo stipulato con la struttura sanitaria recante la sottoscrizione delle parti, dalla documentazione idonea ad attestare l'attuazione del predetto accordo nell'anno di riferimento, nonché la qualifica del personale sanitario coinvolto nell'iniziativa, oltre che dalle relative fatture attestanti l'importo della spesa effettivamente sostenuta.

interventi di cui alla suddetta lettera b) si intendono realizzati se l'azienda ha provveduto all'acquisizione, nell'anno di riferimento, di defibrillatori semiautomatici e automatici conformi alle norme vigenti in materia. Per tali interventi, l'impresa datrice è tenuta, tra l'altro, a dichiarare, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, di non essere soggetta all'obbligo di dotarsi di defibrillatori ai sensi delle disposizioni normative di settore e la documentazione ritenuta probante è costituita dalla fattura di acquisto del defibrillatore emessa nell'anno di riferimento, recante espressa indicazione del modello, marca e tipologia di defibrillatore acquistato.

Requisiti per l'accesso (art. 2)

Possono beneficiare del finanziamento le imprese che al momento della presentazione della domanda:

- a) sono in regola con gli adempimenti contributivi e assicurativi;
- b) sono in regola con le vigenti disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Per gli interventi riguardanti l'acquisizione di defibrillatori semiautomatici e automatici è richiesto anche che le imprese datrici non siano:

- a) soggette all'obbligo di legge della dotazione e dell'impiego di defibrillatori semiautomatici e automatici ai sensi dell'articolo 7, comma 11, del decreto-legge 13 settembre 2012, n. 158, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2012, n. 189 e dell'articolo 1, comma 1, della legge 4 agosto 2021, n. 116;
- b) tenute, in ragione dei particolari tipi di lavorazione ed esposizione e delle peculiari modalità organizzative delle attività lavorative di cui l'articolo 25 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, a dotarsi, per l'organizzazione del servizio di primo soccorso, di defibrillatori semiautomatici e automatici.

Presentazione della domanda di accesso al Fondo (art. 3)

La domanda di finanziamento deve essere presentata nei termini e secondo le modalità stabilite in un apposito Avviso pubblico, esclusivamente mediante la procedura informatizzata resa disponibile sul sito del Ministero del lavoro.

Avvio del procedimento (art. 4)

A decorrere dall'anno 2026, annualmente, con apposito Avviso pubblico, da adottarsi con decreto del Direttore della Direzione generale per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro e per le politiche assicurative, sono individuati i termini e le modalità per la presentazione della domanda di finanziamento, i contenuti della stessa, la documentazione da produrre a corredo della domanda, l'eventuale modulistica da utilizzare nonché sono indicate le modalità di erogazione del rimborso in caso di ammissione al beneficio.

All'Avviso è data pubblicità nelle forme previste dall'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, mediante pubblicazione sul sito istituzionale www.lavoro.gov.it.

Cause di inammissibilità ed esclusione (art. 5)

Non sono accolte le domande di finanziamento per le quali ricorrano una o più delle seguenti condizioni di inammissibilità/esclusione:

- a) per gli interventi riguardanti la realizzazione di programmi di screening e di prevenzione di malattie cardiovascolari e oncologiche, comprese le relative campagne di formazione e informazione,

mancanza di uno o più requisiti previsti dal decreto in esame (in particolare: requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lett. a) e b);

- b) per gli interventi riguardanti l'acquisizione di defibrillatori semiautomatici e automatici, mancanza di uno o più requisiti previsti dal decreto in esame (in particolare: requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) nonché del requisito di cui al medesimo articolo 2, comma 2, lett. a) e b);
- c) presentazione della domanda con modalità difformi rispetto a quelle stabilite dall'Avviso pubblico;
- d) mancanza della firma del legale rappresentante richiedente;
- e) mancanza di uno o più documenti fra quelli elencati nell'apposito Avviso pubblico e indicati a pena di inammissibilità;
- f) aver già percepito, per gli interventi riguardanti la realizzazione di programmi di screening e di prevenzione di malattie cardiovascolari e oncologiche, comprese le relative campagne di formazione e informazione, i benefici erogati dall'INAIL sotto forma di riduzione del tasso medio di tariffa per prevenzione;
- g) sussistenza, a carico del rappresentante legale dell'impresa datrice, di una sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati previsti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- h) sussistenza di una delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'articolo 67 del codice antimafia;
- i) sussistenza di una sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera d), del decreto legislativo n. 231/2001.

Contributo a carico del Fondo (art. 6)

L'accoglimento della domanda di accesso al Fondo consentirà al soggetto richiedente di beneficiare, nel limite delle risorse stanziato sul Fondo per ciascuna annualità, di un contributo:

- fino a euro 2.000,00 in ragione delle spese sostenute per gli interventi riguardanti la realizzazione di programmi di screening e di prevenzione di malattie cardiovascolari e oncologiche, comprese le relative campagne di formazione e informazione;
- fino a euro 1.000,00 per gli interventi riguardanti l'acquisizione di defibrillatori semiautomatici e automatici.

I suddetti contributi sono cumulabili.

L'importo massimo del contributo da erogare resterà invariato anche qualora la spesa finale documentata risultasse superiore all'ammontare del contributo; invece, qualora la spesa finale documentata risultasse inferiore, si procederà al rimborso nel limite del solo importo documentato.

Le domande verranno definite tendendo conto dell'ordine cronologico di presentazione, entro il limite e fino all'esaurimento delle risorse presenti annualmente sul Fondo.

Nomina commissione di valutazione (art. 7)

In presenza di un elevato numero di domande da esaminare, la verifica della sussistenza delle condizioni di ammissibilità delle domande di accesso al Fondo e della idoneità della relativa documentazione allegata potrà essere demandata ad apposita commissione, che sarà nominata con decreto del Direttore generale per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro e per le politiche

assicurative, da adottarsi successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande.

Esiti della procedura (art. 8)

Annualmente e in relazione a ciascun Avviso, la Direzione generale per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro e per le politiche assicurative comunicherà, mediante pubblicazione di un avviso sul sito istituzionale www.lavoro.gov.it, gli esiti della procedura con indicazione delle aziende ammesse e di quelle escluse dal beneficio.

Decadenza e revoca del beneficio erogato (art. 9)

Costituiscono cause di revoca del beneficio, in qualunque fase del procedimento:

- a) il rilascio di atti falsi o contenenti dati non corrispondenti a verità, di notizie o dichiarazioni mendaci, inesatte o reticenti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, ferme restando le conseguenze previste dalle norme penali vigenti in materia;
- b) la mancanza anche di uno solo dei requisiti di accesso stabiliti dal decreto in esame.

Il Ministero del lavoro provvederà a effettuare le verifiche presso gli organi preposti alla vigilanza sull'applicazione della legislazione in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, oltre che sulla regolarità contributiva tramite verifica del DURC online, provvedendo a dichiarare la decadenza dal contributo concesso e la revoca con recupero delle somme erogate.

Si fa riserva di fornire ulteriori informazioni in seguito alla pubblicazione dell'apposito Avviso Pubblico.

Per quanto non espressamente riportato, si rinvia al decreto allegato.

F6-26 - Bonus edilizi: dal 2024 l'agio sui crediti acquistati diventa imponibile

Dal 2024 il differenziale tra valore nominale e prezzo di acquisto dei crediti d'imposta sui bonus edilizi diventa reddito imponibile per i professionisti. I crediti acquistati entro il 2023 restano invece non tassati

A partire dal 2024 il differenziale positivo derivante dall'acquisto di crediti d'imposta legati ai bonus edilizi costituisce reddito imponibile, sia ai fini IRPEF sia ai fini IRAP . È questo il principio ribadito dall'Agenzia delle Entrate con la Risposta n. 6 del 16 gennaio 2026 , che fornisce importanti chiarimenti in merito al nuovo trattamento fiscale introdotto dalla riforma del reddito di lavoro autonomo.

Il chiarimento viene sollecitato da un'associazione tra professionisti (commercialisti e avvocati) che, nel periodo compreso tra il 2022 e il 2025, aveva acquistato crediti d'imposta derivanti dal Superbonus 110% a un prezzo inferiore rispetto al valore nominale. L'istanza chiedeva se il differenziale positivo tra valore nominale del credito e costo di acquisto (cosiddetto agio) dovesse essere assoggettato a tassazione.

Nel rispondere, l'Agenzia delle Entrate richiama il principio di onnicomprensività del reddito di lavoro autonomo, di cui all'articolo 54 del TUIR, come riformulato dal D.Lgs. n. 192/2024 . Tale principio, già richiamato nella Risposta n. 171/2025, amplia la base imponibile includendo tutte le somme e i valori percepiti nel periodo d'imposta in relazione all'attività professionale, anche se non direttamente riconducibili alla prestazione.

In base alla nuova formulazione normativa, il reddito di lavoro autonomo è dato dalla differenza tra:

- tutte le somme e i valori, a qualunque titolo percepiti nel periodo d'imposta in relazione all'attività artistica o professionale;
- le spese sostenute nel medesimo periodo per l'esercizio dell'attività.

Alla luce di questo criterio, rientrano nel reddito imponibile anche componenti collegati alla gestione economica dell'attività, come l'acquisto dei crediti d'imposta da bonus edilizi. Nel caso esaminato, l'Agenzia precisa inoltre che il medesimo meccanismo opera anche ai fini IRAP : per le associazioni professionali, infatti, la base imponibile del tributo regionale coincide con quella del reddito di lavoro autonomo, ai sensi dell'articolo 8 del D.Lgs. n. 446/1997.

Definita la rilevanza fiscale dell'agio, l'Amministrazione finanziaria ne chiarisce anche la decorrenza temporale . Il principio di onnicomprensività si applica ai redditi di lavoro autonomo prodotti a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2024. Di conseguenza, i crediti d'imposta acquistati prima del 2024 non assumono rilevanza reddituale e non sono soggetti a tassazione, né ai fini IRPEF né ai fini IRAP.

In base al principio di cassa, il costo di acquisto del credito rileva fiscalmente nel periodo d'imposta in cui la spesa è sostenuta, mentre il valore nominale del credito assume rilevanza nel momento dell'effettivo utilizzo in compensazione. Pertanto, per i crediti acquistati dal 2024 in avanti, i costi incidono sulla determinazione del reddito nel periodo di sostenimento, mentre il valore nominale emerge negli esercizi successivi, in funzione delle singole rate di compensazione utilizzate per il pagamento delle imposte.

Restano invece fiscalmente irrilevanti – anche se utilizzati in compensazione dal 2024 in poi – i crediti d'imposta acquistati entro il 2023, che non generano reddito imponibile né ai fini IRPEF né ai fini IRAP.

Risposta n. 6/2026

OGGETTO: Regime fiscale del differenziale da cessione di bonus edilizi, ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo e ai fini IRAP – articolo 54 del TUIR, articolo 8 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante*, associazione professionale di dottori commercialisti e avvocati (di seguito, "*Istante*" o "*Associazione*"), dichiara:

- di avere acquistato, «*nel corso degli anni 2022, 2023, 2024 e 2025, crediti d'imposta originati da bonus edilizi "Superbonus 110%" ai sensi degli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020 a un prezzo inferiore rispetto al valore nominale degli stessi*». Tali crediti d'imposta, che non originano da prestazioni professionali rese dall'*Associazione* o dai suoi associati bensì da operazioni di acquisto da terzi, sono stati utilizzati dall'*Istante* in

compensazione per il pagamento di imposte, in più rate annuali secondo la normativa vigente»;

- che «fino all'esercizio 2023 l'Associazione ha ritenuto che il differenziale positivo (o agio) tra il valore nominale dei crediti acquistati e il corrispettivo d'acquisto versato non costituisse materia imponibile ai fini delle imposte sui redditi né dell'IRAP».

Ciò posto, «alla luce della riforma della disciplina fiscale dei redditi di lavoro autonomo (attuata, in particolare, con il D.Lgs. 13 dicembre 2024 n. 192, in attuazione della legge delega n. 111/2023) che ha modificato i criteri di determinazione del reddito professionale, introducendo il cosiddetto principio di onnicomprensività, l'Istante formula i seguenti quesiti interpretativi:

Quesito A) se la modifica normativa in vigore dal 1/1/2024 (principio di onnicomprensività del reddito di lavoro autonomo) comporti l'assoggettamento ad IRAP (in capo all'Associazione professionale) e ad IRPEF per trasparenza (in capo ai singoli associati) del differenziale tra il valore nominale e il prezzo di acquisto dei crediti d'imposta derivanti da bonus edilizi (come il Superbonus110%) detenuti dall'Associazione.

Quesito B) - In caso di risposta affermativa al quesito A (quindi qualora detto differenziale positivo debba considerarsi imponibile dal 2024), si chiede se tale trattamento valga anche per i crediti d'imposta acquistati in anni precedenti al 2024 (ad esempio nel 2022-2023) i cui utilizzi in compensazione avvengono a partire dal 2024 secondo il piano di fruizione rateale previsto dalla norma».

In sede di richiesta di documentazione integrativa, l'*Istante* ha, tra l'altro, confermato che il credito di imposta ceduto non origina da prestazioni professionali rese dall'associazione professionale e/o dai professionisti, bensì acquisito da terze parti, inoltre, ha precisato che il credito d'imposta, acquisito dall'*Associazione* professionale, verrà utilizzato esclusivamente da essa, e non dai professionisti associati.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In merito al Quesito A), l'*Istante* ritiene che *«Il differenziale tra valore nominale e costo d'acquisto dei crediti continua a non costituire reddito imponibile neanche dopo la riforma 2024. Ciò in quanto tale provento non è intrinsecamente maturato "in relazione professionale svolta dall'Associazione", ma rappresenta un arricchimento estraneo alla sfera tipica dell'esercizio della professione. Pertanto, esso rimane escluso sia dalla base imponibile IRAP dell'Associazione sia dal reddito imponibile da attribuire per trasparenza agli associati (IRPEF)»*.

Al riguardo, è dell'avviso che i chiarimenti resi con la risposta ad istanza di interpello n. 472, pubblicata il 30 novembre 2023, rimangano validi anche dopo le modifiche apportate alla disciplina dei redditi da lavoro autonomo dal decreto legislativo 13 dicembre 2024, n. 192.

Inoltre, rileva *«che includere nel reddito professionale un differenziale come quello in esame significherebbe tassare una forma di "risparmio" ottenuto su un acquisto.[...] Questa logica di tassazione era estranea al sistema precedente e potrebbe apparire in contrasto con il principio di capacità contributiva, a meno di considerarla come reddito diverso o reddito d'impresa»* e che *«se il differenziale in oggetto non entra a*

far parte del reddito professionale ai fini IRPEF (perché non "in relazione" all'attività), conseguentemente esso non rileva nemmeno ai fini IRAP».

In merito al Quesito B), *«In via subordinata, qualora si propendesse invece per l'imponibilità del differenziale dal 2024, l'Associazione ritiene che tale tassazione non debba comunque applicarsi ai crediti acquistati prima del 2024, i cui utilizzi in compensazione avvengono dal 2024 in poi. In tali casi, infatti, nelle annualità 2024 e seguenti vi sono solo i proventi (risparmi d'imposta) senza il relativo costo d'acquisto (sostenuto negli anni precedenti): assoggettare ad imposta questi proventi post2024 determinerebbe un prelievo fiscale su un profitto "lordo" non depurato dei costi, in contrasto con principi di equità e tempus regit actum. Pertanto, l'Istante ritiene che per i crediti acquistati pre2024, il differenziale positivo continui a non essere tassato neppure dal 2024 in avanti».*

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per quanto riguarda la disciplina fiscale delle associazioni professionali, occorre far riferimento all'articolo 5, comma 3, lettera c), del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, secondo cui ai fini delle imposte sui redditi *«le associazioni senza personalità giuridica costituite fra persone fisiche per l'esercizio in forma associata di arti e professioni sono equiparate alle società semplici [...]*».

Tale assimilazione alle società semplici comporta che le associazioni professionali (come l'Istante) non possano svolgere attività d'impresa e che il proprio reddito imponibile è costituito dalla sommatoria delle singole categorie di reddito

indicate nell'articolo 6 del TUIR identificate in ragione della loro fonte di produzione, vale a dire «a) redditi fondiari; b) redditi di capitale; c) redditi di lavoro dipendente; d) redditi di lavoro autonomo; [...] f) redditi diversi». Il reddito complessivo così determinato è imputato per trasparenza, ai sensi del medesimo articolo 5, in capo a ciascun associato.

In relazione alla produzione del reddito di lavoro autonomo in capo alle associazioni professionali, l'articolo 53, comma 1, del TUIR stabilisce che «*Sono redditi di lavoro autonomo quelli che derivano dall'esercizio di arti e professioni. Per esercizio di arti e professioni si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, di attività di lavoro autonomo diverse da quelle considerate nel capo VI, compreso l'esercizio in forma associata di cui alla lettera c) del comma 3 dell'art. 5*».

In materia di determinazione del reddito di lavoro autonomo, il successivo articolo 54 del TUIR (modificato dall'articolo 5, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 13 dicembre 2024, n. 192, con effetto dai redditi prodotti a partire dal 2024) dispone, al comma 1, che «*Il reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni è costituito dalla differenza tra tutte le somme e i valori in genere a qualunque titolo percepiti nel periodo di imposta in relazione all'attività artistica o professionale e l'ammontare delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'attività, salvo quanto diversamente stabilito nel presente articolo e negli altri articoli del capo V [...]*».

Come chiarito nella relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo n. 192 del 2024, pubblicata sul sito del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze (di seguito, "Relazione illustrativa"), «*Con il comma 1 del nuovo articolo*

54 [...] viene introdotto il principio di onnicomprensività, in analogia a quanto già previsto per i redditi di lavoro dipendente».

Ciò premesso, in merito al quesito A), concernente la natura e l'imputazione temporale del differenziale positivo ("provento") da cessione di un credito di imposta da *bonus* edilizi, con la risposta ad istanza di interpello n. 171, pubblicata il 26 giugno 2025, è stato, tra l'altro, precisato che *"in base alle disposizioni in vigore alla data della cessione del credito in parola (i.e. disciplina in essere fino al 28 maggio 2024), si osserva che l'articolo 121 del decreto n. 34 del 2020 stabilisce:*

- al comma 1 che «I soggetti che sostengono [...] spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente: a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante cedibile dai medesimi ad altri soggetti [...] b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti [...];

- al comma 3 che «I crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione [...]».

Con la risposta n. 472, pubblicata il 30 novembre 2023, avente ad oggetto la rilevanza fiscale, in capo ad uno studio di commercialisti, del differenziale positivo

derivante dall'acquisto di crediti di imposta da bonus edilizi per un valore superiore rispetto al prezzo corrisposto, è stato chiarito che:

- «il legislatore non ha disposto in merito alla rilevanza reddituale del differenziale "positivo" derivante dall'acquisto del predetto credito a un valore inferiore a quello nominale [...]. Pertanto, in assenza di una specifica disposizione in tal senso, la rilevanza reddituale di tale differenziale va ricercata in applicazione delle regole generali di tassazione del reddito»;

- nell'ambito della previgente disciplina del reddito di lavoro autonomo (articolo 54, comma 1-quater, del TUIR), «concorrono «a formare il reddito i corrispettivi percepiti a seguito di cessione della clientela o di elementi immateriali comunque riferibili all'attività artistica o professionale». Al riguardo, si ritiene che, per quanto ampia, la nozione di «elementi immateriali» non include i differenziali derivanti dall'acquisto di crediti di imposta a un valore inferiore a quello nominale e, pertanto detto differenziale non rientra tra i redditi di lavoro autonomo».

Con l'introduzione del principio di onnicomprensività nell'ambito della determinazione del reddito di lavoro autonomo prodotto a decorrere dal 2024, ad opera del decreto n. 192 del 2024, tuttavia, assumono rilevanza fiscale - da un lato - «tutte le somme e i valori in genere a qualunque titolo percepiti nel periodo di imposta in relazione all'attività artistica o professionale» (articolo 54, comma 1, del TUIR), risultando, peraltro, assorbito anche il riferimento ai corrispettivi percepiti dalla cessione di elementi immateriali «la cui concorrenza alla formazione del reddito risulta implicitamente confermata dal criterio generale» (cfr. Relazione illustrativa)

e - dall'altro - «l'ammontare delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'attività».

Quindi, alla luce del nuovo principio di onnicomprensività, si ritiene che, dal 2024, il valore nominale del credito di imposta acquisito ai sensi dell'articolo 121 del decreto n. 34 del 2020 e il corrispondente costo sostenuto concorrano alla determinazione del reddito di lavoro autonomo.

Riguardo all'imputazione temporale dei componenti di reddito, si ritiene che, in base al principio di cassa che presiede la determinazione del reddito di lavoro autonomo, il costo relativo all'acquisto del credito in parola assumerà rilevanza ai fini IRPEF nel periodo di imposta di sostenimento dello stesso, mentre il valore nominale del credito assumerà rilevanza ai fini IRPEF al momento dell'effettivo utilizzo in compensazione".

Ciò posto, in linea con i chiarimenti sopra riportati, nel caso in esame, per i crediti d'imposta acquisiti nel 2024 e 2025, il costo sostenuto dall'Associazione rileva ai fini della determinazione del reddito prodotto in tali periodi d'imposta mentre il valore nominale del credito assumerà rilievo, ai medesimi fini, nei periodi di imposta successivi in cui l'Istante utilizzerà in compensazione le singole rate *«per il pagamento di imposte»*.

Ai fini IRAP, si osserva che, ai sensi dell'articolo 8 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, *«per i soggetti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), la base imponibile è determinata dalla differenza tra l'ammontare dei compensi percepiti e l'ammontare dei costi sostenuti inerenti alla attività esercitata, compreso l'ammortamento dei beni materiali e immateriali, esclusi gli interessi passivi e le spese per il personale dipendente. I compensi, i costi e gli altri componenti si assumono così come rilevanti ai fini della dichiarazione dei redditi»*.

In sostanza, dunque, la norma prevede che, ai fini della determinazione della base imponibile IRAP delle associazioni professionali, i compensi, i costi e gli altri componenti si assumono così come rilevanti ai fini dell'assoggettamento alle imposte sui redditi.

Pertanto, in linea di principio, per i soggetti che svolgono attività di carattere professionale in forma associata la base imponibile IRAP coincide sostanzialmente con quella determinata ai fini delle imposte sui redditi, fatta eccezione per l'indeducibilità, espressamente prevista, degli interessi passivi e delle spese per il personale dipendente.

Ciò posto, considerato che, alla luce del nuovo principio di onnicomprensività, dal 2024, il valore nominale del credito di imposta acquisito ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020 e il corrispondente costo sostenuto concorrono alla determinazione del reddito di lavoro autonomo, i predetti "*componenti*" di reddito sono rilevanti anche ai fini IRAP, a decorrere dall'anno d'imposta 2024.

In merito al quesito B), considerato che, in linea con quanto affermato nella citata risposta n. 472 del 2023, i crediti d'imposta acquistati prima del 2024 non hanno alcuna rilevanza reddituale, non sono da assoggettare a tassazione, né ai fini IRPEF né ai fini IRAP, le quote di utilizzo in compensazione dei predetti crediti.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi rappresentati, assunti acriticamente come illustrati nell'istanza di interpello, a prescindere da qualsiasi valutazione in merito sia ai rapporti giuridici e contrattuali tra le parti che alle modalità applicative della procedura di cessione del credito di imposta, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto restando, dunque, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)

U8-26 - RENTRI: aggiornamenti del MASE sugli obblighi per il terzo scaglione di iscrizione

Sul sito istituzionale sono state pubblicate tre news di chiarimento su aspetti operativi legati alle modalità e agli obblighi di iscrizione, nonché ai termini per la fruizione dei servizi per la gestione del FIR digitale

A seguito dell'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2026 (n. 199/2026), che ha modificato la platea dei soggetti obbligati ad iscriversi al RENTRI (vedasi notizia U5-26 di ANCE FVG Informa n°2/2026), il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) è intervenuto per aggiornare le informazioni disponibili sul portale istituzionale , provvedendo a:

- modificare alcune FAQ presenti sul sito istituzionale, nella sezione “ Hai bisogno d'aiuto – Consulta le schede informative ”;
- chiarire gli effetti della nuova formulazione dell'art. 188 bis del D.lgs. 152/2006 (come modificato dalla Legge di Bilancio) relativo alla platea dei soggetti obbligati al RENTRI. Nello specifico, con la news dell'8.1.2026 , il MASE ha sottolineato che, gli operatori rientranti nelle categorie ora escluse dall'obbligo di iscrizione, qualora risultino già iscritti, sono tenuti a presentare , tramite l'Area Operatori del portale RENTRI, una pratica di cancellazione . In mancanza di tale adempimento, l'iscrizione sarà considerata effettuata su base volontaria .

Inoltre, in vista dell'approssimarsi della scadenza del 13 febbraio 2026 , data in cui si chiuderà l'ultimo scaglione di iscrizione , che coinvolge i produttori di rifiuti pericolosi fino ai 10 dipendenti e che determina l'entrata in vigore il FIR Digitale per tutti gli operatori iscritti al RENTRI , il MASE ha pubblicato una news di riepilogo volta a fornire chiarimenti sui principali adempimenti che derivano dall'iscrizione al RENTRI, allegando i link alle schede informative più rilevanti, nonché ai tutorial e alle presentazioni messe a disposizione sul portale istituzionale nella voce “ Formazione ”.

Da ultimo, per venire incontro alle esigenze organizzative degli operatori, con ulteriore news , è stato fissato al 22 gennaio 2026 il rilascio in ambiente di produzione delle seguenti funzionalità:

- gestione dispositivi mobili : per la configurazione dei dispositivi mobili ai fini dell'utilizzo dell'APP RENTRI FIR digitale;
- servizi di supporto e API : per la creazione e compilazione dei FIR digitali;
- APP RENTRI FIR digitale per configurare l'app sui dispositivi mobili, creare e compilare FIR digitali.

Si precisa che, in questa fase, non sarà ancora disponibile la funzione relativa alla firma digitale del FIR, che sarà attivata esclusivamente a partire dal 13 febbraio 2026. Infatti, l'attivazione completa in produzione delle funzionalità correlate all'apertura del FIR digitale avverrà nella giornata del 12 febbraio 2026, in modo da consentire l'utilizzo del FIR in formato digitale a decorrere dalla giornata del 13 febbraio 2026 .

Alla luce delle novità introdotte, nonché in vista della chiusura del terzo scaglione di iscrizione al RENTRI e dell'entrata in vigore del FIR in formato digitale , l' ANCE ha organizzato un webinar di approfondimento che si terrà il 4 febbraio 2026, alle ore 10.00 , finalizzato a fornire indicazioni operative utili agli operatori interessati.

U9-26 - Adattamento climatico, al via l'Osservatorio nazionale presso il MASE

Istituito dal MASE l'Osservatorio nazionale per l'adattamento ai cambiamenti climatici, organismo di indirizzo e coordinamento per la pianificazione, l'attuazione e il monitoraggio delle azioni previste dal PNACC

Con il decreto ministeriale 16 dicembre 2025 , è istituito presso il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica l'Osservatorio nazionale per l'adattamento ai cambiamenti climatici , che svolge funzioni di indirizzo, coordinamento, analisi e confronto per la pianificazione e l'attuazione delle azioni di adattamento previste dal PNACC – Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici.

L'Osservatorio provvede all'aggiornamento periodico del Piano e delle relative azioni e priorità, individua le fonti di finanziamento e ne orienta l'utilizzo ; assicura il monitoraggio, la valutazione e il reporting , anche ai fini degli obblighi internazionali ed europei , e verifica la coerenza delle proposte di regioni, enti locali e altri enti pubblici con le previsioni del Piano .

Cura, inoltre, l'integrazione dell'adattamento nei piani e programmi nazionali, regionali e locali ; definisce modalità e strumenti di attuazione settoriali e intersettoriali e analizza gli ostacoli di natura normativa, regolamentare e procedurale.

L'istituzione dell'Osservatorio nazionale risponde alla necessità di rafforzare la capacità del Paese di anticipare, gestire e ridurre i rischi legati agli impatti climatici , sempre più frequenti e intensi, attraverso un'azione basata su evidenze scientifiche e su un efficace utilizzo delle risorse finanziarie.

In questo contesto si colloca anche la consultazione pubblica avviata dalla Commissione europea , aperta fino al 23 febbraio, sul Quadro europeo della resilienza climatica (EUCRF) – la cui adozione è prevista nel quarto trimestre del 2026.

L'iniziativa risponde, infatti, alla crescente esposizione dell'Europa agli effetti degli eventi climatici estremi e mira a promuovere un'azione coordinata e strutturale sull'adattamento , in linea con gli obiettivi di sicurezza, competitività e tutela della qualità della vita nel lungo periodo.

U10-26 - Accordi urbanistici: quando le opere pubbliche a carico del privato vanno in gara

Con un parere consultivo l'ANAC fornisce indicazioni sulla normativa da applicare alla realizzazione delle opere pubbliche richieste dai Comuni nell'ambito degli accordi urbanistici pubblico-privati

Nell'ambito degli accordi urbanistici, l'esecuzione di opere pubbliche a totale cura e spesa del privato è soggetta alle norme del Codice appalti (D.lgs. 36/2023) ogni volta che, a fronte di tale impegno, l'amministrazione comunale riconosca un corrispettivo o comunque un vantaggio economicamente valutabile.

È quanto ribadito dall'ANAC con il parere consultivo n. 55 del 22 dicembre 2025, rilasciato ad un ente locale che chiedeva di poter escludere dalle regole pubblicistiche la realizzazione di talune opere pubbliche oggetto di un accordo con un privato, per le quali non era previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Nello stesso accordo il comune consentiva, mediante variante urbanistica, la modifica della destinazione delle aree e degli immobili del privato assegnando l'uso residenziale.

L'ANAC, richiamando precedenti pareri sullo stesso tema, ha sottolineato che:

- gli accordi fra pubblico e privato hanno carattere oneroso in tutti i casi in cui, a fronte di una prestazione a carico del privato, vi sia il riconoscimento di un corrispettivo (denaro, ovvero concessione del diritto di sfruttamento dell'opera, cessione in proprietà o in godimento di beni) o comunque di vantaggi economici, come avvenuto nella presente fattispecie;
- questi accordi non sono quindi configurabili come contratti a titolo gratuito e non possono essere esclusi dall'applicazione del Codice appalti come previsto dall'art. 13, comma 2 e 5 o dall'art. 56, comma 2 dello stesso;
- le opere pubbliche oggetto di tali accordi devono essere affidate seguendo la disciplina prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo (art. 13, comma 7 e Allegato I.12 del Codice appalti).



.....OMISSIS.....

Oggetto

.....OMISSIS..... – realizzazione di opere pubbliche a cura e spese del privato - artt. 13, comma 2 e 56, comma 2 del d.lgs. 36/2023 – richiesta di parere.

UPREC-CONS-0228-2025

FUNZ CONS 55-2025

In esito a quanto richiesto con note pervenute in data 22 ottobre 2025, acquisita al prot. Aut. n. 135019, ai sensi del Regolamento sulla funzione consultiva del 17 giugno 2024, si comunica che il Consiglio dell'Autorità, nell'adunanza del 22 dicembre 2025, ha approvato le seguenti considerazioni.

Si rappresenta preliminarmente che esula dalla sfera di competenza di questa Autorità il rilascio di pareri preventivi in ordine ad atti e provvedimenti delle stazioni appaltanti, nonché alla stipula di contratti d'appalto o di concessione, fatto salvo l'esercizio dell'attività di vigilanza collaborativa in materia di contratti pubblici ai sensi del relativo Regolamento. Pertanto, il presente parere è volto a fornire un indirizzo generale sulla questione sollevata nell'istanza, esclusivamente sulla base degli elementi forniti nella stessa.

Con la nota sopra indicata l'Amministrazione richiedente comunica che con Delibera G.M. n. 480 del 30 dicembre 2024 è stato approvato lo schema di Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11, legge 241/1990, tra ilOMISSIS..... e una società immobiliare, finalizzato alla riconfigurazione urbanistica delle aree e degli immobili anche di proprietà privata, già ricompresi nell'ambito del precedente Accordo di Programma (AdP) "Polo Istituzionale e Centro servizi polifunzionale privato" (di cui al DPGR Lombardia 12 novembre 2001 n. 26860, successivamente modificato con DPGR 6 giugno 2007) ed oggetto di variante urbanistica avviata a seguito della chiusura del suindicato AdP.

L'Accordo Procedimentale è stato stipulato in forma pubblica in data 9 aprile 2025 e costituisce un nuovo atto negoziale (svincolato dall'Adp sopra citato) che, a tutti gli effetti, disciplina ex novo i rapporti tra Amministrazione comunale e società immobiliare nella prospettiva di un comune interesse a rivedere le vigenti previsioni pianificatorie nel comparto individuato nell'accordo. Tale revisione è rimessa alle competenze del Consiglio comunale che si è già espresso con l'adozione di variante (DCC n. 5 del 6 febbraio 2025) e con definitiva approvazione con DCC n. 36 del 24 luglio 2025.

A parere della richiedente, l'accordo procedimentale non determinerebbe un rapporto sinallagmatico tra le parti, limitandosi a regolamentare i seguenti aspetti: a) per l'operatore privato, a promettere la realizzazione, a proprie cure e spese, di opere pubbliche, senza che le stesse siano eseguite a scomputo di contributi urbanistici (oneri di urbanizzazione e/o contributo sul costo di costruzione); ciò costituirà oggetto di un contratto a titolo gratuito,

con prestazioni a carico del solo operatore privato, successivamente all'individuazione, da parte del Comune, delle opere da realizzare; b) per l'Amministrazione comunale, a dare atto della volontà di inserire, mediante variante urbanistica puntuale, la destinazione residenziale delle aree e degli immobili del privato già ricompresi nell'ambito dell'Adp.

Secondo la richiedente, l'accordo procedimentale sarebbe a monte rispetto sia all'impegno unilaterale del privato a realizzare le opere pubbliche che saranno individuate dall'Amministrazione comunale, sia alle decisioni che dovranno essere assunte dal competente organo consiliare circa i contenuti della variante urbanistica. Pertanto, a seguito della sottoscrizione dell'accordo procedimentale e dell'individuazione, da parte del Comune, delle opere pubbliche, l'operatore privato stipulerà con il Comune un contratto a titolo gratuito per la realizzazione di dette opere, assumendo l'obbligo di eseguirle a sua totale cura e spese, quindi con obbligazioni esclusivamente a proprio carico.

Detto contratto, quindi, sarebbe disciplinato dagli artt. 13, commi 2 e 5 e 56, comma 2, del d.lgs. 36/2023 quale contratto a titolo gratuito, quindi sottratto all'applicazione del Codice (salvo gli artt. 1-3).

A tal riguardo la richiedente sottolinea che nel caso di specie il vantaggio per l'operatore privato consisterebbe nell'inserimento della destinazione residenziale negli immobili di sua proprietà, che tuttavia l'Amministrazione comunale prevede perché la polifunzionalità risponde a un interesse generale; si tratta comunque di un vantaggio indiretto rispetto al contratto a titolo gratuito che sarà stipulato a seguito dell'individuazione, da parte del Comune, delle opere che dovranno essere realizzate dall'operatore privato. Sotto il profilo strettamente economico, l'eventuale sconto ottenuto dall'operatore sul listino prezzi preso a riferimento in convenzione rimarrà a vantaggio dell'operatore medesimo. Inoltre, il Comune non dovrà sostenere alcun carico IVA, essendo l'operazione gestita interamente dal privato.

Per quanto sopra, a parere dell'Amministrazione, le opere pubbliche che il Comune farà realizzare alla società immobiliare, saranno oggetto di un contratto a titolo gratuito, senza obbligo di gara (per il privato convenzionato), fatti salvi gli adempimenti indicati per i contratti a titolo gratuito nel Comunicato del Presidente del 5 giugno 2024.

Sulla questione illustrata si chiede quindi un pronunciamento dell'Autorità.

Preliminarmente sulla fattispecie in esame si osserva che in relazione all'Accordo di programma (AdP) di cui al DPGR Lombardia n. 26860/2001, modificato con DPGR 6 giugno 2007, citato nell'istanza di parere, questa Autorità ha espresso avviso con delibera n. 316/2021 e con precedente parere AG3/2011 del 24 novembre 2011 (quest'ultimo su istanza delOMISSIS.....), richiamando (tra l'altro) i principi espressi, su questione analoga, con delibera n. 763/2016 (parere AG25/2016/AP) e, in via più generale, con determinazione n. 4/2008 dell'Autorità.

Come evidenziato in tali pronunce, con avviso utile anche in relazione all'istanza di parere in esame, «gli accordi convenzionali ... rientrano nel più ampio genus dei cosiddetti "programmi complessi", che a partire dagli anni '90 sono stati introdotti nel sistema nazionale di governo del territorio, trasferendo sul piano negoziale sia i rapporti tra i soggetti pubblici coinvolti, sia quelli tra gli stessi soggetti pubblici e i soggetti privati interessati, attribuendo a questi ultimi un ruolo attivo nella politica di trasformazione territoriale. Detti programmi si caratterizzano, quindi, per rappresentare un complesso sistematico di interventi pubblici e privati accompagnato anche da un completamento delle opere di urbanizzazione, al fine di valorizzare qualitativamente l'ambito territoriale oggetto

di intervento. L'accordo sulla base del quale si dà attuazione al programma si fonda, sostanzialmente, su uno "scambio di prestazioni": a fronte del riconoscimento al soggetto privato di diritti edificatori, vengono cedute dallo stesso privato aree e/o realizzate opere di adeguamento infrastrutturale e di trasformazione del territorio. Si tratta di ipotesi in cui, a compenso di benefici conseguiti dai privati (come ad esempio quelli derivanti da modificazioni di destinazione urbanistica di aree), questi si impegnano a realizzare, quale controprestazione in favore dell'amministrazione, opere di pubblico interesse. Questi accordi trovano la loro espressione formale, in particolare, nelle convenzioni urbanistiche, il cui archetipo è la convenzione di lottizzazione prevista dall'art. 28 della legge n. 1150/1942 e si iscrivono a pieno titolo nell'alveo dell'amministrazione negoziata, ove l'esercizio del potere viene canalizzato nelle forme dell'accordo con i potenziali destinatari dei suoi effetti». Richiamando l'avviso della Corte di Giustizia europea in materia di esecuzione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione oggetto delle convenzioni di lottizzazione (decisione del 12/07/2001-causa C399-98) è stato aggiunto a quanto sopra che può sostenersi la natura negoziale del rapporto pubblico-privato in caso di convenzioni urbanistiche che «hanno indubbia natura contrattuale, disciplinando il rapporto tra le parti con valore vincolante, sulla base di uno scambio sinallagmatico. Infatti, il carattere oneroso della prestazione deve ritenersi sussistere in qualunque caso in cui, a fronte di una prestazione, vi sia il riconoscimento di un corrispettivo che può essere, a titolo esemplificativo, in denaro, ovvero nel riconoscimento del diritto di sfruttamento dell'opera (concessione) o ancora mediante la cessione in proprietà o in godimento di beni. In altri termini, il vantaggio economico in cui consiste la causa del negozio non deve obbligatoriamente essere limitato ad una corresponsione in denaro, ma ben può consistere in un riconoscimento di diritti suscettibili di valutazione economica. Ne consegue, quindi, che le convenzioni urbanistiche mediante le quali i privati si obbligano a realizzare opere pubbliche presentano elementi e natura tali da essere riconducibili, sul piano tassonomico, allo stesso genus dei piani di lottizzazione, ancorché si configurino come tipi differenti di piani attuativi (i cosiddetti programmi complessi). Ciò in quanto, come sopra riferito, la realizzazione di opere da parte del privato avviene comunque sulla base di accordi convenzionali conclusi dallo stesso con l'amministrazione per il raggiungimento di un proprio interesse patrimoniale, che è la causa del negozio giuridico in base al quale il privato stesso assume su di sé l'obbligo di realizzare le opere di cui trattasi. Alla luce di quanto sopra, pertanto, si può ritenere che le fattispecie in esame siano da ricondurre alla categoria dell'"appalto pubblico di lavori", da ciò derivando, come necessario corollario, che esse debbano essere affidate secondo procedure ad evidenza pubblica nel rispetto del diritto comunitario e nazionale vigente. Né osta a tale ricostruzione il fatto che la realizzazione delle opere avviene tramite soggetti privati, atteso che la Corte Costituzionale, con sentenza 28 marzo 2006 n. 129, ha espressamente stabilito che " il ricorso a procedure ad evidenza pubblica per la scelta del contraente non può essere ritenuto incompatibile con gli accordi tra privati e pubblica amministrazione, giacché la possibilità che tali procedure siano svolte dagli stessi privati risulta già ammessadal citato art. 2, comma 5, della legge 109/1994".(...)». Si è quindi concluso affermando che «la realizzazione di opere prevista dalle convenzioni urbanistiche rientra nella nozione di appalto pubblico di lavori; l'affidamento dell'esecuzione delle suddette opere soggiace alla disciplina contenuta negli artt. 32, comma 1, lett. g), 121, comma 1, e 122, comma 8, del d.lgs. n. 163/2006, salvo il caso in cui le amministrazioni procedenti abbiano esperito

preventivamente una procedura ad evidenza pubblica per la scelta del privato sottoscrittore del relativo accordo convenzionale» (determinazione n. 4/2008 recante *"Realizzazione di opere pubbliche da parte di privati nell'ambito di accordi convenzionali stipulati con le amministrazioni"*).

Sulla base dei chiarimenti contenuti nella citata determinazione n. 4/2008, l'Autorità con delibera n. 316/2021, ha espresso avviso anche in ordine all'Accordo di programma del 2001 (AdP) richiamato in premessa e citato nell'istanza di parere in esame, affermandone la natura negoziale (nei termini sopra illustrati), con conseguente assoggettabilità del medesimo alle previsioni del Codice. A tal riguardo è stata indicata l'applicazione analogica della disciplina delle opere a scomputo, richiamando il rispetto dell'evidenza pubblica per l'affidamento delle opere infrastrutturali ivi previste. È stata, inoltre, esclusa l'applicazione dell'art. 20 del d.lgs. 50/2016, norma non invocabile nel caso in cui la convenzione abbia ad oggetto la realizzazione di opere pubbliche da parte del privato in cambio del riconoscimento in suo favore di una utilità, con conseguente carattere oneroso della convenzione stessa.

Premesso quanto sopra, in ordine all'odierna richiesta di parere, riferita ad un accordo stipulato dalOMISSIS..... con una società immobiliare ex art. 11, l. n. 241/1990, si osserva che secondo le informazioni contenute nell'istanza, tale accordo - svincolato dal precedente AdP del 2001 (che avrebbe esaurito i suoi effetti) – è stato stipulato in data 9 aprile 2025 e costituisce un atto negoziale che disciplina ex novo i rapporti tra Ente e società immobiliare. Con tale accordo l'operatore privato si impegnerebbe a realizzare, a proprie cure e spese, opere pubbliche (che l'Amministrazione deve ancora individuare) in assenza dello scomputo del contributo urbanistico (oneri di urbanizzazione e/o contributo sul costo di costruzione), mentre l'Amministrazione si impegnerebbe ad inserire, mediante variante urbanistica, la destinazione residenziale delle aree e degli immobili di proprietà del privato, già ricompresi nell'ambito dell'Adp. A parere della richiedente tale contratto sarebbe disciplinato dagli artt. 13, commi 2 e 5 e 56, comma 2, del d.lgs. 36/2023, sottratto all'applicazione del Codice, quale contratto gratuito nel senso indicato nell'istanza.

Al fine di stabilire se effettivamente tale contratto, secondo le informazioni fornite dall'Amministrazione, possa rientrare nel campo di applicazione delle disposizioni sopra richiamate, sembra opportuno richiamare, in primo luogo, l'art. 13 del d.lgs. 36/2023, ai sensi del quale «Le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto» (comma 2). La norma aggiunge che «L'affidamento dei contratti di cui al comma 2 che offrono opportunità di guadagno economico, anche indiretto, avviene tenendo conto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3».

Come chiarito nel Comunicato del Presidente del 5 giugno 2024, con riferimento ai contratti a titolo gratuito – che ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. g) dell'Allegato I.1 al Codice sono «i contratti in cui l'obbligo di prestazione o i sacrifici economici direttamente previsti nel contratto gravano solo su una o alcune delle parti contraenti» - le disposizioni dell'art. 13, comma 2 citate sanciscono «una chiara esclusione dall'ambito di applicazione codicistico di tutti i contratti a titolo gratuito, anche nel caso in cui essi offrano un'opportunità di guadagno, anche indiretto, per l'affidatario, con il limite dell'applicazione dei principi generali elencati dai primi tre articoli del Codice dei contratti. Pertanto, le disposizioni oggi vigenti materia di contratti a titolo gratuito rappresentano il frutto dell'*intentio legis* di semplificare gli affidamenti, razionalizzare le risorse e liberalizzare le

procedure. Tuttavia, la previsione di esclusione dall'ambito di applicazione codicistico degli affidamenti dei contratti a titolo gratuito non può dirsi incondizionata, dovendo trovare, comunque, applicazione i principi generali, anche di matrice europea, che regolano l'operato delle stazioni appaltanti nel settore dell'evidenza pubblica e dell'utilizzo di risorse pubbliche. Non può, infatti, prescindere dai principi di legalità, trasparenza, e concorrenza, desumibili dagli artt. 1, 2 e 3 del Codice, espressamente richiamati dal comma 5 dell'art. 13, nonché dall'obbligo generale di motivazione dei provvedimenti amministrativi di cui all'art. 3 della legge generale sul procedimento amministrativo (l. 241/1990). I richiamati capisaldi normativi non consentono quindi di tralasciare, per qualunque affidamento, l'accertamento, in capo alla stazione appaltante, della sussistenza dei requisiti a contrattare in capo all'affidatario, della par condicio degli offerenti, dell'adeguatezza della prestazione resa e dell'insussistenza di potenziali conflitti di interesse con l'operatore economico (...)» (si rinvia al Comunicato con riguardo alle ulteriori indicazioni fornite in materia dall'Autorità, anche con riguardo alle forme di trasparenza da garantire per la conclusione di tali contratti).

Tra i contratti esclusi dall'applicazione del Codice, per i quali trovano applicazione i principi indicati al comma 5 dell'art. 13 sopra richiamato, sono inclusi i contratti indicati all'art. 56 dello stesso d.lgs. 36/2023 che, con riguardo all'oggetto del quesito in esame, dispone al comma 2 che «Le disposizioni del codice relative ai settori ordinari non si applicano anche al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98».

La norma prevede dunque la possibilità, per un'amministrazione pubblica, di stipulare una convenzione con un soggetto pubblico o privato, affinché quest'ultimo realizzi a sua cura e spese opere pubbliche, previo ottenimento delle relative autorizzazioni, ove prevista negli strumenti urbanistici di riferimento. Trattandosi, inoltre, della realizzazione di un'opera pubblica, la disposizione richiama espressamente l'applicazione degli articoli 94, 95 e 98 del Codice, al fine di garantire che il soggetto privato con cui la stazione appaltante sottoscrive la convenzione sia in possesso dei requisiti di ordine generale richiesti per la conclusione di tutti i contratti pubblici.

La norma si pone in continuità con il previgente art. 20, comma 1, del d.lgs. 50/2016, pertanto, in materia, possono richiamarsi le considerazioni svolte dall'Autorità in relazione a tale ultima norma.

Più in dettaglio, l'Anac ha avuto modo di osservare (anche con rinvio al parere n. 855/2016 del Consiglio di Stato) che «...la sottrazione della convenzione conclusa ai sensi dell'art. 20 citato, dall'ambito di applicazione del Codice, potrebbe giustificarsi esclusivamente nel caso in cui non sussista in favore del privato alcuna controprestazione da parte dell'Amministrazione e l'operazione stessa si configuri come atto di liberalità e gratuità, pur con perplessità derivanti dal fatto che comunque ciò che viene realizzato è un'opera pubblica, con conseguente cogente interesse della pubblica amministrazione alla sua corretta realizzazione da parte di un soggetto qualificato professionalmente e dotato dei requisiti morali. Deriva da quanto sopra che l'istituto contemplato nell'art. 20 del Codice non può trovare applicazione nel caso in cui la convenzione abbia ad oggetto la realizzazione di opere pubbliche da parte del privato in cambio del riconoscimento in suo

favore di una utilità, con conseguente carattere oneroso della convenzione stessa. In particolare, il carattere oneroso della prestazione deve ritenersi sussistere in qualunque caso in cui, a fronte di una prestazione, vi sia il riconoscimento di un corrispettivo che può essere, a titolo esemplificativo, in denaro, ovvero nel riconoscimento del diritto di sfruttamento dell'opera (concessione) o ancora mediante la cessione in proprietà o in godimento di beni. In tal caso, infatti, come chiarito dall'Autorità nella citata Determinazione n.4/2008, la convenzione avrebbe natura contrattuale, disciplinando il rapporto tra le parti con valore vincolante, sulla base di uno scambio sinallagmatico. In particolare, il privato realizzerebbe opere pubbliche per il raggiungimento di un proprio interesse patrimoniale, che è la causa del negozio giuridico in base al quale il privato stesso assume su di sé l'obbligo di realizzare le opere di cui trattasi. Simili fattispecie sono quindi da ricondurre nella categoria dell'"appalto pubblico di lavori" secondo le considerazioni sopra espresse, da ciò derivando, come necessario corollario, il rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste nel Codice» (Delibera n. 763/2016-AG25/2016).

Analogamente la giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di chiarire che «L'istituto di cui all'art. 20 cit. riguarda i casi in cui l'intervento del soggetto privato è connotato da liberalità o da gratuità, mentre non trova applicazione allorché l'opera di interesse pubblico sia edificata a fronte di una controprestazione dell'Amministrazione, in seno ad uno scambio sinallagmatico, come nell'ipotesi di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del titolare di permesso di costruire, a scomputo del contributo di costruzione (art. 1, comma 2, lett. e del d.lgs. n. 50/2016), oppure di concessione del diritto di sfruttamento economico del manufatto (cfr. in argomento la delibera Anac n. 763 del 13 luglio 2016)» (T.A.R. Liguria, I, 22 marzo 2023 n. 328).

Secondo i chiarimenti dell'Autorità e della conforme giurisprudenza, quindi, il presupposto per l'applicazione dell'art. 56, comma 2, del Codice (che ha sostituito l'art. 20 del d.lgs. 50/2016), consiste nell'assenza di un rapporto sinallagmatico tra privato e Amministrazione, pertanto, la realizzazione dell'opera a cura e spese del primo deve avvenire senza che l'ente pubblico eroghi un pagamento diretto o un vantaggio economicamente valutabile e specificamente connesso a tale prestazione del privato. Solo a tale condizione, quindi, può ritenersi consentita l'esenzione dall'applicazione del d.lgs. 36/2023.

Nel caso di specie, come sopra indicato, con l'Accordo in esame l'operatore privato si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, opere pubbliche ancora da individuare e l'Amministrazione si impegna ad inserire, mediante variante urbanistica, la destinazione residenziale delle aree e degli immobili di proprietà del privato stesso.

Un simile accordo, ascrivibile alla categoria dei c.d. "programmi complessi" (secondo i chiarimenti contenuti nella determina n. 4/2008 citata), presenta i caratteri dell'onerosità e della sinallagmaticità, tipici dei contratti d'appalto, secondo le indicazioni già contenute nella citata delibera n. 316/2021, posto che l'adozione della variante urbanistica da parte dell'ente, nei termini indicati, costituisce la controprestazione che legittima l'intervento del privato ad eseguire opere pubbliche.

Con tale Accordo, quindi, le parti si impegnano a reciproci obblighi e doveri con conseguente scambio sinallagmatico tra le stesse, che consente di affermare la natura negoziale dell'Accordo de quo.

Tale natura, come sopra sottolineato, può rinversarsi laddove "a compenso di benefici conseguiti dai privati (come ad esempio quelli derivanti da modificazioni di destinazione

urbanistica di aree), questi si impegnano a realizzare, quale controprestazione in favore dell'amministrazione, opere di pubblico interesse" (come sottolineato nella determinazione n. 4/2008, nella quale si aggiunge che "il vantaggio economico in cui consiste la causa del negozio non deve obbligatoriamente essere limitato ad una corresponsione in denaro, ma ben può consistere in un riconoscimento di diritti suscettibili di valutazione economica").

Per quanto sopra, in risposta all'istanza di parere avanzata dall'Amministrazione comunale, nel rinviare ai chiarimenti già forniti sull'argomento con le pronunce indicate in premessa e ribaditi i principi ivi espressi, si ritiene che l'Accordo in esame non rientri nella categoria dei contratti gratuiti ex art. 13, comma 2, del d.lgs. 36/2023, né dei contratti esclusi ai sensi dell'art. 56, comma 2, del Codice medesimo, sussistendo per lo stesso i caratteri dell'onerosità e della sinallagmaticità propri del contratto d'appalto nei termini indicati, con la conseguenza che le opere pubbliche oggetto dello stesso (così come i connessi servizi di ingegneria e architettura), devono essere affidate con procedure ad evidenza pubblica nel rispetto delle previsioni del d.lgs. 36/2023, nei termini indicati nelle pronunce medesime, quindi secondo la disciplina prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Si ribadisce al riguardo, secondo l'avviso espresso nella citata delibera n. 316/2021, che «l'inosservanza della disciplina pubblicistica nel caso di specie, potrebbe sottrarre gli appalti alla verifica dei requisiti di ordine generale e di capacità tecnico-organizzativa degli operatori privati coinvolti nella realizzazione delle stesse», aggiungendo che «la circostanza che l'opera sia realizzata a cura e spese del privato non toglie infatti che si tratta di opera pubblica e che sussista il cogente interesse della pubblica amministrazione alla sua corretta realizzazione da parte di un soggetto qualificato professionalmente e dotato dei requisiti morali» (Consiglio di Stato, parere n. 855/2016).

Per quanto sopra, si rimette all'attenzione dell'Amministrazione richiedente ogni valutazione in ordine agli atti ed ai provvedimenti da adottare nella fattispecie oggetto della richiesta di parere sulla base dell'indirizzo generale sopra illustrato.

Avv. Giuseppe Busia

Firmato digitalmente

U11-26 - DL Salva Casa: adeguamento regionale e stato di attuazione della modulistica

Aggiornati i dossier ANCE che fanno il punto sull'applicazione regionale delle nuove semplificazioni in materia edilizia e dell'adeguamento ai moduli unificati e standardizzati

Sono 17 le Regioni che, ad oggi, hanno adeguato la normativa regionale o fornito delle indicazioni circa l'applicabilità delle disposizioni relative al cd. Decreto Salva casa introdotte in rapporto alle rispettive normative locali.

In particolare, si tratta di Abruzzo, Campania, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Umbria, Toscana, Valle D'Aosta e Veneto. Anche la Provincia Autonoma di Trento ha modificato la propria normativa in tema di governo del territorio.

L'Ance ha aggiornato il Dossier con:

- la legge regionale Emilia-Romagna 29 dicembre 2025, n.11 che è intervenuta in materia di agibilità, cambio d'uso (prevedendo, tra le diverse disposizioni, l'esonero dagli oneri di urbanizzazione primaria nel caso di mutamento d'uso di singola unità immobiliare), sanatoria paesaggistica (con specificazione dell'ambito di applicazione), tolleranze costruttive e accertamento di conformità;
- la legge regionale Puglia 29 settembre 2025, n. 15 che ha modificato la normativa regionale in tema di mutamenti d'uso e recupero dei sottotetti.

Si segnala inoltre che la Regione Marche, con deliberazione della Giunta regionale 1° dicembre 2025, n. 1783, ha precisato l'assetto delle competenze in materia di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis, comma 4, del DPR 380/2001.

Parallelamente, sale a 15 il numero delle Regioni che hanno recepito o già proceduto ad adeguare i moduli unificati e standardizzati in edilizia, aggiornati alle nuove disposizioni introdotte dal DL 69/2024 a seguito degli accordi della Conferenza Unificata dello scorso 27 marzo e 30 luglio (vedasi notizie U34-25 di ANCE FVG Informa n°13/2025, U41-25 di ANCE FVG Informa n°15/2025 e U72-25 di ANCE FVG Informa n°31/2025).

In particolare, si tratta di Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Toscana, Umbria, Sardegna e Sicilia.

**Decreto-legge 69/2024
cd. "Salva casa"**

Attuazione regionale e locale

22 gennaio 2026

INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA.....	2
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6, COMMA 1, LETT. B-BIS E B-TER) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. A) D.L. 69/2024)	4
STATO LEGITTIMO ART. 9 BIS DPR 380/2001(COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. B) D.L. N. 69/2024	6
CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ART. 23 TER DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024) E ART. 10 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024)	9
TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE ART. 34 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F) D.L. N. 69/2024)	19
CASI PARTICOLARE DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ART. 34 TER DPR 380/2001 (COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F-BIS) D.L. N. 69/2024).....	22
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI ASSENZA DI TITOLO O TOTALE DIFFORMITÀ ART. 36 DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. G) D.L. N. 69/2024)	25
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER DIFFORMITÀ PARZIALI E VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36 BIS DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. H) D.L. N. 69/2024).....	28
VARIAZIONI ESSENZIALI IMMOBILI VINCOLATI ART. 32 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D-BIS) D.L. N. 69/2024)	37
INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE ART. 34 (L) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. E) D.L. N. 69/2024).....	39
INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ART. 37 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. I) D.L. N. 69/2024)	41
DEROGA REQUISITI IGIENICO SANITARI IN ATTESA DI RIFORMA ART. 24 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C-BIS) D.L. N. 69/2024)	43
RECUPERO SOTTOTETTI ART. 2 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. 0A) D.L. N. 69/2024)	46
RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI ART. 31 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D) D.L. N. 69/2024)	49
DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI ART. 1, COMMA 2, DL 69/2024	51
STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19 ART. 2 DL 69/2024	52
REGOLARIZZAZIONE ABUSI PAESAGGISTICO ANTE 12 MAGGIO 2006 ART. 3 DL 69/2024	53
FONTI NORMATIVE.....	55

Premessa



Il Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 rubricato *"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"*, come convertito con legge 24 luglio 2024, n. 105 è entrato in vigore lo scorso 28 luglio.

Dalla sua entrata in vigore, numerose sono le questioni applicative e interpretative che sono sorte, in particolare con riferimento al rapporto con le normative regionali e locali vigenti.

Ad oggi sono 17 le Regioni che hanno adeguato la normativa regionale o fornito delle indicazioni circa l'applicabilità delle nuove disposizioni introdotte in rapporto alle singole normative regionali (Abruzzo, Campania, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Valle D'Aosta e Veneto). Anche la Prov. Autonoma di Trento ha modificato la propria normativa in tema di governo del territorio.

Si evidenzia al riguardo che la **Regione Lazio** (Deliberazione 3 ottobre 2024, n. 742; Determina 12 novembre 2024 n. G.15003; Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357) ha fornito anche specificatamente delle indicazioni operative per il nuovo procedimento di accertamento di conformità (art. 36 bis Dpr 380/2001) e di compatibilità paesaggistica (art. 36 bis, comma 4

Dpr 380/2001) e che la **Regione Veneto** (Delibera Giunta Regionale 28 novembre 2024, n. 0605513) ha dettato indicazioni tecniche e operative relativamente alla materia sismica. Ugualmente la **Regione Marche** ha adeguato la normativa regionale alle nuove indicazioni in materia sismica (Lr 17 aprile 2025, n. 4). La Regione ha inoltre chiarito l'assetto delle competenze in materia di compatibilità paesaggistica (Deliberazione 1 dicembre 2025, n. 1783).

Anche a livello comunale si sono formate le prime linee di indirizzo; in particolare tra queste si segnala la Circolare del Comune di Roma (Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024) che ha fornito chiarimenti in tema di mutamenti d'uso, agibilità e oblazioni previste in caso di parziali difformità dal permesso di costruire o dalle Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nonché di variazioni essenziali (art. 36 bis, comma 5, Dpr 380/2001). La successiva Circolare (Prot. N. 258012 del 31 dicembre 2025) ha confermato quanto già indicato in merito ai titoli abilitativi per i mutamenti d'uso.

Di seguito l'illustrazione delle principali indicazioni fornite dalla Regioni nonché dal Comune di Roma suddivise in macro-tematiche, con l'indicazione delle novità intervenute attraverso 

Attività edilizia libera

Art. 6, comma 1, lett. b-bis e b-ter) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. a) D.L. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	L'art. 6 Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024, si applica integralmente . La legge regionale Campania n. 13/2022 integra le fattispecie di edilizia libera e individua all'art. 2, comma 2, ulteriori interventi di edilizia libera, rispetto a quanto previsto dall'art. 6 Dpr 380/2001.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Modificata la normativa regionale (art. 7 lr 15/2013) con le novità introdotte in tema di edilizia libera dal DL 69/2024, come convertito.
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	VEPA Modificata la normativa regionale (art. 16 lr 19/2009) con l'introduzione delle novità in materia di VEPA introdotte dal DL 69/2024, con alcune differenze, tra cui: - le strutture devono avere una superficie massima pari a 40mq; - viene previsto che negli edifici condominiali o plurifamiliari, al fine di garantire l'omogeneità degli interventi, l'esecuzione di tali opere presuppone un progetto unitario volto a definire e unificare le caratteristiche tecnico-costruttive ed estetiche di tali elementi e, nei casi previsti, l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale o dalla maggioranza dei proprietari, ove non sia costituito il condominio. TENDE DA SOLE Modificata la normativa regionale (art. 16 lr 19/2009) con l'introduzione delle novità in materia di tende da sole introdotte dal DL 69/2024, con alcune differenze, tra cui: - le opere devono avere una superficie massima pari a 25mq; - viene specificato che non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con caratteristiche tali da ingenerare nuova superficie utile. Viene previsto inoltre che rientra nell'attività edilizia libera asseverata la realizzazione di VEPA, tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche, nonché di tettoie pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili in edilizia libera.

Liguria	Applicazione diretta.
Sardegna Lr 18/2025	Modificata la normativa regionale (art. 15 lr 23/1985) con le novità introdotte in materia di edilizia libera dal DL 69/2024.
Sicilia Art. 15 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Le nuove disposizione statali sono state inserite con identico contenuto all'art. 3 comma 1 della legge regionale 16/2026.
Toscana Lr 51/2025	TENDE DA SOLE Modificato l'art. 136, comma 1 lr 65/2014 con l'inserimento della lettera b-quater) che prevede in edilizia libera le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici come definite e disciplinate dall'art. 6, comma 1, lett. b-ter) Dpr 380/2001, a condizione che non determinino la creazione di spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e superfici. Rimane fermo quanto previsto dall'art. 137 lr 65/2014 che prevede gli interventi c.d. privi di rilevanza.
	VEPA Rimando alla disciplina dell'art. 6, comma 1, lett. b-bis) Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Applicazione diretta , nel rispetto delle disposizioni dell'art. 118, comma 5, legge regionale n. 1/2015.

Stato legittimo

Art. 9 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. b) D.L. n. 69/2024

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Modificata la normativa regionale (art. 10-bis Lr 15/2013) specificando che: - nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale unificata; - lo stato legittimo può essere desunto attraverso i documenti probanti indicati, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, anche nei casi in cui non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi. È stata inoltre inserita la previsione relativa alla verifica dello stato legittimo per interventi nei condomini o singole unità immobiliari (art.9-bis, comma 1-ter, Dpr 380/2001).
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	DIMOSTRAZIONE STATO LEGITTIMO ATTRAVERSO ULTIMO TITOLO: non recepita. DOCUMENTI PROBANTI IN CASO DI ESTREMI TITOLO EDILIZIO NON REPERIBILE (Art. 9 bis, comma 1-bis, quarto periodo): modificata la normativa regionale (art. 40-ter Lr 19/2009) con tale previsione. VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO PER INTERVENTI NEI CONDOMINI O SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI (Art. 9 bis, comma 1-ter): modificata la normativa regionale (art. 40-ter Lr 19/2009) con tale previsione.
Liguria	Applicazione diretta.

Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 9 bis Dpr 380/2001. Viene inoltre specificato che negli immobili oggetto di condono edilizio realizzati in contrasto con le norme urbanistiche sono consentite, senza incremento volumetrico o di superficie coperta, unicamente opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione con differente sagoma. Vengono fatte salve specifiche disposizioni normative aventi finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana nonché di rinnovamento del patrimonio edilizio. Per tali immobili è, comunque, sempre consentita la demolizione e successiva ricostruzione nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 9 bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	Recepite le novità introdotte attraverso il richiamo all'art. 9-bis, comma 1-bis e 1-ter, Dpr 380/2001 inserito all'art. 133, comma 7-bis, lr 65/2014. Inserita inoltre una norma che prevede che concorrono alla determinazione dello stato legittimo le sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessione in pristino previste dalla l.r. 65/2014 al titolo VII, capo II e la dichiarazione di cui all'articolo 198, comma 4 (tolleranze costruttive).
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Applicazione diretta in quanto l'art. 139 bis della legge regionale n. 1/2015 ha un contenuto più ristretto rispetto all'art. 9 bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge 69/2024 e di conseguenza deve intendersi disapplicato.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	Modificata la normativa regionale (art. 59 bis Lr 11/1998) con le novità introdotte dal DL Salva Casa in tema di stato legittimo, con alcune differenze: - non è stata riportata la possibilità di attestare lo stato legittimo con il titolo abilitativo che ha "legittimato" la costruzione (è rimasta la possibilità di attestare lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare con il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione); - è stato specificato che lo stato legittimo può essere dimostrato attraverso l'ultimo titolo che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che la verifica che l'amministrazione competente in sede di rilascio dello stesso deve aver effettuato sia relativa alla legittimità <u>formale</u> dei titoli pregressi;

	- non è stata recepita la possibilità di dimostrare lo stato legittimo attraverso i documenti probanti previsti all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo (estratti cartografici, documenti d'archivio, etc..) nel caso in cui non siano disponibili gli estremi del titolo abilitativo. VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO PER INTERVENTI NEI CONDOMINI O SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (Art. 9 bis, comma 1-ter): inserita la norma all'interno dell'art. 59 bis Lr 11/1998.
Prov. Trento Lp 3/2025	Modificata la normativa provinciale (art. 86-bis lp 15/2015) con le novità introdotte in tema di stato legittimo dal DL 69/2021 come convertito.

Cambi di destinazione d'uso

Art. 23 ter Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024) e art. 10 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024)

Abruzzo Lr 19/2025	TITOLI EDILIZI recepito quanto previsto dall'art. 23-ter Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024, in tema di titoli abilitativi previsti per i mutamenti di destinazione d'uso. In particolare, viene previsto il seguente regime amministrativo: • SCIA: cambi d'uso orizzontali (all'interno della stessa categoria funzionale) e verticali (tra diverse categorie funzionali) senza opere o con opere riconducibili all'attività edilizia libera o eseguibili con una comunicazione di inizio lavori asseverata; • Titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento d'uso, nei restanti casi.
Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	TITOLI EDILIZI MUTAMENTO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE "ORIZZONTALE": - <u>senza opere o con opere di edilizia libera</u> : SCIA; - <u>con opere</u> : titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al cambio d'uso; per le opere riconducibili all'art. 6 bis Dpr 380/2001 si procede con SCIA, anziché con CILA. MUTAMENTO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE "VERTICALE" (tra categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, co. 1, lettere a), a-bis), b) e c) del TUE): si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa nazionale (Art.23 ter, comma 1 quinquies, Dpr 380/2001). MUTAMENTO INTERO IMMOBILE "ORIZZONTALE": SCIA alternativa al Pdc (art. 2, comma 6, legge regionale n. 13/2022). MUTAMENTO INTERO IMMOBILE "VERTICALE": SCIA alternativa al PDC (si applica integralmente la disciplina regionale e, quindi, l'articolo 2, co. 6, della l. r. n. 13/2022). MUTAMENTO, CON O SENZA OPERE, ORIZZONTALE O VERTICALE, CHE NON GENERA INCREMENTO DEL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI: liberamente attuabile, in quanto urbanisticamente non rilevante in Campania (art.27 Lr 31/2021 e art. 2 Lr 13/2022).

FATTISPECIE SPECIFICHE-TITOLI EDILIZI

ZONA RURALE: La Regione specifica che il Dpr 380/2001 non disciplina il mutamento d'uso verticale nel caso di categoria rurale **mentre la Legge regionale n. 19/2001 (art.2, comma 8) assoggetta a PdC il mutamento nelle zone E.**

EDILIZIA LIBERA: mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee (Art. 2, comma 5 Lr 19/2001).

PERMESSO DI COSTRUIRE:

- mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee (Art.2, comma 6 Lr 19/2001);
- mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (Art.2, comma 7 Lr 19/2001);
- mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole-zona E (Art.2, comma 8 Lr 19/2001).

DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE

La Regione specifica che con riferimento all'art. 23 ter, comma 1, primo periodo Dpr 380/2001 (che stabilisce che il mutamento d'uso si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) **si devono considerare, in aggiunta alla casistica nazionale di edilizia libera stabilita dall'art. 6, le attività di edilizia libera previste dalla normativa regionale.**

DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE: anche nel caso in cui comporta l'esecuzione di opere costituenti attività edilizia libera.

MUTAMENTO D'USO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE/INTERO IMMOBILE ORIZZONTALE E VERTICALE: sempre consentito, nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, incidenti sulla disciplina dell'attività che si intende insediare nonché delle condizioni specifiche fissate dagli strumenti urbanistici comunali. Gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinati del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili o delle singole unità immobiliari, ivi comprese quelle poste al primo piano fuori terra o seminterrate, e fissare specifiche condizioni cui le stesse sono subordinate.



Emilia-Romagna

Lr 5/2025

Art. 6 Lr 31 marzo
2025 n.2

Lr 11/2025

SPECIFICHE CONDIZIONI: criteri oggettivi stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione presente nel documento di Valsat o in altri elaborati dello strumento di pianificazione.

ONERI DI URBANIZZAZIONE: Nel rispetto delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore, il mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari non è assoggettato all'obbligo di reperimento o monetizzazione di ulteriori aree per servizi di interesse generale ai sensi del DM 1444/1968 dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e pertinenziali come attuata dalla pianificazione urbanistica comunale. Rimane fermo il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente, ad eccezione degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) di cui alla Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna 186/2018.

TITOLI EDILIZI RICHIESTI

Titolo richiesto per intervento edilizio: mutamento con opere;

SCIA: mutamento senza opere;

Edilizia libera:

- cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati;
- destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall' articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE-MUTAMENTI D'USO:

Entro sei mesi dall'entrata in vigore dell'art. 6 Lr 2/2025 (che ha modificato l'art. 28 Lr 15/2013), i Comuni individuano, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.

I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3.

Liguria	La legislazione regionale vigente contenuta negli articoli 13 e 13 bis della legge regionale n. 16/2008 è coerente con i principi della legislazione statale, salvo per quanto riguarda la specifica disciplina introdotta dall'art. 23 ter con particolare riferimento ai mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari tra diverse categorie funzionali (c.d. "cambi verticali"). Fino ad eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova diretta applicazione. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PIANO TERRENO O SEMINTERRATO: continuano a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della legge regionale n. 24/2001 e dell'art. 3 della legge regionale n. 30/2019 nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale, in attesa di <i>"acquisire puntuali indicazioni da parte del competente Ministero in merito al previsto intervento legislativo regionale richiesto per la disciplina di tali interventi da parte dei Comuni"</i>. La Regione in ogni caso afferma la necessità, ai fini della corretta applicazione della nuova disciplina sui cambi d'uso e di un eventuale intervento regionale in materia, di una apposita circolare esplicativa da parte del Ministero competente.
Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	SEMITERRATI: - Eliminata la previsione che disponeva per i volumi dei vani e locali seminterrati recuperati il divieto di mutamento d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità (art. 2, comma 7, Lr 7/2017); - Previsto che il recupero dei seminterrati conseguito senza opere edilizie è soggetto a SCIA (in luogo della CILA prevista precedentemente) (art. 2, comma 3, Lr 7/2017) TITOLI EDILIZI: Applicazione regime previsto dall'art. 23-ter, comma 1-quinquies, Dpr 380/2001. Inoltre: - eliminata la previsione per cui i mutamenti d'uso di immobili senza opere, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti a comunicazione dell'interessato al Comune, fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, D.lgs. 42/2004 (art. 52, comma 2, Lr 12/2005); - eliminata la disposizione che prevedeva che, qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione (art. 52, comma 3, Lr 12/ 2015).
	Viene previsto che in ottemperanza all'articolo 23-ter, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001, gli interventi sui fabbricati che, alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 69/2024, convertito dalla legge n. 105/2024,

Molise Lr 3/2025	risultino ultimati nell'intera struttura portante, regolarmente certificata e realizzata nel rispetto delle normative vigenti o preventivamente sanata, possono essere accompagnati dal mutamento di destinazione d'uso, sia parziale che totale, delle unità immobiliari interessate, purché il cambio di destinazione avvenga tra le categorie previste dal comma 1 dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001. Tali interventi possono essere realizzati: - anche con esecuzione di opere, purché queste non modifichino l'aspetto esteriore del fabbricato; - purché sia garantita la sicurezza statica e siano rispettati i requisiti minimi di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene. Nelle zone omogenee classificate "E" di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968, sono ammessi esclusivamente interventi di modifica alla destinazione, finalizzati all'uso agricolo e/o residenziale.
★ Puglia Lr 15/2025	Modificata la normativa regionale in tema di cambi d'uso (art. 4 Lr 48/2017) con: - Inserimento della definizione di mutamento d'uso senza opere, come previsto a livello nazionale; - <u>Titoli edilizi</u>: viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 23-ter, comma 1-quinquies Dpr 380/2001. La norma, non modificata dall'intervento normativo, già prevedeva che i cambi d'uso rilevanti, con o senza opere, sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante SCIA alternativa al permesso di costruire, a seconda della tipologia dell'intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d'uso; e che gli interventi che prevedono una diversa destinazione d'uso tra quelle riconducibili alla medesima categoria funzionale sono realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività. - <u>Strumenti urbanistici</u>: fermo restando quanto disposto dai commi 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, la normativa regionale stabilisce che i mutamenti di destinazione d'uso, inclusi quelli non comportanti il passaggio tra diverse categorie funzionali, sono subordinati al rispetto degli strumenti urbanistici comunali, i quali possono stabilire limitazioni motivate da esigenze di tutela della salute, della sicurezza, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-culturale e del decoro urbano, nonché di salvaguardia e valorizzazione dei caratteri identitari e tradizionali del contesto sociale e architettonico; - Le disposizioni di cui ai commi 1-bis, 1-ter, 1-quater dell'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001, ovvero delle norme regionali che ne danno attuazione, prevalgono sulle previsioni difformi degli strumenti urbanistici generali che siano già approvati ed efficaci alla data di entrata in vigore del DL 69/2024 e che siano con dette norme in contrasto. UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PRIMO PIANO FUORI TERRA O SEMINTERRATE

	Il Consiglio comunale con delibera individua le zone nelle quali le disposizioni di cui ai commi da 1-ter a 1-quinquies dell'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.
Sardegna Lr 18/2025	Modificata la normativa regionale in tema di cambi d'uso (art. 11 Lr 23/1985). Non sono state recepite le novità introdotte dal DL Salva-Casa.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta in quanto l'art. 23-ter Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	Modificata la normativa regionale (art.99 Lr 65/2014) in tema di mutamento d'uso. In particolare, vengono recepite le disposizioni contenute nei commi 1 (primo periodo), 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'articolo 23-ter Dpr 380/200, con alcune specifiche disposizioni tra cui: - la previsione che è consentito il mutamento “verticale” nelle zone A, B e C <u>ad esclusione</u> delle unità immobiliari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra; viene comunque attribuita al comune la possibilità di individuare specifiche porzioni del territorio urbanizzato nelle quali i cambi di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali si applicano anche alle unità immobiliari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra; - è riconosciuta la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare non solo specifiche “condizioni” per i mutamenti della destinazione d'uso della singola unità immobiliare (come previsto dal comma 1-quater dell'art. 23-ter Dpr 380/2001), ma anche “limitazioni”; al riguardo, viene inserita una norma transitoria (art.252 septies Lr 65/2014) che prevede che la disciplina sui mutamenti “verticali” trova applicazione solo a seguito dell'approvazione da parte dei Comuni di una apposita variante di adeguamento dello strumento urbanistico che stabilisca le condizioni e limitazioni; tale variante deve essere approvata entro 2 anni dall'entrata in vigore della legge, decorsi i quali trova applicazione diretta quanto previsto dall'art. 99, comma 2 let.c) e comma 2-bis che disciplina il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante tra categorie funzionali; - viene disciplinato il mutamento d'uso di un intero immobile, anche se costituito da una singola unità immobiliare e quelli residuali che interessano singole unità immobiliari: in tali casi i mutamenti di destinazione d'uso sono consentiti solo ove espressamente previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali o dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
	TITOLI EDILIZI

	SCIA: mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, anche nei casi in cui non siano accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie. COMUNICAZIONE: mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale in assenza di opere edilizie.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	I cambi d'uso sono disciplinati dall'art. 155 della legge regionale n. 1/2025, il quale non comprende le fattispecie introdotte nell'art. 23-ter Dpr 380/2001 dal Decreto-legge 69/2024. Pertanto, la normativa regionale dovrà essere integrata con la diretta applicazione dei commi da 1-bis a 1-quinquies dell'art. 23-ter novellato.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE: Ripresa la nozione contenuta nell'art. 23-ter DPR 380/2001. MUTAMENTO ORIZZONTALE: Il diverso uso dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, senza interventi di ampliamento volumetrico, all'interno della stessa categoria di destinazione è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Fino all'approvazione di eventuali specifiche condizioni negli strumenti urbanistici comunali trova applicazione la disciplina dei vigenti PRG. MUTAMENTO VERTICALE: è sempre ammesso il cambio d'uso di singola unità immobiliare, senza interventi di ampliamento volumetrico, tra le seguenti categorie funzionali: destinazione ad abitazione permanente o principale; destinazione ad abitazione temporanea; destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale; destinazione ad usi ed attività commerciali, di interesse prevalentemente locale; destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive. Tale mutamento inoltre deve: • riguardare immobili ricompresi nelle zone A, B e C, ovvero nelle zone equiparabili; • avvenire nel rispetto delle normative di settore; • rimane ferma la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Viene inoltre specificato che in tali casi: - il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dagli strumenti urbanistici e dalle disposizioni regionali, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi; - Fino all'approvazione di eventuali specifiche condizioni negli strumenti urbanistici comunali trova applicazione la disciplina dei vigenti PRG.

CATEGORIE FUNZIONALI:

Attività logistica: assimilata alla categoria produttiva se collegata ad una specifica attività produttiva o quando sia svolta come autonoma attività di servizio al pubblico non avente carattere commerciale; in tutti gli altri casi è assimilata all'attività commerciale.

MUTAMENTO ORIZZONTALE:

Sempre consentito nel rispetto delle normative di settore, fermi restando i limiti e le condizioni stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali in relazione a specifiche zone o destinazioni d'uso ovvero con riguardo a specifici immobili.

MUTAMENTO VERTICALE:

È sempre consentito per le singole unità immobiliari situate nelle zone A), B) e C) ovvero nelle zone ad esse equipollenti, ad eccezione delle unità immobiliari seminterrate e per quelle poste al primo piano fuori terra, fermi restando i limiti e le condizioni stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali in relazione a specifiche zone o destinazioni d'uso ovvero con riguardo a specifici immobili e nel rispetto delle normative di settore.

Tale mutamento è subordinato:

- al versamento del maggior contributo di costruzione eventualmente dovuto rispetto all'uso precedente;
- al reperimento degli standard minimi previsti dalla legge o dallo strumento urbanistico per la nuova destinazione, salva la possibilità di monetizzazione. I relativi proventi sono vincolati alla realizzazione delle dotazioni mancanti su aree idonee esistenti nelle adiacenze immediate, con particolare riferimento ai parcheggi e al verde o su aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico.

MUTAMENTO SENZA OPERE:

Qualora non sia impedito dallo strumento urbanistico comunale, il mutamento di destinazione d'uso senza opere, attuato nella singola unità immobiliare e all'interno della stessa categoria funzionale, è libero e non richiede un titolo edilizio. Può essere comunicato in qualunque momento senza particolari formalità.

MUTAMENTO INTERO IMMOBILE:

Salva diversa previsione da parte dello strumento urbanistico comunale, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è sempre subordinato al rilascio dei titoli previsti.

UNITA' IMMOBILIARI SEMINTERRATE E POSTE AL PRIMO PIANO FUORI TERRA

	È liberamente ammesso soltanto nelle zone e negli edifici all'uopo specificamente individuati dal PI, in coerenza con eventuali programmi o piani di riqualificazione urbana e sociale, con particolare riferimento ad aree degradate o in disuso da rivitalizzare. Vengono individuate inoltre delle zone escluse da tale individuazione. Tali interventi devono comunque eseguiti nel rispetto dei requisiti di sicurezza e salubrità previsti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di eliminazione delle barriere architettoniche, di isolamento termico degli edifici, antisismiche e antincendio. TITOLI EDILIZI: SCIA: cambio senza opere; CILA: cambio senza opere edilizie, all'interno della stessa unità immobiliare e per una superficie lorda di pavimento fino a 250 metri quadrati; Titolo richiesto per le opere: cambio d'uso connesso ad opere edilizie.
Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024 Circolare Prot. 258012 del 31 dicembre 2025	APPLICABILITA' NORME CAMBI D'USO Il Comune specifica che: - possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni (comma 1-bis, 1-ter e 1-quater): restano comunque fatte salve anche le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili; - la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, prevista dal secondo periodo del comma 1-quinquies, non è applicabile in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente; - nulla risulta variato rispetto a quanto dovuto per il Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione primaria, Oneri di Urbanizzazione secondaria e Contributo afferente il costo di costruzione) e per l'eventuale Contributo Straordinario. TITOLI EDILIZI-CAMBI D'USO Fermo restando che l'ammissibilità è subordinata alle disposizioni delle N.T.A., il Comune fornisce la seguente distinzione: SCIA ordinaria: cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi: 1) senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis; 2) con opere di MS pesante o RC pesante, anche in zona A; 3) con opere di RE leggera in zone omogenee diverse dalla zona A;

4) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

SCIA alternativa al PdC o PdC: cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

- 1) con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE leggera o pesante) in zona omogenea A;
- 2) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

Tolleranze costruttive ed esecutive

Art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
 Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025	Modificata la normativa regionale (art. 19-bis Lr 15/2013) con le modifiche introdotte all'art. 34-bis Dpr 380/2001, dal DL 69/2024 come convertito. Viene specificato che le tolleranze parametriche realizzate entro il 24 maggio 2024 (art. 19-bis, comma 1.1. legge regionale 23/2004) sono soggette al regime dell'art 2, comma 1 Dpr 31/2017, e quindi non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica. Prevista una particolare disciplina per gli immobili in zona sismica nel caso di dichiarazione delle tolleranze allegata agli atti aventi ad oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali.
Friuli-Venezia Giulia Lr 19/2009	Modificata la normativa regionale (art. 41 Lr 19/2009) con l'introduzione delle novità previste dal DL 69/2024 in tema di tolleranze. Viene inoltre previsto che nel rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, la diversa distribuzione degli edifici o delle unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali, rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio. In tali casi l'elaborato di aggiornamento progettuale può essere presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori o alla segnalazione certificata di agibilità se dovuta.
Liguria	NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 (comma 1-bis e primo periodo comma 1-ter) applicazione diretta. TOLLERANZE MISURE MINIME (secondo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.

	TOLLERANZE ZONE SISMICHE (comma 3-bis) la disciplina opera direttamente. RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024) opera direttamente: - <u>tolleranze del 2% (comma 1) e nuove tolleranze percentuali (comma 1-bis)</u>: esenzione autorizzazione paesaggistica; - <u>tolleranze di cantiere (comma 2 e 2-bis)</u>: la disciplina non si applica per gli immobili soggetti a vincoli culturali o paesaggistici.
Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 34-bis Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3 /Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Le novità introdotte sono applicabili direttamente in quanto l'art. 34-bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016. RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024): applicazione diretta.
Toscana Lr 51/2025	Modificato l'art. 198 lr 65/2014 con il recepimento della nuova disciplina delle tolleranze costruttive prevista dall'art. 34-bis Dpr 380/2001. ZONA SISMICA Introdotta nella legge regionale 65/2014 l'art. 182 ter che recepisce quanto disposto dall'articolo 34-bis, comma 3-bis del d.p.r. 380/2001 in relazione agli adempimenti in materia sismica in caso di tolleranze di costruzione per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, con delle differenze rispetto alla normativa statale.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	La Regione disciplina le tolleranze costruttive con l'art. 147-bis della legge regionale n. 1/2015 che contiene solo parzialmente quanto previsto dall'art. 34-bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge n. 69/2024. Di conseguenza la previsione regionale si ritiene disapplicata e le norme contenute nell'art. 34-bis trovano diretta applicazione.

Valle D'Aosta Lr 17/2025	Inserite nella normativa regionale (art.80 bis lr 11/1998) le disposizioni dell'art. 34.bis comma 1-bis, 1-ter, 2-bis e 3-ter del Dpr 380/2001, come modificati dal DL 69/2024 come convertito.
Prov. Trento Lp 3/2025	Modificata la normativa regionale (art. 86-ter lp 15/2025) con l'introduzione delle novità introdotte all'art. 34-bis del Dpr 380/2001 dal DL 69/2024, come convertito, con alcune differenze tra cui: - inserite tra le tolleranze esecutive a regime (e quindi senza il limite temporale al 24 maggio 2024) il minore dimensionamento dell'edificio; la modifica di minima entità delle finiture dell'edificio o la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne; la difforme esecuzione di opere comprese nella manutenzione ordinaria; gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere; - per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, il tecnico attesta anche il rispetto della normativa antisismica vigente all'epoca dell'ultimo intervento strutturale sull'intero edificio.

Casi particolare di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo
Art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025	VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3): Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi i diritti dei terzi, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento di una oblazione. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel D.lgs. n. 42/2004, fatto salvo quanto disposto dagli articoli 17 ter e 17 quater. L'epoca di realizzazione delle varianti è provata mediante la documentazione dello stato legittimo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante tale documentazione, il tecnico incaricato attesta, mediante la modulistica regionale, che la variante è stata realizzata nel corso dei lavori esecutivi del titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria. PARZIALI DIFFORMITA' CON SOPRALLUOGO E AGIBILITA' (comma 4) ★ Costituiscono tolleranze costruttive: - le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove non siano state considerate rilevanti dai funzionari incaricati dell'accertamento e della verifica delle opere realizzate, all'esito del sopralluogo finalizzato al rilascio dell'agibilità; - le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990.

Lazio Lr 12/2025	Inserita una disposizione (art. 18, comma 4 bis Lr 15/2008) che prevede che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della l. 10/1977, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001 (tolleranze costruttive), possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 34 ter Dpr 380/2001, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.
Liguria	VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3) Immediata applicazione in quanto la norma prevede una organica disciplina relativa alla sanatoria delle difformità realizzate fino all'entrata in vigore della l. n. 10 del 1977. La natura di principio da riconoscersi a tale disposizione comporta pertanto il superamento di difformi disposizioni contenute in leggi regionali, tra cui in particolare l'art. 48 della l.r. 16 del 2008.
Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 34-ter Dpr 380/2001. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui dall'articolo 34-ter di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE. I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica previsti dagli articoli 34-ter compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, sono rilasciati dall'organo comunale. La sanzione prevista dall'articolo 36-bis, comma 5-bis Dpr 380/2001 relativa alle fattispecie previste dall'articolo 34-ter è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'Assessorato regionale competente in materia.
Sicilia Art. 16 Legge regionale 18 novembre 2024, n.27	Applicazione dell'art. 34-ter Dpr 380/2001. La sanzione prevista dall'art. 36 bis, comma 5 bis, Dpr 380/2001 relativa alla fattispecie di cui all'art. 34- ter è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'Assessorato regionale competente in materia. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui dall'articolo 34-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed

	integrazioni, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE.
Toscana Lr 51/2025	VARIANTI ANTE '77 Viene modificato l'art. 206-bis lr 65/2014 recependo le nuove disposizioni contenute nei commi 1, 2 e 3 dell'art. 34-ter del d.p.r. 380/2001, con la precisazione che gli interventi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché entro il termine di validità del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi stessi come varianti in corso d'opera.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Diretta applicazione in quanto introduce una fattispecie del tutto nuova non disciplinata a livello regionale.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3): Modificata la normativa regionale (art.80 lr 11/1998) con l'introduzione di quanto previsto dall'art. 34-ter commi 1-3 Dpr 380/2001.

Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

Art. 36 Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. g) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
 Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025	Modificata la normativa regionale (Art. 17, comma 1 della legge regionale n. 23/2004) prevedendo la sanatoria con accertamento della doppia conformità in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero in assenza della SCIA alternativa al permesso di costruire o in totale difformità da essa. In tali ipotesi il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile dovrà presentare un Pdc in sanatoria. <u>Sanatoria condizionata:</u> al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per l'osservanza della normativa tecnica relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013. <u>Oblazione:</u> - <u>nuova costruzione e ristrutturazione edilizia:</u> contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro; - <u>interventi edilizi di recupero:</u> contributo di costruzione (anche in caso di esonero) previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.032 euro; - <u>restanti casi:</u> una somma, da 1.032 euro a 10.328 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis della legge 23/2004. Qualora accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito.
	Modificata la normativa regionale (Art. 22, comma 1 della legge regionale n. 25/2008) prevedendo la sanatoria con accertamento della doppia conformità nei casi di:

Lazio Lr 12/2025	- interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali; - interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali. N.B. Le variazioni essenziali sono richiamate anche nell'accertamento di conformità con doppia conformità c.d. "asincrona" (art. 22 , comma 2 lr 15/2008).
Liguria	<i>Nessuna indicazione</i>
Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	Pdc nei casi di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 (art. 33, comma 1, lett. e) Lr 12/2005).
Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 36 Dpr 380/2001 nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità dal permesso di costruire. Per le opere eseguite in assenza di SCIA, CILA o CIL o in totale difformità da esse si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nella Lr 23/1985. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è pari a 1500 euro. La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui sopra. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità si intende respinto e il responsabile del competente ufficio

	comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.
Sicilia Art. 16 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione dell'art. 36 Dpr 380/2001.
Toscana Lr 51/2025	Modificato l'art. 209 lr 65/2014 recependo quanto previsto dall'art. 36 Dpr 380/2001, con la precisazione che l'istanza di sanatoria non può essere presentata nel caso in cui sia intervenuta l'acquisizione di diritto al patrimonio comunale del bene abusivo e della relativa area.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Dal combinato disposto dell'articolo 36 del DPR 380/2001, con le disposizioni di cui all'articolo 154 della LR 1/2015, ne consegue che: - al comma 1, dell'articolo 154 della LR 1/2015, non si deve tenere conto della locuzione "con variazioni essenziali" e dei relativi richiami agli articoli 145, comma 1 e 146, comma 1; - al comma 2, dell'articolo 154 non si deve tenere conto del seguente periodo: "Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo". Le restanti disposizioni dell'articolo 154 rimangono immutate, precisando tuttavia che la parola "difformità" va intesa come "totale difformità" nel rispetto di quanto previsto all'articolo 143 LR 1/2015.

Accertamento di conformità per difformità parziali e variazioni essenziali
Art. 36 bis Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024)

Abruzzo Lr 19/2025	ACCERTAMENTO CONFORMITA' ZONA SISMICA Viene previsto che, fermo restando gli adempimenti previsti dalla normativa statale, il tecnico abilitato provvede a trasmettere allo sportello unico dell'edilizia un certificato di idoneità statica redatto conformemente alla disciplina edilizia vigente all'epoca di realizzazione.
Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
★ Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025	Prevista sanatoria con doppia conformità c.d. "asincrona" nei casi di: - interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire; in tali casi la sanatoria avverrà attraverso la presentazione di un Pdc in sanatoria; - interventi realizzati in assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA. In tali casi la sanatoria avverrà attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria. Alcune differenze rispetto alla normativa nazionale, tra cui: - <u>epoca realizzazione intervento</u>: provata mediante documentazione stato legittimo. Qualora sia impossibile in tale modo, il tecnico incaricato attesta nella modulistica regionale l'epoca di realizzazione, con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria; - <u>sanatoria condizionata</u>: Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per l'osservanza della normativa tecnica relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013. Inoltre, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi,

anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate.

- Nei casi in cui la sanatoria sia subordinata al rilascio del permesso di costruire dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia sulla richiesta con provvedimento motivato entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

Oblazione:

- nuova costruzione e ristrutturazione edilizia: contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro; tale importo sarà ridotto del 20%;

- interventi edilizi di recupero: contributo di costruzione (anche in caso di esonero) previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.032 euro; tale importo sarà ridotto del 20%;

- restanti casi: una somma, da 1.032 euro a 10.328 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis della legge 23/2004. Qualora accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito. La somma sarà da 516 euro a 5.164 euro.

IMMOBILI VINCOLATI/COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA:

Inserita nell'ordinamento regionale l'art. 17-ter lr 23/2004 che recepisce con alcune differenze la norma in tema di compatibilità paesaggistica prevista dall'art. 36 bis comma 4 Dpr 380/2001. In particolare:

- per acquisire i pareri lo Sportello unico indice una conferenza di servizi semplificata, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento e gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso previsto;

- entro lo stesso termine di svolgimento della conferenza lo Sportello unico acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi previsti dall'articolo 6, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013;

- qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica, per l'abuso paesaggistico, una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del decreto legislativo n. 42/2004;

	- nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di compatibilità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo espresso con le medesime modalità. In tale caso, tuttavia, non si applica alcuna sanzione. Viene specificato che la norma si applica agli interventi realizzati: - in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire; - in assenza, in difformità o in variazione essenziale dalla SCIA; - come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge n. 10/1977. REGOLARIZZAZIONE SISMICA DELLE OPERE Inserito nell'ordinamento regionale l'art. 17-quater della lr 23/2004 che detta una specifica disciplina in materia.
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	Modificata la normativa regionale (art. 49lr 19/2009) con le novità introdotte dal DL 69/2024 all'art. 36 bis Dpr 380/2001 con alcune differenze tra cui: - l'istanza del permesso in sanatoria può comprendere opere di riduzione a conformità, nonché opere strutturali necessarie per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche; - vengono previste delle oblazioni difformi rispetto a quelle previste dall'art. 36 bis Dpr 380/2001 (non inferiore a 1000 euro in alcuni casi; non inferiore a 2000 euro in altre fattispecie).
Lazio Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357	AMBITO DI APPLICAZIONE ART. 36 BIS a) le opere devono essere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione; b) le opere in parziale difformità o in variazione essenziale rispetto al Pdc o alla SCIA art. 23 d.P.R. n. 380/2001 devono essere state realizzate contestualmente all'esecuzione del titolo principale o comunque nel periodo di efficacia del titolo medesimo; al contrario, le opere realizzate in difformità in un momento successivo alla

Determina n. G15003 del 12 novembre 2024 Delibera Giunta Regionale n. 742 del 3 ottobre 2024 Lr 12/2025	scadenza del titolo edilizio principale costituiscono opere realizzate in assenza di titolo (a prescindere dalla tipologia delle opere stesse) e pertanto non sono ammissibili all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis, ma solo all'accertamento di cui all'art. 36; c) <u>in area non vincolata</u>, le opere devono rientrare nelle categorie della parziale difformità o della variazione essenziale come riepilogate nella tabella n. 1 della Circolare o tra quelle di cui ai commi 2 e/o 3 dell'art. 17 della l.r. 15/2008; d) <u>in area vincolata</u>, fermo restando l'obbligo di accertamento di compatibilità paesaggistica, le opere devono rientrare nella categoria della parziale difformità o della variazione essenziale come individuata nella tabella n. 2 o tra quelle di cui all'art. 17, commi 2 e/o 3 della l.r. 15/2008. DOPPIA CONFORMITA' "ASINCRONA" Modificata la normativa regionale (Art. 22 della legge regionale n. 25/2008) prevedendo la sanatoria con accertamento della doppia conformità nei casi di interventi: - di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo. - eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. - variazioni essenziali. ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (comma 4) Confermata l'applicazione dell'art. 36-bis, comma 4 e seguenti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico (art. 22 LR 25/2008 come modificato da lr 12/2025). <u>Raccordo con D.lgs. 42/2004 e Autorità competente.</u> L'accertamento di compatibilità paesaggistica costituisce un ulteriore e diverso istituto rispetto a quello previsto dall'art. 167 D.lgs. 42/2004. Di seguito le differenze indicate dalla Regione Lazio. <table border="1" data-bbox="640 1209 1886 1383"> <thead> <tr> <th data-bbox="640 1209 1238 1249">Art. 167 D.lgs. 42/2004</th><th data-bbox="1238 1209 1886 1249">Art. 36 bis, comma 4</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="640 1249 1238 1383">Procedimento a istanza di parte, che può essere attivato su richiesta diretta dell'interessato</td><td data-bbox="1238 1249 1886 1383">Fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis e pertanto è attivato dalle Amministrazioni comunali</td></tr> </tbody> </table>	Art. 167 D.lgs. 42/2004	Art. 36 bis, comma 4	Procedimento a istanza di parte, che può essere attivato su richiesta diretta dell'interessato	Fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis e pertanto è attivato dalle Amministrazioni comunali
Art. 167 D.lgs. 42/2004	Art. 36 bis, comma 4				
Procedimento a istanza di parte, che può essere attivato su richiesta diretta dell'interessato	Fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis e pertanto è attivato dalle Amministrazioni comunali				

	Le opere non devono avere comportato un aumento di volume o superficie utile rispetto a quanto legittimato	Ammissibili anche le opere che abbiano comportato aumento di superficie utile e volume, purchè rientranti nei limiti e nelle condizioni dell'art. 36 bis
	Restano delegate ai Comuni le funzioni amministrative relative a tale procedimento, per il quale continua a trovare applicazione il Protocollo Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Regione Lazio per la definizione della procedura e la determinazione del danno ambientale.	Fino a diversa disposizione, funzioni esercitate dalla Direzione Regionale urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare in qualità di autorità preposta alla gestione del vincolo.
Al fine di consentire agli interessati di usufruire della normativa più favorevole, qualora per le opere oggetto di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001 sia ancora da definire una istanza ai sensi dell'art. 167 D.lgs. 42/2004 si può chiedere l'archiviazione di quest'ultima. <u>Procedura.</u> Si intende formato il silenzio-assenso decorso il termine perentorio di 90gg dalla richiesta di parere alla Soprintendenza. La Direzione Regionale urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare considererà acquisito con esito favorevole il parere e provvederà a rilasciare il parere vincolante al comune entro il termine complessivo di 180gg dalla richiesta comunale. <u>Pagamento della sanzione pecuniaria (comma 5 bis)</u> - La Regione emetterà il parere di compatibilità paesaggistica quantificando contestualmente la somma dovuta per la sanzione pecuniaria e le modalità di pagamento; - Ricevuto il parere, sarà onere del SUE comunicare all'interessato le somme dovute a titolo di oblazione e di sanzione pecuniaria; - La Regione ha fornito delle indicazioni per il calcolo della sanzione pecuniaria. <u>Conferenza di servizi.</u> La Regione ritiene non applicabile l'istituto della conferenza di servizi né al procedimento di cui all'art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001 né a quello previsto dall'art. 167 D.lgs. 42/2004.		
Liguria	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto introduce una fattispecie nuova non regolata dalla normativa regionale.	

Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	Applicazione disciplina titoli edilizi prevista dall'art. 36-bis (art. 33, comma 1, lett. c), d), e)).
★ Marche Deliberazione 1 dicembre 2025, n. 1783	ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (comma 4) La Regione afferma che tra le funzioni delegate dal legislatore regionale agli enti locali in materia di paesaggio si intendono ricomprese anche quelle relative all'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36 bis, comma 4, D.P.R. 380/2001.
Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 36-bis nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali dal permesso di costruire. Per le opere eseguite con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla SCIA, CILA o CIL si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabiliti nella legge regionale n. 23/1985. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità ed euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali. <u>SANATORIA CONDIZIONATA</u> La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.

	COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica previsti dagli articoli 34-ter e 36-bis del Dpr 380/2001 compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, sono rilasciati dall'organo comunale. La sanzione prevista dall'art. 36 bis, comma 5 bis, Dpr 380/2001 relativa alla fattispecie di cui all'art. 36-bis è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'Assessorato regionale competente in materia. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 36-bis Dpr 380/2001, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE o, nel caso di procedimenti non rientranti nelle competenze del SUAPEE, tramite posta elettronica certificata al Servizio competente per territorio. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza l'amministrazione comunale trasmette l'attestazione sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.
Sicilia Art. 16 e 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione dell'art. 36 bis Dpr 380/2001 e dell'art. 3, comma 4, DL 69/2024 che prevede che <i>“La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.”</i>
Toscana Lr 51/2025	Inserito nella normativa regionale l'art. 209-bis Lr 65/2014 che recepisce, in relazione alla disciplina dell'accertamento di conformità, quanto disposto dal nuovo articolo 36-bis del d.p.r. 380/2001, con alcune differenze, tra cui la disciplina sanzionatoria. ZONA SISMICA Modificato l'art. 182-bis Lr 65/2014 con differenze rispetto all'art. 36-bis, comma 3-bis Dpr 380/2001.
	Applicazione diretta. La Regione tuttavia specifica che per una corretta lettura della normativa, devono essere considerati i seguenti rimandi normativi riferiti alla Legge regionale n. 1/2025: - <i>al posto dell'articolo 34 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 145 LR 1/2015;</i>

Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	- <i>al posto dell'articolo 37 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 146 LR 1/2015;</i> - <i>al posto dell'articolo 32 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 139 LR 1/2015;</i> - <i>al posto dell'articolo 16 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 130 LR 1/2015.</i> Inoltre, in considerazione che la normativa regionale, sin dalla sua emanazione nell'anno 2015, ha utilizzato una modalità di calcolo delle sanzioni differente rispetto a quella del DPR 380/2001, è stato introdotto al comma 5, lettera b) dell'articolo 36 bis del DPR 380/2001 un allineamento del calcolo della oblazione, nei casi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, con quanto già previsto per le medesime fattispecie dall'articolo 154 comma 4 della LR 1/2015.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	Inserita nell'ordinamento regionale una disciplina (art.84-bis Lr 11/1998) che recepisce quanto previsto dall'art. 36-bis Dpr 380/2001 con alcune differenze, tra cui la previsione in tema di <u>sanatoria condizionata</u> la quale prevede che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è condizionato alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi che non interferiscono con entità immobiliari tra loro dipendenti da un punto di vista impiantistico, strutturale e giuridico, qualora necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.
Piemonte Lr 9/2025	È delegato ai comuni o alle loro forme associative il rilascio del parere di cui all'articolo 36-bis, comma 4, del Dpr 380/2001.
Prov. Trento Lp 3/2025	Inserita nell'ordinamento provinciale una disposizione relativa all'accertamento di conformità nelle ipotesi di difformità parziali o di variazioni essenziali (art.86-quater Lp 15/2015) con alcune differenze rispetto a quanto previsto dall'art. 36-bis Dpr 380/2001, tra cui: - <u>immobili in zone sismiche</u> (ad eccezione di quelle a bassa sismicità): il tecnico attesta anche il rispetto della normativa antisismica vigente all'epoca dell'ultimo intervento strutturale sull'edificio; - <u>sanzioni</u>: se non sono applicabili i criteri per il calcolo del contributo di costruzione, la misura della sanzione è determinata dal comune entro il limite minimo di 1800 euro e massimo di 7200 euro.
	OBLAZIONI PDC E SCIA IN SANATORIA-ART.36 bis comma 5: Art. 36 bis, comma 5, lettera a) - PdC in sanatoria e SCIA ordinaria in sanatoria, quest'ultima limitatamente agli interventi riconducibili all'art. 22 co. 2-bis: - Interventi realizzati in parziale difformità, nell'ipotesi di cui all'art. 34, o in variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. 15/08 nel caso di assenza di doppia conformità, ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica ("conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento

Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024	della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”): oblazione pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20% ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, sarà determinato in misura pari al contributo di costruzione incrementato del 20%; - interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità non si applica l’incremento del 20%. Art. 36 bis, comma 5, lettera b) - Scia ordinaria in sanatoria: - Interventi realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all’art. 37 del D.P.R. 380/01, nel caso di assenza di doppia conformità, ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica: l’oblazione è pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Nei casi di interventi che non determinano un aumento del valore venale dell’immobile, l’oblazione sarà pari al valore minimo di 1.032,00 euro; - interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità: importo determinato ai sensi del punto 4 della D.A.C. n. 44/2011 (MS, RC e RE art. 22 c. 1 lett. c) D.P.R. 380/01) in misura non inferiore a 1.000,00 euro e non superiore a 10.000,00 euro (art. 22, c. 2, lett. c) L.R. Lazio n. 15/2008).
--	---

Variazioni essenziali immobili vincolati

Art. 32 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d-bis) D.L. n. 69/2024)

Abruzzo LR 19/2025	Viene inserita una disciplina regionale sulle variazioni essenziali, in attuazione di quanto previsto dall'art. 32, comma 1 del Dpr 380/2001.
Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	La Regione con separato provvedimento si occuperà di definire le variazioni essenziali al progetto approvato, secondo quanto previsto dall'art. 32, comma 1 Dpr 380/2001.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Modificata la normativa regionale (art. 14-bis lr 23/2004) specificando che non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica non solo ai sensi dell'articolo 167 del D.lgs. 42/2004 ma anche dell'articolo 17 ter della lr 23/2004 (compatibilità paesaggistica/accertamento di conformità).
Lazio Lr 12/2025	Modificata la normativa regionale in tema di variazioni essenziali (art. 17 lr 15/2008).
Liguria	Rimane operante l'art. 44 della legge regionale n. 16/2008 in materia di variazioni essenziali , in quanto la disciplina in tale materia è attribuita alle leggi regionali.
Piemonte Lr 9/2025	Modificata la normativa in tema di variazioni essenziali (art. 6 lr 19/1999) prevedendo in particolare che costituiscono variazioni essenziali le variazioni al progetto approvato che comportino un'opera sostanzialmente diversa per conformazione o strutturazione.
Sardegna Lr 18/2025	Modificata la normativa regionale in tema di variazioni essenziali (art. 5 Lr 23/1985).
Valle D'Aosta Lr 17/2025	Modificata la normativa regionale in tema di variazioni essenziali (art. 78 Lr 11/1998).
Sicilia Art. 15 legge regionale 18	Applicazione. La Regione ha previsto all'interno dell'art. 12, comma 5, della legge regionale n. 16/2016 la medesima novità normativa apportata dal D.L. 69/2024 all'art. 32 Dpr 380/2001.

novembre 2024, n. 27	
Toscana Lr 51/2025	Modificata la normativa regionale in tema di variazioni essenziali (art. 197 Lr 65/2014).
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	Continua a trovare applicazione l'art. 139 della legge regionale n. 1/2015 che disciplina nel dettaglio le fattispecie che costituiscono variazione essenziale.

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
Art. 34 (L) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. e) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Adeguate la normativa regionale di riferimento (art. 15 L.R. n. 23/2004) con la sanzione pecuniaria del triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, comunque non inferiore a 1000 euro. Rimangono vigenti ulteriori disposizioni sul tema, non presenti nella normativa statale.
Lazio Lr 12/2025	Modificata la normativa regionale (art. 18 lr 15/2008) con la sanzione pecuniaria del triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
Liguria	Tale disciplina è applicabile direttamente .
Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 34 Dpr 380/2001.
Sicilia Art.15 Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione. La Regione ha modificato l'art. 13, comma 3, della legge regionale n. 16/2016 prevedendo le medesime sanzioni previste dal DL 69/2024 con la modifica all'art. 34 Dpr 380/2001.
Toscana Lr 51/2025	Modificata la normativa regionale (art.206 lr 65/2014) con la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.032,00.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	Modificata la normativa regionale (art. 80 lr 11/1998) con la sanzione pecuniaria del triplo valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.

Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	La norma regionale utilizza una modalità diversa per il calcolo della sanzione; tenuto conto che, la norma nazionale ha introdotto un incremento del 50% degli importi, si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'art 145 della legge regionale n. 1/2015, portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.
--	--

**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività
Art. 37 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. i) D.L. n. 69/2024)**

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Adegua la normativa regionale di riferimento (art. 14 L.R. n. 23/2004) con la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.
Lazio Lr 12/2025	Modificata la normativa regionale (art. 19 lr 15/2008) con la sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile.
Liguria	<i>Nessuna indicazione</i>
Sardegna Lr 18/2025	Modificata la normativa regionale (art.14 lr 23/1985) prevedendo con riferimento ad alcuni interventi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA (opere di manutenzione straordinaria che alterino parti strutturali dell'edificio; opere di restauro e di risanamento conservativo che alterino le parti strutturali dell'edificio, etc.), l'applicazione di una sanzione pecuniaria di 1.000 euro qualora le opere eseguite siano conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento e alla disciplina urbanistica vigente al momento dell'accertamento della violazione.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	La modifica è applicabile direttamente nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 37 Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	Adegua la normativa regionale di riferimento (art. 200 L.R. n. 65/2014) con la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

Valle D'Aosta Lr 17/2025	Modificata la normativa regionale (art. 80 lr 11/1998) con la sanzione pecuniaria del triplo valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Al fine di un allineamento tra la nuova norma nazionale e quella regionale si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'articolo 146 della legge regionale n. 1/2015 portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.

Deroga requisiti igienico sanitari in attesa di riforma

Art. 24 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c-bis) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
 Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025	La Regione recepisce la norma contenuta nell'art. 24, commi 5-bis e 5-ter DPR 380/2001 con alcune precisazioni, tra cui: - viene specificato che la deroga si applica per gli immobili e le unità immobiliari a destinazione residenziale; - viene previsto che il tecnico potrà attestare le condizioni previste dalla norma in sede di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità; - viene specificato che la deroga trova applicazione anche nei casi di: • interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di interventi di recupero di volumetrie esistenti attraverso demolizione e nuova costruzione, a condizione che i requisiti richiesti dalla norma siano legittimamente presenti nell'edificio originario e quest'ultimo abbia destinazione d'uso residenziale; • interventi di mutamento d'uso verso la destinazione residenziale con opere diverse da quelle previste da quelle di cui sopra. • interventi in immobili o unità immobiliari a destinazione residenziale che comportino il mutamento di superficie accessoria in superficie utile in conformità alla disciplina urbanistica. Inoltre, viene previsto che il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie previste dalla norma anche: - per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per titoli edilizi rilasciati o assentiti prima del 28 luglio 2024, relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedevano legittimamente dette caratteristiche dimensionali, in ragione delle deroghe previste dalla disciplina vigente; - per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità senza la realizzazione di lavori, per immobili che abbiano beneficiato di un condono edilizio senza conseguire l'agibilità per il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previgenti. A tal fine deve essere soddisfatta almeno una delle condizioni previste dal comma 2 dell'art 23-bis legge 15/2023 (locali sottoposti in edifici soggetti a interventi di recupero edilizio; presentazione di un progetto di ristrutturazione).

	Viene inoltre specificato che gli interventi di recupero edilizio per i quali può essere applicata la norma sono quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica (rimane esclusa la manutenzione ordinaria).
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	Modificata la normativa regionale (art.27 lr 19/2009) con l'introduzione a regime della norma contenuta nel comma 5-bis del Dpr 380/2001, nei soli casi di cui all'articolo 35, diciannovesimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Viene inoltre previsto che le condizioni di igiene e salubrità di edifici o unità immobiliari esistenti sono mantenute anche a seguito dell'esecuzione di interventi di risparmio energetico e di miglioramento acustico che comportino una riduzione massima del 10 per cento per le superfici e del 5 per cento per le altezze delle misure minime necessarie a garantire i requisiti igienico-sanitari di cui alla legge regionale 44/1985.
Liguria	Restano operanti le disposizioni stabilite dagli articoli 11 (requisiti igienico- sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari) e 78 comma 3 (altezza interna utile dei locali) della legge regionale n. 16/2008. Ciò in quanto l'art. 11 è finalizzato a regolare una fattispecie diversa, mentre l'art. 78, comma 3, detta una disciplina speciale riferita esclusivamente ai casi in cui il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale. Resta inoltre operante la disciplina regionale relativa ai controlli a campione di cui all'art. 39 ter della medesima legge regionale.
Sardegna Lr 18/2025	Non trovano applicazione i commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'art. 24 Dpr 380/2001. Ai fini dell'agibilità vengono previste delle deroghe ai requisiti di altezza minimi e ai rapporti aero-illuminanti per alcuni immobili e a determinate condizioni.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto tale norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	Inserito il comma 3-quater dell'art. 149 lr 65/2014 che prevede che si applica la disciplina dell'art. 24 commi 5 bis e 5-ter Dpr 380/2001 ferme restando le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste dalla legislazione vigente.
Umbria Circolare prot. n.	Ferma restando la validità della norma regionale in materia contenuta nell'art. 137 della legge regionale n. 1/2015, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi 5-bis, 5-ter e

235327 del 23-10-2024	5 quater dell'articolo 24 del DPR 380/2001. Il procedimento di rilascio di agibilità è disciplinato dall'art 138 della LR 1/2015.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	Modificata la normativa regionale in materia di altezza minima e di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione (art.95 lr 11/1998) con differenze rispetto a quanto previsto dall'art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5quater dell'art. 24 Dpr 380/2001, tra cui la specificazione che l'applicazione delle misure "derogatorie" deve riferirsi ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della ristrutturazione comportante opere di totale demolizione e ricostruzione, su fabbricati esterni alle zone di tipo A. Inoltre, per quanto attiene alla misure minime per alloggi monostanza, viene specificato che si applicano i seguenti limiti: - alloggio monostanza esistente alla data del 24 maggio 2024, con una superficie minima, comprensiva dei servizi e antibagno, non inferiore a 20 metri quadrati, per una persona, e non inferiore a 28 metri quadrati, per due persone, purché siano garantiti i requisiti di adattabilità previsti dal DM 14 giugno 1989, n. 236. ali superfici minime si applicano anche ai fabbricati ricadenti nelle zone A. - alloggio monostanza con una superficie minima, comprensiva dei servizi e antibagno, non inferiore a 28 metri quadrati, per una persona, e non inferiore a 38 metri quadrati per due persone, purché siano garantiti i requisiti di adattabilità previsti dal regolamento di cui al DM 236/1989. Tali superfici minime si applicano anche ai fabbricati ricadenti nelle zone A.
Prov. Trento Lp 3/2025	Applicazione art. 24, commi 5-bis e 5-ter Dpr 380/2001.
Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024	Il Comune chiarisce che: - la deroga ad altezze e superficie minima è ammessa esclusivamente per interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a garantirne il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; pertanto, va esclusa l'applicabilità di tale regime derogatorio ai mutamenti di destinazioni d'uso, alle nuove costruzioni e agli interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia; - i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime (ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono) poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.

Recupero sottotetti

Art. 2 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. 0a) D.L. n. 69/2024)

Abruzzo Lr 19/2025	La Regione prevede che per gli edifici realizzati successivamente al 31 dicembre 2022, gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'edificio in cui sono ubicati, previo rilascio del titolo abilitativo e nei limiti e con le modalità previste dalla legge regionale n. 10/2011.
Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	L'art. 2 bis Dpr 380/2001 si applica integralmente. La disciplina regionale risulta più favorevole della disciplina nazionale e quindi resta pienamente applicabile. La Regione precisa che: - COMUNI CHE HANNO GIA' APROVATO IL PSU: è consentito il recupero con destinazione d'uso non solo residenziale, ma anche terziaria, turistico-recettiva, nonché commerciale se prevalente nell'edificio, alle condizioni indicate dai commi da 1 a 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004; - COMUNI CHE NON HANNO ANCORA APPROVATO IL PSU: è consentito il solo recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 25/08/2022 (ad eccezione di quelli ricadenti nei territori comunali esclusi ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della l. r. n. 15/2000), alle condizioni indicate dai commi 4 e 12 dell'articolo 43 quater Lr 16/2004. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono soggetti a SCIA in alternativa a permesso di costruire; comportano inoltre la corresponsione del contributo di cui al comma 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004, nonché la monetizzazione degli standard. La Regione specifica che gli articoli 3, 4 e 5 della l. r. n. 15/2000 si intendono superati per effetto delle disposizioni contenute nei commi 4, 8 e 9 del nuovo articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004.
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	Modificata la normativa regionale (art. 39 Lr 19/2009) specificando in particolare che gli interventi di recupero dei sottotetti possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.
Lazio Lr 12/2025	Modificata la normativa regionale (Lr 13/2009) specificando in particolare che: - possono essere recuperati a fini abitativi e turistico-ricettivi, previo rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo, i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge 105/2024 qualora sussistano le condizioni previste dalla norma; - le disposizioni in tema di recupero dei sottotetti si applicano anche nelle zone individuate come insediamenti urbani storici del PTPR, ad eccezione degli edifici con vincolo culturale (parte II D.lgs. 42/2004); non si applicano

	in ogni caso le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti previste dall'art. 3, comma 1, lettera f) della medesima legge.
Liguria	La nuova disposizione non produce effetti innovativi nell'ordinamento regionale. Di conseguenza continua a trovare applicazione la legge regionale n. 24/2001 nei casi e nei limiti dalla stessa previsti, nonché la disciplina urbanistica dei vigenti strumenti urbanistici comunali che regola tali interventi in applicazione e sostituzione della medesima normativa regionale.
Molise Lr 3/2025	Modificata la normativa regionale in materia di sottotetti (legge regionale 18 luglio 2008, n. 25) specificando in particolare che il recupero volumetrico dei sottotetti è consentito a condizione che gli edifici interessati alla data dell'entrata in vigore del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 risultino ultimati nell'intera struttura portante, regolarmente certificata e realizzata nel rispetto delle normative vigenti o preventivamente sanata.
Piemonte Lr 9/2025	Modificata la normativa regionale prevedendo che al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e in attuazione di quanto previsto all'articolo 2-bis, comma 1-quater, del D.P.R. 380/2001, il recupero del sottotetto è consentito purché esistente alla data del 31 dicembre 2023 e legittimo alla data della presentazione dell'istanza relativa.
★ Puglia Lr 15/2025	Modificata la normativa regionale (legge regionale n. 33/2007) specificando in particolare che: - il recupero volumetrico può essere consentito purché gli edifici interessati siano stati legittimamente realizzati alla data del 28 luglio 2025; - il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda assentiti dal titolo che ne ha previsto la costruzione né l'inclinazione delle falde, ed è consentito anche quando l'intervento non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale , in quanto contenuta nell'art. 2-bis Dpr 380/2001 il quale è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	La modifica della normativa nazionale in tema di sottotetti è riconducibile al contenuto della norma regionale di cui all'articolo 156 della legge regionale n. 1/2015 il quale appare compatibile con il nuovo assetto normativo, tranne che per la limitazione temporale (esistenza dell'edificio al 31.12.2009) ed al richiamo alla destinazione d'uso dell'immobile (residenza e servizi), per i vani posti al piano sottotetto. Pertanto, l'art. 156 della normativa regionale soprarichiamata in materia di sottotetti continua a rimanere vigente nella sua formulazione salvo che per i riferimenti temporali e di destinazione d'uso, dei quali non si dovrà tenere conto.
	Introdotta nella normativa regionale (art.88-bis Lr 11/1998) una norma che prevede che al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti

Valle D'Aosta Lr 17/2025	sono comunque consentiti anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza legittimamente acquisiti, anche in deroga ai limiti relativi alla superficie utile ammessa dal PRG. Viene inoltre specificato che tale deroga si applica anche agli interventi eseguiti ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 (ampliamento o la realizzazione di unità immobiliari mediante l'esecuzione di nuovi volumi e superfici in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi, a condizione che siano garantite le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti e la sostenibilità ambientale dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento).
Veneto Lr 6/2025	Modificata la normativa regionale in tema di recupero dei sottotetti (art. 2 lr 51/2019) con l'eliminazione del limite temporale del 6 aprile 2029 per il recupero degli stessi e quindi ora è possibile recuperare i sottotetti nel rispetto dell'art. 2 bis, comma 1-quater Dpr 380/2001.
Prov. Trento Lp 3/2025	Inserita nella normativa provinciale una norma in tema di sottotetti (art.110 bis Lp 15/2025) la quale prevede in particolare che per il recupero dei sottotetti a fini abitativi per il miglioramento delle unità abitative nei medesimi, al di fuori degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, è ammessa la sopraelevazione sull'intero piano, per una sola volta, nel rispetto delle norme in materia di distanze, nei limiti dell'altezza massima di 2,20 metri. L'altezza massima è misurata all'imposta del tetto, dal pavimento all'intradosso della copertura. Tale norma si applica agli immobili esistenti alla sua data di entrata in vigore.

Rimozione opere abusive/Alienazione immobili abusivi
Art. 31 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	RIMOZIONE OPERE ABUSIVE Adeguate la normativa regionale di riferimento (art. 13 L.R. n. 23/2004) con la nuova previsione in tema di rimozione opere abusive. ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI Adeguate la normativa regionale di riferimento (art. 13 L.R. n. 23/2004) con la nuova previsione in tema di alienazione di immobili abusivi con alcune differenze, tra cui: - necessaria la convocazione di una conferenza di servizi semplificata per l'acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis L. 241/1990 sia per la valutazione di interessi pubblici che si oppongono alla demolizione sia ai fini dell'alienazione del bene e dell'area di sedime; - il valore venale dell'immobile è determinato dal Comune utilizzando le quotazioni OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive definiti in conformità al prezziario regionale. Qualora le quotazioni OMI non siano disponibili, trova applicazione la modalità di calcolo del valore venale di cui al comma 2 bis dell'articolo 21 della Lr 23/2004.
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	Modificata la normativa regionale (art. 45 Lr 19/2009) con l'introduzione delle novità introdotte dal DL 69/2024 all'art. 31 del Dpr 380/2001.
Liguria	Applicazione diretta.
Lazio Lr 12/2025	ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI Adeguate la normativa regionale (art. 15 Lr 15/2008) con la nuova previsione in tema di alienazione di immobili abusivi.

Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 31 Dpr 380/2001 , ad eccezione del comma 1 che detta la definizione di interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta in quanto la norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	RIMOZIONE OPERE ABUSIVE Inserito il comma 3-bis dell'art. 196 lr 65/2014, recepito quanto previsto dall'art. 31 Dpr 380/2001 con la specifica che la possibilità di proroga del termine assegnato per la demolizione di opere abusive sussiste, oltre che nelle ipotesi previste dal comma 3 dell'art. 31 Dpr 380/2001 anche nel caso di comprovate difficoltà di natura tecnico-esecutiva.
	ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI Modificato il comma 5 e inserito il comma 5-bis dell'art. 196 lr 65/2014 con il recepimento di quanto previsto dall'art. 31, comma 5, Dpr 380/2001. Rispetto a quanto previsto dalla normativa statale, viene attribuita al comune la competenza alla determinazione del valore venale dell'immobile, salvo ricorso al competente ufficio statale, ove necessario.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	La legge regionale n. 1/2015 disciplina la materia nell'art. 143 che nei commi 3 e 8 contiene disposizioni non in linea con il nuovo art. 31 Dpr 380/2001. Ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei commi 3 e 5 dell'articolo 31 del dpr 380/2001, con conseguente disapplicazione dei commi 3 e 8 dell'articolo 143 legge regionale n. 1/2015.
Valle d'Aosta Lr 17/2025	Recepito le novità introdotte all'art. 31 DPR 380/2004 dal DL 69/2024 ma solo nel caso di nuova costruzione eseguita in assenza di permesso di costruire.
Prov. Trento Lp 3/2025	Inserita nella normativa regionale una norma (art.86-quinquies Lp 15/2015) che recepisce quanto introdotto all'art. 31 Dpr 380/2001 dal DL 69/2024 in tema di rimozione e alienazione di opere abusive.

Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni
Art. 1, comma 2, DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta.
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione della novità normativa che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera a) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.

Strutture amovibili temporanee-Covid 19

Art. 2 DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta , trattandosi di previsione innovativa.
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione della novità normativa che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera b), c), d), e), f) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<i>Nessuna indicazione</i>

Regolarizzazione abusi paesaggistico ante 12 maggio 2006

Art. 3 DL 69/2024

Emilia-Romagna Lr 5/2025	Fuori dai casi di regolarizzazione paesaggistica delle opere (art. 17-ter Lr 23/2004) trova applicazione l'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24 del 2017, il quale prevede che il divieto di sanatoria stabilito dall'articolo 146, comma 4, del decreto legislativo n. 42/2004, si applica agli interventi realizzati in area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006.
Lazio Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357 Determina n. G15003 del 12 novembre 2024	La procedura è analoga a quella ordinaria prevista dall'art. 36 bis. La modulistica approvata dalla Regione Lazio prevede la possibilità di indicare questa fattispecie all'atto della richiesta.
Liguria	Applicazione diretta , essendo relativa ad una fattispecie non disciplinata dalla legge regionale.
Sicilia Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27, come modificato dalla Lr 22/2025	Applicazione.
Toscana Lr 51/2025	Inserita nella normativa regionale (art. 209-bis comma 14) quanto previsto dall'articolo 3, comma 4-bis del D.L. 69/2024.
Umbria	<i>Nessuna indicazione</i>

FONTI NORMATIVE

Abruzzo	Legge regionale 24 giugno 2025, n. 19: http://www2.consiglio.regione.abruzzo.it/leggi_tv/abruzzo_lr/2025/lr25019/Articolato.asp
Campania	Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025: https://www.territorio.regione.campania.it/news-blog/decreto-salva-casa-circolare-applicativa
Emilia-Romagna	Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/edilizia/documento-tecnico-illustrativo-del-d-l-n-69-del-2024-c-d-salva-casa Art. 6 Legge regionale 31 marzo 2025 n. 2: https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2025;2 Legge regionale 25 luglio 2025, n. 5: https://bur.regione.emilia-romagna.it/dettaglio-inserzione?i=9cb8dda1069d4422aa0b4b8057ce49c6 Circolare illustrativa Lr 5/2025: Circolari e atti di indirizzo - Codice del governo del territorio - Territorio Legge Regionale 29 dicembre 2025, n. 11: https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2025;11
Friuli-Venezia Giulia	Legge regionale 4 luglio 2025, n. 9: https://lexview-int.regione.fvg.it/FontiNormative/xml/XmlLex.aspx?anno=2025&legge=9
Lazio	Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357: https://www.regione.lazio.it/documenti/85017 Modulistica approvata con Determina n. G15003 del 12 novembre 2024: https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/accertamenti-compatibilita-paesaggistica/endoprocedimentale-dpr-380-2001 Delibera Giunta Regionale n. 742 del 3 ottobre 2024: https://sicer.regione.lazio.it/PublicBur/burlazio/FrontEnd/RicercaAtto

	Legge regionale 30 luglio 2025, n. 12: https://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=9514&sv=vigente
Liguria	https://www.regione.liguria.it/homepage-urbanistica-e-territorio/cosa-cerchi/urbanistica/normativa-in-materia-di-urbanistica/modifiche-dpr-380-2001.html
Lombardia	Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20: https://www.bollettino.regione.lombardia.it/wps/portal/site/BURL/DettaglioRedazionale/burl-ultime-edizioni/burl-ultime-edizioni
Marche	Legge regionale 17 aprile 2025, n. 4: https://www.consiglio.marche.it/banche_dati_e_documentazione/leggi/dettaglio.php?arc=vig&idl=2334 Deliberazione 1 dicembre 2025, n. 1783: https://www.norme.marche.it/NormeMarche/atto/delibereGiunta.html
Molise	Legge regionale 13 maggio 2025, n. 3: https://consiglio.regione.molise.it/node/26188
Piemonte	Legge regionale 8 luglio 2025, n. 9 https://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2025/28/suppo1/00000001.htm
Puglia	Legge regionale 29 settembre 2025, n. 15: https://burp.regione.puglia.it/documents/20135/2591573/LR_15_2025.pdf/5acc36f7-2e0a-4a35-d3a1-a6d1dec0df14?version=1.0&t=1759241796058
Sardegna	Legge regionale 17 giugno 2025, n. 18: https://leggiregionali.regione.sardegna.it/legge-regionale?data=17-6-2025&numero=18
Sicilia	Circolare 8 agosto 2024, n. 3: https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/circolare-n-32024 Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27- GURS 20 novembre 2024 parte 1: http://www.gurs.regione.sicilia.it/Indicep1.htm Legge regionale 12 maggio 2025, n. 22 (art. 1 modifica art.18 Lr 27/2024): https://w3.ars.sicilia.it/home/cerca/201.jsp Circolare 1/2025: https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/circolare-n-12025-0

Toscana	Legge regionale 20 agosto 2025, n. 51 https://www.regione.toscana.it/documents/d/guest/parte-i-n-54-del-28-08-2025
Umbria	Circolare prot. n. 235327 del 23 ottobre 2024: https://www.regione.umbria.it/edilizia-casa/chiarimenti-normativi-in-materia-edilizia
Valle D'Aosta	Legge regionale 10 giugno 2025, n. 17: https://www.regione.vda.it/affari legislative/bollettino_ufficiale/bollettino_i.asp?id=3637
Veneto	Legge regionale 20 maggio 2025, n.6: https://bur.regione.veneto.it/BurvServices/pubblica/DettaglioLegge.aspx?id=556299
Prov. Trento	Legge provinciale 8 luglio 2025, n. 3 : https://www.consiglio.provincia.tn.it/attivita/atti-politici/Pages/atto.aspx?uid=1929514
Comune di Roma	Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024: http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti-urbanistica-edilizia/pareri.html Circolare Prot. 258012 del 31 dicembre 2025: http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/Circ_Interventi_Procedure_31.12.2025_1.0.pdf

La modulistica edilizia aggiornata al DL 69/2024

22 gennaio 2026



Premessa

È stato siglato il **27 marzo 2025** in Conferenza Unificata l'**Accordo** tra Stato - Regioni ed enti locali **dell'aggiornamento della modulistica edilizia in conseguenza** dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni introdotte dal **DL 69/2024** (c.d. Salva-Casa), come convertito dalla legge n. 105/2024.

 **Pubblicazione:** Gazzetta Ufficiale n. 85 dell'11 aprile 2025.



Cosa cambia?

L'Accordo **non introduce nuovi modelli unificati**, ma aggiorna quelli già approvati nel 2017. In particolare, vengono modificati i seguenti modelli:

-  **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**
-  **Permesso di costruire**
-  **SCIA alternativa al permesso di costruire**
-  **Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**



Scadenze operative

◇ **Regioni**

Dovevano adeguare la propria modulistica (in base alle normative regionali) **entro il 9 maggio 2025**.

◇ **Comuni**

Dovevano adeguare la modulistica **entro il 23 maggio 2025**.

Segnalazione certificata di agibilità

È stato siglato il **30 luglio 2025** in Conferenza Unificata l'**Accordo** tra Stato - Regioni ed enti locali sulle modifiche apportate al modello della segnalazione certificata per l'agibilità, per aggiornarla alle modifiche che il Decreto-legge 69/2024 cd. "salva casa" ha apportato al Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

✂ **Pubblicazione:** Gazzetta Ufficiale n.227 del 30 settembre 2025.

◇ **Regioni**

Dovevano adeguare la propria modulistica (in base alle normative regionali) **entro il 30 settembre 2025**.

◇ **Comuni**

Dovevano adeguare la modulistica **entro il 30 ottobre 2025**.

🔍 Di seguito un'analisi delle **modifiche introdotte**.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Modulo- Titolare

- ✚ Aggiornato il riquadro “*Qualificazione dell'intervento*” con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- ✚ Inserito il riquadro “*Sanatoria*” con le nuove disposizioni in materia di:
 - accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali (Art. 36 bis Dpr 380/2001);
 - accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità (Art. 36 Dpr 380/2001).
- ✚ Aggiornato il riquadro “*Regolarità urbanistica e precedenti edilizi*” con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001).

Modulo – Relazione tecnica di asseverazione

- ✚ Aggiornato il riquadro “*Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere*” con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- ✚ Inseriti i riquadri:
 - “*Stato legittimo*” con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001);
 - “*Dichiarazione delle tolleranze*” con le nuove disposizioni in materia di tolleranze (art. 34 bis Dpr 380/2001).
- ✚ “*Sanatoria*” con le nuove disposizioni in materia di accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali (Art. 36 bis Dpr 380/2001); accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità (Art. 36 Dpr 380/2001);
- ✚ Inserita nel riquadro “*Conformità-igienico sanitaria*” una sezione relativa alle nuove disposizioni in tema di agibilità (Art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater Dpr 380/2001);
- ✚ Aggiornato il riquadro “*Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica*” con l'introduzione del nuovo procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 36-bis, comma 4 Dpr 380/2001).

Modulo – Quadro riepilogativo della documentazione

- ✚ Aggiornato il riquadro per uniformarlo alle modifiche effettuate. Si evidenzia la previsione che, se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'art. 24, comma 5-bis (deroga agibilità) il progetto dovrà evidenziare le soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, come richiesto dalla stessa disposizione.

SCIA

Modulo Titolare

- ✚ Aggiornato il riquadro “*Qualificazione dell'intervento*” con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001) ;
- ✚ Inserito il riquadro “*Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione*” con le nuove disposizioni in materia di:
 - accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali (Art. 36 bis Dpr 380/2001);
 - parziali difformità ante '77 (Art. 34-ter commi 1-3 Dpr 380/2001);
 - parziali difformità del passato con sopralluogo e agibilità (Art. 34-ter comma 4 Dpr 380/2001).
- ✚ Aggiornato il riquadro “Regolarità urbanistica e precedenti edilizi” con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001).

Modulo – Relazione tecnica di asseverazione

- ✚ Aggiornato il riquadro “*Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere*” con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- ✚ Inseriti i riquadri:
 - “*Stato legittimo*” con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001);
 - “*Dichiarazione delle tolleranze*” con le nuove disposizioni in materia di tolleranze (art. 34 bis Dpr 380/2001);
 - “*Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione*” con le nuove disposizioni in materia di accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali (Art. 36 bis Dpr 380/2001); parziali difformità ante '77 (Art. 34-ter commi 1-3 Dpr 380/2001); parziali difformità del passato con sopralluogo e agibilità (Art. 34-ter comma 4 Dpr 380/2001).
- ✚ Inserita nel riquadro “*Conformità-igienico sanitaria*” una sezione relativa alle nuove disposizioni in tema di agibilità (Art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater Dpr 380/2001);
- ✚ Aggiornato il riquadro “*Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica*” con l'introduzione del nuovo procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 36-bis, comma 4 Dpr 380/2001).

Modulo – Quadro riepilogativo della documentazione

- ✚ Aggiornato il riquadro per uniformarlo alle modifiche effettuate. Si evidenzia la previsione che, se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'art. 24, comma 5-bis (deroga agibilità) il progetto dovrà evidenziare le soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, come richiesto dalla stessa disposizione.

SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Modulo Titolare

- + Aggiornato il riquadro “*Qualificazione dell'intervento*” con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- + Aggiornato il riquadro “Regolarità urbanistica e precedenti edilizi” con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001).

Modulo – Relazione tecnica di asseverazione

- + Aggiornato il riquadro “*Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere*” con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- + Inseriti i riquadri:
 - “*Stato legittimo*” con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001);
 - “*Dichiarazione delle tolleranze*” con le nuove disposizioni in materia di tolleranze (art. 34 bis Dpr 380/2001).
- + Inserita nel riquadro “*Conformità-igienico sanitaria*” una sezione relativa alle nuove disposizioni in tema di agibilità (Art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater Dpr 380/2001).

Modulo – Quadro riepilogativo della documentazione

- + Aggiornato il riquadro per uniformarlo alle modifiche effettuate. Si evidenzia la previsione che, se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'art. 24, comma 5-bis (deroga agibilità) il progetto dovrà evidenziare le soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, come richiesto dalla stessa disposizione.

CILA

Modulo- Dichiarazioni del progettista

- + Inserito il riquadro “*Dichiarazione delle tolleranze*” con le nuove disposizioni in materia di tolleranze (art. 34 bis Dpr 380/2001).

Modulo – Quadro riepilogativo della documentazione

- + Aggiornato il riquadro per uniformarlo alle modifiche effettuate.

LE REGIONI

La modulistica unificata si applica alle Regioni a Statuto speciale?



Gli accordi siglati nell'ambito della modulistica, tra cui quello siglato lo scorso 27 marzo 2025, sono approvati nell'ambito della Conferenza Unificata dove sono convocate anche le Regioni a Statuto Speciale.

L'articolo 24 comma 2bis DL 90/2014, richiamato espressamente dal comma 3 dell'art. 1 dell'Accordo, ha previsto con riferimento alla modulistica standardizzata che *“Le disposizioni sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e delle relative norme di attuazione”*.

Si ritiene, quindi, che **la modulistica nazionale è applicabile alle Regioni a Statuto speciale ma nel rispetto dei relativi Statuti.**

Cosa possono modificare le Regioni?



La modulistica unificata, come previsto nelle versioni precedenti, è composta da alcune sezioni “variabili” contrassegnate con il seguente simbolo (*).

Solo tali sezioni e le parti espressamente previste possono essere oggetto di modifica e/o integrazione da parte delle Regioni in considerazione delle eventuali specificità normative regionali.

Le istruzioni operative approvate con l'Accordo del 27 marzo 2025 prevedono che **le Regioni devono adattare alle specifiche normative regionali i quadri contrassegnati come variabili (con asterisco), aggiornando la modulistica unica regionale in uso.**

I COMUNI

Cosa possono modificare?



Obiettivo della standardizzazione della modulistica è di limitare la discrezionalità dei Comuni di prevedere all'interno degli stessi obblighi non richiesti da specifiche normative di legge.

Pertanto, i Comuni sono tenuti ad adeguarsi ai modelli nazionali sulla base delle eventuali integrazioni previste a livello regionale.



COSA SUCCEDDE SE LA REGIONE E IL COMUNE NON SI ADEGUANO?

L'Accordo all'articolo 1, comma 3, richiama l'articolo 24, comma 3 del DL 90/2014, convertito in Legge 144/2014, che espressamente prevede che:

*“Il Governo, le regioni e gli enti locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per adottare, tenendo conto delle specifiche normative regionali, una modulistica unificata e standardizzata su tutto il territorio nazionale per la presentazione alle pubbliche amministrazioni regionali e agli enti locali di istanze, dichiarazioni e segnalazioni. **Le pubbliche amministrazioni regionali e locali utilizzano i moduli unificati e standardizzati nei termini fissati con i suddetti accordi o intese; i cittadini e le imprese li possono comunque utilizzare decorsi trenta giorni dai medesimi termini**”.*

Sebbene venga richiamata espressamente tale possibilità, la previsione solleva perplessità in merito alla sua concreta applicazione sul territorio. Infatti, l'Accordo non introduce ex novo moduli standardizzati, ma indica per ogni modulo esistente le specifiche modifiche dei quadri o di parti di essi in conseguenza delle novità introdotte dal DL Salva Casa. Si tratta dunque di un intervento di natura meramente integrativa e correttiva della modulistica vigente e non di un atto costitutivo di nuova modulistica unificata.

Ne consegue che l'utilizzabilità in concreto di tali moduli sembrerebbe presentare alcune criticità. In particolare, essa risulta maggiormente difficoltosa nelle Regioni dotate di una propria disciplina edilizia, nelle quali la modulistica vigente è spesso costruita su presupposti normativi

differenti e, pertanto, non risulta immediatamente compatibile con le modifiche indicate dall'Accordo. Diversamente, nelle Regioni che, in materia edilizia, rinviano alla disciplina del DPR 380/2001, l'impiego diretto dei moduli appare tendenzialmente più immediato, poiché la loro struttura è già maggiormente allineata al quadro normativo statale richiamato dall'Accordo.

Le Regioni e i comuni, come espressamente previsto nell'Accordo (articolo 1, comma 4) “*garantiscono la massima diffusione dei moduli*”.

Su questo punto si sottolinea che nelle istruzioni operative per l'utilizzo della modulistica è stato specificato che **le amministrazioni comunali**, alle quali sono rivolte domande, segnalazioni e comunicazioni, **hanno l'obbligo di pubblicare sul loro sito istituzionale entro e non oltre il 23 maggio 2025 i moduli unici regionali aggiornati e integrati**.

L'obbligo di pubblicazione della modulistica è assolto anche attraverso il rinvio tramite link alle piattaforme sulle quali è disponibile la modulistica.

Per gli eventuali dati che devono essere specificati a livello locale, quali ad esempio gli oneri e i diritti, provvede "ove necessario" direttamente il Comune.



Di seguito un **quadro dell'adeguamento regionale**.

REGIONE	PROVVEDIMENTO	ULTERIORI INDICAZIONI	MODULUSTICA
<u>ABRUZZO</u>	DGR 29 maggio 2025 n. 317	- pubblicazione della modulistica sul sito internet della Regione Abruzzo e sul portale “Impresainungiorno” semplificando, così, l’accesso ai richiedenti; - demanda ai SUAP/SUE presenti nel territorio regionale la pubblicazione della stessa sui rispettivi siti internet, per una maggiore e capillare, oltreché omogenea, diffusione della stessa a livello regionale.	<i>Adotta la modulistica unificata e standardizzata regionale in materia edilizia adeguata a quella nazionale</i>
<u>BASILICATA</u>	Deliberazione 8 maggio 2025, n. 246 Deliberazione 30 ottobre 2025, n. 656	Notifica del provvedimento a tutti i Comuni della Regione	<i>Recepisce le modifiche ai modelli nazionali senza alcuna modifica, anche con riferimento alla Segnalazione certificata per l’agibilità</i>
★ <u>CALABRIA</u>	Deliberazione 20 novembre 2025, n. 573	Indirizza il Dipartimento competente di provvedere, all’inserimento nella piattaforma www.calabriasue.it dei contenuti dei moduli unificati e standardizzati ed alle attività conseguenziali e di operare esclusivamente all’interno del portale regionale CalabriaSUE.	<i>Recepita la modulistica unificata con riferimento ai moduli della CILA, SCIA, SCIA alternativa al Pdc, Segnalazione certificata per l’agibilità</i>
<u>CAMPANIA</u>	DGR n. 252 6 maggio 2025 Decreto Dirigenziale	DGR n. 252 6 maggio 2025 - demanda alla Direzione Generale per il Governo del territorio, il compito di verificare la rispondenza dei contenuti dei moduli unificati e standardizzati alle norme regionali vigenti e procedere, d’intesa con la Direzione Generale per lo Sviluppo economico e le Attività produttive, con propri provvedimenti agli adeguamenti del caso; - demanda al SURAP il compito di: - rendere noti a tutti i Comuni della Campania, i	DGR n. 252 6 maggio 2025 <i>Rimando ai moduli contenuti nell’accordo. La Direzione Generale per il Governo del Territorio dovrà verificare la conformità dei moduli alla normativa regionale vigente ed eventualmente adeguarli (vedi “ulteriori indicazioni”)</i> Decreto Dirigenziale 16 giugno 2025 n.

	16 giugno 2025 n. 217 Decreto Dirigenziale 26 settembre 2025, n. 14 Decreto Dirigenziale 13 ottobre 2025, n. 55	moduli unici e standardizzati recepiti, allo scopo di favorirne la tempestiva adozione in maniera uniforme su tutto il territorio regionale; • monitorare affinché i moduli siano effettivamente in uso e di sollecitare i Comuni eventualmente inadempienti prestando il necessario supporto allo scopo di superare le eventuali criticità al fine di far sì che i cittadini e le imprese possano usufruire in maniera uniforme di un servizio efficiente ed efficace. Decreto Dirigenziale 16 giugno 2025 n. 217 Decreto Dirigenziale 26 settembre 2025 n. 14 Decreto Dirigenziale 13 ottobre 2025 n.55 ✚ richiede all'Ufficio SURAP presso la Direzione Generale per lo Sviluppo economiche e le Attività produttive di render noto a tutti i Comuni della Campania della loro approvazione, allo scopo di favorirne la tempestiva adozione in maniera uniforme su tutto il territorio regionale.	217 <i>Approvati i modelli unificati standardizzati come modificati in coerenza alle istruzioni operative allegate alla Conferenza Unificata</i> Decreto Dirigenziale 26 settembre 2025 n. 14 <i>Approvato il modello unificato standardizzato della Segnalazione Certificata per l'Agibilità</i> Decreto Dirigenziale 13 ottobre 2025 n.55 Rettificata, la parte "Relazione Tecnica di Asseverazione" - Quadro "Sanatoria" - punto 4.2 con la seguente dicitura "<i>un intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data In parziale difformità dal permesso di costruire o dalla scia alternativa nelle ipotesi di cui all'articolo 34 o con variazioni essenziali che risulta conforme</i>", il Modello relativo al "Permesso di Costruire" approvato con D.D. n 217 del 16/06/2025. Aggiornate inoltre le sezioni sul trattamento dei dati personali del Modello rettificato relativo al "<i>Permesso di Costruire</i>".
--	---	--	---

<u>EMILIA- ROMAGNA</u>	Comunicato Prot. 26 26/05/2025.0516243.U <u>Delibera di Giunta regionale 28 luglio 2025, n. 1298</u>	Delibera di Giunta regionale 28 luglio 2025, n. 1298 - stabilisce l'obbligo di utilizzo della modulistica edilizia unificata aggiornata a decorrere dal giorno successivo alla sua pubblicazione sul BURERT (e quindi dal 5 agosto 2025); - prevede, in via transitoria ed a condizione che le istanze edilizie risultino conformi alla disciplina edilizia come modificata e integrata dalla L.R. n. 5/2025, la possibilità di continuare a utilizzare la modulistica edilizia unificata regionale nella sua versione precedente esclusivamente per i primi 30 giorni successivi alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURERT, anche al fine di consentire le necessarie configurazioni delle modifiche sui sistemi informativi per l'edilizia in uso nel territorio regionale, - precisa che rimangono vigenti, nell'ultima versione di aprile 2021 gli altri moduli della "Modulistica edilizia unificata" non oggetto di modificazioni (Modulo 5, 6 e 7).	Delibera di Giunta regionale 28 luglio 2025, n. 1298 Approvato l'aggiornamento dei seguenti moduli, adeguandoli alle specificità regionali: - Modulo 1 - Titolo edilizio o istanza di conferenza di servizi preventiva; - Modulo 2 - Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza; - Modulo 3 - Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità; - Modulo 4 - Relazione tecnica di asseverazione della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità.
<u>LAZIO</u>	Determinazione 9 maggio 2025 n. G05745	Invito a tutte le amministrazioni comunali della Regione a rendere conforme la modulistica in uso mediante adozione dei moduli unificati e standardizzati, così come approvati e modificati, previa apposizione del proprio logo, entro e non oltre il 23 maggio 2025.	<i>Recepiti gli aggiornamenti ai modelli nazionali adeguandoli alle specificità regionali</i>
<u>LOMBARDIA</u>	DGR 15 aprile 2025 n. 4246 DGR 22 luglio 2025, n. 10438	DGR 15 aprile 2025 n. XII/4246 <i>Demanda a successivi ed appositi decreti dirigenziali:</i> • l'approvazione di eventuali aggiornamenti alla «Modulistica edilizia unificata e standardizzata regionale» consistenti nel mero recepimento di sopravvenute disposizioni normative di settore, nonché la rettifica di errori materiali; • la predisposizione della versione digitale (pdf editabile) del «MODULO UNICO TITOLARE» e della «RELAZIONE TECNICA	DGR 15 aprile 2025 n. XII/4246 <i>Decretato l'aggiornamento, in relazione alle specifiche normative regionali, del «modulo unico del titolare» e la «relazione tecnica di asseverazione unica».</i> DGR 22 luglio 2025, n. 10438 <i>Decretato l'aggiornamento delle</i>

	DGR 15 settembre 2025, n. 5001	<i>DI ASSEVERAZIONE UNICA»;</i> • la predisposizione degli schemi-dati XML aggiornati della modulistica, che consentono l'interoperabilità e lo scambio dati tra pubbliche amministrazioni. DGR 22 luglio 2025, n. 10438 <i>Decreta di pubblicare gli schemi dati XML sul sito istituzionale di Regione Lombardia.</i> DGR 15 settembre 2025, n. 5001 <i>Demanda a successivi ed appositi decreti dirigenziali:</i> • l'approvazione di eventuali aggiornamenti alla «Modulistica edilizia unificata e standardizzata regionale» consistenti nel mero recepimento di sopravvenute disposizioni normative di settore, nonché la rettifica di errori materiali; • la predisposizione della versione digitale (pdf editabile) della «Relazione tecnica asseverazione agibilità»; • la predisposizione degli «schemi-dati XML» aggiornati del modulo, che consentono l'interoperabilità e lo scambio dati tra pubbliche amministrazioni;	«Specifiche tecniche per l'interoperabilità e l'interscambio delle informazioni contenute nelle pratiche edilizie» del Modulo unico titolare e della Relazione tecnica di asseverazione unica DGR 15 settembre 2025, n. 5001 <i>Decretato l'aggiornamento, in adeguamento alla modulistica nazionale, in relazione alle specifiche normative regionali, della «Relazione tecnica asseverazione agibilità» approvata con d.g.r. n. X/6894/2017 e n. XI/784/2018.</i>
<u>LIGURIA</u>	Decreto del Direttore Generale n. 3295 del 7 maggio 2025 Decreto del Direttore generale 29 settembre 2025 n.6918	<i>Nessuna indicazione</i>	<i>Recepiti gli aggiornamenti ai modelli nazionali con l'introduzione di alcuni riferimenti alle disposizioni regionali, anche con riferimento alla segnalazione certificata di agibilità</i>
<u>MARCHE</u>	Deliberazione Giunta regionale 16 giugno 2025, n. 902	<i>Nessuna indicazione</i>	<i>Approvati i moduli unificati e standardizzati relativi all'attività edilizia e i loro contenuti informativi adeguati alla normativa regionali e revocati i precedenti. Si segnala l'approvazione di un modulo</i>

	Delibera della Giunta regionale 18 novembre 2025, n. 1660 ★		specifico di PDC specifico per la ricostruzione. <i>Modificata la DGR n. 670/2027 con riferimento al modulo della Segnalazione certificata per l'agibilità per adeguare la normativa regionale all'accordo in Conferenza unificata.</i>
★ <u>MOLISE</u>	Deliberazione Giunta regionale 16 dicembre 2025, n. 466	✚ Incarica il Dirigente del Servizio di “Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica-Tecnico delle Costruzioni” di trasmettere l’atto ai Comuni per gli adempimenti di competenza e di rendere fruibile la documentazione adottata sul sito della Regione Molise.	<i>Adotta la modulistica unificata e standardizzata regionale in materia edilizia adeguata agli accordi delle Conferenze unificate del 27 marzo 2025 e del 30 luglio 2025, con riferimento ai moduli del PDC, SCIA, SCIA alternativa al PDC, CILA e Segnalazione certificata per l'agibilità.</i>
<u>PIEMONTE</u>	Deliberazione Giunta Regionale 20 maggio 2025, n. 4-1118 Deliberazione della Giunta Regionale 20 ottobre 2025, n. 11-1700	✚ Demanda alla Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio l’adozione degli atti necessari all’attuazione della deliberazione e degli interventi tecnici, integrativi e correttivi che si rendessero necessari	<i>Recepiti gli aggiornamenti ai modelli nazionali adeguandoli alle specificità regionali, anche con riferimento alla segnalazione certificata di agibilità</i>
<u>TOSCANA</u>	Decreto dirigenziale n. 10133 14 maggio 2025 Decreto n.13763 del 20 giugno 2025 Decreto n.23162 del 4	Decreto Dirigenziale n. 10133 del 14 maggio 2025 ✚ Nelle more dell’adeguamento della LR 65/2014, approvati in via provvisoria moduli unici regionali aggiornati al novellato dpr 380/2001 e rinviato all’entrata in vigore delle modifiche alla normativa regionale sul governo del territorio l’adozione di moduli unici regionali definitivi adeguati alla legge regionale. ✚ I Comuni provvedono alla pubblicazione sui propri siti istituzionali dei moduli unici regionali e alla contestuale rimozione della modulistica non più conforme.	Decreto Dirigenziale n. 10133 del 14 maggio 2025 <i>Recepiti gli aggiornamenti della modulistica con modifiche in considerazione della normativa regionale vigente</i> Decreto Dirigenziale n. 13763 del 20 giugno 2025 <i>Approvato il modulo unico regionale</i>

	novembre 2025	Decreto Dirigenziale n. 13763 del 20 giugno 2025 ✚ Dispone che gli enti locali interessati provvedano, entro 7 giorni dalla data del presente decreto, alla pubblicazione sui propri siti istituzionali del modulo unico regionale di SCIA alternativa al Permesso di Costruire e alla contestuale rimozione del corrispondente modulo unico di cui all'Allegato A del d.d. n. 10133/2025. Decreto Dirigenziale n. 23162 del 4 novembre 2025 ✚ Dispone che gli enti locali interessati provvedono alla pubblicazione sui propri siti istituzionali dei moduli unici regionali e alla contestuale rimozione della modulistica non più conforme, entro il 15 novembre 2025 dandone comunicazione al Settore Affari Istituzionali.	<i>integrato di SCIA alternativa al Permesso di Costruire di cui all'Allegato A del presente decreto che sostituisce integralmente il corrispondente modulo unico regionale di cui all'Allegato A del d.d. n. 10133/2025.</i> Decreto Dirigenziale n. 23162 del 4 novembre 2025 <i>Approvati i seguenti moduli unici regionale aggiornati che sostituiscono i corrispondenti moduli unici regionali dei decreti dirigenziali n. 1754/2023, n. 2222/2024, n. 10133/2025, n. 13763/2025:</i> • <i>Attestazione asseverata di agibilità</i> • <i>Deposito dello stato finale dell'opera (Permesso di costruire e SCIA)</i> • <i>Permesso di Costruire</i> • <i>Comunicazione Inizio lavori asseverata (CILA)</i> • <i>Relazione di asseverazione del Permesso di Costruire,</i> • <i>Relazione di asseverazione della SCIA edilizia</i> • <i>Relazione di asseverazione della SCIA alternativa al Permesso di costruire</i> • <i>SCIA edilizia</i> • <i>SCIA alternativa al Permesso di costruire.</i>
--	-----------------------------	---	---

<u>UMBRIA</u>	Deliberazione Giunta regionale n. 439 14 maggio 2025	✚ Eventuali integrazioni ai moduli unificati saranno adottate con successivi atti dirigenziali da parte dei titolari delle specifiche materie di competenza.	<i>Recepiti gli aggiornamenti della modulistica con modifiche in considerazione della normativa regionale vigente.</i> <i>Si evidenzia il mancato recepimento del modulo della SCIA in alternativa al Pdc, in quanto la normativa regionale non prevede tale fattispecie.</i>
<u>SARDEGNA</u>	Comunicato “SardegnaImpresa”	✚ A seguito dell’entrata in vigore della Legge regionale 17 giugno 2025, n. 18, la piattaforma SUAPE e la relativa modulistica edilizia sono state opportunamente aggiornate e integrate, al fine di consentire la corretta gestione delle nuove casistiche di intervento previste dal legislatore. ✚ Per utilizzare la modulistica aggiornata (disponibile nel portale SUAPE) e garantire la corretta presentazione e istruttoria delle pratiche edilizie è necessario creare nuove pratiche evitando la duplicazione di pratiche precedenti.	
SICILIA	<u>D.A. n. 123/GAB 14 maggio 2025</u> <u>D.A. n. 281/GAB del 30 settembre 2025</u>	D.A. n. 123/GAB 14 maggio 2025 ✚ I Comuni sono tenuti ad adottare i modelli unificati e standardizzati entro il 23 maggio 2025, adeguandoli, se necessario, ai regolamenti edilizi comunali che non risultino in contrasto con le disposizioni di legge. ✚ Se non diversamente previsto dalla legge, gli stessi Comuni provvederanno autonomamente ad aggiornare la modulistica in relazione alle modifiche legislative che dovessero intervenire in tema di semplificazione e trasparenza dei procedimenti, senza la necessità di dovere attendere la riadozione dei modelli da parte della Regione, la quale disporrà la revisione degli stessi in caso di modifiche sostanziali del quadro normativo.	D.A. n. 123/GAB 14 maggio 2025 <i>Approvati i moduli come modificati in conformità all’accordo tenendo conto delle specifiche normative regionali.</i> <i>Si ricorda che la Regione ha adottato anche il modulo CILA-opere interne.</i> D.A. n. 281/GAB del 30 settembre 2025 <i>Approvato, tenendo conto della specifica normativa regionale, il modulo della Segnalazione Certificata per l’Agibilità (S.C.A.) modificato in conformità alle determinazioni della Conferenza Unificata</i>

		D.A. n. 281/GAB del 30 settembre 2025  I Comuni sono tenuti ad adeguare la modulistica in uso entro il 30 ottobre 2025 adeguandola, se necessario, ai regolamenti edilizi comunali che non risultino in contrasto con le disposizioni di legge. Gli stessi Comuni provvederanno autonomamente ad aggiornare la modulistica in relazione alle modifiche legislative che dovessero intervenire in tema di semplificazione e trasparenza dei procedimenti, senza la necessità di dovere attendere la riadozione dei moduli da parte della Regione, la quale disporrà la revisione degli stessi in caso di modifiche sostanziali del quadro normativo.	<i>del 30 luglio 2025.</i>
--	--	---	-----------------------------------

LL.PP.2-26 - Whistleblowing: canali di segnalazione interni – Linee guida ANAC

Approvate dall'Anac, acquisito il parere del Garante della privacy, le linee guida in materia di Whistleblowing sui canali interni di segnalazione

Si trasmettono, per opportuna informativa, le linee guida dell'ANAC in materia di whistleblowing, approvate con la Delibera n. 478 del 26 novembre 2025, con le quali sono state fornite indicazioni sulle modalità di gestione dei canali interni di segnalazione, a completamento delle indicazioni già fornite sulla gestione dei canali esterni (vedasi notizia LLPP56-23 di ANCE FVG Informa n°12/2023).

Tali linee guida integrano quanto già contenuto nel DLgs n. 24/2023, al fine di garantire un'applicazione uniforme ed efficace della normativa, fornire un supporto operativo agli enti e rendere più efficace il sistema di tutele del whistleblowing.

In particolare, l'Autorità, nell'elaborazione delle stesse, ha tenuto conto degli esiti della consultazione pubblica, svoltasi lo scorso anno, e ha recepito diverse osservazioni di Confindustria, riportate nella guida operativa elaborata nell'ambito del gruppo di lavoro a cui ha preso parte anche l'Ance (vedasi notizia S84-23 di ANCE FVG Informa n°17/2023), in merito, ad esempio, alle modalità di effettuazione della segnalazione, alle fasi dell'attività di gestione, al ruolo delle organizzazioni sindacali e alla gestione del canale nei gruppi di imprese.

Come già indicato nelle precedenti Linee guida, di cui alla delibera n. 311/2023, è stato, in primo luogo, ribadito il ruolo riconosciuto dal legislatore al canale interno di segnalazione, incoraggiandone il ricorso in quanto “un'efficace prevenzione e un pronto accertamento delle violazioni passano attraverso l'acquisizione di informazioni pertinenti da parte di soggetti maggiormente vicini all'origine della violazione stessa”.

È stato, inoltre, ricordato che l'attivazione di tale canale [1] deve avvenire “sentite” le rappresentanze o organizzazioni sindacali (ossia quelle comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, alle rappresentanze sindacali aziendali ovvero alla rappresentanza sindacale unitaria (RSU) di cui all'art. 51 del DLgs n. 81/2015).

Sul punto l'Anac ha confermato che il coinvolgimento dei sindacati, in base alla formulazione “sentite”, ha un carattere meramente informativo.

Si tratta, infatti, di una interlocuzione preventiva, che consente agli enti di acquisire le eventuali osservazioni di parte sindacale sull'implementazione del canale interno e di definire, nell'atto organizzativo/MOG 231, le procedure per il ricevimento delle segnalazioni e per la loro gestione. Tale coinvolgimento – seppur interlocutorio – delle organizzazioni sindacali, andrà previsto anche laddove sia necessario apportare modifiche sostanziali/aggiornamenti all'atto organizzativo.

In caso di mancato coinvolgimento, la procedura sarà considerata non conforme e l'ente sarà sanzionabile ai sensi dell'art. 21 del DLgs n. 24/2023. Sul punto Confindustria, sentita per le vie brevi, ha informato che chiederà all'Anac chiarimenti.

L'Anac chiarisce che le modalità di interlocuzione con i rappresentanti sindacali, sono rimesse alla discrezionalità dei singoli Enti, fermo restando che l'informativa contenente i principali elementi che connotano il canale interno dovrà essere trasmessa prima della delibera di approvazione dell'atto organizzativo o dell'aggiornamento del MOG, per valutare le considerazioni eventualmente formulate dall'organizzazione sindacale, fermo restando che l'eventuale parere non ha natura vincolante.

Con riferimento poi alle modalità di effettuazione della segnalazione interna è stato ricordato che la stessa può essere effettuata sia in forma scritta che orale e il canale interno di segnalazione dovrà essere facilmente accessibile da parte di tutti gli aventi diritto.

Per quanto riguarda la forma scritta, è stata ribadita l'opportunità di scegliere piattaforme informatiche, in quanto consentono di adottare stringenti misure di sicurezza e assicurare un maggiore livello di protezione dei dati personali. È stato nuovamente sconsigliato, invece, il ricorso alla posta elettronica, in quanto considerata non adeguata a garantire la riservatezza dell'identità della persona segnalante (se non accompagnata da specifiche contromisure di mitigazione del rischio, da individuare nell'ambito della valutazione di impatto).

In merito, poi, alle segnalazioni orali, sono state ribadite le tre diverse modalità (attraverso linee telefoniche; attraverso sistemi di messaggistica vocale; su richiesta della persona segnalante con un incontro diretto) ed è stato ricordato che occorre prevedere una specifica modalità di tracciamento delle segnalazioni orali, soprattutto per garantire un effettivo e corretto procedimento (es. registrazione, previo consenso della persona segnalante).

Al riguardo, si ricorda che è a disposizione delle imprese associate, ad un prezzo scontato, la specifica sezione "segnalazioni" dell'applicativo informatico SQuadra Edilizia, che permette alle imprese associate di adempiere all'obbligo di istituzione del canale interno, in conformità con quanto disposto dal D.Lgs n. 24/2023 (vedasi notizia N41-23 di ANCE FVG Informa n°16/2023). Si informa altresì che tale canale è in linea con le indicazioni fornite dall'Anac, nell'ambito di tali Linee guida.

Nel documento sono state inoltre ricordate le ipotesi sanzionatorie, i requisiti del gestore del canale interno (imparzialità e indipendenza) e le ipotesi di cumulo degli incarichi (ad es. responsabile protezione dati - RPD e gestore canale whistleblowing).

È stato altresì ricordato che è necessario avviare specifiche attività di formazione e informazione, per garantire una gestione consapevole delle segnalazioni. Tale formazione periodica dovrà essere rivolta sia ai soggetti addetti al processo di gestione delle segnalazioni che al personale interno ed esterno all'ente.

Nella parte conclusiva delle Linee guida sono stati, infine, riportati i 3 seguenti approfondimenti:

- Approfondimento 1: Disciplina whistleblowing e il modello organizzativo 231;
- Approfondimento 2: Gruppi societari;
- Approfondimento 3: Gli Enti del terzo settore e il whistleblowing.

Per quanto non riportato nella presente, si rinvia al documento trasmesso, facendo riserva di fornire ulteriori indicazioni, anche alla luce di quanto sarà indicato da Confindustria nella nota di analisi di prossima definizione (cfr. Comunicazione di Confindustria).

[1] Tali canali, per i soggetti privati, sono previsti all'interno dei modelli di organizzazione e di gestione di cui all'art. 6, co.1, lett. a) del DLgs n. 231/2001

N7-26 - Nota di Confindustria sul testo del DL n. 159/2025 convertito in legge

Una nota di Confindustria approfondisce il testo del provvedimento recante misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e in materia di protezione civile, recentemente convertito in legge

Facendo seguito alle precedenti comunicazioni in materia, si segnala la nota allegata predisposta da Confindustria, dal titolo “Legge 29 dicembre 2025, n. 198 – Conversione del Decreto-legge 31 ottobre 2025, n. 159: Misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e in materia di protezione civile”.

Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro - Conversione in legge del DL 159/2025

dom 01/04/2026

Il Decreto-legge 31 ottobre 2025, n. 159, che introduce misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e in materia di protezione civile, è stato convertito in [legge 29 dicembre 2025, n. 198](#) e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 301 del 30 dicembre 2025. Nel medesimo numero della Gazzetta Ufficiale è pubblicato il [testo coordinato del decreto-legge con la legge di conversione](#).

Il testo finale del provvedimento, per effetto delle due questioni di fiducia apposte sia al Senato che alla Camera, è sostanzialmente analogo al decreto-legge convertito, eccezion fatta per l'articolo 14bis, che introduce un importante disposizione in tema di lavoro delle persone con disabilità, ampliando le opportunità di inclusione nel mondo del lavoro.

La norma non presenta gli elementi di grave criticità che hanno formato oggetto delle proposte di emendamento dell'opposizione (omicidio sul lavoro, procura nazionale, revisione del ruolo degli RSPP, riordino della disciplina degli ambienti confinati) né la discussa disposizione sulle scale (art. 113 D.Lgs 81/2008, visto che nel testo definitivo è stato ripristinato il riferimento alle scale di altezza superiore a 5).

Esso conserva, invece, alcune disposizioni positive (ad esempio, l'inserimento dei temi della violenza e delle molestie nei luoghi di lavoro tra le misure generali di tutela e non nella valutazione dei rischi) ma non supera alcune criticità presenti fin dall'origine (ad esempio, la limitazione delle ipotesi di concessione del bonus per andamento infortunistico, la scarsa chiarezza relativa alla sorveglianza sanitaria in caso di ragionevole dubbio di assunzione di sostanze).

Il ritiro di tutti gli emendamenti da parte della maggioranza (in connessione con il respingimento di quelli dell'opposizione) ha impedito l'introduzione di alcune specifiche iniziative di Confindustria volte a dare risposta ad una serie di problemi esistenti nella normativa (ad es., la mancata attuazione delle previsioni del D.Lgs 81/2008 in tema di supporto alle imprese da parte degli enti che si occupano di tutela della salute e sicurezza) o a nuove sfide (ad es., superamento dei limiti normativi al pieno uso di strumenti tecnologici per l'adempimento dell'obbligo di vigilanza, anche alla luce delle potenzialità dell'intelligenza artificiale).

Il provvedimento è entrato in vigore il 31 dicembre 2025.

In allegato la nota di approfondimento.



Fabio
Pontrandolfi



Legge 29 dicembre 2025, n. 198

Conversione del Decreto-legge 31 ottobre 2025, n. 159

Misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza
sul lavoro e in materia di protezione civile

Nota di Aggiornamento

Gennaio 2026

Abstract

Il Decreto-legge 31 ottobre 2025, n. 159, che introduce misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e in materia di protezione civile, è stato convertito in [legge 29 dicembre 2025, n. 198](#) e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 301 del 30 dicembre 2025. Nel medesimo numero della Gazzetta Ufficiale è pubblicato il [testo coordinato del decreto-legge con la legge di conversione](#).

Il testo finale del provvedimento, per effetto delle due questioni di fiducia apposte sia al Senato che alla Camera, è sostanzialmente analogo al decreto-legge convertito, eccezion fatta per l'articolo 14bis, che introduce un'importante disposizione in tema di lavoro delle persone con disabilità, ampliando le opportunità di inclusione nel mondo del lavoro.

La norma non presenta gli elementi di grave criticità che hanno formato oggetto delle proposte di emendamento dell'opposizione (omicidio sul lavoro, procura nazionale, revisione del ruolo degli RSPP, riordino della disciplina degli ambienti confinati) né la discussa disposizione sulle scale (art. 113 D.Lgs 81/2008, visto che nel testo definitivo è stato ripristinato il riferimento alle scale di altezza superiore a 5).

Esso conserva, invece, alcune disposizioni positive (ad esempio, l'inserimento dei temi della violenza e delle molestie nei luoghi di lavoro tra le misure generali di tutela e non nella valutazione dei rischi) ma non supera alcune criticità presenti fin dall'origine (ad esempio, la limitazione delle ipotesi di concessione del bonus per andamento infortunistico, la scarsa chiarezza relativa alla sorveglianza sanitaria in caso di ragionevole dubbio di assunzione di sostanze).

Il ritiro di tutti gli emendamenti da parte della maggioranza (in connessione con il respingimento di quelli dell'opposizione) ha impedito l'introduzione di alcune specifiche iniziative di Confindustria volte a dare risposta ad una serie di problemi esistenti nella normativa (ad es., la mancata attuazione delle previsioni del D.Lgs 81/2008 in tema di supporto alle imprese da parte degli enti che si occupano di tutela della salute e sicurezza) o a nuove sfide (ad es., superamento dei limiti normativi al pieno uso di strumenti tecnologici per l'adempimento dell'obbligo di vigilanza, anche alla luce delle potenzialità dell'intelligenza artificiale).

Il provvedimento è entrato in vigore il 31 dicembre 2025.

Sommario

Abstract	1
1. Premessa	3
2. Benefici economici alle imprese: incremento del bonus INAIL per andamento infortunistico	4
3. Termine per l'erogazione della formazione in materia di salute e sicurezza negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e nelle imprese turistico-ricettive	8
4. Interventi in materia di appalti e di vigilanza	8
5. Interventi di modifica al D.Lgs 81/2008	10
6. Promozione della cultura della sicurezza sul lavoro attraverso l'analisi dei near miss e libera consultazione delle norme UNI relative alla sicurezza sul lavoro	13
7. Sorveglianza sanitaria	13
8. Disposizioni per il rafforzamento delle politiche attive e della sicurezza sul lavoro nei confronti dei lavoratori più fragili.	13
9. Conclusione	15

1. Premessa

Facciamo seguito alla [nota del 25 novembre scorso](#) per segnalare che il Decreto-legge 31 ottobre 2025, n. 159, recante misure urgenti per la tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e in materia di protezione civile, è stato definitivamente convertito in legge n. 198/2025, dopo il previsto iter parlamentare (con apposizione della questione di fiducia sia al Senato che alla Camera), ed è **entrato in vigore il 31 dicembre 2025**.

I lavori parlamentari, in particolare al Senato, hanno evidenziato la proposizione di centinaia di emendamenti, sia da parte della maggioranza che della minoranza, tendenzialmente volti a riproporre i temi non introdotti nel decreto-legge.

Confindustria è quindi intervenuta per segnalare le numerose criticità, in particolare con riferimento ai noti temi dell'omicidio sul lavoro, della procura nazionale, della revisione delle funzioni del RSPP, delle profonde modifiche alla legislazione sugli ambienti confinati.

Un emendamento, in particolare, volto ad estendere obbligatoriamente alle imprese non edili che operano in cantiere l'erogazione della formazione tipica dell'edilizia (Moduli Integrati per Costruire in Sicurezza) al primo ingresso in cantiere, sarebbe stato particolarmente critico, per cui, d'intesa con ANCE, si è condivisa la riproposizione del medesimo emendamento nella forma volontaria e riconosciuta dall'Inail ai fini dello sconto per prevenzione. L'emendamento è stato poi del tutto ritirato dai proponenti.

Pochi sono gli emendamenti sopravvissuti al confronto parlamentare, in quanto sono stati ritirati pressoché tutti (quelli della maggioranza), respinti o ritirati (quelli dell'opposizione) e molti dichiarati inammissibili o convertiti in ordine del giorno.

Il presente commento integra e aggiorna, mantenendo la medesima struttura, le indicazioni presenti nella nota del 25 novembre, secondo le modifiche apportate nel testo di legge definitivo. In assenza di indicazioni, il testo è rimasto lo stesso o con correzioni meramente formali.

Va ricordato che, fino all'entrata in vigore della legge 198/2025 (il 31 dicembre 2025), era in vigore il decreto-legge 31 ottobre 2025, n. 159, in quanto le modifiche apportate dalla legge di conversione non hanno efficacia retroattiva ma valgono solamente dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

2. Benefici economici alle imprese: incremento del bonus INAIL per andamento infortunistico

L'articolo 1, in tema di oscillazione dei premi per andamento infortunistico, conferma integralmente, a decorrere dal 1 gennaio 2026, la previsione relativa all'autorizzazione dell'Inail alla revisione (esclusivamente con riferimento al *bonus*) delle aliquote di oscillazione (compresa la limitazione alle aziende che hanno sentenze definitive di condanna per violazioni gravi in materia di salute e sicurezza sul lavoro) e dei contributi in agricoltura.

Da ultimo, il Consiglio di indirizzo e vigilanza dell'Inail aveva invitato gli Organi di gestione dell'Istituto, sulla base dei ripetuti ed ingenti avanzi, a *“formulare proposte per la tempestiva adozione di provvedimenti volti ad assicurare il pareggio di bilancio, a partire e dal miglioramento delle prestazioni agli assicurati e dalla riduzione degli oneri a carico del sistema produttivo”*¹.

Già prima della pubblicazione del decreto-legge, quindi, l'Inail aveva emanato la delibera n. 146 del 21 luglio 2025 che, sulla base dell'avanzo economico del triennio 2022-2024², riteneva necessario aggiornare i parametri di oscillazione del tasso medio di tariffa per andamento infortunistico.

L'esplicita previsione di legge (che, in realtà, introduce una autorizzazione non strettamente necessaria sul piano giuridico) è quindi coerente con la delibera dell'Inail, che introduce un **incremento di 7 punti** di tutte le percentuali di oscillazione positive (*bonus*) per andamento infortunistico (art. 20 della Modalità di applicazione della tariffa Inail), legate alla dimensione aziendale (**N**) e all'andamento infortunistico aziendale migliore rispetto alla media del settore (indicatore sintetico di andamento del rischio **ISAR** inferiore a 0), come evidenziato nella nuova tabella che segue.

¹ Delibera CIV 30 dicembre 2024, n. 19

² E, quindi, legando opportunamente l'incremento del *bonus* esclusivamente all'avanzo economico, quindi a tariffa vigente e senza più fare riferimento alla copertura finanziaria delle minori entrate connesse al bonus mediante un caricamento sulla tariffa a carico delle imprese.

Lavoratori-anno del triennio (N)	Valori ISAR	Aliquota
N ≤ 50	-0,50 < ISAR < 0	-14%
	-0,75 < ISAR ≤ -0,50	-18%
	-0,90 < ISAR ≤ -0,75	-21%
	-1 < ISAR ≤ -0,90	-25%
	ISAR = -1	-28%
50 < N ≤ 100	-0,50 < ISAR < 0	-15%
	-0,75 < ISAR ≤ -0,50	-19%
	-0,90 < ISAR ≤ -0,75	-23%
	-1 < ISAR ≤ -0,90	-27%
	ISAR = -1	-31%
N > 100	-0,50 < ISAR < 0	-17%
	-0,75 < ISAR ≤ -0,50	-22%
	-0,90 < ISAR ≤ -0,75	-27%
	-1 < ISAR ≤ -0,90	-32%
	ISAR = -1	-37%

L'incremento del *bonus* (e non anche del *malus*) avrebbe il seguente impatto sul bilancio statale, per effetto della riduzione delle entrate per premi.

Previsione sul bilancio degli effetti delle nuove aliquote dell'oscillazione

Anni 2026-2035

(milioni di euro)

Anni	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Impatto misura sul bilancio	502,7	518,3	534,4	550,9	568,0	585,6	603,8	622,6	641,9	661,8

Per avere conferma, tuttavia, occorrerà verificare la portata del decreto ministeriale di recepimento (indicato nel comma 3 del medesimo articolo 1), ad oggi non ancora adottato dal Ministro del lavoro.

L'Inail ha ritenuto di applicare l'oscillazione già dal 2026 (con la comunicazione dei tassi oscillati entro il 31 dicembre 2025), nonostante oggettive problematiche di ordine giuridico

e finanziario (la mancata approvazione del bilancio di previsione per il 2026, il conseguente mancato recepimento nel documento finanziario delle previsioni della legge n. 198/2025 e la mancanza del prescritto decreto Ministeriale attuativo, in aggiunta alle osservazioni critiche del Collegio dei sindaci dell'Istituto) ed esterne, posto che gli aspetti relativi alla segnalazione delle sentenze definitive di condanna preclusive del beneficio sono rimessi ad un ulteriore decreto interministeriale, che però dovrà intervenire entro sessanta giorni dalla conversione in legge del decreto.

Lo strumento adottato è il riconoscimento del beneficio in via provvisoria, con riserva di ripetizione dei maggiori premi dovuti: in tal senso le [recenti indicazioni dell'Istituto assicuratore](#), confermate anche nelle [Istruzioni per l'autoliquidazione 2025/2026](#).

Il modello 20SM per il 2026³, con cui l'Inail comunica alle imprese (entro il 31 dicembre) gli elementi per il calcolo del tasso applicato, tiene espressamente conto della nuova oscillazione per andamento infortunistico, con esplicita riserva di recupero del maggior premio in caso di mancata adozione del decreto interministeriale previsto dall'articolo 1, comma 3, ovvero di diversa riformulazione da parte dello stesso decreto della proposta dell'Inail adottata con la deliberazione n. 146 del 21 luglio 2025 del Consiglio di amministrazione o nel caso in cui il soggetto assicurante abbia riportato negli ultimi due anni sentenze definitive di condanna per violazioni gravi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, secondo le modalità di attuazione che saranno stabilite con il decreto interministeriale previsto dall'articolo 1, comma 4, della legge n. 198/2025, da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto-legge.

Gli uffici di bilancio della Camera evidenziano dubbi (con necessità di chiarimenti da parte del Governo) in merito alla copertura finanziaria di questa previsione (ma, in realtà, di tutte quelle che introducono competenze aggiuntive per l'INAIL) sulla base dell'osservazione secondo cui *“il rispetto del vincolo di bilancio è verificato sulla dinamica della spesa netta dell'intero settore delle amministrazioni pubbliche e non sull'equilibrio del singolo ente”*⁴.

³ Il cui fac-simile è reperibile nel seguente collegamento internet Inail: <https://www.inail.it/content/dam/inail-hub-site/documenti/modulistica-assicurazione/2025/12/20SM%202026%20All%201%20Comunicazione%20tasso%20applicabile%202026.pdf>

⁴ *“La scelta di proiettare nei tendenziali di finanza pubblica le minori entrate strutturali derivanti dalle misure in esame, assorbendole nell'ambito delle disponibilità di bilancio dell'INAIL, andrebbe valutata anche dal punto di vista della sua compatibilità con il quadro delle regole imposte dalla nuova governance europea. Infatti, attraverso tale scelta sono stati incorporati nei tendenziali di finanza pubblica minori entrate che, derivando sostanzialmente da un nuovo assetto normativo - e non già dagli effetti prodotti dal quadro macroeconomico*

Secondo questa lettura, il fatto che l'Inail abbia avanzi ingenti economico-finanziari è irrilevante, dovendosi fare riferimento all'equilibrio complessivo delle amministrazioni pubbliche: l'eventuale deficit di altre amministrazioni troverebbe compensazione negli avanzi dell'Inail, così precludendo interventi a valere sulle risorse dell'Istituto non coperti da misure di finanziamento di pari valore⁵. In effetti, la Camera, nei Documenti parlamentari, attribuisce al provvedimento gli effetti di una minore entrata per il bilancio dello Stato (e non del solo Inail).

Se così fosse, i premi pagati dalle imprese in strutturale eccesso rispetto al fabbisogno dell'Inail si tradurrebbero inammissibilmente in una forma di finanziamento del deficit statale (assumendo, quindi, la veste giuridica e la funzione di una tassa) e non sarebbero il corrispettivo specifico della copertura assicurativa.

La normativa specifica (art. 39 DPR n. 1124/1965 e art. 1 D.Lgs 38/2000) prevede che *“le tariffe dei premi e dei contributi sono determinate in modo da comprendere l'onere finanziario previsto corrispondente agli infortuni del periodo di assicurazione”* e che *“ogni tariffa stabilisce, per ciascuna delle lavorazioni in essa comprese, il tasso di premio nella misura corrispondente al relativo rischio medio nazionale in modo da includere l'onere finanziario di cui al secondo comma dell'articolo 39 del testo unico”* ed impone una revisione triennale, escludendo, quindi, la legittimità di tariffe che eccedano strutturalmente tale onere, tanto da creare uno stabile ed ingente avanzo finanziario ed economico.

Il rispetto di queste previsioni dovrebbe portare ad escludere la presenza di avanzi continui e così ingenti.

In realtà, la normativa relativa ai limiti di spesa va letta, più coerentemente, considerando che i maggiori oneri posti in capo all'Inail, a valere sul bilancio dell'Istituto, non incidono negativamente sui saldi di finanza pubblica fino a che non generano indebitamento netto e

sulla legislazione vigente -, avrebbero potuto trovare la loro collocazione al di fuori degli andamenti tendenziali, anche al fine di valutare la necessità di assoggettarle ad apposita copertura finanziaria - nonostante le stesse risultino compensate dagli avanzi di gestione dell'Istituto - considerato che, in base alla nuova regola europea, il rispetto del vincolo di bilancio è verificato sulla dinamica della spesa netta dell'intero settore delle amministrazioni pubbliche e non sull'equilibrio del singolo ente”, in Dossier Camera, Verifica delle quantificazioni, pag. 8, reperibile nel sito internet <https://documenti.camera.it/leg19/dossier/Pdf/VQ2736.pdf>.

⁵ In effetti, normalmente le due oscillazioni previste dalle Modalità di applicazione della Tariffa (per prevenzione e per andamento infortunistico) sono finanziate attraverso un caricamento aggiuntivo rispetto al premio assicurativo. In questa occasione, invece, l'intervento normativo non prevede l'incremento del caricamento a copertura del maggior onere per l'Inail, cosicché la minore entrata per oscillazione incide sull'avanzo finanziario ed economico dell'Inail. Diversamente, sarebbe stato necessario rivedere le tariffe in aumento, a copertura della minore entrata per oscillazione, il che sarebbe stato veramente incoerente. Ciò dimostra anche l'incoerenza della logica del caricamento dell'oscillazione rispetto al premio Inail.

non richiedono coperture esterne (in coerenza con i vincoli imposti dalla stessa normativa: *“nell’ambito delle risorse disponibili nell’ambito del bilancio dell’INAIL”* e, in alcuni casi, *“senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica”*).

3. Termine per l’erogazione della formazione in materia di salute e sicurezza negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e nelle imprese turistico-ricettive

Con l'**articolo 1bis** la legge di conversione introduce una deroga al principio generale secondo il quale la formazione (in particolare, quella iniziale) deve essere erogata *in occasione* della costituzione del rapporto di lavoro o dell’inizio dell'utilizzazione, qualora si tratti di somministrazione di lavoro (art. 37, comma 4, D.Lgs 81/2008).

La deroga riguarda solamente due settori (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande come definiti dall’articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287) e imprese turistico-ricettive ed è adottata *“in considerazione del basso livello di rischio e delle peculiari modalità di erogazione del servizio”*. La deroga consiste nel fatto che la formazione deve concludersi entro trenta giorni dalla costituzione del rapporto di lavoro o dall’inizio dell’utilizzo (in caso di somministrazione di lavoro).

La novità riguarda due soli settori (ma allora lo stesso principio poteva affermarsi in tutti gli uffici o in altre realtà altrettanto a basso rischio), fermo restando che non è condivisibile esporre un lavoratore a rischi senza adeguata, previa, formazione.

4. Interventi in materia di appalti e di vigilanza

In tema di appalti, alcune modifiche all'**articolo 3** riguardano profili formali (in particolare, il coinvolgimento della Conferenza Stato-Regioni nel **comma 2 e nel comma 3**) e sanzionatori (l’estensione delle sanzioni previste dall’art. 55, comma 5, lett. i) del D.Lgs 81/2008 alle violazioni relative alla patente a crediti negli ulteriori settori che saranno individuati, nel **comma 2**).

Si ricorda che le modalità di attuazione del cd badge saranno individuate (art. 3, comma 3), **entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del**

decreto-legge⁶, con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sentito il Garante per la protezione dei dati personali e sentite le organizzazioni dei datori di lavoro e le organizzazioni sindacali dei lavoratori comparativamente più rappresentative.

Fino all'adozione di quel decreto ministeriale, quindi, permane l'obbligo di dotazione del badge già previsto dalla legislazione in vigore (art. 18, comma 1, lett. u) e art. 26, comma 8, del D.Lgs 81/2008).

Altre modifiche sono sostanziali, laddove (integrando l'articolo 27 del D.Lgs 81/2008) si estende la sanzione della decurtazione del punteggio sulla base della sola notifica del verbale di violazione (e non in presenza di una sentenza definitiva di condanna) oltre che all'ipotesi del lavoro non regolare anche alla fattispecie aggiuntiva del lavoro **non regolare svolto da personale straniero** (punto 24 dell'allegato Ibis del D.Lgs 81/2008). In tale punto, si riconduce la decurtazione del punteggio (5 punti) all'ipotesi di *"condotta sanzionata ai sensi dell'articolo 3, comma 3-quater, del decreto-legge 22 febbraio 2002, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2002, n. 73, in aggiunta, per ciascun lavoratore, alla condotta di cui al numero 21"*.

Si ricorda che il decreto-legge in conversione aveva modificato la tabella riportata all'allegato Ibis del D.Lgs 81/2008 accomunando sotto l'unica voce n. 21 (e rendendo coerente con la modifica la previsione del punto 24) le ipotesi di decurtazione previste dai punti 22 e 23 (relative ad ipotesi di lavoro nero, aggravate dalla durata dell'impiego non regolare, rispettivamente oltre 30 e oltre 60 giorni).

Va, poi, evidenziato, che la presenza di un verbale di accertamento del lavoro irregolare non è di per sé sufficiente a far scattare la decurtazione del punteggio in quanto la legge di conversione (chiarendo la lettura del decreto-legge, altrimenti incomprensibile) ha introdotto un'ulteriore condizione: si prevede, infatti, che il provvedimento di decurtazione del

⁶ In merito al decreto da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge riportato nel comma 2 dell'articolo 3, si precisa che ad oggi esso non risulta adottato e che non è relativo all'obbligo del nuovo badge ma al diverso tema della individuazione degli altri settori a rischio nei quali si applicherà il badge, oltre l'edilizia (e parallelo all'ulteriore e diverso decreto ministeriale, previsto dal nuovo comma 6 inserito all'art. 27 del D.Lgs 81/2008, che riguarda gli ulteriori ambiti a rischio più elevato nei quali si applica la cd patente a crediti). Per il nuovo badge, quindi, l'unico termine di riferimento per l'individuazione delle modalità di attuazione delle previsioni del comma 2 è quello di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge, termine dal quale decorre anche il nuovo obbligo. Ovviamente, sempre che il decreto venga adottato tempestivamente; diversamente, l'obbligo giuridico scatterà solamente dopo che sarà adottato il decreto stesso.

punteggio (adottato secondo quanto previsto dal comma 8 dell'art. 27 del D.Lgs 81/2008) possa essere adottato *“previa valutazione degli elementi oggettivi e soggettivi della fattispecie contenuti nei verbali”*.

5. Interventi di modifica al D.Lgs 81/2008

Per effetto del percorso emendativo in sede di conversione, l'**articolo 5** del DL introduce ulteriori modifiche alle disposizioni del D.Lgs 81/2008.

- **Articoli 5, 6 e 12.** A parte il rinvio ad un apposito decreto per regolare le modalità applicative del D.Lgs 81/2008 all'Agenzia nazionale per la cybersicurezza (considerate le competenze in materia di sicurezza nazionale nello spazio cibernetico), si prevede la partecipazione del Direttore dell'INL al Comitato di cui all'art. 5 del medesimo D.Lgs 81/2008 e la presenza di un rappresentante dell'INL sia nella Commissione consultiva permanente (art. 6) che nella Commissione interpellì (di cui all'art. 12).
- **Articolo 77.** Non è stata modificata la previsione relativa ai **DPI** (art. 77 D.Lgs 81/2008). Si prevede, infatti, che l'obbligo di mantenerli in efficienza si applica anche per specifici indumenti di lavoro che assumono la caratteristica di DPI, previa loro individuazione attraverso la valutazione dei rischi.

A questo proposito va rilevato che, secondo le disposizioni di legge, il datore di lavoro è tenuto a fornire ai lavoratori DPI conformi alle norme di cui al regolamento (UE) n. 2016/425 (art. 76, D.Lgs 81/2008). La valutazione dei rischi non serve, quindi, ad attribuire a determinati strumenti o indumenti la caratteristica di DPI, ma a identificare, in relazione ai rischi presenti in azienda, quali DPI, secondo le loro caratteristiche protettive, siano adeguati ai rischi. E, per questa individuazione, occorre fare rinvio alle norme tecniche UNI (art. 79, D.Lgs 81/2008). Quindi, i riferimenti al Regolamento e alle norme UNI precludono al datore di lavoro di attribuire a un qualsiasi indumento la qualifica di DPI, senza che questo sia tecnicamente qualificabile come tale. La previsione, quindi, non ha alcun effetto giuridico o tecnico, escludendosi in radice un obbligo di manutenzione per indumenti che non sono tecnicamente DPI. Si deve, al contrario, ritenere impropria una valutazione dei rischi che attribuisca ad uno strumento o ad un indumento una qualificazione come DPI senza che lo stesso ne abbia le caratteristiche tecniche fissate dal Regolamento o dalle conseguenti norme tecniche.

- **Articolo 113.** Il secondo comma viene ulteriormente modificato, anche in risposta alle forti osservazioni critiche espresse da Confindustria, in particolare ripristinando la previsione relativa all'altezza delle scale cui si applica la normativa, prevista dal previgente articolo 113 (ossia, 5 metri) .

Testo originario D.Lgs 81/2008	Testo del Decreto-legge 159/2025	Testo definitivo
2. Le scale a pioli di altezza superiore a m 5, fissate su pareti o incastellature verticali o aventi una inclinazione superiore a 75 gradi, devono essere provviste, a partire da m 2,50 dal pavimento o dai ripiani, di una solida gabbia metallica di protezione avente maglie o aperture di ampiezza tale da impedire la caduta accidentale della persona verso l'esterno. La parete della gabbia opposta al piano dei pioli non deve distare da questi più di cm 60. I pioli devono distare almeno 15 centimetri dalla parete alla quale sono applicati o alla quale la scala è fissata. Quando l'applicazione della gabbia alle scale costituisca intralcio all'esercizio o presenti notevoli difficoltà costruttive, devono essere adottate, in luogo della gabbia, altre misure di	2. Le scale verticali permanenti di altezza superiore a 2 metri, aventi una inclinazione superiore a 75 gradi, fissate ad un supporto e utilizzate come mezzo di accesso, devono essere provviste, in alternativa, in base alla valutazione del rischio, di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto di cui all'articolo 115 o di una gabbia di sicurezza. I pioli devono distare almeno 15 centimetri dalla parete alla quale sono applicati o alla quale la scala è fissata. Nel caso di adozione della gabbia di sicurezza la medesima deve essere dotata di maglie o aperture di ampiezza tale da impedire la caduta accidentale della persona verso l'esterno. La parete della gabbia opposta al piano dei pioli non deve distare da questi più di 60 centimetri.	2. Le scale verticali permanenti di altezza superiore a 5 metri, aventi una inclinazione superiore a 75 gradi, fissate ad un supporto e utilizzate come mezzo di accesso, devono essere provviste, in alternativa, in base alla valutazione del rischio, di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto di cui all'articolo 115 o di una gabbia di sicurezza. I pioli devono distare almeno 15 centimetri dalla parete alla quale sono applicati o alla quale la scala è fissata. Nel caso di adozione della gabbia di sicurezza la medesima deve essere dotata di maglie o aperture di ampiezza tale da impedire la caduta accidentale della persona verso l'esterno. La parete della gabbia opposta al piano dei pioli non deve distare da questi più di 60 centimetri. »

sicurezza atte ad evitare la caduta delle persone per un tratto superiore ad un metro.		
---	--	--

La versione definitiva della norma, quindi, riguarda esclusivamente le **scale di altezza superiore a 5 metri (non più 2), confermando la norma originaria.**

La versione finale della norma, al comma 1 bis dell'articolo 115 del D.Lgs 81/2008, introduce, poi, un periodo transitorio (fino al 1 febbraio 2026) per l'adeguamento delle scale installate prima del 31 ottobre 2025 alle nuove disposizioni contenute nel comma 2 dell'art. 113. Posto, tuttavia, che tali scale dovevano già essere costruite a norma, si pone il dubbio a quali eventuali modifiche si riferisca il termine di adeguamento.

La modifica più rilevante potrebbe risiedere nel fatto che, a fronte dell'originario, generico riferimento all'adozione di **"misure di sicurezza atte ad evitare la caduta delle persone per un tratto superiore ad un metro"**, adesso, come alternativa alla gabbia, si precisa che debba essere adottato un **"sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto di cui all'articolo 115"**. L'articolo 115 precisa oggi che l'alternativa alla gabbia sono, prioritariamente, un **"sistema di trattenuta"**, un sistema di **"posizionamento sul lavoro"** o un **"sistema di accesso e di posizionamento mediante funi"**. Il legislatore manifesta, quindi, un evidente sfavore per i **"sistemi di arresto caduta"** (in quanto, operando a caduta avvenuta, espongono comunque i lavoratori a dei rischi – ad es., da oscillazione - a differenza dei sistemi di trattenuta, che non espongono in radice il lavoratore al rischio di caduta).

Quindi, mentre in precedenza la norma (art. 115, comma) faceva genericamente riferimento a **"idonei sistemi di protezione idonei per l'uso specifico composti da diversi elementi ... conformi alle norme tecniche"**, elencati in via esemplificativa (assorbitori di energia, connettori, dispositivo di ancoraggio, cordini, dispositivi retrattili, guide o linee vita flessibili, guide o linee vita rigide, imbracature), ora viene mutuato il contenuto della norma tecnica **UNI 11158:2015**, che definisce i sistemi di protezione individuale delle cadute e fornisce i criteri per l'individuazione, selezione ed uso dei sistemi di trattenuta, di posizionamento sul lavoro, di arresto caduta e di salvataggio.

Ne consegue che, laddove, per le scale verticali permanenti esistenti, di altezza superiore a 5 metri, non sia stata adottata la gabbia di sicurezza ma una misura di protezione individuale (come espressamente consentito dal nuovo comma 2 dell'art. 113), occorrerà verificare se è stata data preferenza ad uno dei tre sistemi prioritari indicati dal secondo

comma dell'art. 115 del D.Lgs 81/2008, rispetto ai sistemi di arresto caduta, e adottare le eventuali necessarie modifiche.

6. Promozione della cultura della sicurezza sul lavoro attraverso l'analisi dei near miss e libera consultazione delle norme UNI relative alla sicurezza sul lavoro

Non vi sono modifiche sostanziali al decreto-legge se non la previsione che le linee guida richiamate dall'**articolo 15** sono adottate tenendo conto delle procedure per la gestione degli incidenti e la segnalazione dei mancati infortuni già elaborate dall'INAIL, anche in collaborazione con le organizzazioni dei datori di lavoro e le organizzazioni sindacali dei lavoratori comparativamente più rappresentative a livello nazionale e con i relativi organismi paritetici. Queste procedure restano ferme fino al loro eventuale aggiornamento o integrazione in coerenza con le medesime linee guida, anche al fine di evitare duplicazioni di adempimenti e di valorizzare i percorsi organizzativi già attuati.

7. Sorveglianza sanitaria

Non viene superato – nelle modifiche introdotte dall'art. 17 del decreto-legge all'articolo 41 del D.Lgs 81/2008 - il dubbio relativo al soggetto in capo al quale dovrebbe insorgere il ragionevole dubbio in merito all'assunzione di sostanze (se sia il datore di lavoro o il medico competente).

I documenti parlamentari di commento al decreto-legge confermano tale dubbio esprimendo l'auspicio che *“si valuti l'opportunità di meglio precisare le modalità e le condizioni inerenti allo svolgimento di tale visita, anche con particolare riguardo al "ragionevole motivo" che ne darebbe luogo”*.

8. Disposizioni per il rafforzamento delle politiche attive e della sicurezza sul lavoro nei confronti dei lavoratori più fragili.

Nel percorso emendativo, il Senato ha introdotto una disposizione (all'**articolo 14bis**) di notevole interesse per le imprese in tema di **collocamento delle persone con disabilità** (che modifica l'art. 12 bis della legge n. 68/1999).

L'articolo 12bis della legge 12 marzo 1999, n. 68 (Norme per il diritto al lavoro dei disabili) disciplina le Convenzioni di inserimento lavorativo tra le imprese obbligate ai sensi della

legge n. 68/1999 (soggetti conferenti) ed i soggetti (destinatari) indicati nel comma 4 (cooperative sociali, imprese sociali, datori di lavoro non obbligati ai sensi della l. n. 68/1999) attraverso le quali si facilita l'assunzione di persone disabili da parte dei soggetti destinatari ai quali i soggetti conferenti si impegnano ad affidare commesse di lavoro (così assolvendo parzialmente l'obbligo di assunzione).

Attualmente (**art. 12bis, comma 2**), la stipula della convenzione è ammessa esclusivamente a copertura dell'aliquota d'obbligo da parte del soggetto conferente e, in ogni caso, nei limiti del 10 per cento della quota di riserva di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), con arrotondamento all'unità più vicina.

Questa regolazione viene oggi modificata, anzitutto con riferimento alla percentuale della quota di riserva; dal **10%** si passa al **60%**, divenendo, così, più appetibile per i soggetti conferenti e più funzionale al rinvenimento di occasioni di lavoro per le persone con disabilità che presentano particolari caratteristiche e difficoltà di inserimento nel ciclo lavorativo ordinario.

In secondo luogo, si prevede che il soggetto destinatario (la cooperativa), al conferimento della commessa, assuma la persona disabile. La modifica introduce esplicitamente la possibilità che **il soggetto destinatario, per realizzare la commessa, possa “porre, in via temporanea, uno o più lavoratori a disposizione di altro soggetto”** nel rispetto dell'articolo 30 del D.Lgs 276/2003 (distacco). In tal caso, l'interesse del distaccante sorge automaticamente in relazione all'attuazione della convenzione.

In terzo luogo, viene **ampliato il novero dei soggetti destinatari**, tra i quali vengono ricompresi *“gli enti del Terzo settore, non commerciali di cui all'articolo 79, comma 5, del codice del Terzo settore, di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117; le società benefit di cui all'articolo 1, comma 376, della legge 28 dicembre 2015, n. 208”*.

L'intervento normativo riguarda anche le **convenzioni previste dall'art. 14 del D.Lgs. 276/2003** in base al quale i servizi per il collocamento obbligatorio stipulano su base territoriale delle Convenzioni quadro con le associazioni sindacali dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative a livello nazionale e con i soggetti destinatari (**tra i quali vengono annoverati oggi anche i richiamati enti del terzo settore e le società benefit**), validate da parte delle Regioni, e aventi ad oggetto il conferimento di commesse di lavoro alle cooperative ed imprese sociali medesime da parte delle imprese associate o aderenti, al fine di favorire l'inserimento lavorativo dei lavoratori svantaggiati e dei lavoratori con disabilità.

9. Conclusione

Molte disposizioni rinviano a decreti attuativi da adottarsi, sentite le parti sociali comparativamente più rappresentative, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge o dall'entrata in vigore della legge di conversione: daremo, ovviamente, tempestivamente notizia degli esiti dei confronti (ad oggi non avviati) e dei relativi decreti.

Così come è auspicabile l'adozione di circolari interpretative a chiarimento dei molti aspetti per i quali la norma non appare chiara e necessita di indicazioni esplicative, delle quali – se emanate – daremo tempestiva informativa.

N8-26 - Formedil, circolare n. 08/2026: Modifiche al Titolo IX del D. Lgs. n. 81/08 sull'amianto

Il Formedil trasmette una tabella illustrativa delle modifiche apportate al TU sicurezza in seguito all'emanazione del D.lgs. n. 213/2025

Si riproduce di seguito, per opportuna informativa, la circolare n. 08/2026 con la quale il Formedil rende disponibile la tabella di confronto tra il testo attuale del D.Lgs.81/08 e le modifiche apportate a seguito dell'emanazione del decreto legislativo 31 dicembre 2025, n. 213, recante “ Attuazione della direttiva (UE) 2023/2668 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 novembre 2023, che modifica la direttiva 2009/148/CE sulla protezione dei lavoratori contro i rischi connessi all'esposizione all'amianto durante il lavoro ” che entrerà in vigore a partire dal 24 gennaio 2026.

Il Formedil precisa che, a seguito delle modifiche apportate agli articoli del testo unico, i datori di lavoro dovranno garantire l'applicazione delle nuove misure, in particolare per quanto riguarda il valore limite di esposizione, il ricorso all'operatore qualificato e alla formazione.

Per quanto non espressamente ivi riportato, si rinvia alla circolare e al relativo allegato.



Roma, 19 gennaio 2026

Circ. n. 08/2026

Alla cortese attenzione della Presidenza di:

Enti Unificati
Scuole Edili
CPT

e, p.c. Ai Formedil Regionali

e, p.c. Ai componenti il CdA del Formedil

Oggetto: **Modifiche al Titolo IX del D.Lgs.81/08 sull'amianto**

A seguito dell'emanazione del decreto legislativo 31 dicembre 2025, n. 213, recante attuazione della direttiva (UE) 2023/2668 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 novembre 2023, che modifica la direttiva 2009/148/CE sulla protezione dei lavoratori contro i rischi connessi all'esposizione all'amianto durante il lavoro ed in previsione dell'entrata in vigore del provvedimento prevista a partire dal 24 gennaio 2026, Inviando in allegato la tabella di confronto tra il testo attuale del D.Lgs.81/08 e le modifiche apportate.

Ricordiamo che a seguito delle modifiche apportate agli articoli del testo unico, i datori di lavoro dovranno garantire, a partire da tale data, l'applicazione delle nuove misure, in particolare per quanto riguarda il valore limite di esposizione, il ricorso all'operatore qualificato e alla formazione.

Sperando di aver fatto cosa gradita, auguro a tutti buon lavoro.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE
Stefano Macale

ARTICOLI D. LGS. N. 81/2008 OGGETTO DI MODIFICHE DA PARTE DEL D. LGS. N. 231/2025	TESTO ANTE MODIFICA	TESTO MODIFICATO (IN GRASSETTO LE MODIFICHE)
Articolo 244 Registrazione dei tumori e degli effetti nocivi sulla funzione sessuale e sulla fertilità	3. Presso l'INAIL è costituito il registro nazionale dei casi di neoplasia di sospetta origine professionale e dei casi di effetti avversi per la salute da esposizione a sostanze tossiche per la riproduzione, con sezioni rispettivamente dedicate: a) ai casi di mesotelioma, sotto la denominazione di Registro nazionale dei mesoteliomi (ReNaM);	a) ai casi di cui all'allegato XLIII-ter dell'articolo 261 del presente decreto sotto la denominazione Neoplasie correlate all'amianto;
Articolo 246 Campo di applicazione	Fermo restando quanto previsto dalla legge 27 marzo 1992, n. 257, le norme del presente decreto si applicano a tutte le rimanenti attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzione, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate.	1. Fermo restando quanto previsto dalla legge 27 marzo 1992, n. 257, le norme del presente decreto si applicano a tutte le attività lavorative, ivi compresi i lavori di manutenzione, ristrutturazione e demolizione, la rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, lo smaltimento e il trattamento dei relativi rifiuti, nonché la bonifica delle aree interessate, l'attività estrattiva o di scavo in pietre verdi, la lotta antincendio o gestione delle emergenze in eventi naturali estremi, nelle quali vi è rischio per la salute dei lavoratori, che deriva o può derivare dall'esposizione all'amianto, durante il lavoro.
Articolo 247 Definizioni	1. Ai fini del presente capo il termine amianto designa i seguenti silicati fibrosi:	1. Ai fini del presente capo il termine amianto designa i seguenti silicati fibrosi, classificati

	a) l'actinolite d'amianto, n. CAS 77536-66-4; b) la grunerite d'amianto (amosite), n. CAS 12172-73-5; c) l'antofillite d'amianto, n. CAS 77536-67-5; d) il crisotilo, n. CAS 12001-29-5; e) la crocidolite, n. CAS 12001-28-4; f) la tremolite d'amianto, n. CAS 77536-68-6.	come sostanze cancerogene di categoria 1 A, a norma dell'allegato VI, parte 3, del regolamento (CE) n. 1272/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2008: a) l'actinolite d'amianto, n. CAS 77536-66-4; b) la grunerite d'amianto (amosite), n. CAS 12172-73-5; c) l'antofillite d'amianto, n. CAS 77536-67-5; d) il crisotilo, n. CAS 12001-29-5; e) la crocidolite, n. CAS 12001-28-4; f) la tremolite d'amianto, n. CAS 77536-68-6.
Articolo 248 Individuazione della presenza di amianto	1. Prima di intraprendere lavori di demolizione o di manutenzione, il datore di lavoro adotta, anche chiedendo informazioni ai proprietari dei locali, ogni misura necessaria volta ad individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto d'amianto.	1. Prima di intraprendere lavori di demolizione, di manutenzione o di ristrutturazione, il datore di lavoro adotta, anche chiedendo informazioni ai proprietari dei locali, ogni misura necessaria volta ad individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto d'amianto. Per gli edifici realizzati antecedentemente alla data dell'entrata in vigore della legge 27 marzo 1992, n. 257, il datore di lavoro provvede a chiedere informazioni ai proprietari dei locali, ad altri datori di lavoro e ottenendole da altre fonti, compresi i registri pertinenti. Se tali informazioni non sono disponibili, il datore di lavoro provvede all'esame della presenza di materiali contenenti amianto mediante un operatore qualificato conformemente alle leggi e alle prassi nazionali e acquisisce il risultato di tale esame prima dell'inizio dei lavori. Il datore

		di lavoro mette a disposizione di un altro datore di lavoro, su richiesta ed esclusivamente al fine di ottemperare all'obbligo di cui al presente comma, tutte le informazioni ottenute nell'ambito di tale esame.
Articolo 249 Valutazione del rischio	2. Nei casi di esposizioni sporadiche e di debole intensità e a condizione che risulti chiaramente dalla valutazione dei rischi di cui al comma 1 che il valore limite di esposizione all'amianto non è superato nell'aria dell'ambiente di lavoro, non si applicano gli articoli 250, 251, comma 1, 259 e 260, comma 1, nelle seguenti attività: a) brevi attività non continuative di manutenzione durante le quali il lavoro viene effettuato solo su materiali non friabili; b) rimozione senza deterioramento di materiali non degradati in cui le fibre di amianto sono fermamente legate ad una matrice; c) incapsulamento e confinamento di materiali contenenti amianto che si trovano in buono stato; d) sorveglianza e controllo dell'aria e prelievo dei campioni ai fini dell'individuazione della presenza di amianto in un determinato materiale.	1-bis. Per qualsiasi attività lavorativa che possa presentare un rischio di esposizione alla polvere proveniente dall'amianto o da materiali contenenti amianto, il datore di lavoro valuta i rischi in modo da stabilire la natura e il grado dell'esposizione dei lavoratori e dare priorità alla rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto rispetto ad altre forme di manutenzione e bonifica dell'amianto o dei materiali contenenti amianto. 2. Nei casi di esposizioni sporadiche e di debole intensità e a condizione che risulti chiaramente dalla valutazione dei rischi di cui al comma 1 che il valore limite di esposizione all'amianto non è superato nell'aria dell'ambiente di lavoro, non si applica l'articolo 250, nelle seguenti attività: a) brevi attività non continuative di manutenzione durante le quali il lavoro viene effettuato solo su materiali non friabili; b) rimozione senza deterioramento di materiali non degradati in cui le fibre di amianto sono fermamente legate ad una matrice; c) incapsulamento e confinamento di materiali contenenti amianto che si trovano in buono stato; d) sorveglianza e controllo dell'aria e

		prelievo dei campioni ai fini dell'individuazione della presenza di amianto in un determinato materiale.
Articolo 250 Notifica	1. Prima dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 246, il datore di lavoro presenta una notifica all'organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata in via telematica, anche per mezzo degli organismi paritetici o delle organizzazioni sindacali dei datori di lavoro. 2. La notifica di cui al comma 1 comprende almeno una descrizione sintetica dei seguenti elementi: a) ubicazione del cantiere; b) tipi e quantitativi di amianto manipolati; c) attività e procedimenti applicati; d) numero di lavoratori interessati; e) data di inizio dei lavori e relativa durata; f) misure adottate per limitare l'esposizione dei lavoratori all'amianto.	1. Prima dell'inizio dei lavori di manutenzione, ristrutturazione e demolizione, di rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, di smaltimento e di trattamento dei relativi rifiuti, nonché di bonifica delle aree interessate, dell'attività estrattiva o di scavo in pietre verdi, in cui i lavoratori sono o possono essere esposti alla polvere proveniente dall'amianto o da materiali contenenti amianto durante il lavoro, il datore di lavoro presenta una notifica all'organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata in via telematica, anche per mezzo degli organismi paritetici o delle organizzazioni sindacali dei datori di lavoro. 2. La notifica di cui al comma 1 comprende almeno una descrizione sintetica dei seguenti elementi: a) dell'ubicazione del cantiere e, se del caso, delle aree specifiche in cui devono essere effettuati i lavori; b) del tipo e dei quantitativi di amianto manipolati; c) delle attività e dei procedimenti applicati, anche per quanto riguarda la protezione e la decontaminazione dei lavoratori, lo smaltimento dei rifiuti e, se del caso, il ricambio di aria durante il lavoro in ambienti chiusi; d) del numero di lavoratori interessati, con un elenco dei lavoratori che possono essere assegnati al sito interessato, i certificati

		individuali di formazione dei lavoratori e la data dell'ultima visita medica periodica; e) della data di inizio dei lavori e della relativa durata; f) delle misure adottate per limitare l'esposizione dei lavoratori all'amianto unitamente all'elenco dei dispositivi da utilizzare. 2-bis. La documentazione di cui al comma 2, lettera d), deve essere conservata per un arco di tempo di quaranta anni.
Art. 251 Misure di prevenzione e protezione	1. In tutte le attività di cui all'articolo 246, la concentrazione nell'aria della polvere proveniente dall'amianto o dai materiali contenenti amianto nel luogo di lavoro deve essere ridotta al minimo e, in ogni caso, al di sotto del valore limite fissato nell'articolo 254, in particolare mediante le seguenti misure: a) il numero dei lavoratori esposti o che possono essere esposti alla polvere proveniente dall'amianto o da materiali contenenti amianto deve essere limitato al numero più basso possibile; b) i lavoratori esposti devono sempre utilizzare dispositivi di protezione individuale (DPI) delle vie respiratorie con fattore di protezione operativo adeguato alla concentrazione di amianto nell'aria. La protezione deve essere tale da garantire all'utilizzatore in ogni caso che la stima della concentrazione di amianto nell'aria filtrata, ottenuta dividendo la concentrazione misurata nell'aria ambiente per il fattore di protezione operativo, sia non superiore ad un decimo del valore limite indicato all'articolo 254;	1. In tutte le attività di cui all'articolo 246, la concentrazione nell'aria della polvere proveniente dall'amianto o dai materiali contenenti amianto nel luogo di lavoro deve essere ridotta al minimo e, comunque, al più basso valore tecnicamente possibile, al di sotto del valore limite fissato nell'articolo 254, in particolare mediante le seguenti misure: a) il numero dei lavoratori esposti o che possono essere esposti alla polvere proveniente dall'amianto o da materiali contenenti amianto è limitato al numero più basso possibile; b) ove l'attività lavorativa presenti un rischio di esposizione connessa alla manipolazione attiva dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, i lavoratori devono sempre utilizzare dispositivi di protezione individuale (DPI), inclusi quelli delle vie respiratorie con fattore di protezione operativo adeguato alla concentrazione di amianto nell'aria;

	c) l'utilizzo dei DPI deve essere intervallato da periodo di riposo adeguati all'impegno fisico richiesto dal lavoro, l'accesso alle aree di riposo deve essere preceduto da idonea decontaminazione di cui all'articolo 256, comma 4, lettera d); d) per la protezione dei lavoratori addetti alle lavorazioni previste dall'articolo 249, comma 3, si applica quanto previsto al comma 1, lettera b), del presente articolo; e) i processi lavorativi devono essere concepiti in modo tale da evitare di produrre polvere di amianto o, se ciò non è possibile, da evitare emissione di polvere di amianto nell'aria; f) tutti i locali e le attrezzature per il trattamento dell'amianto devono poter essere sottoposti a regolare pulizia e manutenzione; g) l'amianto o i materiali che rilasciano polvere di amianto o che contengono amianto devono essere stoccati e trasportati in appositi imballaggi chiusi; h) i rifiuti devono essere raccolti e rimossi dal luogo di lavoro il più presto possibile in appropriati imballaggi chiusi su cui sarà apposta un'etichettatura indicante che contengono amianto. Detti rifiuti devono essere successivamente trattati in conformità alla vigente normativa in materia di rifiuti pericolosi.	c) nei casi di cui alla lettera b), l'utilizzo dei DPI deve essere intervallato da periodi di riposo adeguati all'impegno fisico richiesto dal lavoro, l'accesso alle aree di riposo deve essere preceduto da idonea decontaminazione di cui all'articolo 256, comma 4, lettera d); d) per la protezione dei lavoratori addetti alle lavorazioni previste dall'articolo 249, comma 2, si applica quanto previsto al comma 1, lettera b), del presente articolo; e) nei casi di cui alla lettera b), i processi lavorativi devono essere concepiti in modo tale da evitare di produrre polvere di amianto o, se ciò non è possibile, da evitare emissione di polvere di amianto nell'aria adottando misure quali: 1) l'eliminazione della polvere di amianto; 2) l'aspirazione della polvere di amianto alla fonte; 3) l'abbattimento continuo delle fibre di amianto sospese in aria tramite l'uso di acqua nebulizzata e/o incapsulanti e-bis) i lavoratori sono sottoposti a un'adeguata procedura di decontaminazione; e-ter) per i lavori svolti in ambienti chiusi, è garantita un'adeguata protezione; f) nei casi di cui alla lettera b) tutti i locali e le attrezzature per il trattamento dell'amianto sono regolarmente sottoposti a un'efficace pulizia e manutenzione; g) l'amianto o i materiali che rilasciano polvere di amianto o che contengono amianto sono stoccati e trasportati in appositi imballaggi chiusi;
--	---	---

		h) i rifiuti di cui alla lettera g) sono raccolti e rimossi dal luogo di lavoro il più presto possibile in appropriati imballaggi chiusi su cui sarà apposta un'etichettatura indicante che contengono amianto. Detti rifiuti devono essere successivamente trattati in conformità alla vigente normativa in materia di rifiuti pericolosi. Per i rifiuti derivanti da attività estrattive o di scavo in pietre verdi si applica la normativa specifica di riferimento.
Articolo 252 Misure igieniche	1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 249, comma 2, per tutte le attività di cui all'articolo 246, il datore di lavoro adotta le misure appropriate affinché: a) i luoghi in cui si svolgono tali attività siano: 1) chiaramente delimitati e contrassegnati da appositi cartelli; 2) accessibili esclusivamente ai lavoratori che vi debbano accedere a motivo del loro lavoro o della loro funzione; 3) oggetto del divieto di fumare; b) siano predisposte aree speciali che consentano ai lavoratori di mangiare e bere senza rischio di contaminazione da polvere di amianto; c) siano messi a disposizione dei lavoratori adeguati indumenti di lavoro o adeguati dispositivi di protezione individuale; d) detti indumenti di lavoro o protettivi restino all'interno dell'impresa. Essi possono essere trasportati all'esterno solo per il lavaggio in lavanderie attrezzate per questo tipo di operazioni, in contenitori chiusi, qualora l'impresa stessa non vi provveda o in caso di utilizzazione di indumenti monouso per lo smaltimento secondo le vigenti disposizioni;	1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 249, comma 2, in tutte le attività lavorative nelle quali vi è rischio di esposizione connessa alla manipolazione attiva dell'amianto o dei materiali contenenti amianto il datore di lavoro adotta le misure appropriate affinché:

	e) gli indumenti di lavoro o protettivi siano riposti in un luogo separato da quello destinato agli abiti civili; f) i lavoratori possano disporre di impianti sanitari adeguati, provvisti di docce, in caso di operazioni in ambienti polverosi; g) l'equipaggiamento protettivo sia custodito in locali a tale scopo destinati e controllato e pulito dopo ogni utilizzazione: siano prese misure per riparare o sostituire l'equipaggiamento difettoso o deteriorato prima di ogni utilizzazione.	
Articolo 253 Controllo dell'esposizione	1. Al fine di garantire il rispetto del valore limite fissato all'articolo 254 e in funzione dei risultati della valutazione iniziale dei rischi, il datore di lavoro effettua periodicamente la misurazione della concentrazione di fibre di amianto nell'aria del luogo di lavoro tranne nei casi in cui ricorrano le condizioni previste dal comma 2 dell'articolo 249. I risultati delle misure sono riportati nel documento di valutazione dei rischi. 2. Il campionamento deve essere rappresentativo <i>della concentrazione nell'aria della polvere</i> proveniente dall'amianto o dai materiali contenenti amianto 3. I campionamenti sono effettuati previa consultazione dei lavoratori ovvero dei loro rappresentanti. 4. Il prelievo dei campioni deve essere effettuato da personale in possesso di idonee qualifiche nell'ambito del servizio di cui all'articolo 31. I campioni prelevati sono successivamente analizzati <i>da laboratori qualificati</i> ai sensi del decreto del Ministro	1. Al fine di garantire il rispetto del valore limite fissato all'articolo 254 e in funzione dei risultati della valutazione iniziale dei rischi, il datore di lavoro effettua a intervalli regolari durante specifiche fasi operative la misurazione della concentrazione di fibre di amianto nell'aria del luogo di lavoro tramite campionamento personale sul lavoratore ed eventualmente, ad integrazione, quello ambientale nell'aria confinata di lavoro. I risultati delle misure sono riportati nel documento di valutazione dei rischi. 2. I campionamenti sono rappresentativi della concentrazione nell'aria della polvere proveniente dall'amianto o dai materiali contenenti amianto durante l'attività lavorativa. 3. I campionamenti sono effettuati previa consultazione dei lavoratori ovvero dei loro rappresentanti. 4. Il prelievo dei campioni deve essere effettuato da personale in possesso di idonee qualifiche nell'ambito del servizio di cui all'articolo 31 e all'allegato V del decreto del Ministro della sanità del 14 maggio 1996,

	della sanità in data 14 maggio 1996, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 178 del 25 ottobre 1996. 5. La durata dei campionamenti deve essere tale da consentire di stabilire un'esposizione rappresentativa, per un periodo di riferimento di otto ore tramite misurazioni o calcoli ponderati nel tempo. 6. Il conteggio delle fibre di amianto è effettuato di preferenza tramite microscopia a contrasto di fase, applicando il metodo raccomandato dall'Organizzazione mondiale della sanità (OMS) nel 1997 o qualsiasi altro metodo che offra risultati	pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 251 del 25 ottobre 1996. I campioni prelevati sono successivamente analizzati da laboratori qualificati ai sensi del decreto del Ministro della sanità in data 14 maggio 1996, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 178 del 25 ottobre 1996. 5. La durata dei campionamenti è tale da consentire di stabilire un'esposizione rappresentativa, per un periodo di riferimento di otto ore tramite misurazioni o calcoli ponderati nel tempo. 6. Ai fini di quanto previsto dall'articolo 254, la misurazione delle fibre è effettuata tramite microscopia ottica in contrasto di fase fino al 20 dicembre 2029. Il conteggio delle fibre totali è effettuato applicando il metodo raccomandato dall'Organizzazione mondiale della sanità
Articolo 254 Valore limite	1. Il valore limite di esposizione per l'amianto è fissato a 0,1 fibre per centimetro cubo di aria, misurato come media ponderata nel tempo di riferimento di otto ore. I datori di lavoro provvedono affinché nessun lavoratore sia esposto a una concentrazione di amianto nell'aria superiore al valore limite. 2. Quando il valore limite fissato al comma 1 viene superato, il datore di lavoro individua le cause del superamento e adotta il più presto	1. Fino al 20 dicembre 2029, i datori di lavoro provvedono affinché nessun lavoratore sia esposto a una concentrazione di amianto in sospensione nell'aria superiore a 0,01 fibre per cm³, misurata in rapporto a una media ponderata nel tempo (TWA) di 8 ore. Dal 21 dicembre 2029, i datori di lavoro provvedono affinché nessun lavoratore sia esposto a una concentrazione di amianto in sospensione nell'aria superiore a 0,01 fibre per cm³, misurata in rapporto a una TWA di 8 ore, conformemente all'articolo 253 comma 6-bis. 2. Quando il valore limite viene superato, o se vi è motivo di ritenere che siano stati coinvolti nelle lavorazioni materiali

	possibile le misure appropriate per ovviare alla situazione. Il lavoro può proseguire nella zona interessata solo se vengono prese misure adeguate per la protezione dei lavoratori interessati. 5. Nell'ipotesi di cui al comma 4, il datore di lavoro, previa consultazione con i lavoratori o i loro rappresentanti, assicura i periodi di riposo necessari, in funzione dell'impegno fisico e delle condizioni climatiche.	contenenti amianto non identificati prima dei lavori, in modo tale da dare luogo alla produzione di polvere di amianto, i lavori cessano immediatamente. Il lavoro può proseguire nella zona interessata solo se vengono prese misure adeguate alla protezione dei lavoratori interessati. Quando il valore limite viene superato, sono individuate le cause di questo superamento e adottate quanto prima le misure appropriate per ovviare alla situazione. 5. Nell'ipotesi di cui al comma 4, il datore di lavoro, previa consultazione con i lavoratori o i loro rappresentanti, assicura i periodi di riposo regolari, in funzione dell'impegno fisico e delle condizioni climatiche.
Articolo 255 Operazioni lavorative particolari	1. Nel caso di determinate operazioni lavorative in cui, nonostante l'adozione di misure tecniche preventive per limitare la concentrazione di amianto nell'aria, è prevedibile che questa superi il valore limite di cui all'articolo 254, il datore di lavoro adotta adeguate misure per la protezione dei lavoratori addetti, ed in particolare: a) fornisce ai lavoratori un adeguato dispositivo di protezione delle vie respiratorie e altri dispositivi di protezione individuali tali da garantire le condizioni previste dall'articolo 251, comma 1, lettera b); b) provvede all'affissione di cartelli per segnalare che si prevede il superamento del valore limite di esposizione; c) adotta le misure necessarie per impedire la dispersione della polvere al di fuori dei locali o luoghi di lavoro;	c) adotta le misure necessarie per impedire la dispersione della polvere al di fuori dei locali o luoghi di lavoro; per i lavori effettuati in confinamento, l'area confinata è a tenuta

	d) consulta i lavoratori o i loro rappresentanti di cui all'articolo 46 sulle misure da adottare prima di procedere a tali attività	d'aria e ventilata mediante estrazione meccanica;
Articolo 256 Lavori di demolizione o rimozione dell'amianto	4. Il piano, in particolare, prevede e contiene informazioni sui seguenti punti: a) rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto prima dell'applicazione delle tecniche di demolizione, a meno che tale rimozione non possa costituire per i lavoratori un rischio maggiore di quello rappresentato dal fatto che l'amianto o i materiali contenenti amianto vengano lasciati sul posto; b) fornitura ai lavoratori di idonei dispositivi di protezione individuale; c) verifica dell'assenza di rischi dovuti all'esposizione all'amianto sul luogo di lavoro, al termine dei lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto; d) adeguate misure per la protezione e la decontaminazione del personale incaricato dei lavori; e) adeguate misure per la protezione dei terzi e per la raccolta e lo smaltimento dei materiali; f) adozione, nel caso in cui sia previsto il superamento dei valori limite di cui all'articolo 254, delle misure di cui all'articolo 255, adattandole alle particolari esigenze del lavoro specifico; g) natura dei lavori, data di inizio e loro durata presumibile; h) luogo ove i lavori verranno effettuati; i) tecniche lavorative adottate per la rimozione dell'amianto;	c) verifica, prima della ripresa di altre attività, dell'assenza di rischi dovuti all'esposizione, eventualmente anche attraverso la misurazione ambientale nel luogo confinato di lavoro all'amianto sul luogo di lavoro, al termine dei lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto;

	l) caratteristiche delle attrezzature o dispositivi che si intendono utilizzare per attuare quanto previsto dalle lettere d) ed e).	
Articolo 258 Formazione dei lavoratori	2. Il contenuto della formazione deve essere facilmente comprensibile per i lavoratori e deve consentire loro di acquisire le conoscenze e le competenze necessarie in materia di prevenzione e di sicurezza, in particolare per quanto riguarda: a) le proprietà dell'amianto e i suoi effetti sulla salute, incluso l'effetto sinergico del tabagismo; b) i tipi di prodotti o materiali che possono contenere amianto; c) le operazioni che possono comportare un'esposizione all'amianto e l'importanza dei controlli preventivi per ridurre al minimo tale esposizione; d) le procedure di lavoro sicure, i controlli e le attrezzature di protezione; e) la funzione, la scelta, la selezione, i limiti e la corretta utilizzazione dei dispositivi di protezione delle vie respiratorie; f) le procedure di emergenza; g) le procedure di decontaminazione; h) l'eliminazione dei rifiuti; i) la necessità della sorveglianza medica. 3. Possono essere addetti alla rimozione, smaltimento dell'amianto e alla bonifica delle aree interessate i lavoratori che abbiano frequentato i corsi di formazione professionale di cui all'articolo 10, comma 2, lettera h), della legge 27 marzo 1992, n. 257.	2. Il contenuto della formazione è facilmente comprensibile per i lavoratori e consente loro di acquisire le conoscenze e le competenze necessarie in materia di prevenzione e di sicurezza, in particolare per quanto riguarda: a) le proprietà dell'amianto e i suoi effetti sulla salute, incluso l'effetto sinergico del tabagismo; b) i tipi di prodotti o materiali che possono contenere amianto; c) le operazioni che possono comportare un'esposizione all'amianto e l'importanza dei controlli preventivi per ridurre al minimo tale esposizione; d) le procedure di lavoro sicure, i controlli e le attrezzature di protezione; e) la funzione, la scelta, la selezione, i limiti e la corretta utilizzazione dei dispositivi di protezione, con particolare attenzione ai dispositivi di protezione delle vie respiratorie; f) le procedure di emergenza; g) le procedure di decontaminazione; h) l'eliminazione dei rifiuti; i) la necessità della sorveglianza medica. 2-bis . La formazione è adattata il più possibile alle caratteristiche della mansione del lavoratore e ai compiti e metodi di lavoro specifici di tale professione. 3. Possono essere addetti alla rimozione, smaltimento dell'amianto e alla bonifica delle aree interessate i lavoratori che abbiano frequentato i corsi di formazione professionale

		di cui all'articolo 10, comma 2, lettera h), della legge 27 marzo 1992, n. 257. 3-bis . I lavoratori che effettuano lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto sono tenuti a ricevere, oltre alla formazione prevista ai sensi del comma 2, una formazione relativa all'uso di attrezzature tecnologiche e macchine per contenere l'emissione e la dispersione di fibre di amianto durante i processi lavorativi.
Articolo 259 Sorveglianza sanitaria	1. I lavoratori addetti alle opere di manutenzione, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate di cui all'articolo 246, prima di essere adibiti allo svolgimento dei suddetti lavori e periodicamente, almeno una volta ogni tre anni, o con periodicità fissata dal medico competente, sono sottoposti a sorveglianza sanitaria finalizzata anche a verificare la possibilità di indossare dispositivi di protezione respiratoria durante il lavoro. 2. I lavoratori che durante la loro attività sono stati iscritti anche una sola volta nel registro degli esposti di cui all'articolo 243, comma 1, sono sottoposti ad una visita medica all'atto della cessazione del rapporto di lavoro; in tale occasione il medico competente deve fornire al lavoratore le indicazioni relative alle prescrizioni mediche da osservare ed all'opportunità di sottoporsi a successivi accertamenti sanitari	1. I lavoratori addetti ad attività lavorative nelle quali vi è rischio di esposizione alla polvere proveniente dalla manipolazione attiva dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, prima di essere adibiti allo svolgimento dei suddetti lavori e, periodicamente, almeno una volta ogni tre anni, o con periodicità fissata dal medico competente, sono sottoposti a sorveglianza sanitaria finalizzata anche a verificare la possibilità di indossare dispositivi di protezione respiratoria durante il lavoro. 2. I lavoratori di cui al comma 1 sono sottoposti ad una visita medica all'atto della cessazione del rapporto di lavoro; in tale occasione il medico competente deve fornire al lavoratore le indicazioni relative alle prescrizioni mediche da osservare e all'opportunità di sottoporsi a successivi accertamenti sanitari.
Articolo 260 Registro di esposizione e cartelle sanitarie e di rischio	1. Il datore di lavoro, per i lavoratori di cui all'articolo 246, che nonostante le misure di contenimento della dispersione di fibre	1. Il datore di lavoro iscrive i lavoratori di cui all'articolo 259, nel registro di cui all'articolo

	nell'ambiente e l'uso di idonei DPI, nella valutazione dell'esposizione accerta che l'esposizione è stata superiore a quella prevista dall'articolo 251, comma 1, lettera b), e qualora si siano trovati nelle condizioni di cui all'articolo 240, li iscrive nel registro di cui all'articolo 243, comma 1, e ne invia copia agli organi di vigilanza ed all'ISPEL. L'iscrizione nel registro deve intendersi come temporanea dovendosi perseguire l'obiettivo della non permanente condizione di esposizione superiore a quanto indicato all'articolo 251, comma 1, lettera b). 2. Il datore di lavoro, su richiesta, fornisce agli organi di vigilanza e all'ISPEL copia dei documenti di cui al comma 1. 3. Il datore di lavoro, in caso di cessazione del rapporto di lavoro, trasmette all'ISPEL, per il tramite del medico competente, la cartella sanitaria e di rischio del lavoratore interessato, unitamente alle annotazioni individuali contenute nel registro di cui al comma 1. 4. L'ISPEL provvede a conservare i documenti di cui al comma 3 per un periodo di quaranta anni dalla cessazione dell'esposizione.	243, comma 1, e ne invia copia agli organi di vigilanza e all'INAIL. 2. Il datore di lavoro, su richiesta, fornisce agli organi di vigilanza e all'INAIL copia dei documenti di cui al comma 1. 3. Il datore di lavoro, in caso di cessazione del rapporto di lavoro, trasmette all'INAIL, per il tramite del medico competente, la cartella sanitaria e di rischio del lavoratore interessato, unitamente alle annotazioni individuali contenute nel registro di cui al comma 1. 4. L'INAIL provvede a conservare i documenti di cui al comma 3 per un periodo di quaranta anni dalla cessazione dell'esposizione.
Articolo 261 Mesoteliomi	1. Nei casi accertati di mesotelioma, trovano applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 244, comma 3.	1. In tutti i casi di malattia professionale correlati all'amianto con diagnosi medica di patologie di cui all'allegato XLIII -ter trovano applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 244, comma 3.
Articolo 262 Sanzioni per il datore di lavoro e il dirigente	1. Il datore di lavoro è punito: a) con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro per la	1. Il datore di lavoro è punito: a) con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro per la violazione degli articoli 223, commi 1, 2 e 3,

	violazione degli articoli 223, commi 1, 2 e 3, 236, commi 1, 2, 3, 4 e 5, e 249, commi 1 e 3; b) con l'arresto fino a sei mesi o con l'ammenda da 2.000 a 4.000 euro per la violazione dell'articolo 223, comma 6. 2. Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti: a) con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro per la violazione degli articoli 225, 226, 228, commi 1, 3, 4 e 5, 229, comma 7, 235, 237, 238, comma 1, 240, commi 1 e 2, 241, 242, commi 1, 2 e 5, lettera b), 248, comma 1, 250, commi 1 e 4, 251, 252, 253, comma 1, 254, 255, 256, commi 1, 2, 3 e 4, 257, 258, 259, commi 1, 2 e 3, e 260, comma 1; b) con l'arresto fino a sei mesi o con l'ammenda da 2.000 a 4.000 euro per la violazione degli articoli 227, commi 1, 2 e 3, 229, commi 1, 2, 3 e 5, 239, commi 1, 2 e 4, e 240, comma 3; c) con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 800 a 2.000 euro per la violazione degli articoli 250, commi 2 e 3, e 256, commi 5 e 7; d) con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.800 euro per la violazione degli articoli 243, commi 3, 4, 5, 6 e 8, 253, comma 3, e 260, commi 2 e 3.	236, commi 1, 2, 3, 4 e 5, e 249, commi 1, 1-bis e 3; b) con l'arresto fino a sei mesi o con l'ammenda da 2.000 a 4.000 euro per la violazione dell'articolo 223, comma 6. 2. Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti: a) con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro per la violazione degli articoli 225, 226, 228, commi 1, 3, 4 e 5, 229, comma 7, 235, 237, 238, comma 1, 240, commi 1 e 2, 241, 242, commi 1, 2 e 5, lettera b), 248, comma 1, 250, commi 1 e 4, 251, 252, 253, comma 1, 254, 255, 256, commi 1, 2, 3 e 4, 257, 258, 259, commi 1, 2 e 3, e 260, comma 1; b) con l'arresto fino a sei mesi o con l'ammenda da 2.000 a 4.000 euro per la violazione degli articoli 227, commi 1, 2 e 3, 229, commi 1, 2, 3 e 5, 239, commi 1, 2 e 4, e 240, comma 3; c) con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 800 a 2.000 euro per la violazione degli articoli 250, commi 2, 2-bis e 3, e 256, commi 5 e 7; d) con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.800 euro per la violazione degli articoli 243, commi 3, 4, 5, 6 e 8, 253, comma 3, e 260, commi 2 e 3.
		ALLEGATO XLIII-ter Malattia professionale correlate all'amianto con diagnosi medica di patologie In base alle conoscenze di cui si dispone attualmente, l'esposizione alle fibre libere di amianto può provocare almeno le seguenti affezioni:

		1) asbestosi; 2) mesotelioma; 3) cancro del polmone; 4) cancro gastrointestinale; 5) cancro della laringe; 6) cancro delle ovaie; 7) malattie pleuriche non maligne.
--	--	---

V1-26 - Nasce la Scuola di Sistema Ance: un nuovo percorso formativo per rafforzare competenze e leadership associativa

La Scuola di Sistema Ance propone corsi interattivi per imprenditori impegnati in ruoli associativi, con moduli personalizzati e classi ristrette. Obiettivo: sviluppare leadership, competenze strategiche e governance

Nell'ambito delle iniziative volte a rafforzare il ruolo, la qualità e l'efficacia della rappresentanza del Sistema Ance, nasce la Scuola di Sistema Ance, un percorso formativo dedicato agli imprenditori impegnati in ruoli associativi all'interno delle Associazioni Territoriali e Regionali Ance e degli Enti Bilaterali di settore.

Il corso ha l'obiettivo di:

- rafforzare capacità di leadership e governance associativa;
- consolidare competenze strategiche, comunicative e istituzionali;
- aumentare la consapevolezza del funzionamento del Sistema Ance e del ruolo della rappresentanza;
- accompagnare il ricambio delle cariche sociali, valorizzando competenze e responsabilità.

Il programma, organizzato in moduli teorico-pratici, adotta un approccio interattivo basato su lezioni frontali, con classi di circa 20 partecipanti, per favorire confronto e scambio di esperienze. È possibile integrare il percorso con moduli di approfondimento tematico su misura delle esigenze delle singole Associazioni o degli Organismi Regionali.

Vai alla brochure illustrativa, con dettagli su programma, metodologie didattiche, modalità di richiesta di attivazione del corso e alla policy organizzativa.

Per informazioni: scuoladisistema@ance.it Referente: Paola Nuccitelli – 06 84567370

La Scuola di Sistema Ance rappresenta una concreta opportunità di crescita per l'intero Sistema, sviluppando competenze strategiche e rafforzando la rappresentanza associativa.

V2-26 - Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2026

E' stato presentato l'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni 2026 curato dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi dell'Ance

Di seguito la versione integrale dell'Osservatorio Congiunturale, la Nota di sintesi e le slide di presentazione dell'Osservatorio

Gennaio 2026

A cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi

**L'Osservatorio congiunturale
sull'industria delle costruzioni** è curato
dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi
dell'Ance:

Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri,
Elena Colopardi, Assia Leoni, Francesco Manni,
Gaetano Gabriele Marini, Eleonora Riccardelli,
Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri per l'editing

Affarieconomici@Ance.it
www.ance.it

Roma, gennaio 2026

NOTA DI SINTESI.....	5
1. IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI DALLA CRESCITA ALL'ATTESA	21
PRECONSUNTIVI 2025	22
L'edilizia residenziale.....	28
Le costruzioni non residenziali private	29
Le costruzioni non residenziali pubbliche	29
PREVISIONI 2026	30
Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica	33
2. INVESTIMENTI CHE FANNO L'IMPRESA: LA NUOVA SOLIDITÀ DELLE COSTRUZIONI	37
STRUTTURA E DINAMICHE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	38
LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	42
3. LE COSTRUZIONI MERITANO CREDITO.....	47
4. ABITARE IL PAESE REALE: UNA NUOVA POLITICA PER LA CASA	51
LE COMPRAVENDITE	52
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA	55
LE MODERNE ESIGENZE DELL'ABITARE	55
LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO ALLA CASA	58
LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLA POPOLAZIONE	66
La mobilità universitaria.....	68
CHI ABBIAMO PERSO?	70
IL FUTURO DEMOGRAFICO	71
5. UN PNRR DOPO IL PNRR: METODO E RESPONSABILITÀ	75
GLI INVESTIMENTI PUBBLICI	76
I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE	84
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI.....	93
Il mercato degli appalti pubblici nel 2024: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento	98
6. PNRR: L'ANNO DELLA VERITÀ.....	101
LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	102
La Sesta Revisione del PNRR.....	113
LE IMPRESE DI COSTRUZIONI IMPEGNATE NEL PNRR: ANALISI DELL'OPERATIVITÀ E DELLE PERFORMANCE ECONOMICO-FINANZIARIE	116



Nota di sintesi

Nota di sintesi

Crescita moderata del Pil italiano; pesa l'elevata incertezza a livello globale

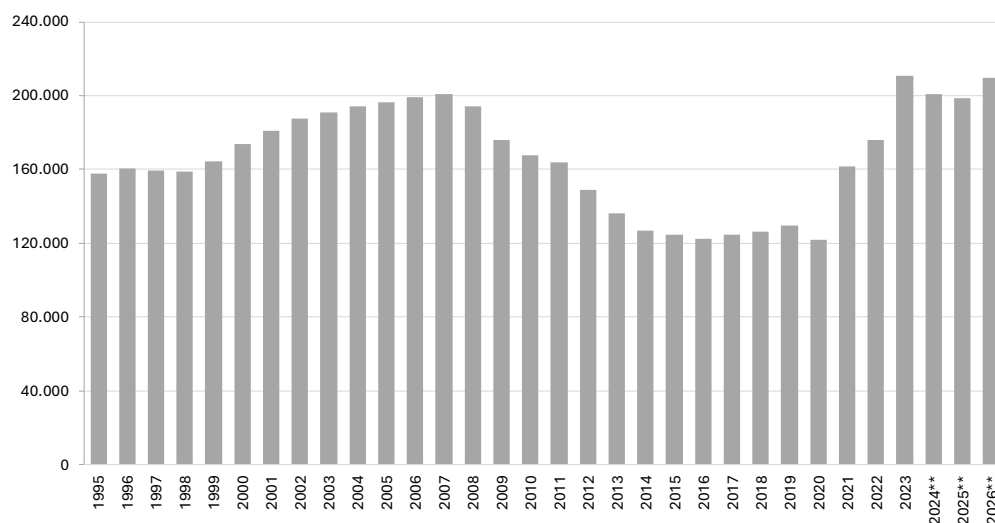
L'economia italiana, dopo la sostenuta espansione del triennio 2021-23, è ritornata su un sentiero di crescita moderato, simile al periodo pre-pandemico. L'attività economica, infatti, ha risentito principalmente della mancata ripresa dei consumi, non sufficientemente sostenuta da una adeguata ripresa del potere di acquisto delle famiglie e penalizzata dal proseguimento di un clima di incertezza che induce a posticipare le decisioni di spesa. Anche la domanda estera netta non ha fornito il suo importante contributo, a causa della stagnazione dei principali partner europei e, in particolare, della crisi dell'economia tedesca, che nel biennio 2024-2025 registra una crescita prossima allo zero. L'unica nota positiva proviene dagli investimenti, in accelerazione per la fase conclusiva del Recovery Plan. A ciò si aggiungano condizioni favorevoli di accesso al credito determinati da una politica monetaria più accomodante perseguita dalla BCE.

A tal proposito, le principali istituzioni nazionali ed internazionali indicano per l'Italia un modesto incremento del PIL di mezzo punto percentuale per il 2025 (Istat, OCSE), che salirà lievemente al +0,6%/+0,7% nel 2026 (Banca d'Italia, OCSE e Istat). Tuttavia, su tali previsioni pesano aspettative altamente incerte e mutabili. Il permanere delle tensioni geopolitiche derivanti dai conflitti in Ucraina e Medio-Oriente, le misure protezionistiche attuate dal governo statunitense, nonché gli ultimi avvenimenti in Venezuela e la "questione Groenlandia" costituiscono, infatti, fattori che potrebbero modificare in modo consistente lo scenario, anche di breve termine.

Le costruzioni si confermano centrali per lo sviluppo del Paese

Come anticipato, attualmente gli investimenti costituiscono l'unico sostegno per l'economia italiana. In particolare, quelli in **costruzioni si confermano uno dei principali pilastri della domanda interna, giungendo a rappresentare il 12% del Pil**. Un settore che si è reso protagonista nel passato triennio 2021-2023 di una espansione eccezionale che ha portato gli investimenti su livelli mai raggiunti nella serie storica (oltre 200 miliardi), contribuendo per circa un quarto alla crescita del Paese.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*
Valori costanti - Milioni di euro



*Al netto dei costi di trasferimento di proprietà

** Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

La spinta propulsiva operata dalle costruzioni non ha mancato di generare effetti positivi anche sui livelli occupazionali, con circa 350mila nuovi posti di lavoro creati nel settore, pari a quasi il 20% dell'aumento dei lavoratori nell'intero sistema economico nazionale avvenuto in questi anni.

I benefici di un settore delle costruzioni in salute non si limitano agli effetti economici diretti, come l'occupazione o la crescita degli investimenti. Il loro impatto si estende molto più in profondità, incidendo in modo concreto e quotidiano sulla vita delle persone. Un comparto delle costruzioni solido e dinamico diventa infatti un elemento determinante per la qualità dell'abitare, del muoversi e del lavorare.

Attraverso la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture moderne, efficienti e sicure – strade, ponti, scuole, ospedali, reti idriche ed energetiche – si creano le condizioni per servizi migliori e più accessibili, riducendo disuguaglianze territoriali e migliorando la competitività del Paese. Allo stesso tempo, la cura e la rigenerazione degli spazi urbani contribuiscono a rendere le città più vivibili, inclusive e sostenibili, favorendo relazioni sociali, sicurezza e benessere diffuso.

Edifici più efficienti dal punto di vista energetico, quartieri progettati con attenzione all'ambiente e alla mobilità, spazi pubblici pensati per le persone sono tutti risultati concreti di un settore delle costruzioni che funziona e innova. In questo senso, la salute del comparto diventa un vero fattore discriminante: non solo è cruciale per la crescita del Paese, ma contribuisce a offrire ai cittadini una migliore qualità della vita, oggi e nel futuro.

**Costruzioni, 2025
oltre le attese
formulate un anno
fa**

Per il 2025, la stima Ance degli investimenti in costruzioni è di una lieve flessione del -1,1% in termini reali su base annua, in netto miglioramento rispetto al dato rilasciato un anno fa (-7%). Su tale risultato incide una maggior accelerazione delle opere pubbliche legata ad una gestione degli interventi PNRR volta al raggiungimento della completa attuazione del programma, che è stata superiore alle aspettative. In particolare, tale dinamica è riconducibile all'elevata capacità operativa dei principali soggetti attuatori del Piano, soprattutto degli enti territoriali e delle Ferrovie dello Stato, che evidenziano un ulteriore incremento significativo degli investimenti, superiore al 10%, che segue le già ottime performance dell'anno precedente.

La stima per il 2025 si basa sull'andamento dei principali indicatori settoriali disponibili, riferiti in larga parte ai primi nove mesi dell'anno, e presenta una lettura più prudente rispetto a quella dei principali istituti di analisi, che continuano invece a indicare valori positivi per il settore delle costruzioni.

Tale scostamento suggerisce la necessità di attendere il consolidamento dei dati annuali, che, come già avvenuto in passato, potrebbe portare a una revisione delle stime per riflettere con maggiore precisione l'effettivo andamento degli investimenti.

L'esperienza dell'ultimo biennio è significativa: le revisioni operate dall'Istat a settembre 2025 hanno corretto al rialzo gli investimenti in costruzioni sia per il 2024, con un aumento di oltre 4,5 miliardi rispetto alle stime di sei mesi prima, sia per il 2023, il cui valore è stato rivisto per la terza volta, superando di oltre 35 miliardi il dato iniziale.

Nello stesso modo, si ritiene che vadano letti con cautela alcuni dati Istat sul settore riferiti al 2025, che evidenziano tendenze ancora positive. In particolare, gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della

proprietà) risultano in aumento del +3,8% nel confronto con i primi nove mesi del 2024; allo stesso modo l'indice relativo alla produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), registra una crescita tendenziale del +4,5% nei primi 11 mesi del 2025.

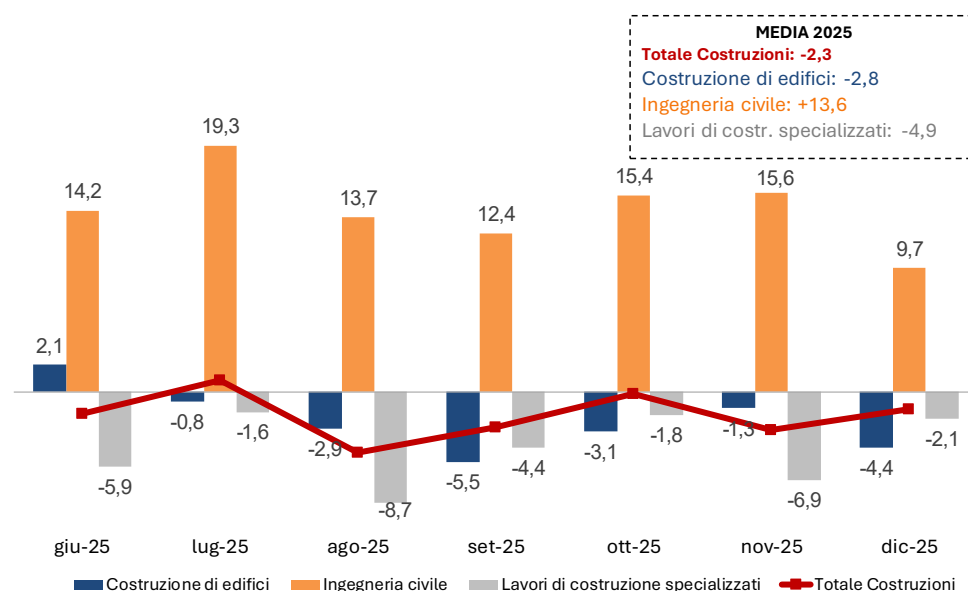
Anche in merito all'occupazione, si evidenziano segnali positivi. Il monitoraggio della Cncc su 113 Casse Edili/Edilcasse mostra, nei primi 9 mesi del 2025, un lieve incremento delle ore lavorate (+1,4% su base annua), in un contesto di andamenti mensili discontinui. Più marcata risulta la crescita dei lavoratori iscritti (+3% rispetto allo stesso periodo del 2024). Tali evidenze vanno lette considerando che i dati riguardano prevalentemente imprese più strutturate del settore, attualmente impegnate nella fase finale dei lavori legati al Piano europeo in scadenza, che contribuiscono a sostenere i livelli occupazionali.

Per una lettura più completa delle dinamiche in atto nel settore si ritiene opportuno considerare nell'analisi anche altri indicatori che segnalano un rallentamento dell'attività settoriale, come ad esempio i permessi di costruire che risultano in calo sia nel comparto residenziale sia in quello non residenziale, sebbene, le ultime indicazioni Istat riferite al terzo trimestre del 2025 mostrano un primo segnale positivo per entrambi (superfici concesse).

Un analogo ridimensionamento emerge dai dati sugli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico e dai "bonifici parlanti" relativi ai bonus ordinari. Anche il clima di fiducia delle imprese di costruzioni è in progressivo peggioramento, con valutazioni negative, da parte delle imprese, nella costruzione di edifici e nei lavori specializzati, a fronte di un giudizio che resta positivo per l'ingegneria civile, in linea con la sostenuta dinamica delle opere pubbliche.

GIUDIZI DELLE IMPRESE SUGLI ORDINI E SUI PIANI DI COSTRUZIONE

Saldi mensili per comparto - dati grezzi



Elaborazione Ance su dati ISTAT

I COMPARTI NEL 2025

La stima Ance per il 2025 è di una lieve flessione degli investimenti in costruzioni pari al -1,1%, un dato in sensibile miglioramento rispetto alle previsioni elaborate un anno prima. Questo risultato è sostenuto, in particolare, dalla dinamica particolarmente positiva delle opere pubbliche, che contribuiscono a contenere la riduzione complessiva del settore. Resta tuttavia un elemento di criticità la marcata contrazione degli investimenti in manutenzione straordinaria, che continua a esercitare un impatto negativo sull'evoluzione generale degli investimenti in costruzioni.

Nuova edilizia abitativa, in calo del -5,0% Crollo della riqualificazione abitativa: -18%

Nel 2025 gli investimenti in abitazioni registrano una contrazione del -15,6% in termini reali rispetto all'anno precedente. Il calo è dovuto soprattutto al progressivo ridimensionamento degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, che ha indebolito uno dei principali motori del settore. In particolare, viene meno il ruolo trainante della manutenzione straordinaria, che negli anni passati aveva assunto un peso rilevante sugli investimenti complessivi.

Anche **la nuova edilizia continua a mostrare segnali di difficoltà, con una flessione del -5,0% nel 2025.** L'andamento riflette il calo dei permessi di costruire, in diminuzione ormai da alcuni anni, con riduzioni significative nel 2023 e una ulteriore contrazione nel 2024.

Le difficoltà che oggi caratterizzano la nuova abitativa rientrano in un problema più ampio e di natura strutturale, dovuto soprattutto alla mancanza di una strategia organica e di lungo periodo sulle politiche per la casa. Senza una visione integrata e orientata al futuro, il rischio concreto è che l'emergenza abitativa si aggravi ulteriormente, con ricadute negative sia sulla coesione sociale sia sullo sviluppo economico del Paese.

Nel comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, gli investimenti segnano una riduzione del -18% in termini reali. A pesare è soprattutto il décalage delle aliquote previste per gli incentivi fiscali. Questi ultimi, negli anni successivi alla crisi del 2008, avevano sostenuto la manutenzione abitativa e contribuito a contenere una contrazione complessiva del settore delle costruzioni prossima al 40%.

Costruzioni non residenziali private: tengono i livelli produttivi (+0,5%) grazie alla manutenzione straordinaria

Secondo le stime Ance, nel 2025 il comparto delle costruzioni non residenziali private mostra una sostanziale stabilità dei livelli di investimento, con una lieve crescita del +0,5% in termini reali. Questo andamento riflette il ruolo ancora centrale della manutenzione straordinaria, che continua a sostenere l'attività complessiva, mentre le nuove iniziative evidenziano segnali di debolezza.

In particolare, gli interventi di recupero proseguono su un sentiero di crescita (+1%), in continuità con il buon risultato dell'anno precedente (+3,8%), grazie soprattutto al contributo dei settori retail, alberghiero e logistico, che si confermano più reattivi ai cambiamenti del mercato e alle nuove esigenze della domanda. Di segno opposto risulta invece l'andamento delle nuove costruzioni non residenziali, stimate in calo del -1,5%, in linea con il perdurare della flessione dei permessi di costruire (volumi concessi), osservata dal 2023.

PNRR spinge le opere pubbliche: nel 2025 investimenti ancora in forte crescita (+21%)

Nel 2025 gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche continuano a crescere: le stime Ance, infatti, indicano un ulteriore incremento del +21% rispetto al 2024, confermando il ruolo decisivo del PNRR nel rilancio degli investimenti pubblici e nel rafforzamento del sistema infrastrutturale del Paese. Nella fase conclusiva del Piano europeo diventa quindi essenziale un impegno condiviso per il pieno raggiungimento degli obiettivi.

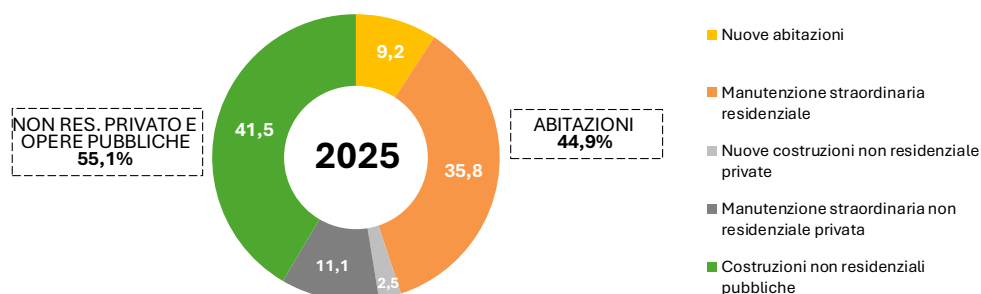
Nel complesso, il bilancio del PNRR appare positivo, pur in presenza di alcune criticità e ritardi nell'attuazione. Il Piano ha infatti avviato un processo virtuoso, introducendo innovazioni rilevanti nella programmazione, nella governance e nelle modalità di realizzazione degli investimenti pubblici, con effetti strutturali destinati a produrre benefici anche oltre la sua conclusione.

In questo quadro, il settore delle costruzioni si conferma uno dei principali motori del Piano: oltre il 52% della spesa complessivamente sostenuta fino alla fine di agosto è riconducibile a investimenti che coinvolgono direttamente il comparto. Le imprese di costruzioni hanno dimostrato capacità di risposta, affidabilità e competenza, contribuendo in modo determinante alla tenuta del settore e al sostegno dell'economia e dell'occupazione, in una fase caratterizzata dal ridimensionamento degli investimenti privati e da un contesto macroeconomico complesso.

La spesa per gli investimenti PNRR che interessano il settore delle costruzioni ha raggiunto livelli elevati ed è concentrata in larga misura sulle infrastrutture ferroviarie e sulle opere diffuse sul territorio di competenza degli enti locali. Il Piano ha continuato a sostenere la crescita degli investimenti a livello locale, come evidenziato dall'andamento della spesa in conto capitale dei comuni, che prosegue il percorso di aumento avviato nel 2017 e supera anche i livelli eccezionali registrati nel 2023, legati alla chiusura della programmazione dei fondi strutturali europei. Anche nel 2025 i dati segnalano un ulteriore incremento del +15% su base annua.

Un impulso significativo è arrivato inoltre dagli investimenti sulla rete ferroviaria: RFI, il principale soggetto attuatore, ha registrato nel 2024 un aumento degli investimenti del +16%, con livelli più che raddoppiati rispetto al periodo pre-PNRR. Anche Anas, pur risultando sostanzialmente esclusa dal Piano europeo, evidenzia livelli di investimento superiori rispetto all'anno precedente, sia per le nuove opere sia per la manutenzione straordinaria.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* PER COMPARTO - Composizione %



* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Fonte: Ance

Il settore torna positivo nel 2026

Le previsioni Ance per il 2026, pur muovendosi all'interno di uno scenario geopolitico internazionale complesso e instabile, tornano complessivamente in terri-

torio positivo dopo il ridimensionamento, comunque su livelli ancora elevati, registrato nel biennio precedente. È infatti atteso un **aumento degli investimenti in costruzioni del +5,6% su base annua**, risultato **trainato in larga parte dal comparto delle opere pubbliche**, che beneficia dell'accelerazione legata alla fase finale degli interventi del PNRR. In questo ambito, l'Ance stima un'ulteriore crescita del +12% rispetto all'anno precedente.

Accanto alla dinamica positiva delle opere pubbliche, per il 2026 è previsto anche un rimbalzo degli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), dopo la forte contrazione degli ultimi due anni. A sostenere questa ripresa contribuiscono sia la proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), sia una maggiore attenzione ormai consolidata delle famiglie ai temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità, anche come strumento di contenimento delle spese legate all'abitazione.

Restano invece deboli gli altri comparti del settore, quali gli investimenti in nuove abitazioni (-4,5%) e quelli del non residenziale nuovo (-3%), penalizzati dalla diminuzione dei permessi di costruire, nonostante si riscontri un primo segno positivo nel terzo trimestre 2025 delle superficie concesse, rispettivamente pari a +5,7% per il residenziale e a +11,1% per il non residenziale. Per quest'ultimo, sulla previsione negativa, pesa anche un quadro di elevata incertezza che rischia di incidere ulteriormente sui livelli produttivi di un comparto fortemente dipendente dall'andamento economico generale. Infine, dopo l'espansione del biennio precedente, il 2026 segna una prima frenata anche per la manutenzione straordinaria non residenziale (-0,8%).

La prossima scadenza del PNRR rende indispensabile una forte accelerazione per conseguire tutti gli obiettivi previsti dal Piano. In questo senso, un contributo rilevante è arrivato dall'ultima revisione del PNRR, recentemente approvata dalla Commissione europea, che ha sfruttato al massimo i margini di flessibilità concessi dall'Unione. Le modifiche introdotte mirano a evitare il rischio di perdita delle risorse, prevedendo anche la possibilità di utilizzare parte dei fondi oltre il 2026 attraverso strumenti finanziari dedicati e il coinvolgimento di capitali privati. Tali risorse saranno indirizzate verso investimenti strategici, in particolare nel settore idrico e nella realizzazione di alloggi per studenti.

ABITARE IL PAESE REALE: UNA NUOVA POLITICA PER LA CASA

Segnali incoraggianti dal mercato immobiliare ma l'accesso alla casa è ancora difficile

Il mercato immobiliare residenziale sta vivendo un momento di forte vivacità. Le compravendite di abitazioni, nei primi nove mesi del 2025, sono cresciute in modo significativo del +9,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La spinta maggiore è arrivata ad inizio anno, quando le transazioni hanno chiuso il bilancio del primo trimestre con un +11,2%, ma è continuata anche nei due trimestri successivi, mantenendosi stabile intorno a un solido +8%. Per l'intero 2025, Nomisma stima 760mila abitazioni compravendute, in crescita di circa il 6% sui livelli già elevati dell'anno precedente. La ripresa in atto nel mercato immobiliare, avviatasi gradualmente dalla primavera del 2024, è stata favorita certamente dalla politica monetaria espansiva della Banca Centrale Europea: le decisioni adottate, infatti, hanno prodotto effetti positivi nel tempo, migliorando l'accesso al credito. Non a caso, la percentuale di acquisti immobiliari finanziati con un mutuo ha superato il 46% nei primi nove mesi del 2025, in netto aumento rispetto al 41% registrato nello stesso periodo del 2024.

In questo contesto, la domanda abitativa rimane sostenuta, con oltre 2,4 milioni

di famiglie italiane, secondo l'Istat, che desiderano cambiare casa. A questo proposito, gli ultimi anni hanno visto emergere una nuova domanda abitativa, stimolata dai profondi mutamenti demografici e sociali, per la quale l'abitazione viene valutata non solo per la risposta a necessità quotidiane ma anche sociali. Inoltre, un'attenzione crescente viene data anche al contesto in cui l'abitazione è inserita; fondamentale, infatti, la presenza di servizi di prossimità e la facilità di collegamento con i principali poli della città. In tal senso, se la principale criticità evidenziata dalle famiglie italiane (6 nuclei su 10, indagine multiscopo Istat) all'interno della propria abitazione è quasi esclusivamente legata al costo del suo mantenimento, rivolgendo l'attenzione all'ambiente esterno le problematiche diventano numerose: oltre il 30% dei nuclei intervistati riscontra scarsi collegamenti col trasporto pubblico e un'inadeguata pulizia delle strade; una percentuale che sale al 40% relativamente all'inquinamento atmosferico.

Tali evidenze impongono **un vasto processo di rigenerazione urbana**, in grado di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. Si tratta non solo di recuperare aree degradate, ma di trasformare tutto il contesto urbano per migliorare la qualità della vita, favorire lo sviluppo economico e affrontare le sfide sociali e ambientali. La città del futuro si rinnova dall'interno, riconvertendo spazi ed edifici dismessi secondo criteri di edilizia sostenibile, riducendo il consumo di suolo e sfruttando le tecnologie digitali. In questo contesto, il cambiamento climatico richiede progetti orientati sia alla mitigazione, riducendo le emissioni, sia all'adattamento, rendendo le città più resilienti dando più spazio al verde negli edifici e negli spazi pubblici contro le ondate di calore, nonché con infrastrutture idriche e superfici permeabili per la gestione delle piogge intense.

Un altro tema strategico, tra le priorità non solo italiane ma anche europee, è certamente quello dell'“**accesso alla casa**”, che risulta proibitivo per una quota sempre più rilevante di persone. Nel nostro paese, il progressivo disimpegno dello Stato nell'ambito dell'edilizia popolare e di quella sociale, accanto alla dismissione del patrimonio abitativo degli enti previdenziali/assicurativi hanno creato una tensione abitativa che diventa sempre più forte, soprattutto nei grandi centri urbani. Inoltre, tale disagio non riguarda solo le famiglie più povere, ma anche **i nuclei il cui reddito, pur eccedendo i limiti per l'accesso agli alloggi popolari, risulta insufficiente per soddisfare le richieste economiche del mercato libero (c.d. fascia grigia)**. I risultati dell'indice di accessibilità per l'acquisto di un'abitazione sviluppato dall'Ance restituiscono un quadro decisamente preoccupante, soprattutto nella grande città.

Lo sforzo economico è infatti insostenibile non solo per le famiglie più povere (primo quintile di reddito), per le quali si riscontrano valori dell'indice che superano l'80% nel caso di Milano e sfiorano il 70% a Bologna, ma anche per le famiglie ricadenti nella fascia grigia, soprattutto nei capoluoghi metropolitani e poli attrattivi nel nord del Paese. **Spicca il dato di Bolzano, dove l'esborso economico per pagare la rata del mutuo raggiunge il 67,2% del reddito; il dato scende - solo di poco - a Milano (58,9%) e Bologna (48,1%). Anche Firenze (43,9%), Roma (42,3%) e Napoli (40%) evidenziano tensioni marcate.**

Passando al mercato dell'affitto, potenziale alternativa per i soggetti che non possono permettersi l'acquisto di un'abitazione, emergono criticità significative. **Anche senza considerare le famiglie più povere, dove l'indice di accessibilità alla locazione mostra come a Firenze occorra l'80% del reddito per pagare il canone di locazione – la situazione appare critica anche per le famiglie ri-**

cadenti nel secondo quintile, soprattutto nelle grandi città - con valori prossimi al 50% a Firenze, Roma e Milano - e nei comuni a forte vocazione turistica sui quali incide anche il fenomeno degli affitti brevi, che aggrava una già forte tensione abitativa.

L'accessibilità alla casa rappresenta una criticità molto rilevante, che si estende anche a molti altri paesi europei. Per affrontare questa emergenza, il 16 dicembre 2025 la Commissione Europea ha pubblicato lo *European Affordable Housing Plan*, un piano che definisce le linee guida economico-finanziarie per garantire una casa accessibile e conforme agli standard di sostenibilità ambientale. Il piano si basa su quattro pilastri di intervento – 1) aumento dell'offerta abitativa; 2) mobilitazione degli investimenti pubblici e privati; 3) semplificazione delle norme; 4) protezione dei gruppi più vulnerabili – ma i pacchetti normativi e gli strumenti finanziari per attuarlo necessitano ancora di una chiara definizione in capo alla stessa Commissione. **L'azione sempre più centrale dell'Unione Europea però deve essere necessariamente affiancata da un piano nazionale di *housing* sociale che ampli l'offerta abitativa e che sia in grado di sostenere investimenti in abitazioni di qualità, sostenibili ed economicamente accessibili. La misura, affinché possa produrre i risultati sperati, deve assicurare risorse stabili nel tempo e favorire il coinvolgimento degli investitori, prevedendo incentivi di natura finanziaria e agevolazioni normative che possano ridurre i costi sostenuti dalle imprese nella realizzazione delle abitazioni.**

Le prime risposte del Governo

Il decisore pubblico ha compreso l'importanza di intervenire in tale ambito. Lo dimostra la scelta di destinare parte delle risorse dell'ultima legge di bilancio al **rafforzamento del Piano Casa Italia**, incrementando il Fondo per il contrasto al disagio abitativo di 310 milioni nel triennio 2026-2028, che vanno a sommarsi ai 660 milioni già disponibili.

Nella stessa direzione va la decisione di mettere a sistema anche le risorse riprogrammate nell'ambito della revisione di medio termine dei fondi strutturali europei 2021-2027. Sulla base dell'Accordo Stato-Regioni del 29 dicembre 2025, i programmi regionali destineranno, infatti, all'emergenza abitativa più di un miliardo di euro aggiuntivi ai quali si sommano ulteriori 460 milioni riprogrammati nell'ambito dei Programmi Nazionali.

Si tratta di risorse importanti che insieme a quelle che erano già destinate alla casa dai programmi regionali e nazionali e dagli Accordi per la Coesione potranno offrire risposte concrete all'emergenza.

Alla casa, infine, sono state indirizzate parte delle risorse del Fondo Sociale per il Clima, lo strumento dell'Unione Europea istituito con l'obiettivo di attenuare gli impatti sociali della transizione energetica e climatica, che destina 3,2 miliardi di euro alla riqualificazione energetica degli edifici di proprietà pubblica (ERP).

Complessivamente i fondi disponibili per sostenere l'avvio di un piano pluriennale nazionale ammontano a circa 7 miliardi nel periodo 2026-2032, più del triplo di quanto disponibile solo un anno fa.

CASA ACCESSIBILE: I FONDI PER UN PIANO NAZIONALE PLURIENNALE



Elaborazione Ance su dati pubblici

La manovra, inoltre, interviene sulla *governance* del Piano Casa Italia prevedendo un maggiore coordinamento istituzionale, sotto la guida della Presidenza del Consiglio dei ministri. Si tratta di un primo passo rilevante per superare la frammentazione delle competenze che da tempo caratterizza la gestione delle politiche e dei programmi per la casa.

Il problema dell'*housing* non riguarda solo la disponibilità di case, ma è il segnale di una difficoltà più ampia nel rispondere ai bisogni delle persone e alla funzione sociale dell'abitare. La carenza di soluzioni abitative accessibili incide direttamente sulle scelte di vita ad esempio delle giovani coppie, rendendo più difficile la formazione di nuove famiglie. Per questo, prendersi cura dei bisogni abitativi delle famiglie significa costruire le basi di un Paese che investe davvero nel proprio futuro.

Demografia in transizione: l'Italia che si sposta, invecchia e si riduce

Il quadro demografico italiano continua, infatti, a essere caratterizzato da un persistente calo della popolazione e da forti squilibri territoriali. Al 31 dicembre 2024, la popolazione residente è pari a 58,9 milioni di persone, in diminuzione di circa 37mila unità rispetto all'anno precedente. Il declino demografico, ininterrotto dal 2014, è determinato da una dinamica naturale fortemente negativa, solo in parte compensata dai flussi migratori, concentrati prevalentemente nelle regioni del Nord. Nel solo 2024, il Mezzogiorno ha perso quasi 74mila residenti, mentre il Nord registra una crescita demografica nella maggior parte delle regioni.

La mobilità interna continua a rafforzare tali divari: nel 2023 oltre 358mila persone hanno cambiato regione di residenza e circa un terzo dei flussi si è diretto dal Sud verso il Centro-Nord. In questo contesto, la mobilità universitaria rappresenta un elemento strutturale di squilibrio territoriale. Nelle regioni meridionali e di minore dimensione demografica, oltre la metà degli studenti universitari si immatricola fuori regione, con punte che raggiungono il 78% in Basilicata. Le principali città universitarie del Centro-Nord, in particolare Roma e Milano, concentrano una quota rilevante degli studenti fuori sede, contribuendo ad accrescere la pressione sui mercati abitativi locali.

Le prospettive demografiche delineano un ulteriore ridimensionamento della popolazione nel medio-lungo periodo: secondo le previsioni Istat, i residenti potrebbero scendere a 54,6 milioni nel 2050, con una perdita di oltre 4,3 milioni di persone, concentrata soprattutto nel Mezzogiorno. Parallelamente, il processo

di invecchiamento è destinato ad accentuarsi: al 1° gennaio 2025 l'indice di vecchiaia ha raggiunto il 208%, e le stime indicano un valore pari a 311 nel 2050, con un conseguente aumento dell'indice di dipendenza strutturale fino a 84 persone non attive ogni 100 in età lavorativa.

Nel complesso, la transizione demografica in atto incide in modo strutturale sulla disponibilità di forza lavoro, sulla domanda abitativa e sull'organizzazione delle città. Diventa quindi prioritario promuovere politiche integrate capaci di sostenere la partecipazione al mercato del lavoro, contrastare la perdita di capitale umano e rispondere ai bisogni abitativi di una popolazione che invecchia, garantendo al contempo l'accessibilità alla casa per giovani, studenti e famiglie nelle aree urbane a maggiore attrattività.

LE COSTRUZIONI MERITANO CREDITO

Negli ultimi anni il settore delle costruzioni ha registrato una ripresa dell'attività, ma l'accesso al credito bancario resta un fattore critico. I dati della Banca d'Italia mostrano una **forte riduzione strutturale dei finanziamenti agli investimenti**: dai 52 miliardi di euro del 2007 si è scesi a 10,6 miliardi nel 2024 (-80%).

Nei primi nove mesi del 2025 si osserva però un **segnale di ripresa**, con un aumento complessivo del 18,7% dei finanziamenti, sostenuto soprattutto dal comparto non residenziale (+29,1%) e, in misura minore, da quello residenziale, in crescita del +11,7% (sebbene questo segnale positivo si registri dopo il calo sostanzioso del 2024). La crescita è diffusa territorialmente, anche se permangono alcune aree in difficoltà, in particolare nel residenziale.

Secondo la **Regional Bank Lending Survey**, la **domanda di credito delle imprese edili è in aumento**, ma l'**offerta bancaria resta restrittiva** in tutte le aree del Paese, con condizioni più rigide e requisiti di merito creditizio più elevati, nonostante il miglioramento dei bilanci aziendali.

Sul fronte delle famiglie, il credito per l'acquisto di abitazioni mostra un **netto rafforzamento**: nei primi nove mesi del 2025 le erogazioni sono cresciute del 32,8%, trainate sia dai nuovi mutui sia dall'aumento di surroghe e sostituzioni. La ripresa è diffusa su tutto il territorio nazionale.

Nel complesso, il quadro segnala un **graduale recupero del credito**, ma con **persistenti vincoli dal lato dell'offerta bancaria** per le imprese di costruzioni.

UN PNRR DOPO IL PNRR: METODO E RESPONSABILITÀ

Nel 2025 il comparto delle opere pubbliche ha registrato una crescita molto sostenuta, con investimenti che hanno raggiunto i 96,6 miliardi di euro e un **incremento del 21% in termini reali rispetto al 2024**. Si tratta di un risultato superiore alle attese di un anno fa, determinato principalmente dall'accelerazione degli interventi finanziati dal PNRR nella fase finale di attuazione del Piano.

Dal punto di vista finanziario, infatti, la spesa del PNRR ha mostrato un deciso rafforzamento: al 30 novembre 2025 ha raggiunto 101,3 miliardi di euro, rispetto ai 64 miliardi di fine 2024, con una spesa media mensile nei primi undici mesi pari a circa 3,4 miliardi. Oltre la metà delle risorse spese riguarda interventi di natura edilizia, a conferma del ruolo centrale del settore delle costruzioni nell'attuazione del Piano.

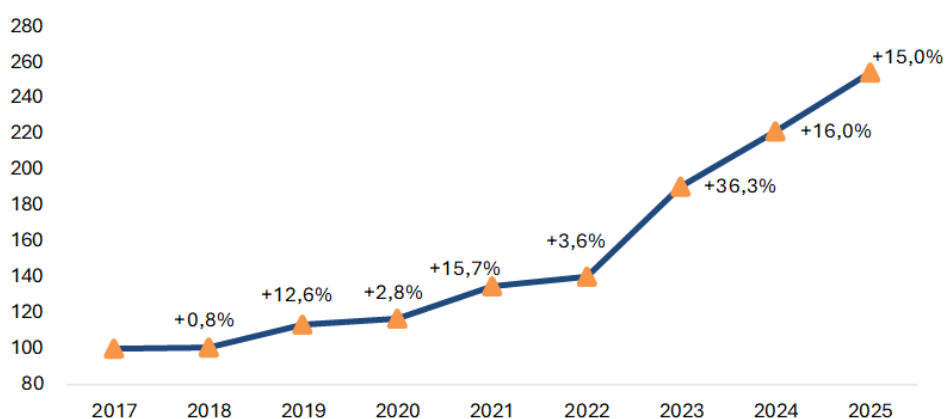
Investimenti in
opere pubbliche
in crescita del
21% nel 2025...

Un contributo rilevante alla crescita proviene dagli investimenti ferroviari della Missione 3, con RFI che nel 2025 ha stimato investimenti pari a circa 11 miliardi di euro, di cui 7 miliardi riconducibili al PNRR, rafforzando ulteriormente i livelli già molto alti raggiunti nel 2024 (9,9 miliardi). Anche Anas ha registrato un aumento degli investimenti tecnici, con una crescita del 15% nel primo semestre dell'anno.

Parallelamente, è proseguita, su livelli superiori alle attese, la **fase espansiva degli investimenti comunali**: la spesa in conto capitale dei comuni ha raggiunto circa 24 miliardi di euro, in **aumento del 15% rispetto al 2024**, con una dinamica più accentuata nel Centro e nel Mezzogiorno. Gli interventi si sono concentrati principalmente su edilizia scolastica, asili nido, edilizia residenziale e impianti sportivi, sostenuti in larga misura dal PNRR.

ANDAMENTO DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI

Periodo 2017- 2025 (n.i. 2017=100)



Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

... e del 12% nel 2026

Nel 2026 le previsioni indicano un'ulteriore crescita degli investimenti nel comparto delle opere pubbliche, stimata intorno al +12% rispetto al 2025, principalmente riconducibile alla necessità di accelerare l'attuazione del PNRR nella fase conclusiva del Piano. Il monitoraggio ANCE, basato sui dati CNCE_Edilconnect, rileva a dicembre 2025 la presenza di circa 16 mila cantieri PNRR attivi o conclusi, di cui circa un terzo con un livello di avanzamento inferiore al 50%, evidenziando la necessità di un rafforzamento dell'attività realizzativa per rispettare le scadenze europee.

La Commissione europea ha confermato che tutte le *milestone* e i *target* del PNRR dovranno essere conseguiti entro il 31 agosto 2026. La natura *performance-based* del Piano impone un rilevante sforzo organizzativo a stazioni appaltanti e imprese, ma consente al contempo di utilizzare una quota delle risorse anche oltre il 2026 per gli interventi che non sono vincolati al raggiungimento di specifici obiettivi di spesa. Inoltre, tale possibilità risulta rafforzata dall'ultima revisione del Piano, che ha introdotto specifici veicoli finanziari per alcuni investimenti non completabili entro i termini, come quelli per gli alloggi universitari e il settore idrico, rinviando la realizzazione materiale delle opere a una fase successiva alla fine del Piano.

Secondo il Documento programmatico di finanza pubblica 2025, le risorse spendibili oltre l'orizzonte temporale del PNRR ammontano complessivamente a circa 37 miliardi di euro, una parte delle quali potrà continuare a sostenere gli investimenti in opere pubbliche.

Nel medio periodo, il comparto potrà inoltre beneficiare del progressivo avanzamento dei fondi strutturali europei 2021-2027, che presentano ancora bassi livelli di spesa, e delle risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione attuate tramite gli Accordi per la Coesione, fortemente orientati a investimenti infrastrutturali, in particolare nel Mezzogiorno.

Nei prossimi anni, quindi, il comparto potrà inoltre beneficiare delle risorse che, nella fase di attuazione del PNRR, sono state posticipate per dare priorità agli investimenti del Piano stesso.

A questi strumenti si aggiungono il Fondo sociale per il clima, il maxi-fondo infrastrutturale previsto dalla legge di bilancio 2025, i finanziamenti per le grandi opere, come il Ponte sullo Stretto di Messina, e le risorse dell'ultima legge di bilancio destinate ad alcune priorità strategiche per il Paese, tra cui la casa accessibile, la manutenzione della rete ferroviaria e stradale e la messa in sicurezza del territorio.

Nel complesso, dalla suddetta ricognizione, che non intende essere esaustiva, emergono risorse disponibili quantificabili in circa **120 miliardi di euro su un orizzonte temporale che arriva fino al 2033**.

«UN PNRR DOPO IL PNRR»



Elaborazione Ance su dati pubblici

La sfida principale sarà quella di **replicare, anche nella fase post-PNRR, il metodo, l'efficienza e la responsabilità che hanno caratterizzato l'attuazione del Piano**, così da attenuare il rischio di una brusca contrazione degli investimenti in opere pubbliche.

Al tempo stesso, permane la necessità di garantire la copertura finanziaria degli interventi già avviati o programmati e di avviare una nuova fase di pianificazione pluriennale delle politiche infrastrutturali, in grado di rispondere in modo strutturale ai fabbisogni del Paese.

Lo stato di attuazione del PNRR

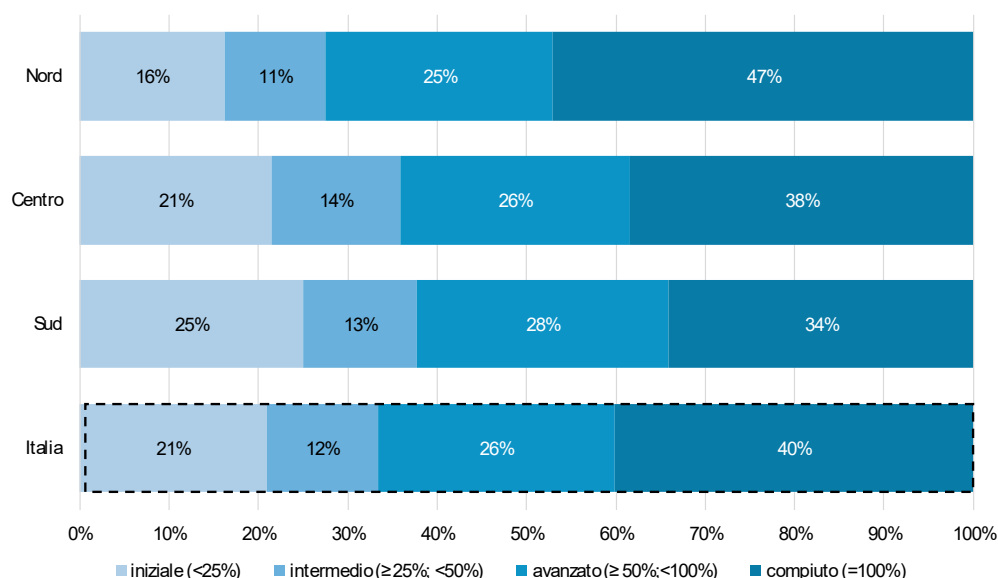
In merito allo stato di attuazione del PNRR, il monitoraggio dei cantieri PNRR che l'Ance conduce attraverso i dati della piattaforma CNCE_Edilconnect, ha individuato **15.978 cantieri PNRR conclusi o in corso di attuazione per un valore di 46,8 miliardi di euro, che per circa due terzi hanno raggiunto uno stadio avanzato o risultano conclusi: il 40% è terminato e il 26% presenta un avanzamento superiore al 50%.**

Permane, tuttavia, una quota rilevante di cantieri, pari al 21%, che si trova a una fase iniziale, con un avanzamento inferiore al 25%.

Dal punto di vista territoriale, emerge un avanzamento più lento nel Mezzogiorno, dove si registra una quota più elevata di cantieri non ancora avviati e una minore incidenza di opere concluse, anche per la maggiore presenza di interventi infrastrutturali complessi e nuovi.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MACROAREA

Inc.% sul numero



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

Il quadro delineato, se conferma la necessità di accelerare la fase realizzativa, non evidenzia necessariamente criticità nell'attuazione del Piano. In molti casi si tratta infatti di opere complesse, finanziate anche con risorse nazionali, destinate a proseguire oltre l'orizzonte temporale del PNRR nel rispetto delle scadenze europee legate al conseguimento di milestone e target.

L'analisi per Missione conferma che gli investimenti si concentrano nelle fasi iniziali e intermedie soprattutto nelle Missioni con interventi infrastrutturali più complessi, in particolare la Missione 3 sulla mobilità sostenibile, in coerenza con le revisioni del PNRR del 2025 che hanno ridimensionato target e milestone e previsto la suddivisione delle opere in lotti funzionali. Le Missioni con progetti più standardizzati, come la Missione 4 sull'edilizia scolastica, mostrano invece un avanzamento più equilibrato tra fasi avanzate e concluse.

Va inoltre considerato che il monitoraggio non tiene conto degli effetti dell'ultima revisione del PNRR approvata dalla Commissione Europea, che ha preservato la dotazione finanziaria complessiva del Piano, ridefinendo il perimetro degli interventi e introducendo elementi di maggiore flessibilità, finalizzati a rendere più agevole il raggiungimento degli obiettivi.

Le imprese impegnate nei cantieri PNRR: l'operatività

I dati CNCE_Edilconnect, integrati con le informazioni desunte dal Database Aida_Moody's, hanno consentito di effettuare un'analisi sull'operatività delle imprese di costruzioni coinvolte nel PNRR e sulle loro performance economico finanziarie.

L'analisi ha individuato 6.300 imprese attive nei cantieri PNRR, di cui un terzo di medie dimensioni, a fronte di una quota pari a un quinto nel complesso del mercato delle opere pubbliche, a conferma del maggiore ruolo assunto dagli operatori più strutturati.

Il 73% dei lavori PNRR è gestito da imprese che operano nella propria regione e che hanno saputo sfruttare le opportunità offerte sul proprio territorio dal Piano europeo. Il restante 27% vede il coinvolgimento di imprese provenienti da altre regioni, principalmente, quelle limitrofe.

In particolare, le imprese del Mezzogiorno e del Centro mostrano maggiore mobilità: oltre un quinto dei lavori viene svolto fuori dalla propria macroarea, a differenza del Nord, dove l'attività resta in larga parte concentrata nella stessa area geografica (95%).

I dati rilevano che le imprese coinvolte nel PNRR gestiscono in media 2,6 lavori ciascuna, con valori crescenti al crescere della dimensione aziendale. Le imprese più piccole seguono poco più di un intervento, mentre quelle di dimensione intermedia arrivano a oltre 3 lavori e le più strutturate superano i 9 cantieri medi. L'aumento della dimensione si associa anche a una maggiore capacità di operare su scala interregionale, a conferma di una più elevata organizzazione e competitività.

Le performance economiche-finanziarie e di produttività

L'analisi delle dinamiche economico-finanziarie delle imprese che hanno partecipato al PNRR ha consentito di evidenziare come queste aziende, tra il 2017 e il 2024, abbiano sperimentato un processo di crescita importante: le imprese con un valore della produzione superiore ai 2 milioni di euro sono passate dal 38% al 66%.

Da questa evidenza deriva che l'impresa media PNRR è significativamente più grande rispetto alle imprese che realizzano lavori pubblici, con un valore della produzione medio pari a 11,4 milioni di euro (contro 6,9 milioni di euro delle imprese impegnate nella realizzazione di opere pubbliche in generale).

Oltre alla crescita dimensionale, anche altri indicatori di bilancio confermano il rafforzamento delle imprese PNRR: in termini di redditività, ad esempio, il ROI è più che raddoppiato tra il 2017 al 2024, passando dal 4% all'8,2%, il ROS è salito al 7,6% (dal 4,6%).

Un forte miglioramento ha riguardato anche la Redditività del Capitale proprio (ROE): nel 2017, il tasso di remunerazione del capitale era pari a 9,2%, mentre nel 2024 il valore è praticamente raddoppiato (18%).

Anche in termini di indebitamento i risultati emersi sono notevoli: le imprese PNRR hanno abbassato, nel 2024, il capitale di terzi a 2,4 volte il capitale proprio, un valore medio decisamente inferiore al 3,9 del 2017.

La capacità di queste aziende di generare valore emerge anche dalla quota di imprese in utile/perdita: il 96,4% nel 2024 è in utile (contro l'88,3% del 2017).

**Ultimo miglio del
PNRR: garantire la
conclusione delle
opere in corso**

I risultati conseguiti dimostrano che le imprese hanno operato con senso di responsabilità. In diversi casi, tuttavia, sono emerse **criticità riconducibili a fattori esterni all'attività d'impresa**, quali ritardi nelle consegne, rallentamenti nei procedimenti autorizzativi o varianti in corso d'opera, spesso legate a progettazioni iniziali inadeguate.

Alla luce di tali elementi, si auspica che le amministrazioni centrali e i soggetti attuatori adottino un approccio pragmatico, valorizzando appieno gli strumenti di flessibilità indicati dalla Commissione europea, al fine di evitare il rischio di perdita delle risorse.

In questo quadro, appare auspicabile che il decisore pubblico, nell'ambito del decreto di prossima emanazione sulla fase di conclusione del PNRR, introduca misure specifiche volte a favorire il completamento degli interventi in corso, scongiurando rigidità procedurali e contenziosi che potrebbero compromettere i risultati finora raggiunti.



1 ● **Il settore delle costruzioni dalla crescita all'attesa**

1. Il settore delle costruzioni dalla crescita all'attesa

Preconsuntivi 2025

Dopo il forte recupero seguito alla crisi pandemica, l'economia italiana ha progressivamente perso slancio, entrando in una fase di rallentamento strutturale. Tra il 2024 e i primi nove mesi del 2025 la crescita si è mantenuta su ritmi modesti, inferiori all'1%, segnando la fine della fase espansiva che aveva caratterizzato gli anni precedenti.

Le spinte che avrebbero dovuto sostenere una nuova accelerazione – il recupero del potere d'acquisto delle famiglie dopo l'impennata dell'inflazione, l'allentamento della politica monetaria e l'attuazione degli investimenti legati al PNRR – non si sono tradotte in una ripresa più robusta. I consumi restano infatti deboli: molte famiglie continuano a risparmiare, condizionate da un clima di incertezza che rimane elevato. Nonostante il miglioramento del mercato del lavoro e il rientro dell'inflazione, la spesa continua a risentire del nuovo livello dei prezzi e di prospettive economiche poco favorevoli.

Più dinamica appare la componente degli investimenti, sostenuta dal miglioramento delle condizioni creditizie e dall'attuazione del PNRR, che rappresenta uno dei principali fattori di sostegno alla crescita nel biennio 2025-2026. Di segno opposto è invece il contributo della domanda estera: le esportazioni hanno registrato un marcato rallentamento, penalizzate dalla debolezza dei principali partner europei, dal rafforzamento dell'euro e dall'inasprimento delle tensioni commerciali globali. La guerra dei dazi avviata dagli Stati Uniti, pur non avendo ancora dispiegato pienamente i suoi effetti, costituisce un ulteriore elemento di incertezza, destinato a incidere sulla competitività delle imprese europee. In questo contesto, l'export italiano appare particolarmente vulnerabile anche per la crisi che attraversa la Germania, che oltre a essere un diretto concorrente, rappresenta, infatti, il principale mercato di sbocco per le esportazioni italiane: la sua fase recessiva, ormai in atto da due anni e destinata a protrarsi nel 2025 con una crescita prossima allo zero, esercita un freno sulla domanda estera rivolta al nostro Paese.

Alla luce di questi fattori, **secondo i principali istituti di previsione, il 2025 si chiude con una crescita del PIL italiano poco più che stazionaria (+0,5%), e un lieve rafforzamento è atteso per il 2026 (+0,7% su base annua).** Tuttavia, su tale previsione continua a pesare un contesto mondiale molto incerto che potrebbe repentinamente pregiudicare il risultato. L'economia italiana si trova, quindi, in una fase di passaggio: non in recessione, ma priva di una spinta autonoma, fortemente dipendente dall'evoluzione dello scenario internazionale oltre che dalla capacità di sostenere gli investimenti.

In un contesto economico segnato da una crescita debole, il settore delle costruzioni continua a svolgere un ruolo rilevante di sostegno all'attività economica, grazie al suo importante peso nella domanda interna, giunto a rappresentare il 12% del Pil.

La fase attuale segna, tuttavia, un cambio di passo rispetto al ciclo espansivo del periodo post-pandemico. Il venir meno della spinta straordinaria dei bonus edilizi ha portato ad una diversa ricomposizione della domanda, con un peso crescente soprattutto delle opere pubbliche. In questo contesto, la dinamica del settore dipende sempre più dalla capacità di realizzare gli investimenti pubblici programmati e dalla stabilità del contesto normativo e finanziario.

Dopo il ridimensionamento del 2024, che ha fatto seguito a diversi anni molto positivi nei quali gli investimenti hanno superato i 200 miliardi (tra i livelli più elevati mai registrati), nel 2025 il settore mostra una maggiore capacità di tenuta, pur mantenendo una dinamica ancora negativa. Su quest'ultima pesa in modo significativo il depotenziamento degli incentivi fiscali legati alla riqualificazione del patrimonio abitativo; viene meno l'importante driver di sviluppo rappresentato da un comparto - quello della manutenzione straordinaria - giunto a rappresentare il 40% degli investimenti totali del settore. Di contro, le opere pubbliche non sono riuscite pienamente a

compensare la flessione dei livelli produttivi, nonostante la significativa accelerazione per la fase conclusiva dei lavori previsti nel PNRR.

Un'espansione, quest'ultima, testimoniata dall'ottima performance dei principali soggetti attuatori del Piano, in primis gli enti territoriali e le Ferrovie dello Stato che manifestano un ulteriore incremento significativo degli investimenti, superiore al 10%, che segue le già ottime performance dell'anno precedente. Parallelamente, contribuiscono a mitigare il rallentamento in atto nel settore, anche gli investimenti non residenziali privati che registrano un lieve incremento, sostenuti dall'ulteriore espansione della manutenzione straordinaria nei principali segmenti di attività come retail, logistica e alberghi.

In questo contesto, la **stima Ance per il 2025 è di un'ulteriore flessione tendenziale degli investimenti in costruzioni (al netto dei costi per il trasferimento di proprietà), del -1,1% in termini reali, in notevole miglioramento rispetto al dato rilasciato un anno fa (-7,0%). Sulla revisione ha pesato soprattutto il risultato molto positivo delle opere pubbliche, per le quali la nuova stima porta la crescita al +21,0%. Di contro, si conferma il significativo calo degli investimenti in manutenzione straordinaria (-18,0%) che trascina in campo negativo il risultato complessivo.**

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2025	2023	2024	2025 ^(*)
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità		
COSTRUZIONI	232.590	19,9%	-4,7%	-1,1%
ABITAZIONI	104.476	27,8%	-17,2%	-15,6%
- nuove	21.283	8,3%	-1,5%	-5,0%
- manutenzione straordinaria	83.193	32,0%	-20,0%	-18,0%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	128.114	9,5%	14,6%	15,2%
Non residenziale privato	31.556	-13,8%	2,8%	0,5%
- privato nuovo	5.832	-26,6%	-1,2%	-1,5%
- manutenzione straordinaria	25.724	-10,0%	3,8%	1,0%
Opere Pubbliche	96.558	25,0%	20,0%	21,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà (°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

La stima del 2025 tiene conto delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali, riferiti per lo più ai primi nove mesi dell'anno, ma **si discosta dalle valutazioni espresse dai principali istituti di analisi** che, per il settore delle costruzioni, continuano a restituire valori positivi.

Questa differenza di lettura rende necessario attendere il consolidamento dei dati annuali che, come peraltro già accaduto nel recente passato, consentirà di rivedere i livelli stimati, per tener conto del reale andamento degli investimenti.

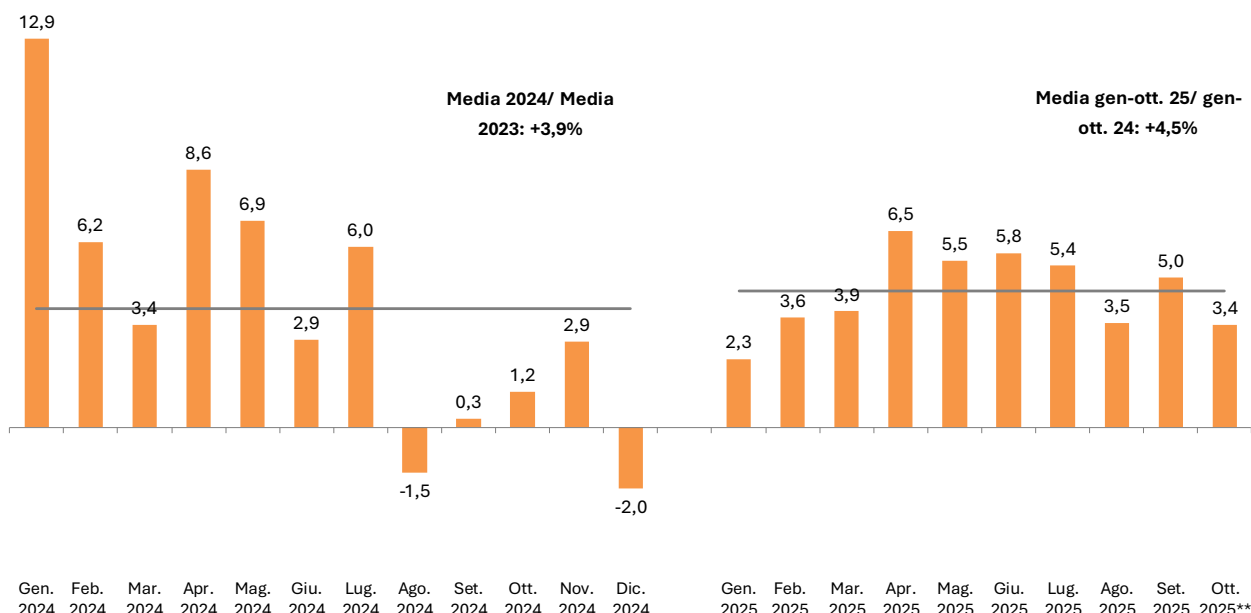
Ne è un esempio l'evoluzione del risultato per il settore delle costruzioni nell'ultimo biennio. **Le stime diffuse dall'Istat a fine settembre 2025 hanno rivisto al rialzo gli investimenti in costruzioni per il 2024, con un incremento di oltre 4,5 miliardi rispetto ai dati pubblicati appena sei mesi prima. Ancora più eccezionale è stata la revisione relativa al 2023: a settembre 2025 il dato è stato corretto al rialzo per la terza volta, risultando superiore al valore inizialmente diffuso di oltre 35 miliardi.**

Così, vanno lette con cautela le informazioni contenute nei **conti economici trimestrali** elaborati dall'Istat che indicano, per gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà) un terzo trimestre 2025 in aumento del +3,8% su base annua, sintesi di una riduzione nel comparto abitativo (-1,7%) e di un andamento ancora sostenuto degli investimenti in fabbricati non residenziali e altre opere (+10,7%). Nel complesso, **i primi nove mesi del 2025, segnano, per gli investimenti in costruzioni, un incremento tendenziale del +3,2% su base annua.**

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), corretto per gli effetti di calendario, a ottobre 2025 registra un ulteriore aumento del +3,4% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente che porta il risultato complessivo dei primi dieci mesi a +4,5% nel confronto con lo stesso periodo del 2024. Su tale tendenza positiva continua ad incidere certamente l'avanzamento dei lavori previsti all'interno del PNRR, peraltro confermata dall'ottima performance della spesa per investimenti effettuata dai comuni, che nel corso del 2025 registra un aumento tendenziale del +15%.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI (Indice Istat)

Variazioni % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*



*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio
Elaborazione Ance su dati Istat

Analogamente ai dati Istat di contabilità nazionale, anche nel caso dell'indice di produzione si tratta di dati provvisori che, come detto, vanno letti con prudenza, in quanto i vari comparti che compongono il settore non evidenziano tendenze univoche, rendendo, pertanto, la previsione per le costruzioni nel complesso non di semplice lettura. In questo quadro articolato e ancora incerto, l'analisi va necessariamente integrata con altri indicatori che continuano, di contro, ad evidenziare segni di rallentamento nell'attività settoriale.

A tale riguardo, per esempio, i dati Istat dei **permessi di costruire**¹, indicatore utile per stimare la produzione futura, evidenziano per **l'edilizia residenziale**, dopo la dinamica positiva che ha caratterizzato il periodo compreso tra il 2016 e la prima parte dell'anno 2022, un'inversione di tendenza nel biennio successivo dei volumi concessi (rispettivamente, -8,9% nel 2023 e -2,6% nel 2024). Anche i dati riferiti al primo semestre del 2025 indicano un'ulteriore flessione del -3% di nuove

¹ La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

superfici concesse, cui segue un primo segno tendenziale positivo nel terzo trimestre (+5,7% nel confronto con il terzo trimestre 2024).

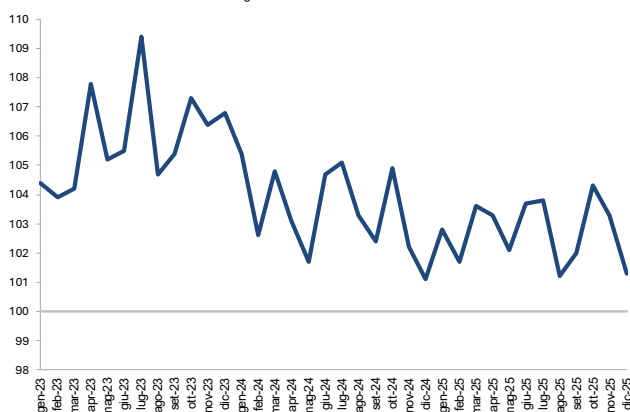
Per quanto riguarda **l'edilizia non residenziale**, a seguito di un biennio 2021-2022 caratterizzato da aumenti tendenziali rispettivamente del +22,1% e del +7,8% in termini di volumi concessi, si osserva una battuta d'arresto nei due anni successivi. Nel 2023 si registra, infatti, una flessione del -2,4% su base annua, seguita da un ulteriore calo dell'1,6% nel 2024. Questa dinamica negativa trova conferma anche nei dati trimestrali relativi ai primi nove mesi del 2025: le nuove superfici concesse risultano, nel complesso, in diminuzione del -0,6% rispetto ad un anno prima. In particolare, dopo riduzioni registrate nella prima parte dell'anno, segue un dato positivo nel terzo trimestre pari al +11,1% rispetto al terzo trimestre 2024.

Anche i dati **ENEA-MASE legati agli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico** manifestano un drastico ridimensionamento: nei primi 11 mesi del 2025, i lavori realizzati ammontano a meno di 5 miliardi, in calo di oltre il 77% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Un quadro meno drammatico, ma altrettanto significativo, emerge anche dai dati dei “bonifici parlanti”, ovvero i pagamenti effettuati tramite bonifico bancario per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico agevolati dai bonus ordinari. Al netto dell'andamento particolarmente positivo registrato nel mese di gennaio - verosimilmente legato in larga parte a lavori realizzati nel corso del 2024 - il volume d'affari mostra infatti un progressivo ridimensionamento già dai mesi successivi. La flessione diventa più marcata nel secondo trimestre dell'anno, fino a evidenziare una contrazione tendenziale intorno al 20%.

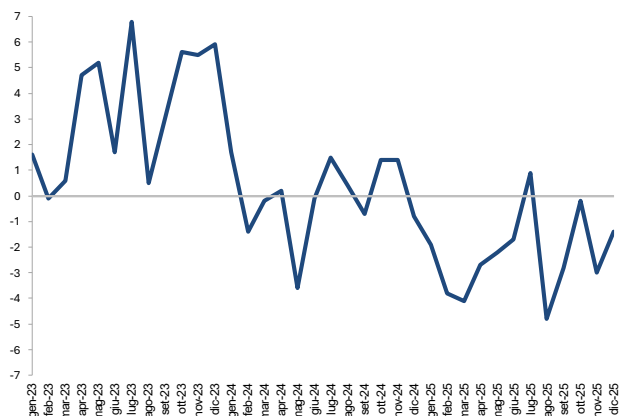
Parallelamente, i segnali che arrivano dall'indice mensile Istat sul clima di fiducia delle imprese di costruzioni², mostrano, negli ultimi mesi dell'anno, un quadro nel complesso moderatamente negativo. Come emerge dal grafico, dopo l'accelerazione registrata nel 2023 e un nuovo picco a gennaio 2024, l'indice, a partire da maggio 2024, ha manifestato una progressiva discesa, proseguita a ritmi moderati anche nel 2025. Una dinamica simile emerge dal saldo dei giudizi delle imprese in merito al portafoglio ordini e ai piani di costruzione. Infatti, dopo un 2023 ampiamente in territorio positivo, il saldo si è gradualmente ridotto nel 2024 fino a diventare negativo durante il 2025, manifestando in media un valore pari a -2,3 punti.

CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI
Dati grezzi - numero indice 2021=100



Elaborazione ANCE su dati ISTAT

GIUDIZI DELLE IMPRESE SUGLI ORDINI E SUI PIANI DI COSTRUZIONE
Saldi mensili - dati grezzi



Elaborazione ANCE su dati ISTAT

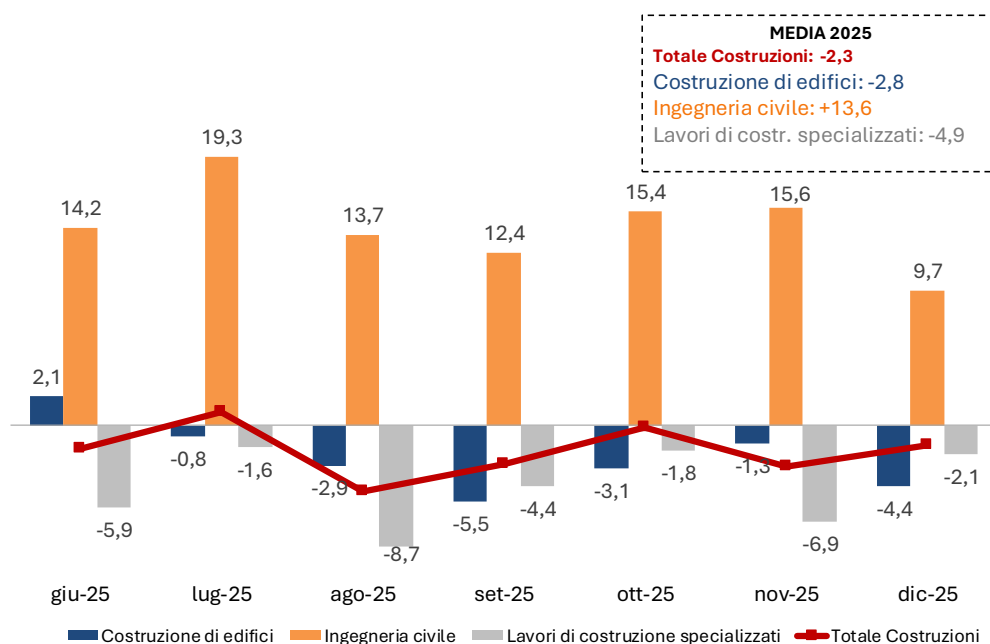
Scendendo nel dettaglio dei comparti, si osserva che il calo dell'attività espresso dalle imprese di costruzioni ha riguardato le imprese che svolgono lavori relativi alla costruzione di edifici (-2,8 in

² L'indagine è effettuata su un panel di 700 imprese con almeno tre addetti ed è finalizzata a rilevare le aspettative delle imprese su alcune tematiche chiave, quali giudizi sul livello degli ordini e/o piani di costruzione e le attese sull'occupazione.

media d'anno) e quelle operanti nel segmento dei lavori di costruzioni specializzati (-4,9 punti). Di contro le imprese impegnate nei lavori di ingegneria civile riportano un giudizio ampiamente positivo (+13,6 punti). Questa maggiore dinamicità trova conferma anche osservando l'andamento dei materiali utilizzati nei cantieri: in particolare, le quantità consegnate di tondo per cemento armato – uno dei prodotti siderurgici più impiegati del settore delle costruzioni – mostrano, secondo le stime Federacciai sui primi nove mesi del 2025, un andamento ancora in crescita, con un incremento tendenziale del 14%.

GIUDIZI DELLE IMPRESE SUGLI ORDINI E SUI PIANI DI COSTRUZIONE

Saldi mensili per comparto - dati grezzi



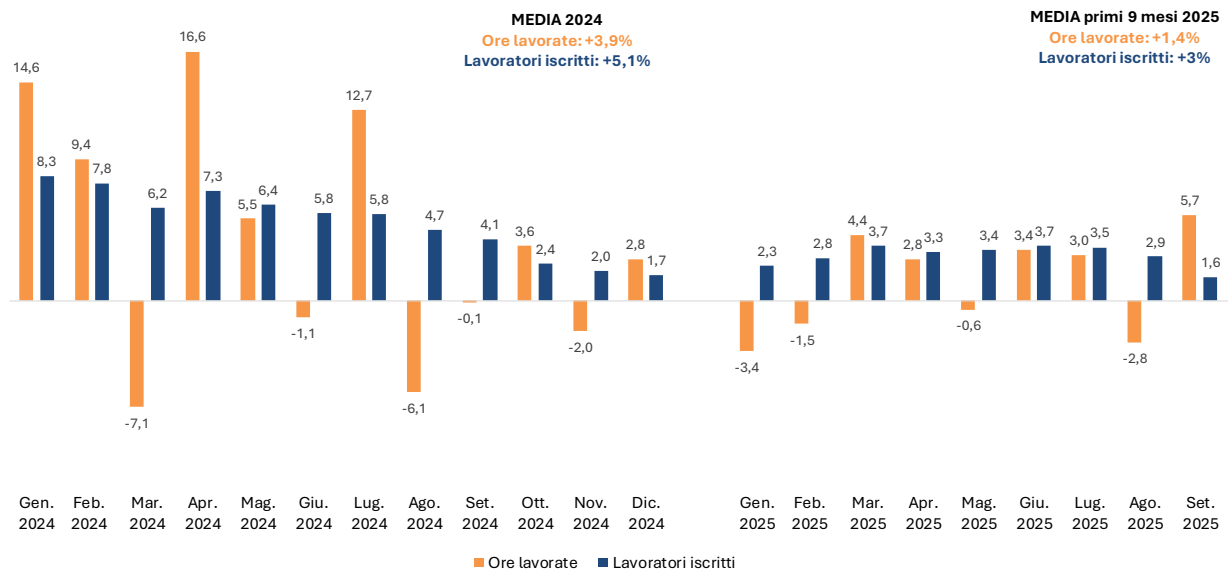
Elaborazione Ance su dati ISTAT

Come già anticipato, e come i dati appena analizzati confermano, attualmente le opere pubbliche stanno vivendo una forte espansione legata alla realizzazione e conclusione degli interventi PNRR. Anche in termini di domanda di lavori pubblici, espressa dai bandi di gara promossi sul mercato, il 2025 vede una ripresa, dopo il netto ridimensionamento “fisiologico” dell’anno precedente, che si confrontava con i livelli eccezionali raggiunti nel biennio 2022-2023. Nei primi undici mesi dello scorso anno, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sulle gare pubblicate, i bandi per lavori pubblici hanno registrato un aumento tendenziale di circa il 7% nel numero e di quasi il 30% in valore, mantenendosi su livelli elevati rispetto alla serie storica in termini di ammontare complessivamente bandito (oltre 46 miliardi).

In merito infine, alle tendenze sull’occupazione, i dati elaborati dalle Cnce su 113 Casse Edili/Edilcasce evidenziano, nei primi nove mesi del 2025, un contenuto aumento del +1,4% su base annua delle ore lavorate, sintesi di andamenti mensili altalenanti. Per i lavoratori iscritti, si registra una crescita più consistente pari al +3% rispetto ai primi nove mesi del 2024. In merito ai suddetti risultati, si ritiene opportuno ricordare che i dati delle Casse Edili fanno riferimento alle imprese più strutturate operanti nel settore. Queste ultime, fortemente impegnate nella fase conclusiva dei lavori riferiti al Piano Europeo di prossima scadenza, contribuiscono certamente a sostenere i livelli occupazionali del settore.

ORE LAVORATE E LAVORATORI ISCRITTI

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE : dati su 113 casse edili /edilcasse. Estrazione di dicembre 2025

Le dinamiche positive espresse a livello nazionale per le ore lavorate (+1,4%) e i lavoratori iscritti (+3%) si riflettono in modo differenziato sul territorio. In particolare, in termini di ore lavorate, in molte delle regioni del Centro- Nord si rilevano variazioni positive superiori alla media, come nel caso delle Marche, dove si è raggiunto un incremento tendenziale del +8,2%; seguite da Veneto e Friuli-Venezia Giulia con aumenti rispettivamente pari a +5% e a +4,3% su base annua. Di contro, quattro regioni delle Mezzogiorno sperimentano un primo calo: Puglia (-1,8%), Basilicata (-1,5%), Campania (-0,8%) e Sardegna (-0,6%).

Con riferimento ai lavoratori iscritti, il buon andamento dell'occupazione nelle Casse Edili su scala nazionale (+3%) è comune a tutte le tre macroaree, contraddistinte da incrementi piuttosto simili. Analogamente alle ore lavorate, le Marche sono la regione con il più alto tasso di crescita nella media dei primi 9 mesi del 2025 (+8,7% su base annua), ed altrettanto positiva è la performance del Friuli-Venezia Giulia (+5,6%), del Lazio (+5,2%), dell'Emilia-Romagna e della Campania, entrambe con un aumento del +4,2%.

Ore lavorate - Primi 9 mesi 2025

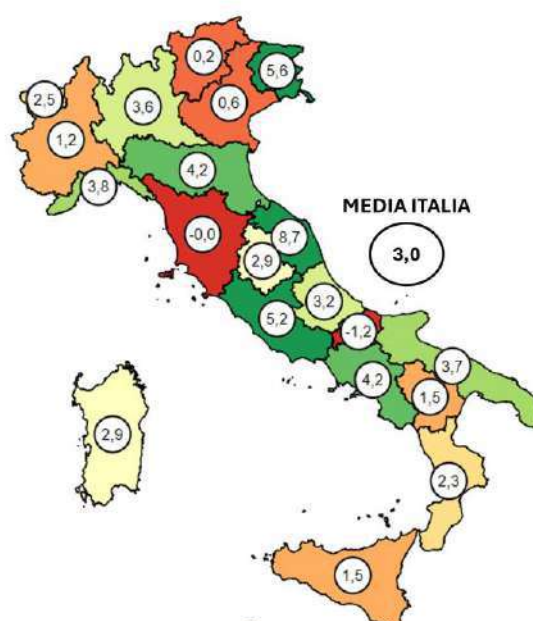
Variazioni percentuali % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE - 113 casse edili. Estrazione di dicembre 2025

Lavoratori iscritti - Primi 9 mesi 2025

Variazioni percentuali % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE - 113 casse edili. Estrazione di dicembre 2025

L'edilizia residenziale

Nel 2025, secondo le stime Ance, gli investimenti in abitazioni ammontano a 104.476 milioni di euro e registrano una contrazione del -15,6% in termini reali rispetto al 2024.

A determinare questo risultato contribuisce in modo decisivo il progressivo depotenziamento degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, che ha indebolito uno dei principali motori di crescita del settore. In particolare, viene meno il ruolo trainante della manutenzione straordinaria, un comparto che era arrivato a rappresentare circa il 40% degli investimenti complessivi.

Nel dettaglio, nel 2025 **gli investimenti in nuove abitazioni** si attestano a 21.283 milioni di euro, facendo segnare un'ulteriore flessione del -5,0% in termini reali. Questo andamento è legato alla riduzione dei permessi di costruire, in calo ininterrotto dal 2022, con una diminuzione del -8,9% nel 2023 e un'ulteriore contrazione nel 2024 dei volumi concessi, pari a -2,6%.

Le difficoltà della nuova edilizia si inseriscono in una più ampia e complessa "questione abitativa", che non può essere letta come un fenomeno congiunturale, ma come l'espressione di un problema strutturale. Alla base, vi è la mancanza di una strategia di lungo periodo nelle politiche abitative, evidente sia nell'assenza di interventi strutturali mirati, sia nella carenza di strumenti efficaci per monitorare e analizzare l'evoluzione dei fabbisogni abitativi.

Senza un approccio integrato e orientato al futuro, il rischio è che l'"emergenza casa" si accentui ulteriormente, con effetti rilevanti non solo per le famiglie, ma anche per la coesione sociale e lo sviluppo economico del Paese. Diventa quindi urgente l'adozione di una politica abitativa che non si limiti a gestire le emergenze, ma che punti a prevenirle attraverso una pianificazione strategica.

Si tratta di una criticità che l'Ance ha più volte segnalato, evidenziando la necessità, tra l'altro, di una revisione organica delle normative edilizie e urbanistiche. L'obiettivo è superare le disposizioni ormai obsolete e adottare una visione integrata, capace di favorire la rigenerazione urbana e di rispondere in modo più efficace alle esigenze abitative.

Passando al **comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, nel 2025 gli investimenti si attestano a 83.193 milioni di euro, registrando una riduzione del -18% in termini reali rispetto all'anno precedente.** A pesare su questo andamento, come anticipato, è soprattutto la progressiva riduzione degli incentivi fiscali dedicati a questi interventi. Per molti anni, le misure di agevolazione hanno rappresentato un elemento di sostegno decisivo per il comparto, soprattutto in una fase di prolungata debolezza della nuova edilizia. In particolare, nel periodo successivo al 2008, gli incentivi hanno contribuito a mantenere attiva la manutenzione abitativa fino al 2020, attenuando gli effetti di una crisi che ha portato il settore delle costruzioni a una contrazione complessiva prossima al -40%.

Le costruzioni non residenziali private

Per gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, pari a 31.556 milioni, si registra una tenuta dei livelli produttivi **nel 2025, con +0,5% su base annua in termini reali.** Tale risultato deriva dalla sintesi di un andamento ancora positivo della manutenzione straordinaria, a fronte di una flessione dei nuovi investimenti.

In particolare, per gli interventi di recupero, stimati in circa 6 miliardi, si prevede un ulteriore aumento del +1%, dopo il buon risultato già evidenziato nell'anno precedente (+3,8%). A tale riguardo continuano a fornire un positivo contributo i principali segmenti di attività come retail, alberghi e logistica. Si tratta di settori che, più di altri, stanno intercettando i cambiamenti in atto nel mercato e nelle esigenze della domanda, dimostrando una buona capacità di adattamento e di tenuta.

Alla base di questa dinamica vi sono fattori strutturali sempre più rilevanti. La crescente attenzione alla sostenibilità ambientale, la necessità di contenere i consumi energetici e l'urgenza di adeguare il patrimonio edilizio agli standard tecnologici e normativi più moderni stanno orientando in modo deciso le scelte di investimento. Questi elementi non rappresentano più solo obiettivi di lungo periodo, ma criteri concreti che influenzano le decisioni quotidiane di imprese, famiglie e operatori del settore.

In merito alle nuove iniziative non residenziali private, la stima è di una flessione del -1,5% rispetto al 2024. Questa stima riflette il perdurare di un trend negativo dei permessi di costruire (volumi concessi) relativi all'edilizia non residenziale in atto dal 2023.

Le costruzioni non residenziali pubbliche

Secondo l'Ance, nel 2025 gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** sono pari a 96.558 milioni di euro. Rispetto al 2024 il comparto segna un ulteriore incremento del **+21% in quantità.**

Questa stima rafforza l'andamento positivo negli ultimi anni di un comparto che ha visto nel PNRR una grande opportunità di rilancio degli investimenti pubblici e la realizzazione di un sistema infrastrutturale per il Paese. Nella fase ormai conclusiva del Piano europeo, diventa, pertanto, essenziale uno sforzo corale di tutti i soggetti interessati, al fine di conseguire pienamente gli obiettivi fissati.

Il bilancio ad oggi appare nel complesso positivo, pur in presenza di alcune criticità e ritardi attuativi. Il Piano ha infatti innescato un processo virtuoso, introducendo innovazioni rilevanti nella programmazione, nella governance e nelle modalità di realizzazione degli investimenti pubblici, con effetti strutturali destinati a produrre benefici anche oltre l'orizzonte temporale del PNRR.

In questo contesto, il settore delle costruzioni si conferma uno dei principali motori del Piano: oltre il 52% della spesa complessivamente sostenuta al 31 agosto 2025 è riconducibile a investimenti che coinvolgono direttamente il comparto. Le imprese di costruzioni hanno dimostrato capacità di risposta, affidabilità e competenza, contribuendo in modo decisivo alla tenuta del settore e al sostegno del PIL e dell'occupazione, in una fase caratterizzata dal ridimensionamento degli investimenti privati e da un contesto economico complesso.

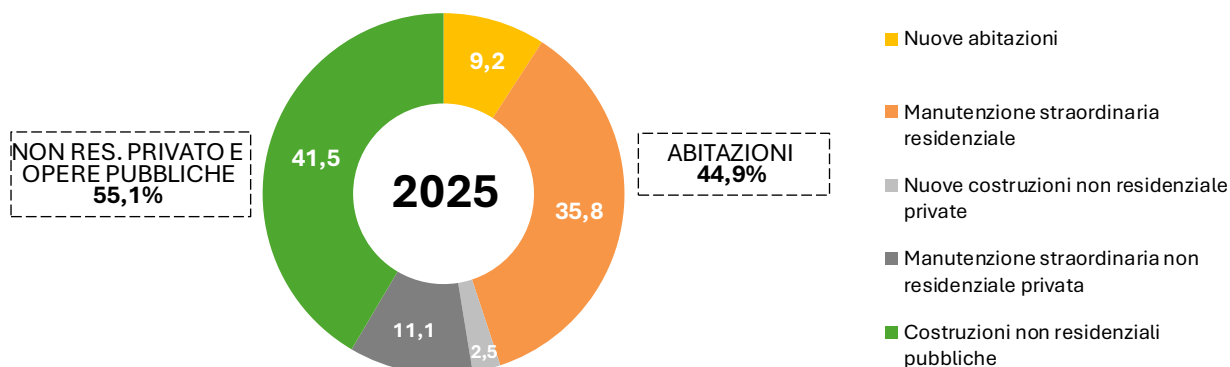
La spesa relativa agli investimenti PNRR che coinvolgono il settore delle costruzioni ha raggiunto i 31 miliardi, senza considerare i circa 14 miliardi di investimenti nel comparto privato sostenuti dal Superbonus. Tale spesa è concentrata principalmente su infrastrutture ferroviarie e opere diffuse sul territorio di competenza degli enti locali.

Il PNRR ha continuato a contribuire alla crescita degli investimenti a livello locale, testimoniata dall'andamento della spesa in conto capitale dei comuni che prosegue il percorso di crescita avviato a partire dal 2017, superando persino i livelli eccezionali registrati nel 2023 dovuti alla fine della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. Anche nel 2025, i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE) segnano un ulteriore incremento del +15% su base annua.

Allo stesso modo il Piano ha dato impulso agli investimenti sulla rete ferroviaria. Il principale soggetto attuatore, RFI, ha incrementato nel corso del 2024 gli investimenti del 16%, più che raddoppiando i livelli rispetto al 2020.

Anche l'Anas, benché sostanzialmente esclusa dal programma del Piano europeo, mostra livelli di investimento superiori rispetto al 2024, sia per le nuove realizzazioni sia per la manutenzione straordinaria.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* PER COMPARTO - Composizione %



* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Fonte: Ance

Previsioni 2026

Le previsioni Ance sul settore per il 2026, pur inserendosi in un contesto geopolitico internazionale molto complesso e altamente instabile, tornano ad essere positive dopo il ridimensionamento - sempre sui livelli elevati - registrato nel biennio precedente.

L'Ance prevede per il 2026, un aumento degli investimenti in costruzioni del +5,6% su base annua. Questo risultato è fortemente influenzato dalle opere pubbliche, in accelerazione per la fase conclusiva degli interventi legati al PNRR. La stima Ance è, infatti, di un ulteriore aumento del +12% rispetto all'anno precedente.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2025	2023	2024	2025 ^(*)	2026 ^(*)
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	232.590	19,9%	-4,7%	-1,1%	5,6%
ABITAZIONI	104.476	27,8%	-17,2%	-15,6%	1,9%
- nuove	21.283	8,3%	-1,5%	-5,0%	-4,5%
- manutenzione straordinaria	83.193	32,0%	-20,0%	-18,0%	3,5%
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	128.114	9,5%	14,6%	15,2%	8,7%
Non residenziale privato	31.556	-13,8%	2,8%	0,5%	-1,2%
- privato nuovo	5.832	-26,6%	-1,2%	-1,5%	-3,0%
- manutenzione straordinaria	25.724	-10,0%	3,8%	1,0%	-0,8%
Opere Pubbliche	96.558	25,0%	20,0%	21,0%	12,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà (°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Oltre al comparto delle opere pubbliche previsto in crescita per il 2026, si stima un rimbalzo positivo per gli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), dopo il forte ridimensionamento dell'ultimo biennio. Su tale dinamica incide sicuramente la proroga prevista nella legge di bilancio 2026 delle aliquote riferite agli incentivi fiscali (50/36%), oltre che una sensibilità ormai acquisita delle famiglie ai temi dell'efficienza energetica/sostenibilità, anche in una logica di contenimento delle spese del bilancio familiare.

Restano invece in difficoltà gli altri segmenti del settore, in particolare gli investimenti nelle nuove abitazioni (-4,5%) e nel nuovo non residenziale (-3%), frenati dal calo dei permessi di costruire. A fronte di questo andamento, si registra però un primo segnale incoraggiante nel terzo trimestre del 2025, con un aumento delle superfici autorizzate pari al +5,7% nel comparto residenziale e al +11,1% in quello non residenziale. Con riferimento a quest'ultimo, la valutazione negativa risente anche di un contesto di forte incertezza, che potrebbe ulteriormente peggiorare i livelli produttivi di questo comparto, particolarmente legato all'andamento del contesto economico. Infine, il 2026 vede una prima frenata della manutenzione straordinaria non residenziale (-0,8%), dopo l'espansione del biennio precedente.

L'imminente scadenza del PNRR rende necessaria una decisa accelerazione per raggiungere tutti gli obiettivi previsti dal Piano. In questa direzione, un supporto significativo è arrivato dall'ultima revisione del Piano, recentemente approvata dalla Commissione Europea. Sfruttando al massimo la flessibilità concessa dall'UE, la revisione ha introdotto alcune modifiche volte a scongiurare la perdita dei fondi, tra cui la possibilità di impiegare una parte delle risorse anche dopo il 2026 attraverso la creazione di strumenti finanziari dedicati e il coinvolgimento di capitali privati. Queste risorse saranno destinate a investimenti strategici, in particolare nel settore idrico e per la realizzazione di alloggi per studenti.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) - Milioni di euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ^(*)	2025 ^(*)	2026 ^(*)
	Valori correnti														
COSTRUZIONI	143.571	131.440	122.350	120.218	118.499	121.174	125.311	128.446	121.843	169.747	202.142	243.912	232.261	232.590	250.173
Abitazioni	70.654	67.536	62.004	59.861	59.087	60.120	61.404	60.642	56.383	90.370	114.442	147.937	122.389	104.476	108.346
- nuove	28.331	23.874	17.658	15.044	13.465	14.759	15.066	16.736	17.783	19.603	20.526	22.497	22.138	21.283	20.691
- manutenzione straordinaria	42.323	43.662	44.346	44.817	45.622	45.361	46.338	43.906	38.600	70.767	93.916	125.440	100.252	83.193	87.654
Non residenziale privato e opere pubbliche	72.917	63.904	60.346	60.357	59.412	61.054	63.907	67.805	65.460	79.377	87.700	95.975	109.871	128.114	141.828
Non residenziale privato	30.346	25.385	23.848	25.099	25.899	29.394	32.711	32.725	29.805	34.920	35.057	30.198	31.018	31.556	31.736
- privato nuovo	8.138	5.845	3.928	5.398	6.780	8.777	11.305	12.869	11.322	11.483	8.079	5.928	5.851	5.832	5.759
- manutenzione straordinaria	22.208	19.540	19.920	19.701	19.119	20.617	21.406	19.856	18.483	23.437	26.978	24.270	25.167	25.724	25.977
Opere pubbliche	42.571	38.519	36.498	35.258	33.513	31.660	31.196	35.080	35.655	44.457	52.643	65.777	78.853	96.558	110.091
	Valori a prezzi 2020														
COSTRUZIONI	148.979	136.461	127.053	124.524	122.422	124.352	126.171	129.514	121.843	161.381	175.770	210.783	200.772	198.534	209.738
Abitazioni	74.512	71.041	65.180	62.576	61.284	61.836	61.888	61.280	56.383	86.262	100.422	128.292	106.243	89.617	91.293
- nuove	29.878	25.113	18.563	15.726	13.966	15.180	15.185	16.912	17.783	18.712	18.011	19.509	19.216	18.255	17.434
- manutenzione straordinaria	44.634	45.928	46.617	46.850	47.318	46.656	46.703	44.368	38.600	67.550	82.411	108.783	87.026	71.362	73.859
Non residenziale privato e opere pubbliche	74.468	65.420	61.873	61.947	61.138	62.515	64.283	68.234	65.460	75.120	75.348	82.491	94.530	108.917	118.444
Non residenziale privato	30.992	25.987	24.451	25.760	26.652	30.098	32.903	32.932	29.805	33.047	30.120	25.956	26.688	26.829	26.505
- privato nuovo	8.312	5.983	4.027	5.540	6.978	8.988	11.371	12.950	11.322	10.867	6.942	5.096	5.035	4.959	4.811
- manutenzione straordinaria	22.680	20.004	20.424	20.220	19.674	21.110	21.532	19.982	18.483	22.180	23.178	20.860	21.653	21.869	21.694
Opere pubbliche	43.476	39.433	37.422	36.187	34.486	32.417	31.380	35.302	35.655	42.073	45.228	56.535	67.842	82.089	91.939
	Variazioni % in valore														
COSTRUZIONI	-8,1%	-8,4%	-6,9%	-1,7%	-1,4%	2,3%	3,4%	2,5%	-5,1%	39,3%	19,1%	20,7%	-4,8%	0,1%	7,6%
Abitazioni	-5,1%	-4,4%	-8,2%	-3,5%	-1,3%	1,7%	2,1%	-1,2%	-7,0%	60,3%	26,6%	29,3%	-17,3%	-14,6%	3,7%
- nuove	-14,3%	-15,7%	-26,0%	-14,8%	-10,5%	9,6%	2,1%	11,1%	6,3%	10,2%	4,7%	9,6%	-1,6%	-3,9%	-2,8%
- manutenzione straordinaria	2,2%	3,2%	1,6%	1,1%	1,8%	-0,6%	2,2%	-5,2%	-12,1%	83,3%	32,7%	33,6%	-20,1%	-17,0%	5,4%
Non residenziale privato e opere pubbliche	-10,9%	-12,4%	-5,6%	0,0%	-1,6%	2,8%	4,7%	6,1%	-3,5%	21,3%	10,5%	9,4%	14,5%	16,6%	10,7%
Non residenziale privato	-11,8%	-16,3%	-6,1%	5,2%	3,2%	13,5%	11,3%	0,0%	-8,9%	17,2%	0,4%	-13,9%	2,7%	1,7%	0,6%
- privato nuovo	-3,2%	-28,2%	-32,8%	37,4%	25,6%	29,5%	28,8%	13,8%	-12,0%	1,4%	-29,6%	-26,6%	-1,3%	-0,3%	-1,3%
- manutenzione straordinaria	-14,6%	-12,0%	1,9%	-1,1%	-3,0%	7,8%	3,8%	-7,2%	-6,9%	26,8%	15,1%	-10,0%	3,7%	2,2%	1,0%
Opere pubbliche	-10,2%	-9,5%	-5,2%	-3,4%	-4,9%	-5,5%	-1,5%	12,5%	1,6%	24,7%	18,4%	24,9%	19,9%	22,5%	14,0%
	Variazioni % in quantità														
COSTRUZIONI	-8,9%	-8,4%	-6,9%	-2,0%	-1,7%	1,6%	1,5%	2,6%	-5,9%	32,5%	8,9%	19,9%	-4,7%	-1,1%	5,6%
Abitazioni	-6,4%	-4,7%	-8,3%	-4,0%	-2,1%	0,9%	0,1%	-1,0%	-8,0%	53,0%	16,4%	27,8%	-17,2%	-15,6%	1,9%
- nuove	-15,5%	-15,9%	-26,1%	-15,3%	-11,2%	8,7%	0,0%	11,4%	5,1%	5,2%	-3,7%	8,3%	-1,5%	-5,0%	-4,5%
- manutenzione straordinaria	0,8%	2,9%	1,5%	0,5%	1,0%	-1,4%	0,1%	-5,0%	-13,0%	75,0%	22,0%	32,0%	-20,0%	-18,0%	3,5%
Non residenziale privato e opere pubbliche	-11,3%	-12,1%	-5,4%	0,1%	-1,3%	2,3%	2,8%	6,1%	-4,1%	14,8%	0,3%	9,5%	14,6%	15,2%	8,7%
Non residenziale privato	-12,2%	-16,1%	-5,9%	5,4%	3,5%	12,9%	9,3%	0,1%	-9,5%	10,9%	-8,9%	-13,8%	2,8%	0,5%	-1,2%
- privato nuovo	-3,6%	-28,0%	-32,7%	37,6%	26,0%	28,8%	26,5%	13,9%	-12,6%	-4,0%	-36,1%	-26,6%	-1,2%	-1,5%	-3,0%
- manutenzione straordinaria	-15,0%	-11,8%	2,1%	-1,0%	-2,7%	7,3%	2,0%	-7,2%	-7,5%	20,0%	4,5%	-10,0%	3,8%	1,0%	-0,8%
Opere pubbliche	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-3,3%	-4,7%	-6,0%	-3,2%	12,5%	1,0%	18,0%	7,5%	25,0%	20,0%	21,0%	12,0%
	Deflatori														
COSTRUZIONI	0,9%	-0,1%	0,0%	0,3%	0,3%	0,7%	1,9%	-0,1%	0,8%	5,2%	9,3%	0,6%	-0,1%	1,3%	1,8%
Abitazioni	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,1%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,2%	-0,1%	1,2%	1,8%
- nuove	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,1%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,2%	-0,1%	1,2%	1,8%
- manutenzione straordinaria	1,4%	0,3%	0,1%	0,6%	0,8%	0,8%	2,1%	-0,3%	1,1%	4,8%	8,8%	1,2%	-0,1%	1,2%	1,8%
Non residenziale privato e opere pubbliche	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%
Non residenziale privato	0,4%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,1%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%
- privato nuovo	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,1%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%
- manutenzione straordinaria	0,4%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%
Opere pubbliche	0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	0,5%	1,8%	0,0%	0,6%	5,7%	10,2%	0,0%	-0,1%	1,2%	1,8%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica

A cura della Direzione Politiche Fiscali

Con la legge 199/2025 (legge di Bilancio 2026) viene **prorogata per tutto il 2026 la disciplina dei bonus edilizi “ordinari”** – *Bonus ristrutturazioni*, *Ecobonus ordinario* e *Sismabonus ordinario*, compreso il *Sismabonus acquisti* – **alle medesime condizioni stabilite per il 2025**, con aumento della percentuale di detrazione al 50% per gli interventi eseguiti su unità immobiliari adibite ad abitazione principale, e al 36% per interventi effettuati su “seconde case” o altri immobili. Resta ferma la proroga dei suddetti bonus sino al 2027, con la riduzione delle aliquote sopra indicate, rispettivamente al 36% e al 30%.

Viene **prorogato sino al 2026 anche il *Bonus mobili*** nella misura pari al 50% sino ad un massimo di spesa pari a 5.000 euro.

Nessuna proroga, invece, è stata prevista per il ***Bonus Barriere architettoniche* al 75%** in vigore sino allo scorso 31 dicembre 2025, per cui, dal 2026, gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche confluiranno nel *Bonus ristrutturazioni*, alle condizioni e misure per questo previste.

Allo stesso modo, anche il ***Superbonus* è terminato il 31 dicembre 2025**, salvo quello al 110% per le aree del cratere del Centro Italia, in caso di istanze, o provvedimenti abilitativi, presentati dal 30 marzo 2024 e nell'ipotesi di opzione per lo sconto in fattura, o per la cessione del corrispondente credito d'imposta (proroga prevista dal DL 95/2025, convertito con modifiche nella legge 118/2025).

BONUS RISTRUTTURAZIONI

● Durata e aliquote

La **detrazione IRPEF** per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** viene **rimodulata dal 2025 sino al 2027**, con aliquote differenziate applicabili nel seguente modo:

- **nel 2026 al 50%** per l'**abitazione principale** del proprietario o del titolare di diritti reali e al **36%** per le **altre abitazioni** e al, sino ad un massimo di spese pari a **96.000 euro**;
- **nel 2027 al 36%** per l'**abitazione principale** del proprietario o del titolare di diritti reali, e al **30%** per le **altre abitazioni** sino ad un massimo di spese pari a **96.000 euro**;
- **dal 2028 al 2033 al 30%** a prescindere se si tratti, o meno, di abitazione principale, sino ad un massimo di spese pari a **48.000 euro**;
- **dal 2034 torna “a regime” al 36%** nel limite di spese massimo pari a **48.000 euro** (detrazione a regime prevista dall'art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986).

● Modalità operative della detrazione

Invariate **le disposizioni operative già applicabili “a regime”** nonché l'ambito soggettivo e gli interventi di recupero per i quali viene riconosciuta la detrazione.

● Beneficiari e immobili agevolati

In particolare, **la detrazione spetta a favore dei soggetti IRPEF** (ivi compresi gli imprenditori individuali, i soci di cooperative e di società semplici, di s.n.c. e di s.a.s.) per gli interventi eseguiti sulle **unità immobiliari a destinazione residenziale** (per gli esercenti attività d'impresa solo sulle abitazioni costituenti “immobili patrimonio”). Sono invece **esclusi i lavori eseguiti su fabbricati a destinazione non residenziale**.

Il beneficio è riconosciuto anche per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione/ristrutturazione o cooperative edilizie, e viene calcolato sul 25% del prezzo d'acquisto, da assumere fino ad un massimo di 96.000 euro.

Per fruire dell'agevolazione, l'abitazione deve essere acquistata entro 18 mesi dalla data di fine lavori.

● Interventi agevolati

Vengono **confermati gli interventi già agevolati** quali i lavori di:

- manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni degli immobili abitativi;
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia effettuati su abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché sulle parti comuni degli stessi;
- ricostruzione o ripristino a seguito di eventi calamitosi;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

Con il **venir meno del cd “bonus barriere architettoniche”**, in vigore sino al 31 dicembre 2025 con la più alta percentuale del 75%, tali **interventi, dal 2026, sono agevolati unicamente con il Bonus ristrutturazioni e nelle misure per questo fissate;**

- prevenzione del rischio di atti illeciti sull’abitazione ad opera di terzi;
- cablatura degli edifici;
- contenimento dell’inquinamento acustico;
- conseguimento di risparmi energetici ad esclusione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili;
- messa in sicurezza statica ed antisismica;
- bonifica dall’amianto;
- ammodernamento volti ad evitare gli infortuni domestici;
- acquisto (o realizzazione) di box o posti auto di nuova costruzione, pertinenti ad abitazioni.

Resta fermo, inoltre, il riconoscimento del beneficio per le spese di progettazione e per le prestazioni professionali connesse all’esecuzione degli interventi.

BONUS MOBILI

● Durata e aliquota

Prorogata **sino al 31 dicembre 2026** anche la **detrazione IRPEF del 50%** per l’**acquisto di mobili ed elettrodomestici** (ad alto rendimento energetico), finalizzati all’arredo dell’abitazione oggetto di ristrutturazione, utilizzabile su un **totale massimo di spese agevolate pari a 5.000 euro**. Si ricorda che l’agevolazione è riconosciuta a prescindere dall’ammontare delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione.

RISPARMIO ENERGETICO

● Durata e aliquote

Si applica sino al **31 dicembre 2027** la **detrazione IRPEF/IRES (cd Ecobonus ordinario)** per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nelle seguenti percentuali:

- nel **2026** al 50% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per tutti gli altri immobili;
- nel **2027** al 36% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 30% per tutti gli altri immobili.

● Interventi agevolati

Non cambia nulla per quanto riguarda la tipologia di interventi e i tetti massimi di detrazione spettante, compresa l’esclusione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, operante dal 2025. Pertanto, continuano ad

essere agevolati i seguenti interventi:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (fino a un limite massimo di detrazione di 30.000 euro).

Le nuove aliquote, differenziate in funzione della destinazione ad abitazione principale dell'unità oggetto di lavori, si applicano anche a quegli interventi che sino al 31 dicembre 2024 erano agevolati con la più alta aliquota del 65%:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (fino a un limite massimo di detrazione di 100.000 euro).

Confermate le ulteriori modalità operative del beneficio già vigenti.

Resta fermo che **l'Ecobonus continuerà ad applicarsi sino al 2027 anche agli interventi effettuati sugli immobili delle imprese (strumentali, merce, patrimonio) seppure nelle nuove percentuali del 36% nel 2026, e del 30% nel 2027.**

● Immobili delle imprese

SICUREZZA ANTISISMICA

● Durata e aliquote

Si applica sino al 31 dicembre 2027 anche la detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica, (cd. *Sismabonus ordinario*).

Di seguito le percentuali a **prescindere dal miglioramento di classe sismica**:

- nel **2026** al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per tutti gli altri immobili;
- nel **2027** al 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 30% per tutti gli altri immobili.

● Sismabonus sugli acquisti di unità immobiliari antisismiche

La proroga al **2027** coinvolge anche la disciplina del cd. **Sismabonus acquisti** che segue, anche per i rogiti stipulati nel 2026, le percentuali sopra indicate.

La detrazione è riconosciuta all'acquirente purché le unità immobiliari acquistate, site nelle zone sismiche 1, 2 o 3, facciano parte di interi fabbricati demoliti e ricostruiti in chiave antisismica con il miglioramento di 1 o 2 classi. Essenziale, inoltre, che sia i lavori, che la cessione delle unità, vengano effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione e che la vendita avvenga entro 30 mesi dalla fine dei lavori.

● Immobili delle imprese

Resta fermo che **il Sismabonus, compreso il Sismabonus acquisti, continuerà ad applicarsi sino al 2027 anche agli immobili delle imprese (strumentali, merce, patrimonio) seppure nelle nuove percentuali del 36% nel 2026, e del 30% nel 2027.**



2. Investimenti che fanno l'impresa: la nuova solidità delle costruzioni

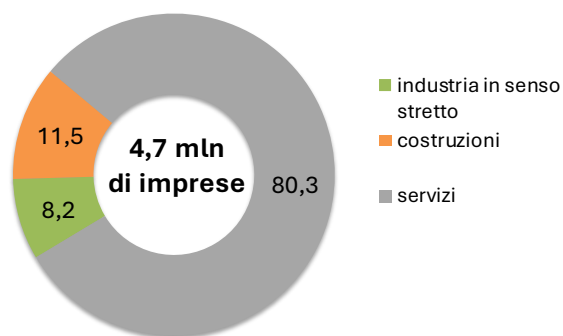
2. Investimenti che fanno l'impresa: la nuova solidità delle costruzioni

Struttura e dinamiche delle imprese di costruzioni

Nel 2023, secondo dati Istat³, **le costruzioni si compongono di oltre 543mila realtà**, pari all' 11,5% dell'offerta produttiva dell'intero sistema italiano industriale e dei servizi, formata da 4,7mln imprese. I servizi contano per l'80% sulla numerosità totale, mentre il restante 8,2% delle imprese opera nell'industria in senso stretto.

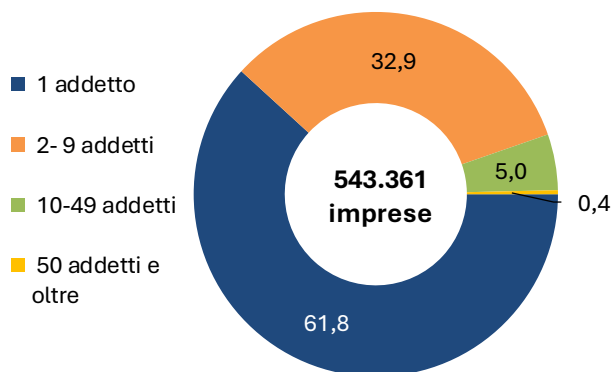
In termini dimensionali, le imprese di costruzioni operano su scala ridotta, con 3 addetti in media per impresa, contro gli 11 dell'industria in senso stretto e i 4 dell'intero sistema economico.

SISTEMA INDUSTRIALE E DEI SERVIZI
N.ro imprese nel 2023 - Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI
Composizione % per classi di addetti - 2023



Elaborazione Ance su dati Istat

Tale caratteristica strutturale trova conferma nella suddivisione delle imprese per classi di addetti, che risulta estremamente frammentata. Ben il 62% dell'offerta produttiva nel settore delle costruzioni, ovvero circa 335mila imprese, è, infatti, costituito da realtà con solo un addetto. Un'altra quota importante, pari a un terzo, ricade nella fascia 2-9 addetti (quasi 180mila imprese). Pertanto, **il 95% del numero totale delle realtà operanti nel settore ha meno di 10 addetti**.

Completano l'offerta produttiva settoriale, con quote più contenute, le imprese ricadenti nella fascia 10-49 addetti (5%, per quasi 27mila unità) e 50 addetti e oltre (lo 0,4%, per 1.900 realtà).

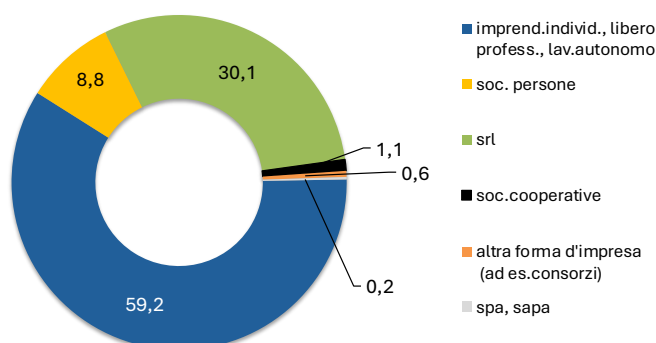
Anche la disarticolazione dei dati per forma giuridica e per classi di fatturato fa emergere un quadro composto in prevalenza da **“ditte individuali, liberi professionisti, lavoratori autonomi” (quasi il 60% del totale) e giri di affari piuttosto contenuti**, con l'85% delle imprese di costruzioni che dichiara di avere un fatturato inferiore ai 500mila euro (in particolare quasi il 70% al di sotto dei 200mila).

³ Registro Asia delle imprese attive. Ultimo dato disponibile 2023. L'Ateco di riferimento è Ateco 2007; per i dati sulle imprese riferiti al nuovo Ateco 2025, la diffusione è prevista nella prima metà del 2026.

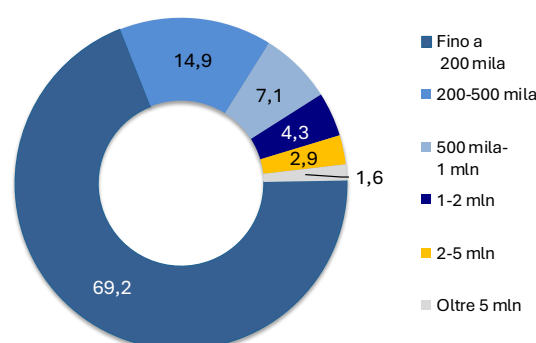
IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % - 2023

PER FORMA GIURIDICA



PER CLASSI DI FATTURATO

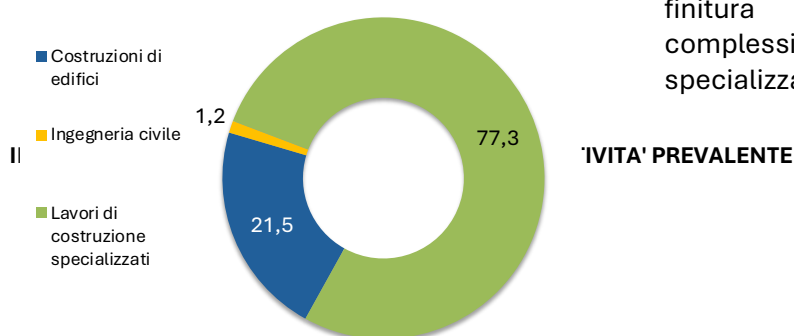


Elaborazione Ance su dati Istat

Guardando all'attività esercitata in via prevalente, emerge una concentrazione elevata di imprese con codice 43: **oltre i tre quarti dell'offerta produttiva** (il 77% del totale, ovvero 420mila realtà su 543mila complessive) **si occupa di lavori di costruzione specializzati**, il 21,5% (circa 117mila unità) opera nel comparto della costruzione di edifici e le restanti 6.600 imprese (l'1,2% del totale) lavorano nell'ingegneria civile.

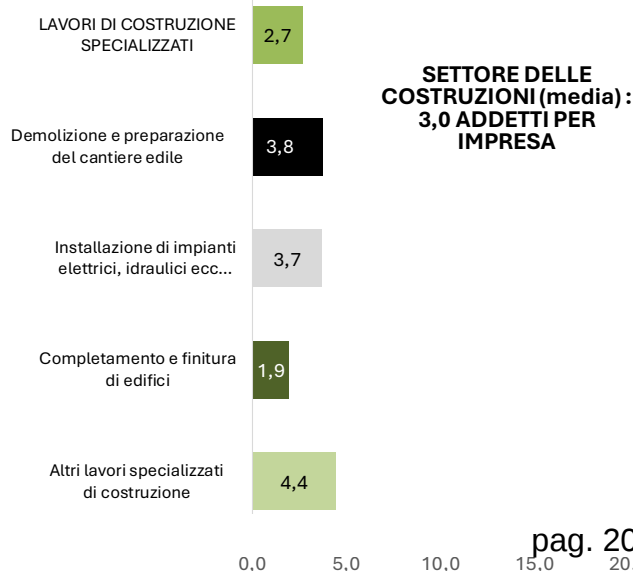
IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % per attività prevalente - 2023



All'interno dei lavori specializzati, i sottocomparti con un maggior numero di imprese risultano essere il "completamento e finitura di edifici" (60% delle realtà complessivamente riferite ai lavori di costruzioni specializzati) e l'"installazione impianti" (35% del totale di comparto).

Elaborazione Ance su dati Istat



Rimanendo nei principali comparti di attività e indagando la dimensione media, emerge che l'ingegneria civile risulta caratterizzata da imprese più strutturate rispetto al resto del settore: quasi 19 addetti per impresa, contro i 3 del dato di media. A tal riguardo, è bene evidenziare che la suddivisione delle imprese operanti nell'ingegneria civile per classi di addetti si distingue per una quota delle realtà con un addetto notevolmente inferiore rispetto alla media (36% contro il 62%); viceversa sale a circa un quarto il peso della classe 10-49 addetti (a fronte di un 5% di media).

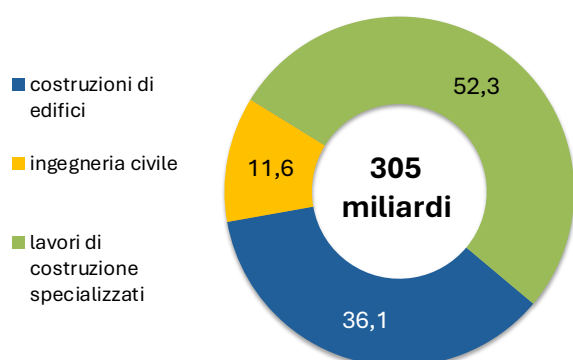
Tornando agli altri comparti, si

osservano valori maggiormente in linea con la dimensione media del settore. In particolare, per le imprese con codice 41 (costruzioni di edifici), il dato si attesta mediamente a 3,3 addetti per impresa, mentre i lavori specializzati, nel complesso, si fermano a 2,7 addetti, influenzati dalla dimensione contenuta nel sottocomparto “completamento e finitura di edifici” (1,9 addetti in media per impresa).

Anche l’analisi in termini di fatturato per attività prevalente e classi di addetti può fornire ulteriori elementi a completare l’analisi strutturale dell’offerta produttiva delle costruzioni. In particolare, sempre secondo dati Istat⁴, nel 2023, le costruzioni hanno generato un fatturato pari a 305 miliardi. Guardando ai principali comparti di attività, emerge che poco più della metà del giro di affari totale (circa 160 miliardi) è riferito ai lavori di costruzione specializzati. Si ricorda che in termini di numerosità il codice 43 incideva per oltre i tre quarti.

FATTURATO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % per categoria prevalente - 2023



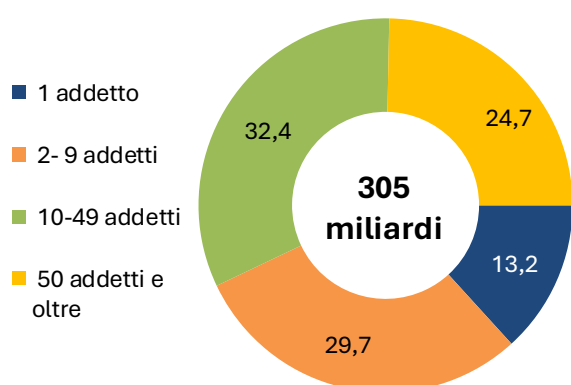
Elaborazione Ance su dati Istat

D’altra parte le imprese che si occupano in via prevalente di ingegneria civile, pari a poco più dell’1% del numero totale delle realtà operanti nel settore, generano l’11,6% del fatturato complessivo.

Il comparto “costruzioni di edifici”, infine, con circa 110 miliardi, pesa per il 36% circa (il 21,5% in termini di numero).

FATTURATO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Composizione % per classi di addetti - 2023



Elaborazione Ance su dati Istat

Anche la distribuzione del fatturato per classi di addetti appare relativamente più bilanciata rispetto all’elevata frammentazione che emergeva in termini di numerosità delle imprese: circa il 60% del giro di affari totale risulta pressoché equidistribuito nelle classi 2-9 addetti e 10-49 addetti, mentre alla fascia dimensionale più elevata (50 addetti e oltre), che incide solo per lo 0,4% nel numero, è imputabile quasi un quarto del fatturato complessivamente generato dal settore. Di contro, le imprese fino a 1 addetto rappresentano il 13,2% del giro di affari totale (il 62% in numero).

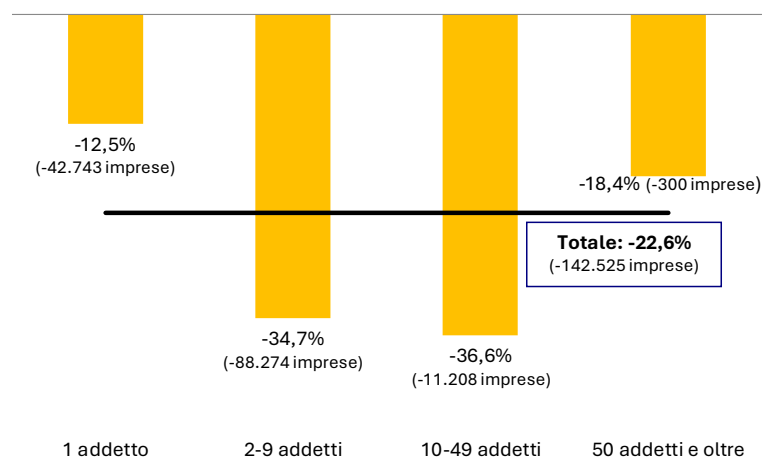
⁴ Si fa riferimento all’analisi Istat riferita ai conti economici delle imprese.

Concludiamo l'analisi sull'offerta produttiva delle costruzioni fornendo indicazioni sulle tendenze manifestatesi negli ultimi anni. In particolare, dopo un decennio di forti flessioni che avevano comportato la scomparsa di oltre 140mila imprese di costruzioni, con perdite particolarmente elevate tra le classi dimensionali più elevate, dal 2020 il numero delle imprese nel settore ha ripreso a crescere.

Anche i dati del 2023 confermano tale tendenza e in quattro anni (2020-2023) risultano oltre 56mila realtà aggiuntive nelle costruzioni. Gli incrementi si rilevano in tutte le classi e risultano particolarmente intensi nelle realtà con 10 addetti e oltre, a conferma di un settore che, dopo la grave crisi, sta tornando ad essere maggiormente strutturato. In tal senso, negli ultimi anni, si evidenzia una crescita, seppur contenuta, della dimensione media, che passa da circa 2,7 addetti per impresa nel 2019 ai 3 di quattro anni dopo.

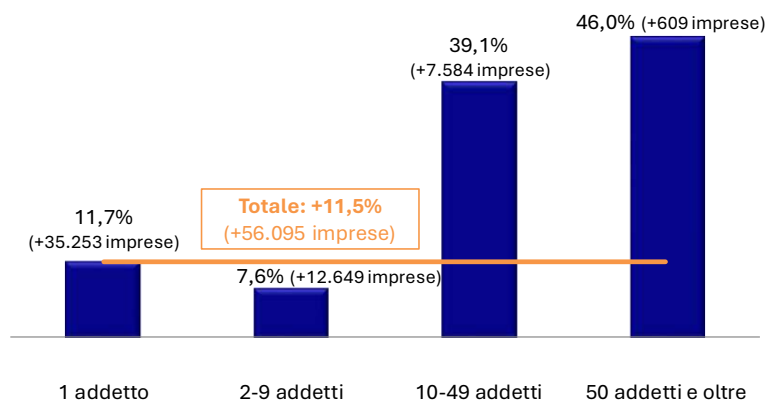
A livello territoriale si registra, in linea con la media nazionale, una crescita generalizzata nel numero di imprese operanti nel settore nel quadriennio considerato. Tassi particolarmente positivi, superiori al 10%, caratterizzano molte regioni del Mezzogiorno, la Liguria, il Friuli, l'Emilia-Romagna e il Lazio. In termini assoluti, la crescita maggiore risulta in Lombardia, con un saldo positivo di oltre 9mila imprese; seguono a distanza Emilia-Romagna e Lazio, con circa 6 mila unità.

IMPRESE PER CLASSI DI ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI Variazioni % 2019/2008*



*Stima Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE PER CLASSI DI ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI Variazioni % 2023/2019



Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

	2023 numero	Var% 2023/ 2019	Var. assoluta 2023/ 2019
Piemonte	45.331	9,2	3.815
Valle D'Aosta	1.953	6,5	119
Lombardia	101.725	10,6	9.769
Trentino Alto Adige	12.566	11,2	1.266
Veneto	50.057	8,6	3.958
Friuli Venezia Giulia	10.902	13,8	1.326
Liguria	18.436	14,7	2.360
Emilia-Romagna	48.670	13,9	5.941
Toscana	38.419	9,4	3.295
Umbria	7.847	7,5	550
Marche	15.127	7,6	1.066
Lazio	48.342	13,7	5.818
Abruzzo	11.876	6,9	766
Molise	2.672	5,5	140
Campania	36.819	15,7	5.002
Puglia	31.516	12,0	3.368
Basilicata	4.364	8,0	323
Calabria	12.190	12,9	1.395
Sicilia	30.090	15,8	4.110
Sardegna	14.459	13,4	1.708
Totale Italia	543.361	11,5	56.095

Elaborazione Ance su dati Istat

Con riferimento alle tendenze più recenti, riferite al 2024 e 2025, i dati Movimprese – Unioncamere, sebbene non omogenei e confrontabili con i dati Istat, segnalano incrementi ulteriori nel numero di realtà operanti nelle costruzioni. Nel 2024, in particolare, risultano circa 10.600 imprese di costruzioni in più rispetto a un anno prima (+1,3%), quasi il 30% dell'intero plus registrato per l'insieme dei settori di attività economici (+37mila realtà). Anche i risultati dei primi 9 mesi del 2025 indicano un risultato per le costruzioni ancora positivo, seppur di un contenuto +0,3%, corrispondente quasi a 2.500 realtà produttive aggiuntive rispetto ad un anno prima.

La sostenibilità economico-finanziaria delle imprese di costruzioni

Comprendere lo “stato di salute” economico-finanziario delle imprese di un settore è strategico perché permette di prendere coscienza, non solo dei punti di forza e di debolezza, ma anche del percorso che si è intrapreso nel tempo.

Nel presente paragrafo, oggetto dell'analisi sono le circa 70.000 imprese di costruzioni iscritte alle Cassa Edili, con forma di società di capitale e che rappresentano un sottoinsieme dell'universo delle oltre 540.000 imprese appartenenti alla Categoria F dell'Ateco 2007 censite dall'Istat (paragrafo precedente).

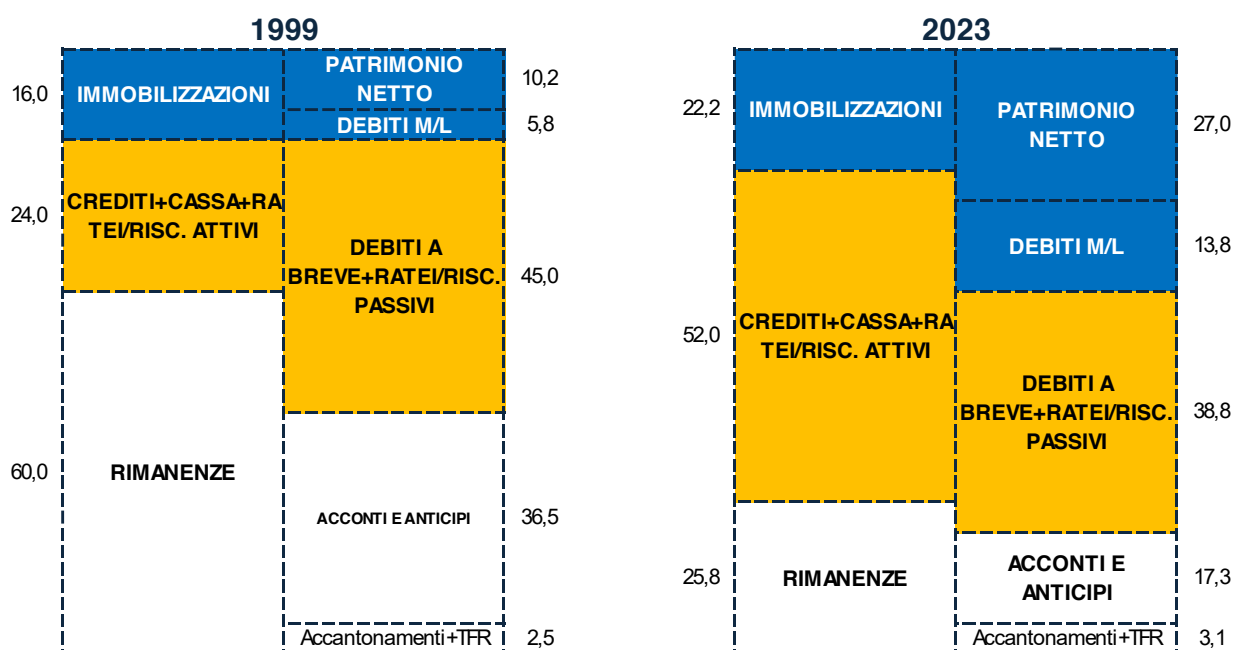
Tornando all'analisi, nei primi anni 2000, l'Ance, in collaborazione con la LUISS, effettuò un primo, importante studio sui bilanci delle imprese di costruzioni. Sulla base di quelle strategie di analisi, si è voluto ripetere, a distanza di circa 25 anni, un analogo studio, potendo avvalersi di un campione di riferimento di imprese di costruzioni abbastanza esteso (complessivamente, sono state considerate circa 70.000 "società di capitali" nel periodo 2013-2023, per complessivi 630.000 circa bilanci analizzati).

Il punto di partenza: anno 1999

Confrontando i risultati della prima analisi Ance del 1999, con quelli del 2023, le differenze dal punto di vista patrimoniale, economico e reddituale, sono macroscopiche.

A livello aggregato, lo Stato Patrimoniale delle imprese nel 1999 evidenziava una situazione connotata dalle seguenti caratteristiche:

- **squilibrio di medio lungo periodo**: il livello delle immobilizzazioni risulta contenuto e non è neanche coperto da patrimonio (Margine di struttura primario non è soddisfatto). Solo considerando il debito di medio lungo periodo, il Margine di struttura secondario risulta soddisfatto;
- **squilibrio di breve periodo**: il debito a breve è significativamente superiore al circolante. Questa situazione genera forte instabilità, legata ai diversi tempi di "liquidazione" di attivo e passivo. Inoltre, l'alto livello di indebitamento a breve genera un elevato rischio legato ai tassi d'interesse. Infine, emerge un'alta incidenza delle rimanenze.



La situazione nel 2023: il ritrovato equilibrio, sia nel breve, che nel medio lungo periodo

Ricostruendo lo Stato Patrimoniale del settore nel 2023, emerge una situazione completamente mutata, in positivo, e caratterizzata da:

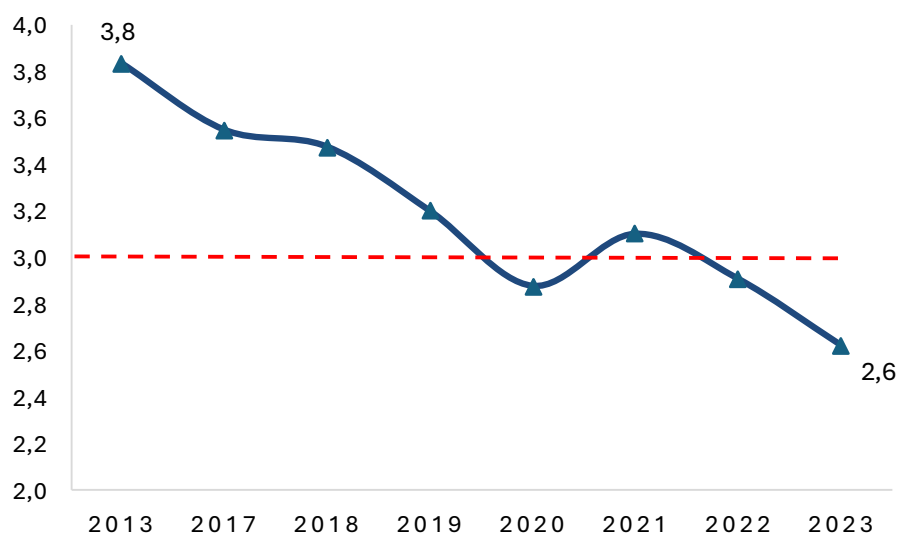
- ***equilibrio robusto nel medio lungo periodo***: si registra un significativo aumento delle immobilizzazioni accompagnato da un incremento del patrimonio più che proporzionale: in questa nuova situazione, il Margine di Struttura primario e secondario sono entrambi soddisfatti;
- ***equilibrio nel breve periodo***: il circolante risulta significativamente superiore al debito a breve scadenza. Tale situazione conferisce una maggiore solidità alle imprese.

Le motivazioni alla base del rafforzamento sono sia interne, che esterne al settore.

Basilea 3, senza dubbio, ha “costretto” le imprese a crescere qualitativamente: con il forte “stimolo” delle banche, pressate a loro volta dall’entrata in vigore dell’Accordo sui requisiti patrimoniali, gli imprenditori hanno iniziato un percorso di rafforzamento e di crescita, investendo nelle proprie imprese. Il rafforzamento patrimoniale che emerge dall’analisi ha permesso di compiere un miglioramento importante soprattutto in termini di riduzione dell’indebitamento.

Il capitale di terzi è pari a circa 2,6 volte il capitale proprio, un valore decisamente inferiore al 3,8 del 2013 e sotto la “fatidica” soglia di allarme delle banche (valore pari a 3).

RAPPORTO INDEBITAMENTO/PATRIMONIO NETTO



Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

La redditività del capitale

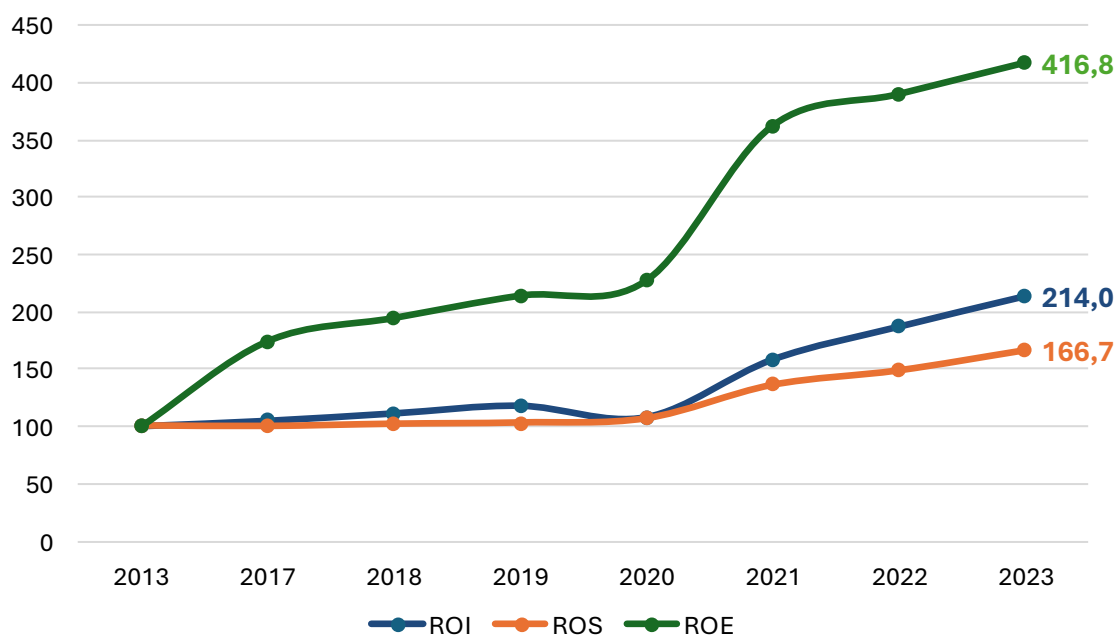
La redditività del capitale investito nella gestione caratteristica (ROI) risulta in netta crescita dal 2020 in poi.

Nel 2023, 100 euro investiti nel capitale delle imprese di costruzioni Ance hanno generato un margine di circa 6,8 euro (nel 2017, il rendimento era di 3,3 euro, circa la metà).

Nello stesso periodo, è migliorata sensibilmente anche la capacità dell’impresa di ottenere reddito dalle vendite (ROS) e la redditività netta del capitale di rischio (ROE), arrivata mediamente al 15,4% (era al 3,7 nel 2013).

L'ANDAMENTO DELLA REDDITIVITA' DELLE IMPRESE EDILI

Numero Indice 2013=100



Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

L'ANDAMENTO DELLA REDDITIVITA' DELLE IMPRESE EDILI

	2013	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ROI	3,2	3,3	3,5	3,7	3,4	5,0	5,9	6,8
ROS	4,5	4,5	4,6	4,7	4,8	6,2	6,8	7,6
ROE	3,7	6,4	7,2	7,9	8,4	13,4	14,4	15,4

Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

La leva finanziaria e il miglioramento della quota di utile

Il miglioramento della redditività del capitale di rischio è riconducibile principalmente da 2 fattori: la leva finanziaria positiva e il miglioramento della quota di utile sull'EBIT.

- **Leva finanziaria positiva:** confrontando il rapporto tra gli oneri finanziari e il debito finanziario (debiti a breve, +banche M/L+banche a breve) e il ROI, ossia la redditività operativa del capitale investito, il risultato è positivo (effetto leva positivo sulla redditività netta del capitale proprio pari 3,8% per le imprese di costruzioni).

"EFFETTO LEVA POSITIVO"

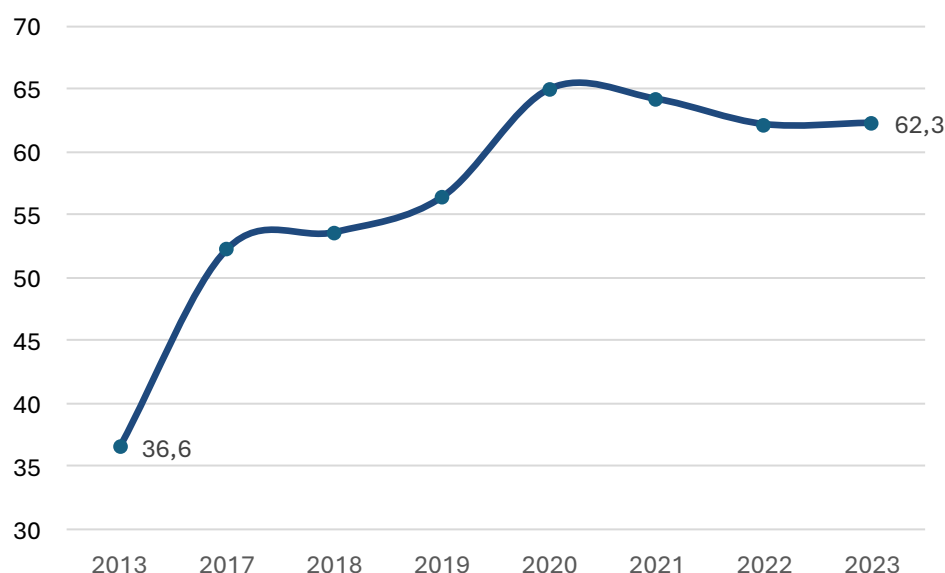
	2013	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Oneri fin./Debiti fin	2,7	1,7	1,7	1,7	1,4	1,5	1,9	3,0
ROI	3,2	3,3	3,5	3,7	3,4	5,0	5,9	6,8
Differenziale	0,5	1,6	1,8	2,1	2,1	3,6	4,0	3,8

Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

- **Aumento della quota di utile:** L'utile netto è aumentato in maniera molto sostenuta rispetto all'EBIT (Margine Operativo Netto) fino al 2020. Questo trend di crescita sembra essere il fattore chiave per spiegare l'aumento del ROE.

Il reciproco del rapporto considerato, che rappresenta la parte di redditività assorbita dalla gestione extraoperativa (saldo gestione finanziaria, gestione extracaratteristica, gestione straordinaria e oneri fiscali), è pari al 37,7%.

ANDAMENTO DELL'UTILE RISPETTO ALL'EBIT



Elaborazione Ance su dati AIDA-BvD

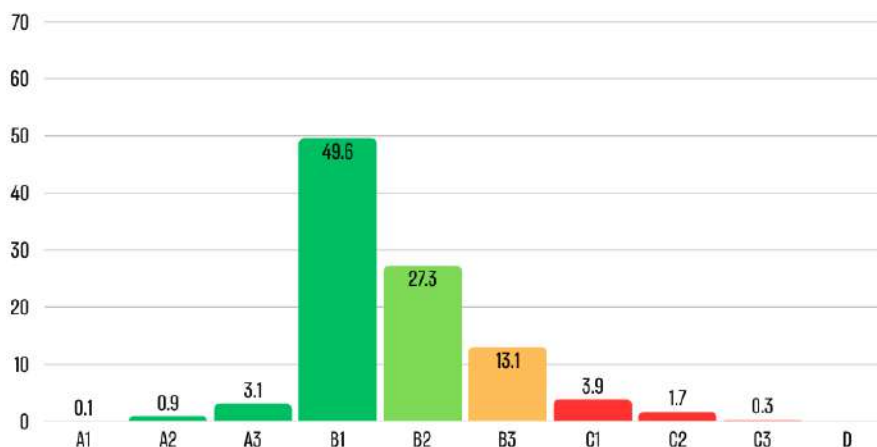
La rischiosità complessiva delle imprese Ance

In base ad un'analisi compiuta con la società di rating Modefinance, il 53,7% delle imprese associate Ance è Investment Grade (ossia conseguono un rating compreso tra A1 e B1).

Un ulteriore 27,3% è nella fascia B2, direttamente inferiore.

Solo il 18,9% presenta un conclamato rischio di credito.

RATING IMPRESE ASSOCIATE ANCE - 2023



Elaborazione Ance su dati Modefinance



3. Le costruzioni meritano credito

3. Le costruzioni meritano credito

Negli ultimi anni, il settore delle costruzioni ha attraversato significative trasformazioni, segnando una ripresa rilevante dopo la crisi economica globale, la pandemia di COVID-19 e i recenti sviluppi geopolitici. In questo contesto, le difficoltà di accesso al credito bancario hanno rappresentato un fattore determinante per le imprese edili, spesso chiamate a confrontarsi con una domanda incerta, difficoltà nella gestione della liquidità e una normativa fiscale e urbanistica in continua evoluzione.

I dati della Banca d'Italia mostrano come, nell'ultimo decennio, gli istituti di credito abbiano progressivamente ridotto l'impegno nel finanziamento degli investimenti in costruzioni. Dal 2008, anno dello scoppio della crisi, i livelli di finanziamento alle imprese edili hanno mostrato un trend decrescente, con lievi incrementi sporadici in alcuni anni. **Nel 2007, il settore bancario destinava oltre 52 miliardi di euro agli investimenti in costruzioni; nel 2024, tale cifra si è ridotta a 10,6 miliardi di euro, registrando un calo superiore all'80%.**

I dati relativi ai primi nove mesi del 2025 evidenziano segnali positivi, sebbene arrivino dopo un 2024 in cui le erogazioni sono diminuite. Tra gennaio e ottobre 2025, il totale dei finanziamenti per investimenti in costruzioni è aumentato del 18,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con una crescita dell'11,7% per l'edilizia residenziale e del 29,1% per quella non residenziale.

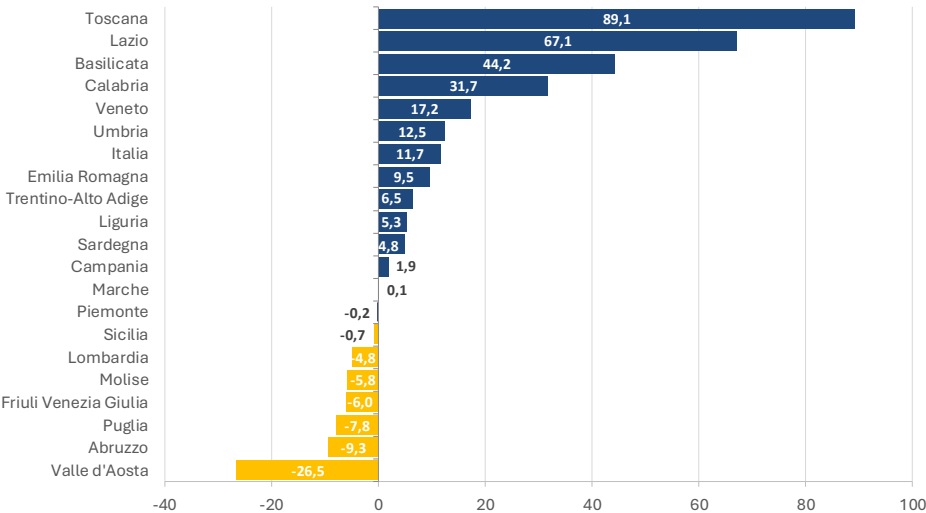
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA
Milioni di euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I° trim. 2025	II° trim. 2025	III° trim. 2025	Primi 9 mesi 2025
Residenziale	9.145	8.172	8.169	7.179	7.654	7.858	6.840	8.588	7.804	6.655	6.431	1.486	1.736	1.624	4.845
Non Residenziale	5.961	9.972	8.528	8.968	10.387	7.542	9.737	6.510	4.573	4.689	4.165	1.332	1.418	1.048	3.798
Totale	15.107	18.144	16.697	16.147	18.041	15.447	16.577	15.098	12.377	11.344	10.596	2.818	3.154	2.672	8.643
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente															
Residenziale	-18,4	-10,6	-0,0	-12,1	6,6	2,7	-12,9	25,6	-9,1	-14,7	-3,4	5,1	16,6	13,1	11,7
Non Residenziale	6,7	67,3	-14,5	5,2	15,8	-27,4	29,1	-33,1	-29,8	2,5	-11,2	29,8	43,9	12,6	29,1
Totale	-10,1	20,1	-8,0	-3,3	11,7	-14,4	7,3	-8,9	-18,0	-8,3	-6,6	15,5	27,5	12,9	18,7

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi territoriale evidenzia che l'incremento nel comparto residenziale ha interessato la maggior parte delle regioni, sebbene otto di esse continuino a registrare diminuzioni rispetto ai primi nove mesi del 2024.

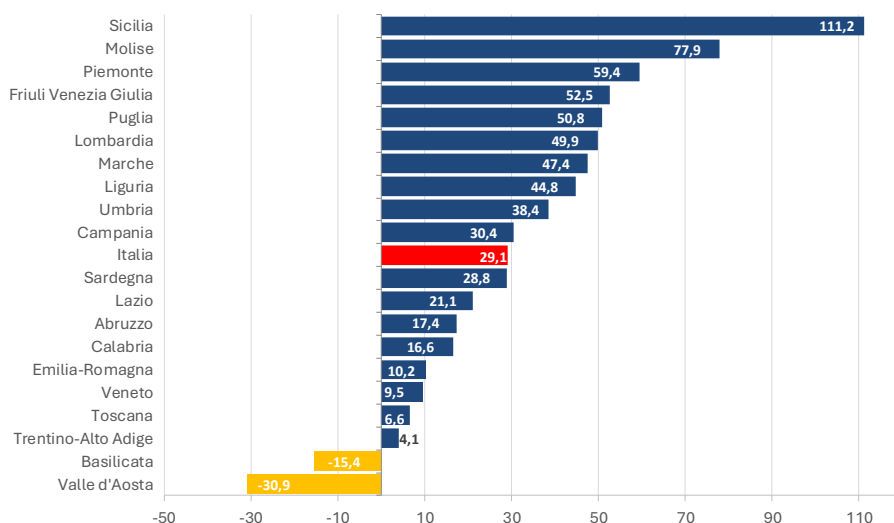
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE
Variazione % primi 9 mesi 2025 / primi 9 mesi 2024



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per gli investimenti non residenziali, la crescita è stata diffusa su tutto il territorio nazionale, ad eccezione di Basilicata e Valle d'Aosta, dove si sono osservate variazioni negative.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE Variazione % primi 9 mesi 2025 / primi 9 mesi 2024

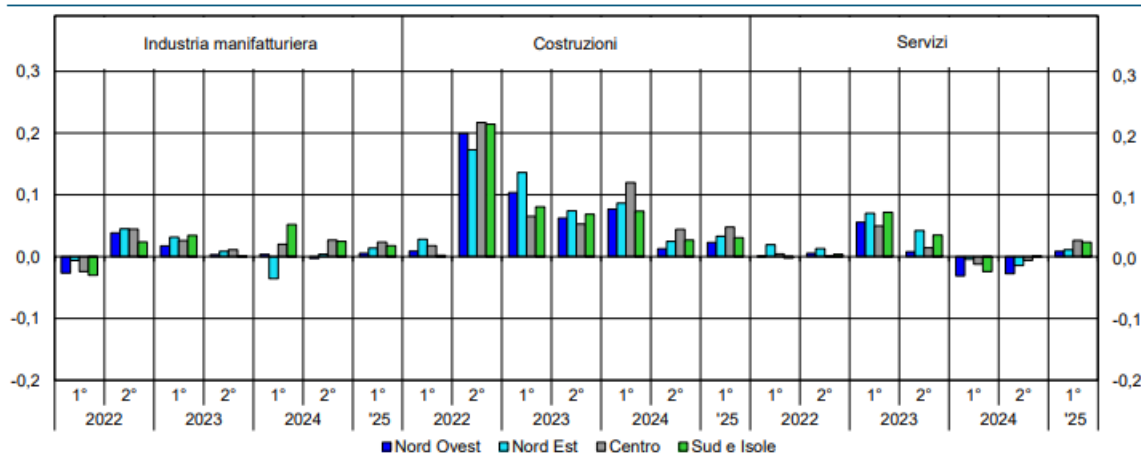


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Gli approfondimenti della Banca d'Italia contenuti nella Regional Bank Lending Survey di dicembre 2025 consentono di indagare in modo approfondito le dinamiche della domanda e dell'offerta di credito delle imprese.

Per il primo semestre 2025, a fronte di una domanda di credito da parte delle imprese in crescita anche per le imprese edili (nel Nord Ovest e nel Mezzogiorno), **l'offerta continua ad essere restrittiva per il comparto in tutte le aree del Paese**, in termini di aumentati margini applicati ai finanziamenti più rischiosi e di un innalzamento del merito creditizio richiesto per l'accesso ai prestiti.

Offerta di credito alle imprese per settore di attività economica (1) (indici di diffusione; irrigidimento (+) / allentamento (-) delle condizioni praticate alle imprese)



Fonte: Indagine regionale sul credito bancario (RBLS).

(1) L'indice di diffusione sintetizza le informazioni sull'evoluzione dell'offerta di credito nei 2 semestri dell'anno. Valori positivi dell'indice segnalano un irrigidimento dell'offerta; valori negativi un allentamento. L'indice di diffusione è costruito aggregando le risposte qualitative fornite dalle banche partecipanti all'indagine sulla base dei prestiti erogati alle imprese residenti nelle diverse aree geografiche e ha un campo di variazione compreso tra -1 e 1 (cfr. la sezione Note metodologiche).

Nonostante le imprese abbiano oggi bilanci molto più solidi, grazie al miglioramento nel decennio pre-pandemia, è da scongiurare un continuo restringimento di liquidità bancaria ad un tessuto produttivo già fortemente colpito da credit crunch nei passati anni.

Anche i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie hanno risentito delle incertezze del contesto economico, mostrando oscillazioni negli anni. Nel 2024, i finanziamenti destinati alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentati dell'8,1% rispetto all'anno precedente.

Nei primi nove mesi del 2025, le banche hanno erogato 40,6 miliardi di euro, segnando un incremento del 32,8% rispetto allo stesso periodo del 2024. Questa dinamica riflette sia l'aumento dei nuovi contratti di mutuo, sia la crescita delle surroghe e delle sostituzioni che sono aumentati nel periodo, rispettivamente del 31% e del 50%.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA
Milioni di euro

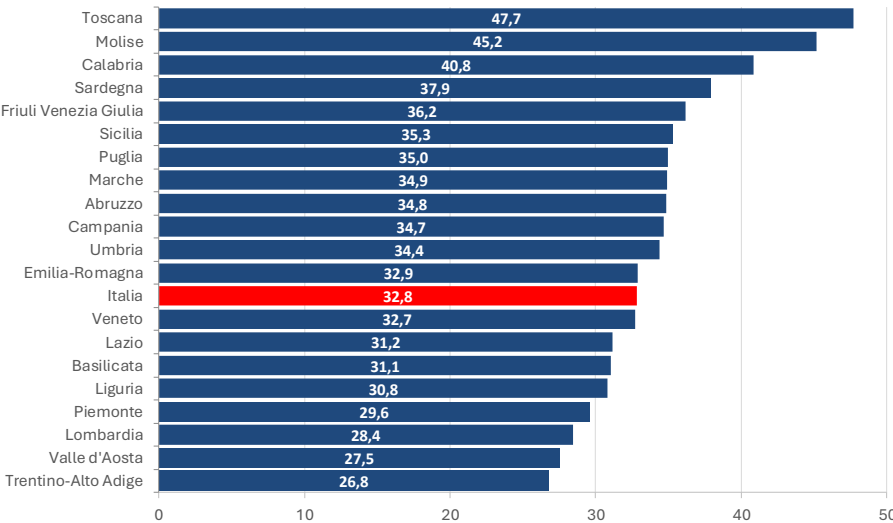
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	I° trim. 2025	II° trim. 2025	III° trim. 2025	Primi 9 mesi 2025
24.183	41.247	49.704	47.672	50.602	48.900	50.514	61.611	55.257	41.230	44.559	13.033	14.787	12.843	40.663

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

13,0	70,6	20,5	-4,1	6,1	-3,4	3,3	22,0	-10,3	-25,4	8,1	52,6	31,4	18,7	32,8
------	------	------	------	-----	------	-----	------	-------	-------	-----	------	------	------	------

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI ALLE FAMIGLIE
Variazione % primi 9 mesi 2025 / primi 9 mesi 2024



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La distribuzione geografica dei nuovi mutui evidenzia come la ripresa abbia interessato l'intero territorio nazionale, confermando un rafforzamento della capacità di accesso al credito da parte delle famiglie.



4. ● Abitare il Paese reale: una nuova politica per la casa

4. Abitare il Paese reale: una nuova politica per la casa

Le compravendite

Nel corso del 2025 il mercato immobiliare residenziale rafforza il percorso di ripresa avviato nella primavera del 2024. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite di abitazioni, nei primi nove mesi del 2025, raggiungono le 548.288 unità, con un incremento significativo del +9,2% su base annua. La dinamica positiva risulta trainata, in particolare, dalla consistente crescita registrata nel primo trimestre dell'anno (+11,2%), cui fa seguito una stabilizzazione su livelli comunque elevati nei trimestri successivi, con un aumento tendenziale del +8,1% nel secondo trimestre e del +8,5% nel terzo.

L'espansione delle transazioni interessa in modo diffuso l'intero territorio nazionale e coinvolge in modo omogeneo le diverse tipologie di comuni. Nei primi nove mesi del 2025, infatti, le compravendite crescono del +8,6% nei comuni capoluoghi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre negli altri comuni delle province l'espansione appare ancora più marcata, con un aumento del +9,4%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2022	2023	2024*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	Primi 9 mesi 2025*
Comuni capoluogo	247.526	221.422	224.275	54.048	62.291	53.622	169.961
Altri comuni delle province	537.857	489.096	495.303	118.003	139.053	121.270	378.326
Totale	785.382	710.518	719.578	172.051	201.344	174.892	548.288
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comuni capoluogo	5,6	-10,5	1,3	11,6	7,2	7,3	8,6
Altri comuni delle province	4,4	-9,1	1,3	11,0	8,4	9,0	9,4
Totale	4,8	-9,5	1,3	11,2	8,1	8,5	9,2

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Focalizzando l'analisi sulle otto principali città italiane per popolazione⁵, che nel complesso rappresentano circa il 15% dell'attività transattiva, si osserva come l'andamento delle compravendite residenziali, pur rimanendo ampiamente positivo, risulti meno dinamico rispetto alla media nazionale. Questa evidenza, emersa già a partire dallo scorso anno, conferma che la ripresa successiva al 2023 è stata più contenuta nelle grandi aree metropolitane. Nel dettaglio, le abitazioni compravendute negli otto comuni ammontano complessivamente a 81.225, con un incremento del +6,9% rispetto ai primi nove mesi del 2024. Il risultato migliore è registrato dalla città di Torino (+10%), seguita da Palermo (+9,1%) e Milano (+8,5%). Più distanziate si collocano Roma (+6,8%) e Genova (+6,2%), mentre Bologna e Napoli riportano aumenti più contenuti (rispettivamente, +4,4% e +3,6%). Firenze rappresenta l'unica eccezione, evidenziando una flessione del -2,2%, dando seguito all'andamento negativo già osservato nei due anni precedenti.

⁵ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE GRANDI CITTA'

Città	Primi 9 mesi 2025* (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
		2022	2023	2024*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	Primi 9 mesi 2025*
Roma	26.694	3,1	-14,3	2,0	10,7	4,1	6,4	6,8
Milano	17.658	6,2	-13,2	-3,5	7,1	6,6	11,8	8,4
Torino	11.586	5,9	-7,7	1,6	12,2	11,3	6,5	10,0
Genova	6.677	3,2	-7,5	3,0	13,5	5,6	0,2	6,2
Napoli	5.850	2,7	-4,1	-2,7	6,1	-0,3	6,0	3,6
Palermo	5.141	11,5	-4,9	0,6	8,8	10,0	8,5	9,1
Bologna	4.277	3,5	-16,0	1,4	9,3	6,1	-1,9	4,4
Firenze	3.342	2,3	-12,7	-0,6	-6,2	3,9	-4,9	-2,2
Totale	81.225	4,6	-11,4	0,2	9,0	5,9	6,2	6,9

* Dati provvisori

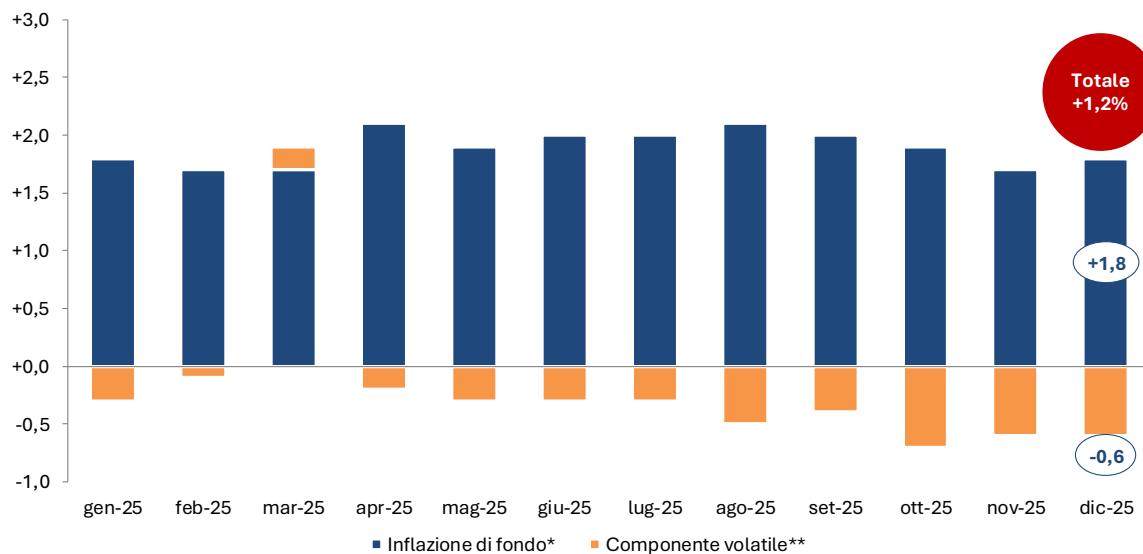
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

L'inflazione contenuta e i tassi di interesse sui mutui, più bassi rispetto al passato, hanno inciso positivamente sul buon andamento del mercato immobiliare. In particolare, gli otto tagli consecutivi dei tassi di riferimento operati dalla BCE hanno segnato un cambio di fase nella politica monetaria, creando condizioni più favorevoli per l'accesso al credito. Tale orientamento ha sostenuto una maggiore offerta di finanziamenti, permettendo al sistema bancario di rispondere a una domanda delle famiglie in netta ripresa. Infatti, l'attività transattiva risulta in misura significativa assistita dal ricorso al credito: in circa il 46% dei casi, la compravendita di abitazioni è accompagnata dalla stipula di un mutuo sull'immobile. A conferma di questa dinamica, secondo gli ultimi dati della **Banca d'Italia, nei primi nove mesi del 2025 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un aumento tendenziale del +18,7%**, sintesi di una sostenuta accelerazione nei primi due trimestri d'anno (+15,5% nel primo e +27,5% nel secondo) e di un fisiologico rallentamento dell'elevato tasso di crescita nel terzo trimestre (+12,9%).

L'allentamento della stretta creditizia è andato di pari passo con una dinamica contenuta dell'inflazione, che durante il 2025 si è collocata in media all'1,5%, risultando tra le più basse nei paesi dell'area euro e ampiamente in linea con l'obiettivo di lungo periodo della BCE (2%). Tale risultato (+1,5%) è la sintesi di una flessione della "componente volatile" (-0,4%), legata soprattutto al rallentamento dei prezzi dei beni energetici, e di un aumento dell'inflazione di fondo (+1,9%), calcolata sui beni di più largo consumo ad esclusione dei beni energetici e degli alimentari freschi. La crescita della suddetta componente, attribuibile alla salita dei prezzi dei beni ricompresi nel cosiddetto "carrello della spesa", continua ad erodere il potere di acquisto delle famiglie.

INFLAZIONE

Var. % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



*Inflazione di fondo - Inflazione al netto dei beni energetici e degli alimentari freschi

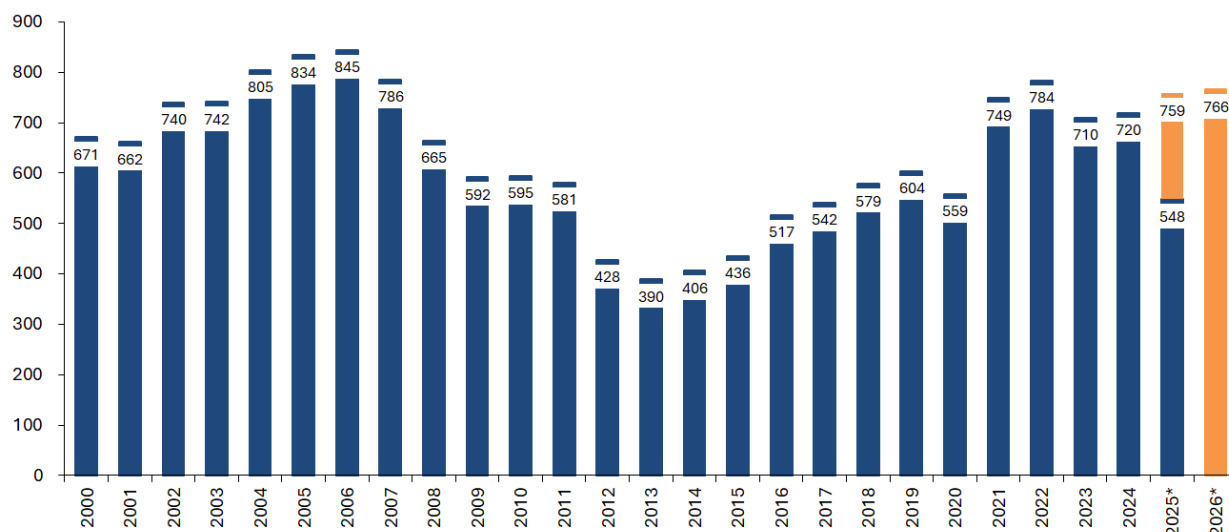
**Componente ottenuta dalla differenza tra l'indice generale e l'inflazione di fondo

Elaborazione Ance su dati Istat

Sulla base di tali evidenze, le previsioni di Nomisma formulate a novembre scorso, prospettano per il 2026 un consolidamento, seppur a tassi contenuti, della crescita nel numero di abitazioni compravendute. La stima è di 766mila transazioni residenziali, dato in linea con quello del 2025 (quasi 760mila), il quale, a sua volta, aveva registrato un ulteriore aumento del +5,5% su base annua.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero - migliaia



* Previsioni Nomisma, novembre 2025

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Le tendenze dei prezzi di vendita

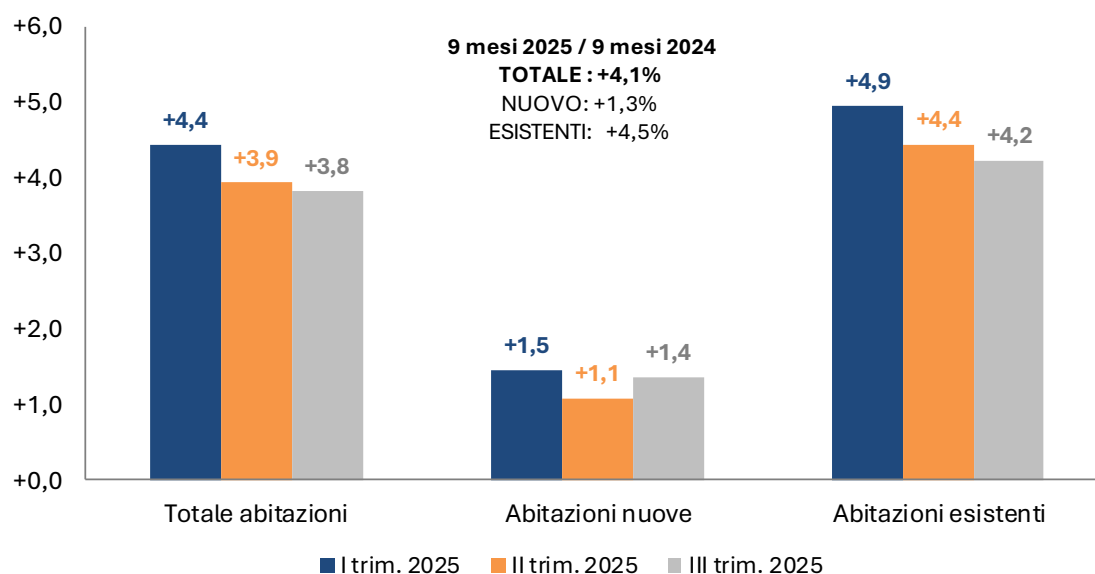
I prezzi delle abitazioni continuano a sperimentare variazioni positive, a conferma di un trend espansivo in atto dalla seconda metà del 2019.

In tal senso, l'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, mostra nei primi 9 mesi del 2025 un incremento del +4,1% su base annua. Questo aumento è la conseguenza di una solida crescita tendenziale lungo i tre trimestri d'anno, che si è attestata al +4,4% nel primo per poi decelerare lievemente su valori prossimi al 4% durante il secondo e il terzo trimestre.

Il risultato dei primi nove mesi (+4,1%), a differenza con quanto accaduto nell'anno precedente, è attribuibile al maggior dinamismo dei valori delle abitazioni esistenti. In particolare, il prezzo di queste ultime ha subito una variazione del +4,5% su base annua, un tasso più che raddoppiato rispetto al +1,8% registrato nello stesso arco di tempo del 2024. Di contro, l'andamento delle nuove abitazioni mostra tassi di crescita decisamente più contenuti: dal +7,4% del periodo gennaio-settembre 2024 (rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) ad un più modesto +1,3% dei primi 9 mesi del 2025.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Istat

Le moderne esigenze dell'abitare

I recenti cambiamenti avvenuti nella società moderna, attribuibili a fattori demografici, culturali e ad un nuovo stile di vita hanno contribuito a definire una domanda abitativa con delle caratteristiche piuttosto differenti rispetto al passato. Negli ultimi quindici anni si è sperimentato, a livello demografico, un progressivo calo delle nascite e la diffusione di famiglie sempre più piccole, con una netta prevalenza di quelle mono e bi-personali. Questa dinamica, destinata a consolidarsi ulteriormente nei prossimi anni, ha condotto ad un aumento della domanda di tagli abitativi più piccoli. Il fenomeno si è manifestato in tutta la sua evidenza soprattutto nei grandi centri urbani. Questi ultimi, infatti, grazie alla maggior presenza di opportunità lavorative, oltre che di studio, sono diventati i poli attrattori per molte famiglie in cerca di una abitazione. Con lo scoppio della pandemia, inoltre, è anche sopraggiunto un mutamento sotto il profilo qualitativo, legato al modo in cui l'individuo vive il suo

rapporto con la casa. L'abitazione, da luogo deputato esclusivamente alla vita extralavorativa e al riposo, è divenuta un ambiente multifunzionale, idoneo a soddisfare le molteplici esigenze quotidiane e a coltivare le proprie passioni e le relazioni sociali. Inoltre, si è delineata una maggiore sensibilità alle tematiche ambientali, accanto alla necessità di contenere i costi delle bollette, che ha guidato le preferenze verso soluzioni sostenibili e tecnologicamente all'avanguardia. Infatti, l'attenzione si è focalizzata su immobili dalle elevate prestazioni energetiche, ottenute grazie alla sinergia tra la qualità dei materiali impiegati, l'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili e l'adozione dei sistemi di domotica finalizzati al contenimento dei consumi.

Oltra alla dimensione individuale, la scelta dell'abitazione coinvolge anche quella collettiva, relativa alla qualità della vita che il quartiere è in grado di offrire. Nel dettaglio, le preferenze ricadono in aree che in base alle loro caratteristiche si possono definire come “funzionali e accessibili”. La “funzionalità” dipende dalla presenza capillare di servizi di prossimità, *in primis* i fondamentali presidi pubblici come ospedali, scuole e servizi amministrativi, e dal loro raggiungimento in un arco di tempo ristretto, congiuntamente alle più disparate attività commerciali. Allo stesso modo, risulta indispensabile la presenza nel quartiere di infrastrutture per la mobilità sostenibile, come autobus, tram o piste ciclabili, accanto ad aree verdi o strutture adibite a specifiche attività che favoriscono l'aggregazione e lo sviluppo delle relazioni sociali.

Tuttavia, al manifestarsi di questo moderno paradigma abitativo non è ancora corrisposta un'altrettanta celere trasformazione della realtà che possa rispecchiare lo stile di vita desiderato dalle famiglie. In questa direzione, è interessante analizzare i risultati dell'indagine multiscopo effettuata dall'ISTAT sulle famiglie italiane, che fornisce importanti informazioni in merito al grado di soddisfazione dei cittadini su molteplici aspetti della vita quotidiana. Da una prima lettura, si osserva come nel 2024 oltre 2,4 milioni di famiglie (9,2% del totale) abbiano espresso la volontà di cambiare l'abitazione in cui vivono.

FAMIGLIE CHE DESIDERANO CAMBIARE ABITAZIONE - 2024

Migliaia

Area Geografica	Numero	% sul totale delle famiglie
Italia	2.434	9,2
Nord-ovest	818	11,0
Nord-est	568	10,8
Centro	508	9,4
Sud	362	6,4
Isole	178	6,3

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

Scendendo nel dettaglio, l'indagine evidenzia che le criticità riguardanti la casa non risiedono tanto negli spazi e nei servizi presenti all'interno, ma nel peso economico che il suo mantenimento comporta. Infatti, gli intervistati che dichiarano di risiedere in una abitazione troppo piccola sono il 12%, mentre quelli che segnalano irregolarità nell'erogazione dell'acqua ammontano a quasi al 9% del totale. Si tratta ovviamente di un dato di media che nel caso delle regioni meridionali e delle isole aumenta significativamente (rispettivamente, 14,7% e 26,3%).

Di contro, la problematica legata alle spese per l'abitazione è decisamente più sentita. In particolare, quasi sei famiglie su dieci manifestano difficoltà nel sostenere i costi derivanti dalla manutenzione e dalle utenze, anche a causa dei prezzi del gas e dell'energia elettrica che si mantengono ancora su livelli elevati.

Passando ai riscontri relativi all'ambiente immediatamente circostante l'abitazione, Il quadro non migliora. In particolare, il 32,7% delle famiglie ritiene inadeguate le condizioni igienico-sanitarie delle strade, una percentuale che supera il 40% per i residenti del Centro e delle Isole. Sempre il 34,5% degli intervistati considera il trasporto pubblico della zona in cui vive inefficiente, con le aree del Sud e delle Isole che ancora una volta presentano valori superiori alla media. Infine, la criticità più avvertita su scala nazionale è l'inquinamento ambientale, segnalato da quasi il 41% dei partecipanti all'indagine, quota che sale al 50% circa nelle regioni del Nord-ovest.

FAMIGLIE CHE RISCOSTRANO CRITICITA' NELL'ABITAZIONE - 2024

Migliaia

Area geografica	Spese per l'abitazione troppo alte		Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
Italia	15.096	56,8	3.178	12,0	2.320	8,7
Nord-ovest	4.012	54,1	807	10,9	230	3,1
Nord-est	2.822	53,8	583	11,1	181	3,5
Centro	3.102	57,4	727	13,5	330	6,1
Sud	3.451	61,0	696	12,3	832	14,7
Isole	1.709	60,2	365	12,8	747	26,3

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

FAMIGLIE CHE RISCOSTRANO CRITICITA' NEL QUARTIERE - 2024

Migliaia

Area geografica	Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico		Inquinamento dell'aria		Sporcizia nelle strade	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
Italia	9.173	34,5	10.782	40,6	8.676	32,7
Nord-ovest	2.267	30,6	3.694	49,8	2.188	29,5
Nord-est	1.482	28,2	2.206	42,0	986	18,8
Centro	1.889	35,0	1.908	35,3	2.192	40,6
Sud	2.437	43,1	2.104	37,2	2.128	37,6
Isole	1.099	38,7	869	30,6	1.181	41,6

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

I dati fin qui esposti testimoniamo come sia necessaria la realizzazione di interventi volti ad una rigenerazione urbana su ampia scala, in grado di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. Le iniziative, nel loro complesso, non devono prevedere soltanto il mero recupero delle aree degradate o inutilizzate, ma una vera e propria trasformazione delle stesse per migliorare la qualità della vita, stimolare lo sviluppo economico e affrontare le attuali sfide sociali e ambientali. In tale ottica, la città del futuro è una città che “cambia su sé stessa”, dove gli spazi e gli edifici in disuso devono essere riconvertiti secondo i canoni dell'edilizia sostenibile, in modo da limitare il consumo del suolo, e adoperando nelle diverse fasi operative il supporto delle moderne tecnologie digitali. Allo stesso tempo, il cambiamento climatico e le sue conseguenze spesso negative per il nostro Paese, impongono una rigenerazione urbana verso progetti che, oltre ad essere orientati alla decarbonizzazione e alla riduzione delle emissioni climalteranti, prevedano misure di adattamento, cioè interventi che rendano le città più resilienti agli impatti già in corso. Tra queste, di fondamentale importanza risulta progettare aree verdi per contrastare le ormai costanti ondate di calore, così come il rafforzamento delle infrastrutture idriche e degli ambienti permeabili nell'ottica di gestione degli ingenti afflussi d'acqua dovuti alle piogge intense.

In questo scenario di importante cambiamento, dove la trasformazione delle città appare irreversibile, il coordinamento tra istituzioni, enti locali e soggetti privati non è più rimandabile, ma diviene condizione imprescindibile per centrare gli ambiziosi obiettivi stabiliti.

Le difficoltà di accesso alla casa

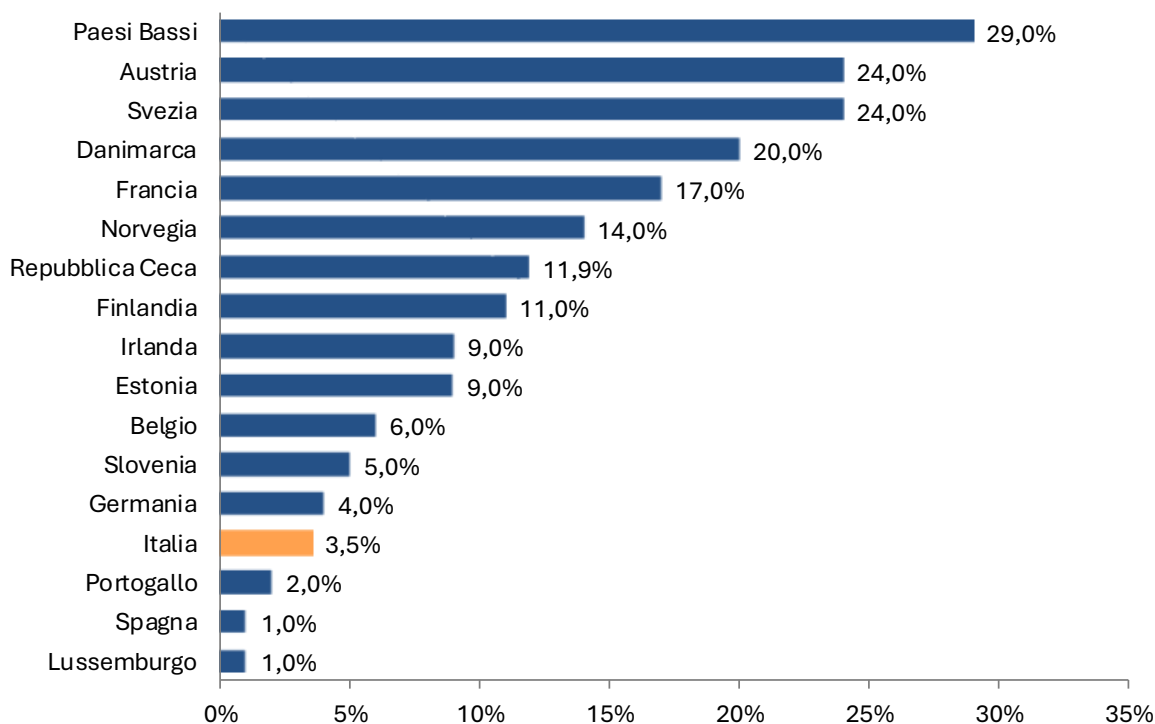
A fronte di queste considerazioni qualitative, che mostrano le varie risposte che le abitazioni – e il loro contesto – possono e devono garantire, nel corso degli ultimi anni, è mancata un’attenzione adeguata alla funzione primaria della casa, quella di riparo e di luogo ove stabilizzare progetti di vita. A questo riguardo, infatti, emerge l’estrema difficoltà di una parte sempre più grande della società nel soddisfare questo bisogno primario.

Accanto al tema della “rigenerazione urbana”, dunque, occorre affrontare in modo sistematico “il problema dell’accesso alla casa”. La tensione derivante dall’inadeguatezza dell’offerta abitativa nasce da un disimpegno progressivo dello Stato, che in primis ha demandato alle Regioni la gestione della casa senza garantire risorse sufficienti, e poi ha proceduto a dismettere buona parte del patrimonio pubblico. In aggiunta a ciò, la situazione è stata aggravata anche da una politica di cessione da parte degli enti previdenziali e delle assicurazioni, che hanno garantito nel passato un’offerta complementare a canoni contenuti.

Le conseguenze di tali scelte di politica economica sono ben rappresentate dai dati contenuti nel rapporto “The social housing in Europe – 2023”, nel quale emerge che in Italia solo il 3,5% delle famiglie vive in un alloggio sociale, mentre in altri Paesi europei la situazione è ben diversa: 29% nei Paesi Bassi, 24% in Austria e Svezia, e 20% in Danimarca. Nel nostro Paese, a fronte dei circa 980mila alloggi sociali esistenti al 2021, si stimano tra le 600 e le 650mila famiglie ancora in lista d’attesa; e il quadro si aggrava se guardiamo oltre il perimetro del sistema pubblico: secondo Nomisma, sono 1,2 milioni i nuclei familiari che vivono in affitto in condizioni di forte disagio economico.

ABITAZIONI SOCIALI SUL PATRIMONIO ABITATIVO TOTALE

Valori percentuali - %

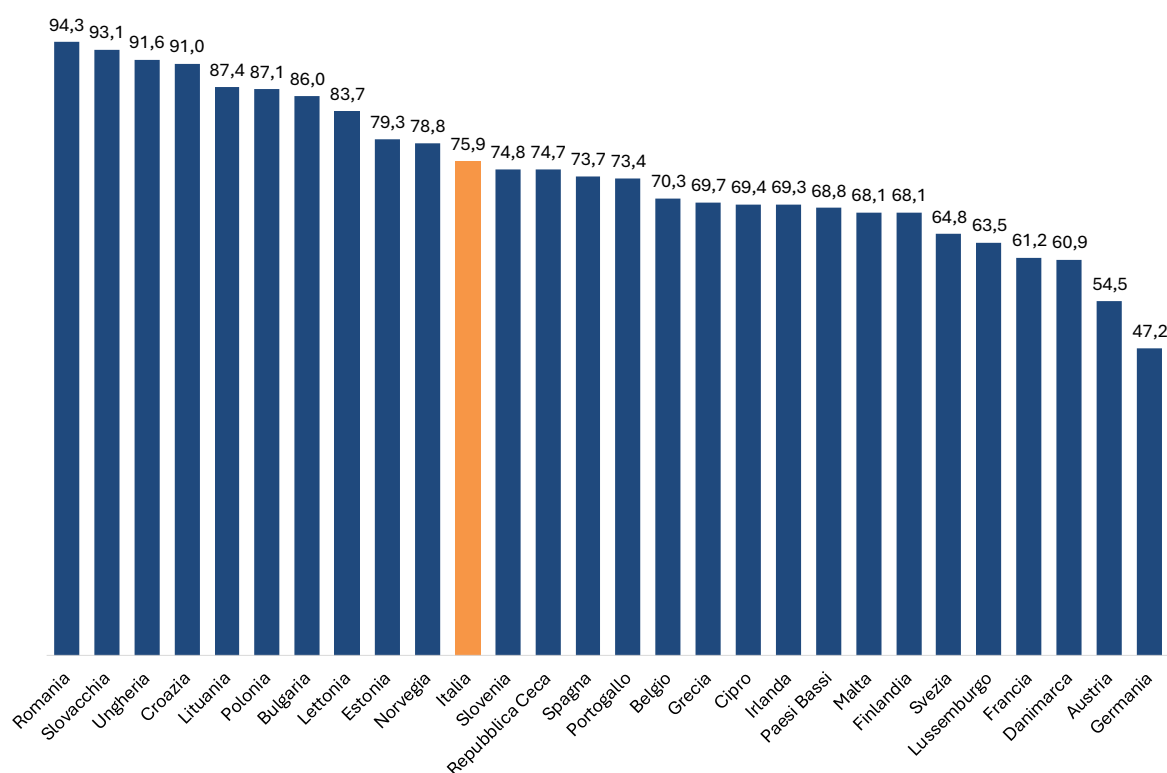


Elaborazione ANCE su dati del "The state of housing in Europe-2023"

Grado di accessibilità delle famiglie all'acquisto dell'abitazione – La casa di proprietà, per gli italiani, non è solo il simbolo del raggiungimento della stabilità economica, ma essa assume un valore che, andando oltre la semplice dimensione materiale, comprende anche la sfera psicologica ed emotiva. Infatti, la casa è vista come un rifugio sicuro, uno spazio di intimità dove ripararsi dalle complessità del mondo esterno e all'interno del quale esprimere la propria attitudine, coltivando i propri interessi. **L'abitazione di proprietà, quindi, è parte dell'identità e del bagaglio culturale degli italiani, un aspetto che lo contraddistingue anche a livello europeo.** Dando uno sguardo ai più recenti dati Eurostat riferiti al 2024, la percentuale di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza in Italia risulta pari al 75,9%, il dato più elevato – fatta eccezione per la Norvegia – tra i paesi dell'Europa occidentale, superando la Spagna (73,7%) evidenziando un netto divario in confronto alla Francia (61,2%) e alla Germania (47,2%). Il dato italiano è inferiore solo a quello dei paesi est-europei che presentano una proprietà altamente diffusa.

FAMIGLIE PROPRIETARIE DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA

Valori percentuali % sul totale - 2024



Elaborazione Ance su dati Eurostat

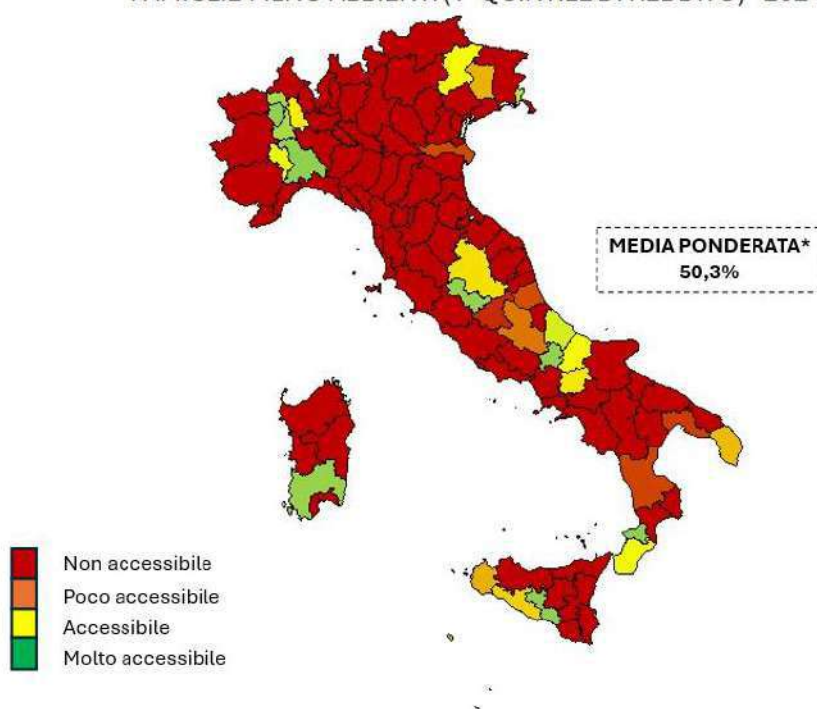
Il desiderio di acquistare casa, quindi, rimane forte e radicato negli italiani, ma le difficoltà legate al costo degli immobili, soprattutto nelle grandi aree metropolitane e, all'ottenimento del mutuo ad un tasso ritenuto accettabile, stanno complicando il raggiungimento di questo ambito traguardo. Le grandi difficoltà di accesso al mercato immobiliare non si riscontrano solo per le famiglie a basso reddito, ma anche per i nuclei familiari il cui reddito, pur eccedendo i limiti per l'accesso agli alloggi popolari, risulta insufficiente per soddisfare le richieste economiche del mercato libero (c.d. fascia grigia). **In tal senso, il Centro Studi dell'ANCE, per il secondo anno consecutivo, ha sviluppato un indice di accessibilità⁶, che si propone di misurare la quota di reddito disponibile che le famiglie de-**

⁶ L'indice è definito dal rapporto tra la rata del mutuo (funzione del prezzo di compravendita dell'immobile, della durata del finanziamento e del tasso annuo nominale applicato all'importo dello stesso) e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. La soglia oltre la quale l'immobile è considerato inaccessibile è fissata al 30%. L'anno di riferimento è il 2024.

vono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto di un'abitazione. Rispetto alla prima elaborazione pubblicata un anno fa, che prendeva a riferimento l'indagine campionaria di Banca d'Italia sui redditi delle famiglie condotta con cadenza biennale, in questa nuova formulazione è stata utilizzata la banca dati MEF sulle dichiarazioni fiscali dei contribuenti al fine di avere un dato medio più puntuale e articolato per singolo comune.

I risultati dell'analisi evidenziano come per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito), l'acquisto della casa sia in media economicamente insostenibile. Infatti, il valore dell'indice si attesta al 50,4%. In altri termini, i nuclei sopramenzionati dovrebbero spendere la metà del proprio reddito esclusivamente per il pagamento della rata del mutuo. L'indicatore raggiunge valori decisamente elevati nei grandi comuni del Nord, con la città di Bolzano caratterizzata da un'incidenza prossima al 100%, seguita da Milano all'85,3% e da Bologna al 69,7%. Anche le altre metropoli della penisola non sono escluse da tale problematica: Firenze e Roma presentano un rapporto superiore al 60%; anche Napoli, Cagliari e Bari risultano ampiamente oltre il 40%. Di contro, valori più contenuti dell'indice si osservano in alcune aree interne del Nord-ovest e del Sud. In particolare, si segnalano ben 3 capoluoghi piemontesi (Alessandria, Biella e Vercelli) con un indice inferiore al 24%; per Caltanissetta il valore scende addirittura al 19,3%.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2024



*Fattore di ponderazione: numero di famiglie residenti al 31/12/23 - ISTAT
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e MEF

Nel dettaglio, per la stima del prezzo medio delle abitazioni al mq si è fatto ricorso alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e si è considerato un appartamento tipo di 80 mq.

Per il calcolo della rata annuale del mutuo si è utilizzato il piano di ammortamento alla francese, ipotizzando una durata ventennale, con loan-to-value pari all'80% del valore dell'immobile. Il tasso di interesse applicato è ottenuto dalla media mensile dei tassi di interesse armonizzati relativi ai prestiti per l'acquisto dell'abitazione nel 2024 di fonte Banca di Italia.

Il reddito medio netto disponibile è stato calcolato a partire dai dati sulle Dichiarazioni Fiscali del MEF – anno 2023 – a livello di singolo comune. I redditi sono stati proiettati al 2024, applicando il tasso medio di crescita registrato tra il 2015 e il 2023, escludendo i fitti figurativi. Il reddito medio netto disponibile familiare è stato ottenuto moltiplicando quello individuale per il numero di percettori per famiglia (su base regionale) ricavato dall'Indagine sui bilanci delle famiglie della Banca di Italia (2022). Inoltre, al fine di tenere conto della diversa distribuzione delle famiglie residenti nei grandi centri urbani piuttosto che nei comuni minori, si è utilizzato come fattore di "correzione" del dato medio dei capoluoghi il numero delle famiglie residenti corrispondenti.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE

Peggiori 10 nel 1° quintile di reddito - 2024

Migliori 10 nel 1° quintile di reddito - 2024

Comune	Famiglie meno abbienti	Comune	Famiglie meno abbienti
Bolzano	97,3%	Caltanissetta	19,3%
Milano	85,3%	Alessandria	21,6%
Bologna	69,7%	Vibo Valentia	22,1%
Trento	65,0%	Biella	22,6%
Venezia	63,7%	Isernia	23,3%
Firenze	63,6%	Terni	23,4%
Imperia	63,3%	Carbonia - Sud Sardegna	23,4%
Roma	61,2%	Vercelli	23,9%
Rimini	60,8%	Gorizia	24,5%
Aosta	59,3%	Chieti	25,2%

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e MEF

Focalizzando invece l'attenzione sulle famiglie che ricadono nella c.d. "fascia grigia" (secondo quintile di reddito), l'analisi restituisce delle evidenze meno allarmanti, almeno per le aree meno popolate. Nel dettaglio, la media dell'indice per i capoluoghi raggiunge quota 34,7%, un valore, seppure di poco, ancora superiore alla soglia critica del 30%.

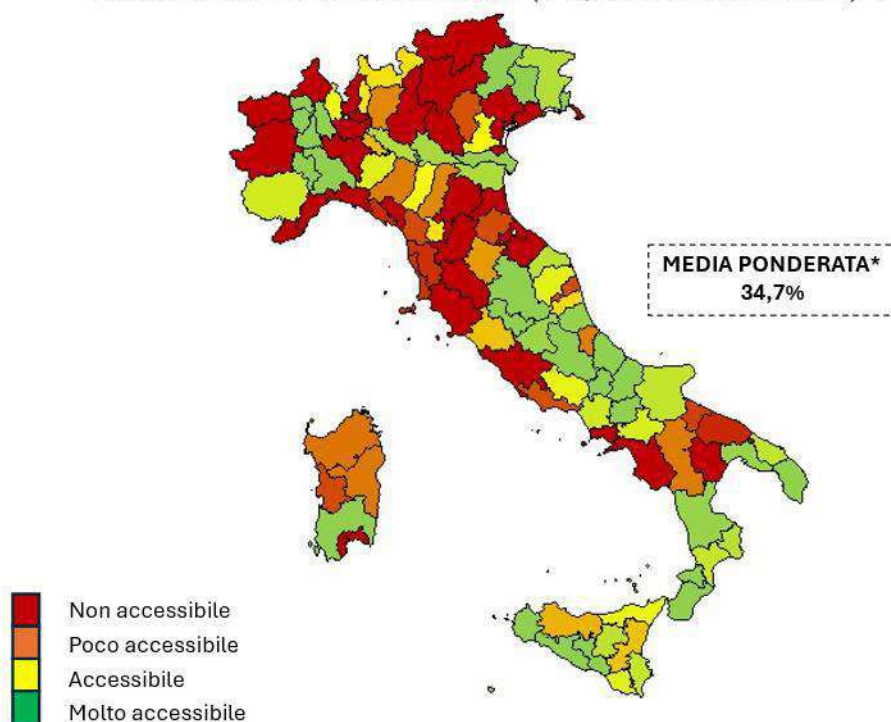
In questo caso, i risultati mettono in luce la spaccatura tra i grandi agglomerati urbani e le province minori. Infatti, la più diffusa presenza di servizi essenziali e la maggiore dinamicità del tessuto produttivo rendono le grandi città attrattive per i lavoratori provenienti non solo dalle aree limitrofe, ma anche da altre regioni. Di conseguenza, una volta trovata una posizione stabile e adeguatamente retribuita, i nuovi lavoratori residenti contribuiscono ad alimentare una già sostenuta domanda abitativa, a fronte di un'offerta insufficiente sia in termini numerici che qualitativi.

A conferma di ciò, la mancata accessibilità permane nei sopracitati centri, con le città di Bolzano (67,2%), Milano (58,9%) e Bologna (48,1%) che si confermano le meno sostenibili. La soglia critica è ampiamente superata anche a Firenze (43,9%), Roma (42,3%) e Napoli (40%), mentre Bari, Genova, Cagliari e Torino vedono il loro indice attestarsi su valori compresi tra il 30% e il 35%.

D'altro canto, i capoluoghi di media-piccola dimensione, anche collocati nelle aree interne, sono contraddistinti da un rapporto rata-reddito più contenuto, tale da essere sufficientemente sopportabile per i bilanci delle famiglie. Su tutte, le città con la più bassa incidenza sono Caltanissetta (13,3%), Alessandria (14,9%) e Vibo Valentia (15,3%), e allo stesso modo intere aree del Piemonte, dell'appennino centrale e delle regioni meridionali manifestano un buon grado di accessibilità. Infatti, si osserva come nei capoluoghi del Piemonte (escluse Torino e Verbania) e della Calabria, l'indicatore si attesti su livelli inferiori al 23%, scendendo anche al di sotto del 20% in Umbria, Molise e nei centri montani dell'Abruzzo.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE

FAMIGLIE NELLA "FASCIA GRIGIA" (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2024



*Fattore di ponderazione: numero di famiglie residenti al 31/12/23 - ISTAT
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e MEF

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI - ACQUISTO ABITAZIONE

Peggiori 10 nel 2° quintile di reddito - 2024

Migliori 10 nel 2° quintile di reddito - 2024

Comune	Famiglie in "fascia grigia"	Comune	Famiglie in "fascia grigia"
Bolzano	67,2%	Caltanissetta	13,3%
Milano	58,9%	Alessandria	14,9%
Bologna	48,1%	Vibo Valentia	15,3%
Trento	44,9%	Biella	15,6%
Venezia	44,0%	Isernia	16,1%
Firenze	43,9%	Terni	16,1%
Imperia	43,8%	Carbonia-Sud Sardegna	16,2%
Roma	42,3%	Vercelli	16,5%
Rimini	42,0%	Gorizia	16,9%
Aosta	40,9%	Chieti	17,4%

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e MEF

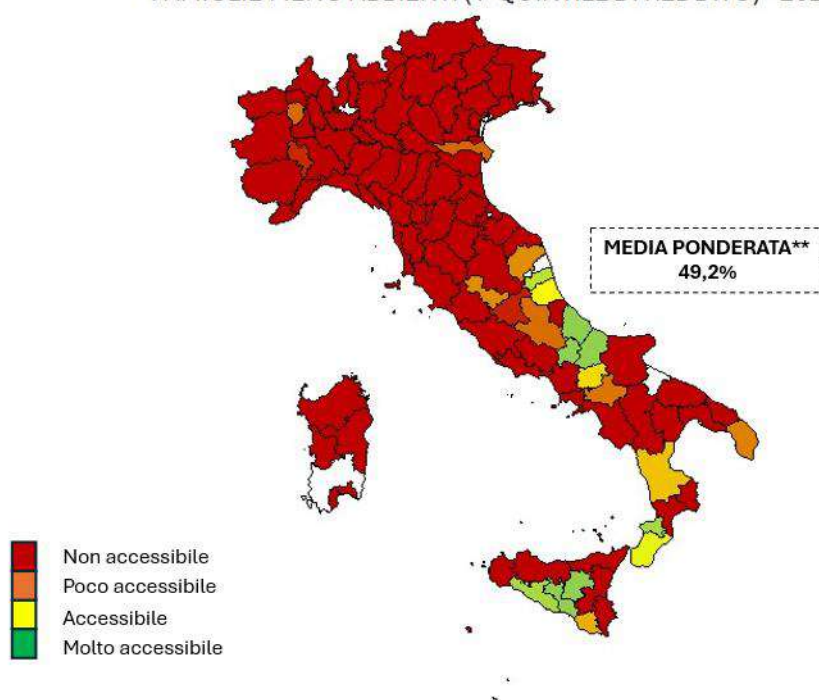
Grado di accessibilità delle famiglie al mercato della locazione - L'elevato impegno economico necessario per l'acquisto della casa, in particolar modo nei grandi centri urbani, ha di fatto spinto molte famiglie a rivolgersi al mercato dell'affitto, il quale si prefigura come l'unica soluzione possibile.

Parallelamente a quanto sviluppato per l'acquisto di un'abitazione, anche per l'indice di accessibilità riferito alla locazione⁷ si sono presi a riferimento i dati contenuti nella banca dati MEF delle dichiarazioni dei redditi.

Dai risultati dell'analisi, emerge che per le famiglie meno abbienti (primo quintile di reddito) anche la locazione è particolarmente onerosa se paragonata al reddito disponibile, dato che la media dell'indice dei capoluoghi si attesta al 49,2%. La problematica, sebbene sia più acuta nei centri metropolitani come Firenze (80,5%), Roma (68,3%) e Milano (68%), è comune alla maggior parte dei capoluoghi fatte salve alcune eccezioni, a testimonianza di come il libero mercato, anche relativo all'affitto, risulti proibitivo per i nuclei più vulnerabili.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1°QUINTILE DI REDDITO) - 2024



*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

**Fattore di ponderazione: numero di famiglie residenti al 31/12/23 - ISTAT

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e MEF

⁷ L'indice è definito dal rapporto tra il canone di locazione annuo dell'abitazione e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. Per il calcolo del canone medio al mq si è fatto riferimento alla banca dati delle locazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono stati presi in considerazione i canoni delle abitazioni intere locate con contratto ordinario transitorio e di lungo periodo. Anche in tal caso il valore medio è stato in seguito proporzionato ad un appartamento tipo di 80 mq. L'anno preso a riferimento è il 2024.

Il reddito medio disponibile al netto dei fitti figurativi per il primo e il secondo quintile su base comunale è stato ottenuto seguendo una procedura analoga a quella illustrata per l'indice di accessibilità relativo all'acquisto.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

Peggiori 10 nel 1° quintile di reddito - 2024

Migliori 10 nel 1° quintile di reddito - 2024

Comune	Famiglie meno abbienti	Comune	Famiglie meno abbienti
Firenze	80,5%	Isernia	21,3%
Roma	68,3%	Chieti	21,9%
Milano	68,0%	Campobasso	23,7%
Venezia	63,5%	Caltanissetta	24,1%
Bologna	62,6%	Enna	24,3%
Ravenna	62,4%	Vibo Valentia	24,7%
Massa-Carrara	59,4%	Agrigento	24,8%
Como	58,3%	Ascoli Piceno	25,2%
Aosta	53,0%	Reggio Calabria	26,1%
Napoli	52,7%	Teramo	26,7%

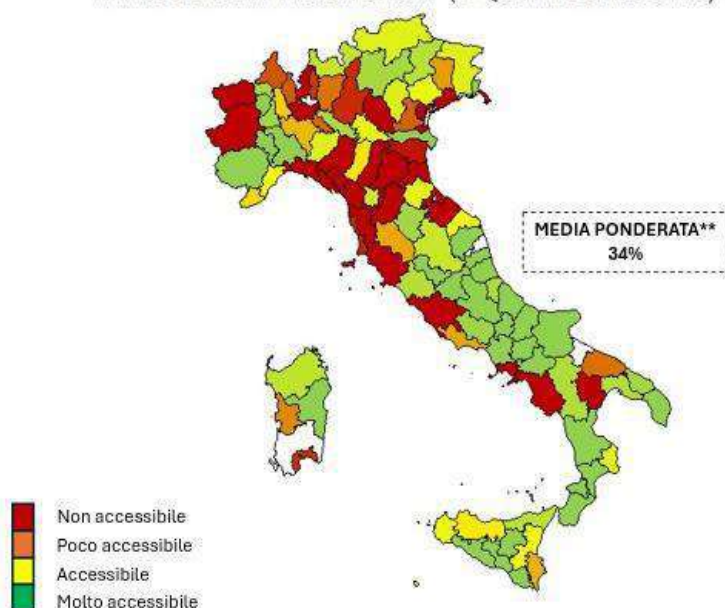
*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e MEF

Con riferimento alle famiglie della c.d. “fascia grigia” (secondo quintile di reddito), le criticità si attenuano solo di poco: la media dell’indice dei capoluoghi si attesta al 34%, testimoniando in ogni caso uno sforzo economico eccessivo. Ancora una volta, sono le città di Firenze, Roma e Milano a detenere questo sfavorevole primato, ma si osserva anche una cospicua presenza di centri urbani a spiccata vocazione turistica come Como, Massa di Carrara e Venezia, contraddistinti da un indice che oscilla tra il 40% e il 44%. Di contro, una buona parte dei capoluoghi meridionali e dell’appennino evidenziano una condizione di piena accessibilità, e tra le migliori vi sono Isernia (14,7%), Chieti (15,1%) e Campobasso (16,4%). La locazione mostra costi contenuti anche in ben cinque capoluoghi su sette del Piemonte, una regione che si differenzia dalle restanti del Nord in termini di sostenibilità nel pagamento della rata del mutuo / canone di affitto.

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

FAMIGLIE NELLA "FASCIA GRIGIA" (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2024



*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

**Fattore di ponderazione: numero di famiglie residenti al 31/12/23 - ISTAT

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e MEF

INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

Peggiori 10 nel 2° quintile di reddito - 2024

Migliori 10 nel 2° quintile di reddito - 2024

Comune	Famiglie in "fascia grigia"	Comune	Famiglie in "fascia grigia"
Firenze	55,6%	Isernia	14,7%
Roma	47,2%	Chieti	15,1%
Milano	47,0%	Campobasso	16,4%
Venezia	43,8%	Caltanissetta	16,6%
Bologna	43,2%	Enna	16,8%
Ravenna	43,1%	Vibo Valentia	17,1%
Massa-Carrara	41,0%	Agrigento	17,1%
Como	40,3%	Ascoli Piceno	17,4%
Aosta	36,6%	Reggio Calabria	18,0%
Napoli	36,4%	Teramo	18,4%

*I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e MEF

Alla luce delle criticità emerse sull'accessibilità alla casa, sia in merito alla proprietà sia per la locazione, occorre anche evidenziare un ulteriore fenomeno che negli ultimi anni si sta imponendo sempre più sul mercato, ovvero quello degli affitti brevi. Per alcuni grandi centri urbani e per alcune città a vocazione prettamente turistica, tale fenomeno è particolarmente significativo, aggravando una già forte tensione abitativa.

L'accessibilità alla casa rappresenta, pertanto, una criticità molto rilevante, come confermano i dati sopra esposti. Si tratta di un problema non limitato solo all'Italia, ma coinvolge l'intera Unione Europea, con gli stati membri che condividono problematiche comuni. Un primo segnale di attenzione forte verso per questo tema così importante è stata la nomina, per la prima volta, di uno specifico commissario europeo le politiche abitative - Dan Jørgensen - nonché l'istituzione di una Commissione parlamentare speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea. Le istituzioni europee, infatti, considerano la sfida posta dai crescenti costi delle abitazioni come cruciale, perché essa pone seri limiti alla mobilità per ragioni di studio e lavoro, tali da compromettere la competitività e lo sviluppo economico. Il lavoro effettuato dalla Commissione Europea, con il parlamento e le parti sociali, ha condotto alla pubblicazione - il 16 dicembre 2025 - dell'**European Affordable Housing Plan**, un piano che definisce la strategia e le linee guida economico-finanziarie per garantire ai cittadini europei una casa accessibile e conforme agli standard di sostenibilità ambientale.

Il piano prevede di agire lungo quattro "pilastri" di intervento: 1) aumento dell'offerta abitativa; 2) mobilitazione degli investimenti pubblici e privati; 3) semplificazione delle norme; 4) protezione dei gruppi più vulnerabili. **L'azione sempre più centrale dell'Unione Europea però deve essere necessariamente affiancata da un piano nazionale di housing sociale che ampli l'offerta abitativa e che sia in grado di sostenere investimenti in abitazioni di qualità, sostenibili ed economicamente accessibili.** La misura, affinché possa produrre i risultati sperati, deve assicurare risorse stabili nel tempo e favorire il coinvolgimento degli investitori, prevedendo incentivi di natura finanziaria e agevolazioni normative che possano ridurre i costi sostenuti dalle imprese nella realizzazione delle abitazioni.

Il decisore pubblico ha compreso l'importanza di intervenire in tale ambito. Lo dimostra la scelta di destinare parte delle risorse dell'ultima legge di bilancio al **rafforzamento del Piano Casa Italia**.

Complessivamente i fondi disponibili per sostenere l'avvio di un piano pluriennale nazionale ammontano a circa 7 miliardi nel periodo 2026-2032.

La manovra, inoltre, interviene sulla *governance* del Piano Casa Italia prevedendo un maggiore coordinamento istituzionale sotto la guida della Presidenza del Consiglio dei ministri.

Il problema dell'*housing* non riguarda solo la disponibilità di case, ma è il segnale di una difficoltà più ampia nel rispondere ai bisogni delle persone e alla funzione sociale dell'abitare. La carenza di soluzioni abitative accessibili incide direttamente sulle scelte di vita ad esempio delle giovani coppie, rendendo più difficile la formazione di nuove famiglie. Per questo, prendersi cura dei bisogni abitativi delle famiglie significa costruire le basi di un Paese che investe davvero nel proprio futuro.

Le principali caratteristiche strutturali della popolazione

Secondo i dati Istat, al 31 dicembre 2024, la popolazione residente in Italia ammonta a 58.934.117 persone, in calo rispetto al 2023 di circa 37mila unità. Il **declino demografico**, in corso ininterrottamente dal 2014, **prosegue anche nel 2024** con una diminuzione pari a -0,6 per mille, in linea con quella registrata negli ultimi due anni.

POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA E FAMIGLIE PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

	Popolazione residente al 31 dicembre 2024	Var. % 2024/2023	Famiglie 31 dicembre 2023	Var. % 2023/2022
Nord-Ovest	15.923.805	0,18	7.418.681	0,7
Nord-est	11.597.719	0,14	5.249.355	0,7
Centro	11.704.312	-0,06	5.396.435	0,5
Sud	13.367.631	-0,35	5.660.228	0,6
Isole	6.340.710	-0,43	2.837.869	0,4
Totale	58.934.177	-0,06	26.562.568	0,6

Elaborazione Ance su dati Istat

La riduzione della popolazione è determinata da una dinamica naturale fortemente negativa, solo parzialmente compensata da un saldo migratorio positivo, che tuttavia riguarda esclusivamente le regioni del Nord Italia. Ne derivano andamenti demografici molto differenziati sul territorio nazionale.

Il calo della popolazione, infatti, non interessa tutte le aree del Paese allo stesso

modo. Le regioni del Nord risultano più attrattive sia per la popolazione straniera residente sia per i nuovi flussi migratori, riuscendo in molti casi a compensare la perdita dovuta alla dinamica naturale. Al contrario, il Mezzogiorno e, in misura minore, il Centro continuano a perdere popolazione.

In particolare, nel Sud e nelle Isole la popolazione si riduce in modo più marcato, con una perdita complessiva di quasi 74mila residenti nel solo 2024. Anche le regioni del Centro registrano un calo, seppur più contenuto, mentre nel Nord — ad eccezione della Valle d'Aosta (-2,8 per mille) e del Friuli-Venezia Giulia (-1,1 per mille) — la popolazione cresce. Tra le regioni del **Mezzogiorno** si osservano **variazioni negative generalizzate**, con un picco di -6,1 per mille in Basilicata, mentre nel Centro spicca il valore dell'Umbria (-1,9 per mille).

Questi divari territoriali sono alimentati anche dalla mobilità interna. Nel 2023 gli spostamenti tra regioni hanno coinvolto oltre 358mila persone, e circa un terzo di questi flussi (125mila individui) si è diretto dal Mezzogiorno verso il Centro-Nord. I tassi migratori interni delle regioni meridionali risultano infatti tutti negativi, con valori particolarmente elevati in Basilicata (-6,1 per mille), mentre le regioni del Nord registrano saldi positivi, soprattutto Emilia-Romagna e Provincia autonoma di Trento, confermandosi come aree maggiormente attrattive.

Dal punto di vista dell'ampiezza del Comune di residenza, i dati mostrano come il calo della popolazione interessa soprattutto i comuni con oltre 100mila abitanti e quelli più piccoli fino a 5mila. In particolare, nelle città con più di 100mila abitanti il saldo negativo del 2024 è di 17mila individui in meno.

Tra i comuni fino a 5mila abitanti, che ospitano il 16,4% della popolazione totale, 6 su 10 perdono popolazione, con un saldo complessivo negativo di 15mila persone rispetto al 2023.

A ciò si aggiunge la crescita delle emigrazioni verso l'estero dei cittadini italiani che, nel 2023, hanno raggiunto 114mila unità, contribuendo ulteriormente alla riduzione della popolazione residente.

In controtendenza rispetto alla popolazione complessiva, **la popolazione straniera residente continua ad aumentare**. Nel 2024 ha raggiunto 5 milioni e 225mila persone, con un incremento di oltre 112mila unità rispetto al 2023 (+3,2%), pari al 9,2% della popolazione totale. Quasi il 59% degli stranieri residenti vive nel Centro-Nord, dove l'incidenza sulla popolazione complessiva sale all'11,4%.

Al 1° gennaio 2025, **l'età media della popolazione italiana è di 46,8 anni**, in ulteriore aumento di circa tre mesi rispetto all'anno precedente. Anche in questo caso emergono forti differenze territoriali: la Campania risulta la regione più giovane, con un'età media di 44,2 anni, mentre la Liguria si conferma la più anziana, con 49,5 anni.

L'invecchiamento della popolazione si riflette nell'ulteriore crescita dell'indice di vecchiaia, che al 1° gennaio 2025 raggiunge il 208% (era il 187% nel 2022). Ciò significa che **per 100 giovani tra 0 e 14 anni si contano 208 persone con 65 anni e oltre**. Anche questo indicatore mostra una forte disomogeneità territoriale, con i valori più bassi in Campania (161%) e Trentino-Alto Adige (195%) e il valore più elevato in Liguria (283%).

Al 31 dicembre 2023, le famiglie erano pari a 26.562.568, in aumento dello 0,6% rispetto al 2022 (circa 162mila nuove famiglie), con una crescita più sostenuta nelle regioni del Nord.

La mobilità universitaria

La **mobilità universitaria** costituisce una componente strutturale della mobilità interna importante e rappresenta uno dei principali canali attraverso cui si manifestano e si rafforzano i divari territoriali.

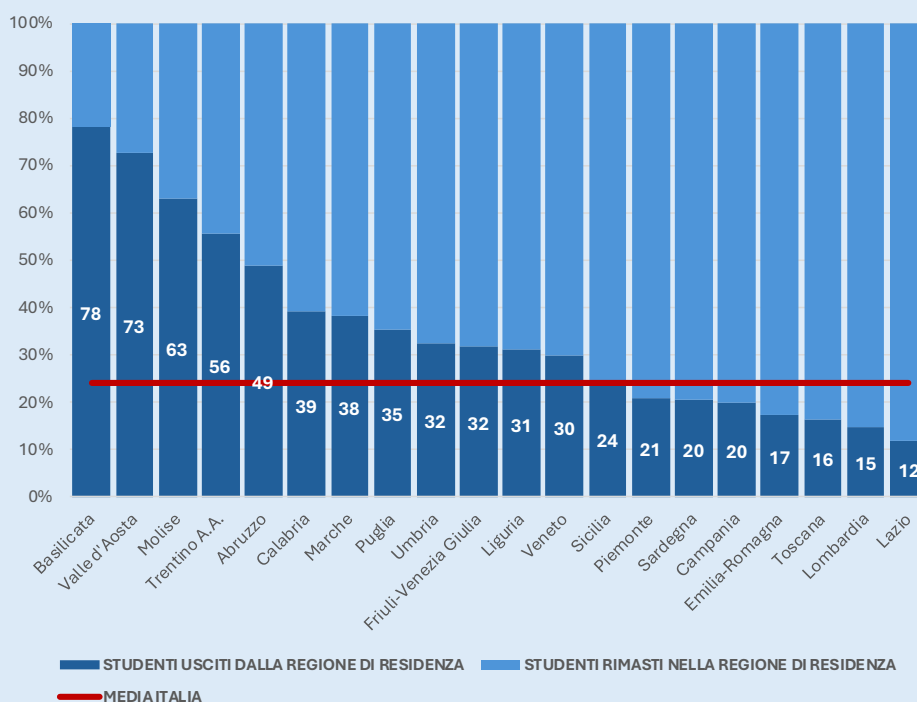
I dati del MUR sulla quota di studenti immatricolati in una regione diversa da quella di residenza nell'anno accademico 2024-2025 mostrano con chiarezza differenze marcate tra le diverse aree del Paese.

I livelli più elevati di mobilità di studenti si registrano nelle regioni di minore dimensione demografica e, in particolare, nel Mezzogiorno. In Basilicata il 78% degli studenti universitari risulta immatricolato fuori regione, a cui segue la Valle d'Aosta (73%) e il Molise (63%).

STUDENTI IMMATRICOLATI IN UNA REGIONE DIVERSA DA QUELLA DI RESIDENZA

Anno accademico 2024-2025

Valori in percentuale



Elaborazione Ance su dati MUR

Valori superiori al 50% si osservano anche in Trentino-Alto Adige (56%). Questi dati riflettono una capacità limitata dei territori di origine di trattenere la domanda di istruzione universitaria, spesso a causa di un'offerta formativa meno articolata o di una minore attrattività dei poli accademici locali.

Percentuali intermedie caratterizzano altre regioni del Centro-Sud, come Abruzzo (49%), Calabria (39%), Marche (38%) e Puglia (35%), mentre nelle regioni del Centro-Nord, con una forte concentrazione di atenei e poli universitari di grandi dimensioni, la mobilità risulta significativamente più contenuta.

In Lombardia solo il 15% degli studenti residenti studia fuori regione, in Toscana il 16%, in Emilia-Romagna il 17% e nel **Lazio il valore scende al 12%, il più basso a livello nazionale**. Tali regioni si configurano come aree nettamente attrattive, in grado non solo di trattenere i residenti, ma anche di intercettare flussi di studenti provenienti da altre parti del Paese. Basti pensare che **Roma e Milano**, nel solo anno accademico 2024-2025, **hanno accolto** rispettivamente circa 102mila e 137mila nuovi studenti, principalmente provenienti dalle regioni del Mezzogiorno, **oltre il 64% di tutti gli studenti fuori sede italiani**.

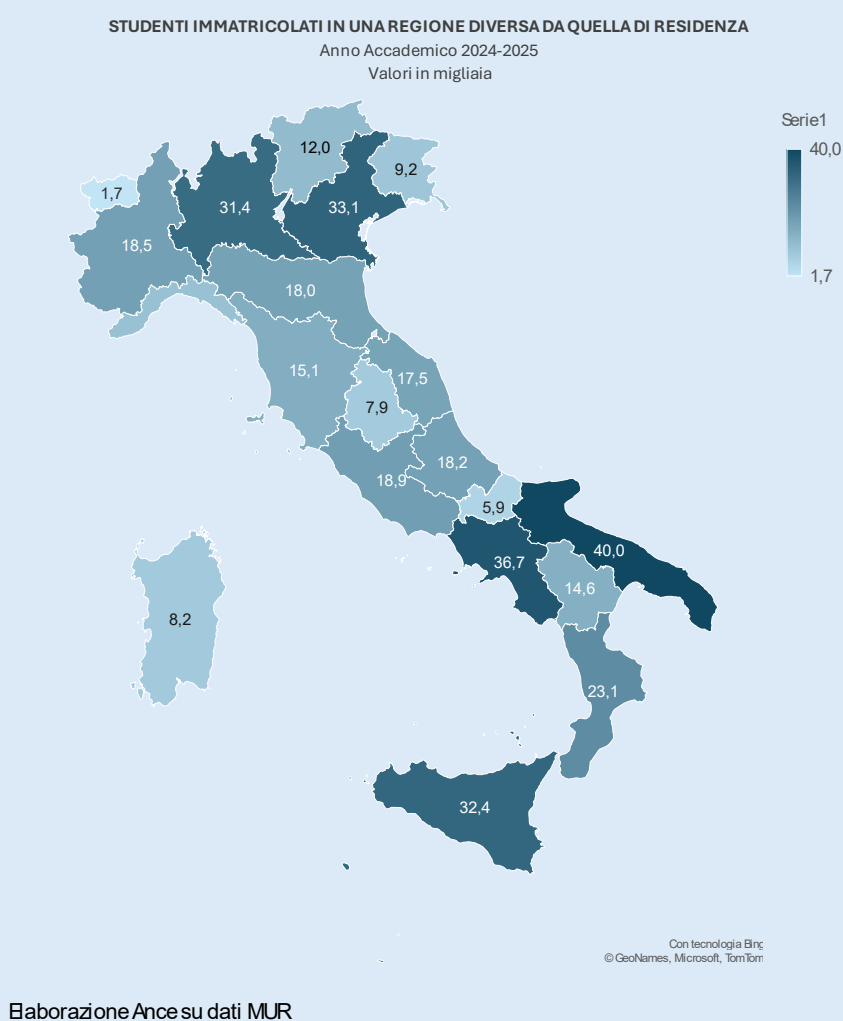
Per capire meglio l'ampiezza complessiva del fenomeno è opportuno analizzare anche i valori assoluti.

Regioni come Puglia, Campania e Sicilia, seppur in valori percentuali non sembrerebbero registrare valori allarmanti di studenti che si spostano per studiare, valutando i valori assoluti mostrano numeri importanti: in **Puglia gli studenti che nell'anno accademico 2024-2025 hanno lasciato la regione per studiare sono circa 40mila**, **36mila in Campania e 32mila unità in Sicilia**.

Ciò è dovuto alla maggiore dimensione della popolazione studentesca complessiva, sicuramente, ma anche alla voglia e alla necessità di spostarsi verso atenei più ambiti.

Il fenomeno, comunque, riguarda anche zone del Settentrione: il Veneto è la terza regione, per numeri assoluti, per studenti che partono per studiare al di fuori della propria residenza, seguita dalla Lombardia. Chi risiede al Nord, però, spesso opta per spostamenti più a corto raggio, in regioni confinanti con la propria o andando poco oltre. Quando, invece, chi si muove dal Sud il più delle volte lo fa per emigrare a centinaia di chilometri di distanza da casa.

L'analisi di questi dati, oltre a richiamare l'attenzione sulle conseguenze economiche e sociali negative derivanti dalla mobilità universitaria, in particolare per le regioni meridionali, consente di evidenziare con chiarezza l'urgenza di affrontare il tema degli alloggi nelle città che accolgono un numero elevato di studenti, spesso costretti a confrontarsi con costi abitativi insostenibili in contesti in cui l'accessibilità alla casa sta diventando sempre più critica.



Chi abbiamo perso?

La mobilità studentesca rappresenta spesso il primo passo di un percorso migratorio più lungo: una quota significativa degli studenti che si formano fuori regione tende, infatti, a non rientrare nel territorio di origine, contribuendo nel tempo alla perdita di capitale umano qualificato, come emerge chiaramente dall'analisi delle migrazioni dei giovani laureati.

Dal 2014 l'Italia registra un calo costante della popolazione, determinato soprattutto dalla diminuzione delle nascite e dall'**aumento delle partenze verso l'estero**. Secondo l'Istat, tra il 2014 e il 2023 **gli espatri hanno superato 1,1 milioni**, e oltre un terzo di questi (367mila) riguarda giovani tra i 25 e i 34 anni. All'interno di questa fascia, circa 146mila persone — il 39,7% — erano laureate al momento della partenza.

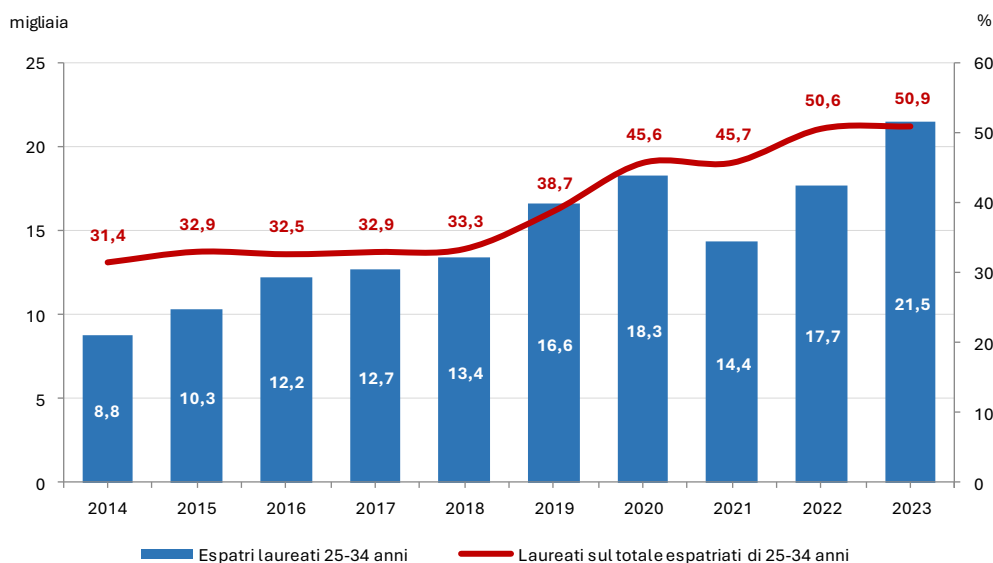
Sebbene una parte di loro sia rientrata, **il saldo tra rimpatri ed espatri dei giovani laureati rimane da dieci anni costantemente negativo**, con una perdita netta di oltre 97mila laureati: un impoverimento profondo del capitale umano del Paese.

Nel solo 2023, 1 expat su 2 nella fascia d'età tra i 25 e 34 anni è laureato: 21mila "cervelli" che hanno preferito lavorare e vivere altrove.

MOVIMENTI MIGRATORI CON L'ESTERO DEI GIOVANI ITALIANI LAUREATI DI 25 - 34 ANNI

Anni 2014 - 2023

Valori assoluti in migliaia a valori percentuali



Elaborazione Ance su dati Istat

L'impatto di questa fuga non è però uniforme sul territorio: **Nord e Centro riescono a compensare le perdite verso l'estero grazie alle migrazioni interne**, attraendo giovani qualificati dal Mezzogiorno. In dieci anni il Nord ha registrato un guadagno netto di 134mila giovani laureati, il Centro di 13mila.

Per il Sud, invece, lo svantaggio è **doppio**: alle partenze verso l'estero si sommano quelle verso le altre regioni italiane, con una perdita complessiva di oltre 179mila giovani laureati. Un divario che non solo riduce la popolazione, ma sottrae al Mezzogiorno competenze, opportunità e futuro.

Il futuro demografico

Per quanto riguarda la popolazione, **le previsioni demografiche dell'Istat prospettano un continuo decremento della popolazione** che arriverebbe a 54,6 milioni nel 2050, con una perdita di più di 4,3 milioni di residenti.

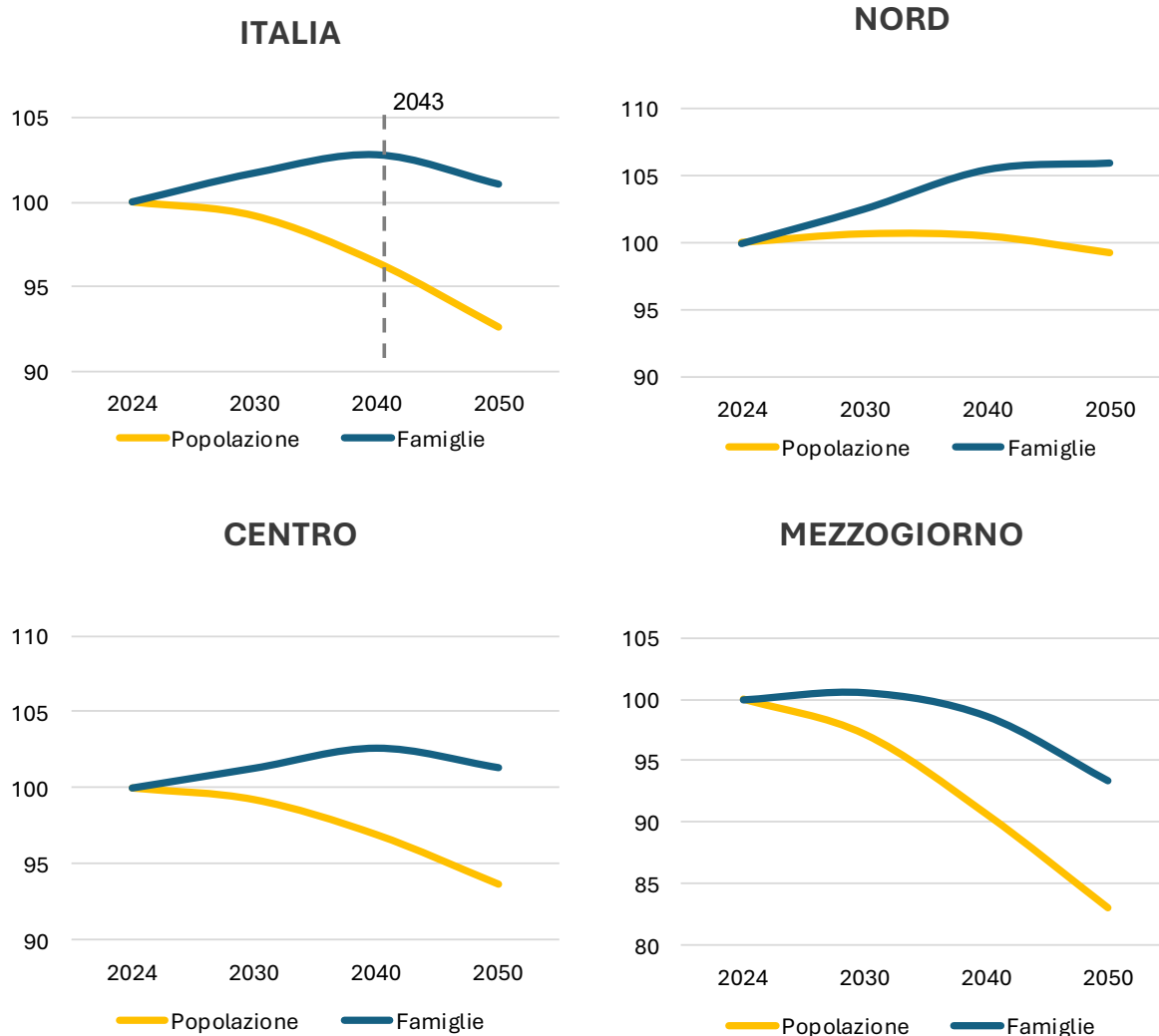
Il progressivo spopolamento interesserà, nei prossimi anni, tutto il territorio, ma sarà concentrato nel Mezzogiorno (-3,3 milioni di persone) e, in misura ridotta, nel Centro. Diversamente, nel Nord la popolazione continuerebbe a crescere fino al 2046, ma le previsioni per il 2050 indicano un calo di oltre 200mila unità rispetto al 2024.

Anche per **le famiglie** le prospettive sono differenti tra le diverse aree del paese: in Italia, secondo lo scenario mediano, **continueranno ad aumentare fino al 2043**, anche se saranno sempre più frammentate, **per poi iniziare a diminuire**.

Nel Nord continuano a crescere per tutto il periodo, nel Sud le previsioni stimano una diminuzione delle famiglie già a partire dal 2032.

POPOLAZIONE E FAMIGLIE RESIDENTI

Previsioni scenario mediano - Num. indice 2024=100



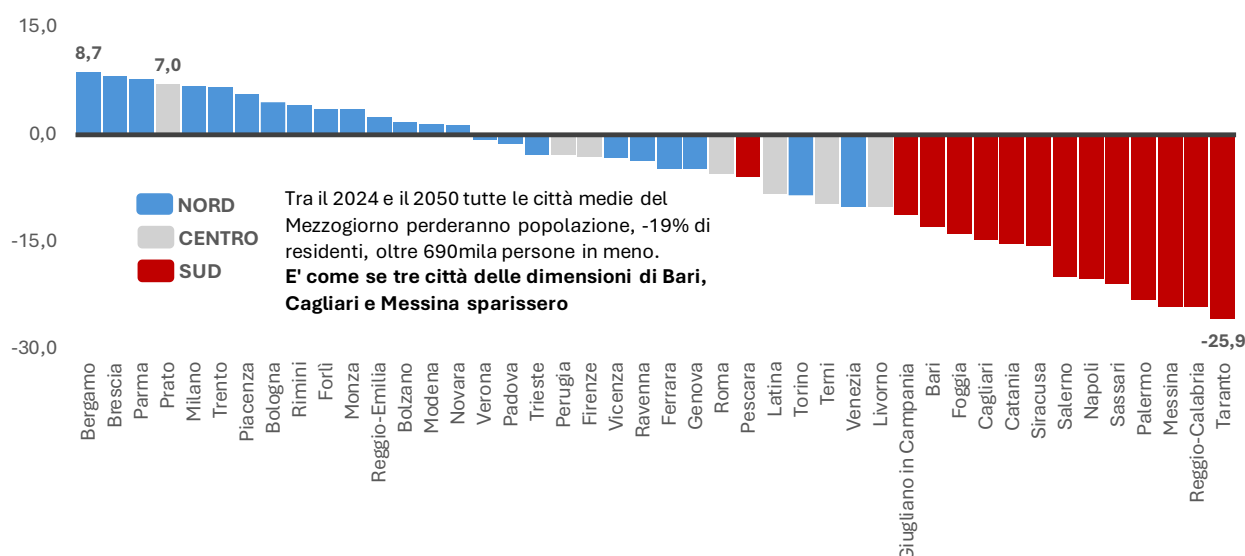
Elaborazione Ance su dati Istat

L'analisi delle previsioni comunali della popolazione dell'Istat evidenzia un impatto particolarmente significativo sulle città medie del Mezzogiorno (oltre 100mila abitanti), che tra il 2024 e il 2050 perderanno complessivamente **oltre 690mila residenti**. Si tratta di una riduzione paragonabile alla scomparsa di **tre città delle dimensioni di Bari, Cagliari e Messina**.

Nel Nord Italia prevale una dinamica di crescita demografica, sebbene si registrino contrazioni rilevanti in alcune realtà, tra cui **Torino (-8,6%)** e **Venezia (-10,2%)**.

Nel Centro Italia, infine, solo **Prato** presenta un incremento della popolazione (+7%), mentre le altre principali città (Perugia, Firenze, Roma, Latina, Terni e Livorno) avranno una riduzione dei residenti.

POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE CITTA' CON PIU' DI 100MILA ABITANTI
Previsioni Istat scenario mediano - Var. % 2024-2050



Elaborazione Ance di Banca d'Italia

Accanto alla diminuzione della popolazione è necessario analizzare, contestualmente, la composizione della popolazione stessa per classi di età.

L'invecchiamento è destinato, in prospettiva, ad amplificarsi, con un aumento della popolazione italiana in fascia di età over 65 ed una significativa crescita degli over 85 anni. **Nel 2050 le previsioni stimano che le persone over 65 potrebbero rappresentare il 34,5% del totale**, e quelle over 80 potrebbero passare dal 7,6% del 2023 al 13,6% nel 2050.

La combinazione, tipicamente italiana, tra l'aumento della longevità e una fecondità stabilmente bassa emerge con evidenza confrontando le piramidi della popolazione residente al 2025 e previste per il 2050.

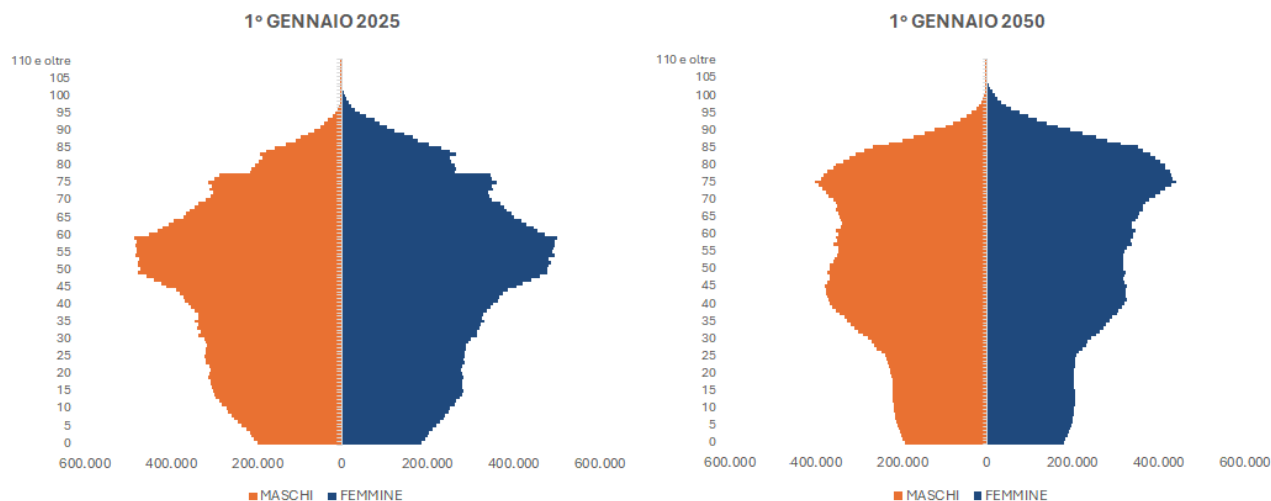
Il racconto demografico che emerge è quello di un Paese in cui crescerà la quota di persone anziane, un fenomeno definito "invecchiamento al vertice".

Allo stesso tempo, il persistente calo della fecondità, scesa sotto la soglia dei 2 figli per donna già all'inizio degli anni '70, assottiglierà anche la base della piramide, composta da bambini e giovani.

Questo processo, noto come "invecchiamento dal basso", contribuirà ulteriormente allo squilibrio generazionale, riducendo progressivamente le nuove coorti che alimentano la popolazione in età attiva.

In sintesi, l'Italia invecchia sia dall'alto, per l'allungamento della vita, sia dal basso, per il calo delle nascite: due spinte opposte che ridisegnano la struttura demografica e rendono il futuro del Paese più fragile dal punto di vista del ricambio generazionale.

PIRAMIDE DELL'ETA' DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA



Elaborazione Ance su dati Istat

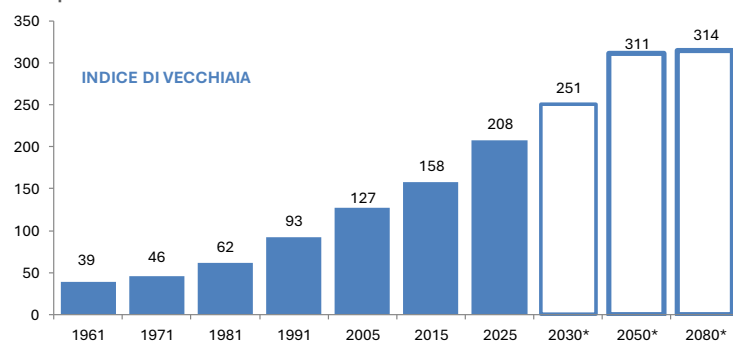
A determinare l'aumento, sia assoluto sia relativo, della popolazione anziana sarà soprattutto l'ingresso nelle età adulte e senili delle generazioni del baby boom, che comporterà parallelamente una contrazione della popolazione in età lavorativa. Questo crescente squilibrio tra generazioni avrà effetti rilevanti sulla sostenibilità del welfare, accentuando rapidamente il carico sulle fasce produttive della popolazione.

Come già accennato, l'indice di vecchiaia, in soli 25 anni passerà da 208 nel 2025 a 311 nel 2050, ovvero l'Italia arriverà ad avere 311 persone over 65 per ogni 100 bambini e ragazzi tra 0 e 14 anni, un dato che descrive con chiarezza la portata del cambiamento demografico.

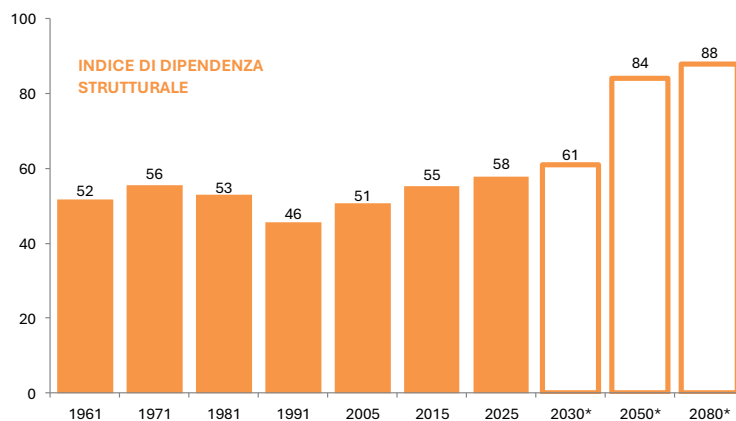
Ancora più indicativo, in termini di impatto sociale, è però l'**indice di dipendenza strutturale**, ovvero il rapporto tra la popolazione non in età attiva (giovani 0-14 anni e anziani 65+) e quella potenzialmente attiva (15-64 anni).

Nel 2050 questo indicatore raggiungerà 84: ciò significa che ogni 100 persone in età lavorativa ce ne saranno 84 inattive da sostenere, uno scenario di forte pressione intergenerazionale.

INDICATORI DEMOGRAFICI Censimenti 1961-1971, 1° gennaio 2015 e 2016 e previsioni 2030-2070 *previsioni



Indice di vecchiaia: rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e la popolazione più giovane (0-14 anni)



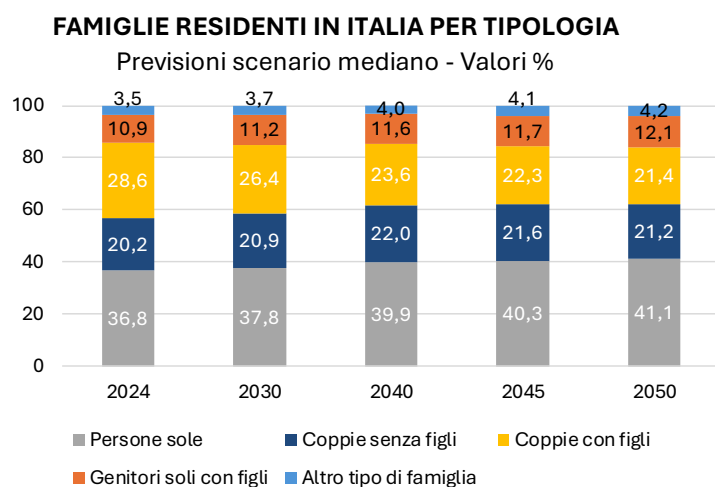
Indice di dipendenza strutturale: rapporto tra popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e popolazione in età attiva (15-64 anni)

Elaborazione Ance su dati Istat

Questa dinamica impone una riflessione urgente e l'attivazione immediata di misure di protezione sociale per rispondere ai bisogni di una popolazione anziana in crescita, insieme a politiche strutturali che sostengano la natalità e contrastino l'emigrazione dei giovani, arginando la perdita di competenze e di ricambio generazionale.

Anche le famiglie saranno soggette a grandi cambiamenti nei prossimi anni: **secondo le nuove previsioni dell'Istat, su base 1° gennaio 2024 (scenario mediano)**, vedranno il loro numero aumentare di oltre 690mila unità: da 26,5 milioni nel 2024, arriverebbero a 27,2 milioni nel 2043 (+3,5%), ma la crescita non sarà omogenea nelle diverse aree territoriali.

Si tratterà, però, di famiglie sempre piccole, con un calo del numero medio di componenti che scenderà da 2,21 persone nel 2024 a 2,03 nel 2050.



Elaborazione Ance su dati Istat

Guardando alle strutture familiari, si evidenzia ancora una volta la dinamica che vede un aumento della quota delle coppie senza figli, delle madri e padri soli con figli e delle famiglie formate da un solo componente. Il processo di semplificazione delle strutture familiari in atto da decenni continuerà e avrà un notevole impatto anche sull'evoluzione futura delle strutture familiari.

La riduzione e l'invecchiamento della popolazione, la trasformazione delle dimensioni delle famiglie i fenomeni di mobilità e tutti i cambiamenti demografici descritti avranno un impatto importante su economia e società.

Il Vice Capo del Dipartimento Economia e Statistica della Banca d'Italia, nell'Audizione presso la Commissione parlamentare di inchiesta sugli effetti economici e sociali derivanti dalla transizione demografica in atto, chiarisce come *“gli andamenti demografici determinano il numero delle persone potenzialmente disponibili a lavorare e così influenzano uno degli input fondamentali del processo produttivo. ...In generale l'invecchiamento della popolazione tende a ridurre il numero delle persone in età da lavoro, convenzionalmente fissata tra i 15 e i 64 anni. Una minore disponibilità di manodopera ha meccanicamente un effetto negativo sulla crescita economica, se non è compensato da una maggiore intensità di lavoro o una sua maggiore produttività”*.

Di fronte al calo della popolazione in età attiva, diventa fondamentale promuovere politiche che favoriscano la partecipazione al mercato del lavoro di donne, giovani e persone in età più avanzata, sostenere flussi migratori regolari con piena integrazione e conciliare lavoro e genitorialità.

Le stesse trasformazioni demografiche influenzano profondamente anche l'accessibilità all'abitare: da un lato, l'invecchiamento della popolazione richiede abitazioni adeguate alla terza età, prive di barriere architettoniche, più contenute nelle dimensioni e integrate con servizi come la telemedicina; dall'altro, la difficoltà dei giovani a trovare un lavoro stabile e un reddito sufficiente rende urgente intervenire per evitare la loro esclusione dal mercato residenziale preferendo di lasciare il Paese.

Appare evidente come le politiche urbane diventino, dunque, essenziali per costruire città inclusive, per sostenere la coesistenza di gruppi intergenerazionali, per creare o riorganizzare quartieri con un'offerta diversificata di tipologie abitative, garantendone l'accessibilità economica, ma devono essere lungimiranti e saper gestire la complessità delle azioni economiche, sociali, climatiche, oltre che la complessità delle dinamiche territoriali.



5. Un PNRR dopo il PNRR: metodo e responsabilità

5. Un PNRR dopo il PNRR: metodo e responsabilità

Gli investimenti pubblici

L'andamento nel 2025

Nel corso del 2025 gli **investimenti in opere pubbliche** risultano pari a 96.558 milioni di euro e registrano un **incremento del 21%** in termini reali rispetto all'anno precedente.

L'importante crescita dei livelli produttivi risulta superiore rispetto alle aspettative di un anno fa ed è dovuta principalmente all'accelerazione degli investimenti del PNRR spiegata dall'imminente chiusura nel Piano e della concentrazione, nella fase finale, del completamento delle opere pubbliche previste.

Tale andamento trova conferma nei dati contenuti nel Documento programmatico di finanza pubblica 2025, che nel quadro a legislazione vigente segna nel 2025 un ulteriore aumento degli investimenti fissi lordi della PA del +6,3% rispetto all'anno precedente (dopo il +10,9% del 2024), spiegato dall'avanzamento dei progetti del PNRR, che registreranno una ulteriore accelerazione nei prossimi mesi.

Dal punto di vista finanziario, secondo l'ultimo aggiornamento degli *open data* rilasciati dal Governo, **la spesa riferita all'intero Piano segna un livello, al 31 agosto 2025, pari a 86 miliardi**, corrispondente a oltre il 44% dei fondi europei del Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza (194,4 miliardi) e al 57% dei fondi già incassati (153,2 miliardi).

Dati più aggiornati, contenuti nella Settima Relazione sullo stato di attuazione del PNRR, segnano al **30 novembre 2025 una spesa pari a 101,3 miliardi**. A tali fondi si aggiungeranno i pagamenti effettuati nel mese di dicembre e gli strumenti finanziari già trasferiti ai soggetti gestori.

Un'importante accelerazione, tenuto conto del livello raggiunto a fine 2024, pari a 64 miliardi. In particolare, **nei primi 11 mesi dell'anno la spesa ha raggiunto i 37,3 miliardi**, pari a circa **3,4 miliardi di euro mensili**.

La componente di interesse per il settore delle costruzioni continua a ricoprire un ruolo prioritario. Infatti, sulla base degli *open data* del Governo, che consentono un'analisi di ciascuna linea di investimento, circa **il 52% della spesa sostenuta al 31 agosto 2025 è riferita a investimenti che riguardano attività edilizia**. Si tratta complessivamente di 45,1 miliardi di euro, che si riducono a circa **31 miliardi al netto degli investimenti di efficientamento energetico finanziati tramite Superbonus**.

La spesa finora sostenuta in ambito edilizio ha riguardato principalmente gli investimenti ferroviari, ricompresi nella Missione 3 "Infrastrutture per una mobilità sostenibile", e quelli di competenza agli enti territoriali.

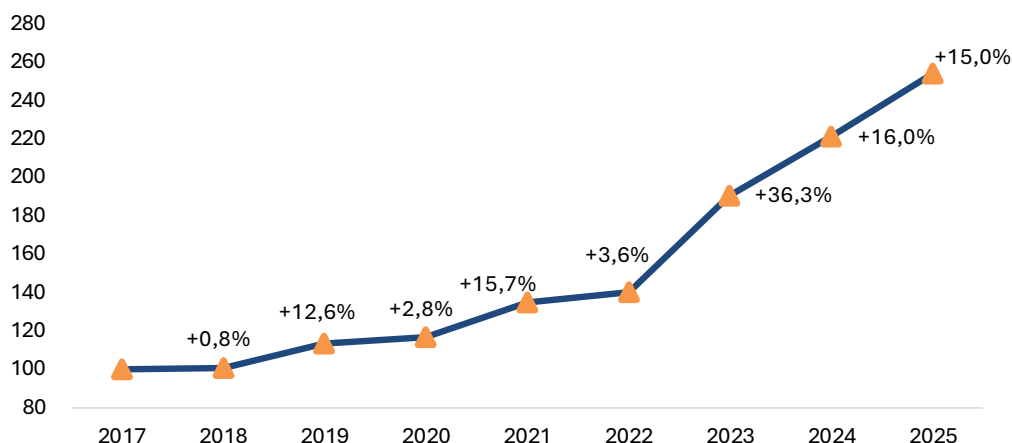
Infatti, contrariamente alle aspettative di un anno fa, nel corso del 2025, è proseguita la crescita degli **investimenti dei comuni**: secondo i dati Siope **la spesa in conto capitale ha registrato un incremento del 15% rispetto all'anno precedente**. La crescita della spesa comunale per investimenti riguarda tutte le aree territoriali del Paese con un risultato più spiccato per il Centro e il Mezzogiorno, che segnano rispettivamente un aumento del 20%, contro il +11% registrato dagli enti del Nord.

Nel 2025, le attività progettuali e di realizzazione dei comuni italiani si sono focalizzate principalmente sugli interventi sostenuti dal PNRR. In particolare, si è registrata un'accelerazione della spesa per l'edilizia scolastica (+14%) e gli asili nido (+38%), per gli edifici residenziali (+41%) e per le strutture sportive (+18%). L'intera spesa in conto capitale dei comuni è passata da **21 miliardi di euro nel 2024 a circa 24 miliardi nel 2025**, registrando un **incremento del 15% su base annua** e consolidando ulteriormente la fase di espansione degli investimenti comunali avviata a partire dal 2017.

Dopo una prima fase di crescita graduale, la dinamica degli investimenti ha mostrato un deciso rafforzamento a partire dal 2020, con un'accelerazione progressiva che ha portato, nell'arco di pochi anni, a **più che raddoppiare i livelli di spesa iniziali**. L'incremento risulta particolarmente marcato nel periodo più recente, in corrispondenza dell'attuazione del **PNRR** e della contestuale **chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei**, fattori che hanno contribuito a imprimere una forte spinta alla capacità di investimento.

ANDAMENTO DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI

Periodo 2017- 2025 (n.i. 2017=100)



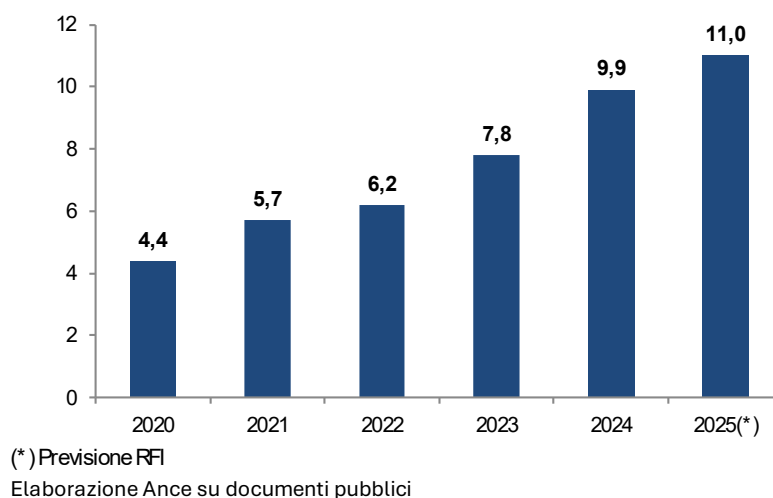
Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

Come già evidenziato, nel 2025 una parte significativa della crescita dei livelli produttivi nel comparto delle opere pubbliche è riconducibile agli investimenti sulla **rete ferroviaria nazionale** gestita da RFI. Alla società è stata infatti assegnata una quota consistente delle risorse del PNRR, oltre 24 miliardi, finalizzate alla realizzazione di interventi di sviluppo, ammodernamento e potenziamento infrastrutturale previsti nell'ambito della Missione 3 "Infrastrutture per una mobilità sostenibile".

I vertici di RFI⁸ hanno stimato che dei circa 11 miliardi di spesa per investimenti del 2025, 7 miliardi sono relativi all'attuazione del PNRR. Un livello eccezionale, che rafforza la crescita avviata negli ultimi 5 anni, durante i quali i livelli produttivi sono quasi triplicati rispetto al 2020, passando da 4,4 miliardi a circa 11 miliardi.

⁸ In occasione dell'evento "Infrastruttura Ventisei – L'ultimo miglio del PNRR", organizzato dal Ministero delle Infrastrutture e trasporti il 2 dicembre 2025.

RFI: SPESA PER INVESTIMENTI valori in miliardi di euro



In particolare, durante lo scorso anno sono proseguiti i lavori sulle grandi opere realizzate per lotti costruttivi principalmente sulle linee AV/AC Verona-Padova, tratta Verona-Vicenza, e sulla Milano-Verona, tratta Brescia-Verona, nonché sul Terzo Valico dei Giovi e sulle linee Napoli-Bari e Palermo-Catania.

Anche l'**Anas** ha registrato nel corso dell'anno un aumento dei livelli produttivi. Mettendo a confronto i dati contenuti nei documenti di sintesi finanziaria del gruppo Ferrovie dello Stato si registra, nel primo semestre del 2025, un aumento degli investimenti tecnici dell'Ente per le strade del 15%, che comprendono sia nuove realizzazioni che interventi di manutenzione straordinaria.

L'andamento del settore delle costruzioni, nel corso del 2025, ha potuto beneficiare anche dell'importante crescita registrata dagli investimenti per le **infrastrutture idriche** in atto a partire dal 2020. Secondo i dati ARERA, contenuti nella Relazione Annuale 2024, gli investimenti programmati per il periodo 2024-2029 dai principali enti gestori del servizio idrico ammontano a 28 miliardi e passano da 4,6 miliardi nel 2024 a 5,6 miliardi nel 2025.

Le prospettive del comparto nel 2026

Con riferimento all'anno in corso, le previsioni indicano per gli investimenti nel comparto delle opere pubbliche un **incremento del 12% rispetto al 2025**, confermando il consolidamento della fase espansiva degli investimenti pubblici. Come detto, tale dinamica è riconducibile in larga misura all'accelerazione necessaria nell'attuazione del PNRR nella fase finale del Piano.

Il Monitoraggio ANCE, basato sui dati CNCE_Edilconnect, a dicembre 2025 ha rilevato la presenza di **15.978 cantieri PNRR attivi o conclusi**, di cui circa un terzo si trova in una fase di avanzamento inferiore al 50%. Questo dato segnala la necessità di un'intensificazione delle attività operative per conseguire gli obiettivi previsti entro la scadenza del Piano.

La Comunicazione della Commissione europea del 4 giugno 2025, "*NextGenerationEU – The road to 2026*", ha definito in modo puntuale la timeline del PNRR, confermando che **tutte le milestone e i target dovranno essere completati entro il 31 agosto 2026**. Tra questi figurano numerose misure che coinvolgono direttamente il settore delle costruzioni, in particolare nei comparti delle infrastrutture di trasporto, dell'edilizia pubblica e della rigenerazione urbana.

Ad esempio, entro il 31 marzo 2026 dovrà essere completata la realizzazione di 166 nuove scuole, mentre entro il 30 giugno sarà necessario concludere gli interventi di messa in sicurezza di 1.400 edifici scolastici.

La **natura performance-based del Piano europeo**, che subordina l'erogazione delle risorse al raggiungimento di obiettivi e risultati predeterminati e non alla sola spesa rendicontata, impone un rilevante sforzo organizzativo a stazioni appaltanti e imprese, chiamate a rispettare tempistiche particolarmente stringenti. Al tempo stesso, tale impostazione **consente di utilizzare una parte delle risorse PNRR anche oltre agosto 2026, qualora non direttamente vincolate a specifici target di spesa**.

Questa possibilità è stata ulteriormente ampliata con l'ultima revisione del Piano, approvata il 27 novembre 2025, che ha previsto, per alcuni investimenti non realizzabili entro il termine del PNRR, come quelli per gli alloggi universitari e per il settore idrico, la creazione di specifici veicoli finanziari (*Facility*). Tali strumenti consentiranno di conseguire gli obiettivi programmati attraverso accordi attuativi, il trasferimento delle risorse ai soggetti gestori e la successiva concessione dei finanziamenti ai beneficiari, rinviando la realizzazione materiale degli interventi a una fase successiva al 2026.

Il Documento programmatico di finanza pubblica 2025 ha quantificato le **risorse che potranno essere spese oltre l'orizzonte temporale del PNRR** in circa 0,4 punti percentuali di PIL per le sovvenzioni e 1,2 punti percentuali per i prestiti. Complessivamente, si tratta di circa **37 miliardi di euro, dei quali si stima che circa 15 miliardi potranno continuare a sostenere gli investimenti in opere pubbliche anche dopo la conclusione del Piano**.

Nei prossimi anni, il comparto potrà inoltre beneficiare delle risorse che, nella fase di attuazione del PNRR, sono state posticipate per dare priorità agli investimenti del Piano stesso. Il riferimento è in particolare ai **fondi strutturali della programmazione 2021-2027**, il cui avanzamento ha finora registrato ritardi significativi.

Secondo gli ultimi dati disponibili, aggiornati al 31 ottobre 2025, le risorse impegnate sui fondi FESR e FSE+ raggiungono il 32%, mentre la spesa effettiva si attesta all'11%. Ciò implica la disponibilità di circa 65 miliardi di euro da spendere entro il 2029-2030, dei quali circa **25 miliardi (pari al 40%)** riconducibili a investimenti di interesse per il settore delle costruzioni.

Questo canale di finanziamento è destinato a tornare centrale nel sostegno agli interventi infrastrutturali e di rigenerazione territoriale, contribuendo a garantire una maggiore continuità degli investimenti pubblici. Ciò anche alla luce della revisione di medio periodo, che ha individuato ambiti prioritari quali la casa, la resilienza idrica e l'efficienza energetica, tutti strettamente connessi al comparto delle costruzioni.

Un ulteriore strumento di finanziamento è rappresentato dalle risorse nazionali per il riequilibrio territoriale del **Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC) 2021-2027**. Al netto di riduzioni e preallocazioni, il Fondo viene attuato tramite gli **Accordi per la Coesione**, sottoscritti tra la Presidenza del Consiglio e le singole amministrazioni, mobilitando risorse complessive per circa 60 miliardi di euro, di cui circa 44 miliardi provenienti dal FSC 2021-2027.

I 21 Accordi sottoscritti con Regioni e Province autonome tra il 2023 e il 2024 attiveranno investimenti per circa 44 miliardi di euro, di cui 30 miliardi di risorse nazionali FSC. A questi si aggiungono gli Accordi con ministeri e amministrazioni centrali che, secondo le prime indicazioni, coinvolgeranno 15,5 miliardi, di cui 14 miliardi provenienti dal FSC.

I documenti programmatici approvati destinano una quota prioritaria delle risorse, pari a circa il 70%, ovvero **42 miliardi di euro**, a investimenti infrastrutturali per la mobilità ferroviaria e stradale, la difesa del suolo, il contrasto al dissesto idrogeologico e la rigenerazione urbana. Tali interventi produrranno effetti nel medio-lungo periodo, con un orizzonte temporale fino al 2031, e con un impatto particolarmente rilevante nelle aree del Mezzogiorno, dove sono concentrate circa l'80% delle risorse FSC.

Un ulteriore sostegno agli investimenti in opere pubbliche è rappresentato dal **Fondo sociale per il clima**, strumento europeo che opera secondo modalità analoghe al PNRR e che è volto ad accompagnare la transizione energetica mitigandone gli impatti sociali. Il Fondo, con una dotazione complessiva di 9,3 miliardi di euro (di cui 7 miliardi di risorse europee) da spendere entro il 2032, destina circa **6,3 miliardi** a investimenti che coinvolgono direttamente il settore delle costruzioni: 3,2 miliardi per

interventi di riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e 3,1 miliardi per servizi di mobilità pubblica e hub di prossimità nelle aree svantaggiate.

Vanno inoltre considerate le **risorse stanziare dalla legge di bilancio 2025 nel maxi-fondo destinato al finanziamento degli investimenti e dello sviluppo infrastrutturale**, che, a seguito delle riduzioni introdotte dall'ultima manovra, dispone di 17,3 miliardi di euro ripartiti tra il 2027 e il 2036. Secondo le intenzioni del legislatore, tale fondo dovrebbe garantire una maggiore stabilità alla politica infrastrutturale nel periodo successivo al PNRR, in coerenza con il Piano strutturale di bilancio. Dalla ripartizione delle risorse, effettuata con decreto del MEF del 13 ottobre 2025, emerge che circa **6,2 miliardi di euro sono destinati a investimenti di interesse per il comparto delle opere pubbliche**.

A questi si aggiungono i **finanziamenti specifici per le grandi opere infrastrutturali**, tra cui i 13,5 miliardi di euro destinati, fino al 2032, alla realizzazione del **Ponte sullo Stretto di Messina**, nonché gli stanziamenti previsti dall'**ultima legge di bilancio**, tra cui 5,3 miliardi per la manutenzione della rete ferroviaria e stradale in capo a RFI e Anas e ulteriori 3,8 miliardi per diverse finalità infrastrutturali.

Seppur non esaustiva, questa ricognizione evidenzia come nei prossimi anni il comparto delle opere pubbliche potrà contare su risorse significative, quantificabili in circa 120 miliardi di euro. Tali risorse potranno scongiurare il rischio di una brusca contrazione degli investimenti, evitando effetti negativi sull'economia e sul settore delle costruzioni, a condizione che vengano utilizzate con la stessa efficacia e tempestività che ha caratterizzato l'attuazione del PNRR.

In questo senso è possibile introdurre il concetto di **“PNRR dopo il PNRR”**, per sottolineare l'importanza di replicare il metodo e la responsabilità operate per il Piano a tutti gli investimenti finanziati con le risorse descritte.

«UN PNRR DOPO IL PNRR»



Elaborazione Ance su dati pubblici

L'auspicio, quindi, è che la spinta all'efficienza indotta dal PNRR possa proseguire anche oltre la sua scadenza. Affinché ciò avvenga, è necessario che le amministrazioni pubbliche e gli operatori economici siano messi nelle condizioni di garantire la piena attuazione degli interventi programmati. Ciò richiede, da un lato, certezza e continuità delle risorse finanziarie e, dall'altro, il mantenimento delle semplificazioni procedurali e amministrative introdotte dal PNRR, insieme a un quadro regolatorio capace di favorire la massima partecipazione, la concorrenza e l'accesso agli appalti da parte di tutti gli operatori qualificati.

La disponibilità di tali risorse, tuttavia, non consente di rispondere a tutti i fabbisogni infrastrutturali del Paese. Sarà quindi necessario garantire la copertura finanziaria degli interventi in corso o

già programmati e avviare una nuova fase di pianificazione pluriennale della politica infrastrutturale, orientata a sostenere in modo strutturale il rilancio e la crescita del sistema Paese.

In questa prospettiva si colloca il Piano Strategico 2026-2034 del Gruppo Ferrovie dello Stato, che delinea una traiettoria di sviluppo infrastrutturale di lungo periodo e prevede investimenti complessivi pari a 177 miliardi di euro nel periodo 2026-2034. Una quota rilevante di tali risorse è destinata agli interventi sulla rete ferroviaria e stradale, con l'obiettivo di modernizzare le infrastrutture e rafforzare la mobilità sostenibile su scala nazionale.

La manovra di finanza pubblica 2026-2028 e le risorse per le infrastrutture

La manovra di finanza pubblica per il triennio 2026-2028 (Legge n. 199/2025) si colloca in un contesto di rafforzato rigore dei conti pubblici, conseguente all'applicazione delle nuove regole di bilancio europee, riformate nell'aprile 2024.

Tale quadro ha determinato margini di intervento limitati per l'attivazione di politiche a sostegno degli investimenti pubblici, che sono stati in parte recuperati nel corso dell'iter parlamentare di approvazione del Disegno di legge. **Il testo finale della legge, infatti, interviene su ambiti considerati prioritari per lo sviluppo del Paese**, quali l'edilizia abitativa, la messa in sicurezza del territorio e la manutenzione delle infrastrutture stradali e ferroviarie, oltre che le rilevanti misure adottate sul fronte del caro materiali, finalizzate a garantire la prosecuzione delle opere pubbliche, PNRR e non, attualmente in corso di realizzazione.

Tali modifiche sono state rese possibili anche grazie all'ultima revisione del PNRR, approvata dal Consiglio dell'UE il 27 novembre 2025, che, attraverso la sostituzione di interventi in ritardo con opere già realizzate o in fase avanzata di attuazione, ha consentito di liberare spazi di bilancio, per circa 5,6 miliardi di euro, nel triennio 2026-2028, e di riallocare risorse a sostegno delle priorità individuate.

In particolare, nel corso dell'esame presso il Senato, il Governo ha previsto la copertura dei maggiori fabbisogni finanziari derivanti dall'aumento dei prezzi delle materie prime, attraverso il rifinanziamento del **Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche**, iscritto al capitolo 7007 nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, per un importo complessivo pari a **1.100 milioni di euro** (600 milioni per il 2026 e 500 milioni per il 2027), destinati alla copertura degli oneri relativi alle annualità pregresse.

Le risorse stanziante rappresentano una prima e significativa risposta ai fabbisogni emersi nella seconda metà del 2025 e, secondo le stime ANCE, consentono di assicurare la copertura integrale delle richieste presentate dalle stazioni appaltanti per il quarto trimestre 2024 e per la prima finestra temporale del 2025 (gennaio-maggio). Permane, tuttavia, la necessità di individuare ulteriori risorse, stimate in circa 800 milioni di euro, al fine di garantire la copertura finanziaria dell'intero anno 2025.

Parallelamente, la Legge di bilancio prevede l'estensione, fino alla fine dei lavori, del meccanismo di aggiornamento dei prezzi di cui all'articolo 26 del DL "Aiuti" (DL 50/2022) per gli appalti con offerte presentate entro il 30 giugno 2023, rispondendo a un'esigenza ampiamente avvertita dal settore delle costruzioni. A differenza delle precedenti proroghe, tale estensione non è accompagnata da nuovi stanziamenti: la copertura degli oneri derivanti dall'adeguamento dei prezzi è rimessa alle stazioni appaltanti, che potranno farvi fronte utilizzando le risorse già disponibili per opere programmate, qualora le eventuali economie presenti nei quadri economici degli interventi e i ribassi d'asta non siano sufficienti.

La manovra dispone, inoltre, l'introduzione di un prezzario nazionale, quale strumento di supporto e coordinamento dei prezzari regionali, e l'istituzione di un Osservatorio sperimentale presso il MIT per il monitoraggio dei costi delle opere pubbliche.

Sul tema della **casa**, la Legge di bilancio prevede un **rafforzamento dei fondi disponibili attraverso il rifinanziamento, di 310 milioni nel triennio 2026-2028, del Fondo per il contrasto del disagio abi-**

tativo, iscritto al capitolo 7448 dello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Inoltre, i **100 milioni**, già previsti dalla Legge di bilancio per il 2024, per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale vengono ricondotti direttamente al Piano Casa Italia, e resta confermata l'autorizzazione di spesa per il 2028-2030 pari a **560 milioni**.

La stessa Legge stabilisce, inoltre, l'integrazione e la complementarietà tra le iniziative del Piano Casa Italia e gli interventi finanziati dai programmi nazionali e regionali dei fondi strutturali europei 2021-2027, come ridefiniti dalla **revisione di medio termine** che individua nelle politiche abitative una priorità strategica verso la quale riprogrammare i fondi europei. Al riguardo, appare opportuno richiamare che, in base all'Accordo Stato-Regioni, stipulato il 29 dicembre 2025, **i fondi riprogrammati dalle regioni da destinare ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili ammontano a 1.073 milioni**, escludendo il cofinanziamento nazionale. A tali risorse si aggiungono 460 milioni riprogrammati nell'ambito dei Programmi Nazionali e i fondi già destinati a tale finalità dai programmi regionali e nazionali e dagli Accordi per la Coesione, pari rispettivamente a 730 milioni e 625 milioni.

Infine, alla casa sono state destinate parte delle risorse del **Fondo Sociale per il Clima**, lo strumento dell'Unione Europea istituito con l'obiettivo di attenuare gli impatti sociali della transizione energetica e climatica, che destina 3,2 miliardi di euro alla riqualificazione energetica degli edifici di proprietà pubblica (ERP).

Complessivamente, con le novità introdotte dalla Legge di bilancio 2026-2028, i fondi mobilitati per l'emergenza abitativa ammontano a circa 7 miliardi su un orizzonte temporale che arriva fino al 2032.

CASA ACCESSIBILE: I FONDI PER UN PIANO NAZIONALE PLURIENNALE

Fondo per il contrasto al disagio abitativo 2026-2030	970 Milioni di euro
Politica di coesione europea e nazionale 2021-2027	~2.900 Milioni di euro
Fondo Sociale per il Clima 2026-2032	3.200 Milioni di euro
TOTALE	~7.000 Milioni di euro

Elaborazione Ance su dati pubblici

La manovra, inoltre, interviene sulla *governance* del Piano Casa Italia, stabilendo che il Piano nazionale non sarà più adottato sulla base di una proposta del solo Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ma tramite un DPCM fondato su una proposta concertata tra Ministero delle infrastrutture e trasporti e Ministero dell'economia e indirizza le politiche abitative verso categorie prioritarie: giovani, giovani coppie, genitori separati e persone anziane.

La Legge di bilancio interviene su un altro tema centrale per il Paese, quello dei **rischi naturali**, prevedendo l'istituzione di un **Fondo da 350 milioni di euro per l'anno 2026**, per la riduzione dell'esposizione a situazioni di rischio sul territorio nazionale, derivanti da eventi imprevedibili anche attraverso il finanziamento di specifiche opere e lavori. La norma, del tutto condivisibile in quanto ri-

conosce l'importanza di azioni preventive di riduzione del rischio, deve essere subito resa operativa attraverso una definizione chiara degli ambiti e dei criteri di intervento, privilegiando il rischio idrogeologico e sismico e favorendo la complementarità con gli strumenti già esistenti. Inoltre, una programmazione pluriennale del fondo garantirebbe maggiore stabilità e continuità agli interventi di prevenzione.

Con riferimento alle risorse destinate alle nuove infrastrutture, la Legge di bilancio prevede consistenti rifinanziamenti per le attività di **manutenzione straordinaria dei principali soggetti attuatori**.

In particolare, **Anas potrà contare su 1.600 milioni di euro**, a sostegno del proprio Contratto di Programma, di cui 600 milioni nel 2027 e 1 miliardo nel 2028.

Per **Rete Ferroviaria Italiana (RFI)**, le risorse destinate alla manutenzione straordinaria del Contratto di Programma ammontano complessivamente a **3.660 milioni di euro**, così ripartiti: 90 milioni nel 2026, 1.660 milioni nel 2027 e 1.900 milioni nel 2028. Va inoltre ricordato che RFI ha già ricevuto, con il Decreto-legge n. 159/2025 (cosiddetto "Decreto Anticipi"), un'anticipazione di 1.800 milioni di euro destinata alla manutenzione straordinaria già per l'anno 2025.

Per quanto riguarda l'articolato della legge, le risorse in grado di sostenere l'attività edilizia ammontano a **2,2 miliardi nel triennio 2026-2028**, ai quali si aggiungono i finanziamenti previsti su un orizzonte temporale più ampio per il collegamento stradale Cisterna-Valmontone e per l'incremento del contributo per la ricostruzione privata a seguito degli eventi sismici avvenuti dal 2009.

MANOVRA 2026-2028: LE RISORSE PER INFRASTRUTTURE E RICOSTRUZIONE PREVISTE NELL'ARTICOLATO
valori in milioni di euro

Art. 1		2026	2027	2028	TOTALE 2026-2028	dal 2029	TOTALE 2026-2040
co. 473	Manutenzione stradale	90,0	90,0	90,0	270,0	-	270,0
co. 475	Ripristino SS 93 e linea ferroviaria Foggia-Potenza	1,2	-	-	1,2	-	1,2
co. 480	Collegamento stradale Cisterna-Valmontone	-	-	-	-	270,0	270,0
co. 485	Interventi normativi in materia di mobilità	200,0	150,0	-	350,0	-	350,0
co. 486	Sicurezza gallerie ferroviarie	5,0	5,0	-	10,0	-	10,0
co. 555	Fondo per la riduzione dell'esposizione a situazioni di rischio nel territorio nazionale	350,0	-	-	350,0	-	350,0
co. 608	Interventi urgenti connessi al fenomeno della scarsità idrica	41,0	-	-	41,0	-	41,0
co. 612	Terremoto Molise 2018	10,0	-	-	10,0	-	10,0
co. 613	Terremoto Abruzzo 2009	100,0	100,0	-	200,0	-	200,0
co. 614	Terremoto Ischia 2017 e 2022	20,0	30,0	-	50,0	-	50,0
co. 615	Terremoto Marche 2022 e Umbria 2023	20,0	90,0	220,0	330,0	-	330,0
co. 616	Aumento contributo ricostruzione privata eventi sismici dal 2009	-	251,7	152,1	403,8	1.296,9	1.700,7
co. 632	Interventi di protezione civile connessi ad eventi calamitosi	-	50,0	50,0	100,0	-	100,0
co. 772	Fondo per misure a favore degli enti locali (*)	34,4	33,9	-	68,2	-	68,2
co. 907	Ricostruzione immobili artigianali (comune di Altavalle)	0,3	0,3	-	0,5	-	0,5
co. 957	Fondi per Vibo Valentia	0,3	0,4	0,2	0,9	-	0,9
co. 966	Contributo per il comune di Latina	2,0	2,0	-	4,0	-	4,0
TOTALE		874	803	512	2.190	1.567	3.756

(*) stimato al 50%

Elaborazione Ance su Legge Bilancio 2026-2028

Un impatto sulle risorse destinate a nuove infrastrutture deriverà dagli effetti delle **misure di spending review** contenute nella Legge che, seppur giustificate dall'esigenza di migliorare l'allocazione delle risorse per renderla più aderente ai cronoprogrammi degli interventi, rischiano di incidere, come

accaduto in passato, sugli investimenti pubblici, proprio nel momento in cui verrà progressivamente a mancare il supporto del PNRR e andrebbero, al contrario, garantite risorse adeguate a proseguire il percorso di ammodernamento del Paese avviato con il Piano europeo e a rispondere alle emergenze nazionali della casa e del rischio idrogeologico.

I fondi per il riequilibrio territoriale

La programmazione 2021-2027

La progressiva conclusione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e l'avvicinarsi della scadenza rendono la programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei sempre più centrale per le politiche infrastrutturali italiane dei prossimi anni. I fondi della politica di coesione rappresentano uno dei principali strumenti attraverso cui garantire la continuità degli investimenti pubblici, sostenere la crescita territoriale e accompagnare i processi di transizione verde e digitale.

Tale ruolo è stato ulteriormente rafforzato dalla revisione di medio termine della politica di coesione, prevista dal quadro regolatorio europeo e approvata a settembre 2025, che consente agli Stati membri di riallineare i Programmi alle mutate esigenze economiche e geopolitiche, introducendo maggiore flessibilità, incentivi finanziari e un orientamento più marcato verso investimenti materiali e infrastrutturali.

La programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei costituisce quindi un pilastro fondamentale delle politiche di investimento, con un ruolo destinato a rafforzarsi ulteriormente anche in funzione della transizione verso il nuovo assetto della politica di coesione post-2027.

Per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia può contare su circa 74,9 miliardi di euro, di cui 42,7 miliardi di provenienza europea, a valere sui fondi FESR, FSE+, JTF e FEAMPA. Tali risorse sono gestite attraverso 49 programmi operativi di cui:

- 11 di competenza delle Amministrazioni centrali;
- 38 di competenza delle Amministrazioni regionali/Province Autonome.

Al netto delle risorse del Just Transition Fund (JTF) e del Fondo europeo per gli affari marittimi, la pesca e l'acquacoltura (FEAMPA), **la dotazione destinata a FESR e FSE+ ammonta a circa 72,6 miliardi di euro.**

FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI FESR E FSE+ IN ITALIA AL 31 OTTOBRE 2025

Valori in milioni di euro

	TOTALE					FESR					FSE+				
	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%
Regioni	48.359	14.154	29%	5.917	12%	32.806	8.256	25%	3.203	10%	15.553	5.898	38%	2.714	17%
Ministeri*	24.290	8.752	36%	2.040	8%	11.203	3.552	32%	1.172	10%	13.087	5.199	40%	868	7%
TOTALE	72.649	22.906	32%	7.957	11%	44.009	11.809	27%	4.375	10%	28.640	11.097	39%	3.582	13%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

* al netto di FEAMPA e JTF

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato⁹, l'avanzamento del ciclo di programmazione 2021-2027, monitorato al 31 ottobre 2025, evidenzia come l'attuazione dei programmi sia ancora in una fase iniziale. **Le risorse impegnate sui fondi FESR e FSE+ raggiungono il 32%, mentre la spesa effettiva si ferma all'11%.** Questa difficoltà è evidente dai dati di monitoraggio, sia per le regioni sia per i ministeri. Tuttavia, **le regioni mostrano un avanzamento leggermente superiore rispetto ai ministeri in termini di spesa (12% contro l'8% dei ministeri) mentre in termini di impegni risultano più avanti i ministeri (36% contro il 29% delle regioni).** In particolare, per i fondi FESR, che rive-

⁹ Dati del Sistema Nazionale di Monitoraggio (SNM), gestito dall'Ispettorato Generale per i Rapporti finanziari con l'Unione Europea (IGRUE) nell'ambito del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato - Ministero dell'Economia e delle Finanze.

stono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, la spesa raggiunge il 10% per entrambi i soggetti titolari dei programmi.

A livello regionale, i risultati di attuazione dei Programmi regionali (FESR + FSE+) evidenziano un marcato divario territoriale tra Centro-Nord e Mezzogiorno. In termini di programmazione, il Centro-Nord registra un avanzamento pari al 47,1%, a fronte di appena il 16,0% del Mezzogiorno, confermando le persistenti difficoltà delle regioni meridionali nella fase di messa a terra degli interventi. Anche sul versante dei pagamenti il divario rimane significativo: il Mezzogiorno si attesta al 7,7%, contro il 18,4% del Centro-Nord. A livello regionale, i risultati migliori in termini di pagamenti si registrano in Liguria (32,7%), Friuli-Venezia Giulia (24,2%) ed Emilia-Romagna (22,4%). In fondo alla graduatoria si collocano invece alcune regioni del Mezzogiorno, con livelli di spesa particolarmente contenuti, tra cui Molise (2,9%), Basilicata (4,0%), Sicilia (4,7%) e Abruzzo (6,0%).

AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI 2021-2027 (FESR E FSE+) IN ITALIA AL 31 OTTOBRE 2025 valori in mln€

Programmi regionali	Risorse programmate (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Abruzzo	1.088	203	65	18,6%	6,0%
Basilicata	983	84	39	8,6%	4,0%
Calabria	3.060	316	216	10,3%	7,0%
Campania	6.973	1.422	631	20,4%	9,0%
Emilia Romagna	2.048	1.461	458	71,3%	22,4%
Friuli Venezia Giulia	739	333	179	45,1%	24,2%
Lazio	3.420	1.161	482	33,9%	14,1%
Liguria	1.088	599	355	55,1%	32,7%
Lombardia	3.507	1.656	736	47,2%	21,0%
Marche	882	553	168	62,7%	19,0%
Molise	383	46	11	12,0%	2,9%
PA Bolzano	397	291	70	73,5%	17,6%
PA Trento	341	123	55	36,1%	16,0%
Piemonte	2.812	1.138	594	40,5%	21,1%
Puglia	5.577	1.065	602	19,1%	10,8%
Sardegna	2.325	536	228	23,1%	9,8%
Sicilia	7.375	780	344	10,6%	4,7%
Toscana	2.312	927	219	40,1%	9,5%
Umbria	813	254	84	31,3%	10,4%
Valle d'Aosta	174	77	34	44,1%	19,7%
Veneto	2.063	1.129	345	54,7%	16,7%
di cui Centro- Nord	20.596	9.703	3.780	47,1%	18,4%
di cui Mezzogiorno	27.764	4.452	2.136	16,0%	7,7%
Totale	48.359	14.154	5.917	29,3%	12,2%

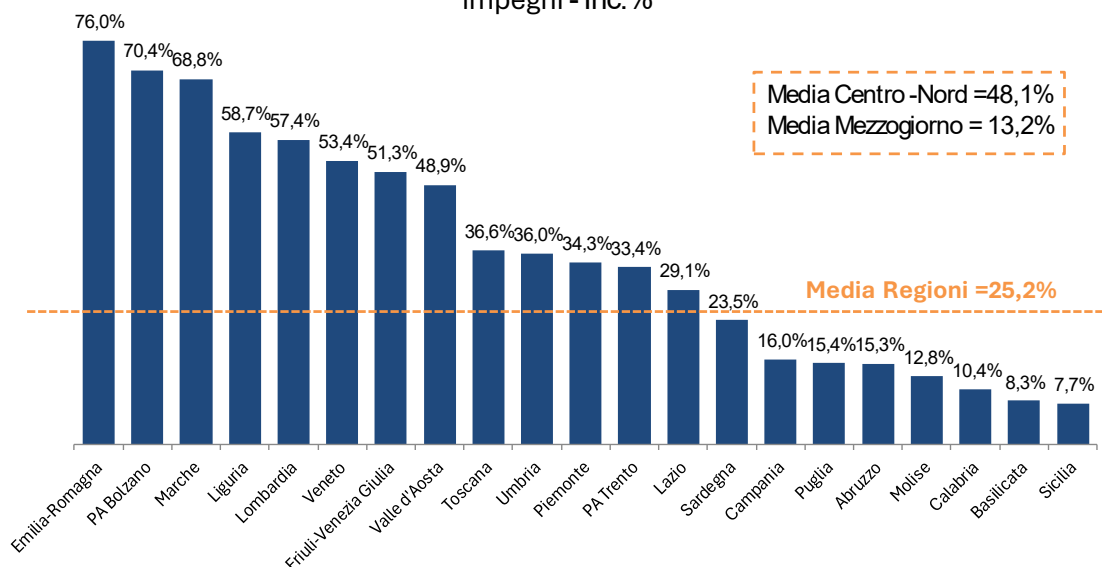
Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Sempre a livello regionale, **i dati riferiti ai fondi FESR**, confermano la distanza tra le regioni del Centro-Nord e quelle del Mezzogiorno. Con riferimento agli impegni, le regioni del Centro-Nord, al 31 ottobre 2025, hanno programmato il 48,1% dei fondi, quelle del Mezzogiorno solo il 13,2%. In testa alla

classifica l'Emilia-Romagna (76%), seguita dalla Provincia Autonoma di Bolzano (70,4%) e dalle Marche (68,8%).

FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI FESRAL 31 OTTOBRE 2025

impegni - Inc. %

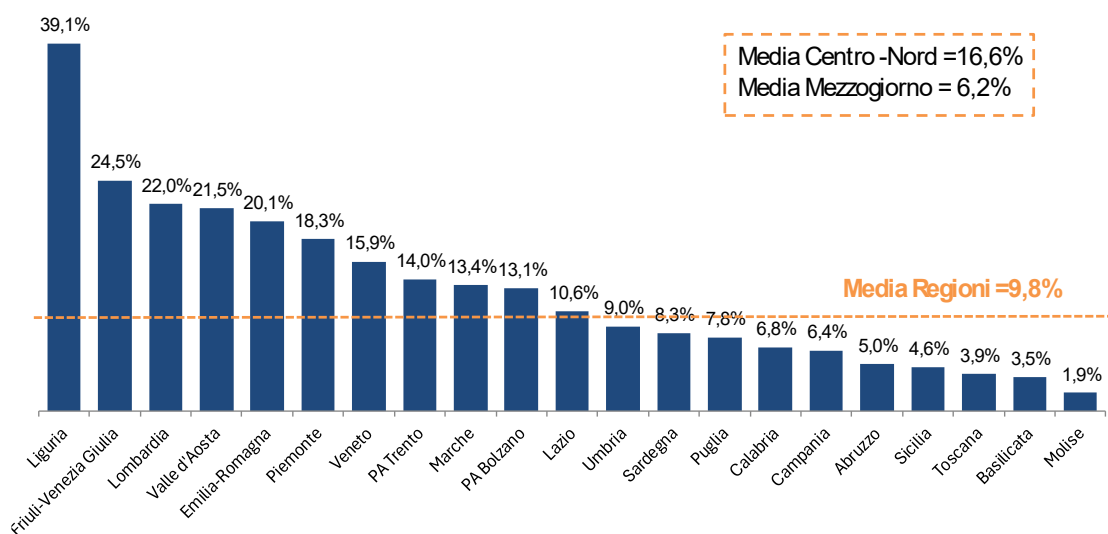


Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Una dinamica analoga, sebbene su livelli molto più bassi, si riscontra sulla spesa: le regioni del Centro-Nord segnano un avanzamento in termini di pagamenti pari al 16,6%, nettamente superiore al 6,2% del Sud e alla media nazionale del 9,8%. Spiccano la Liguria, con una spesa del 39,1% e il Friuli-Venezia Giulia con il 24,5. All'estremo opposto troviamo, Il Molise con appena l'1,9% della spesa precedente da Basilicata (3,5%) e Toscana (3,9%).

FONDI STRUTTURALI EUROPEI 2021-2027: AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI REGIONALI FESRAL 31 OTTOBRE 2025

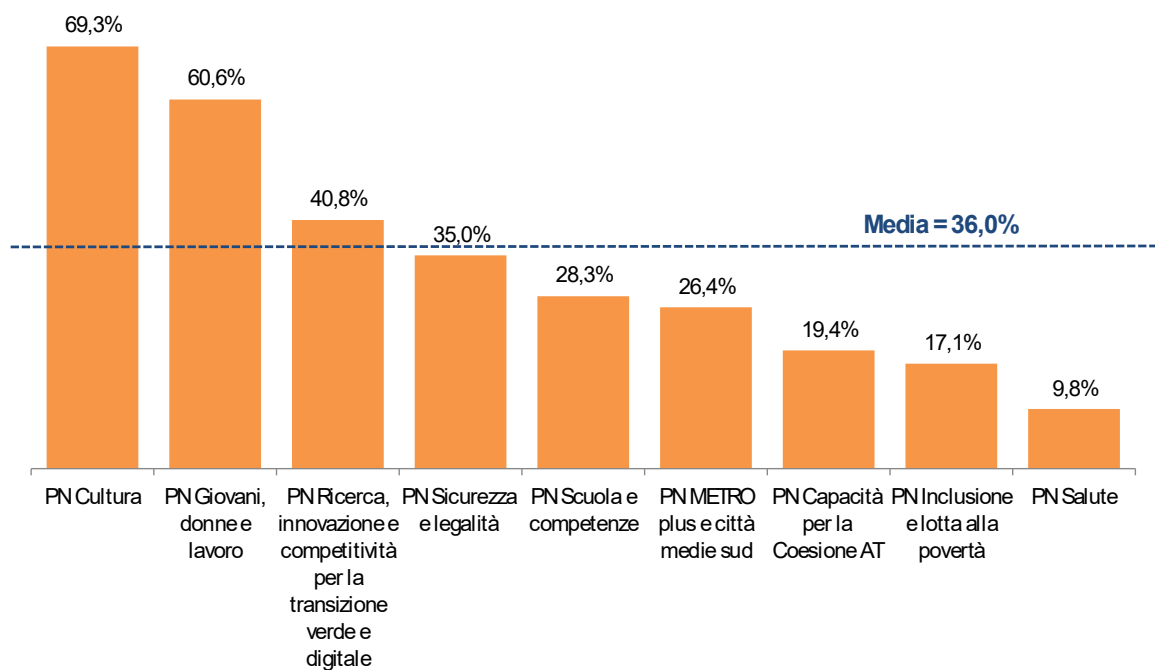
pagamenti - inc%



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

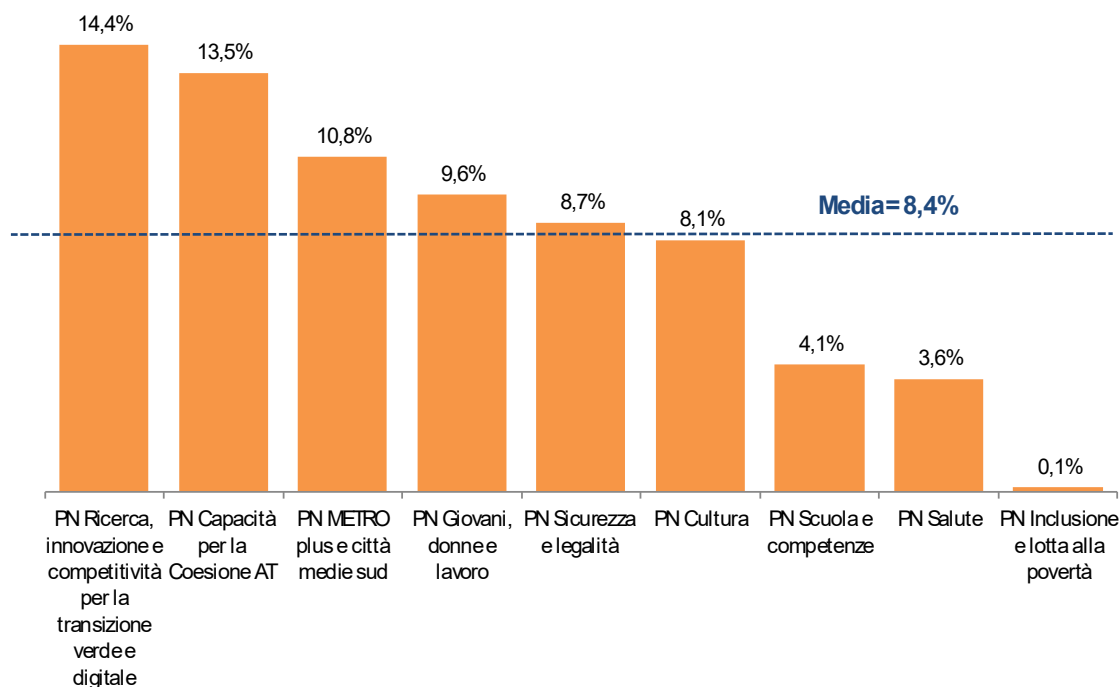
I ritardi nell'attuazione emergono anche dall'analisi dei dati di monitoraggio dei Programmi Nazionali (PN) 2021-2027. In termini di impegni, il livello medio di avanzamento si attesta al 36,0%, con risultati superiori alla media per il PN Cultura (69,3%), il PN Giovani, donne e lavoro (60,6%) e il PN Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde e digitale (40,8%). Al contrario, permangono ritardi rilevanti per il PN Inclusione e lotta alla povertà (9,8%), il PN Capacità per la Coesione AT (19,4%) e il PN Salute (17,1%). Sul fronte dei pagamenti, il livello medio di avanzamento risulta pari all'8,4%, confermando una distanza ancora significativa tra fase di programmazione e concreta realizzazione degli interventi. Le performance migliori si registrano per il PN Ricerca, innovazione e competitività per la transizione verde e digitale (14,4%), il PN Capacità per la Coesione AT (13,5%) e il PN METRO plus e città medie del Sud (10,8%), seguiti dal PN Giovani, donne e lavoro (9,6%). Restano invece particolarmente contenuti i livelli di spesa per il PN Scuola e competenze (4,1%), il PN Salute (3,6%) e soprattutto per il PN Inclusione e lotta alla povertà (0,1%), che evidenzia un ritardo strutturale nella fase attuativa.

**STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI NAZIONALI 2021-2027
(FESRE FSE+) AL 31 OTTOBRE 2025**
impegni - inc. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

**STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI NAZIONALI 2021-2027
(FESR E FSE+) AL 31 OTTOBRE 2025**
pagamenti - inc. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Il quadro di avanzamento dei Programmi 2021-2027 evidenzia con chiarezza la necessità di un deciso cambio di passo. I livelli di impegno e, soprattutto, di pagamento, ancora contenuti, rendono indispensabile un rafforzamento dell'azione amministrativa nella selezione, progettazione e realizzazione degli interventi, al fine di ridurre il rischio di disimpegno automatico delle risorse.

In questo contesto si colloca la **revisione di medio termine della politica di coesione**, che rappresenta una leva strategica per riallineare i Programmi verso alcune priorità strategiche, come la casa accessibile, la resilienza idrica e l'efficientamento energetico, e anticipare alcune direttrici della futura programmazione post-2027.

La revisione di medio termine

Gli shock economici e geopolitici che ha caratterizzato l'ultimo triennio, dalla pandemia al conflitto russo-ucraino, dalla crisi energetica alle tensioni sulle catene di approvvigionamento, fino al mutamento degli equilibri geopolitici, hanno ridefinito le priorità dell'Unione europea. In questo contesto, è emersa la necessità di individuare nuove risorse all'interno del bilancio pluriennale 2021-2027, anche attraverso un utilizzo più flessibile e mirato dei fondi già disponibili.

L'occasione per questo riallineamento strategico è rappresentata dalla revisione di medio termine (Mid-term review) prevista nel 2025 dal quadro regolatorio della politica di coesione. Tale revisione consente agli Stati membri di adeguare i Programmi alle mutate esigenze economiche e territoriali e alle raccomandazioni specifiche per Paese.

L'approvazione, nel settembre 2025, dei nuovi regolamenti sulla revisione di medio termine ha ulteriormente rafforzato questo orientamento, introducendo un aggiornamento sostanziale delle priorità di intervento.

In tale contesto, la revisione della politica di coesione ha individuato cinque obiettivi strategici verso cui orientare le risorse disponibili che, nella quasi totalità, coinvolgono direttamente il settore delle costruzioni.

1. **Difesa e sicurezza.** L'area della difesa e della sicurezza assume una centralità crescente, con il rafforzamento degli investimenti in infrastrutture resilienti e a duplice uso, funzionali alla mobilità militare e alla sicurezza europea, oltre al potenziamento delle capacità produttive industriali collegate. Tali interventi implicano una domanda rilevante di opere infrastrutturali, logistiche e di adeguamento delle reti.
2. **Abitazioni a prezzi accessibili e edilizia sociale.** Il rafforzamento degli interventi in materia di *housing* mira a contrastare l'aumento dei costi abitativi e a sostenere la coesione sociale e territoriale. Le risorse sono indirizzate verso programmi di nuova costruzione, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana, con effetti diretti sull'attività edilizia e sulle filiere collegate.
3. **Accesso all'acqua e gestione sostenibile e resiliente della risorsa idrica.** Questo obiettivo strategico comprende il potenziamento e l'ammodernamento delle infrastrutture idriche, il miglioramento dei sistemi di trattamento delle acque reflue, il ripristino degli ecosistemi di acqua dolce e, in casi specifici, la realizzazione di impianti di desalinizzazione. Gli interventi risultano particolarmente rilevanti nei territori maggiormente esposti agli effetti dei cambiamenti climatici e richiedono significativi investimenti infrastrutturali.
4. **Transizione energetica.** La coesione è chiamata a sostenere il processo di decarbonizzazione attraverso investimenti in infrastrutture energetiche, interconnessioni, reti di trasmissione e sistemi di ricarica. L'obiettivo di ridurre la frammentazione del mercato energetico europeo si traduce in una crescente domanda di opere civili e impiantistiche, nonché di interventi di adeguamento e ammodernamento delle infrastrutture esistenti.
5. **Competitività e sviluppo industriale.** Il rafforzamento della competitività, anche attraverso l'iniziativa STEP e il sostegno agli investimenti industriali, si traduce in interventi di sviluppo, ammodernamento e riconversione delle basi produttive.

Nel complesso, la revisione intermedia della politica di coesione rafforza il ruolo degli investimenti materiali e infrastrutturali quale leva centrale per il conseguimento delle nuove priorità europee.

Inoltre, la revisione prevede un **pacchetto di incentivi** per favorire l'allineamento dei Programmi alle indicazioni della Commissione europea e l'accelerazione della spesa.

In particolare, ai Programmi FESR e FSE+ che procedono alla riprogrammazione è riconosciuto un prefinanziamento *a tantum* pari al 20% delle risorse riallocate sui nuovi obiettivi specifici. Ulteriori facilitazioni sono previste per i Programmi FESR, FSE+ e JTF che destinano almeno il 10% della propria dotazione alle nuove priorità strategiche, ai quali viene accordato un ulteriore prefinanziamento pari all'1,5% delle risorse di cofinanziamento UE. A tali misure si affianca la proroga del termine finale di ammissibilità della spesa dal 31 dicembre 2029 al 31 dicembre 2030.

È inoltre prevista la possibilità di incrementare di 10 punti percentuali il tasso di cofinanziamento UE applicabile alle nuove priorità, riducendo il fabbisogno di risorse nazionali e alleggerendo il carico finanziario sui bilanci pubblici.

Nel loro insieme, queste misure determinano un aumento della liquidità disponibile, favoriscono l'avvio e l'accelerazione degli investimenti e contribuiscono alla riduzione degli obiettivi di spesa connessi al meccanismo N+3, facilitando il raggiungimento dei target fissati per dicembre 2025.

Sulla base delle informazioni emerse a seguito della riunione della Cabina di regia per la coesione del 28 ottobre 2025, le Amministrazioni hanno manifestato l'intenzione di riprogrammare circa 2,6 miliardi di euro di risorse europee, cui si aggiunge la quota di cofinanziamento nazionale, indirizzandole verso le nuove priorità strategiche previste dai Regolamenti (UE) 2025/1913 e 2025/1914.

Le risorse risultano così allocate:

- 887 milioni di euro per l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili;
- 729 milioni di euro per il rafforzamento della resilienza idrica;
- 278 milioni di euro per la transizione energetica;
- 204 milioni di euro per il potenziamento dell'iniziativa STEP;
- 196 milioni di euro per difesa, sicurezza e infrastrutture a duplice uso;
- 12 milioni di euro per la preparazione civile;
- circa 361 milioni di euro per priorità del FSE+, connesse a formazione, occupazione e accompagnamento ai processi di transizione.

Nel complesso, circa il 79% delle risorse riprogrammate, pari a oltre 2,1 miliardi di euro, è riconducibile al settore delle costruzioni e delle infrastrutture, confermandone la centralità nel perseguimento degli obiettivi di coesione, sostenibilità e sicurezza.

Sulla priorità casa accessibile, il 29 dicembre 2025 è stato approvato l'Accordo Stato-Regioni che definisce soglie minime di riprogrammazione a carico dei Programmi regionali FESR e plurifondo. In particolare, le Regioni si impegnano a destinare quote aggiuntive pari al 3% o al 6% della dotazione UE FESR (in funzione del livello di avanzamento del Programma e degli impegni già assunti), con l'obiettivo di incrementare le risorse su edilizia abitativa sostenibile e accessibile. L'incremento potrà essere conseguito sia attraverso ulteriori riprogrammazioni MTR, sia tramite riprogrammazione ordinaria entro il 30 giugno 2026.

Sulla base della tabella allegata all'Accordo, le risorse regionali europee complessivamente destinate alla casa ammontano a 1.073 milioni di euro, alle quali si aggiunge il cofinanziamento nazionale.

**ACCORDO STATO-REGIONI DEL 29 DICEMBRE 2025 PER SOSTENERE LA PRIORITA'
HOUSING NELL'AMBITO DELLA RIPROGRAMMAZIONE DI MEDIO TERMINE DEI
PROGRAMMI REGIONALI**

Programma	Risorse aggiuntive già richieste da destinare alla priorità Housing	Risorse aggiuntive da destinare alla priorità Housing in esito a intesa	TOTALE
PR Basilicata FESR FSE+	4.000.000	12.265.299	16.265.299
PR Calabria FESR FSE+	48.641.400	57.135.605	105.777.005
PR Campania FESR	100.000.000	132.454.556	232.454.556
PR Molise FESR FSE+	3.500.000	9.917.263	13.417.263
PR Puglia FESR FSE+	-	180.610.532	180.610.532
PR Sardegna FESR	-	33.201.813	33.201.813
PR Sicilia FESR	63.119.898	182.956.015	246.075.913
PR Abruzzo FESR	6.500.000	1.672.643	8.172.643
PR Marche FESR	-	8.785.280	8.785.280
PR Umbria FESR	-	6.283.954	6.283.954
PR Emilia-Romagna FESR	30.000.000	-	30.000.000
PR Friuli V.G. FESR	-	4.386.754	4.386.754
PR Lazio FESR	61.500.000	-	61.500.000
PR Liguria FESR	-	7.830.222	7.830.222
PR Lombardia FESR	-	48.000.000	48.000.000
PR Piemonte FESR	5.000.000	12.934.187	17.934.187
PR Toscana FESR	-	29.492.067	29.492.067
PR Valle d'Aosta FESR	5.000.000	-	5.000.000
PR Veneto FESR	-	12.375.462	12.375.462
PR Bolzano FESR	-	2.958.808	2.958.808
PR Trento FESR	-	2.172.343	2.172.343
Totale	327.261.298	745.432.803	1.072.694.101

Elaborazione Ance su "Allegato 2- Accordo Stato-Regioni su Edilizia abitativa"

A questi fondi si aggiungono quelli riprogrammati nell'ambito dei Programmi nazionali che, in base a quanto indicato nell'Accordo Stato-Regioni soprarichiamato, hanno destinato alla casa accessibile 460 milioni.

Il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)

Il **Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC)**, disciplinato dal Decreto Legislativo n. 88/2011, rappresenta uno strumento fondamentale della politica di coesione nazionale, complementare ai fondi strutturali europei e al cofinanziamento nazionale. La sua finalità principale è ridurre i divari territoriali finanziando incentivi alle imprese e investimenti pubblici. A tal fine l'80% delle risorse è destinato al Mezzogiorno.

Negli ultimi anni, la *governance* del fondo è stata profondamente rinnovata con l'obiettivo di garantire maggiore efficienza e tempestività nella spesa. Da ultimi, il **Decreto Sud (Decreto-Legge n. 124/2023)** e il **Decreto Coesione (Decreto-Legge n. 60/2024)** hanno ridefinito i criteri di utilizzo del fondo, al fine di migliorare il coordinamento tra politiche di coesione nazionali ed europee, nonché con il PNRR. In questo contesto, sono stati introdotti gli **Accordi per la Coesione**, tra amministrazioni centrali, regioni e province autonome, con i quali vengono individuati i progetti per lo sviluppo infrastrutturale, economico e sociale dei territori, con cronoprogrammi procedurali e finanziari predefiniti, in coerenza con gli obiettivi del PNRR.

Per garantire una gestione efficace, sono state introdotte alcune misure di accelerazione della spesa, tra cui il monitoraggio rafforzato e l'applicazione di poteri sostitutivi per superare eventuali ritardi. Inoltre, le Regioni che completano tempestivamente gli interventi possono utilizzare eventuali risparmi per cofinanziare programmi europei, come il FESR e il FSE+.

Ad oggi, **tutte le regioni italiane hanno sottoscritto gli Accordi per la Coesione**, con la Liguria che ha firmato per prima il 22 settembre 2023 e la Puglia che ha chiuso il ciclo il 29 novembre 2024.

STATO DI ATTUAZIONE ACCORDI PER LA COESIONE AL 31 OTTOBRE 2025

valori in mln€

Programmi regionali	Importo totale* (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Abruzzo	1.160	307	50	26,5%	4,4%
Basilicata	901	167	112	18,5%	12,5%
Calabria	1.980	383	134	19,3%	6,8%
Campania**	5.721	1.047	371	18,3%	6,5%
Emilia-Romagna	404	141	59	34,9%	14,6%
Friuli-Venezia Giulia	190	28	14	14,6%	7,2%
Lazio	1.007	311	124	30,9%	12,3%
Liguria	226	116	66	51,4%	29,0%
Lombardia	895	316	78	35,3%	8,7%
Marche	488	86	50	17,7%	10,2%
Molise	427	36	26	8,4%	6,0%
PA Bolzano	82	67	23	81,6%	28,0%
PA Trento	95	43	6	45,5%	6,0%
Piemonte	650	289	104	44,5%	16,1%
Puglia	5.727	274	29	4,8%	0,5%
Sardegna	2.886	142	38	4,9%	1,3%
Sicilia	5.231	686	157	13,1%	3,0%
Toscana	581	154	43	26,5%	7,5%
Umbria	177	37	24	20,6%	13,3%
Valle d'Aosta	37	6	2	15,7%	4,7%
Veneto	470	69	34	14,7%	7,1%
di cui Centro- Nord	5.302	1.663	626	31,4%	11,8%
di cui Mezzogiorno	24.032	3.042	918	12,7%	3,8%
Totale	29.333	4.705	1.544	16,0%	5,3%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

* Risorse ordinarie FSC 21-27 al netto della quota di cofinanziamento da destinare ai Programmi europei, Anticipazioni FSC 21-27 e FdRex legge 183/1987

** La dotazione finanziaria è al netto delle assegnazioni ex delibera Cipess n. 55/2024 (Bagnoli - Corogio) ed ex delibera Cipess n. 42/2024 (Completamenti Por Fesr 14-20)

Alla data **del 31 ottobre 2025**, le risorse FSC per il periodo 2021-2027 complessivamente programmate attraverso gli Accordi per la Coesione ammontano a circa **29,3 miliardi di euro** e mostrano un avanzamento del 16% degli impegni e del 5,3% dei pagamenti.

In questo quadro si colloca anche l'avvio della fase operativa degli **Accordi per la Coesione con le Amministrazioni centrali**. Il 31 ottobre 2025 sono stati infatti sottoscritti i **primi sette Accordi tra la Presidenza del Consiglio dei ministri e i Ministeri e le Amministrazioni centrali**, successivamente alla conclusione degli accordi con Regioni e Province autonome.

Gli Accordi attivano investimenti complessivi per circa 3,4 miliardi di euro, di cui 2 miliardi finanziati direttamente dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027 e 1,4 miliardi di cofinanziamenti, contribuendo ad accelerare l'ingresso in fase attuativa di interventi strategici in settori ad elevata intensità infrastrutturale e con ricadute dirette sul sistema economico e produttivo.

Le risorse riguardano ambiti chiave per lo sviluppo territoriale – **ambiente, energia, gestione delle risorse idriche, cultura, agricoltura, turismo, innovazione digitale, inclusione sociale e impiantistica sportiva** – e rafforzano il ruolo del FSC quale strumento di continuità degli investimenti pubblici nella fase di progressiva uscita dal PNRR. In particolare, una quota rilevante degli interventi è riconducibile a opere e programmi connessi alla **transizione energetica, alla prevenzione del rischio idrogeologico, alla valorizzazione del patrimonio e al potenziamento delle infrastrutture materiali e digitali**, settori di diretto interesse per il comparto delle costruzioni.

L'avvio degli Accordi con le Amministrazioni centrali conferma l'impostazione introdotta dal Decreto Coesione, fondata su cronoprogrammi stringenti, monitoraggio rafforzato e responsabilizzazione dei soggetti attuatori, e segna l'ingresso del FSC 2021-2027 nella sua effettiva fase operativa, ponendo le condizioni affinché la consistente dotazione finanziaria del Fondo si traduca progressivamente in cantieri, lavori e investimenti sui territori, con effetti destinati a manifestarsi in modo più significativo nel medio periodo e a rafforzarne il ruolo di strumento di continuità della spesa pubblica oltre l'orizzonte del PNRR.

A questo assetto si affianca il rafforzamento della disciplina finanziaria del Fondo introdotto dalla **legge di bilancio 2026-2028**, che con l'**articolo 1, commi 750-755**, ha ridefinito le modalità di gestione e di utilizzo delle risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione. La nuova disciplina prevede limiti annuali ai trasferimenti di cassa, la concentrazione delle risorse presso il Fondo di rotazione gestito dall'IGRUE e l'erogazione dei finanziamenti alle amministrazioni titolari in coerenza con i cronoprogrammi degli Accordi per la Coesione, sulla base dello stato di avanzamento degli interventi.

Il rafforzamento dei meccanismi di monitoraggio, controllo e possibile riallocazione delle risorse in caso di ritardi mira a superare le criticità storiche legate all'accumulo di residui e alla lentezza della spesa, orientando il FSC verso una logica maggiormente attuativa e selettiva. In questo quadro, la riforma contribuisce a rendere il Fondo uno strumento sempre più centrale per la trasformazione delle risorse programmate in investimenti effettivi, consolidandone il ruolo di leva di continuità della spesa pubblica oltre l'orizzonte del PNRR.

Con riferimento al ciclo precedente (2014-2020), su un totale di circa **79,5 miliardi di euro** disponibili, il 77,4% delle risorse è stato impegnato (pari a circa 61,5 miliardi), mentre la spesa ha raggiunto il 50% (pari a circa 40,1 miliardi).

STATO DI ATTUAZIONE FSC 2014-2020 PER TIPOLOGIA DI PROGRAMMA

In milioni di euro

Tipologia Programma	Valore dei programmi (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
Piani Operativi Territoriali - Piani Stralcio - Contratto Istituzionale di Sviluppo	1.728,7	461,0	192,6	26,7%	11,1%
Piani Sviluppo e Coesione	75.331,1	59.618,9	39.165,3	79,1%	52,0%
Contributo ai Comuni ex articolo 30 DL crescita n.34/2019	500,0	440,7	320,5	88,1%	64,1%
Altri interventi FSC	1.902,0	1.018,4	439,2	53,5%	23,1%
Totale complessivo	79.461,8	61.539,0	40.117,6	77,4%	50,5%

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Nel complesso, il FSC continua a rappresentare uno strumento essenziale per la politica di coesione nazionale, ma i dati evidenziano la necessità di rafforzare il coordinamento e il monitoraggio per accelerare la traduzione delle risorse impegnate in interventi concreti. Una maggiore attenzione alla gestione degli interventi, sia a livello regionale che ministeriale, sarà determinante per massimizzare l'impatto delle politiche di coesione e garantire benefici reali per i territori.

I bandi di gara per lavori pubblici

Il 2025 segna una ripresa della domanda di lavori pubblici, dopo il calo "fisiologico" che aveva caratterizzato l'anno precedente. Il biennio 2022-23, infatti, era stato protagonista di una eccezionale espansione, trainata dalla promozione sul mercato delle iniziative legate al PNRR. Chiusa la fase di gara, si è passati alle successive e l'ultimazione di molte opere è ancora in atto.

Tornando al risultato del 2025, il monitoraggio Ance Infoplus, evidenzia nel periodo gennaio-novembre un importo complessivamente bandito già superiore a quello dell'intero 2024, pari a oltre 46 miliardi¹⁰. I livelli, ad eccezione del biennio 2022-23, si mantengono elevati rispetto alla serie storica. Nel confronto con l'analogo periodo dell'anno precedente, i primi undici mesi del 2025 registrano una crescita in valore di quasi il 30%, mentre per la numerosità l'aumento si attesta a circa il +7%.

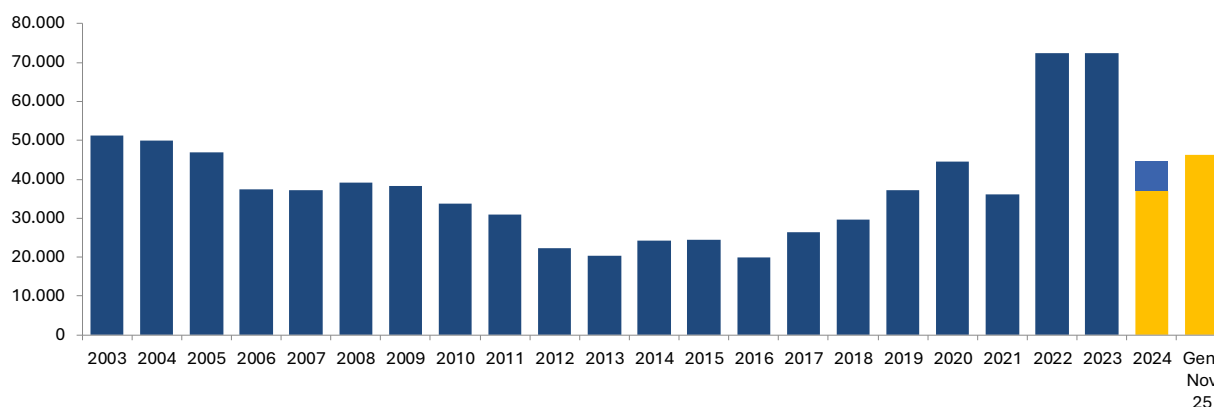
E' bene ricordare che il monitoraggio Ance -Infoplus mira a far emergere la domanda di lavori pubblici; pertanto, nelle elaborazioni vengono considerate le iniziative dove predomina tale componente. Nel caso di bandi misti e/o a prevalenza di forniture o servizi nei quali sono presenti dei lavori, si considera, qualora la documentazione di gara lo consenta, la quota dell'importo attinente a questi ultimi invece del valore totale della gara. Nella consapevolezza che tale scelta metodologica, in presenza di appalti misti numerosi e di importo totale elevato, può dar luogo, nel caso del monitoraggio Ance-Infoplus, ad un ammontare complessivamente bandito più ridotto, permane la convinzione di voler offrire dinamiche e livelli di domanda quanto più attinenti al comparto dei lavori pubblici in senso stretto. A titolo di esempio, si possono citare alcuni appalti Consip in accordo quadro (a prevalenza servizi) banditi nel corso del 2025: il multiservizio integrato energia per gli enti del servizio sanitario nazionale (3,5mld in 7 lotti) e l'affidamento del servizio luce - manutenzione di impianti di illuminazione pubblica e semafori per le Pubbliche Amministrazioni (15 lotti per 1,7mld) per i quali sono stati inseriti i rispettivi importi dei lavori desumibili dalla documentazione di gara

¹⁰ Non comprende la gara indetta dalla regione Campania in PPP riferita alla gestione del sistema acquedottistico della grande adduzione primaria (valore iniziativa 4,9miliardi), a seguito di sospensione cautelare da parte del Tar Campania a dicembre 2025, con udienza fissata a marzo 2026.

(rispettivamente circa 20mln e 190mln complessivi); in altri casi, come le gare Consip per servizi di facility management da eseguirsi sugli immobili in uso alle forze di difesa e di sicurezza (accordo quadro in 13 lotti per 680mln) e sui patrimoni immobiliari in uso alle pubbliche amministrazioni (15 lotti per 2,057mld) non sono state considerate nelle elaborazioni perché le classifiche Soa richieste sono estremamente basse rispetto al valore dell'iniziativa (classifica I per la maggior parte dei lotti; classifica II per i restanti).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI - Gare pubblicate

Importi in milioni di euro 2025



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Passando ad esaminare nel dettaglio i risultati del monitoraggio Ance-Infoplus dei primi 11 mesi del 2025, risulta evidente che gran parte della crescita in valore rispetto allo stesso periodo di un anno prima (+26,6%), è dovuta alla presenza del maxi appalto relativo alla concessione di progettazione, costruzione e gestione sulla A22-Brennero Modena in finanza di progetto per 8,4mld. Gara, quest'ultima, dall'iter travagliato, ancora in attesa del parere definitivo della Corte di Giustizia UE. Recentemente il Governo, con apposito decreto, ha deciso di non sospendere ulteriormente la gara ma di farla ripartire ufficialmente. Tutto ciò premesso, al netto di tale iniziativa, la dinamica positiva nel periodo considerato passa da un +26,6% a circa il +4%.

Focalizzando l'attenzione sulle diverse classi di importo, si riscontrano aumenti generalizzati - anche a doppia cifra - dopo le flessioni riscontrate nel 2024. L'unica eccezione è rappresentata dalla fascia 20-100mln, ancora in calo tendenziale del -24% in valore e del -14,8% in numero. Per il taglio di lavori più elevato (oltre 100mln), si riscontrano meno iniziative rispetto all'anno precedente, ma i valori risultano raddoppiati, superando i 20 miliardi. Anche al netto del già citato bando della A22, la crescita in questa fascia, seppur riducendosi, rimane rilevante e pari a quasi il +20%. Tra le iniziative più rilevanti, molte delle quali in PPP, si segnalano: la gestione del servizio idrico integrato ATO n.1 Lazio nord-Viterbo (1,992mld, Invitalia), il collegamento ferroviario Napoli-Afragola (linea 10, per complessivi 2,6mld in due lotti, Ente Autonomo Volturno), la realizzazione del nuovo tronco superiore acquedotto del Peschiera (1,4mld, Acea Ato 2), la concessione della progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione di sistemi di accumulo dell'energia a batteria presso l'impianto di Cirene di Latina (555mln, SOGIN), le opere di manutenzione ordinaria, sorveglianza e pronto intervento stradale promosse da Roma Capitale (15 lotti per 590mln), i lavori sulla Jonica-Innesto Aranceto viadotto Coserie (Anas, 2 lotti per 953mln), gli interventi promossi da Iren per lavori di costruzione, manutenzione, estensione delle reti (4 lotti per 709mln localizzati in Emilia-Romagna e Piemonte e altrettanti per 639mln in Liguria e Piemonte), la progettazione e realizzazione della tratta "Rebaudengo-Politecnico" della Linea 2 della Metropolitana di Torino (Commissario Straordinario per la realizzazione dell'intervento - linea 2 metropolitana città di Torino, 500mln), i lavori delle diga foranea di Genova - fase b (regione Liguria, 397mln), la gara a doppio oggetto, per la ricerca del socio privato e per l'affidamento dei lavori di manutenzione degli immobili ERP (Acer Bologna, per 250mln),

la concessione per la gestione dello stadio e dell'arena del progetto Bosco dello sport promossa dal comune di Venezia (2 iniziative per un valore di investimento di circa 250 mln complessivi).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER CLASSI DI IMPORTO

Gare pubblicate

Classi d'importo (Euro)	Gen-nov 2025		Variazione %					
			2023/2021		2024/2023		Gen-Nov 25 / Gen-Nov 24	
	Numero	Importo (mln€)	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
fino a un milione	12.809	3.840	13,8	32,3	-22,1	-25,4	6,1	14,2
1.000.001 - 5.000.000	2.929	6.538	83,7	77,5	-40,9	-42,3	11,5	13,3
5.000.001 - 20.000.000	883	8.345	112,1	120,2	-31,0	-30,8	6,8	8,8
20.000.001 - 100.000.000	196	7.233	218,2	239,5	-38,2	-42,6	-14,8	-24,0
oltre 100.000.000	28	20.218	203,4	114,0	-39,8	-41,0	-39,1	99,0
TOTALE	16.845	46.174	29,5	120,8	-26,9	-38,7	6,6	26,6

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Passando alla disarticolazione per stazione appaltante, i primi undici mesi del 2025 mostrano, con alcune importanti eccezioni, aumenti diffusi, dopo i forti cali dell'anno precedente.

Oltre all'ottima performance delle Amministrazioni centrali, sulla quale pesa il già citato bando della A22, si segnala la ripresa anche degli enti locali, e, in particolare dei comuni (+11% in numero e +35% in valore), degli enti pubblici economici e non economici (rispettivamente, +7,8% e +14,1% negli importi su base annua). In crescita anche le società del settore dei servizi pubblici locali, con importi banditi raddoppiati rispetto ad un anno prima, trainate dai comparti del servizio idrico e dei trasporti pubblici locali (si ricorda l'iniziativa di EAV per il collegamento ferroviario Napoli-Afragola per complessivi 2,6mld). Positivo anche il risultato in valore delle concessionarie di servizi (+68,5% negli importi, a fronte di una flessione di circa il -9% della numerosità). A riguardo, si segnalano due iniziative che incidono per il 40% sull'ammontare complessivamente bandito, riferite alla concessione per progettazione, realizzazione, gestione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili presso l'aeroporto di Lamezia Terme (PF promosso da Sacal per 64mln) e i lavori di ampliamento Nord del Terminal 1 dell'aeroporto di Malpensa (SEA, 80mln).

Come già anticipato, per alcune stazioni appaltanti il 2025 segna un risultato negativo. In primis, gli enti ferroviari ai minimi storici, con circa un miliardo complessivamente bandito nei primi 11 mesi, in flessione tendenziale di oltre l'80%. Tuttavia, al riguardo, si ricorda che Rfi, uno dei principali soggetti attuatori del PNRR, è fortemente concentrato nella conclusione delle opere già bandite precedentemente, vista l'imminente scadenza del Piano Europeo.

Più preoccupante, di contro, il calo evidenziato da Anas che va ad aggiungersi a quello del 2024. Nel periodo considerato, infatti, l'ente appaltante registra un'ulteriore riduzione di circa un terzo negli importi banditi e un -14% nel numero di bandi pubblicati. E' possibile, come già accaduto in passato, che l'ente si renda protagonista di uno sprint di fine anno che, seppur non sufficiente a invertire la tendenza, possa almeno mitigare l'intensità del segno negativo. Si segnalano, comunque iniziative importanti, oltre alle già citate gare riferite alla Jonica (2 lotti per 953mln), come ad esempio: la realizzazione del ponte dei Congressi a Roma (219mln) e della tangenziale di Mondovì con collegamento alla s.s. 28 dir. 564 e al casello Torino-Savona (126mln), nonché l'accordo quadro in 8 lotti per 300 mln complessivi per la manutenzione straordinaria per il risanamento strutturale di opere d'arte.

In flessione, infine, anche la domanda espressa dalle concessionarie autostradali, per le quali si rileva una riduzione di quasi il 60% in valore e del 40% nel numero di bandi pubblicati.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER ENTE APPALTANTE - Gare pubblicate

Stazioni appaltanti	Gen-nov 2025		Variazione %					
			2023/2021		2024/2023		Gen-Nov 25 / Gen-Nov 24	
	Numero	Importo (mln€)	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Amministrazioni dello Stato (ministeri, presidenza del consiglio, cortei dei conti, autorità indipendenti...)	1.556	13.562	32,1	235,9	-31,8	-37,3	7,1	344,9
Amministrazioni Locali	10.607	11.846	34,9	145,6	-31,9	-44,1	11,0	19,5
di cui:								
- Regioni	413	2.028	21,9	580,0	-14,6	-27,6	23,3	11,9
- Province	1.936	2.546	86,5	178,9	-37,3	-41,1	12,1	0,7
- Comuni	7.130	6.335	22,1	91,7	-33,0	-52,5	11,1	34,6
- Comunità montane	355	336	54,4	137,7	0,8	7,1	5,7	37,5
- Consorzi e Unioni di comuni	773	601	81,8	210,4	-23,9	-37,6	4,3	-2,9
Enti pubblici non economici (enti previdenziali, strumentali, culturali, scientifici, autorità portuali, ospedali, aziende edilizia residenziale (IACP, ATER...))	2.276	4.904	3,4	13,7	-7,7	-35,1	2,0	14,1
Enti pubblici economici (consorzi di bonifica, aree di sviluppo industriale, enti fiera)	253	562	34,0	217,7	-15,6	-39,4	-1,2	7,8
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (società per acquedotti, settore energia, ambiente, rifiuti, servizi pubblici municipalizzati...)	1.501	9.754	34,8	107,9	-19,5	-40,7	8,4	98,6
Società a Partecipazione Pubblica	436	4.324	21,6	190,6	-9,8	-37,6	-31,2	-62,6
di cui:								
- enti ferroviari (RFI, Italferr, Trenitalia, Cociv, Cepav ecc...)	104	1.110	79,5	160,7	-2,3	-28,1	-67,3	-86,3
- Anas	159	2.138	-15,0	219,9	-26,0	-48,7	-13,6	-33,3
Società Concessionarie per Autostrade	91	765	-6,7	-7,0	-13,0	3,4	-38,5	-57,6
Società Concessionarie di Servizi (soc. concessionarie per aeroporti, interporti)	74	354	116,2	489,4	17,5	-63,7	-8,6	68,5
Altri Enti	51	102	40,7	43,4	-12,3	-10,7	-12,1	-50,4
TOTALE	16.845	46.174	29,5	120,8	-26,9	-38,7	6,6	26,6

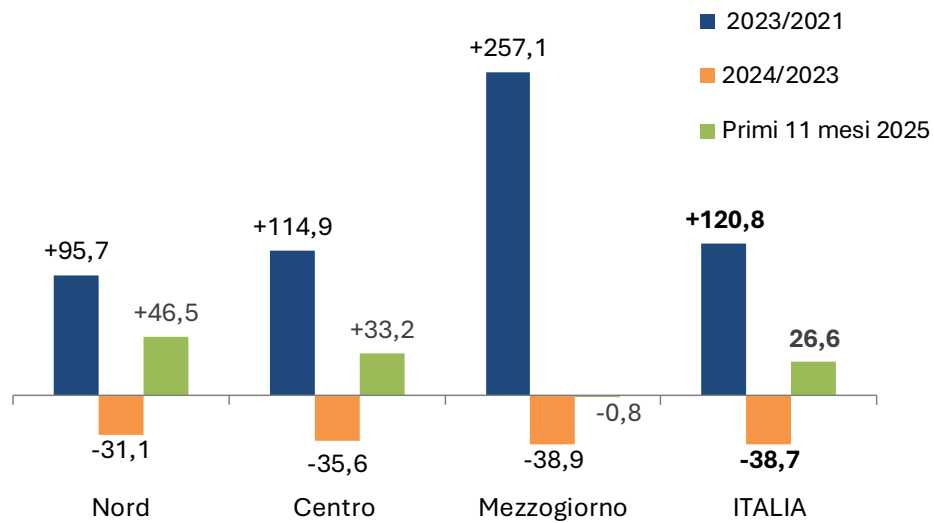
Elaborazione Ance su dati Infoplus

A livello territoriale, si riscontrano dinamiche diverse: nel complesso, nei primi undici mesi del 2025, il Nord e il Centro evidenziano aumenti nei valori banditi, mentre il Mezzogiorno si posiziona su livelli analoghi a quelli dello stesso periodo dell'anno precedente (dopo il -38,9% nel 2024 su base annua). Tuttavia è opportuno segnalare che: sul risultato positivo del Nord pesa inevitabilmente il maxi appalto dell'A22 del Brennero (8,4mld) che prevede lavori su più territori regionali (Trentino Alto-Adige, Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna), mentre l'aumento del Centro è dovuto esclusivamente alla ottima performance del Lazio¹¹, a fronte di riduzioni di oltre il 30% negli importi banditi per Toscana, Umbria e Marche. Infine, la stazionarietà del Meridione (-0,8% in valore), dopo i netti ridimensionamenti avvenuti nel 2024, è la sintesi di una ripresa nelle due isole maggiori, Campania, Molise e Basilicata e di performance negative per Puglia, Abruzzo e Calabria.

¹¹ Si ricordano, per oltre 4 miliardi complessivi, le già menzionate gare riferite al servizio idrico integrato Lazio Nord-Viterbo (1,992mld), la realizzazione del nuovo tronco dell'acquedotto Peschiera (1,4mld), gli interventi presso l'impianto di Cirene a Latina (555mld), le opere di manutenzione ordinaria, sorveglianza e pronto intervento stradale promosse da Roma Capitale (15 lotti per 590mld) e il ponte dei congressi a Roma (219mld).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER AREA GEOGRAFICA

Gare pubblicate - variazione % dell'importo



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Il mercato degli appalti pubblici nel 2024: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento¹²

Gli appalti pubblici (lavori, servizi e forniture) nel 2024 ammontavano a circa 272 miliardi, secondo i dati diffusi dall'Anac in occasione della consueta relazione annuale al Parlamento. I livelli, seppur in ridimensionamento, sono elevati, considerando il picco raggiunto nel 2022 di oltre 290 miliardi.

La tripartizione del mercato nei principali comparti evidenzia nell'anno considerato una preponderanza delle forniture (quasi 43%), seguite dai servizi con circa il 35%. In netta riduzione rispetto agli anni precedenti, la quota dei lavori, i quali, con quasi 61 miliardi, pesano il 22,4%. Nel biennio precedente, tale comparto, trainato dai lavori del PNRR era giunto a rappresentare oltre il 35% del mercato.

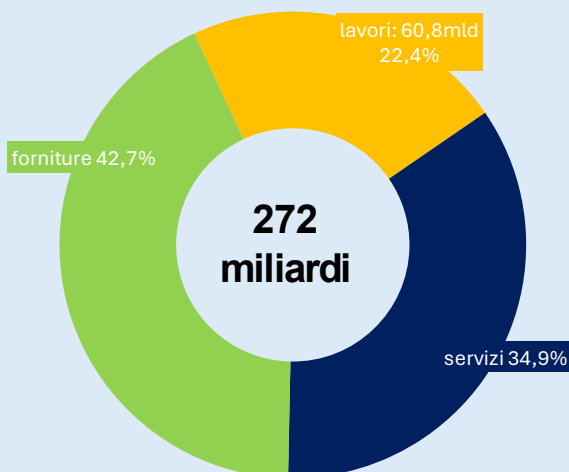
Rispetto all'anno precedente si evidenzia un lieve calo dell'ammontare complessivamente bandito (-4,1%), a parità di numerosità di bandi di gara/inviti. La distinzione dei comparti consente di evidenziare che il risultato complessivo è la sintesi di dinamiche divergenti: da una parte, forniture e servizi manifestano un aumento consistente negli importi (rispettivamente, +18,9% e +10,1% nel confronto con il 2023); dall'altra si osserva una significativa flessione di quasi il 40% in valore per i lavori (-11,5% in numero). La stessa Anac sottolinea che tale calo è in parte fisiologico dopo i livelli eccezionali raggiunti negli anni precedenti.

Rimanendo nel comparto dei lavori e disarticolando i dati per **modalità di scelta del contraente**, emerge che, in termini di numerosità, oltre la metà delle procedure si riferisce ad affidamenti diretti (52,4% del numero totale), cui si aggiunge un'altra quota rilevante di oltre il 35% riferita alla procedura negoziata senza bando. **Pertanto,**

quasi il 90% degli appalti di lavori fa riferimento a procedure derogatorie rispetto all'ordinario confronto concorrenziale.

Anche in termini di importo, tali fattispecie sono tutt'altro che trascurabili: **la procedura negoziata senza bando, da sola, incide per oltre il 27%, ovvero quasi 17 miliardi sui 61 miliardi complessivi, con un importo medio ad intervento di circa 760mila euro.**

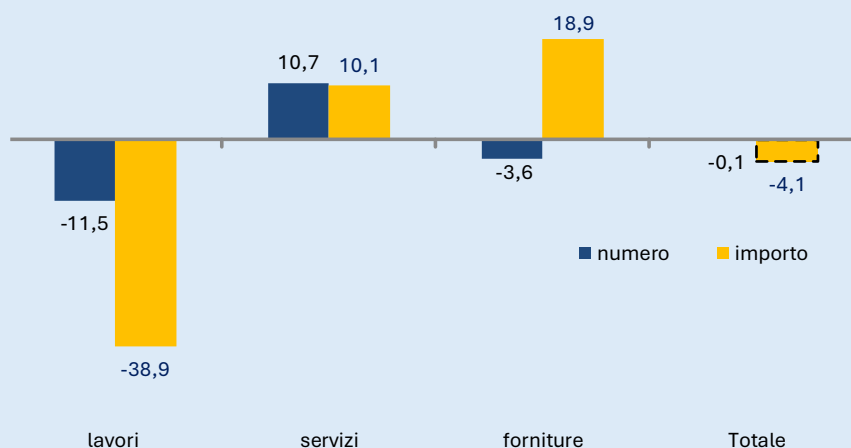
APPALTI PUBBLICI PER LAVORI, SERVIZI E FORNITURE - 2024
Composizione% dell'importo



Elaborazione Ance su dati Anac, Relazione Annuale al Parlamento (maggio 2025)

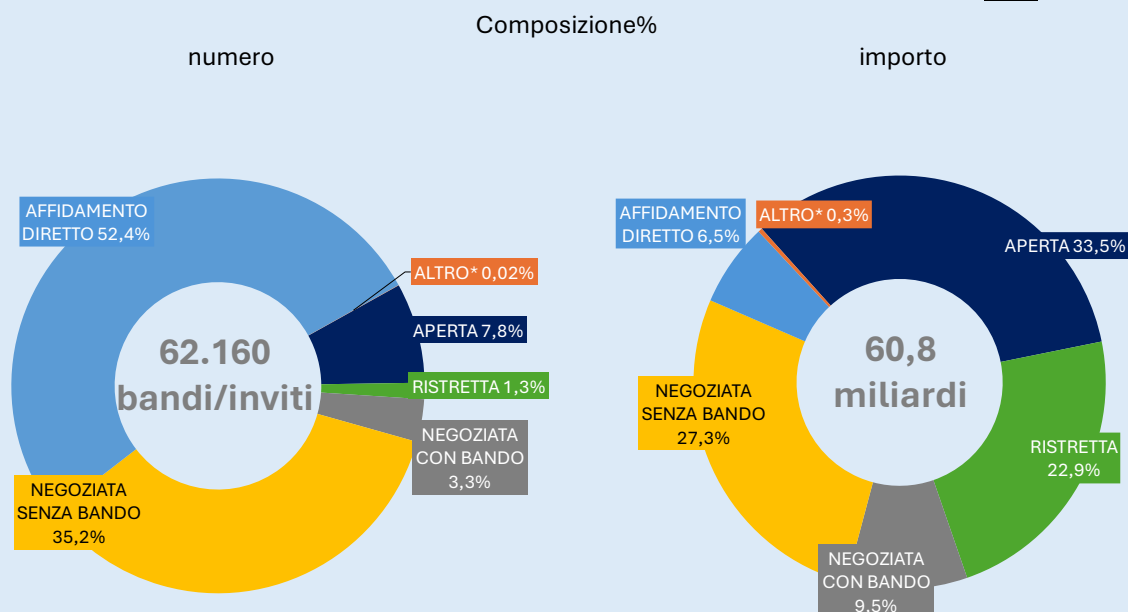
APPALTI PUBBLICI PER LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

Variazione % 2024/2023



Elaborazione Ance su dati Anac, Relazione Annuale al Parlamento (maggio 2025)

¹² Maggio 2025.

APPALTI DI LAVORI PUBBLICI PER MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE - 2024

*ad esempio, dialogo competitivo

Elaborazione Ance su dati contenuti nella Relazione Annuale al Parlamento 2024, maggio 2025

In termini di tendenze rispetto al 2023, si riscontrano flessioni importanti negli importi per la procedura aperta - la quale con oltre 20 miliardi incide per più di un terzo sul valore totale – per la negoziata senza bando e la categoria residuale “altro”. Di contro, si registra una crescita negli importi per la procedura ristretta (+35,7%), a fronte di un minor numero di bandi/inviti rispetto al 2023 (pari a -2,9%); cresce anche l’ammontare per l’affidamento diretto, a parità di iniziative.

LAVORI - APPALTI PUBBLICI PER MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

PROCEDURA	2024		Var.% 2024/2023	
	numero	importo	numero	importo
Aperta	4.855	20.359.781.330	-29,1	-58,3
Ristretta	793	13.888.564.519	-2,9	35,7
Negoziata con bando	2.066	5.761.672.601	359,1	-16,2
Negoziata senza bando	21.879	16.607.590.572	-26,0	-43,0
Affidamento diretto	32.553	3.956.826.401	0,1	9,5
Altro*	14	200.993.377	-72,0	-71,6
TOTALE	62.160	60.775.428.800	-11,5	-38,9

*Ad esempio dialogo competitivo

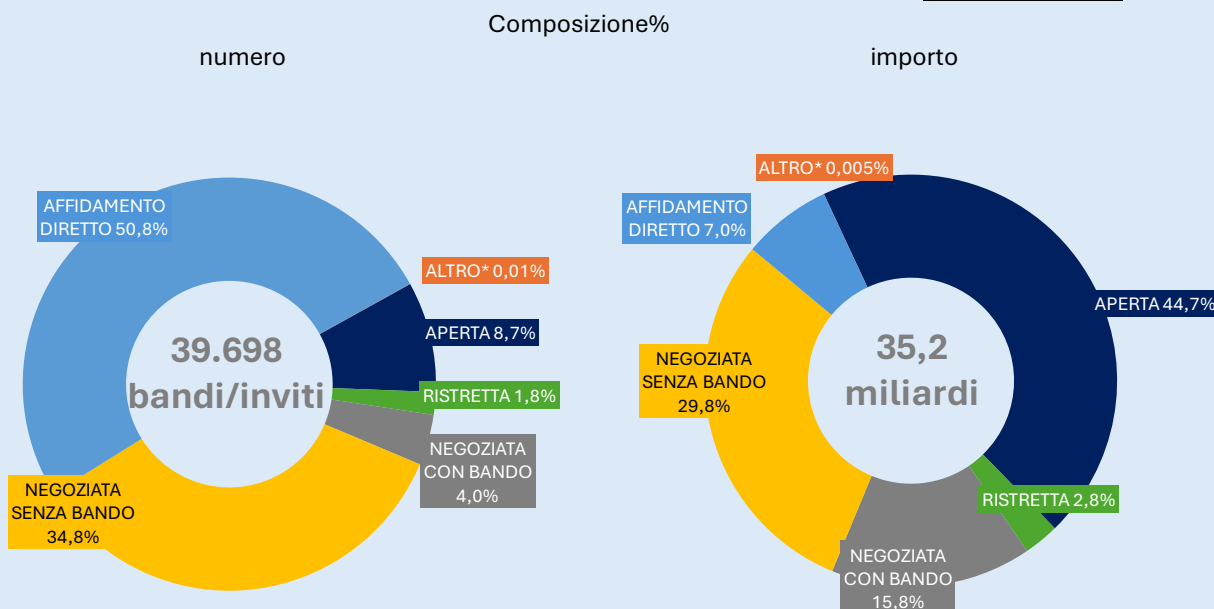
Elaborazione Ance su dati Anac, Relazione Annuale al Parlamento (maggio 2025)

Le indicazioni fornite dall’Anac sui primi otto mesi del 2025¹³ - da considerarsi provvisorie in attesa dell’analisi completa diffusa in occasione della prossima relazione al Parlamento di maggio – mostra, nei primi otto mesi dello scorso anno, una consistente espansione nel mercato degli appalti pubblici nel complesso (+12% in termini di numero e +25% in valore rispetto al periodo gennaio-agosto 2024), trainata, soprattutto negli importi, dalle forniture (+43%). Queste ultime si caratterizzano per la pubblicazione di alcune iniziative di ammontare molto rilevante, che portano questo comparto a rappresentare quasi il 50% del valore complessivo dei primi 8 mesi 2025 (pari a 102mld su 211mld).

¹³ Rapporti quadrimestrali sui contratti pubblici – primo e secondo quadrimestre 2025.

Anche per i servizi e per i lavori si registra una crescita, sebbene di intensità decisamente più contenuta. Per i primi, l'aumento si attesta al +8% in numero e al +14% nell'importo, mentre i lavori mostrano una crescita di circa il +7% nella numerosità delle iniziative e nei valori (pari a quasi il 20% dell'ammontare totale degli appalti pubblici nel periodo esaminato). Sempre con riferimento ai lavori, è opportuno segnalare che i dati riferiti a tale comparto non contengono il bando dell'A22 del Brennero (8,352mld) classificato dall'Anac come concessione di servizi. Tornando alle tendenze dei primi 8 mesi 2025 (aumento del +7%), l'analisi per classi di importo segnala che la ripresa nei lavori pubblici coinvolge con più intensità i tagli fino a 5milioni – con tassi anche a doppia cifra- mentre la fascia 5-25 milioni registra una crescita più ridotta. Di contro, per gli appalti di lavori di dimensione più elevata (25 milioni e oltre) si rileva una flessione di circa il 4% in valore, per 150 iniziative contro le quasi 220 di un anno prima. La disarticolazione per scelta del contraente evidenzia quote simili al 2024, con l'86% delle procedure costituite da affidamenti diretti e negoziata senza bando, con quest'ultima, in particolare, che continua a rimanere rilevante anche in termini di importo (circa il 30% sul totale). Rispetto ai primi otto mesi del 2024, si riscontrano incrementi diffusi e spesso a doppia cifra per quasi tutte le categorie, ad eccezione della residuale "altro" - in forte flessione - di un calo in valore per la procedura ristretta e di una stazionarietà per la negoziata senza bando.

APPALTI DI LAVORI PUBBLICI PER MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE - Primi 8 mesi 2025



*ad esempio, dialogo competitivo

Elaborazione Ance su dati contenuti nei rapporti trimestrali sui contratti pubblici – primo e secondo quadrimestre 2025.



6. PNRR: l'anno della verità

6. PNRR: l'anno della verità

Lo Stato di Attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per il settore delle costruzioni

Lo stato di attuazione degli investimenti in opere pubbliche previsti nel PNRR, a pochi mesi dalla sua conclusione, richiede una lettura che affianchi all'analisi dell'avanzamento finanziario e procedurale una valutazione puntuale della realizzazione fisica delle opere e dell'andamento dei cantieri.

Per comprendere appieno tali analisi, occorre tenere sempre presente la natura stessa del PNRR quale programma *performance based*, in cui l'erogazione delle risorse europee è subordinata alla verifica del conseguimento dei milestone e dei target previsti per ciascuna rata e non alla spesa delle risorse europee.

L'attuazione finanziaria

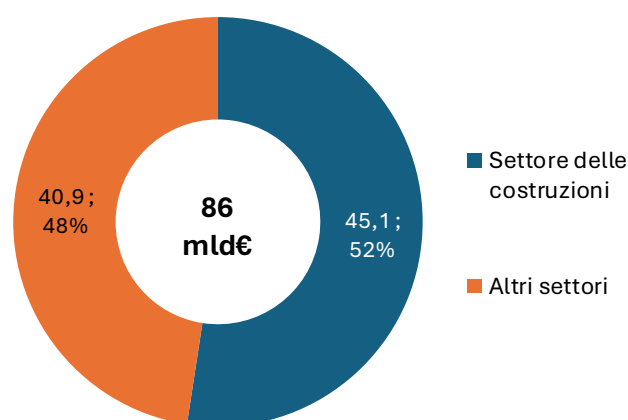
La Commissione europea, il 1° dicembre 2025, **ha approvato l'ottava rata**, pari a 12,8 miliardi, portando a **153,2 miliardi di euro** i fondi europei sinora ricevuti dall'Italia, pari a circa il 79% della dotazione complessiva del Piano.

Il 30 dicembre 2025 l'Italia ha inviato alla Commissione europea la richiesta di pagamento della nona e penultima rata del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) pari a ulteriori 12,8 miliardi di euro. Tra gli obiettivi si evidenzia il potenziamento delle linee ferroviarie ad Alta Velocità lungo le tratte Napoli - Bari e Palermo - Catania, nonché la riduzione delle perdite idriche.

L'Italia entra così nella fase finale del PNRR, caratterizzata da obiettivi più complessi dal punto di vista tecnico-realizzativo.

PNRR: SPESA TOTALE AL 31 AGOSTO 2025

mld€ e inc. %



Elaborazione Ance su dati Italia Domani (PNRR_spesa_per_misura_V5)

L'ultimo aggiornamento, al 31 agosto 2025 conferma l'accelerazione della spesa dell'ultimo anno. Le linee di investimento di interesse per le costruzioni, con un avanzamento finanziario superiore al 30%, sono passate da 12 di fine ottobre 2023 a 33.

In particolare, le linee che presentano un avanzamento più consistente, superiore al 50%, sono 12, per un importo totale di 26,2 miliardi di euro e una spesa dichiarata di 18,6 miliardi di euro. Tra queste rientrano gli investimenti già in corso sulle principali opere ferroviarie AV/AC (Brescia-Verona-Vicenza-Padova, Napoli-Bari, Terzo Valico dei Giovi - Liguria-Alpi), gli interventi relativi a Scuola 4.0 e gli interventi per migliorare l'efficienza energetica nei cinema, nei teatri e nei musei.

Come già anticipato, sulla base degli **open data Italia Domani aggiornati al 31 agosto 2025**, la spesa raggiunge **86 miliardi di euro**, pari a circa il **44% delle risorse europee** e al **56% dei fondi finora incassati**. In questo contesto, il settore delle costruzioni resta tra i comparti più dinamici nell'attuazione del Piano. Al **31 agosto 2025**, infatti, **oltre 45 miliardi di euro**, pari al **52% della spesa complessiva**, riguardano investimenti afferenti al settore.

I dati disponibili, tratti da Italia Domani, che non tengono conto delle revisioni dell'ultimo anno, consentono di valutare l'avanzamento finanziario di ciascun investimento ricompreso nel Piano.

Se gli interventi di rafforzamento dell'ecobonus per l'efficienza energetica degli edifici (Superbonus), da circa 14 miliardi, continuano ad essere l'unica linea di investimento completata, permangono alcuni investimenti per i quali non risulta ancora nessun dato sulla spesa.

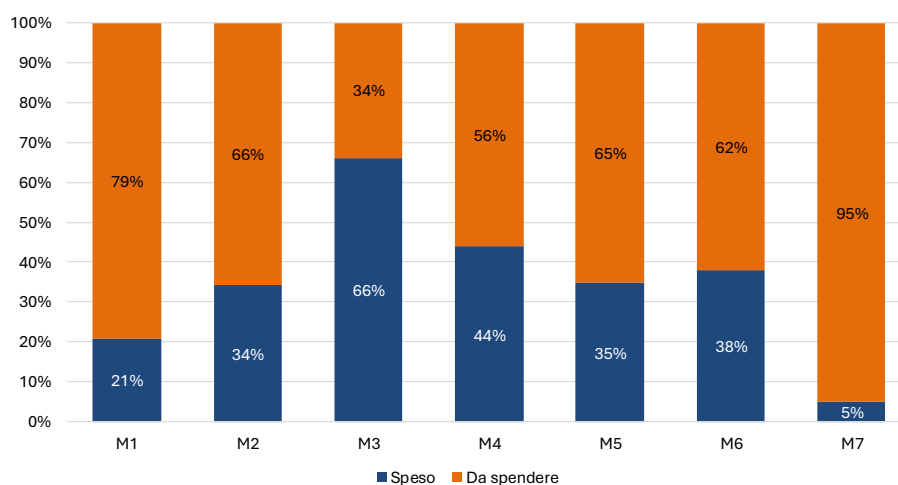
Tra questi figurano anche alcune misure introdotte con la revisione 2023 del Piano, come gli investimenti del RePowerEU (Missione 7), nonché interventi che, a seguito della sesta revisione (cfr. box - *La Sesta Revisione del PNRR*), sono usciti dal perimetro del PNRR o hanno visto un ridimensionamento dei target.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEGLI INVESTIMENTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - mln€

% di avanzamento	Numerosità investimenti	Importo Totale - mln€	Spesa dichiarata PNRR - mln€
0	13	5.454	0
<10%	6	1.674	97
10-20%	10	3.792	554
20-30%	13	13.738	3.599
30-50%	20	21.356	8.294
>50%	12	26.180	18.573
Subtotale	74	72.194	31.117
100%	1	13.950	13.950
Totale	75	86.144	45.067

Elaborazione Ance su dati Italia domani

PNRR PER LE COSTRUZIONI: RIPARTIZIONE DELLA SPESA PER MISSIONE - inc. %



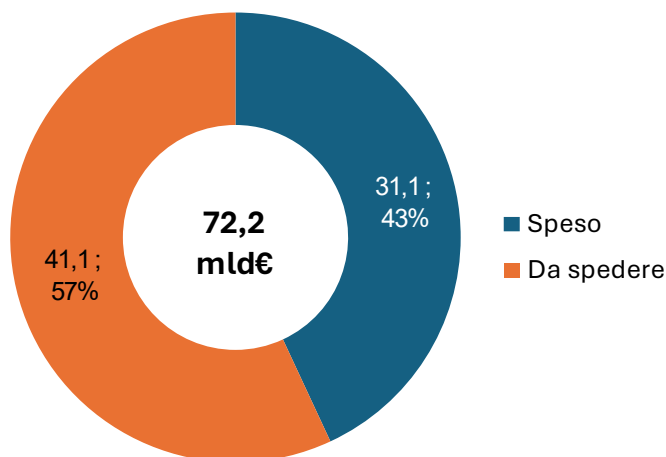
Elaborazione Ance su dati Italia domani (al netto degli investimenti del Superbonus - circa 14 miliardi)

Escludendo gli investimenti di efficientamento energetico degli immobili attraverso il Superbonus, **la spesa per investimenti di interesse per il settore delle costruzioni, al 31 agosto 2025, si attesta a circa 31,1 miliardi.**

Restano, quindi, ancora da spendere circa 41 miliardi riferiti a interventi che coinvolgono il settore delle costruzioni, che potranno in parte essere impiegati anche oltre il 2026 se non vincolati al raggiungimento di specifici obiettivi PNRR o se inseriti in uno degli **strumenti finanziari previsti nell'ultima Revisione, che permettono di utilizzare i fondi lungo un orizzonte temporale più ampio rispetto a quello originariamente previsto dal PNRR.** Si tratta di una stima che potrebbe risultare parzialmente sovradimensionata, in quanto basata sui dati Regis, che riflettono fisiologicamente un disallineamento temporale legato ai processi di rendicontazione.

PNRR:AVANZAMENTO DELLA SPESA DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI AL 31 AGOSTO 2025

mld€ e inc. %



Elaborazione Ance su dati Italia Domani (PNRR_spesa_per_misura_V5) - al netto degli investimenti del Superbonus - circa 14 miliardi

L'attuazione procedurale e fisica

È ormai ampiamente condiviso che l'approccio *performance based* del PNRR, incentrato sul raggiungimento di obiettivi intermedi misurabili e su scadenze inderogabili, abbia contribuito a migliorare l'efficienza dei processi e a rafforzare la comunicazione e la collaborazione tra soggetti pubblici e privati nel perseguimento di obiettivi comuni.

I fondi sono stati programmati e allocati in tempi rapidi e altrettanto rapidamente sono state espletate le procedure di affidamento dei lavori, accelerando le fasi storicamente più critiche del processo realizzativo delle opere pubbliche in Italia, quelle precedenti alla realizzazione dei lavori.

Come sottolineato anche dalla Corte dei conti nella Relazione sullo stato di attuazione del PNRR (dicembre 2025), le fasi preliminari e più strettamente "burocratiche" – in particolare Aggiudicazione e Stipula – risultano quasi interamente completate, **consentendo a un volume molto ampio di interventi di entrare in esecuzione.**

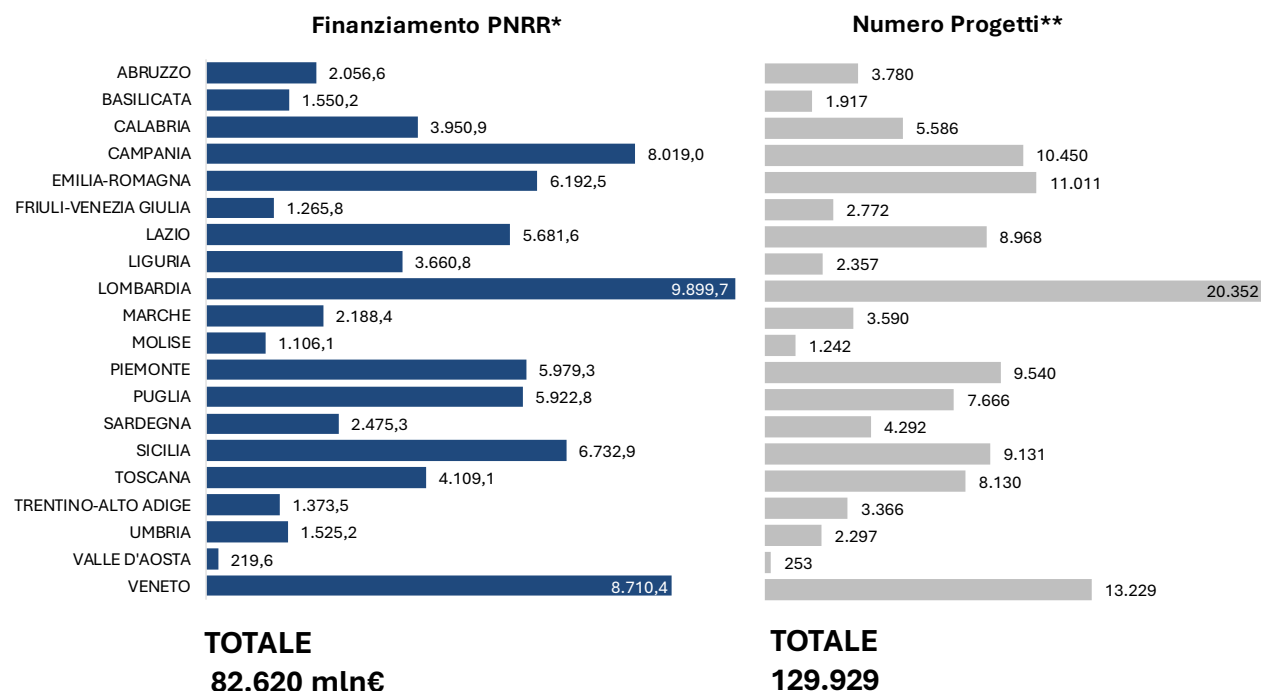
In merito all'allocazione dei fondi PNRR, gli open data messi a disposizione dal Governo consentono di fornire un quadro sulla distribuzione regionale degli investimenti di interesse per il settore delle costruzioni.

Utilizzando il database "Localizzazione dei progetti del PNRR_V11", presente sul sito di Italia Domani e aggiornato al 14 ottobre 2025, è possibile individuare 129.929 progetti (CLP¹⁴) in grado di generare attività edilizia, per un totale di 82,6 miliardi¹⁵. Tra le regioni italiane, la Lombardia si distingue con circa 10 miliardi di euro, seguita dal Veneto con 8,7 miliardi di euro e dalla Campania con 8 miliardi di euro, risultando le aree con la maggiore quota di fondi PNRR destinati alle opere pubbliche.

¹⁴ Il Codice Locale Progetto (CLP) è il codice che identifica l'unità progettuale all'interno del sistema monitoraggio REGIS.

¹⁵ Si fa presente che l'importo complessivo dei progetti risulta inferiore alla dotazione totale prevista per il settore delle costruzioni, pari a 86,4 miliardi di euro. Ciò è dovuto al fatto che, per alcune misure del Piano non è ancora stata completata la fase di assegnazione delle risorse finanziarie a progettualità specifiche, come nel caso degli Accordi Quadro o di procedure "a sportello". L'analisi, inoltre, esclude l'importo delle misure e degli interventi riferibili all'intero ambito nazionale.

PNRR: PROGETTI DI INTERESSE PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI



* Si segnala che il finanziamento PNRR comprende sia l'importo dei progetti localizzati nella singola Regione, sia la quota parte dei progetti che insistono su più Regioni.

** Si segnala che il dato comprende sia il numero di progetti localizzati nella singola Regione, che il numero di progetti transregionali.

Elaborazione Ance su dati Italia domani

La ripartizione dei finanziamenti del PNRR per missione mostra che il 37% dell'importo complessivo, pari a circa 31 miliardi di euro, è destinato agli investimenti della Missione 2 (Rivoluzione verde e transizione ecologica); segue la Missione 3 (Infrastrutture per una mobilità sostenibile) che assorbe il 25% dei fondi, corrispondenti a circa 20 miliardi di euro.

PNRR: RIPARTIZIONE DEI FONDI PER INVESTIMENTI DI INTERESSE PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - mld€ e inc. %



*Si segnala che il finanziamento PNRR comprende sia l'importo dei progetti localizzati nella singola Regione, sia la quota parte dei progetti che insistono su più Regioni

Elaborazione Ance su dati Italia domani al netto dei progetti di "ambito nazionale"

A fronte di tali progetti, sempre sulla base degli open data di Italia Domani, è possibile stimare l'ammontare dei **pagamenti effettivamente erogati**¹⁶ per ciascun progetto di interesse per il settore delle costruzioni. Si tratta di un'informazione rilevante per valutare lo stato di avanzamento finanziario a livello territoriale. Secondo le rilevazioni più aggiornate, risultano erogati complessivamente 31 miliardi, di cui 27,2 finanziati con fondi PNRR. La ripartizione dei pagamenti PNRR per area geografica evidenzia una maggiore concentrazione nelle regioni del Nord, che assorbono il 56% dei trasferimenti. Segue il Mezzogiorno con il 28% e il Centro con il 15%.

Analizzando i pagamenti PNRR per missione, si osserva che quella più avanzata è la Missione 3, che comprende gli interventi per le infrastrutture, seguita dalla Missione 2, dedicata alla rivoluzione verde e alla transizione ecologica.

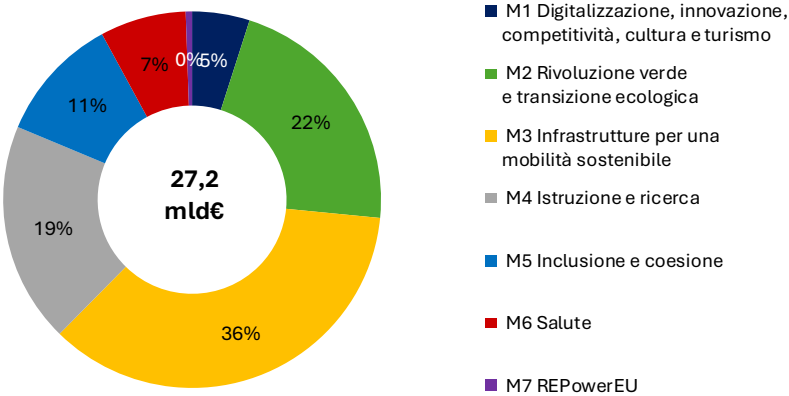
PNRR: RIPARTIZIONE REGIONALE DEI PAGAMENTI

Regione	Pagamenti totali mln€	Pagamenti PNRR - mln€
Abruzzo	612,4	511,4
Basilicata	436,1	415,3
Calabria	757,7	683,7
Campania	2.098,7	1.929,3
Emilia-Romagna	2.182,9	1.894,1
Friuli-Venezia Giulia	562,9	458,5
Lazio	1.914,3	1.632,1
Liguria	2.061,2	1.922,8
Lombardia	3.936,3	3.391,9
Marche	721,5	641,5
Molise	428,1	407,1
Piemonte	2.834,8	2.558,7
Puglia	1.956,5	1.759,1
Sardegna	719,8	626,2
Sicilia	1.652,3	1.378,2
Toscana	1.794,5	1.304,6
Trentino-Alto Adige	515,6	323,3
Umbria	520,4	455,9
Valle D'Aosta	69,0	57,1
Veneto	4.931,2	4.550,9
Ambito Nazionale	274,5	273,2
NORD	17.093,9	15.157,4
CENTRO	4.950,8	4.034,1
MEZZOGIORNO	8.661,7	7.710,3
TOTALE	30.980,9	27.175,0

Elaborazione Ance su dati Italia domani

PNRR: DISTRIBUZIONE PER MISSIONE DEI PAGAMENTI

mld€ e inc. %



Elaborazione Ance su dati Italia domani - al netto del superbonus

¹⁶ La stima dei pagamenti a livello regionale è al netto del Superbonus ed è basata sui dati dei dataset "Pagamenti di progetto" e "Localizzazione dei progetti del PNRR", aggiornati al 14/10/2025. Sono stati considerati sia gli importi attribuiti ai progetti interamente localizzati in una singola regione, sia le quote dei progetti ricadenti su più regioni, calcolate applicando le percentuali di localizzazione indicate nel dataset. È opportuno precisare che i pagamenti dei progetti PNRR rappresentano le spese sostenute dai soggetti attuatori per le attività realizzate (o da realizzare, nel caso di anticipi) oppure, nel caso di contributi e strumenti finanziari, i trasferimenti ai beneficiari finali. La spesa PNRR per misura, invece, è imputata mensilmente dalle Amministrazioni titolari e misura l'avanzamento finanziario aggregato delle singole misure del Piano. La principale differenza tra i due dataset riguarda il livello di dettaglio: i pagamenti sono riferiti al singolo progetto, la spesa al livello di misura. Gli importi dei pagamenti non sono definitivi e possono differire dalla spesa dichiarata a causa dei controlli amministrativi e delle diverse tempistiche di aggiornamento dei dati.

Monitoraggio dell'avanzamento dei cantieri PNRR

Se l'analisi dell'attuazione finanziaria e procedurale del PNRR consente di valutare il grado di avanzamento del Piano sotto il profilo della programmazione e dell'allocazione delle risorse, la verifica dell'effettiva realizzazione degli interventi, che richiede un monitoraggio puntuale dell'apertura e dell'andamento dei cantieri, rappresenta l'informazione decisiva per valutare l'effettiva attuazione del Piano.

Su quest'ultimo versante, le informazioni ufficiali disponibili, basate principalmente sulla piattaforma Regis attraverso gli open data di Italia Domani, non consentono di ricostruire in modo completo e tempestivo lo stato di reale avanzamento dei lavori.

Per questo motivo, l'ANCE ha proseguito il suo monitoraggio¹⁷ attraverso i dati raccolti dal Sistema delle Casse Edili/Edilcasse mediante la piattaforma CNCE_Edilconnect, istituita ai fini del rilascio del certificato di congruità della manodopera in edilizia, in attuazione del decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 143 del 2021. La disponibilità di questi dati consente di verificare se e quando una gara abbia effettivamente dato luogo all'apertura di un cantiere, distinguendo tra opere concluse, in corso di realizzazione e non ancora avviate, e, soprattutto, valutare il reale avanzamento dei lavori sulla base dei versamenti per la manodopera impiegata effettuati dalle imprese esecutrici.

Il monitoraggio Ance ha preso in considerazione **27.624 gare¹⁸, per un valore complessivo di circa 71 miliardi di euro**, finanziate in tutto o in parte con risorse PNRR. Il confronto con la banca dati CNCE_Edilconnect evidenzia che, a livello nazionale, il 24% dei cantieri risulta concluso, mentre il 41% non risulta ancora avviato; la quota restante, pari a 35%, è riferibile a interventi in corso di realizzazione. In termini di importo, la distribuzione appare maggiormente sbilanciata verso le opere in fase esecutiva, che concentrano il 60% del valore complessivo, a fronte di un 33% di lavori ancora da avviare e di una quota residuale di interventi conclusi, pari al 7%.

L'analisi per area geografica conferma un avanzamento più lento dell'attuazione del Piano nel Mezzogiorno, dove si registra una quota più elevata sia di cantieri non ancora avviati (44%) sia di interventi in corso di realizzazione (37%), a fronte di una percentuale più contenuta di lavori conclusi.

La lettura per importo rafforza ulteriormente questi risultati. Nel Mezzogiorno è più consistente la quota di investimenti associati a gare non ancora avviate e di contro è più bassa quella riferita a opere concluse. Una possibile spiegazione va ricercata, oltre che in una più debole capacità amministrativa, anche nella presenza di nuovi interventi infrastrutturali complessi, per i quali i tempi di avvio e di avanzamento risultano fisiologicamente più lunghi rispetto a quelli degli interventi di dimensione più contenuta.

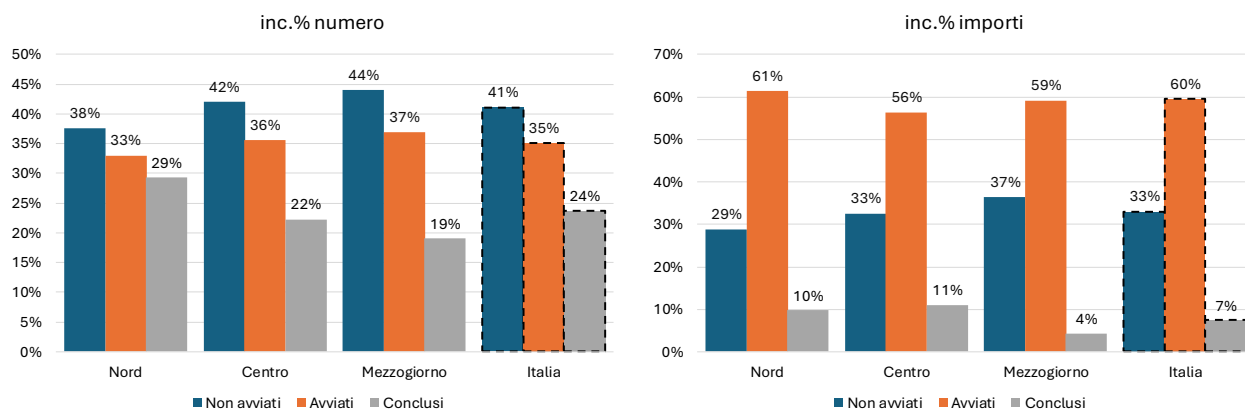
¹⁷ La banca dati CNCE_Edilconnect raccoglie informazioni puntuali su tutti i cantieri per lavori pubblici e per quelli privati di importo pari o superiore a 70.000 euro, aperti a partire dal 1° novembre 2021, e consente di monitorare l'andamento dei lavori lungo l'intera durata del cantiere.

L'analisi ha preso a riferimento i CIG relativi a lavori finanziati in tutto o in parte con risorse PNRR, pubblicati tra il 1° novembre 2021 e il 30 settembre 2025, di importo pari o superiore a 40.000 euro. L'individuazione dei CIG è avvenuta attraverso la piattaforma ReGiS, integrata con documenti ufficiali come i decreti di riparto dei fondi PNRR, mentre le informazioni di dettaglio sulle gare sono state ricostruite utilizzando gli open data ANAC. Sono state escluse le gare deserte. Con riferimento agli Accordi Quadro e alle Convenzioni, sono state considerate esclusivamente le adesioni (accordi "discendenti"), al fine di evitare duplicazioni e consentire una più accurata ripartizione territoriale degli investimenti; nel caso di Accordi Quadro aggiudicati a un solo operatore economico, l'analisi ha riguardato unicamente quelli per i quali risulta effettivamente avviato il relativo cantiere.

Occorre inoltre considerare che la banca dati CNCE_Edilconnect ha conosciuto un'importante evoluzione nel marzo 2023, con l'introduzione dell'obbligo di inserimento dei codici CIG e CUP, che ha reso possibile una piena interoperabilità con le informazioni provenienti da ReGiS e ANAC, migliorando in modo significativo la tracciabilità e l'affidabilità dei dati.

¹⁸ Appare opportuno ricordare che il Piano europeo è stato oggetto di ripetute revisioni che hanno interessato target, milestone e lo stesso perimetro degli interventi. Tali rimodulazioni non sono state ancora recepite nei dati ufficiali, pertanto, al momento non è possibile individuare con precisione quali opere possano essere effettivamente considerate escluse dal perimetro PNRR.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI IN ITALIA PER AREA GEOGRAFICA

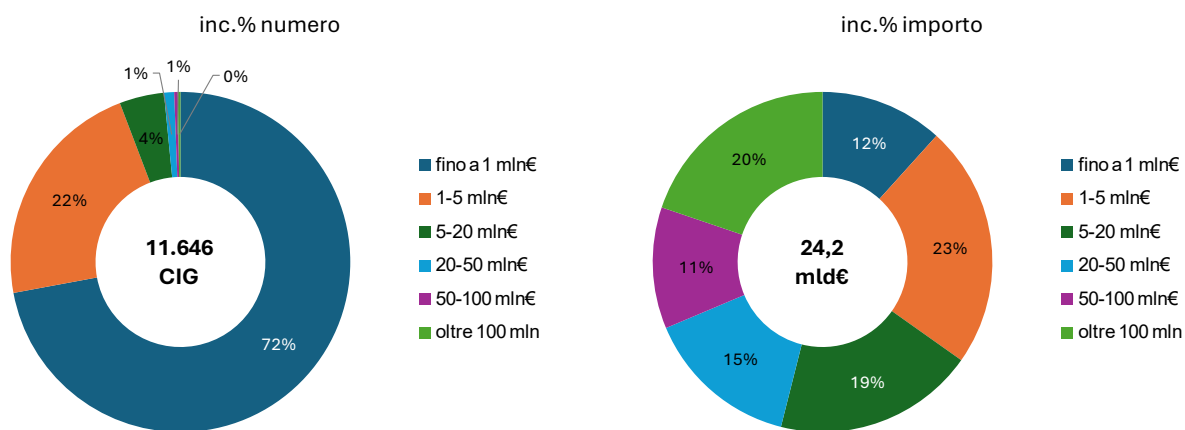


Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

Concentrando l'attenzione sulle **11.646 gare non ancora avviate, corrispondenti a 24,2 miliardi di investimenti**, emerge che, in termini di numerosità, circa il 72%, pari al 12% dell'importo, presenta un valore inferiore a 1 milione di euro. Si tratta quindi, in prevalenza, di interventi di dimensione contenuta che, almeno sotto il profilo tecnico e temporale, potrebbero potenzialmente essere completati entro le scadenze del Piano, qualora l'avvio dei lavori avvenisse in tempi rapidi¹⁹.

Il mancato avvio del cantiere suggerisce la presenza di **difficoltà attuative** che hanno spinto l'Esecutivo e la Commissione Europea ad approvare le ultime revisioni del Piano che, in molti casi, hanno previsto un ridimensionamento o una soppressione degli obiettivi (*milestone* e *target*), con l'obiettivo di evitare il disimpegno delle risorse europee.

CANTIERI PNRR NON AVVIATI: DISTRIBUZIONE PER CLASSE D'IMPORTO



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

In merito allo stato di attuazione dei cantieri, la disponibilità dei dati CNCE_Edilconnect consente di fare una stima dell'avanzamento dei lavori in corso. Tale analisi ha riguardato **15.978 cantieri** per un

¹⁹ A questo elemento si aggiunge una criticità di natura informativa. Circa il 14% delle opere non ancora associate all'avvio di un cantiere, pari al 18% del valore, risulta pubblicato prima del 31 dicembre 2022, in una fase iniziale di operatività della banca dati CNCE_Edilconnect. In tali casi, la mancata evidenza dell'apertura del cantiere può essere ricondotta a limiti nella completezza e nell'uniformità della registrazione dei dati nella fase di avvio del sistema, per una non ancora piena diffusione e assimilazione degli obblighi informativi connessi alla presentazione della denuncia di nuovo lavoro (DNL). Tali fattori suggeriscono cautela nell'interpretazione del dato e indicano la possibile presenza di fenomeni di sotto registrazione nelle prime fasi di funzionamento della piattaforma, soprattutto per i lavori di dimensione più contenuta.

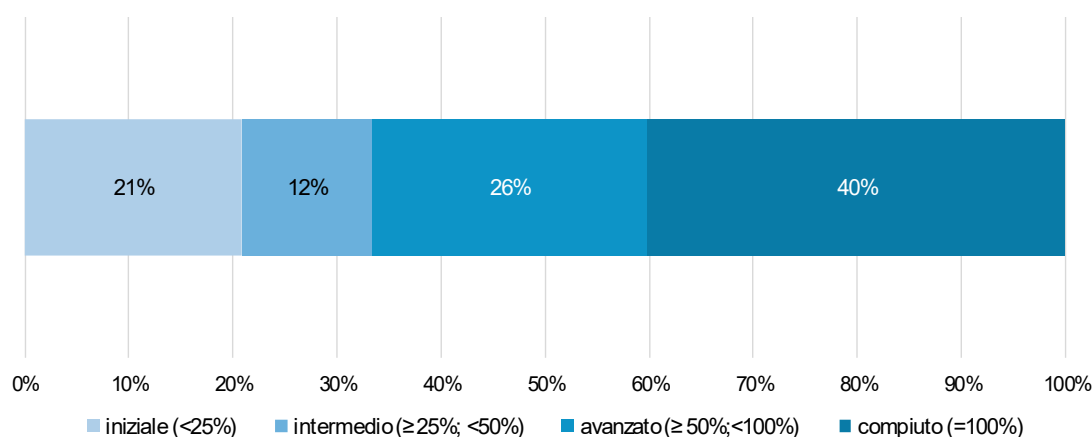
investimento complessivo di 46,8 miliardi ed è basata sulle informazioni relative all'impiego della manodopera rilevate dalla banca dati CNCE_Edilconnect, che consente di monitorare²⁰ in modo continuo l'evoluzione dei cantieri lungo l'intera durata dei lavori secondo quattro stadi di avanzamento:

- Iniziale, con avanzamento inferiore al 25%;
- Intermedio, con avanzamento compreso tra il 25% e il 50%;
- Avanzato, con avanzamento superiore al 50%;
- Compiuto, con avanzamento pari al 100%.

Alla luce di questa analisi, il 40% delle gare per le quali risulta avviato il cantiere è giunto a conclusione, mentre un ulteriore 26% si colloca in una fase avanzata di realizzazione, superiore o uguale al 50%. Una quota pari al 12% presenta uno stato di avanzamento intermedio, con un livello di esecuzione compreso tra il 25% e il 50%, mentre il 21% dei cantieri si trova ancora in una fase iniziale, con un avanzamento inferiore al 25%. Nel complesso, quindi, i due terzi delle opere effettivamente avviate hanno quindi raggiunto uno stadio avanzato o risultano già concluse.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI

Inc.% sul numero



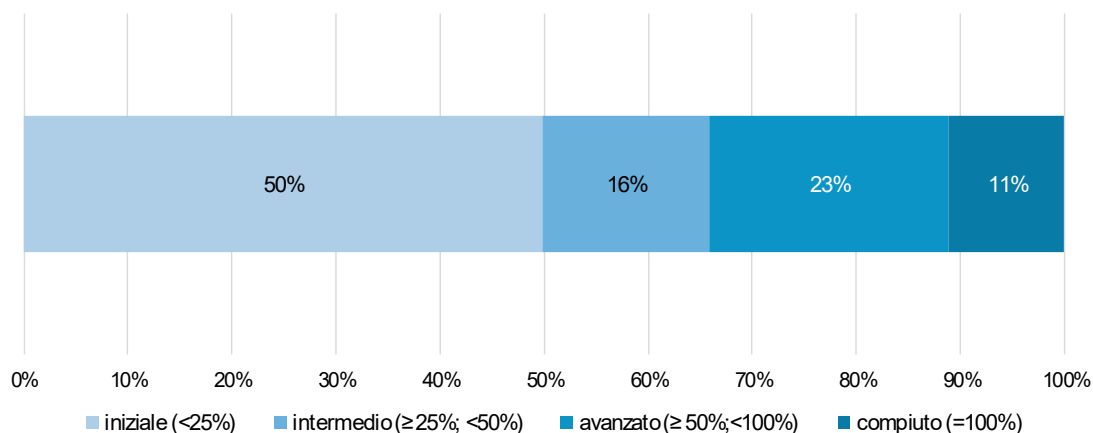
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

In termini di valore economico, l'avanzamento mostra che metà degli investimenti (50%) risulta associata a cantieri in fase iniziale di esecuzione, mentre il 16% dell'importo si colloca in una fase intermedia e il 23% in una fase avanzata. I lavori conclusi rappresentano complessivamente l'11% del valore totale dei cantieri avviati.

²⁰ Lo stato di avanzamento è stato stimato mettendo in relazione la manodopera effettivamente impiegata con l'ammontare complessivo della manodopera stimata necessaria per la realizzazione dell'intervento, quest'ultima determinata sulla base dei valori medi osservati nei cantieri già conclusi presenti nella banca dati.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI

Inc.% sull'importo

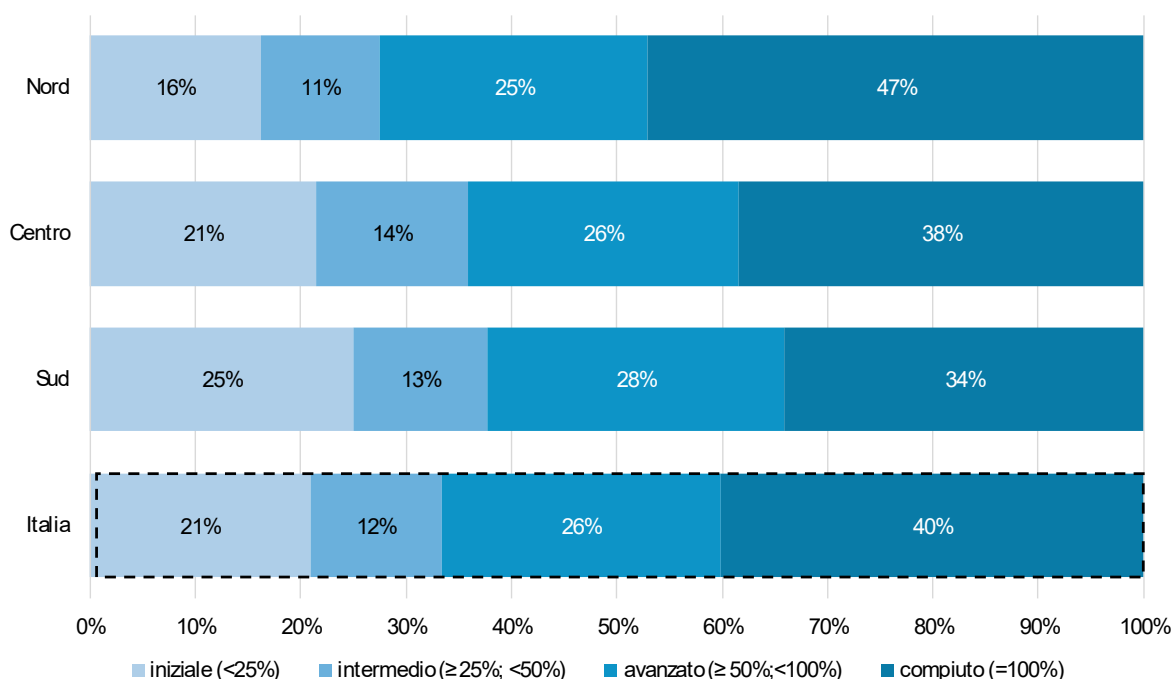


Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

L'analisi territoriale dello stato di avanzamento dei cantieri conferma le maggiori difficoltà nell'attuazione degli investimenti nel Mezzogiorno, dove si concentra una quota più elevata, nel numero e soprattutto nel valore, di opere collocate nella fase iniziale. Al contrario, al Nord si registra una maggiore incidenza di cantieri conclusi e in fase avanzata.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MACROAREA

Inc.% sul numero



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.

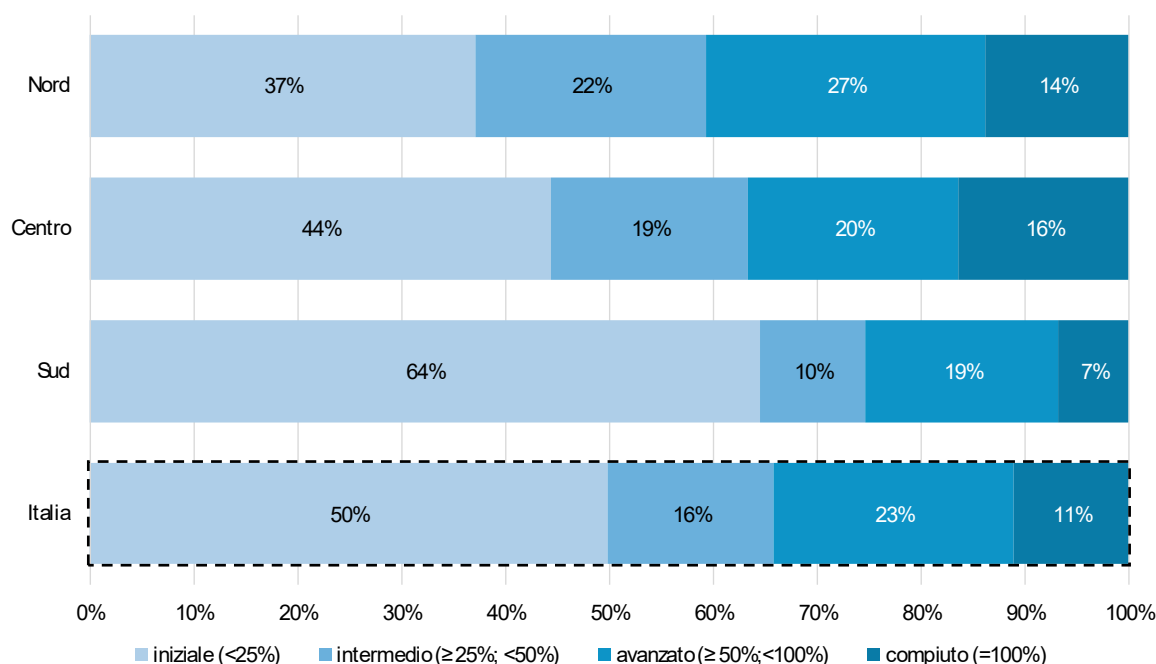
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

La distribuzione per importo mette in evidenza con maggiore chiarezza le differenze territoriali. Nel Mezzogiorno, per la presenza di nuove grandi opere infrastrutturali, una quota rilevante delle risorse risulta assorbita da cantieri che, pur essendo stati avviati, non hanno ancora raggiunto livelli avanzati di realizzazione.

Tale evidenza non segnala necessariamente una criticità nell'attuazione degli interventi, in quanto si tratta in larga misura di opere complesse che potranno proseguire anche oltre l'orizzonte temporale del Piano, essendo finanziate attraverso una combinazione di risorse PNRR e di ulteriori finanziamenti nazionali. In tali casi, l'avanzamento degli interventi segue orizzonti temporali differenziati, che non coincidono integralmente con la durata del PNRR, pur nel rispetto delle scadenze europee connesse al conseguimento dei milestone e target.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MACROAREA

Inc.% sull'importo



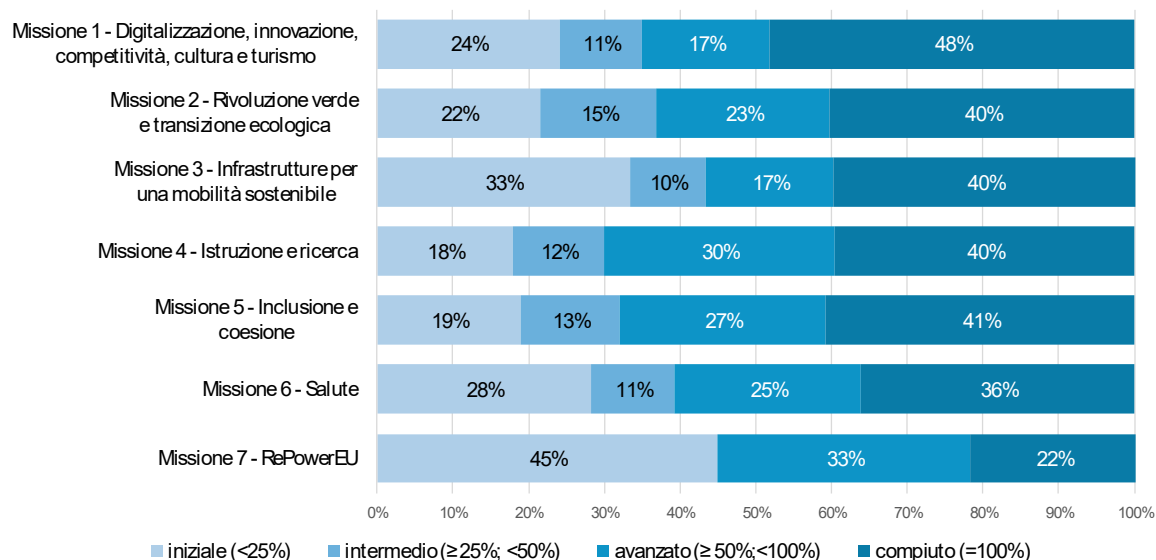
Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

Queste considerazioni trovano conferma anche nell'analisi per Missione, che vede una maggiore concentrazione di investimenti nelle fasi iniziale e intermedia soprattutto nelle Missioni caratterizzate da interventi infrastrutturali di maggiore complessità attuativa, come quelle della Missione 3, relativa alla Mobilità sostenibile. Tali risultati sono coerenti con le scelte operate con le ultime revisioni del PNRR, approvate nel 2025, che hanno inciso in maniera significativa sugli investimenti infrastrutturali della M3 attraverso un ridimensionamento di *target* e *milestone*. Le opere, in alcuni casi, sono state suddivise in lavorazioni autonome per consentire la rendicontazione delle porzioni già realizzate ed evitare di perdere i fondi europei. Le Missioni con progetti più standardizzati presentano, invece, una distribuzione più equilibrata degli importi nelle fasi avanzata e compiuta, mentre la Missione 7 – Re-PowerEU riflette la natura più recente delle misure, con risorse ancora prevalentemente concentrate nelle fasi iniziali.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI PER MISSIONE

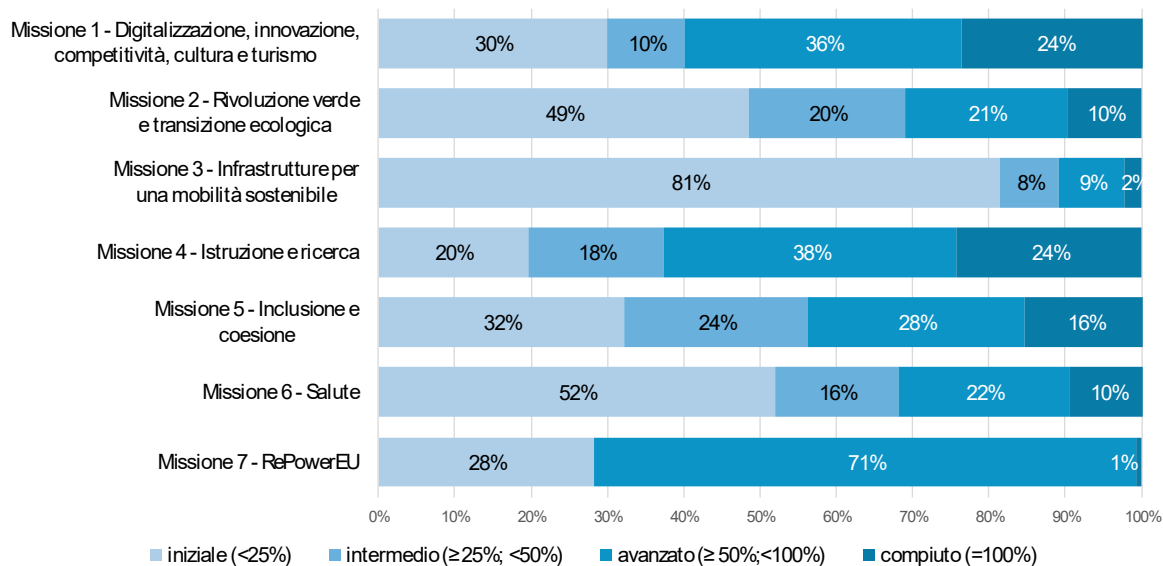
Inc.% sul numero



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI AVVIATI PER MISSIONE

Inc.% sull'importo



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

La Sesta Revisione del PNRR

Con la **sesta revisione approvata nel 2025²¹**, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ha confermato una dotazione complessiva pari a **194,4 miliardi di euro**, mantenendo invariato il quadro finanziario definito nella revisione del 2023²².

L'aggiornamento del Piano è stato operato in attuazione della Comunicazione della Commissione Europea del 4 giugno 2026, "*NextGenerationEU – The road to 2026*", che ha definito le linee guida per supportare gli Stati nella chiusura del Piano con l'obiettivo di facilitare il raggiungimento di tutte le milestone e i target previsti ed evitare la restituzione dei fondi.

La revisione ha modificato il Piano attraverso il definanziamento delle misure in ritardo di attuazione, il rafforzamento di quelle che, al contrario, hanno dimostrato una buona capacità realizzativa e il finanziamento di nuove misure.

L'invarianza della dimensione finanziaria del Piano è ottenuta attraverso la sostituzione delle misure definanziate, per circa 14,2 miliardi di euro, in parte con spese riconducibili a investimenti già previsti a legislazione vigente (6,5 miliardi) e per la parte restante (7,8 miliardi di euro), con nuove misure che riguardano principalmente l'istituzione di nuovi strumenti (*Facility*) che permetteranno di impiegare i fondi PNRR oltre la chiusura del Piano. Questo meccanismo riguarda, tra gli altri, l'*housing* studentesco (circa 600 milioni) e le infrastrutture idriche (1.200 milioni).

Guardando al comparto delle opere pubbliche, la revisione è intervenuta su 54 investimenti PNRR, prevalentemente attraverso modifiche o soppressioni degli obiettivi previsti. Nello specifico le modifiche coinvolgono **72 tra target e milestone**, di cui:

- **28 obiettivi sono stati semplificati** al fine di facilitare la loro rendicontazione e risparmiare tempo. Ad esempio, per molti progetti infrastrutturali è stato sostituito il certificato di fine lavori a quello di collaudo e l'obiettivo è stato reso più facilmente dimostrabile;
- **17 obiettivi sono stati modificati per "introdurre alternative migliori"** che consentono di raggiungere gli obiettivi originari in modo più realistico lasciando invariata la dotazione finanziaria (tra gli altri Asilnido e PinQuA);
- **12 obiettivi sono stati ridimensionati** per motivazioni diverse, tra le quali le mutate condizioni di mercato, gli eventi eccezionali e l'aumento dei prezzi. Tra queste figurano gli alloggi per studenti, le infrastrutture idriche, i Piani Urbani Integrati, il Trasporto rapido di massa e le ciclovie turistiche;
- **9 obiettivi sono stati eliminati perché di difficile attuazione** come alcuni interventi ferroviari della Missione 3 (potenziamento dei nodi metropolitani e dei collegamenti nazionali, ferrovie regionali e del Mezzogiorno, collegamenti interregionali) e i progetti di interconnessione elettrica transfrontaliera della Missione 7;
- **6 obiettivi che assorbono le risorse liberate**, tra le quali le Facility, già richiamate per gli alloggi per studenti e per le infrastrutture idriche, gli investimenti infrastrutturali per le ZES e i nodi ferroviari.

Dalla Settima Relazione al Parlamento sullo stato di attuazione del PNRR²³ è possibile quantificare gli effetti della sesta revisione del Piano sulle risorse destinate a misure di diretto interesse per il comparto delle costruzioni. I dati consentono di individuare circa **2,7 miliardi di euro** (Tabella 2) di definanziamenti di interventi caratterizzati da complessità attuativa e da criticità legate ai tempi di realizzazione. Le riduzioni riguardano in particolare misure afferenti alla mobilità sostenibile e al trasporto pubblico locale, agli interventi per la riduzione del rischio idrogeologico, alle infrastrutture idriche, all'*housing* temporaneo e ai Piani urbani integrati, nonché ai progetti di interconnessione elettrica transfrontaliera, per i quali si registra l'azzeramento della dotazione finanziaria.

²¹ Richiesta presentata dal Governo il 10 ottobre 2025, che ha ricevuto una valutazione positiva da parte della Commissione europea l'11 novembre 2025 ed è stata approvata dal Consiglio dell'Unione europea con la Decisione di esecuzione del 28 novembre 2025 e il relativo Allegato.

²² Richiesta presentata dal Governo il 7 agosto 2023, che ha ricevuto una valutazione positiva dalla Commissione europea il 24 novembre ed è stata approvata dal Consiglio della UE con la Decisione di esecuzione dell'8 dicembre 2023 e il relativo Allegato.

²³ Camera dei deputati – Senato della Repubblica, XIX Legislatura, Doc. XIII, n. 5, Settima Relazione al Parlamento sullo stato di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Tab. 2 - Rimodulazioni finanziarie (giustificate da ridimensionamento obiettivi o better alternative, valori monetari in milioni di euro) - Misure Edili

Misura	Rimodulazione (mln €)	Nuova envelope (mln €)
M2C2 – Investimento 4.1 Rafforzamento mobilità ciclistica (piano nazionale delle ciclovie)	-17,0	449,6
M2C2 – Investimento 4.2 Sviluppo trasporto rapido di massa (metropolitana, tram, autobus)	-279,0	3.321,0
M2C2 – Investimento 4.3 Infrastrutture di ricarica elettrica	-8,5	135,5
M2C4 – Investimento 2.1 Misure per la gestione del rischio alluvioni e la riduzione del rischio idrogeologico	-910,0	290,0
M2C4 – Investimento 4.1 Investimenti in infrastrutture idriche primarie per la sicurezza dell'approvvigionamento idrico	-375,2	1.624,8
M4C1 – Riforma 1.7 Alloggi per gli studenti	-599,0	599,0
M5C2 – Investimento 1.3 Housing temporaneo e Stazioni di posta	-307,0	143,0
M5C2 – Investimento 2.2 Piani urbani integrati	-169,7	30,3
M7 – Investimento 6 Progetti di interconnessione elettrica transfrontaliera	-60,0	0,0
Totale	-2.725,4	6.593,2

*Nei casi in cui vi è stato un accorpamento di misure e una riduzione netta delle risorse attribuite, si fa riferimento alla rimodulazione della misura risultante dall'accorpamento

Elaborazione Ance su Relazione sullo stato di attuazione del PNRR -Aggiornamento al 31 dicembre 2025

Parallelamente, la revisione ha consentito di rafforzare investimenti infrastrutturali caratterizzati da una maggiore capacità di attuazione, **per un ammontare complessivo pari a 1,5 miliardi di euro** (Tabella 3), concentrati sul potenziamento dell'infrastruttura ferroviaria nazionale e sugli investimenti infrastrutturali nelle Zone Economiche Speciali.

Tab. 3 - Le misure rafforzate (valori monetari in milioni di euro) - Misure Edili

Misura	Strumento finanziario sì/no	Entità incremento (mln €)	Nuova envelope (mln €)
M3C1 – Riforma 1.3 Rafforzare l'efficienza dell'infrastruttura ferroviaria in Italia (RFI)	No	1.200,0	1.201,3
M5C3 – Investimento 1.4 Investimenti infrastrutturali per la Zona Economica Speciale (ZES)	No	326,6	888,8
Totale		1.526,6	2.090,1

Elaborazione Ance su Relazione sullo stato di attuazione del PNRR -Aggiornamento al 31 dicembre 2025

Inoltre, **una quota di risorse riallocate è stata destinata all'introduzione di nuove misure** di natura infrastrutturale, **per un importo complessivo pari a 1,6 miliardi di euro** (Tabella 4), attraverso l'attivazione di strumenti finanziari dedicati alle infrastrutture idriche e all'*housing* studentesco. Tali strumenti, operando secondo il modello della *facility*, consentono di impegnare le risorse entro il termine del PNRR e di proseguire la realizzazione degli interventi anche oltre la chiusura formale del Piano.

Tab. 4 - Le nuove misure (valori monetari in milioni di euro) - Misure Edili

Misura	Strumento finanziario sì/no	Entità incremento (mln €)	Nuova envelope (mln €)
M2C4 – Investimento 4.5 Fondo per le infrastrutture idriche	Sì	1.000,0	1.000,0
M4C1 – Investimento 5 Fondo student housing	Sì	599,0	599,0
Totale		1.599,0	1.599,0

Elaborazione Ance su Relazione sullo stato di attuazione del PNRR -Aggiornamento al 31 dicembre 2025

Nel complesso, la sesta revisione del Piano determina una riduzione di risorse pari a circa 2,7 miliardi di euro, compensata da incrementi e nuove assegnazioni per complessivi 3,1 miliardi di euro, con un **saldo netto positivo di circa 400 milioni di euro**, a fronte di una ricomposizione degli interventi verso misure caratterizzate da una maggiore capacità di attuazione e verso strumenti finanziari in grado di garantire continuità agli investimenti.

Le imprese di costruzioni impegnate nel PNRR: analisi dell'operatività e delle performance economico-finanziarie

Attraverso i dati CNCE_Edilconnect, integrati con le informazioni desunte dal Database Aida_Moody's, è stato possibile effettuare un'analisi relativa all'operatività delle imprese di costruzioni²⁴ coinvolte nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – PNRR e sulle loro performance economico-finanziarie.

L'operatività delle imprese PNRR

L'analisi dell'operatività delle imprese PNRR intende fornire una fotografia delle imprese impegnate nei cantieri PNRR in Italia²⁵, analizzando anche la loro mobilità sul territorio italiano.

PROVENIENZA DELLE IMPRESE IMPEGNATE NEI CANTIERI PNRR

Regione	Numerosità	Inc. %
Abruzzo	215	3%
Basilicata	137	2%
Calabria	271	4%
Campania	957	15%
Emilia-Romagna	359	6%
Friuli-Venezia Giulia	123	2%
Lazio	728	12%
Liguria	117	2%
Lombardia	639	10%
Marche	153	2%
Molise	88	1%
Piemonte	321	5%
Puglia	424	7%
Sardegna	151	2%
Sicilia	556	9%
Toscana	287	5%
Trentino-Alto Adige/Südtirol	155	2%
Umbria	117	2%
Valle d'Aosta	25	0%
Veneto	454	7%
di cui Nord	2.193	35%
Centro	1.285	20%
Sud	2.799	45%
TOTALE	6.277	100%

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Il campione comprende 6.277 imprese, corrispondenti a 16.044 codici univoci di congruità di cantiere (CUC), che rappresentano i contratti aperti in ciascun cantiere. Si tratta dei lavori conseguenti a 14.488 bandi di gara, aventi oggetto principale del Contratto la dicitura "LAVORI", pubblicati fino a giugno 2025 e finanziati in tutto o in parte da fondi PNRR, per un investimento complessivo pari a 60,5 miliardi.

L'analisi evidenzia come **quasi la metà delle imprese impegnate nei cantieri PNRR abbia sede nel Mezzogiorno (45%)**, un dato che conferma la composizione del mercato a livello generale. Segue il Nord con il 35% del totale e il Centro con il 20%.

Le regioni con la maggiore numerosità di imprese sono: Campania con 957 imprese (15% del totale), Lazio con 728 imprese (12%) e Lombardia con 639 imprese (10%)

²⁴ La selezione del campione di imprese è avvenuta considerando esclusivamente le aziende iscritte nel sistema delle Casse Edili/Edilcasse i cui Codici Fiscali sono stati ricavati dai CUC registrati relativi a lavori del PNRR. La prima parte dell'analisi sull'operatività si basa su di un campione di 6.277 imprese mentre l'analisi sulle performance economico-finanziarie su 5.604 imprese: la differenza è dovuta esclusivamente al fatto che nella seconda parte sono stati esclusi i consorzi e per alcune imprese non era ancora disponibile il bilancio 2024.

²⁵ L'analisi prende in considerazione tutte le imprese di costruzioni operanti nei cantieri PNRR per la realizzazione di opere pubbliche, incluse le imprese titolari e le subappaltatrici, identificate dai codici Ateco 41.2, 42 e 43.

LOCALIZZAZIONE DEI LAVORI PNRR

Regione	Numerosità	Inc. %
Abruzzo	489	3%
Basilicata	254	2%
Calabria	703	4%
Campania	1.262	8%
Emilia-Romagna	1.231	8%
Friuli-Venezia Giulia	402	3%
Lazio	1.341	8%
Liguria	497	3%
Lombardia	2.164	13%
Marche	595	4%
Molise	262	2%
Piemonte	1.147	7%
Puglia	1.001	6%
Sardegna	447	3%
Sicilia	1.047	7%
Toscana	1.130	7%
Trentino-Alto Adige/Südtirol	321	2%
Umbria	335	2%
Valle d'Aosta	55	0%
Veneto	1.361	8%
di cui Nord	7.178	45%
Centro	3.401	21%
Sud	5.465	34%
TOTALE	16.044	100%

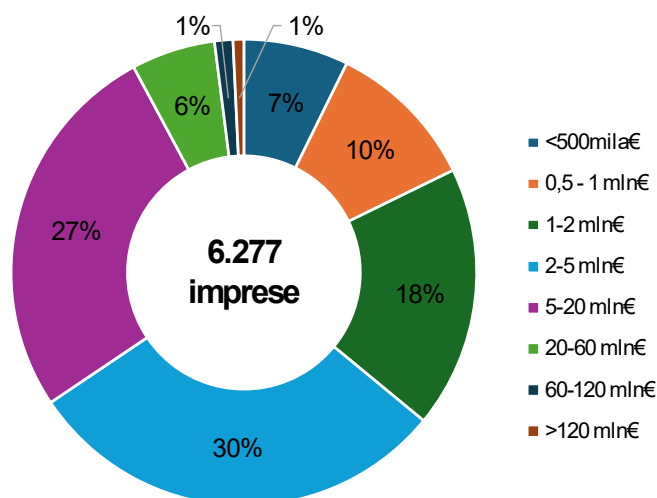
(*) numero contratti (CUC) sottoscritti dalle imprese
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Al contrario la distribuzione geografica dei lavori rivela una **concentrazione preponderante nel Nord**, dove risulta poco meno della metà dei contratti (CUC), con un totale di 7.178, equivalenti al 45% del totale. Seguono il Sud con il 34% (5.465) ed il Centro, con il 21% (3.401). Spicca la Lombardia con 2.164 contratti equivalenti al 13% del totale.

Il tessuto imprenditoriale è composto per **circa 1/3 da imprese di medie dimensioni, con valore della produzione compreso tra 5 e 60 milioni**. La stessa analisi, replicata su tutto il mercato delle opere pubbliche, vede la stessa quota scendere a 1/5, dimostrando come **il PNRR abbia visto una maggiore partecipazione di imprese più strutturate**.

IMPRESE CON ALMENO UN LAVORO PNRR

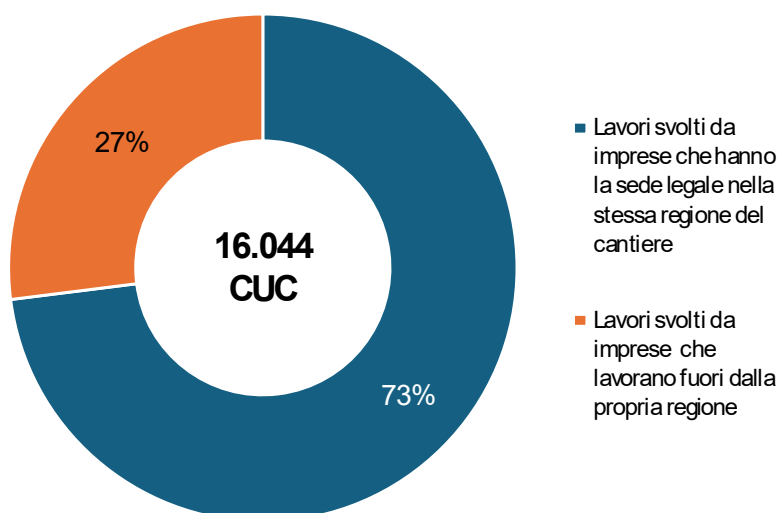
Distribuzione per valore della produzione(*) - composizione%



(*) ultimo valore disponibile
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Nel complesso, **il 73% dei lavori è gestito da imprese che operano nella propria regione** e che hanno saputo sfruttare le opportunità offerte sul proprio territorio dal Piano europeo. **Il restante 27% vede il coinvolgimento di imprese provenienti da altre regioni, principalmente, quelle limitrofe.**

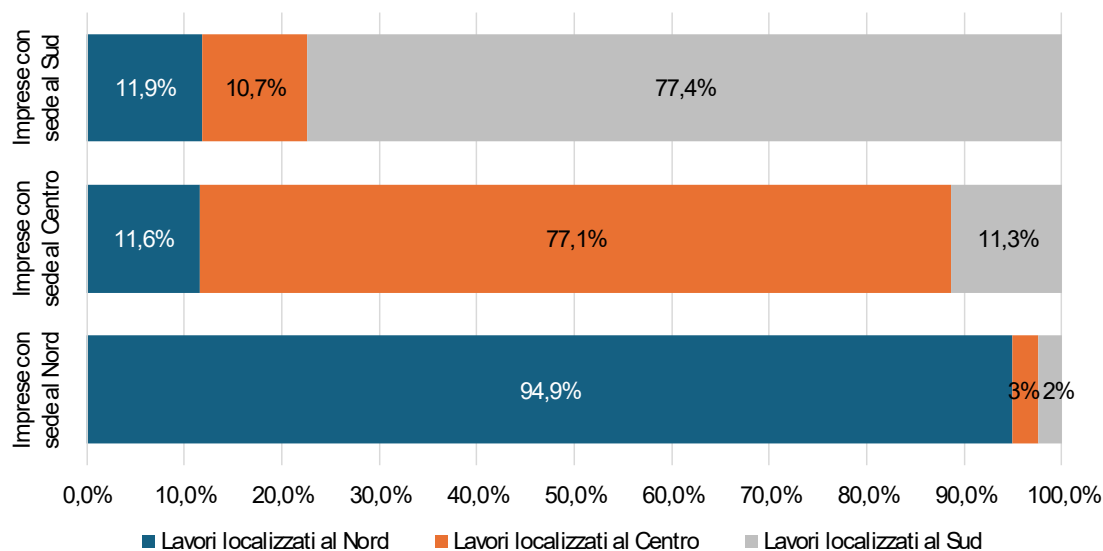
PROVENIENZA DELLE IMPRESE IN CANTIERE - composizione %



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Le imprese del Mezzogiorno e del Centro mostrano maggiore mobilità: oltre un quinto dei lavori viene svolto fuori dalla propria macroarea, a differenza del Nord, dove l'attività resta in larga parte concentrata nella stessa area geografica.

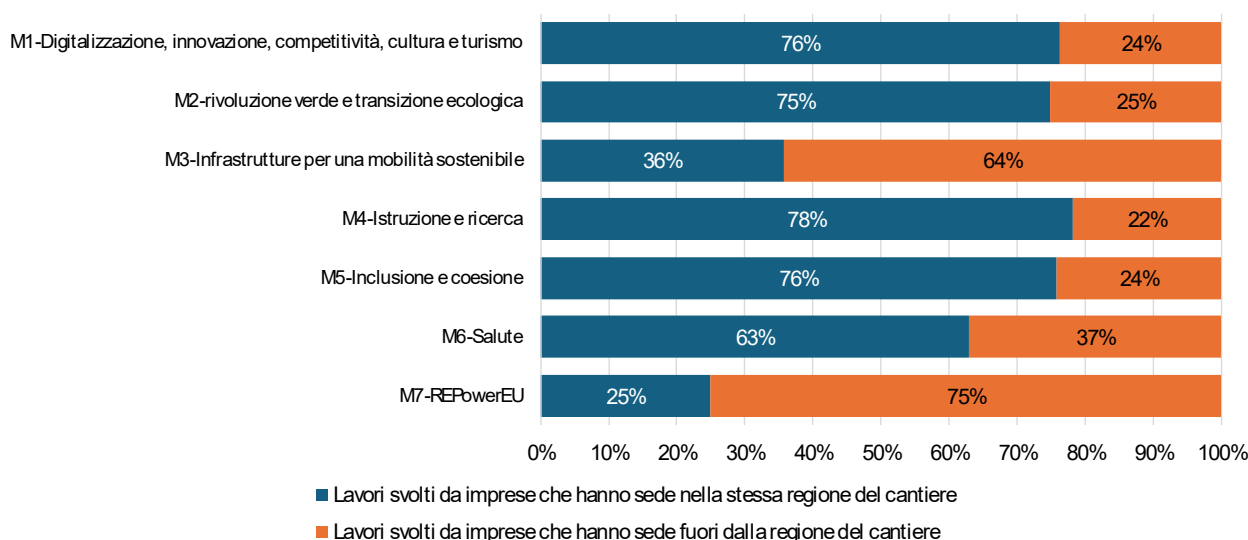
DOVE LAVORANO LE IMPRESE IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR: SINTESI PER MACROAREA - Inc. %



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

La mobilità varia in funzione della tipologia di lavoro. Disarticolando l'analisi per Missione i dati mostrano una maggiore mobilità interregionale per i lavori ricompresi nella Missione 3, dedicata alle infrastrutture per la mobilità sostenibile, che vede una forte concentrazione di lavori ferroviari. Al contrario le Missioni 4 e 5, che comprendono numerosi interventi puntuali di edilizia scolastica, rigenerazione urbana e di *housing* sociale, vedono una maggiore partecipazione di imprese locali.

DOVE LAVORANO LE IMPRESE IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR: SINTESI PERMISSIONE - Inc. %



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

I dati evidenziano come le imprese di costruzioni coinvolte nell'attuazione del PNRR risultino titolari, in media, di **2,6 lavori PNRR per impresa**. Tale valore cresce in modo significativo al crescere della dimensione aziendale, misurata in termini di valore della produzione.

Le imprese di minori dimensioni (valore della produzione inferiore a 500 mila euro) gestiscono mediamente **1,3 lavori**, mentre quelle appartenenti alle classi dimensionali intermedie (5–20 milioni di euro) arrivano a **3,3 lavori**. Il dato raggiunge il valore massimo tra le imprese più strutturate, con **oltre 9 lavori medi per impresa** nella classe 60–120 milioni di euro.

La crescita del numero medio di lavori è accompagnata anche da una maggiore capacità di operare **fuori dalla propria regione**, segnale di una più elevata organizzazione e competitività delle imprese di maggiore dimensione, che ampliano il proprio raggio d'azione, intercettando opportunità su tutto il territorio nazionale.

IMPRESE E NUMERO DI LAVORI PNRR PER VALORE DI PRODUZIONE

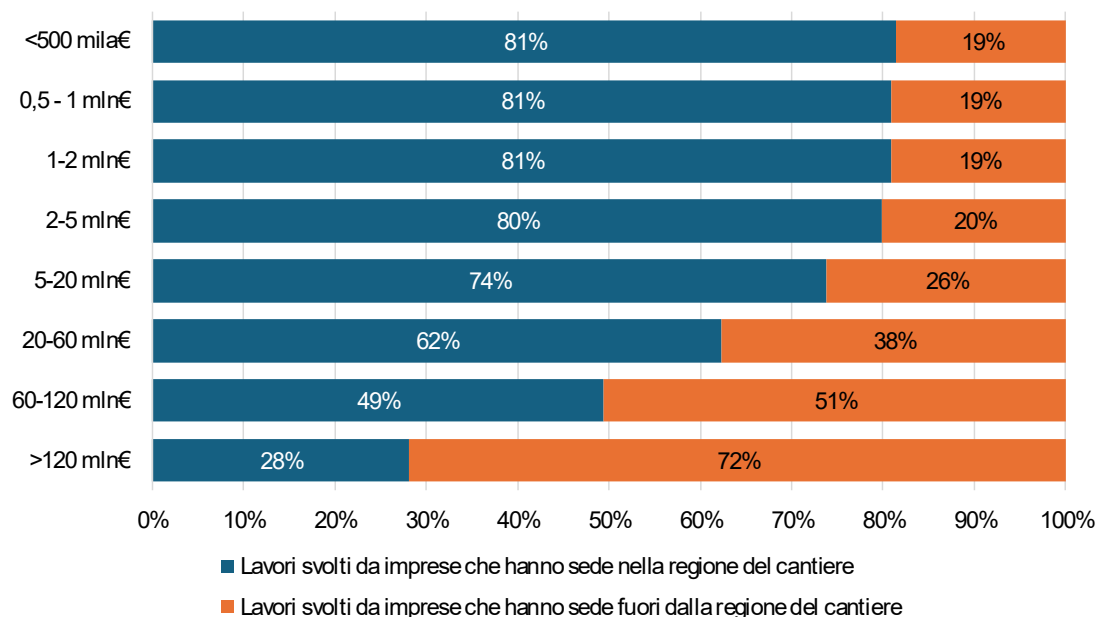
Valore di produzione (*)	Numero imprese	Numero lavori (**)	Numero medio lavori per impresa	Numero lavori nella propria regione	Numero lavori fuori regione	Numero medio lavori nella propria regione per impresa	Numero medio lavori svolti fuori regione per impresa
<500 mila€	458	583	1,3	475	108	1,0	0,2
0,5 - 1 mln€	658	925	1,4	748	177	1,1	0,3
1-2 mln€	1.141	1.862	1,6	1.506	356	1,3	0,3
2-5 mln€	1.860	4.066	2,2	3.247	819	1,7	0,4
5-20 mln€	1.667	5.419	3,3	3.998	1.421	2,4	0,9
20-60 mln€	366	2.010	5,5	1.252	758	3,4	2,1
60-120 mln€	80	735	9,2	363	372	4,5	4,7
>120 mln€	47	444	9,4	125	319	2,7	6,8
TOTALE	6.277	16.044	2,6	11.714	4.330	1,9	0,7

(*) ultimo anno disponibile

(**) numero contratti (CUC) sottoscritti dalle imprese

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

MOBILITA' DELLE IMPRESE IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR E VALORE DI PRODUZIONE - Inc. %



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Le performance economiche-finanziarie e di produttività

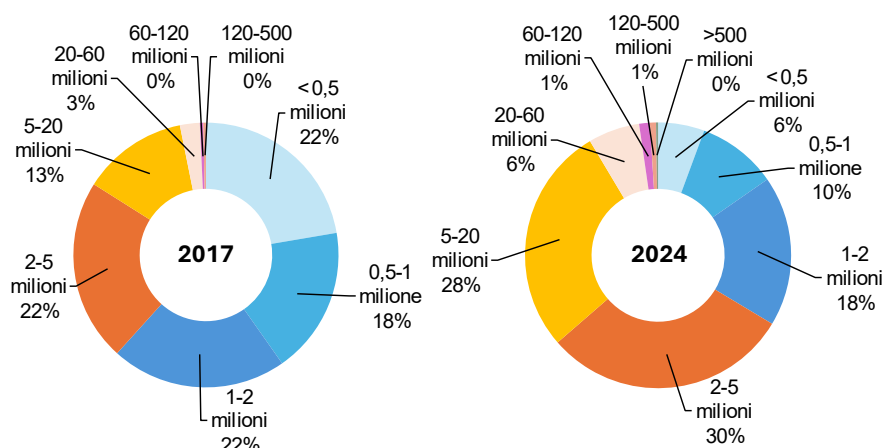
Questa parte dell'analisi è stata condotta effettuando, per ogni variabile considerata, un **confronto tra il campione delle imprese attive nei cantieri del PNRR (5.604 imprese) e quelle che hanno effettuato lavori nel campo delle Opere pubbliche (15.230 imprese)**.

Complessivamente, sono stati analizzati circa **110.000 bilanci** nel periodo 2017-2024.

Le caratteristiche delle imprese PNRR

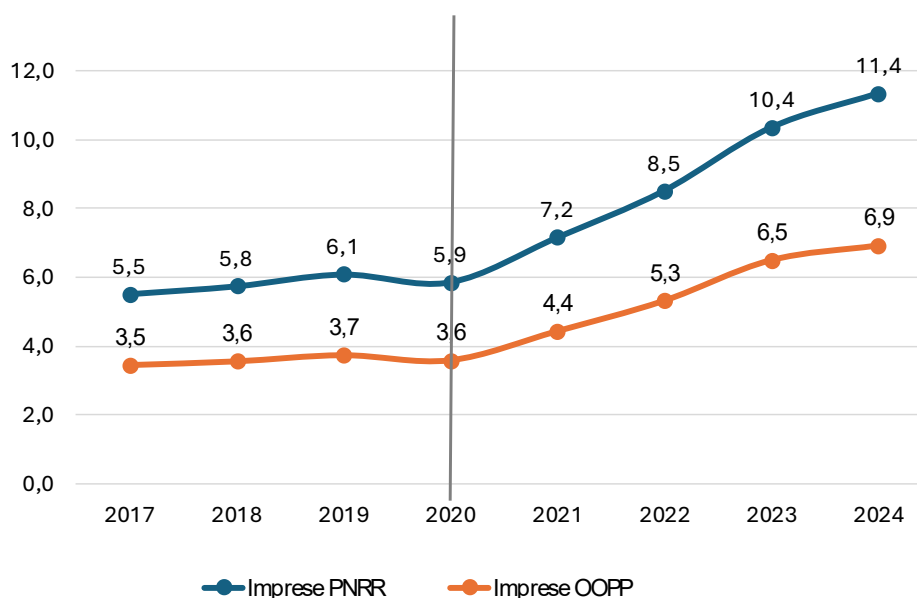
Il gruppo di imprese che ha partecipato alla realizzazione del PNRR presenta delle caratteristiche diverse rispetto al più ampio gruppo di imprese attive nelle opere pubbliche.

Facendo un raffronto tra il 2017 e il 2024, **le oltre 5.600 imprese PNRR hanno sperimentato un processo di crescita importante**: le aziende con fatturato >2 mln sono passate dal 38% al 66% nel 2024. Nello stesso periodo, il gruppo più esteso di Imprese attive nelle Opere Pubbliche con fatturato > 2 mln sono passate dal 27% al 49% circa.



Da questa evidenza deriva che **l'impresa media PNRR è significativamente più grande rispetto a quella attiva nelle OOPP**: l'impresa PNRR ha un valore della produzione medio pari a 11,4 milioni di euro, quella attiva nelle OOPP pari a 6,9. Dal grafico emerge che un'accelerazione nella crescita si è avuta dal 2020 in poi.

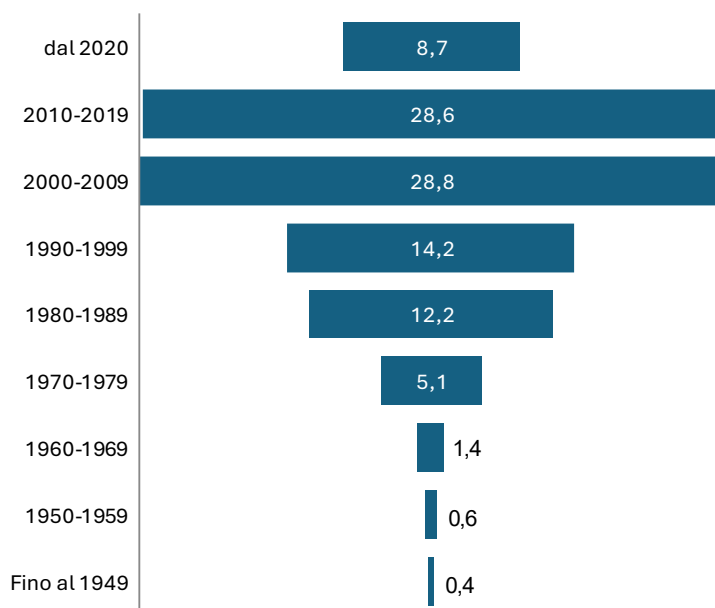
ANDAMENTO MEDIO DEL VALORE DELLA PRODUZIONE - Milioni di euro



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

IMPRESE PNRR

ANNO DI COSTITUZIONE - VAL. %



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Un'altra caratteristica considerata è la **storicità delle imprese**: il gruppo PNRR è significativamente da più tempo sul mercato, dal momento che quasi il 34% del totale ha più di 25 anni di attività (l'anno di costituzione è antecedente al 2000), mentre il gruppo di imprese OOPP le imprese storiche sono a circa il 28%.

Per il sistema finanziario, la storicità è una caratteristica importante perché è una proxy dell'affidabilità (più tempo l'impresa è sul mercato, maggiore è l'affidabilità e l'esperienza del management e, quindi, minore è il rischio associato).

Le performance economico-finanziarie delle imprese PNRR

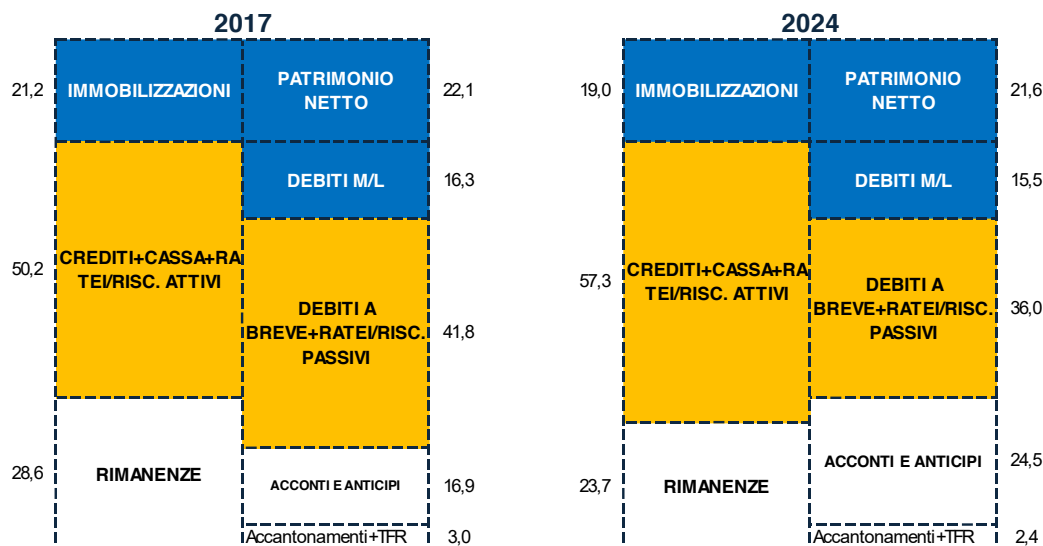
La struttura patrimoniale delle imprese di costruzioni PNRR si è rafforzata tra il 2017 e il 2022.

Il **Margine di Struttura Primario e Secondario**²⁶ sono ampiamente rispettati. Anche l'equilibrio di breve periodo (dato dall'**Indice di Disponibilità**) tra circolante ed esposizioni a breve termine si è rin-

²⁶ Il **Margine di Struttura Primario** misura la capacità del capitale proprio (patrimonio netto) di coprire le attività immobilizzate (investimenti a lungo termine) di un'azienda. Il **Margine di Struttura Secondario** allarga questa analisi includendo le passività consolidate nel finanziamento delle immobilizzazioni (Patrimonio Netto + Passività Consolidate - Immobilizzazioni), mostrando la copertura totale delle immobilizzazioni con fonti stabili (capitale proprio e debiti a lungo termine).

forzato, grazie ad una netta diminuzione del debito a breve termine. Questa dinamica ha permesso alle imprese di ridurre i rischi legati ai tassi d'interesse.

Nello stesso periodo, si è registrato un calo delle **rimanenze** e un aumento degli **acconti e degli anticipi**.



L'andamento della **redditività** delle imprese PNRR è positivo.

La **Redditività del capitale investito (ROI)** è più che raddoppiata dal 2017 al 2024, passando dal 4 all'8,2%. Il **Ritorno sulle vendite (ROS)** anch'esso è positivo: dal 4,6% del 2017, si è passati al 7,6% del 2024.

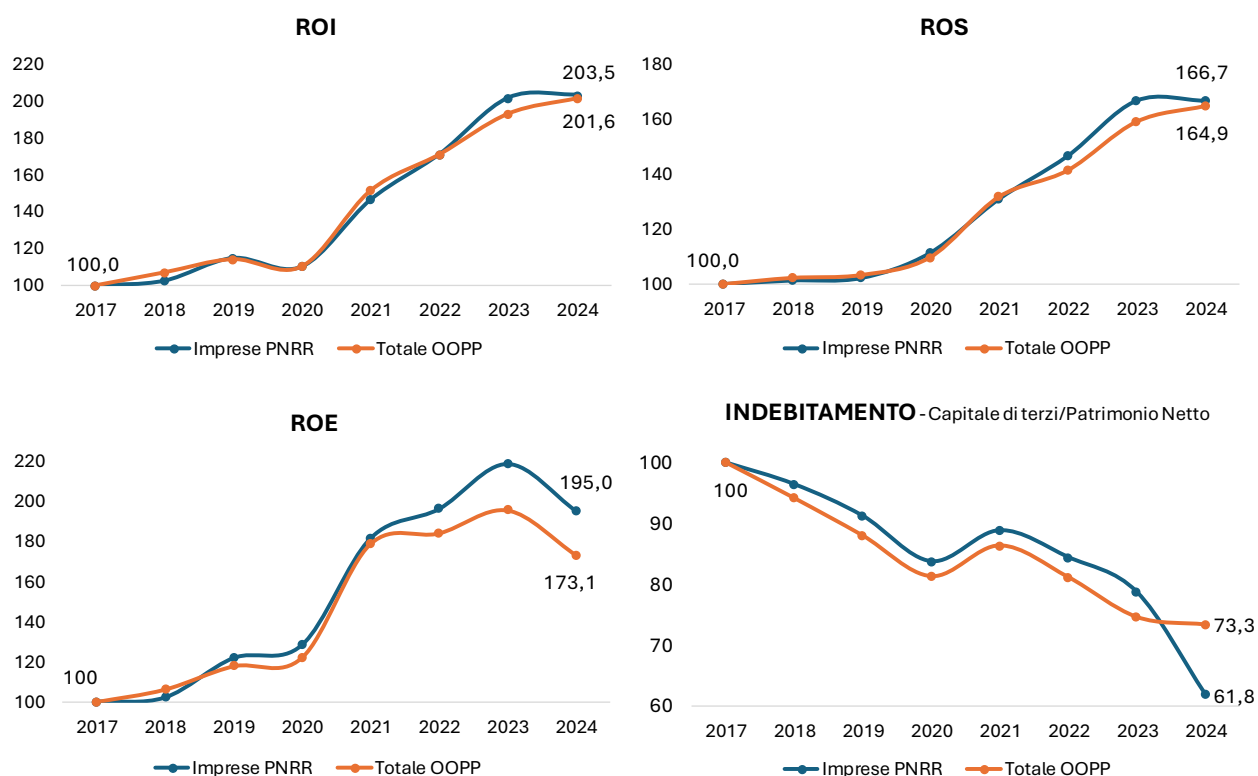
Un forte miglioramento ha riguardato anche la **Redditività del Capitale proprio (ROE)**: nel 2017, il tasso di remunerazione del capitale era pari a 9,2% mentre nel 2024 il valore è raddoppiato (18%).

Questo andamento particolarmente positivo del ROE è dovuto a tre fattori:

- l'incremento della redditività dell'attivo (ROA);
- l'effetto leva finanziario molto positivo²⁷;
- l'andamento dell'utile netto, aumentato in maniera molto sostenuta rispetto all'EBIT (Margine Operativo Netto).

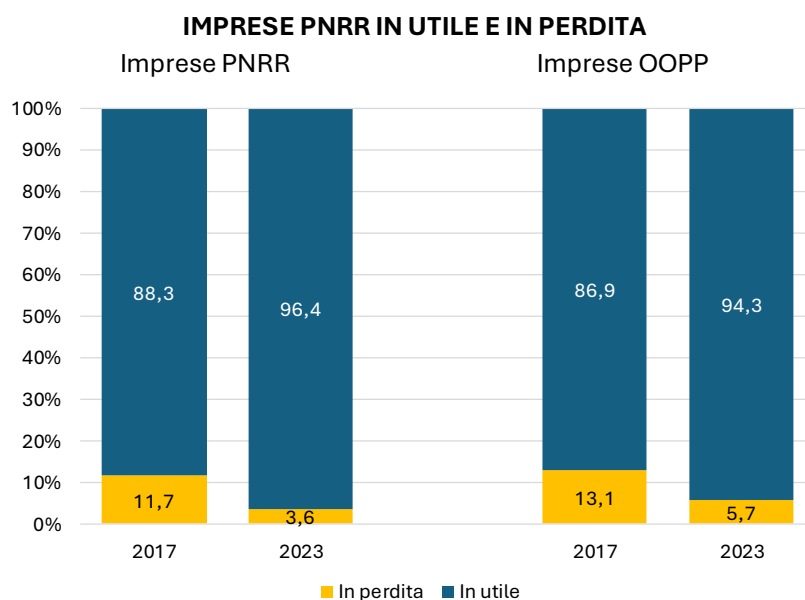
Infine, è interessante notare come **nel periodo 2017-2024 sia sceso l'indebitamento delle imprese PNRR**: nel 2024, il capitale di terzi è pari a circa 2,4 volte il capitale proprio, un valore medio decisamente inferiore al 3,9 del 2017. Questa diminuzione è risultata costante per tutto il periodo, come risulta dal grafico.

²⁷ **Effetto leva finanziario**: differenza tra il ROI, ossia la redditività operativa del capitale investito, e il rapporto tra gli oneri finanziari e il debito finanziario (debiti a breve, +banche M/L+banche a breve): nel 2024 tale differenza è positiva ed è pari al 5,1% per la media delle imprese PNRR. Nel 2017, l'effetto leva era molto più contenuto (2,3%).



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Infine, è interessante considerare la **dinamica delle imprese in utile/perdita**: per le imprese PNRR, si è passati dall'88,3% di imprese in utile del 2017 al 96,4 del 2024, un risultato importante che testimonia la capacità di queste aziende di generare valore.

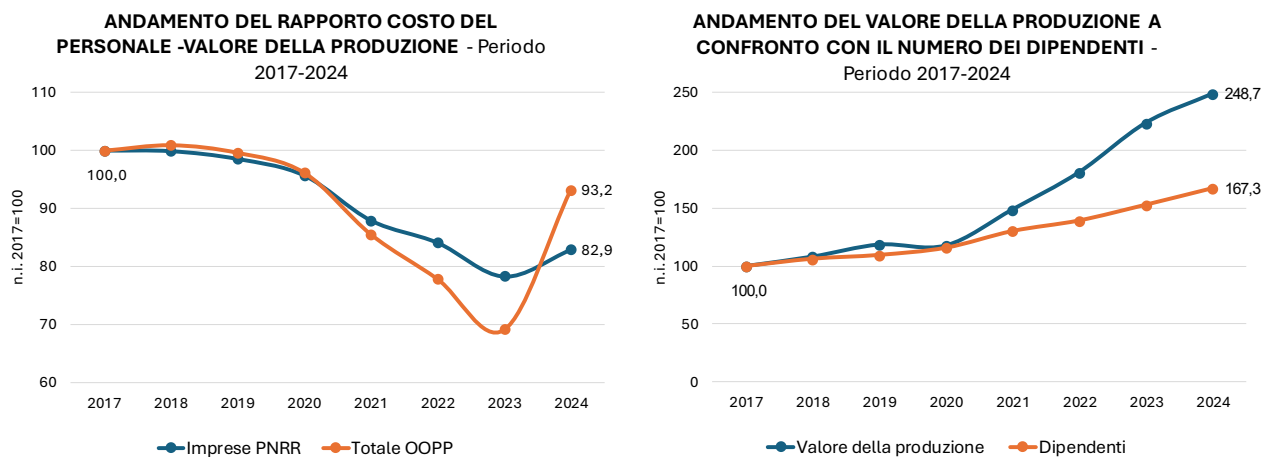


Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

La dinamica della produttività del lavoro

La produttività delle imprese PNRR appare in netto miglioramento nel periodo 2017-2024.

Analizzando il rapporto tra il costo del personale e il valore della produzione, emerge un calo sensibile per tutto il periodo, con l'eccezione dell'ultimo anno, il 2024.



Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

Anche il raffronto tra la dinamica del valore della produzione e il numero dei dipendenti complessivo è positivo: dal grafico di destra emergono chiaramente due trend completamente diversi.

I dati di bilancio evidenziano che il **numero di dipendenti** complessivi nelle imprese PNRR sono passati dai **118.000** del 2017, ai **198.000** del 2024 (+67,3%). Nello stesso periodo, il valore della produzione complessivo è aumentato del 148% (da 25,6 a 63,6 milioni di euro).

Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

Gennaio 2026

A cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi

NOTA DI SINTESI

La versione integrale dell'Osservatorio Congiunturale
sull'industria delle costruzioni è disponibile
sul portale Ance (www.ance.it)

**L'Osservatorio congiunturale
sull'industria delle costruzioni** è curato
dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi
dell'Ance:

Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri,
Elena Colopardi, Assia Leoni, Francesco Manni,
Gaetano Gabriele Marini, Eleonora Riccardelli,
Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri per l'editing

Affarieconomici@Ance.it
www.ance.it

Roma, gennaio 2026

NOTA DI SINTESI.....	5
1. IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI DALLA CRESCITA ALL'ATTESA	21
PRECONSUNTIVI 2025	22
L'edilizia residenziale.....	28
Le costruzioni non residenziali private	29
Le costruzioni non residenziali pubbliche	29
PREVISIONI 2026	30
Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica	33
2. INVESTIMENTI CHE FANNO L'IMPRESA: LA NUOVA SOLIDITÀ DELLE COSTRUZIONI	37
STRUTTURA E DINAMICHE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	38
LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	43
3. LE COSTRUZIONI MERITANO CREDITO.....	47
4. ABITARE IL PAESE REALE: UNA NUOVA POLITICA PER LA CASA	51
LE COMPRAVENDITE	52
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA	55
LE MODERNE ESIGENZE DELL'ABITARE	55
LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO ALLA CASA	58
LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLA POPOLAZIONE	66
La mobilità universitaria.....	68
CHI ABBIAMO PERSO?	70
IL FUTURO DEMOGRAFICO	71
5. UN PNRR DOPO IL PNRR: METODO E RESPONSABILITÀ	75
GLI INVESTIMENTI PUBBLICI	76
I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE	84
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI.....	93
Il mercato degli appalti pubblici nel 2024: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento	98
6. PNRR: L'ANNO DELLA VERITÀ.....	101
LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	102
La Sesta Revisione del PNRR.....	113
LE IMPRESE DI COSTRUZIONI IMPEGNATE NEL PNRR: ANALISI DELL'OPERATIVITÀ E DELLE PERFORMANCE ECONOMICO-FINANZIARIE	116



Nota di sintesi

Nota di sintesi

Crescita moderata del Pil italiano; pesa l'elevata incertezza a livello globale

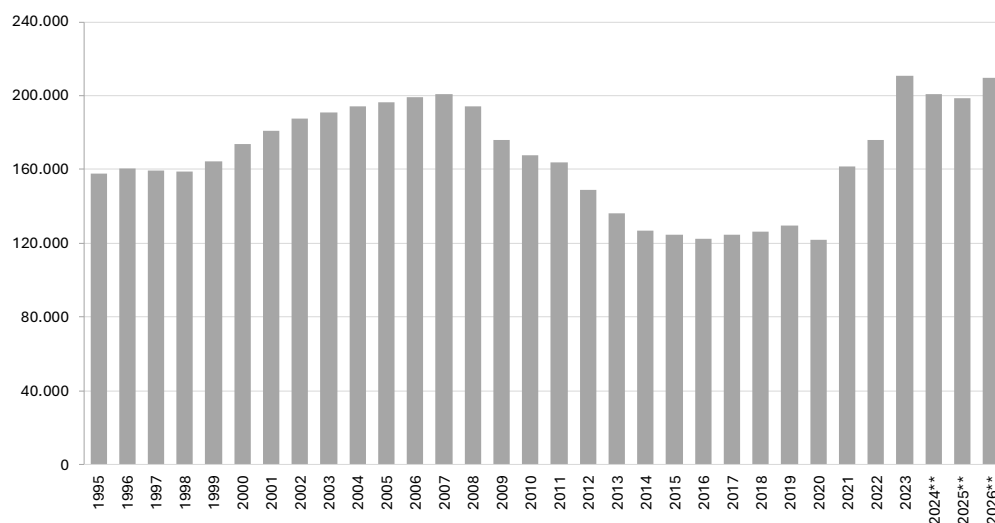
L'economia italiana, dopo la sostenuta espansione del triennio 2021-23, è ritornata su un sentiero di crescita moderato, simile al periodo pre-pandemico. L'attività economica, infatti, ha risentito principalmente della mancata ripresa dei consumi, non sufficientemente sostenuta da una adeguata ripresa del potere di acquisto delle famiglie e penalizzata dal proseguimento di un clima di incertezza che induce a posticipare le decisioni di spesa. Anche la domanda estera netta non ha fornito il suo importante contributo, a causa della stagnazione dei principali partner europei e, in particolare, della crisi dell'economia tedesca, che nel biennio 2024-2025 registra una crescita prossima allo zero. L'unica nota positiva proviene dagli investimenti, in accelerazione per la fase conclusiva del Recovery Plan. A ciò si aggiungano condizioni favorevoli di accesso al credito determinati da una politica monetaria più accomodante perseguita dalla BCE.

A tal proposito, le principali istituzioni nazionali ed internazionali indicano per l'Italia un modesto incremento del PIL di mezzo punto percentuale per il 2025 (Istat, OCSE), che salirà lievemente al +0,6%/+0,7% nel 2026 (Banca d'Italia, OCSE e Istat). Tuttavia, su tali previsioni pesano aspettative altamente incerte e mutabili. Il permanere delle tensioni geopolitiche derivanti dai conflitti in Ucraina e Medio-Oriente, le misure protezionistiche attuate dal governo statunitense, nonché gli ultimi avvenimenti in Venezuela e la "questione Groenlandia" costituiscono, infatti, fattori che potrebbero modificare in modo consistente lo scenario, anche di breve termine.

Le costruzioni si confermano centrali per lo sviluppo del Paese

Come anticipato, attualmente gli investimenti costituiscono l'unico sostegno per l'economia italiana. In particolare, quelli in **costruzioni si confermano uno dei principali pilastri della domanda interna, giungendo a rappresentare il 12% del Pil**. Un settore che si è reso protagonista nel passato triennio 2021-2023 di una espansione eccezionale che ha portato gli investimenti su livelli mai raggiunti nella serie storica (oltre 200 miliardi), contribuendo per circa un quarto alla crescita del Paese.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*
Valori costanti - Milioni di euro



*Al netto dei costi di trasferimento di proprietà

** Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

La spinta propulsiva operata dalle costruzioni non ha mancato di generare effetti positivi anche sui livelli occupazionali, con circa 350mila nuovi posti di lavoro creati nel settore, pari a quasi il 20% dell'aumento dei lavoratori nell'intero sistema economico nazionale avvenuto in questi anni.

I benefici di un settore delle costruzioni in salute non si limitano agli effetti economici diretti, come l'occupazione o la crescita degli investimenti. Il loro impatto si estende molto più in profondità, incidendo in modo concreto e quotidiano sulla vita delle persone. Un comparto delle costruzioni solido e dinamico diventa infatti un elemento determinante per la qualità dell'abitare, del muoversi e del lavorare.

Attraverso la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture moderne, efficienti e sicure – strade, ponti, scuole, ospedali, reti idriche ed energetiche – si creano le condizioni per servizi migliori e più accessibili, riducendo disuguaglianze territoriali e migliorando la competitività del Paese. Allo stesso tempo, la cura e la rigenerazione degli spazi urbani contribuiscono a rendere le città più vivibili, inclusive e sostenibili, favorendo relazioni sociali, sicurezza e benessere diffuso.

Edifici più efficienti dal punto di vista energetico, quartieri progettati con attenzione all'ambiente e alla mobilità, spazi pubblici pensati per le persone sono tutti risultati concreti di un settore delle costruzioni che funziona e innova. In questo senso, la salute del comparto diventa un vero fattore discriminante: non solo è cruciale per la crescita del Paese, ma contribuisce a offrire ai cittadini una migliore qualità della vita, oggi e nel futuro.

**Costruzioni, 2025
oltre le attese
formulate un anno
fa**

Per il 2025, la stima Ance degli investimenti in costruzioni è di una lieve flessione del -1,1% in termini reali su base annua, in netto miglioramento rispetto al dato rilasciato un anno fa (-7%). Su tale risultato incide una maggior accelerazione delle opere pubbliche legata ad una gestione degli interventi PNRR volta al raggiungimento della completa attuazione del programma, che è stata superiore alle aspettative. In particolare, tale dinamica è riconducibile all'elevata capacità operativa dei principali soggetti attuatori del Piano, soprattutto degli enti territoriali e delle Ferrovie dello Stato, che evidenziano un ulteriore incremento significativo degli investimenti, superiore al 10%, che segue le già ottime performance dell'anno precedente.

La stima per il 2025 si basa sull'andamento dei principali indicatori settoriali disponibili, riferiti in larga parte ai primi nove mesi dell'anno, e presenta una lettura più prudente rispetto a quella dei principali istituti di analisi, che continuano invece a indicare valori positivi per il settore delle costruzioni.

Tale scostamento suggerisce la necessità di attendere il consolidamento dei dati annuali, che, come già avvenuto in passato, potrebbe portare a una revisione delle stime per riflettere con maggiore precisione l'effettivo andamento degli investimenti.

L'esperienza dell'ultimo biennio è significativa: le revisioni operate dall'Istat a settembre 2025 hanno corretto al rialzo gli investimenti in costruzioni sia per il 2024, con un aumento di oltre 4,5 miliardi rispetto alle stime di sei mesi prima, sia per il 2023, il cui valore è stato rivisto per la terza volta, superando di oltre 35 miliardi il dato iniziale.

Nello stesso modo, si ritiene che vadano letti con cautela alcuni dati Istat sul settore riferiti al 2025, che evidenziano tendenze ancora positive. In particolare, gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della

proprietà) risultano in aumento del +3,8% nel confronto con i primi nove mesi del 2024; allo stesso modo l'indice relativo alla produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), registra una crescita tendenziale del +4,5% nei primi 11 mesi del 2025.

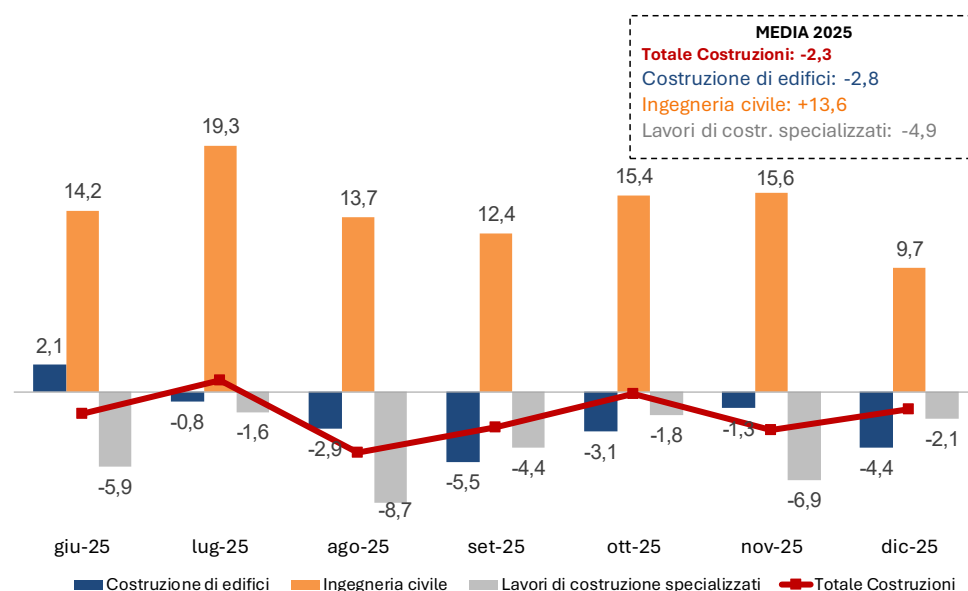
Anche in merito all'occupazione, si evidenziano segnali positivi. Il monitoraggio della Cncc su 113 Casse Edili/Edilcasse mostra, nei primi 9 mesi del 2025, un lieve incremento delle ore lavorate (+1,4% su base annua), in un contesto di andamenti mensili discontinui. Più marcata risulta la crescita dei lavoratori iscritti (+3% rispetto allo stesso periodo del 2024). Tali evidenze vanno lette considerando che i dati riguardano prevalentemente imprese più strutturate del settore, attualmente impegnate nella fase finale dei lavori legati al Piano europeo in scadenza, che contribuiscono a sostenere i livelli occupazionali.

Per una lettura più completa delle dinamiche in atto nel settore si ritiene opportuno considerare nell'analisi anche altri indicatori che segnalano un rallentamento dell'attività settoriale, come ad esempio i permessi di costruire che risultano in calo sia nel comparto residenziale sia in quello non residenziale, sebbene, le ultime indicazioni Istat riferite al terzo trimestre del 2025 mostrano un primo segnale positivo per entrambi (superfici concesse).

Un analogo ridimensionamento emerge dai dati sugli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico e dai "bonifici parlanti" relativi ai bonus ordinari. Anche il clima di fiducia delle imprese di costruzioni è in progressivo peggioramento, con valutazioni negative, da parte delle imprese, nella costruzione di edifici e nei lavori specializzati, a fronte di un giudizio che resta positivo per l'ingegneria civile, in linea con la sostenuta dinamica delle opere pubbliche.

GIUDIZI DELLE IMPRESE SUGLI ORDINI E SUI PIANI DI COSTRUZIONE

Saldi mensili per comparto - dati grezzi



Elaborazione Ance su dati ISTAT

I COMPARTI NEL 2025

La stima Ance per il 2025 è di una lieve flessione degli investimenti in costruzioni pari al -1,1%, un dato in sensibile miglioramento rispetto alle previsioni elaborate un anno prima. Questo risultato è sostenuto, in particolare, dalla dinamica particolarmente positiva delle opere pubbliche, che contribuiscono a contenere la riduzione complessiva del settore. Resta tuttavia un elemento di criticità la marcata contrazione degli investimenti in manutenzione straordinaria, che continua a esercitare un impatto negativo sull'evoluzione generale degli investimenti in costruzioni.

Nuova edilizia abitativa, in calo del -5,0% Crollo della riqualificazione abitativa: -18%

Nel 2025 gli investimenti in abitazioni registrano una contrazione del -15,6% in termini reali rispetto all'anno precedente. Il calo è dovuto soprattutto al progressivo ridimensionamento degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, che ha indebolito uno dei principali motori del settore. In particolare, viene meno il ruolo trainante della manutenzione straordinaria, che negli anni passati aveva assunto un peso rilevante sugli investimenti complessivi.

Anche **la nuova edilizia continua a mostrare segnali di difficoltà, con una flessione del -5,0% nel 2025.** L'andamento riflette il calo dei permessi di costruire, in diminuzione ormai da alcuni anni, con riduzioni significative nel 2023 e una ulteriore contrazione nel 2024.

Le difficoltà che oggi caratterizzano la nuova abitativa rientrano in un problema più ampio e di natura strutturale, dovuto soprattutto alla mancanza di una strategia organica e di lungo periodo sulle politiche per la casa. Senza una visione integrata e orientata al futuro, il rischio concreto è che l'emergenza abitativa si aggravi ulteriormente, con ricadute negative sia sulla coesione sociale sia sullo sviluppo economico del Paese.

Nel comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, gli investimenti segnano una riduzione del -18% in termini reali. A pesare è soprattutto il décalage delle aliquote previste per gli incentivi fiscali. Questi ultimi, negli anni successivi alla crisi del 2008, avevano sostenuto la manutenzione abitativa e contribuito a contenere una contrazione complessiva del settore delle costruzioni prossima al 40%.

Costruzioni non residenziali private: tengono i livelli produttivi (+0,5%) grazie alla manutenzione straordinaria

Secondo le stime Ance, nel 2025 il comparto delle costruzioni non residenziali private mostra una sostanziale stabilità dei livelli di investimento, con una lieve crescita del +0,5% in termini reali. Questo andamento riflette il ruolo ancora centrale della manutenzione straordinaria, che continua a sostenere l'attività complessiva, mentre le nuove iniziative evidenziano segnali di debolezza.

In particolare, gli interventi di recupero proseguono su un sentiero di crescita (+1%), in continuità con il buon risultato dell'anno precedente (+3,8%), grazie soprattutto al contributo dei settori retail, alberghiero e logistico, che si confermano più reattivi ai cambiamenti del mercato e alle nuove esigenze della domanda. Di segno opposto risulta invece l'andamento delle nuove costruzioni non residenziali, stimate in calo del -1,5%, in linea con il perdurare della flessione dei permessi di costruire (volumi concessi), osservata dal 2023.

PNRR spinge le opere pubbliche: nel 2025 investimenti ancora in forte crescita (+21%)

Nel 2025 gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche continuano a crescere: le stime Ance, infatti, indicano un ulteriore incremento del +21% rispetto al 2024, confermando il ruolo decisivo del PNRR nel rilancio degli investimenti pubblici e nel rafforzamento del sistema infrastrutturale del Paese. Nella fase conclusiva del Piano europeo diventa quindi essenziale un impegno condiviso per il pieno raggiungimento degli obiettivi.

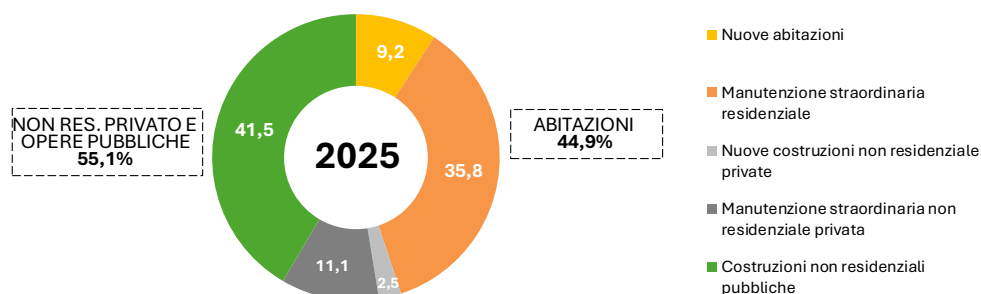
Nel complesso, il bilancio del PNRR appare positivo, pur in presenza di alcune criticità e ritardi nell'attuazione. Il Piano ha infatti avviato un processo virtuoso, introducendo innovazioni rilevanti nella programmazione, nella governance e nelle modalità di realizzazione degli investimenti pubblici, con effetti strutturali destinati a produrre benefici anche oltre la sua conclusione.

In questo quadro, il settore delle costruzioni si conferma uno dei principali motori del Piano: oltre il 52% della spesa complessivamente sostenuta fino alla fine di agosto è riconducibile a investimenti che coinvolgono direttamente il comparto. Le imprese di costruzioni hanno dimostrato capacità di risposta, affidabilità e competenza, contribuendo in modo determinante alla tenuta del settore e al sostegno dell'economia e dell'occupazione, in una fase caratterizzata dal ridimensionamento degli investimenti privati e da un contesto macroeconomico complesso.

La spesa per gli investimenti PNRR che interessano il settore delle costruzioni ha raggiunto livelli elevati ed è concentrata in larga misura sulle infrastrutture ferroviarie e sulle opere diffuse sul territorio di competenza degli enti locali. Il Piano ha continuato a sostenere la crescita degli investimenti a livello locale, come evidenziato dall'andamento della spesa in conto capitale dei comuni, che prosegue il percorso di aumento avviato nel 2017 e supera anche i livelli eccezionali registrati nel 2023, legati alla chiusura della programmazione dei fondi strutturali europei. Anche nel 2025 i dati segnalano un ulteriore incremento del +15% su base annua.

Un impulso significativo è arrivato inoltre dagli investimenti sulla rete ferroviaria: RFI, il principale soggetto attuatore, ha registrato nel 2024 un aumento degli investimenti del +16%, con livelli più che raddoppiati rispetto al periodo pre-PNRR. Anche Anas, pur risultando sostanzialmente esclusa dal Piano europeo, evidenzia livelli di investimento superiori rispetto all'anno precedente, sia per le nuove opere sia per la manutenzione straordinaria.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* PER COMPARTO - Composizione %



* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Fonte: Ance

Il settore torna positivo nel 2026

Le previsioni Ance per il 2026, pur muovendosi all'interno di uno scenario geopolitico internazionale complesso e instabile, tornano complessivamente in terri-

torio positivo dopo il ridimensionamento, comunque su livelli ancora elevati, registrato nel biennio precedente. È infatti atteso un **aumento degli investimenti in costruzioni del +5,6% su base annua**, risultato **trainato in larga parte dal comparto delle opere pubbliche**, che beneficia dell'accelerazione legata alla fase finale degli interventi del PNRR. In questo ambito, l'Ance stima un'ulteriore crescita del +12% rispetto all'anno precedente.

Accanto alla dinamica positiva delle opere pubbliche, per il 2026 è previsto anche un rimbalzo degli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), dopo la forte contrazione degli ultimi due anni. A sostenere questa ripresa contribuiscono sia la proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), sia una maggiore attenzione ormai consolidata delle famiglie ai temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità, anche come strumento di contenimento delle spese legate all'abitazione.

Restano invece deboli gli altri comparti del settore, quali gli investimenti in nuove abitazioni (-4,5%) e quelli del non residenziale nuovo (-3%), penalizzati dalla diminuzione dei permessi di costruire, nonostante si riscontri un primo segno positivo nel terzo trimestre 2025 delle superficie concesse, rispettivamente pari a +5,7% per il residenziale e a +11,1% per il non residenziale. Per quest'ultimo, sulla previsione negativa, pesa anche un quadro di elevata incertezza che rischia di incidere ulteriormente sui livelli produttivi di un comparto fortemente dipendente dall'andamento economico generale. Infine, dopo l'espansione del biennio precedente, il 2026 segna una prima frenata anche per la manutenzione straordinaria non residenziale (-0,8%).

La prossima scadenza del PNRR rende indispensabile una forte accelerazione per conseguire tutti gli obiettivi previsti dal Piano. In questo senso, un contributo rilevante è arrivato dall'ultima revisione del PNRR, recentemente approvata dalla Commissione europea, che ha sfruttato al massimo i margini di flessibilità concessi dall'Unione. Le modifiche introdotte mirano a evitare il rischio di perdita delle risorse, prevedendo anche la possibilità di utilizzare parte dei fondi oltre il 2026 attraverso strumenti finanziari dedicati e il coinvolgimento di capitali privati. Tali risorse saranno indirizzate verso investimenti strategici, in particolare nel settore idrico e nella realizzazione di alloggi per studenti.

ABITARE IL PAESE REALE: UNA NUOVA POLITICA PER LA CASA

Segnali incoraggianti dal mercato immobiliare ma l'accesso alla casa è ancora difficile

Il mercato immobiliare residenziale sta vivendo un momento di forte vivacità. Le compravendite di abitazioni, nei primi nove mesi del 2025, sono cresciute in modo significativo del +9,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La spinta maggiore è arrivata ad inizio anno, quando le transazioni hanno chiuso il bilancio del primo trimestre con un +11,2%, ma è continuata anche nei due trimestri successivi, mantenendosi stabile intorno a un solido +8%. Per l'intero 2025, Nomisma stima 760mila abitazioni compravendute, in crescita di circa il 6% sui livelli già elevati dell'anno precedente. La ripresa in atto nel mercato immobiliare, avviatasi gradualmente dalla primavera del 2024, è stata favorita certamente dalla politica monetaria espansiva della Banca Centrale Europea: le decisioni adottate, infatti, hanno prodotto effetti positivi nel tempo, migliorando l'accesso al credito. Non a caso, la percentuale di acquisti immobiliari finanziati con un mutuo ha superato il 46% nei primi nove mesi del 2025, in netto aumento rispetto al 41% registrato nello stesso periodo del 2024.

In questo contesto, la domanda abitativa rimane sostenuta, con oltre 2,4 milioni

di famiglie italiane, secondo l'Istat, che desiderano cambiare casa. A questo proposito, gli ultimi anni hanno visto emergere una nuova domanda abitativa, stimolata dai profondi mutamenti demografici e sociali, per la quale l'abitazione viene valutata non solo per la risposta a necessità quotidiane ma anche sociali. Inoltre, un'attenzione crescente viene data anche al contesto in cui l'abitazione è inserita; fondamentale, infatti, la presenza di servizi di prossimità e la facilità di collegamento con i principali poli della città. In tal senso, se la principale criticità evidenziata dalle famiglie italiane (6 nuclei su 10, indagine multiscopo Istat) all'interno della propria abitazione è quasi esclusivamente legata al costo del suo mantenimento, rivolgendo l'attenzione all'ambiente esterno le problematiche diventano numerose: oltre il 30% dei nuclei intervistati riscontra scarsi collegamenti col trasporto pubblico e un'inadeguata pulizia delle strade; una percentuale che sale al 40% relativamente all'inquinamento atmosferico.

Tali evidenze impongono **un vasto processo di rigenerazione urbana**, in grado di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. Si tratta non solo di recuperare aree degradate, ma di trasformare tutto il contesto urbano per migliorare la qualità della vita, favorire lo sviluppo economico e affrontare le sfide sociali e ambientali. La città del futuro si rinnova dall'interno, riconvertendo spazi ed edifici dismessi secondo criteri di edilizia sostenibile, riducendo il consumo di suolo e sfruttando le tecnologie digitali. In questo contesto, il cambiamento climatico richiede progetti orientati sia alla mitigazione, riducendo le emissioni, sia all'adattamento, rendendo le città più resilienti dando più spazio al verde negli edifici e negli spazi pubblici contro le ondate di calore, nonché con infrastrutture idriche e superfici permeabili per la gestione delle piogge intense.

Un altro tema strategico, tra le priorità non solo italiane ma anche europee, è certamente quello dell'“**accesso alla casa**”, che risulta proibitivo per una quota sempre più rilevante di persone. Nel nostro paese, il progressivo disimpegno dello Stato nell'ambito dell'edilizia popolare e di quella sociale, accanto alla dismissione del patrimonio abitativo degli enti previdenziali/assicurativi hanno creato una tensione abitativa che diventa sempre più forte, soprattutto nei grandi centri urbani. Inoltre, tale disagio non riguarda solo le famiglie più povere, ma anche **i nuclei il cui reddito, pur eccedendo i limiti per l'accesso agli alloggi popolari, risulta insufficiente per soddisfare le richieste economiche del mercato libero (c.d. fascia grigia)**. I risultati dell'indice di accessibilità per l'acquisto di un'abitazione sviluppato dall'Ance restituiscono un quadro decisamente preoccupante, soprattutto nella grande città.

Lo sforzo economico è infatti insostenibile non solo per le famiglie più povere (primo quintile di reddito), per le quali si riscontrano valori dell'indice che superano l'80% nel caso di Milano e sfiorano il 70% a Bologna, ma anche per le famiglie ricadenti nella fascia grigia, soprattutto nei capoluoghi metropolitani e poli attrattivi nel nord del Paese. **Spicca il dato di Bolzano, dove l'esborso economico per pagare la rata del mutuo raggiunge il 67,2% del reddito; il dato scende - solo di poco - a Milano (58,9%) e Bologna (48,1%). Anche Firenze (43,9%), Roma (42,3%) e Napoli (40%) evidenziano tensioni marcate.**

Passando al mercato dell'affitto, potenziale alternativa per i soggetti che non possono permettersi l'acquisto di un'abitazione, emergono criticità significative. **Anche senza considerare le famiglie più povere, dove l'indice di accessibilità alla locazione mostra come a Firenze occorra l'80% del reddito per pagare il canone di locazione – la situazione appare critica anche per le famiglie ri-**

cadenti nel secondo quintile, soprattutto nelle grandi città - con valori prossimi al 50% a Firenze, Roma e Milano - e nei comuni a forte vocazione turistica sui quali incide anche il fenomeno degli affitti brevi, che aggrava una già forte tensione abitativa.

L'accessibilità alla casa rappresenta una criticità molto rilevante, che si estende anche a molti altri paesi europei. Per affrontare questa emergenza, il 16 dicembre 2025 la Commissione Europea ha pubblicato lo *European Affordable Housing Plan*, un piano che definisce le linee guida economico-finanziarie per garantire una casa accessibile e conforme agli standard di sostenibilità ambientale. Il piano si basa su quattro pilastri di intervento – 1) aumento dell'offerta abitativa; 2) mobilitazione degli investimenti pubblici e privati; 3) semplificazione delle norme; 4) protezione dei gruppi più vulnerabili – ma i pacchetti normativi e gli strumenti finanziari per attuarlo necessitano ancora di una chiara definizione in capo alla stessa Commissione. **L'azione sempre più centrale dell'Unione Europea però deve essere necessariamente affiancata da un piano nazionale di *housing* sociale che ampli l'offerta abitativa e che sia in grado di sostenere investimenti in abitazioni di qualità, sostenibili ed economicamente accessibili. La misura, affinché possa produrre i risultati sperati, deve assicurare risorse stabili nel tempo e favorire il coinvolgimento degli investitori, prevedendo incentivi di natura finanziaria e agevolazioni normative che possano ridurre i costi sostenuti dalle imprese nella realizzazione delle abitazioni.**

Le prime risposte del Governo

Il decisore pubblico ha compreso l'importanza di intervenire in tale ambito. Lo dimostra la scelta di destinare parte delle risorse dell'ultima legge di bilancio al **rafforzamento del Piano Casa Italia**, incrementando il Fondo per il contrasto al disagio abitativo di 310 milioni nel triennio 2026-2028, che vanno a sommarsi ai 660 milioni già disponibili.

Nella stessa direzione va la decisione di mettere a sistema anche le risorse riprogrammate nell'ambito della revisione di medio termine dei fondi strutturali europei 2021-2027. Sulla base dell'Accordo Stato-Regioni del 29 dicembre 2025, i programmi regionali destineranno, infatti, all'emergenza abitativa più di un miliardo di euro aggiuntivi ai quali si sommano ulteriori 460 milioni riprogrammati nell'ambito dei Programmi Nazionali.

Si tratta di risorse importanti che insieme a quelle che erano già destinate alla casa dai programmi regionali e nazionali e dagli Accordi per la Coesione potranno offrire risposte concrete all'emergenza.

Alla casa, infine, sono state indirizzate parte delle risorse del Fondo Sociale per il Clima, lo strumento dell'Unione Europea istituito con l'obiettivo di attenuare gli impatti sociali della transizione energetica e climatica, che destina 3,2 miliardi di euro alla riqualificazione energetica degli edifici di proprietà pubblica (ERP).

Complessivamente i fondi disponibili per sostenere l'avvio di un piano pluriennale nazionale ammontano a circa 7 miliardi nel periodo 2026-2032, più del triplo di quanto disponibile solo un anno fa.

CASA ACCESSIBILE: I FONDI PER UN PIANO NAZIONALE PLURIENNALE



Elaborazione Ance su dati pubblici

La manovra, inoltre, interviene sulla *governance* del Piano Casa Italia prevedendo un maggiore coordinamento istituzionale, sotto la guida della Presidenza del Consiglio dei ministri. Si tratta di un primo passo rilevante per superare la frammentazione delle competenze che da tempo caratterizza la gestione delle politiche e dei programmi per la casa.

Il problema dell'*housing* non riguarda solo la disponibilità di case, ma è il segnale di una difficoltà più ampia nel rispondere ai bisogni delle persone e alla funzione sociale dell'abitare. La carenza di soluzioni abitative accessibili incide direttamente sulle scelte di vita ad esempio delle giovani coppie, rendendo più difficile la formazione di nuove famiglie. Per questo, prendersi cura dei bisogni abitativi delle famiglie significa costruire le basi di un Paese che investe davvero nel proprio futuro.

Demografia in transizione: l'Italia che si sposta, invecchia e si riduce

Il quadro demografico italiano continua, infatti, a essere caratterizzato da un persistente calo della popolazione e da forti squilibri territoriali. Al 31 dicembre 2024, la popolazione residente è pari a 58,9 milioni di persone, in diminuzione di circa 37mila unità rispetto all'anno precedente. Il declino demografico, ininterrotto dal 2014, è determinato da una dinamica naturale fortemente negativa, solo in parte compensata dai flussi migratori, concentrati prevalentemente nelle regioni del Nord. Nel solo 2024, il Mezzogiorno ha perso quasi 74mila residenti, mentre il Nord registra una crescita demografica nella maggior parte delle regioni.

La mobilità interna continua a rafforzare tali divari: nel 2023 oltre 358mila persone hanno cambiato regione di residenza e circa un terzo dei flussi si è diretto dal Sud verso il Centro-Nord. In questo contesto, la mobilità universitaria rappresenta un elemento strutturale di squilibrio territoriale. Nelle regioni meridionali e di minore dimensione demografica, oltre la metà degli studenti universitari si immatricola fuori regione, con punte che raggiungono il 78% in Basilicata. Le principali città universitarie del Centro-Nord, in particolare Roma e Milano, concentrano una quota rilevante degli studenti fuori sede, contribuendo ad accrescere la pressione sui mercati abitativi locali.

Le prospettive demografiche delineano un ulteriore ridimensionamento della popolazione nel medio-lungo periodo: secondo le previsioni Istat, i residenti potrebbero scendere a 54,6 milioni nel 2050, con una perdita di oltre 4,3 milioni di persone, concentrata soprattutto nel Mezzogiorno. Parallelamente, il processo

di invecchiamento è destinato ad accentuarsi: al 1° gennaio 2025 l'indice di vecchiaia ha raggiunto il 208%, e le stime indicano un valore pari a 311 nel 2050, con un conseguente aumento dell'indice di dipendenza strutturale fino a 84 persone non attive ogni 100 in età lavorativa.

Nel complesso, la transizione demografica in atto incide in modo strutturale sulla disponibilità di forza lavoro, sulla domanda abitativa e sull'organizzazione delle città. Diventa quindi prioritario promuovere politiche integrate capaci di sostenere la partecipazione al mercato del lavoro, contrastare la perdita di capitale umano e rispondere ai bisogni abitativi di una popolazione che invecchia, garantendo al contempo l'accessibilità alla casa per giovani, studenti e famiglie nelle aree urbane a maggiore attrattività.

LE COSTRUZIONI MERITANO CREDITO

Negli ultimi anni il settore delle costruzioni ha registrato una ripresa dell'attività, ma l'accesso al credito bancario resta un fattore critico. I dati della Banca d'Italia mostrano una **forte riduzione strutturale dei finanziamenti agli investimenti**: dai 52 miliardi di euro del 2007 si è scesi a 10,6 miliardi nel 2024 (-80%).

Nei primi nove mesi del 2025 si osserva però un **segnale di ripresa**, con un aumento complessivo del 18,7% dei finanziamenti, sostenuto soprattutto dal comparto non residenziale (+29,1%) e, in misura minore, da quello residenziale, in crescita del +11,7% (sebbene questo segnale positivo si registri dopo il calo sostanzioso del 2024). La crescita è diffusa territorialmente, anche se permangono alcune aree in difficoltà, in particolare nel residenziale.

Secondo la **Regional Bank Lending Survey**, la **domanda di credito delle imprese edili è in aumento**, ma l'**offerta bancaria resta restrittiva** in tutte le aree del Paese, con condizioni più rigide e requisiti di merito creditizio più elevati, nonostante il miglioramento dei bilanci aziendali.

Sul fronte delle famiglie, il credito per l'acquisto di abitazioni mostra un **netto rafforzamento**: nei primi nove mesi del 2025 le erogazioni sono cresciute del 32,8%, trainate sia dai nuovi mutui sia dall'aumento di surroghe e sostituzioni. La ripresa è diffusa su tutto il territorio nazionale.

Nel complesso, il quadro segnala un **graduale recupero del credito**, ma con **persistenti vincoli dal lato dell'offerta bancaria** per le imprese di costruzioni.

UN PNRR DOPO IL PNRR: METODO E RESPONSABILITÀ

Nel 2025 il comparto delle opere pubbliche ha registrato una crescita molto sostenuta, con investimenti che hanno raggiunto i 96,6 miliardi di euro e un **incremento del 21% in termini reali rispetto al 2024**. Si tratta di un risultato superiore alle attese di un anno fa, determinato principalmente dall'accelerazione degli interventi finanziati dal PNRR nella fase finale di attuazione del Piano.

Dal punto di vista finanziario, infatti, la spesa del PNRR ha mostrato un deciso rafforzamento: al 30 novembre 2025 ha raggiunto 101,3 miliardi di euro, rispetto ai 64 miliardi di fine 2024, con una spesa media mensile nei primi undici mesi pari a circa 3,4 miliardi. Oltre la metà delle risorse spese riguarda interventi di natura edilizia, a conferma del ruolo centrale del settore delle costruzioni nell'attuazione del Piano.

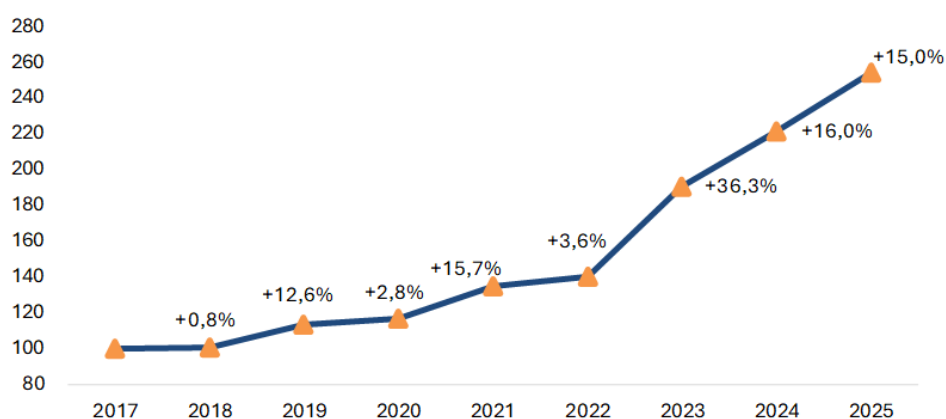
Investimenti in
opere pubbliche
in crescita del
21% nel 2025...

Un contributo rilevante alla crescita proviene dagli investimenti ferroviari della Missione 3, con RFI che nel 2025 ha stimato investimenti pari a circa 11 miliardi di euro, di cui 7 miliardi riconducibili al PNRR, rafforzando ulteriormente i livelli già molto alti raggiunti nel 2024 (9,9 miliardi). Anche Anas ha registrato un aumento degli investimenti tecnici, con una crescita del 15% nel primo semestre dell'anno.

Parallelamente, è proseguita, su livelli superiori alle attese, la **fase espansiva degli investimenti comunali**: la spesa in conto capitale dei comuni ha raggiunto circa 24 miliardi di euro, in **aumento del 15% rispetto al 2024**, con una dinamica più accentuata nel Centro e nel Mezzogiorno. Gli interventi si sono concentrati principalmente su edilizia scolastica, asili nido, edilizia residenziale e impianti sportivi, sostenuti in larga misura dal PNRR.

ANDAMENTO DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI

Periodo 2017- 2025 (n.i. 2017=100)



Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

... e del 12% nel 2026

Nel 2026 le previsioni indicano un'ulteriore crescita degli investimenti nel comparto delle opere pubbliche, stimata intorno al +12% rispetto al 2025, principalmente riconducibile alla necessità di accelerare l'attuazione del PNRR nella fase conclusiva del Piano. Il monitoraggio ANCE, basato sui dati CNCE_Edilconnect, rileva a dicembre 2025 la presenza di circa 16 mila cantieri PNRR attivi o conclusi, di cui circa un terzo con un livello di avanzamento inferiore al 50%, evidenziando la necessità di un rafforzamento dell'attività realizzativa per rispettare le scadenze europee.

La Commissione europea ha confermato che tutte le *milestone* e i *target* del PNRR dovranno essere conseguiti entro il 31 agosto 2026. La natura *performance-based* del Piano impone un rilevante sforzo organizzativo a stazioni appaltanti e imprese, ma consente al contempo di utilizzare una quota delle risorse anche oltre il 2026 per gli interventi che non sono vincolati al raggiungimento di specifici obiettivi di spesa. Inoltre, tale possibilità risulta rafforzata dall'ultima revisione del Piano, che ha introdotto specifici veicoli finanziari per alcuni investimenti non completabili entro i termini, come quelli per gli alloggi universitari e il settore idrico, rinviando la realizzazione materiale delle opere a una fase successiva alla fine del Piano.

Secondo il Documento programmatico di finanza pubblica 2025, le risorse spendibili oltre l'orizzonte temporale del PNRR ammontano complessivamente a circa 37 miliardi di euro, una parte delle quali potrà continuare a sostenere gli investimenti in opere pubbliche.

Nel medio periodo, il comparto potrà inoltre beneficiare del progressivo avanzamento dei fondi strutturali europei 2021-2027, che presentano ancora bassi livelli di spesa, e delle risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione attuate tramite gli Accordi per la Coesione, fortemente orientati a investimenti infrastrutturali, in particolare nel Mezzogiorno.

Nei prossimi anni, quindi, il comparto potrà inoltre beneficiare delle risorse che, nella fase di attuazione del PNRR, sono state posticipate per dare priorità agli investimenti del Piano stesso.

A questi strumenti si aggiungono il Fondo sociale per il clima, il maxi-fondo infrastrutturale previsto dalla legge di bilancio 2025, i finanziamenti per le grandi opere, come il Ponte sullo Stretto di Messina, e le risorse dell'ultima legge di bilancio destinate ad alcune priorità strategiche per il Paese, tra cui la casa accessibile, la manutenzione della rete ferroviaria e stradale e la messa in sicurezza del territorio.

Nel complesso, dalla suddetta ricognizione, che non intende essere esaustiva, emergono risorse disponibili quantificabili in circa **120 miliardi di euro su un orizzonte temporale che arriva fino al 2033**.

«UN PNRR DOPO IL PNRR»



Elaborazione Ance su dati pubblici

La sfida principale sarà quella di **replicare, anche nella fase post-PNRR, il metodo, l'efficienza e la responsabilità che hanno caratterizzato l'attuazione del Piano**, così da attenuare il rischio di una brusca contrazione degli investimenti in opere pubbliche.

Al tempo stesso, permane la necessità di garantire la copertura finanziaria degli interventi già avviati o programmati e di avviare una nuova fase di pianificazione pluriennale delle politiche infrastrutturali, in grado di rispondere in modo strutturale ai fabbisogni del Paese.

Lo stato di attuazione del PNRR

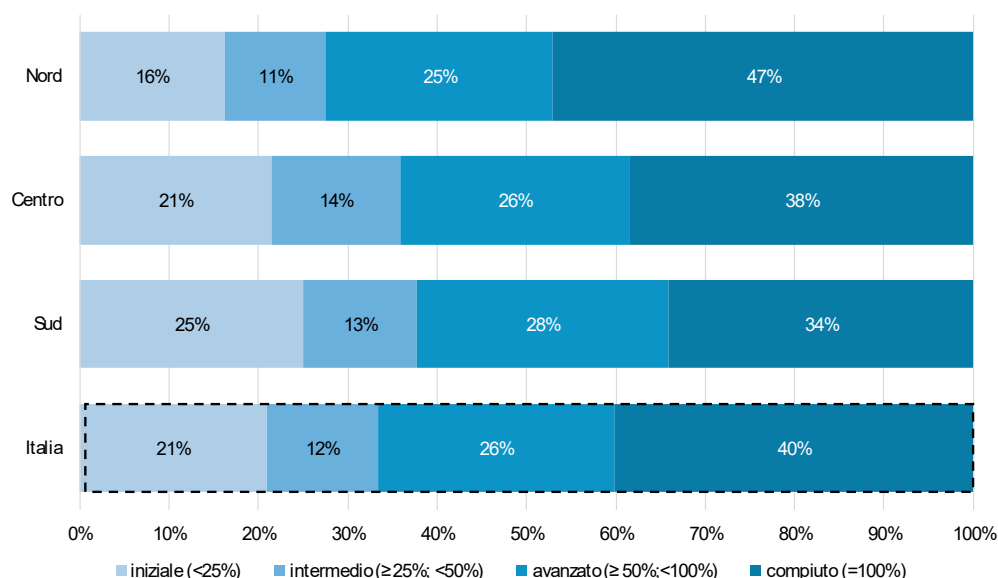
In merito allo stato di attuazione del PNRR, il monitoraggio dei cantieri PNRR che l'Ance conduce attraverso i dati della piattaforma CNCE_Edilconnect, ha individuato **15.978 cantieri PNRR conclusi o in corso di attuazione per un valore di 46,8 miliardi di euro, che per circa due terzi hanno raggiunto uno stadio avanzato o risultano conclusi: il 40% è terminato e il 26% presenta un avanzamento superiore al 50%.**

Permane, tuttavia, una quota rilevante di cantieri, pari al 21%, che si trova a una fase iniziale, con un avanzamento inferiore al 25%.

Dal punto di vista territoriale, emerge un avanzamento più lento nel Mezzogiorno, dove si registra una quota più elevata di cantieri non ancora avviati e una minore incidenza di opere concluse, anche per la maggiore presenza di interventi infrastrutturali complessi e nuovi.

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MACROAREA

Inc.% sul numero



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

Il quadro delineato, se conferma la necessità di accelerare la fase realizzativa, non evidenzia necessariamente criticità nell'attuazione del Piano. In molti casi si tratta infatti di opere complesse, finanziate anche con risorse nazionali, destinate a proseguire oltre l'orizzonte temporale del PNRR nel rispetto delle scadenze europee legate al conseguimento di milestone e target.

L'analisi per Missione conferma che gli investimenti si concentrano nelle fasi iniziali e intermedie soprattutto nelle Missioni con interventi infrastrutturali più complessi, in particolare la Missione 3 sulla mobilità sostenibile, in coerenza con le revisioni del PNRR del 2025 che hanno ridimensionato target e milestone e previsto la suddivisione delle opere in lotti funzionali. Le Missioni con progetti più standardizzati, come la Missione 4 sull'edilizia scolastica, mostrano invece un avanzamento più equilibrato tra fasi avanzate e concluse.

Va inoltre considerato che il monitoraggio non tiene conto degli effetti dell'ultima revisione del PNRR approvata dalla Commissione Europea, che ha preservato la dotazione finanziaria complessiva del Piano, ridefinendo il perimetro degli interventi e introducendo elementi di maggiore flessibilità, finalizzati a rendere più agevole il raggiungimento degli obiettivi.

Le imprese impegnate nei cantieri PNRR: l'operatività

I dati CNCE_Edilconnect, integrati con le informazioni desunte dal Database Aida_Moody's, hanno consentito di effettuare un'analisi sull'operatività delle imprese di costruzioni coinvolte nel PNRR e sulle loro performance economico finanziarie.

L'analisi ha individuato 6.300 imprese attive nei cantieri PNRR, di cui un terzo di medie dimensioni, a fronte di una quota pari a un quinto nel complesso del mercato delle opere pubbliche, a conferma del maggiore ruolo assunto dagli operatori più strutturati.

Il 73% dei lavori PNRR è gestito da imprese che operano nella propria regione e che hanno saputo sfruttare le opportunità offerte sul proprio territorio dal Piano europeo. Il restante 27% vede il coinvolgimento di imprese provenienti da altre regioni, principalmente, quelle limitrofe.

In particolare, le imprese del Mezzogiorno e del Centro mostrano maggiore mobilità: oltre un quinto dei lavori viene svolto fuori dalla propria macroarea, a differenza del Nord, dove l'attività resta in larga parte concentrata nella stessa area geografica (95%).

I dati rilevano che le imprese coinvolte nel PNRR gestiscono in media 2,6 lavori ciascuna, con valori crescenti al crescere della dimensione aziendale. Le imprese più piccole seguono poco più di un intervento, mentre quelle di dimensione intermedia arrivano a oltre 3 lavori e le più strutturate superano i 9 cantieri medi. L'aumento della dimensione si associa anche a una maggiore capacità di operare su scala interregionale, a conferma di una più elevata organizzazione e competitività.

Le performance economiche-finanziarie e di produttività

L'analisi delle dinamiche economico-finanziarie delle imprese che hanno partecipato al PNRR ha consentito di evidenziare come queste aziende, tra il 2017 e il 2024, abbiano sperimentato un processo di crescita importante: le imprese con un valore della produzione superiore ai 2 milioni di euro sono passate dal 38% al 66%.

Da questa evidenza deriva che l'impresa media PNRR è significativamente più grande rispetto alle imprese che realizzano lavori pubblici, con un valore della produzione medio pari a 11,4 milioni di euro (contro 6,9 milioni di euro delle imprese impegnate nella realizzazione di opere pubbliche in generale).

Oltre alla crescita dimensionale, anche altri indicatori di bilancio confermano il rafforzamento delle imprese PNRR: in termini di redditività, ad esempio, il ROI è più che raddoppiato tra il 2017 al 2024, passando dal 4% all'8,2%, il ROS è salito al 7,6% (dal 4,6%).

Un forte miglioramento ha riguardato anche la Redditività del Capitale proprio (ROE): nel 2017, il tasso di remunerazione del capitale era pari a 9,2%, mentre nel 2024 il valore è praticamente raddoppiato (18%).

Anche in termini di indebitamento i risultati emersi sono notevoli: le imprese PNRR hanno abbassato, nel 2024, il capitale di terzi a 2,4 volte il capitale proprio, un valore medio decisamente inferiore al 3,9 del 2017.

La capacità di queste aziende di generare valore emerge anche dalla quota di imprese in utile/perdita: il 96,4% nel 2024 è in utile (contro l'88,3% del 2017).

**Ultimo miglio del
PNRR: garantire la
conclusione delle
opere in corso**

I risultati conseguiti dimostrano che le imprese hanno operato con senso di responsabilità. In diversi casi, tuttavia, sono emerse **criticità riconducibili a fattori esterni all'attività d'impresa**, quali ritardi nelle consegne, rallentamenti nei procedimenti autorizzativi o varianti in corso d'opera, spesso legate a progettazioni iniziali inadeguate.

Alla luce di tali elementi, si auspica che le amministrazioni centrali e i soggetti attuatori adottino un approccio pragmatico, valorizzando appieno gli strumenti di flessibilità indicati dalla Commissione europea, al fine di evitare il rischio di perdita delle risorse.

In questo quadro, appare auspicabile che il decisore pubblico, nell'ambito del decreto di prossima emanazione sulla fase di conclusione del PNRR, introduca misure specifiche volte a favorire il completamento degli interventi in corso, scongiurando rigidità procedurali e contenziosi che potrebbero compromettere i risultati finora raggiunti.

20 GENNAIO 2026 | ORE 10.30

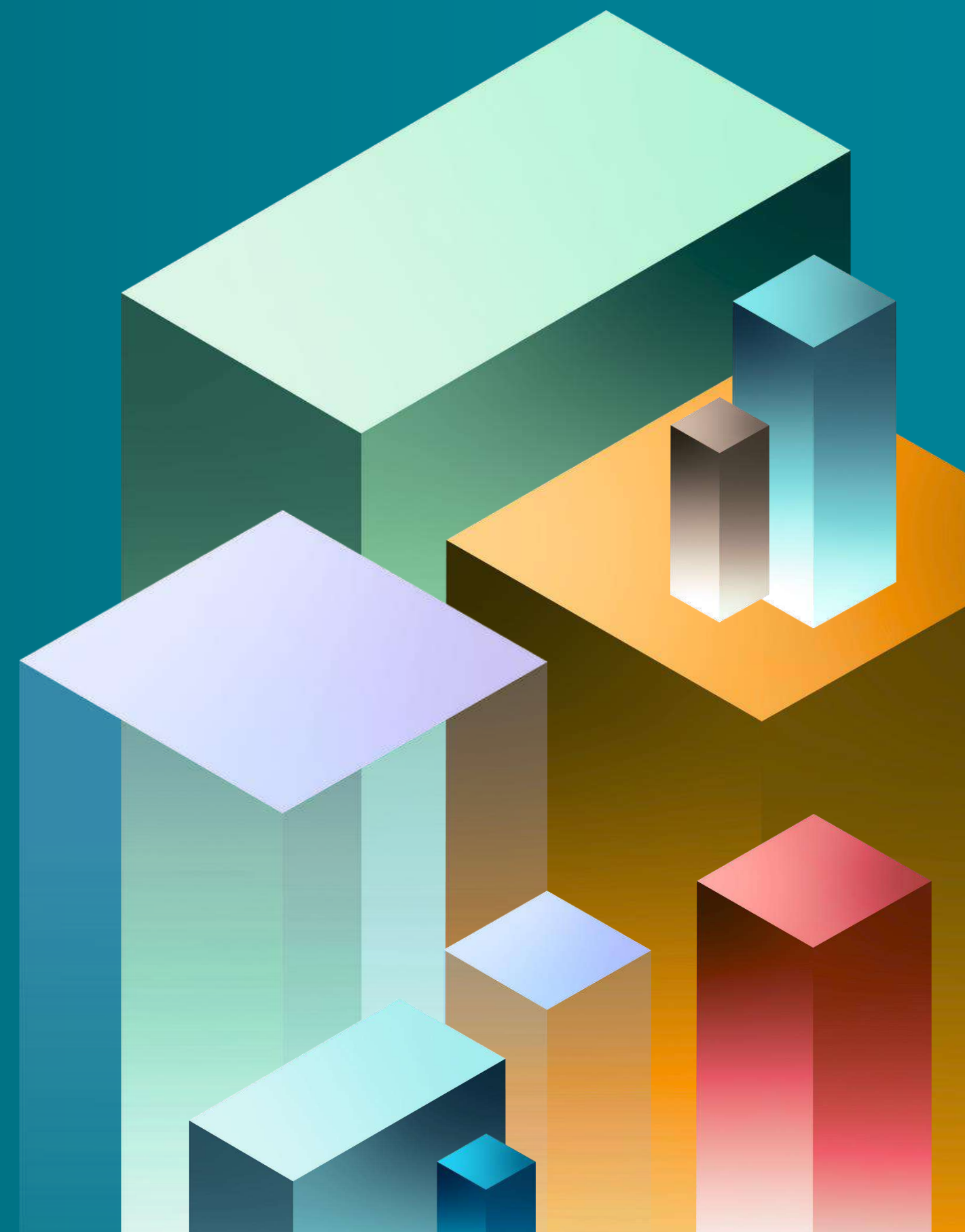
Sede Ance

Via Giuseppe Antonio Guattani 16, Roma

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE sull'industria delle costruzioni 2026

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

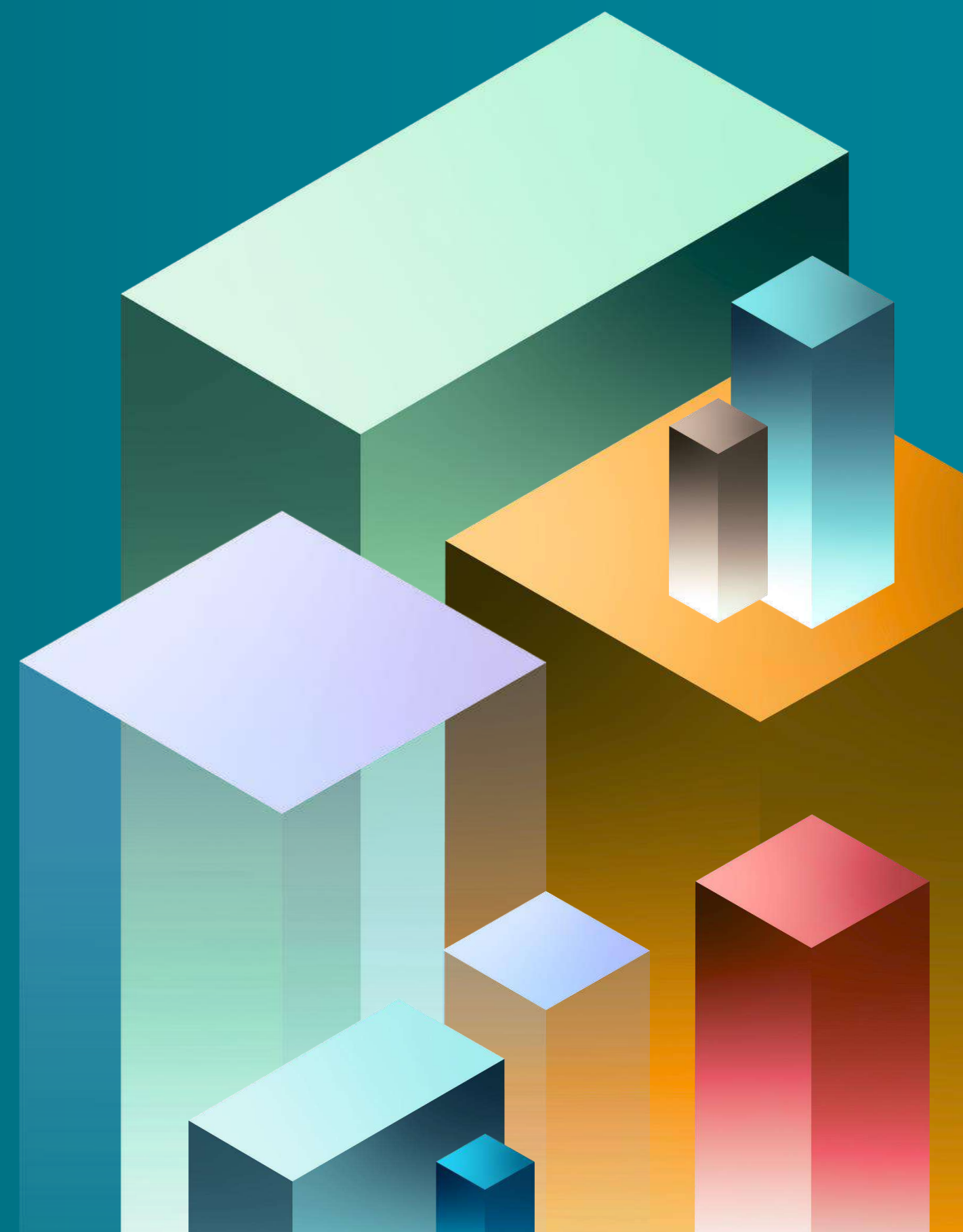


1 ● IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI:

DALLA CRESCITA ALL'ATTESA

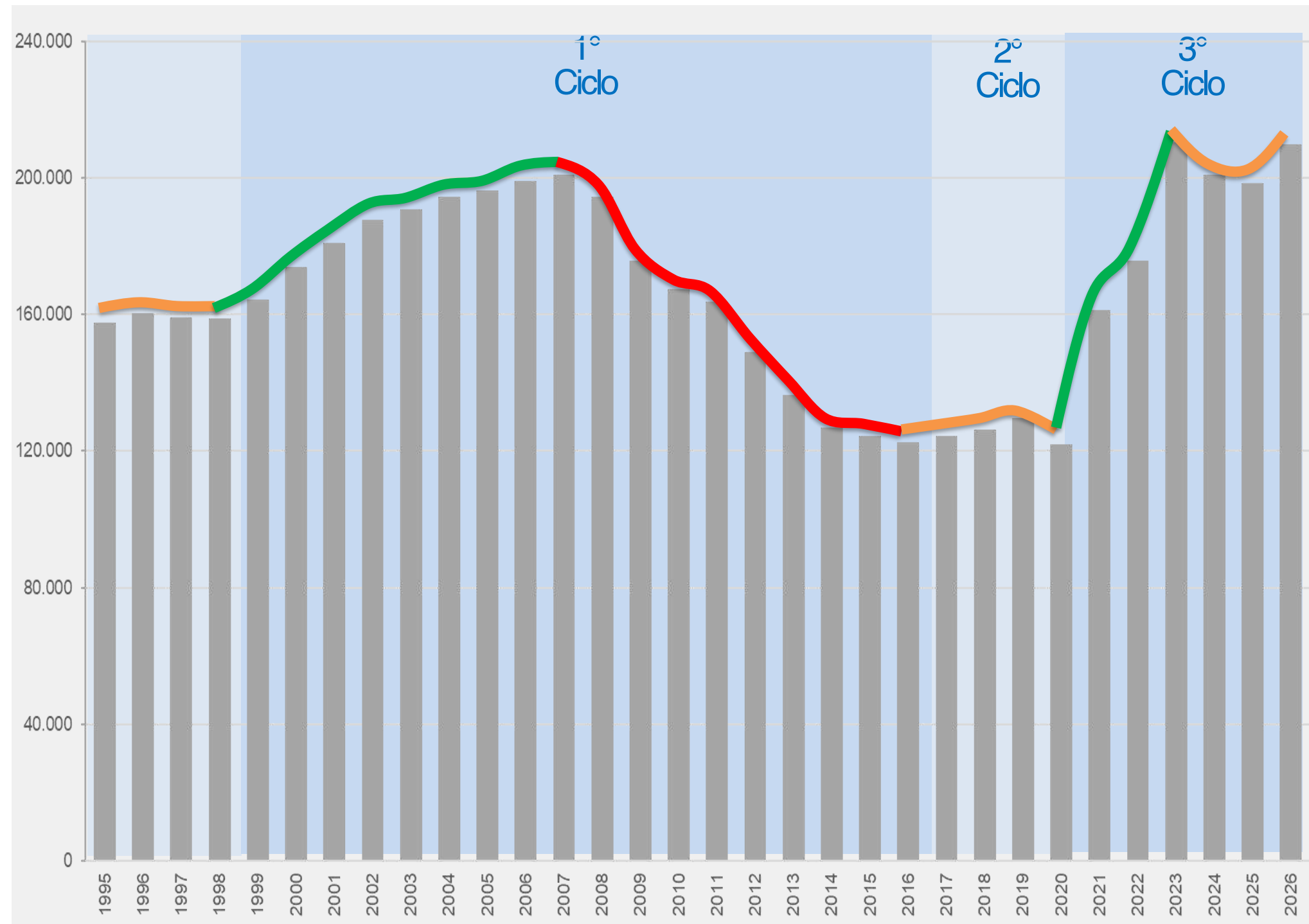
ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

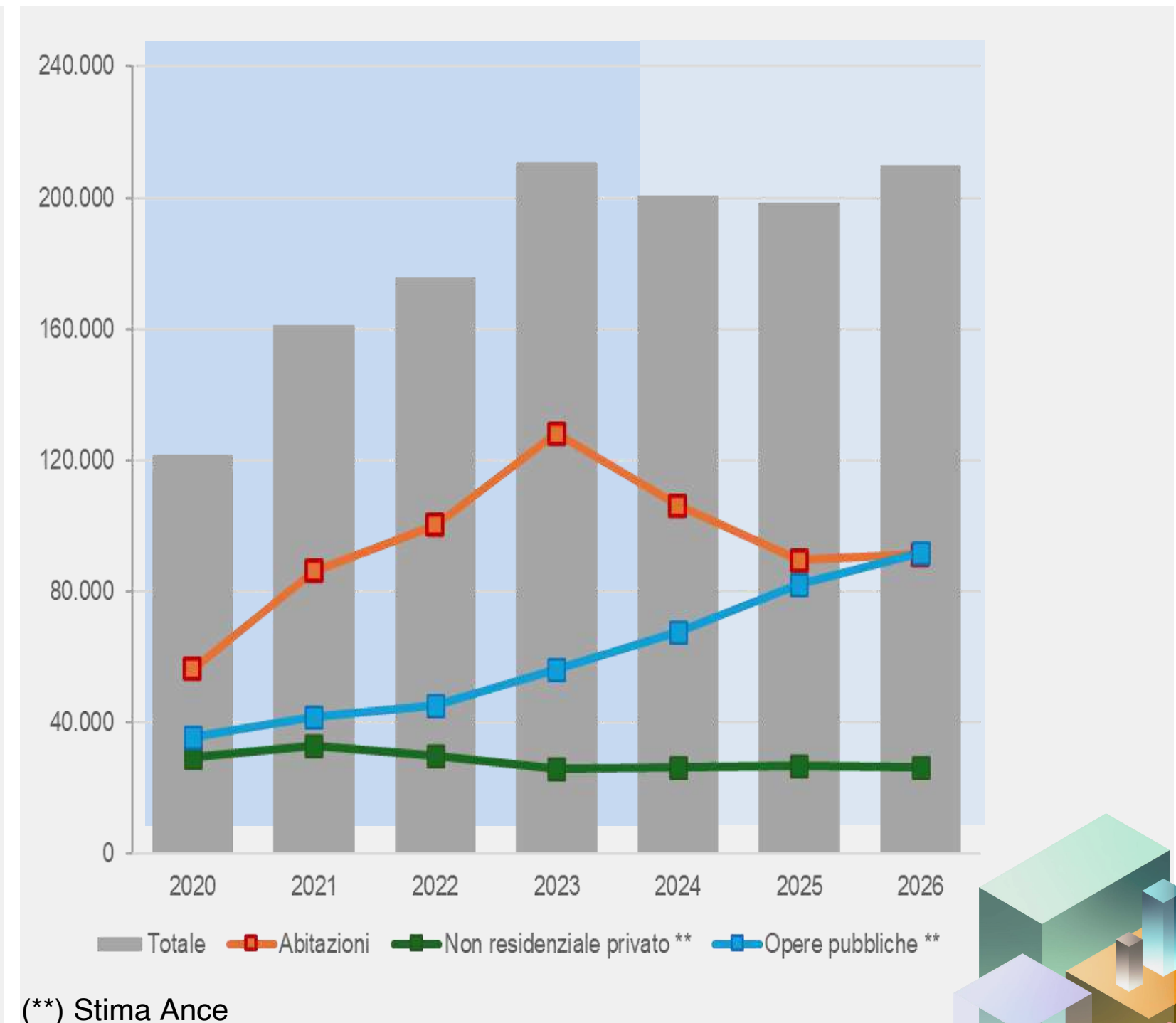


LE COSTRUZIONI NELL'ETÀ DELL'ATTESA

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI Milioni di euro - Valori costanti



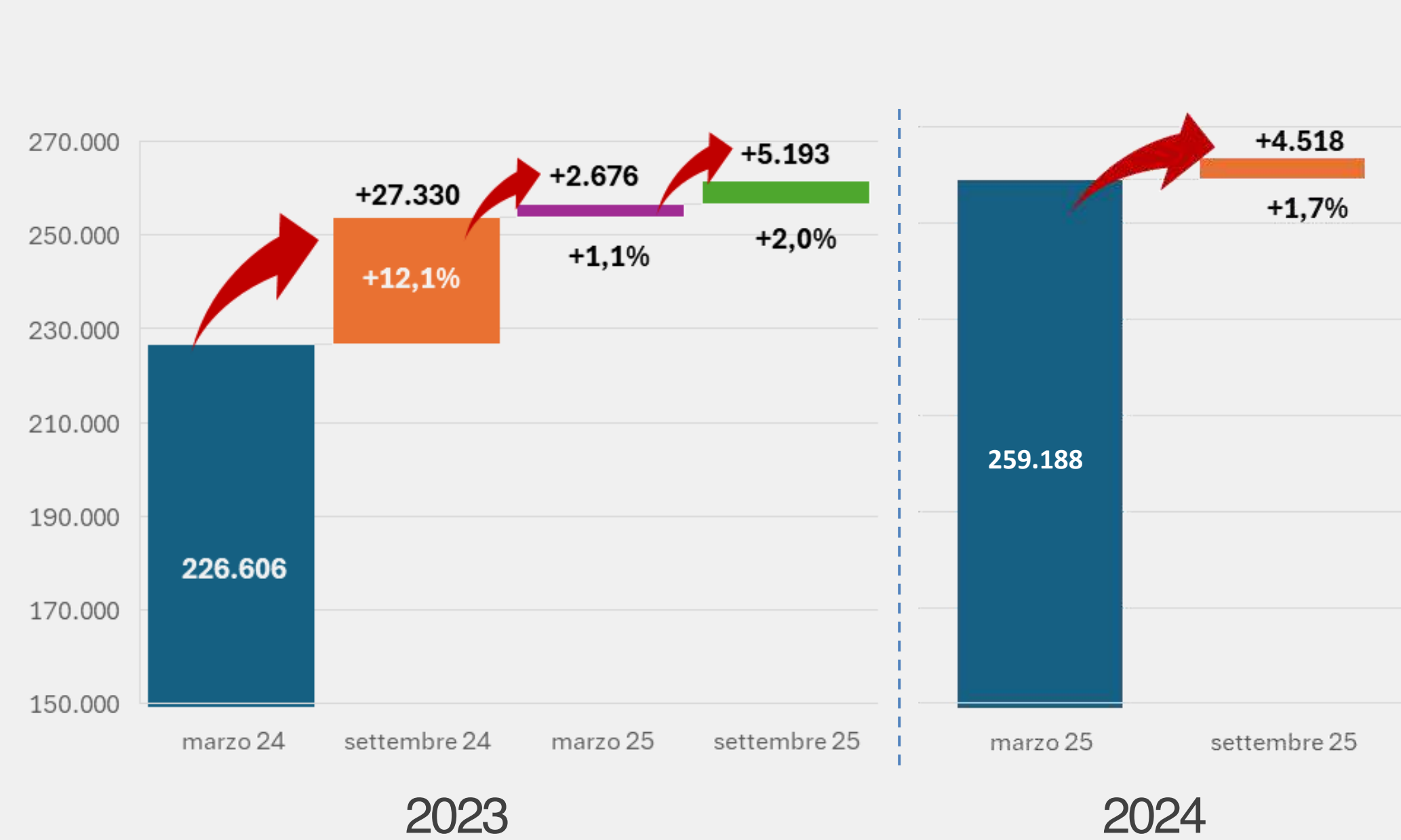
Elaborazione Ance su dati Istat



(**) Stima Ance

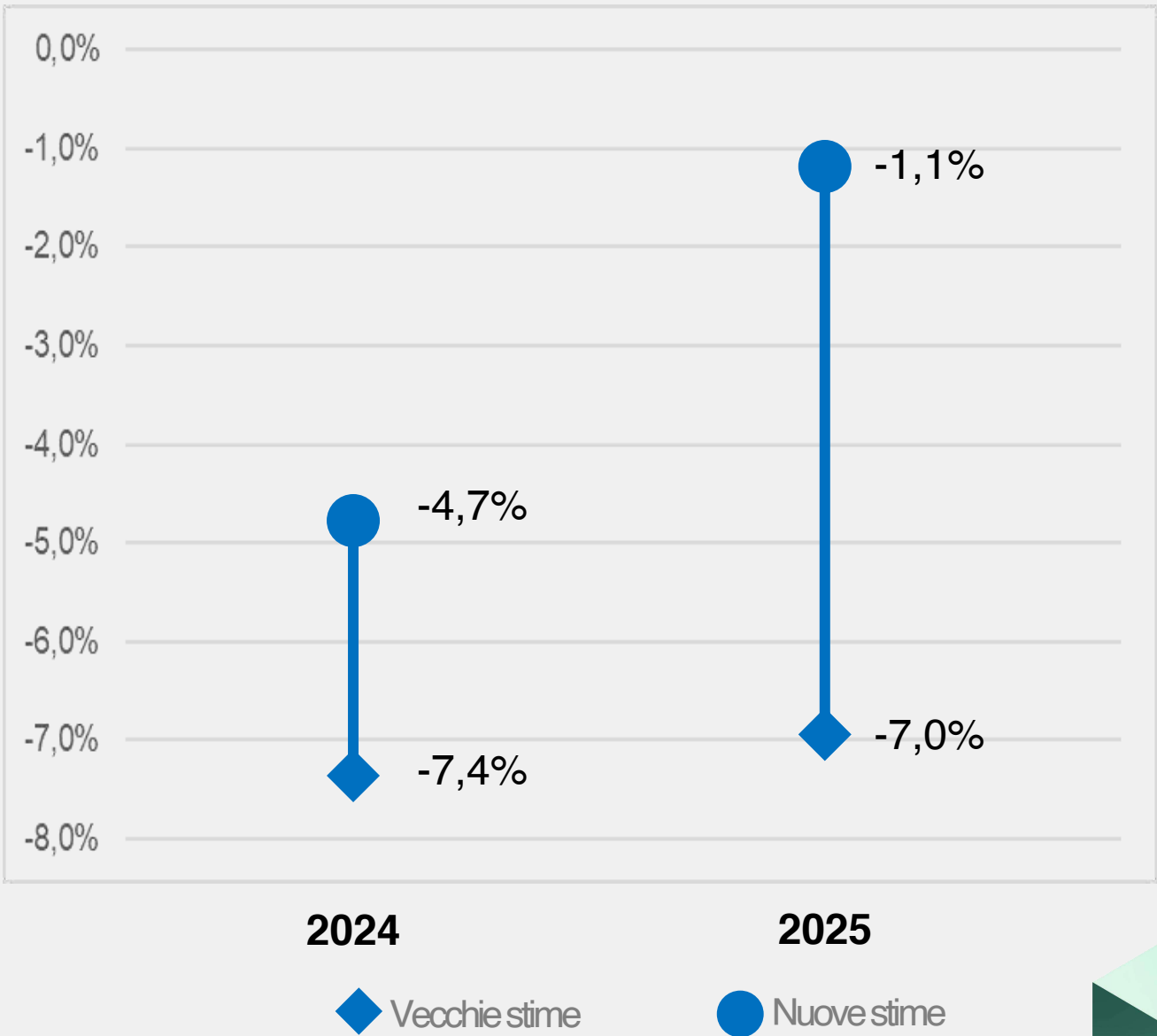
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI: LE REVISIONI ISTAT

Milioni di euro - Valori correnti

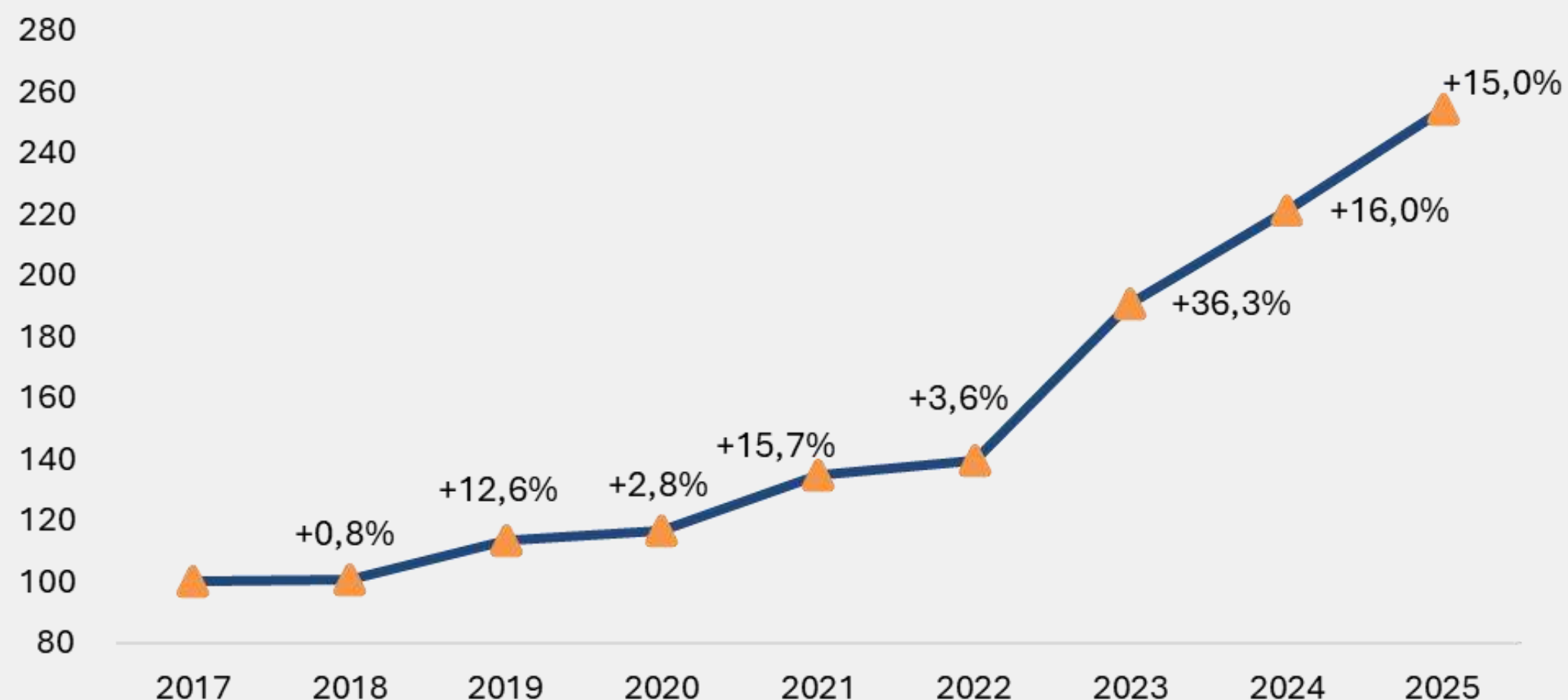


SCOSTAMENTO STIME ANCE

Confronto previsione-consuntivo

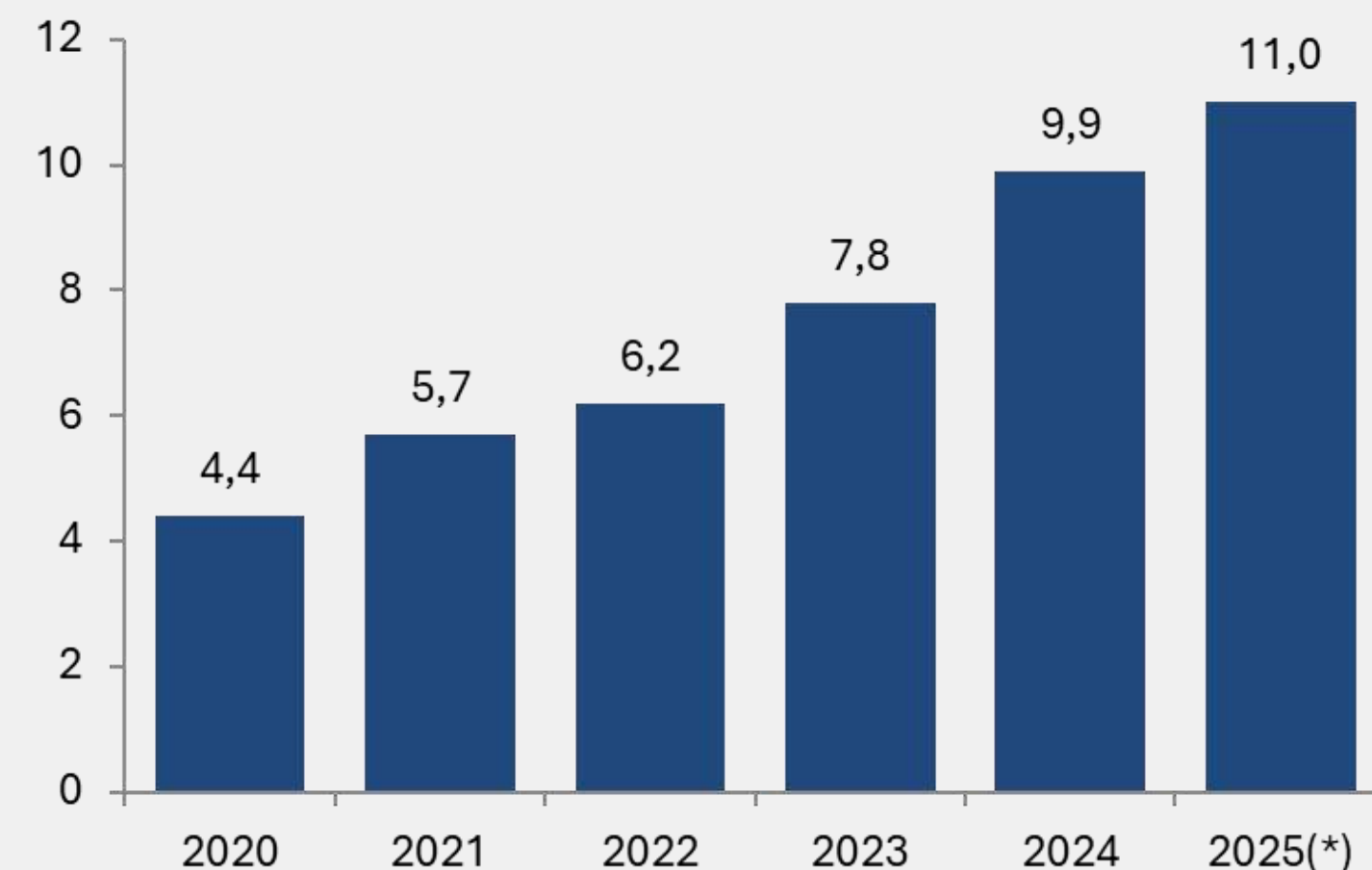


ANDAMENTO DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI - Periodo 2017- 2025 (n.i. 2017=100)



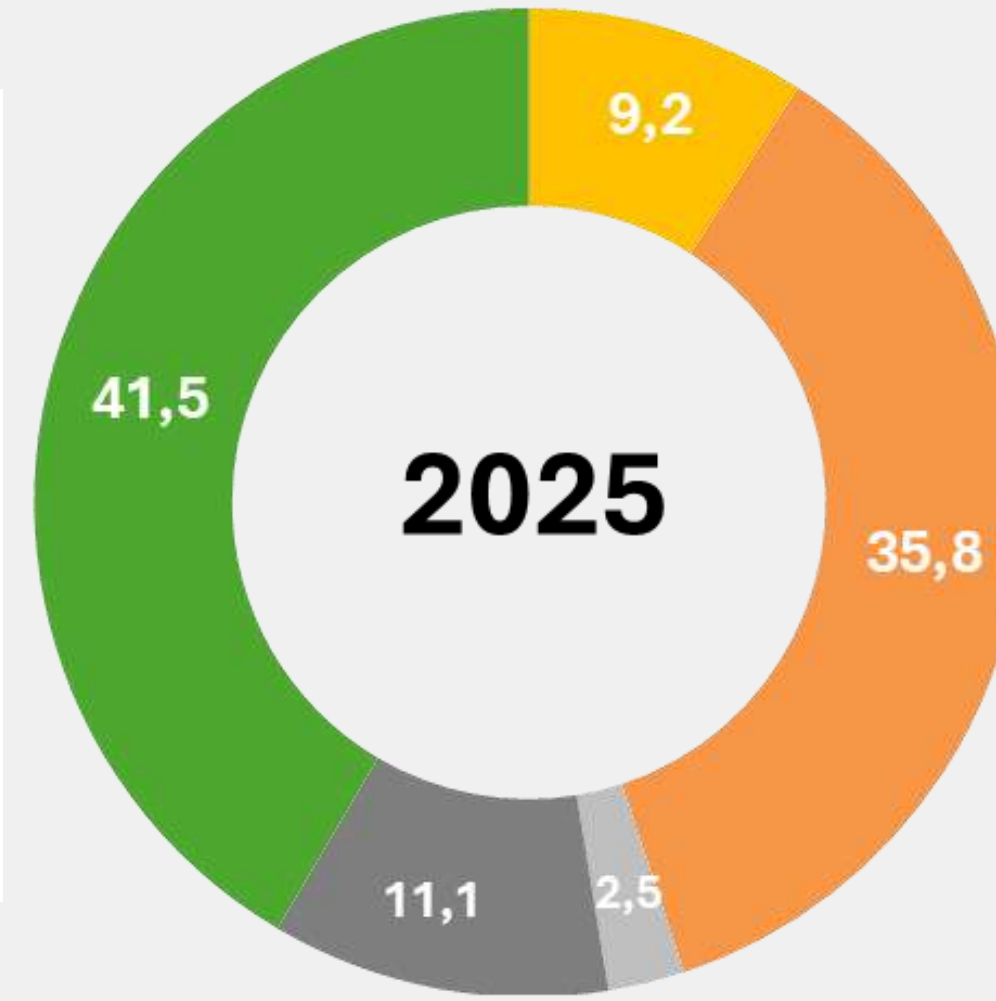
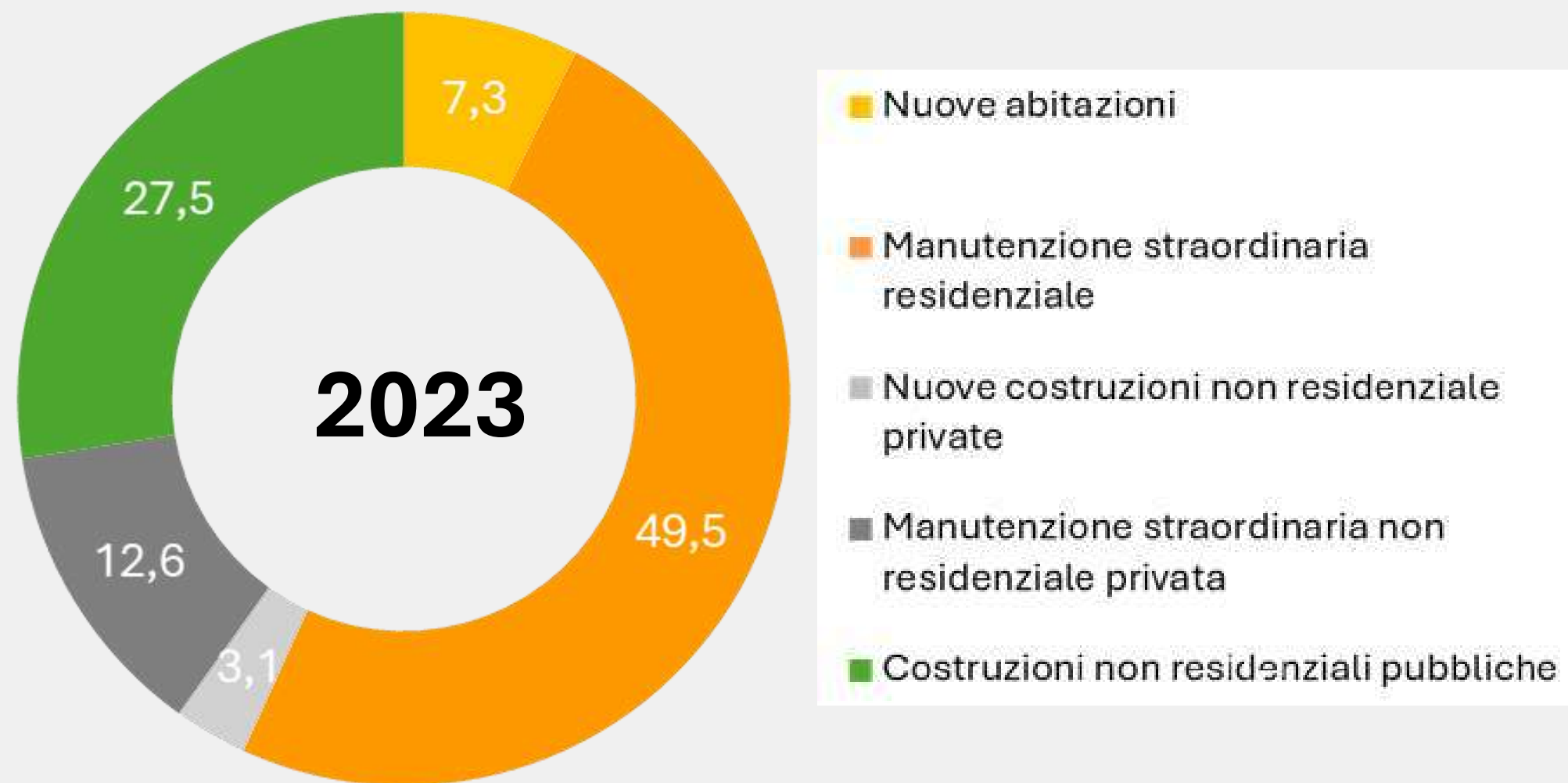
Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato

RFI: SPESA PER INVESTIMENTI *valori in miliardi di euro*



(*) Previsioni RFI
Elaborazione Ance su dati pubblici

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI PER COMPARTO *Composizione %*



Elaborazione Ance su dati Istat

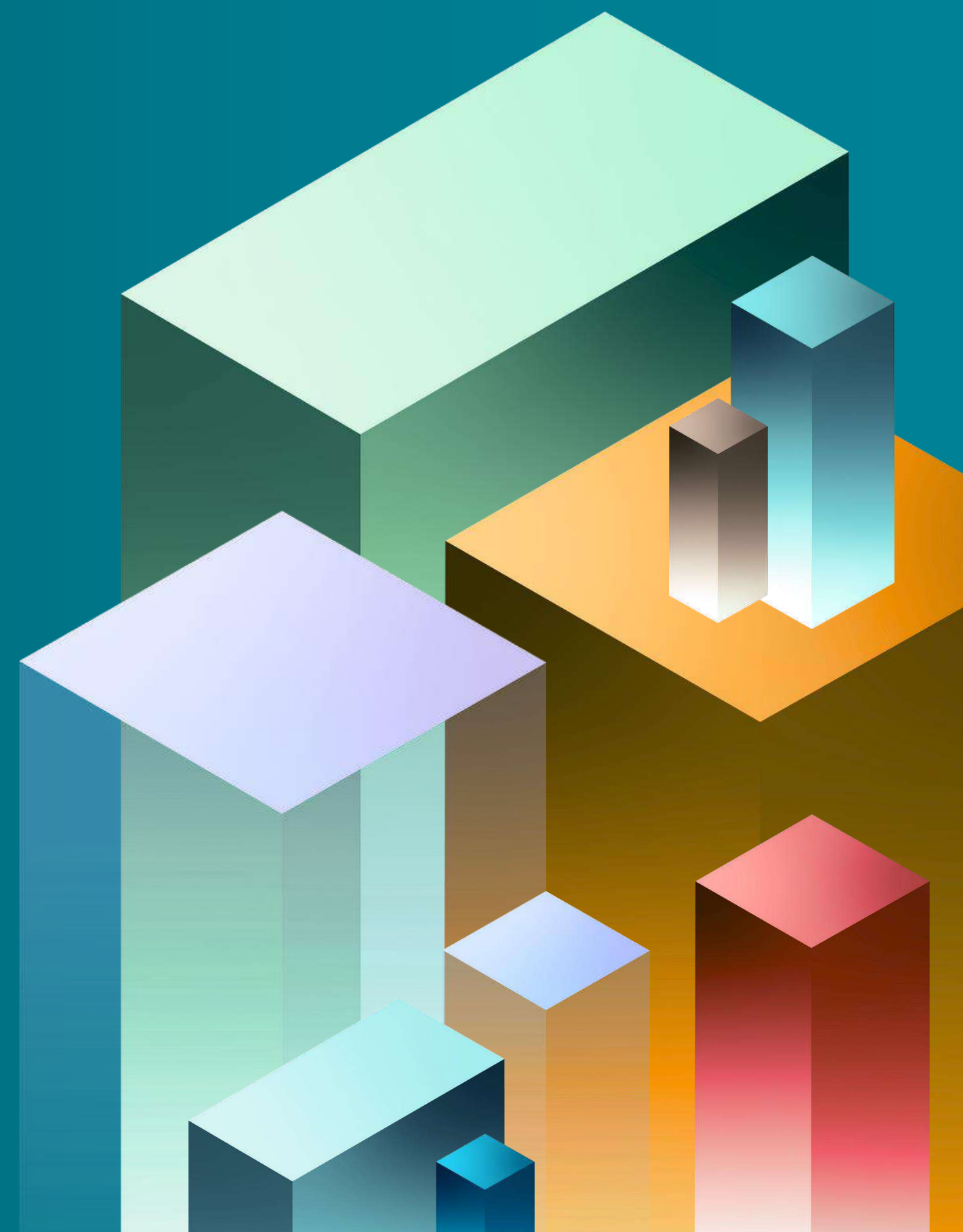


2. INVESTIMENTI CHE FANNO L'IMPRESA:

NUOVA SOLIDITÀ DELLE IMPRESE

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



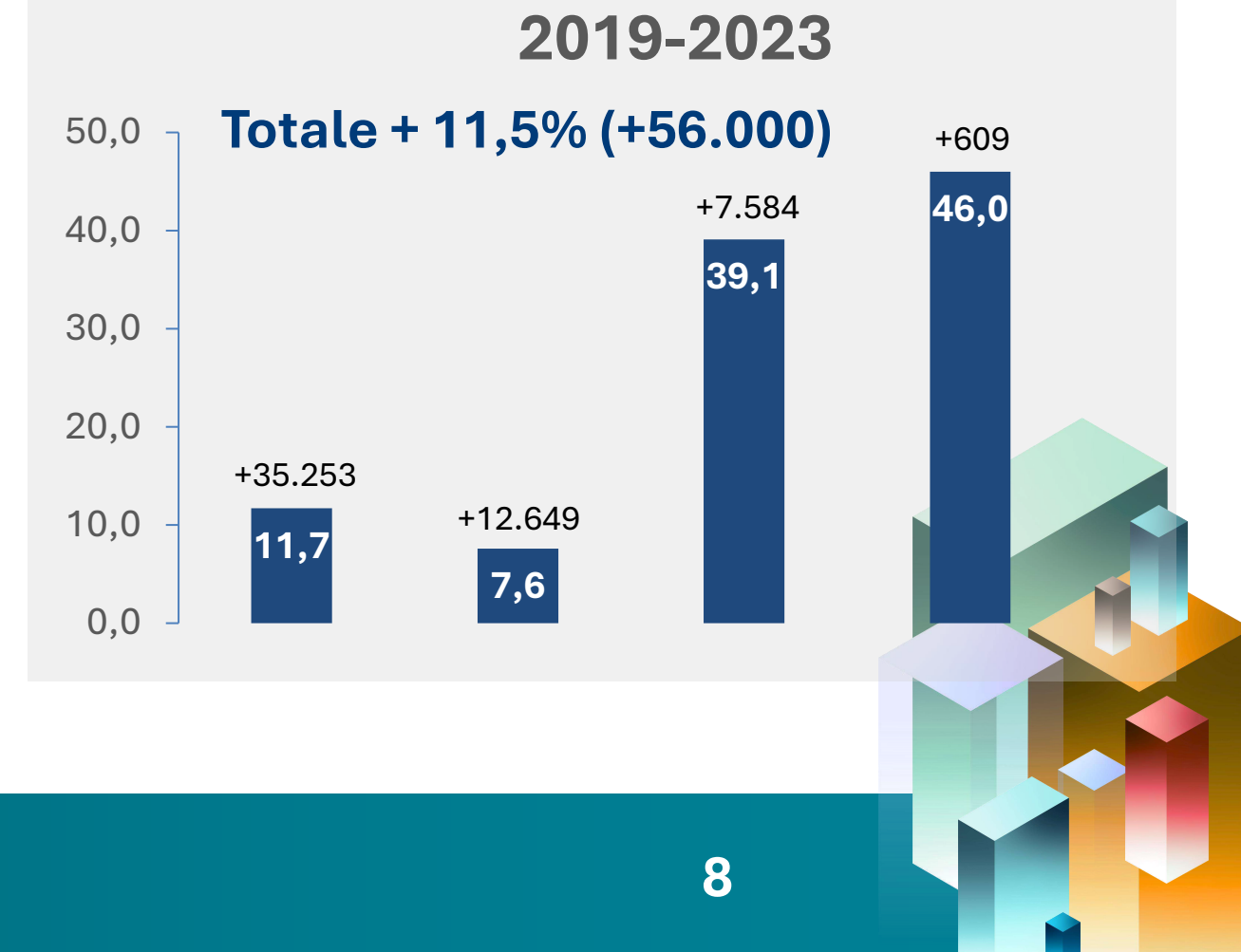
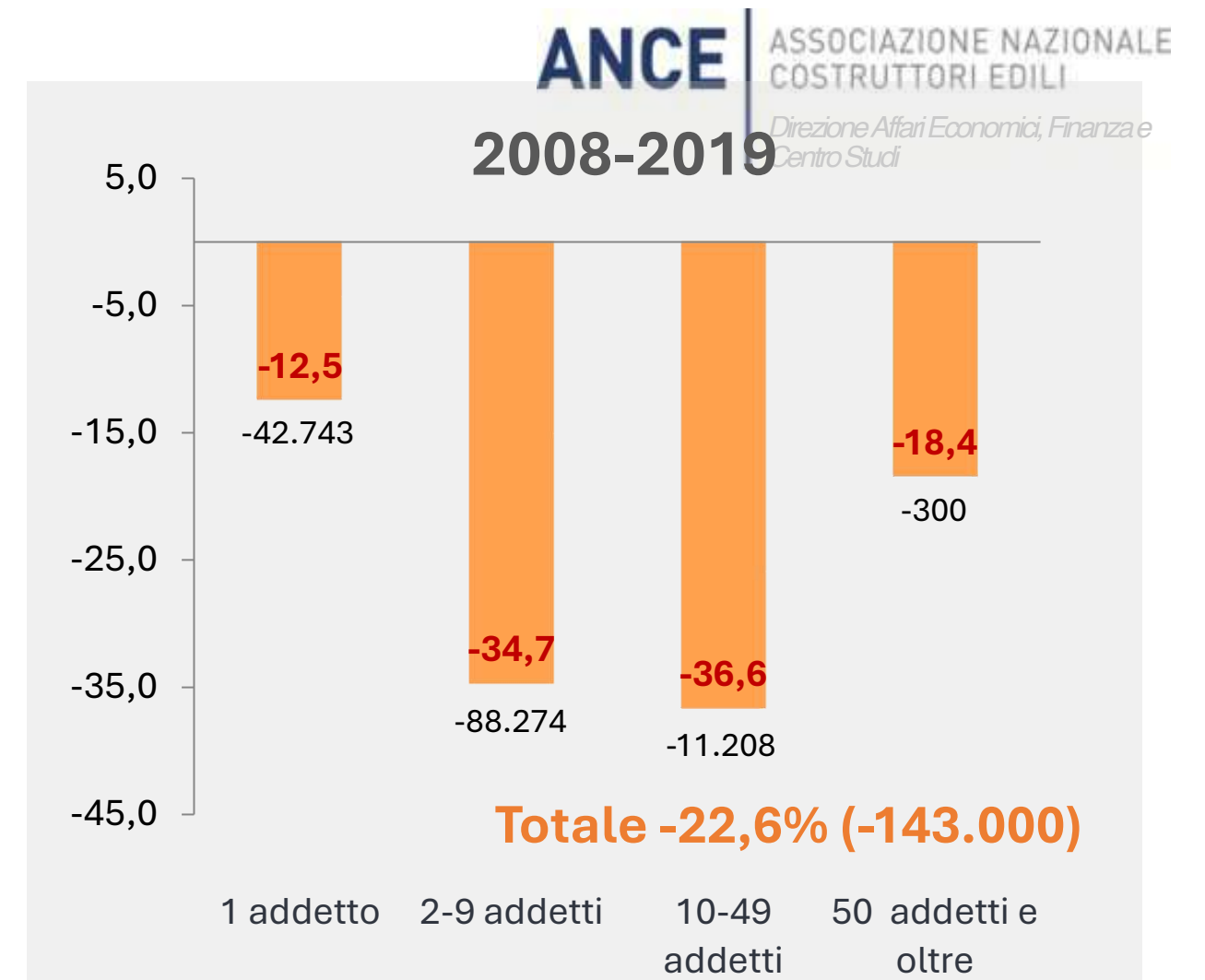
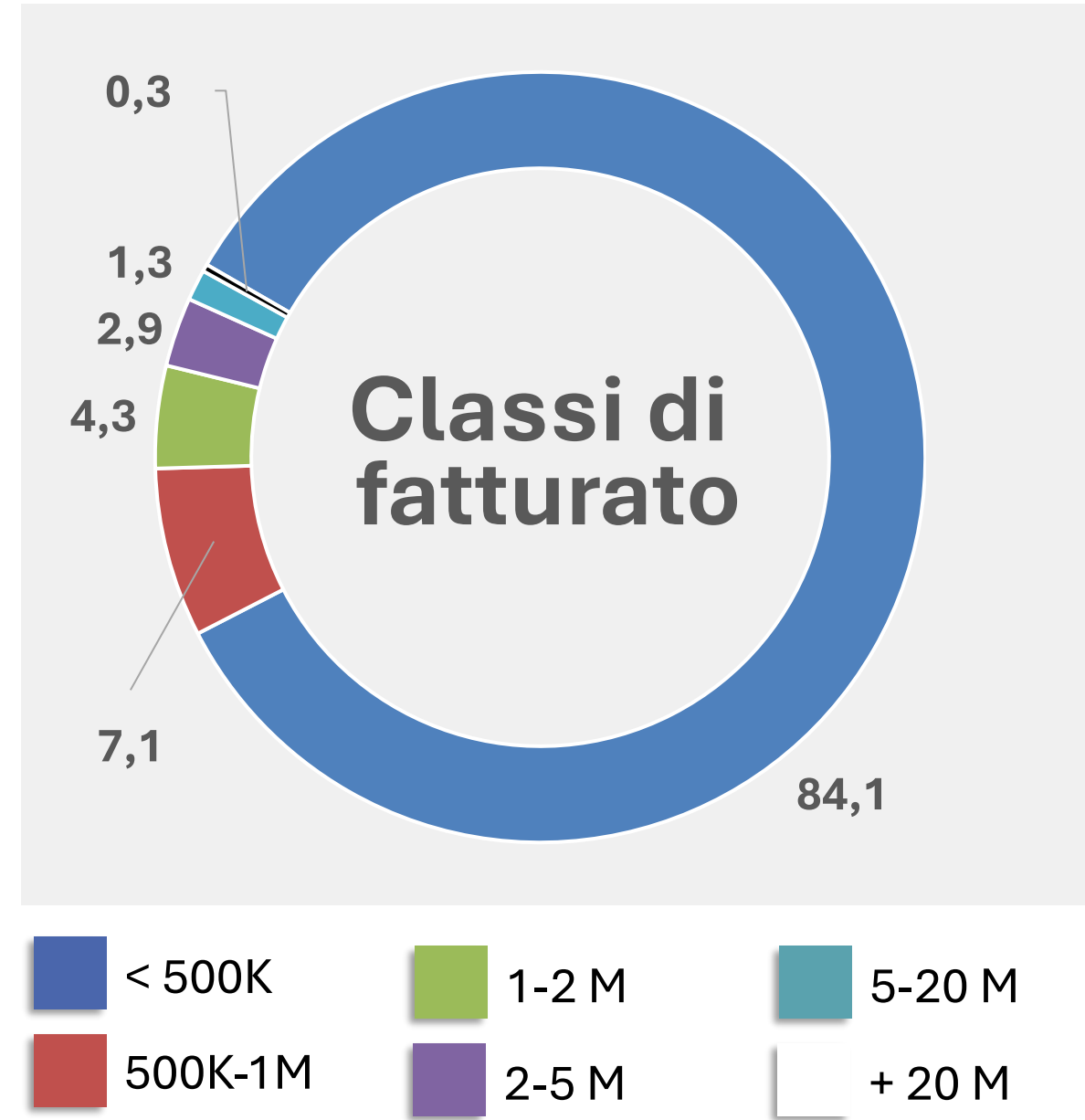
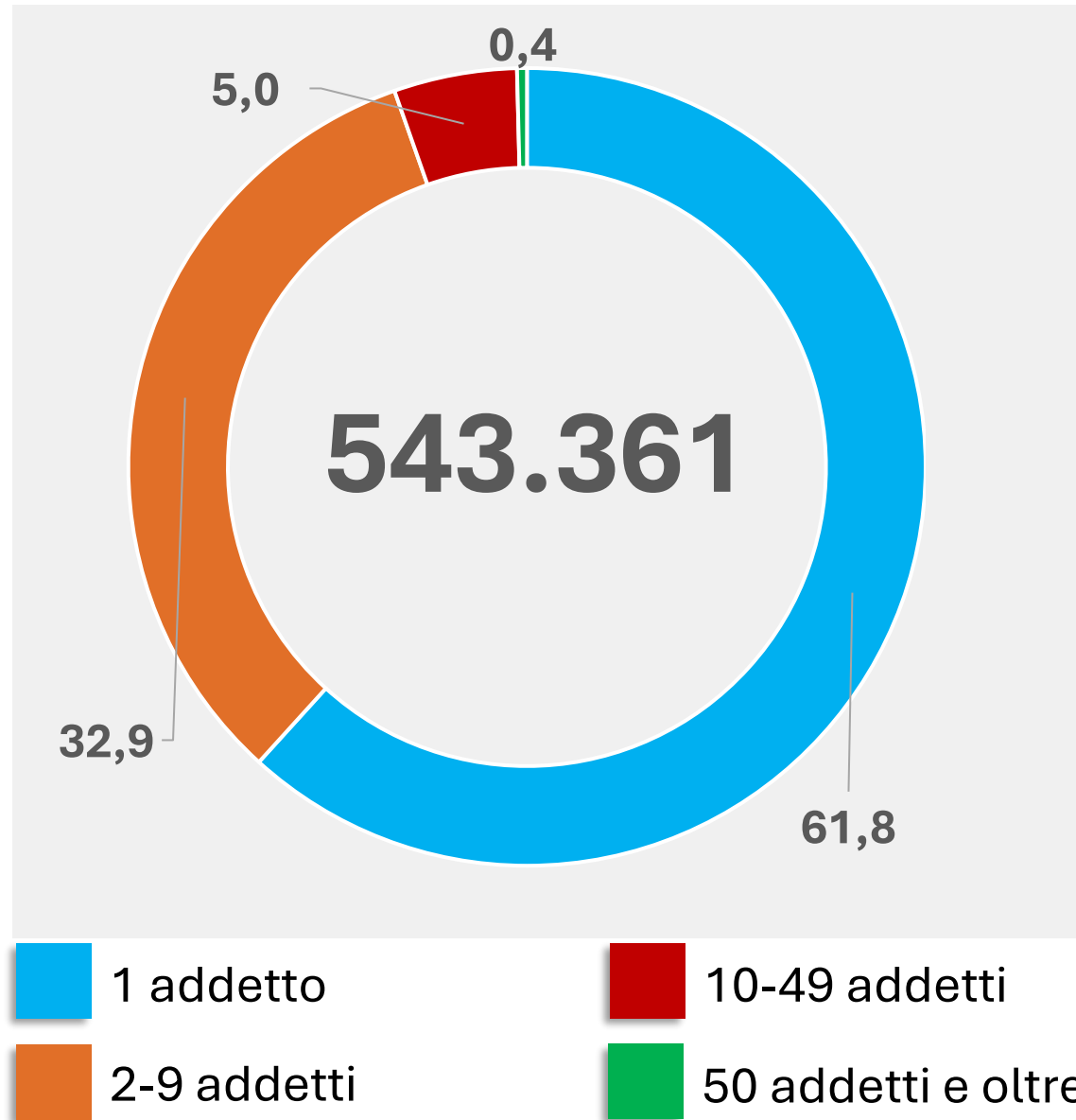
LE IMPRESE DEL SETTORE

Numero di imprese

Valori percentuali

Fatturato

Classi di addetti

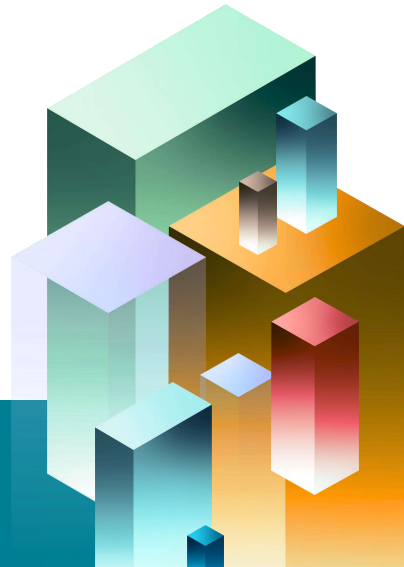
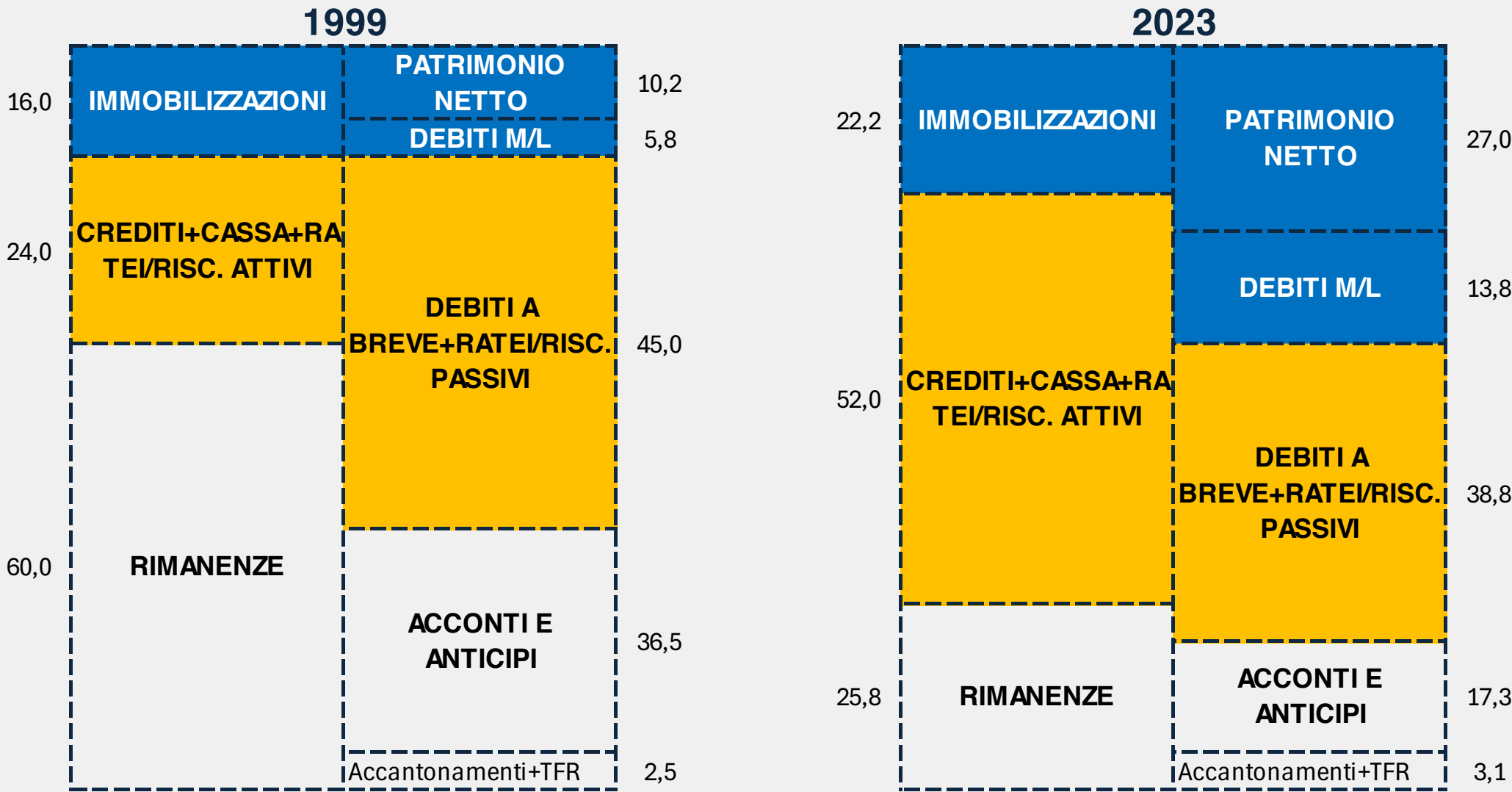


Elaborazioni Ance su dati Istat

IL CAMPIONE ANCE PER L'ANALISI DEI BILANCI

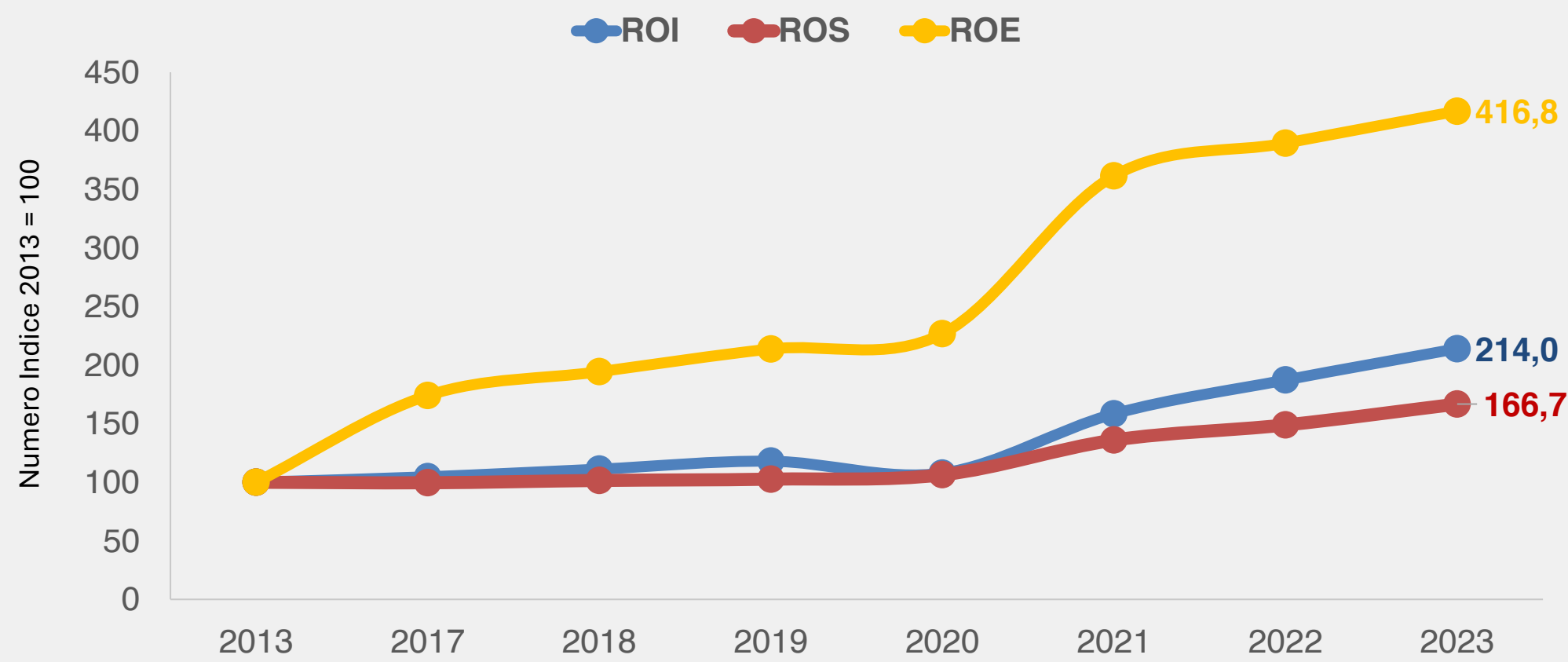


LA SOSTENIBILITÀ DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI



L'EVOLUZIONE DELLA REDDITIVITA'

L'ANDAMENTO DELLA REDDITIVITA' DELLE IMPRESE EDILI								
	2013	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ROI	3,2	3,3	3,5	3,7	3,4	5,0	5,9	6,8
ROS	4,5	4,5	4,6	4,7	4,8	6,2	6,8	7,6
ROE	3,7	6,4	7,2	7,9	8,4	13,4	14,4	15,4

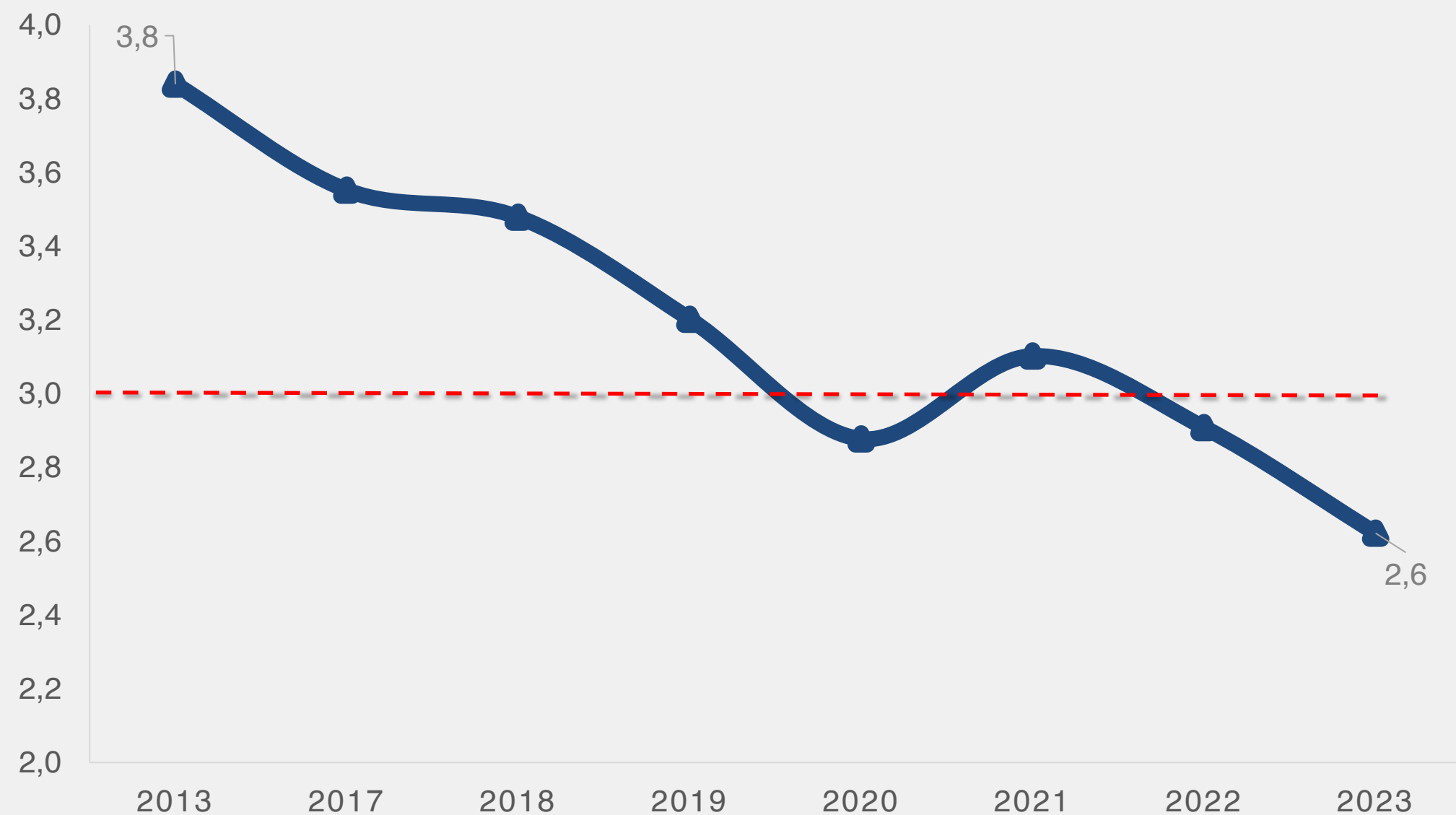


Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company

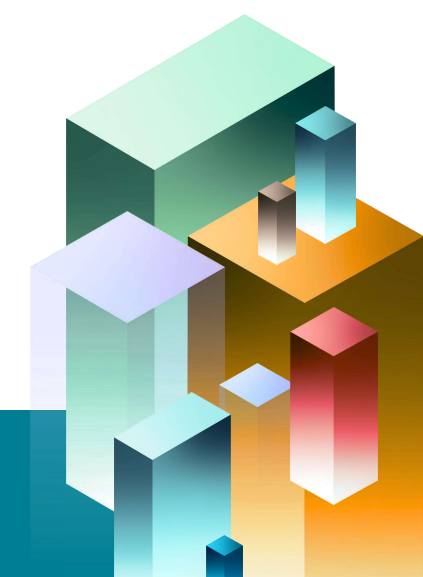


L'EVOLUZIONE DELL'INDEBITAMENTO

RAPPORTO INDEBITAMENTO/PATRIMONIO NETTO



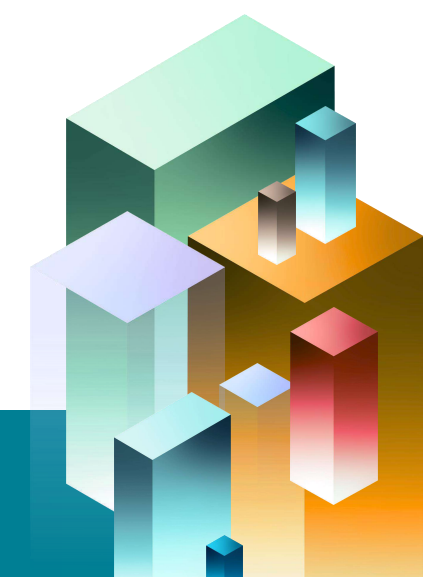
Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company



RATING IMPRESE ASSOCIATE ANCE - ANNO 2023



Elaborazione Ance su dati Modefinance



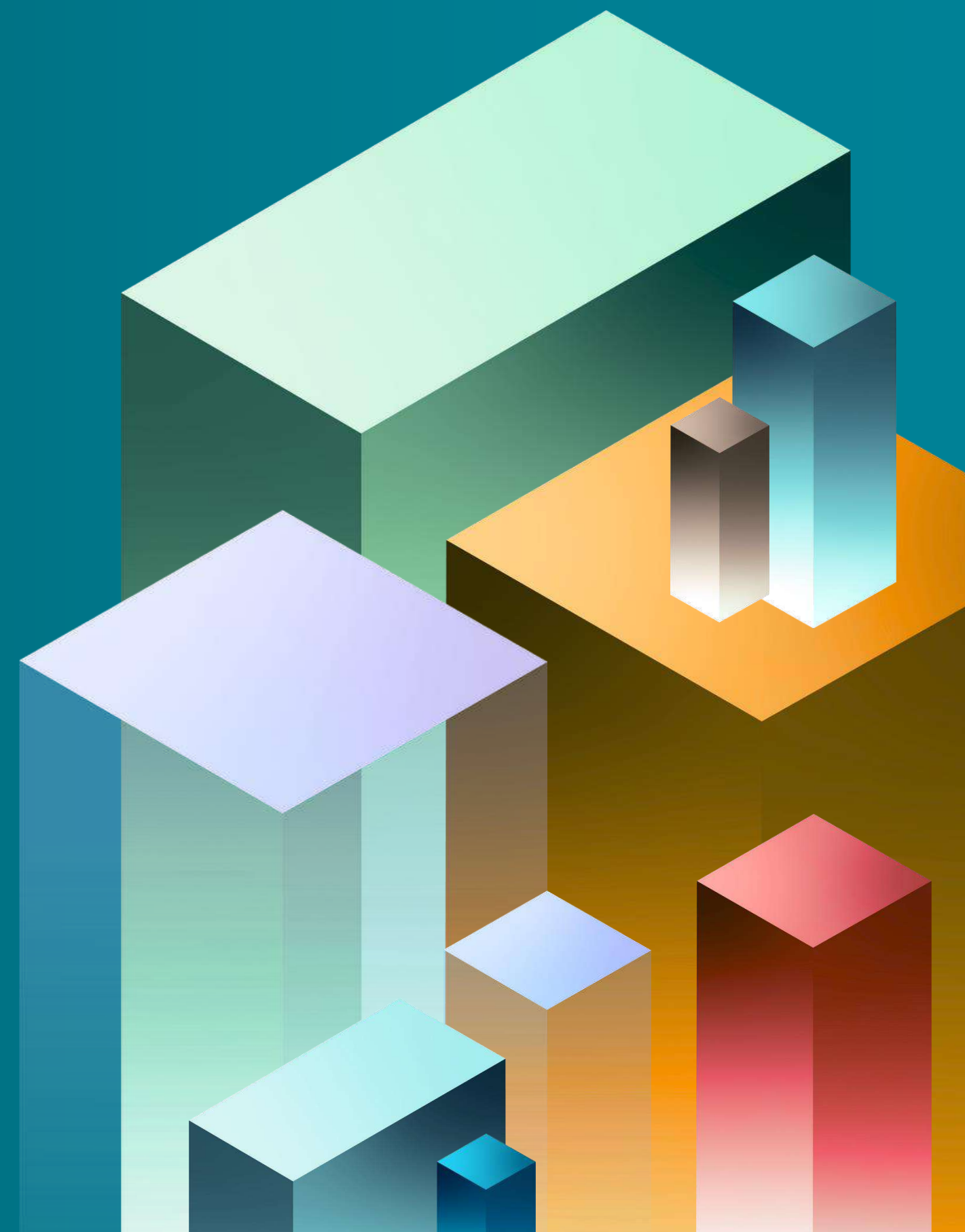
3.

UN PNRR DOPO IL PNRR:

METODO E RESPONSABILITA'

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



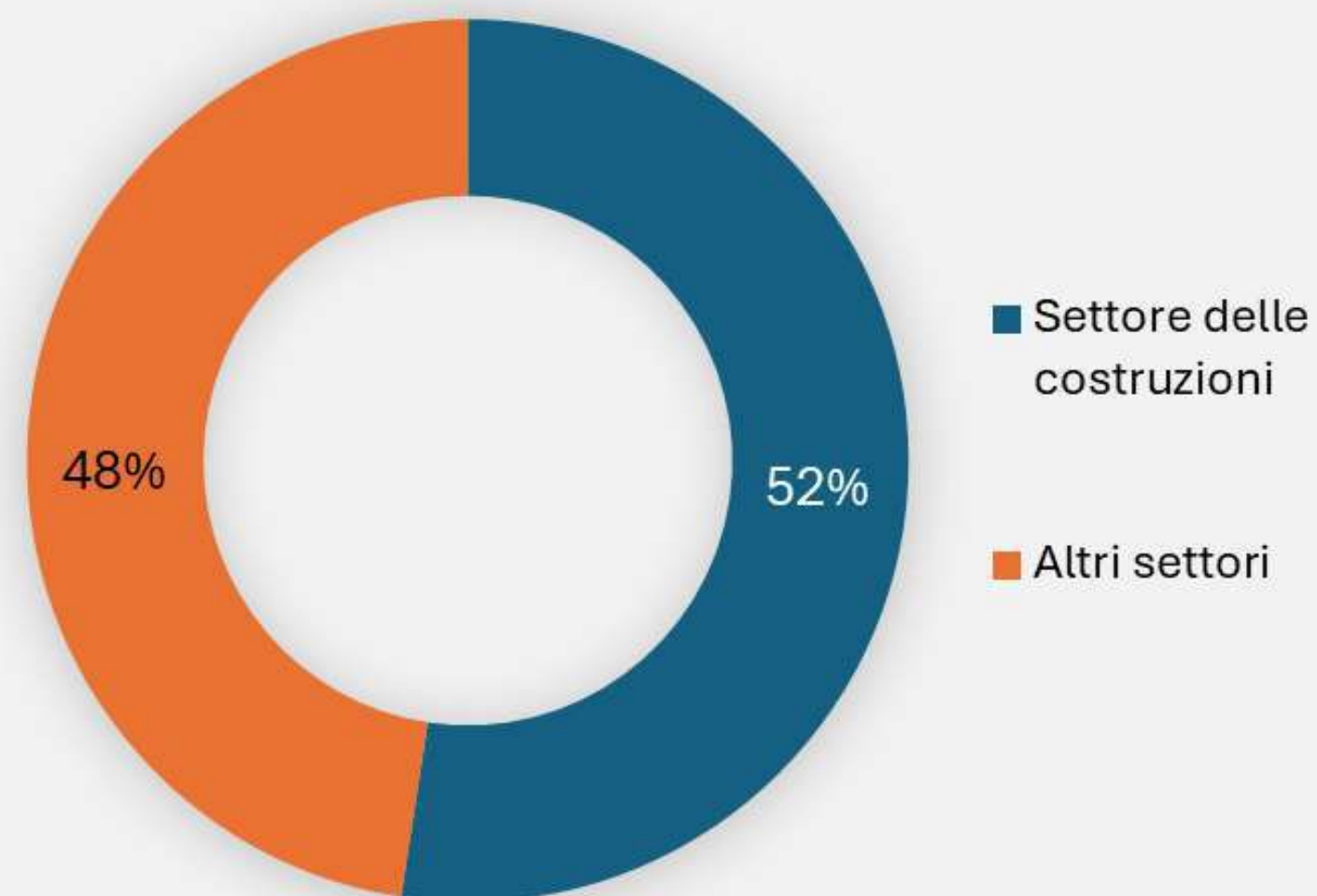
101,3 miliardi
spesi al 30 novembre 2025

52% delle risorse UE

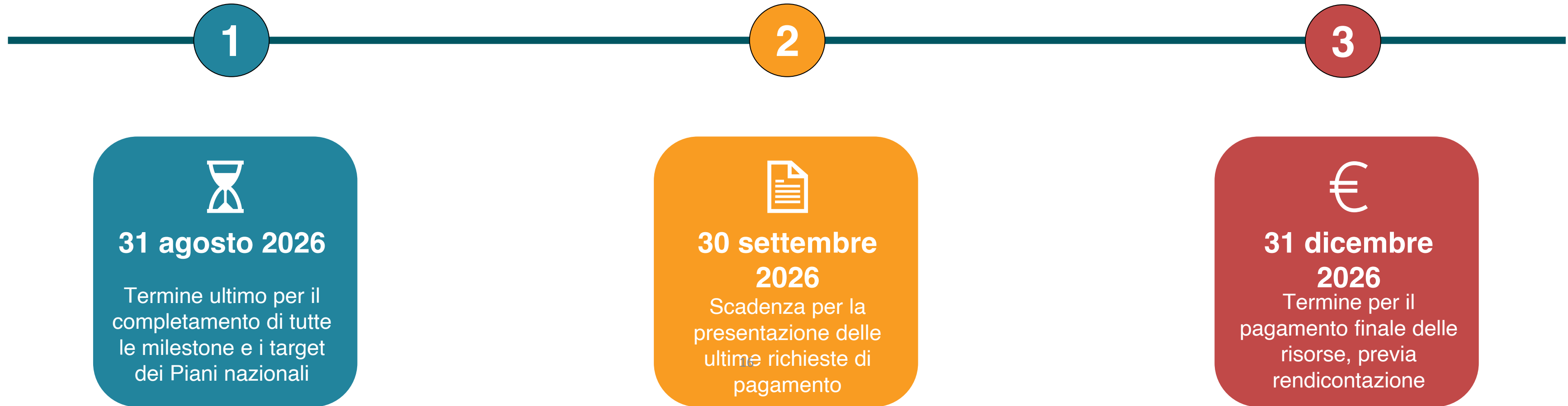
153 miliardi
le 8 rate già incassate

12,8 miliardi
la 9^a rata richiesta

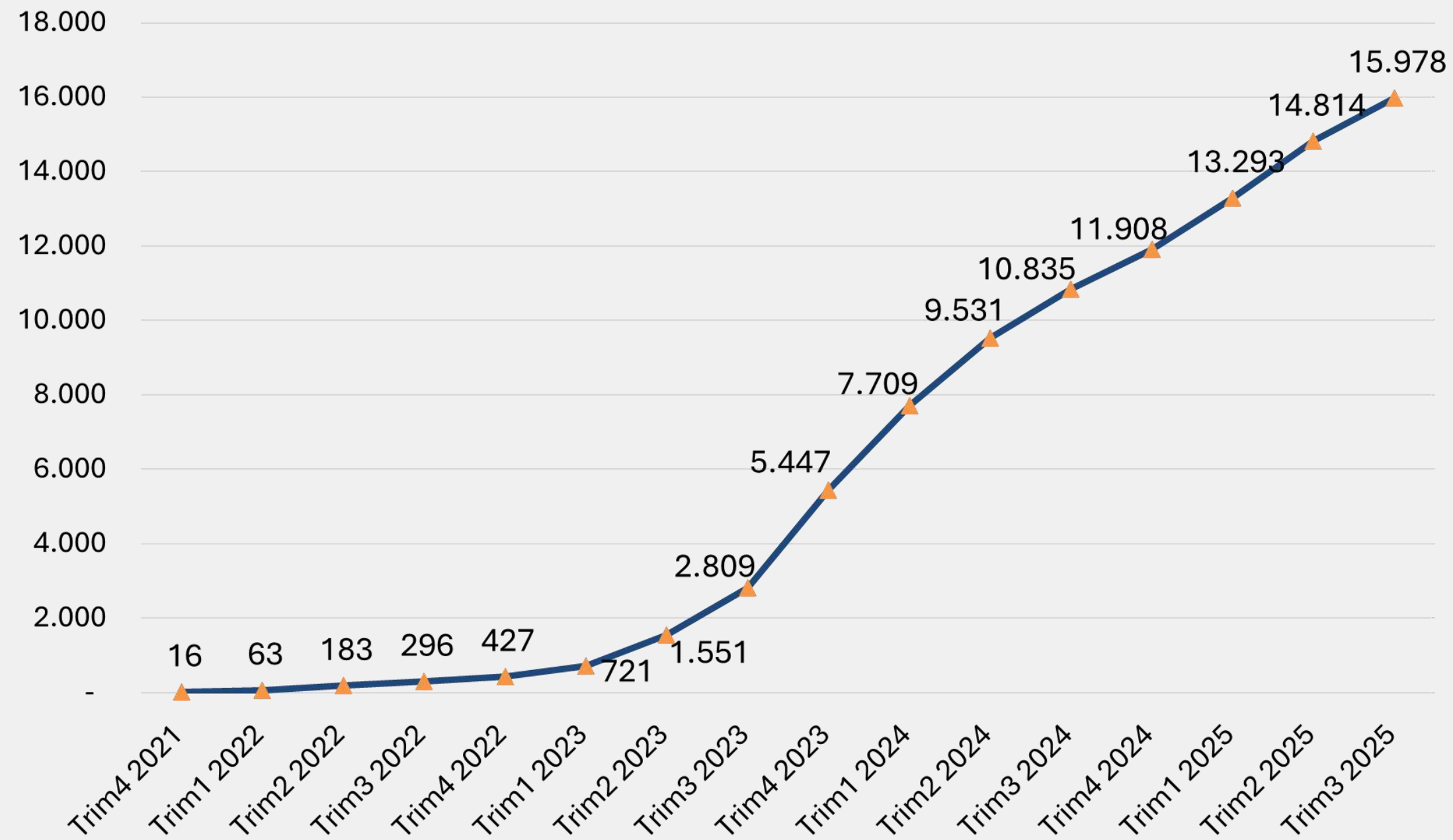
PNRR: SPESA TOTALE AL 31 AGOSTO 2025
Incidenza %



Elaborazione Ance su dati «Italia domani»



PNRR: NUMERO CUMULATO DEI CANTIERI AVVIATI

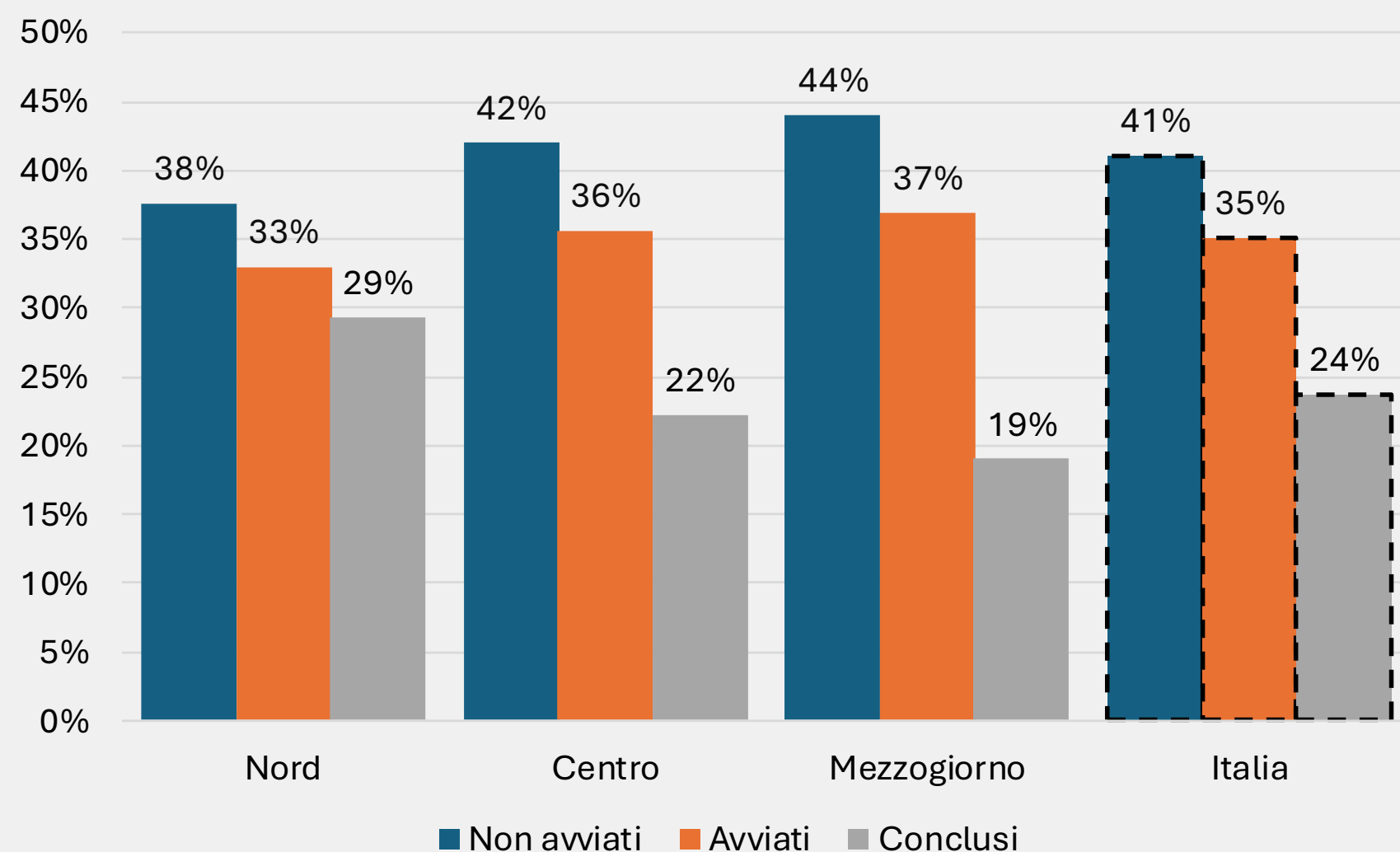


Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

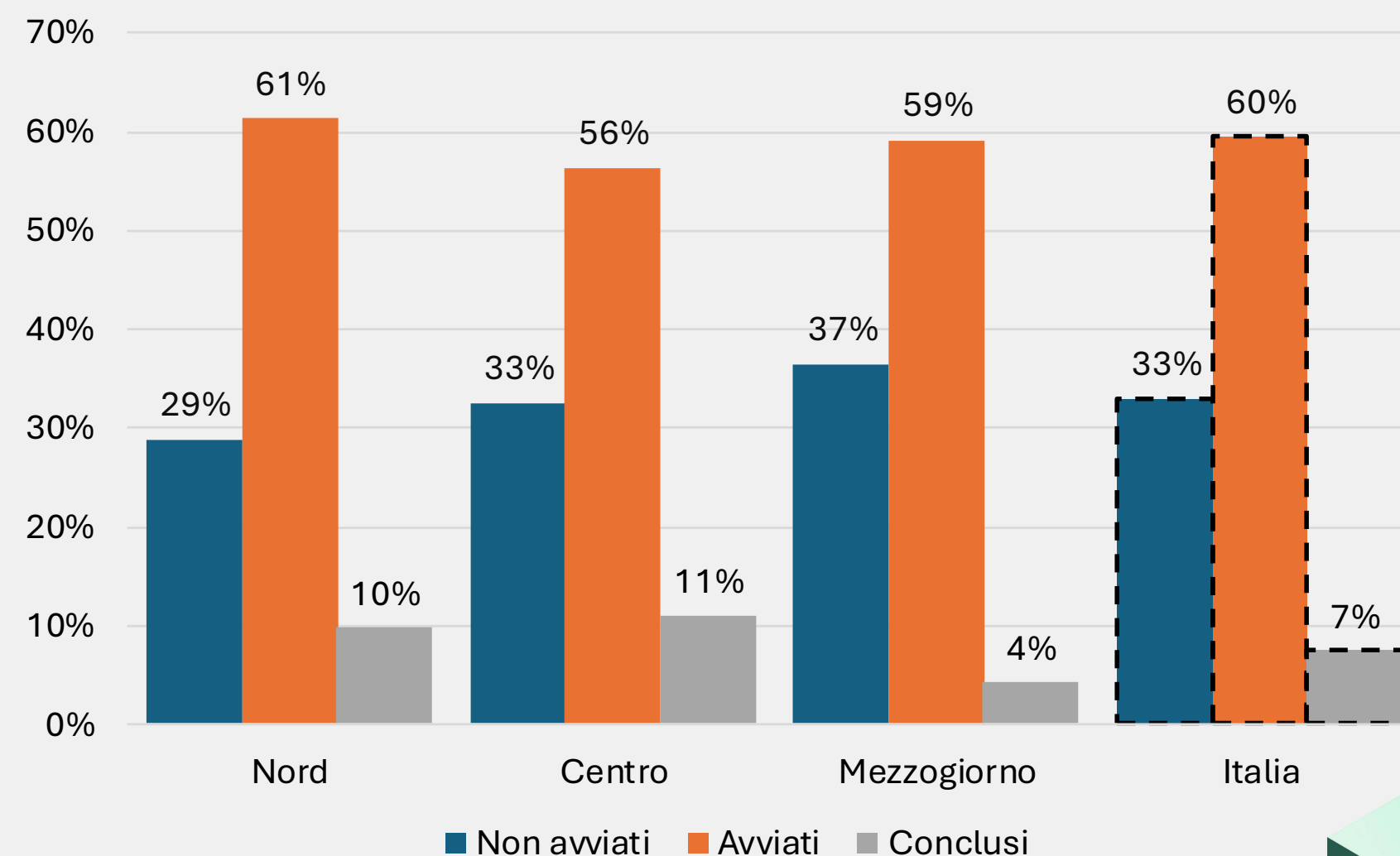


PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI IN ITALIA PER AREA GEOGRAFICA

numero



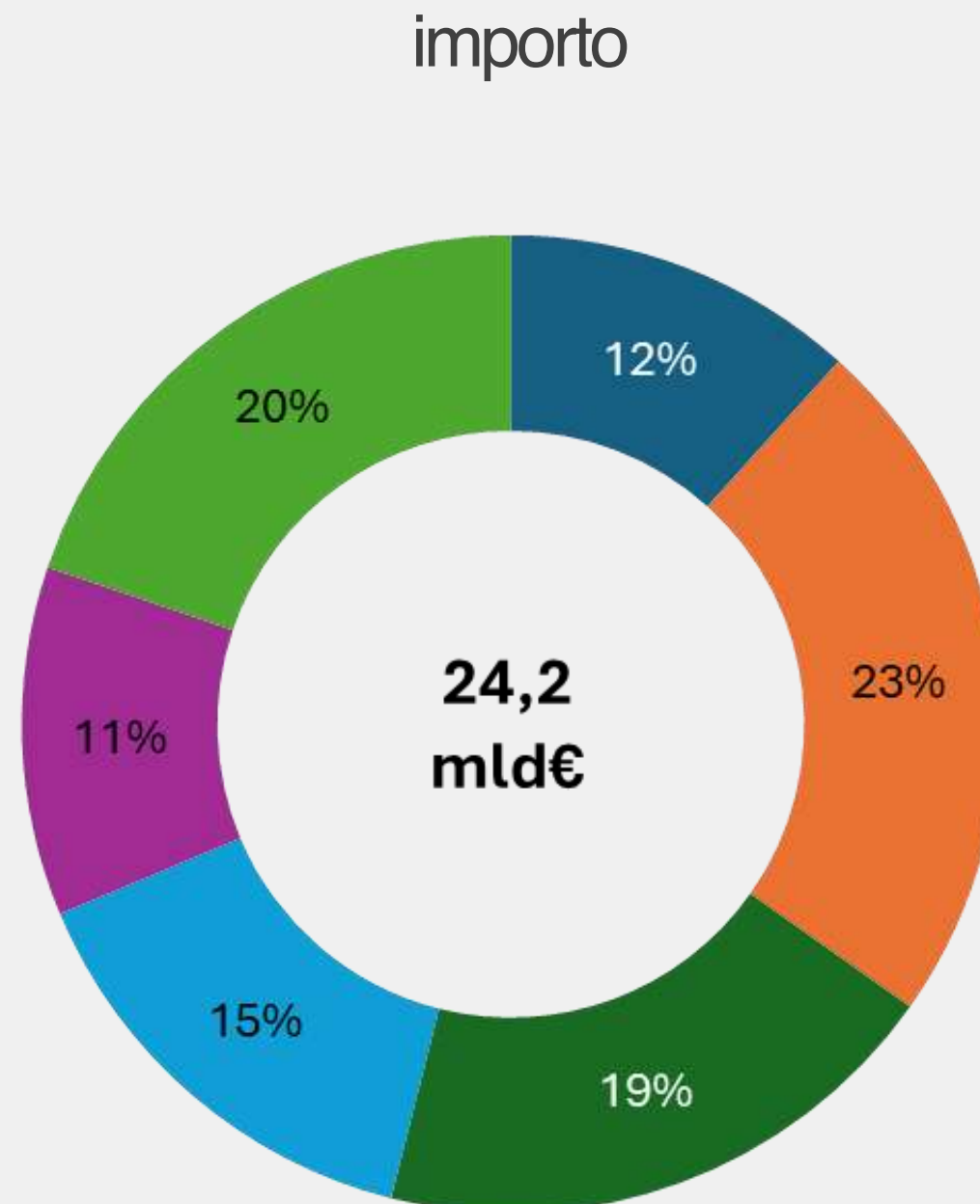
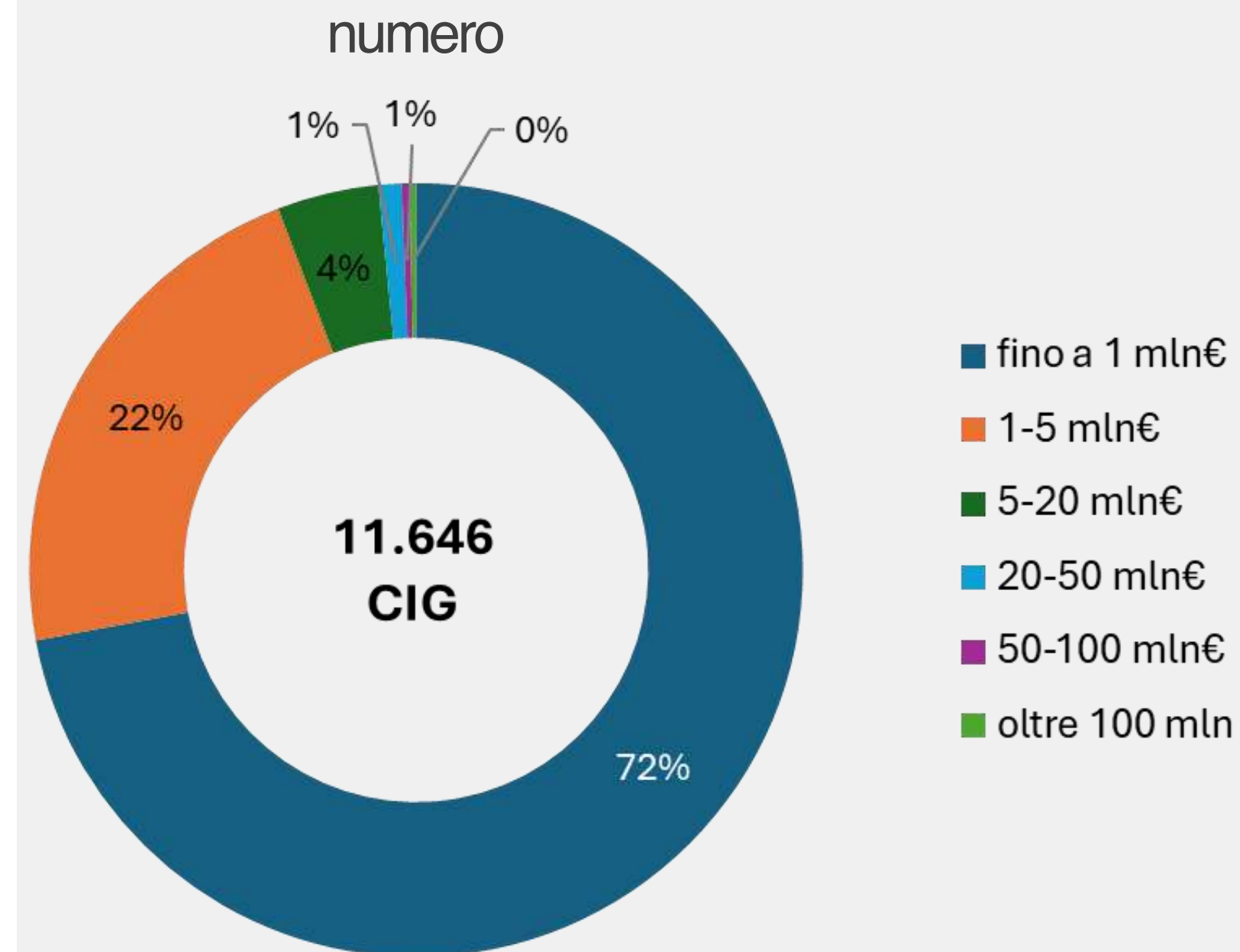
importo



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.

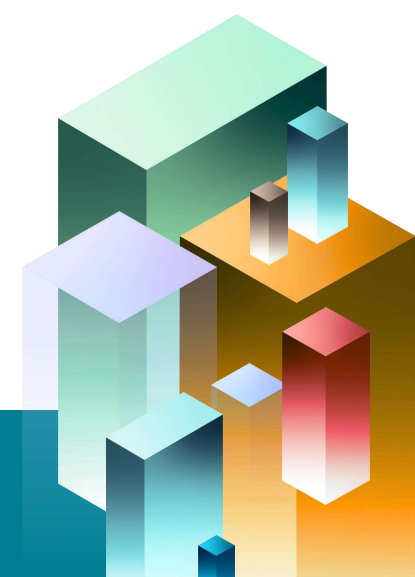
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

CANTIERI PNRR NON AVVIATI: DISTRIBUZIONE PER CLASSE D'IMPORTO



Le gare non ancora avviate riguardano in larga parte interventi di piccola dimensione, potenzialmente realizzabili nei tempi del PNRR. Inoltre, una parte di tali opere rientra in misure modificate con la revisione del Piano e potrebbe non far più parte del perimetro PNRR.

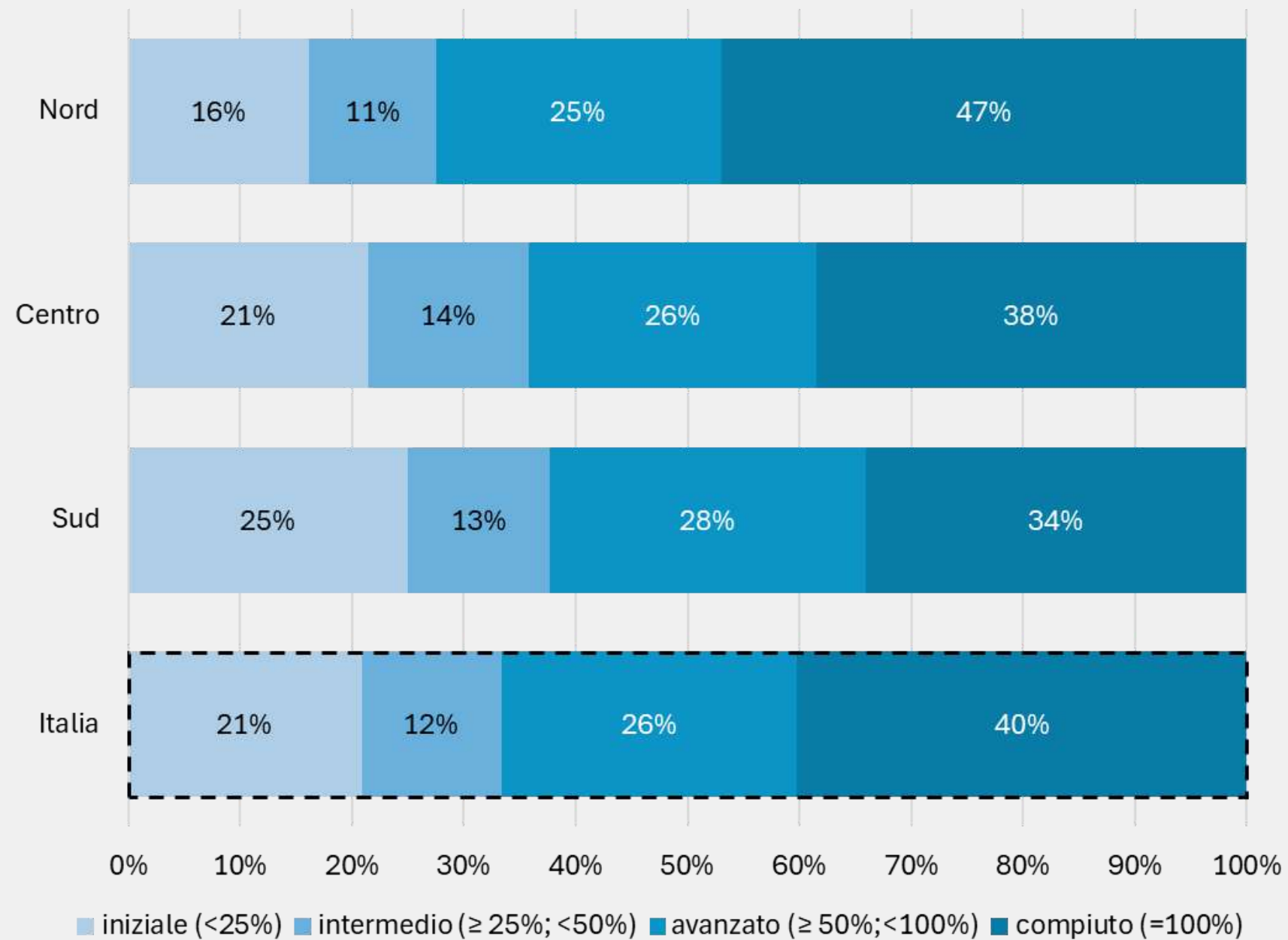
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025



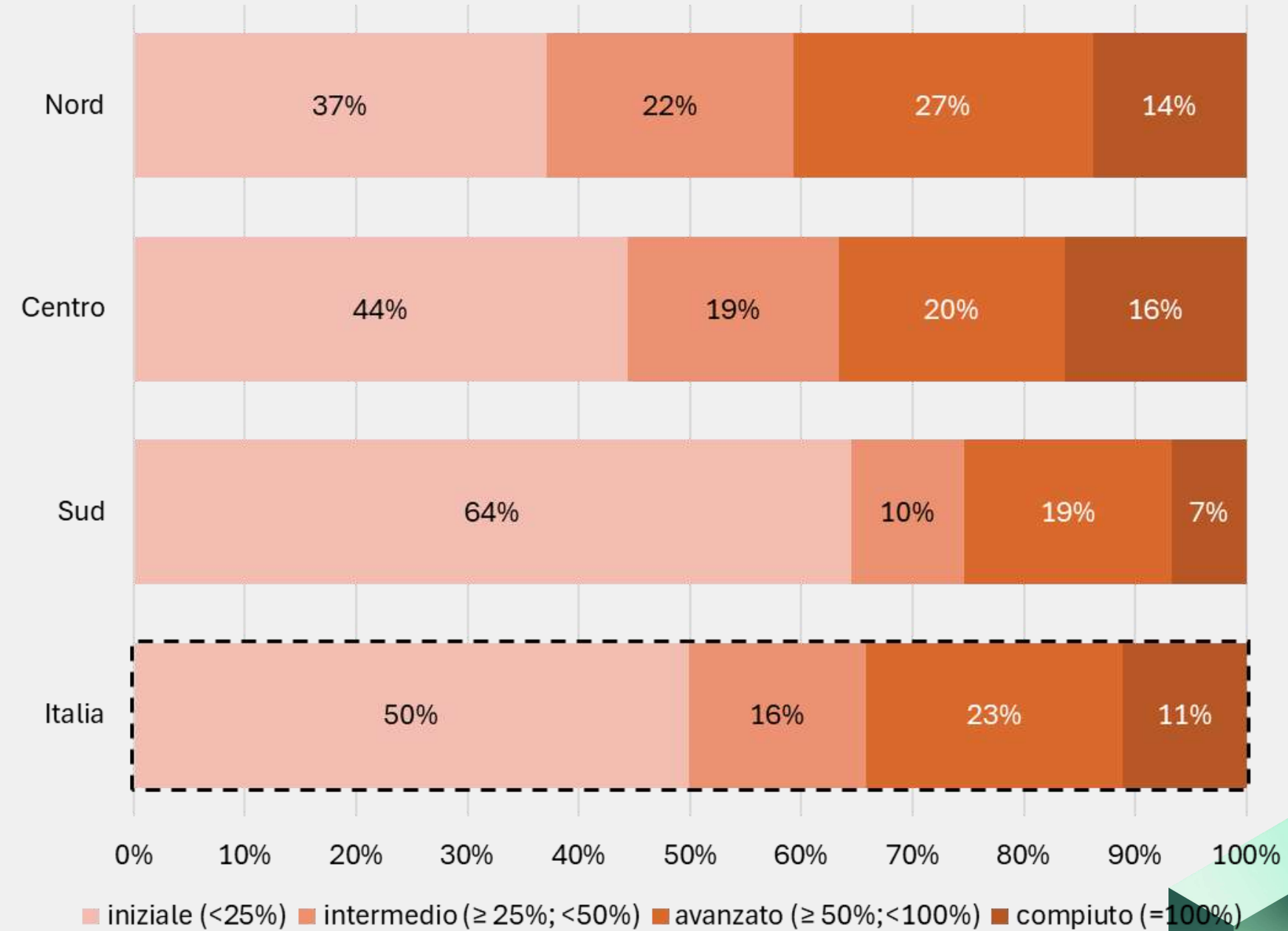
PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MACROAREA

Incidenza %

numero



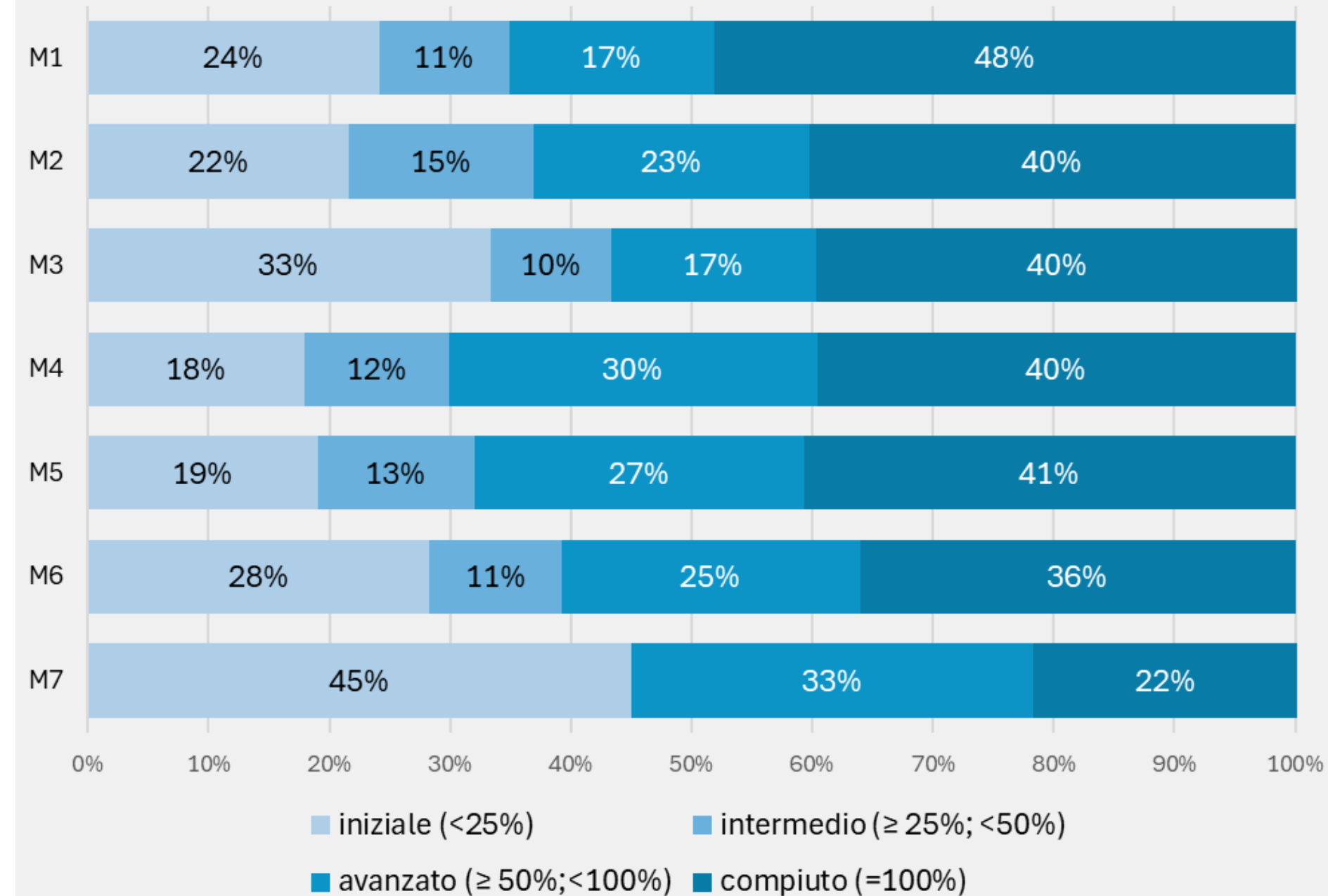
importo



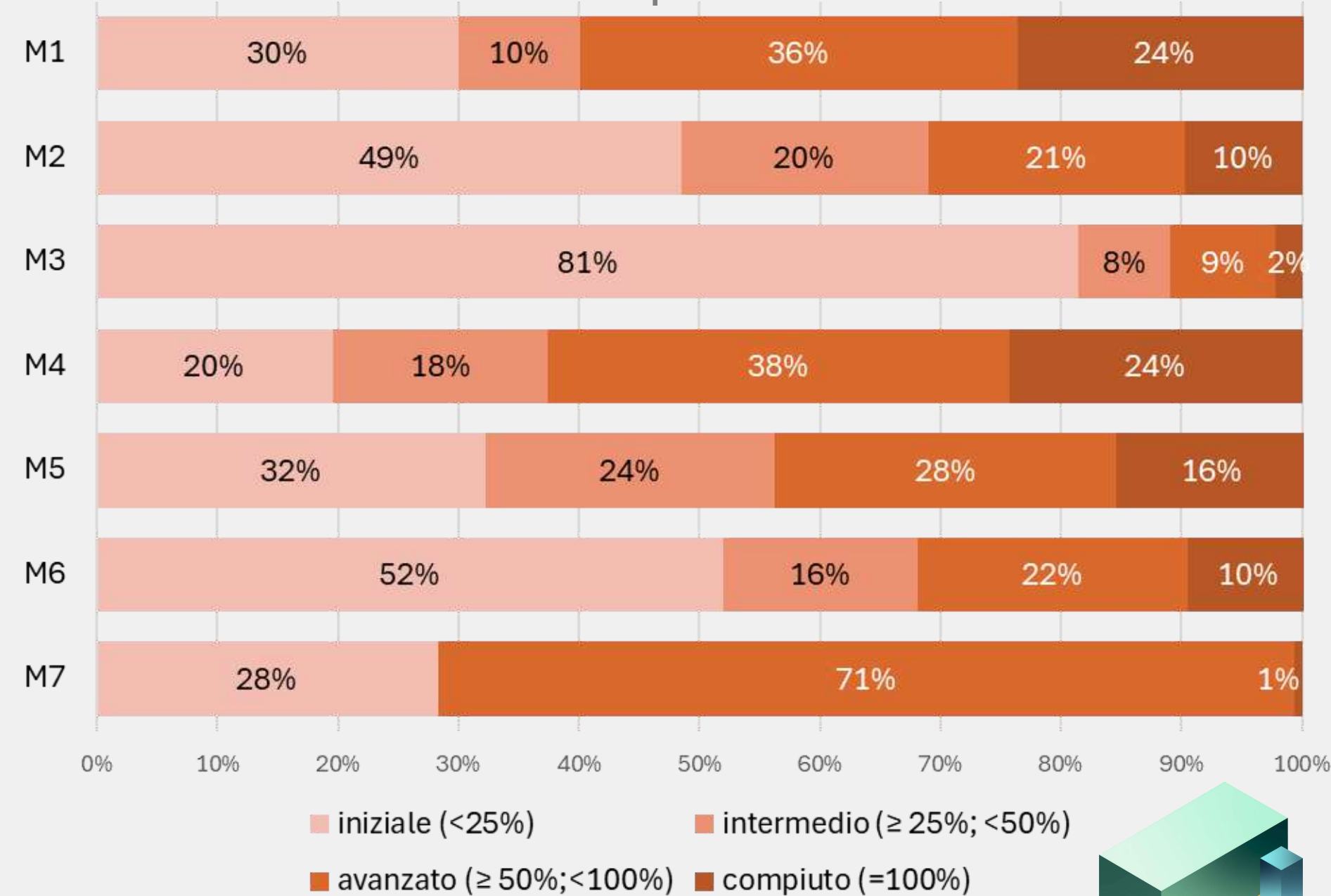
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

PNRR: STATO DI AVANZAMENTO DEI CANTIERI PER MISSIONE

*Incidenza %
numero*

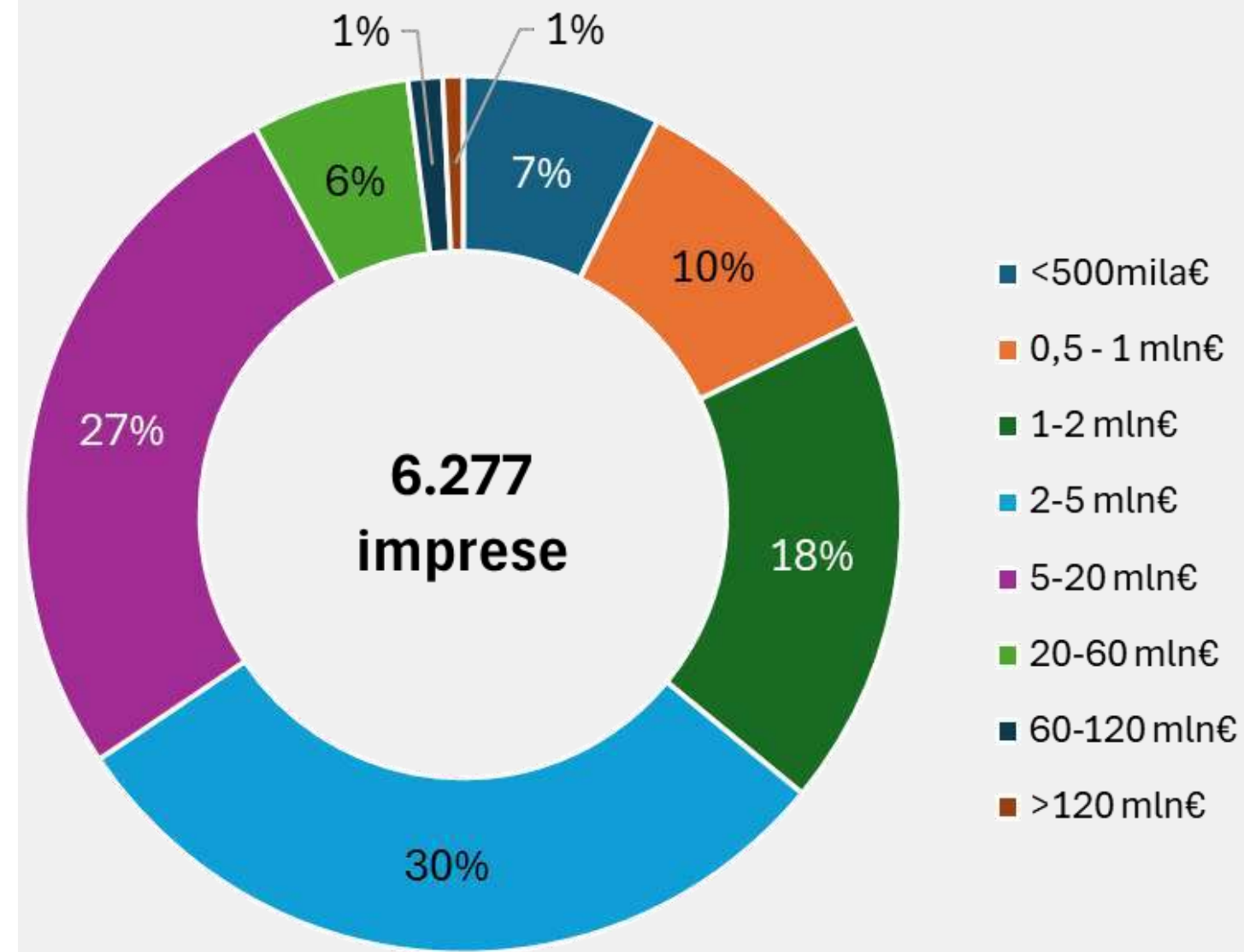


importo

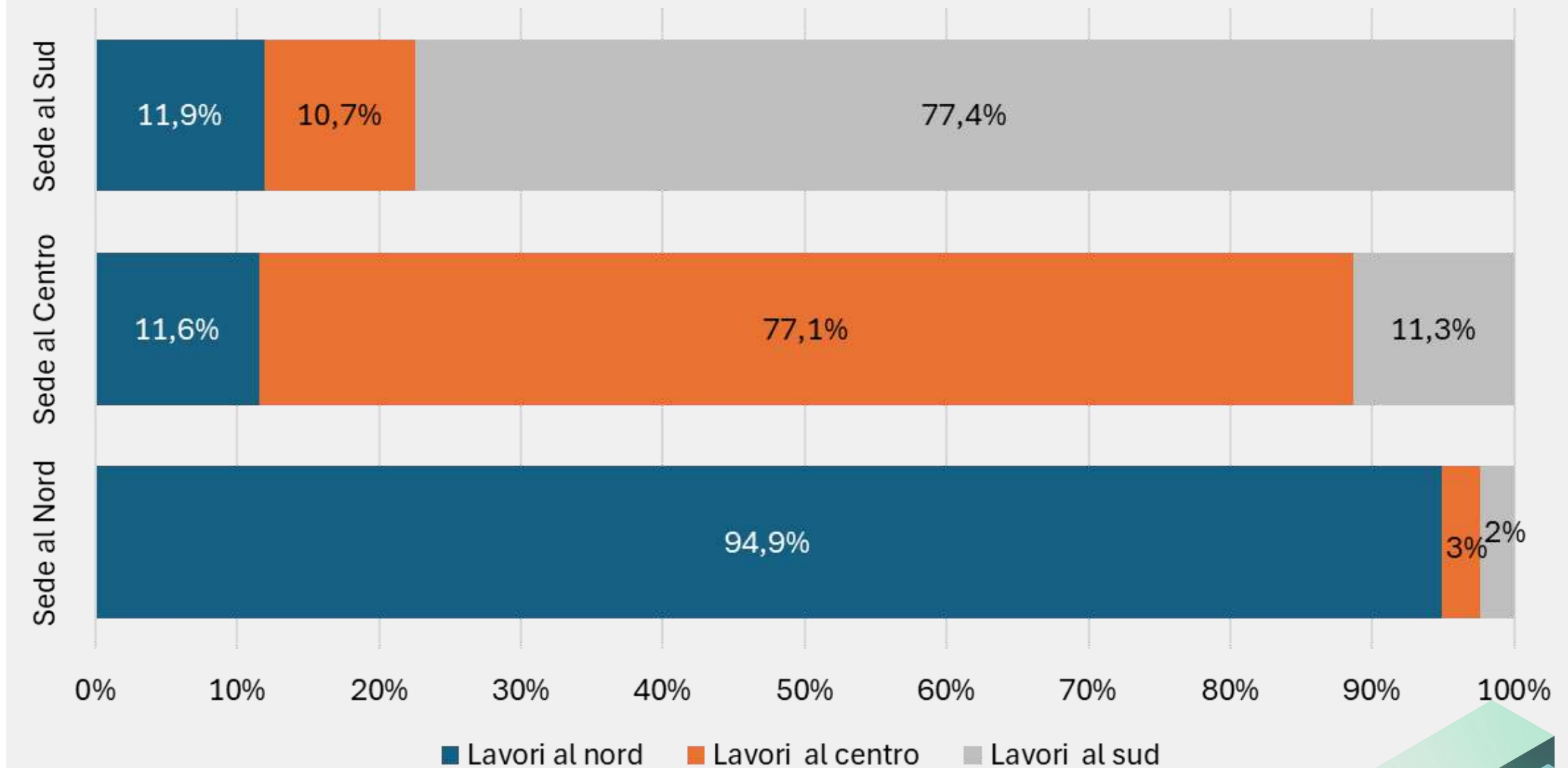


Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento dicembre 2025

IMPRESE CON ALMENO UN LAVORO PNRR Distribuzione per valore della produzione* composizione%



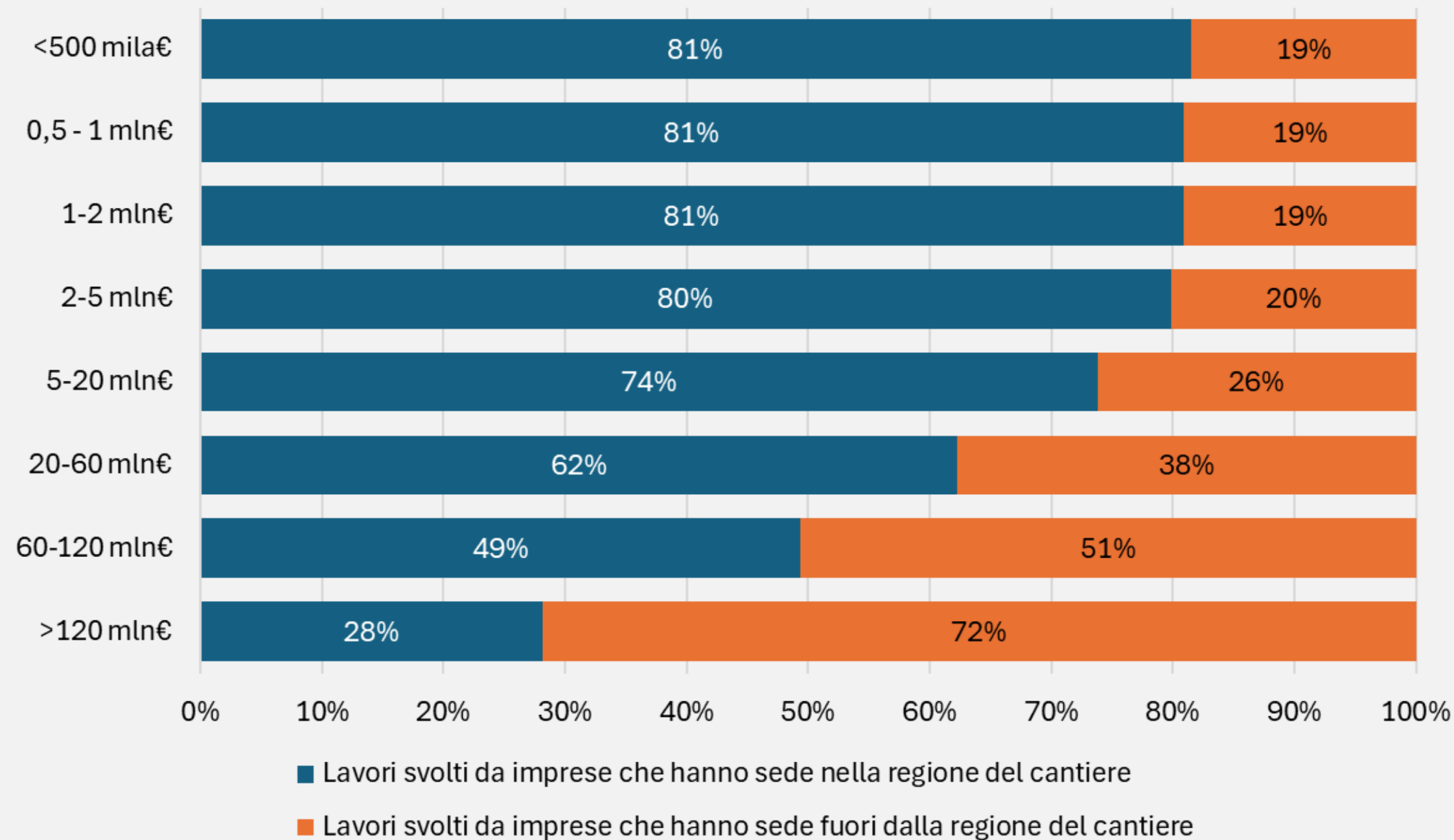
DOVE LAVORANO LE IMPRESE IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR: SINTESI PER MACROAREA DELLA SEDE *incidenza %*



(*) ultimo valore disponibile

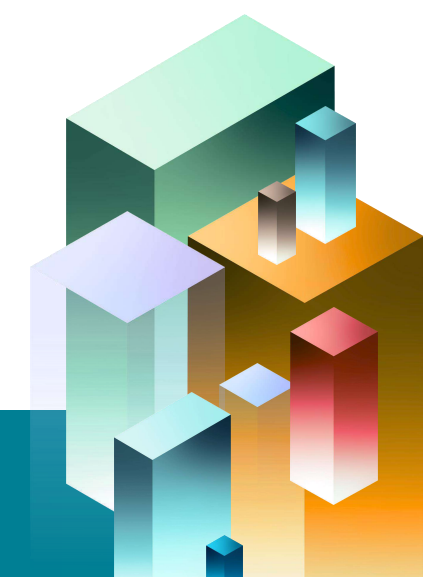
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

MOBILITA' DELLE IMPRESE IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR E VALORE DI PRODUZIONE - *Incidenza %*



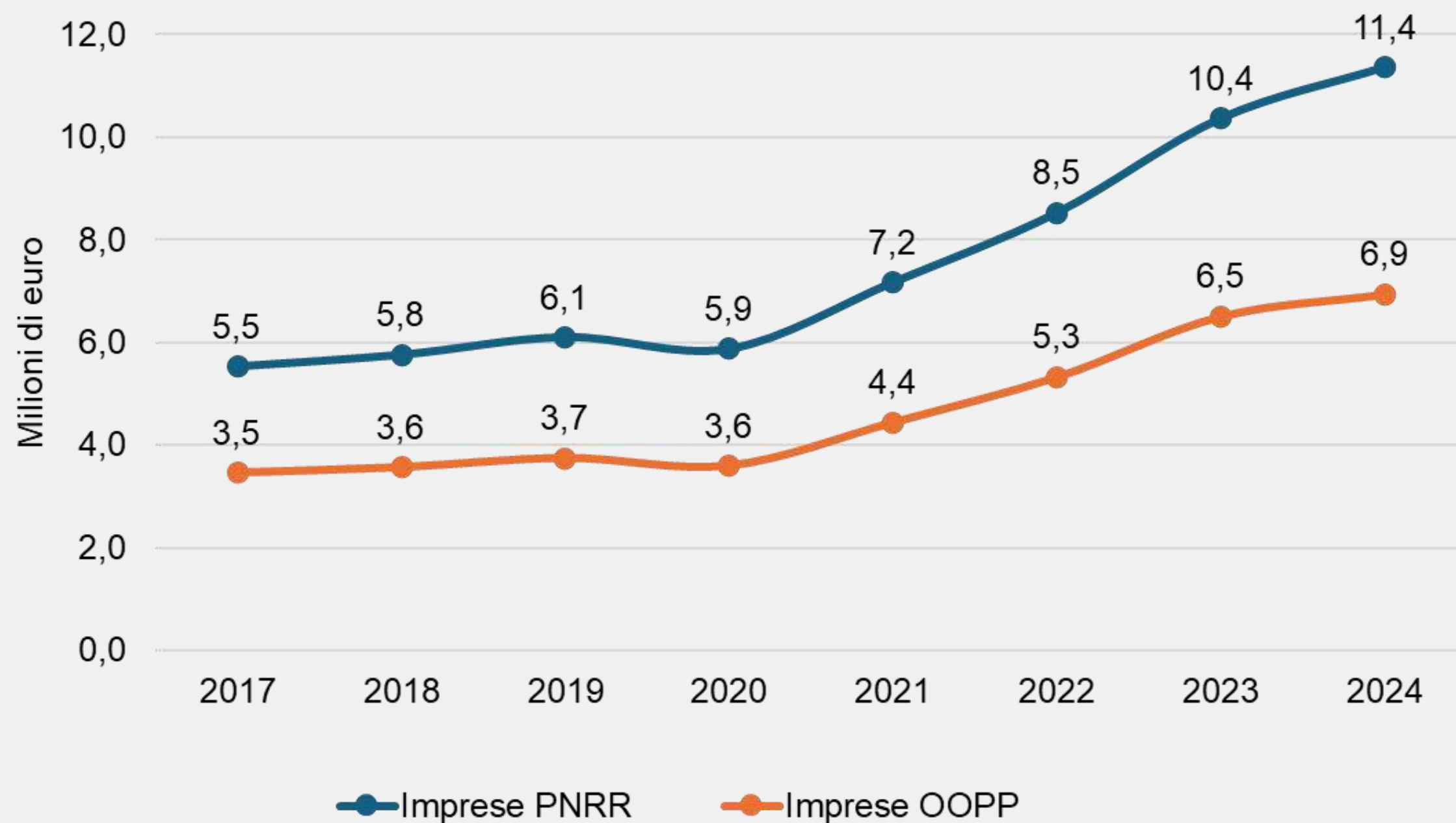
In media 2,6 lavori PNRR per impresa, che aumentano al crescere della dimensione aziendale e una maggiore capacità delle imprese più strutturate di operare su scala nazionale.

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e Aida

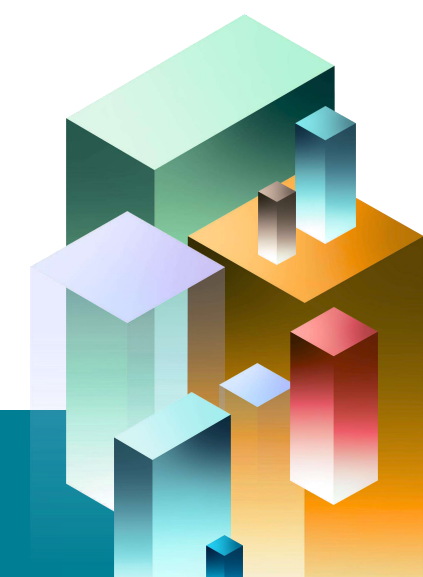


QUALI IMPRESE SONO IMPEGNATE NEI LAVORI PNRR

Valore della produzione



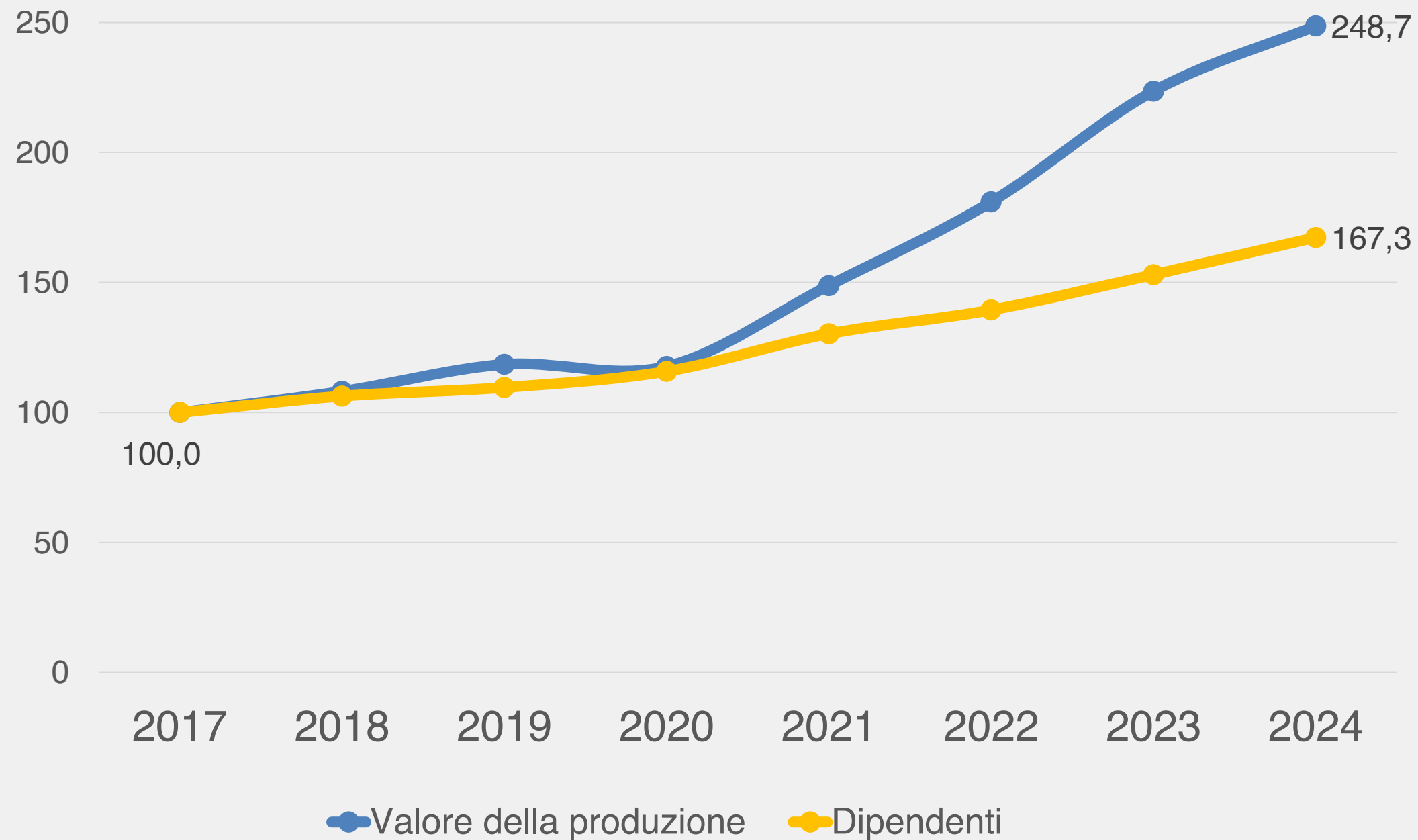
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect e BVD - A Moody's Analytics Company



L'EVOLUZIONE DELLA PRODUTTIVITA'

ANDAMENTO DEL VALORE DELLA PRODUZIONE E NUMERO DEI DIPENDENTI

Numero Indice 2017 = 100



Analizzando la dinamica del valore della produzione delle imprese impegnate nel PNRR e il numero dei dipendenti complessivo, emergono due trend completamente diversi.

I dipendenti complessivi nelle imprese PNRR sono passati dai 118.000 del 2017, ai 198.000 del 2024.

Elaborazione Ance su dati BVD - A Moody's Analytics Company



«UN PNRR DOPO IL PNRR»

«Coda PNRR»
15 mld

Fondi strutturali europei
2021-2027
25 mld

Fondo Sviluppo e coesione
2021-2027
42 mld

Fondo Sociale per il Clima
2026-2032
6,3 mld

Maxi fondo Legge di bilancio 2025
6,2 mld

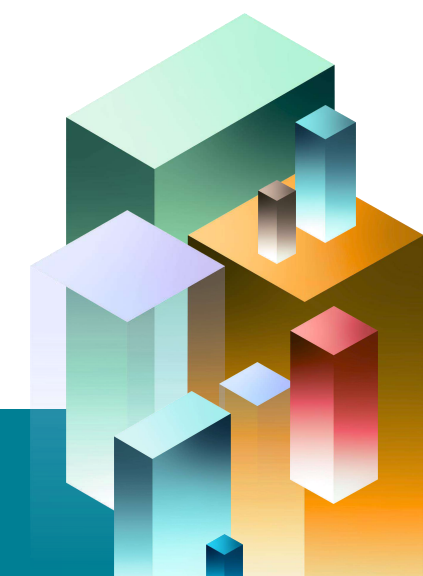
Ponte sullo Stretto di Messina
2025-2033
13,5 mld

Manutenzione Anas e RFI
2026-2027
5,3 mld

Legge di bilancio 2026-2028:
risorse per infrastrutture
3,8 mld

TOTALE

~120mld

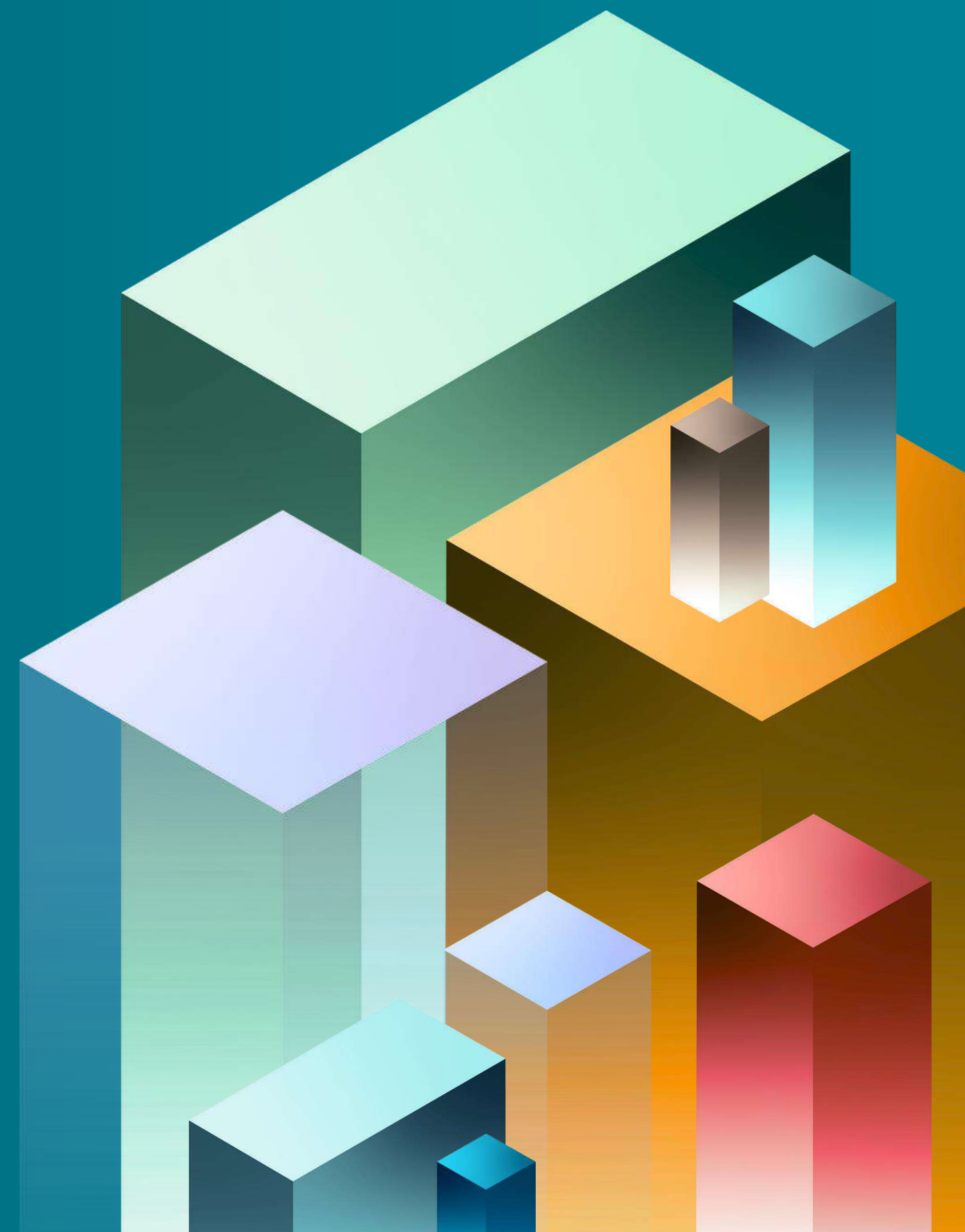


4 ● ABITARE IL PAESE REALE

UNA NUOVA POLITICA PER LA CASA

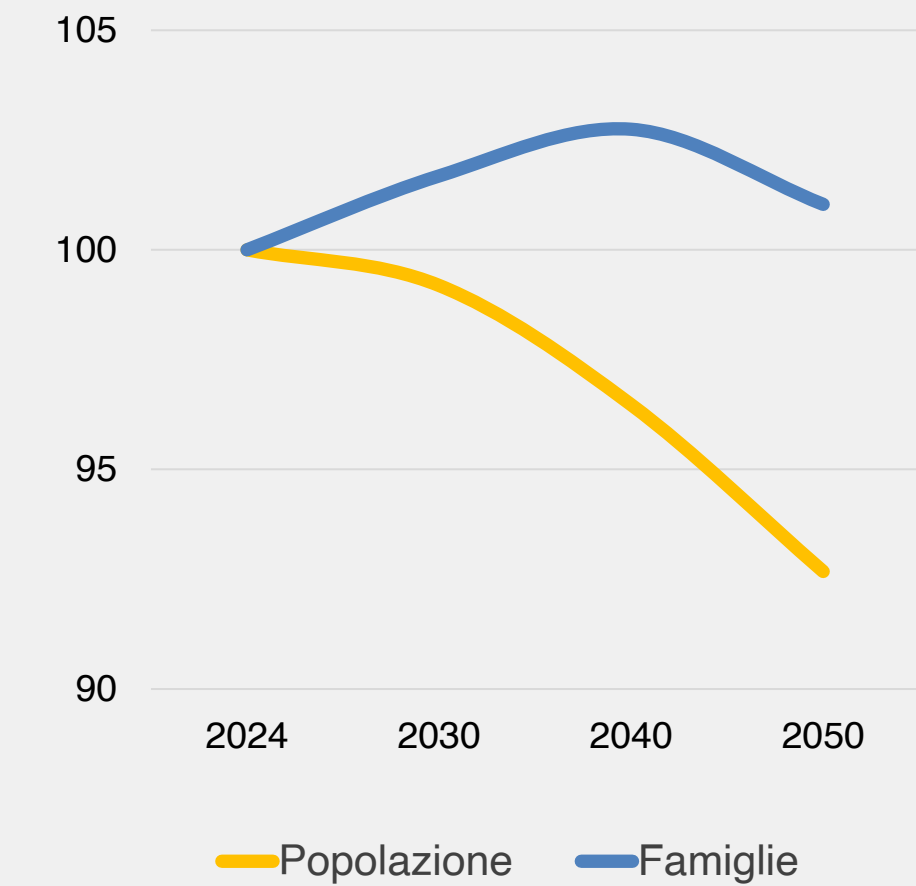
ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



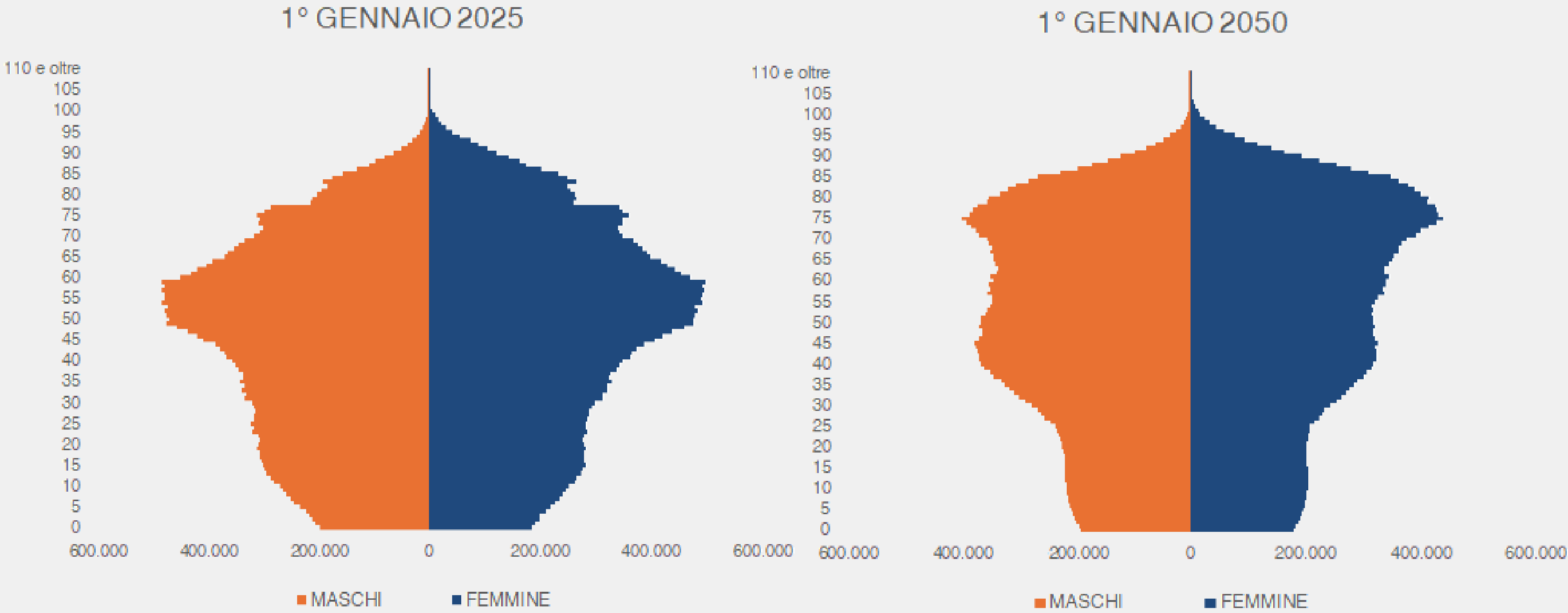
POPOLAZIONE E FAMIGLIE RESIDENTI

Scenario mediano - Num. indice 2024=100

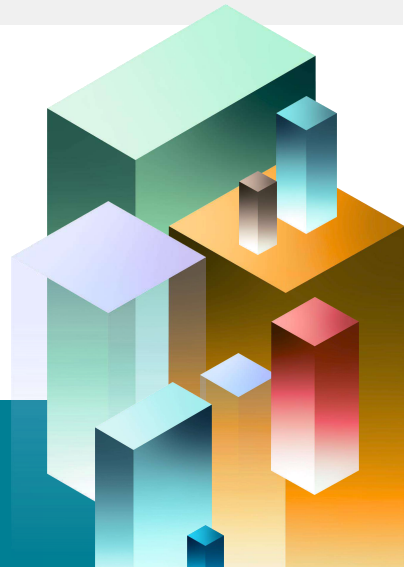


PIRAMIDE DELL'ETA' DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA

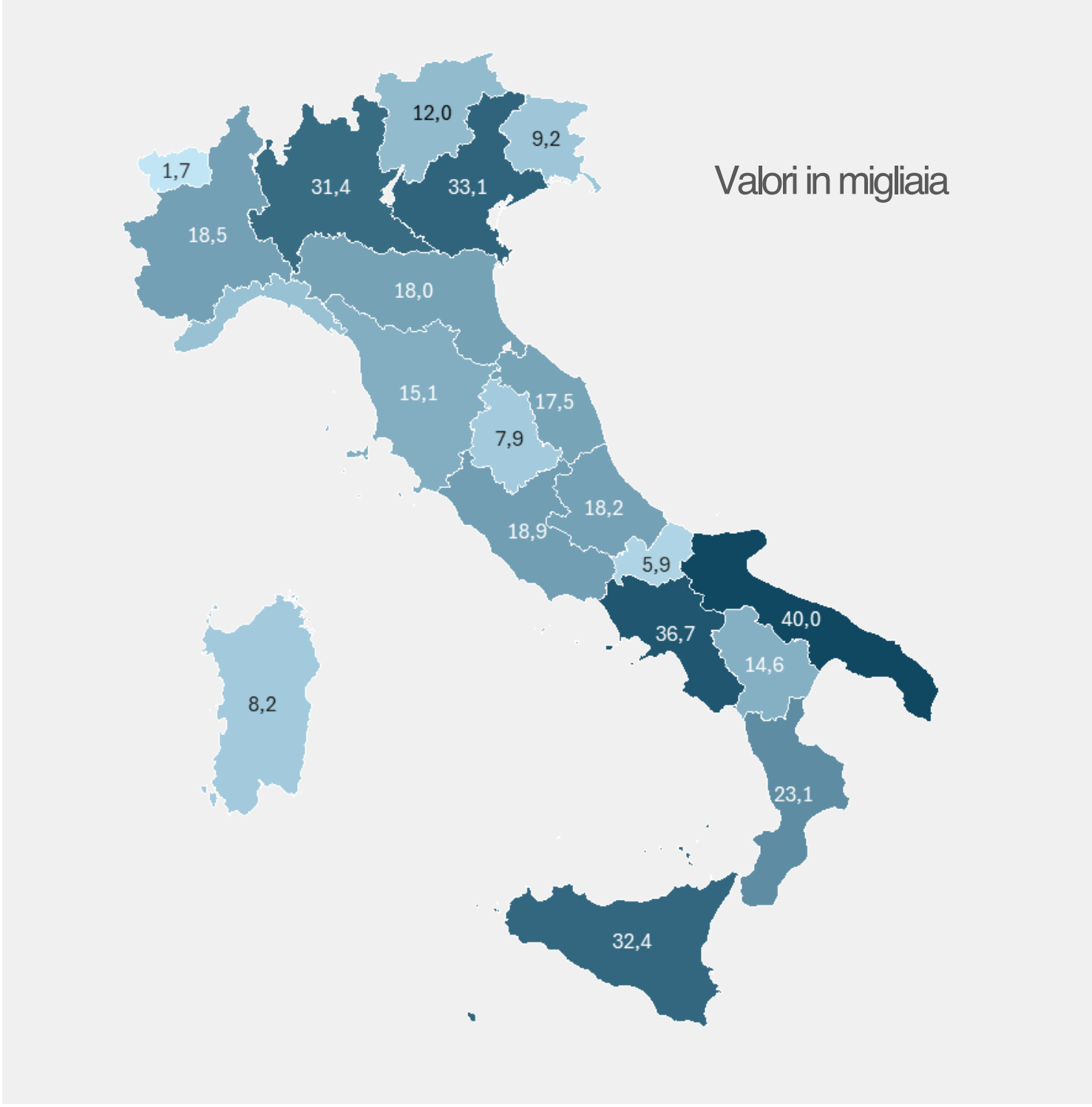
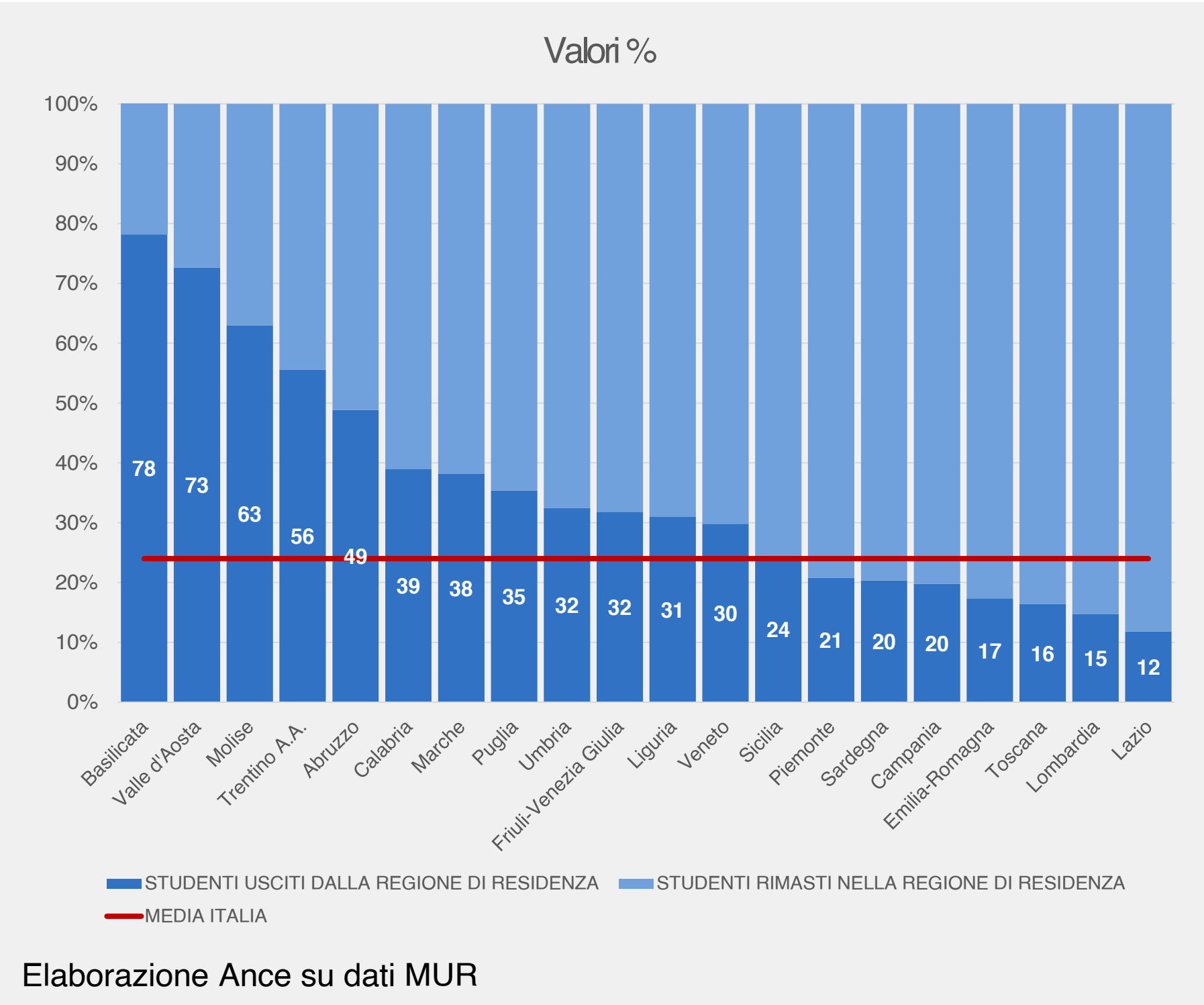
Previsioni scenario mediano - Num. indice 2024=100



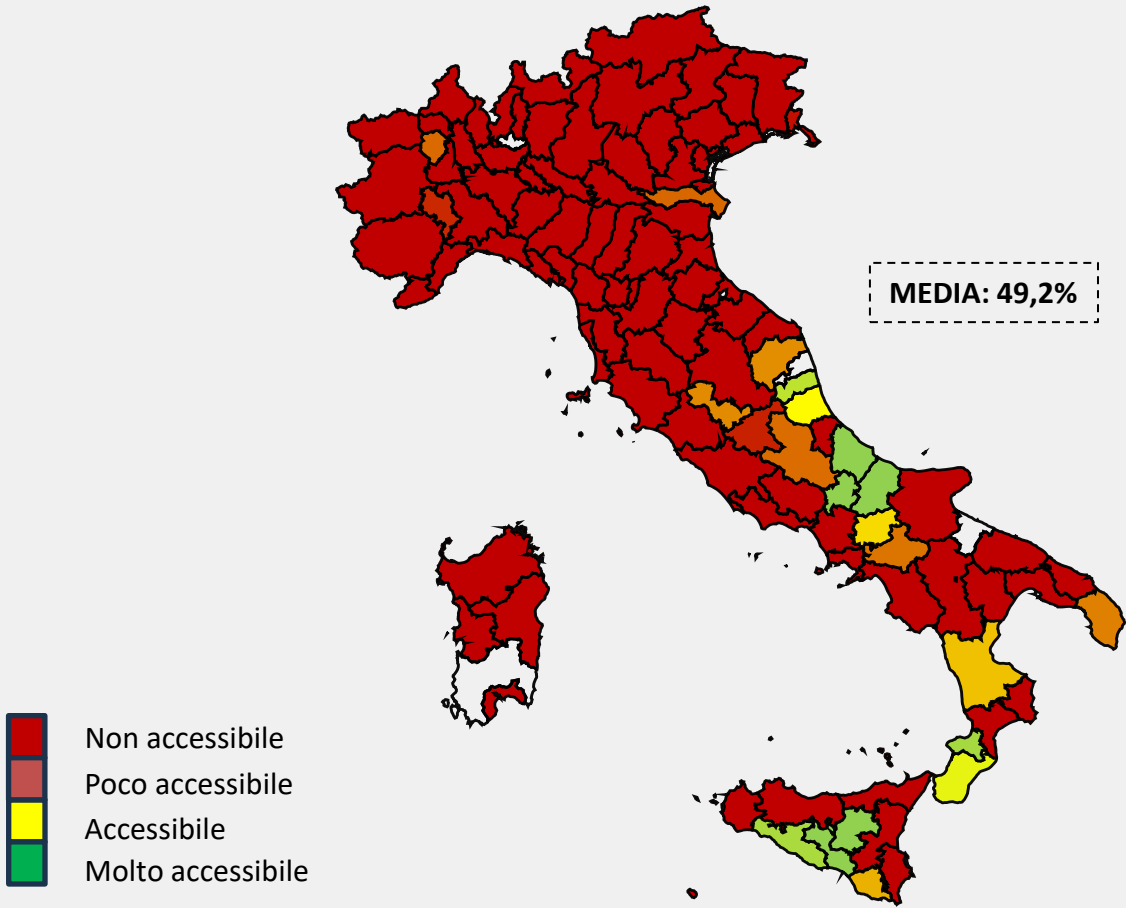
Elaborazione Ance su dati Istat



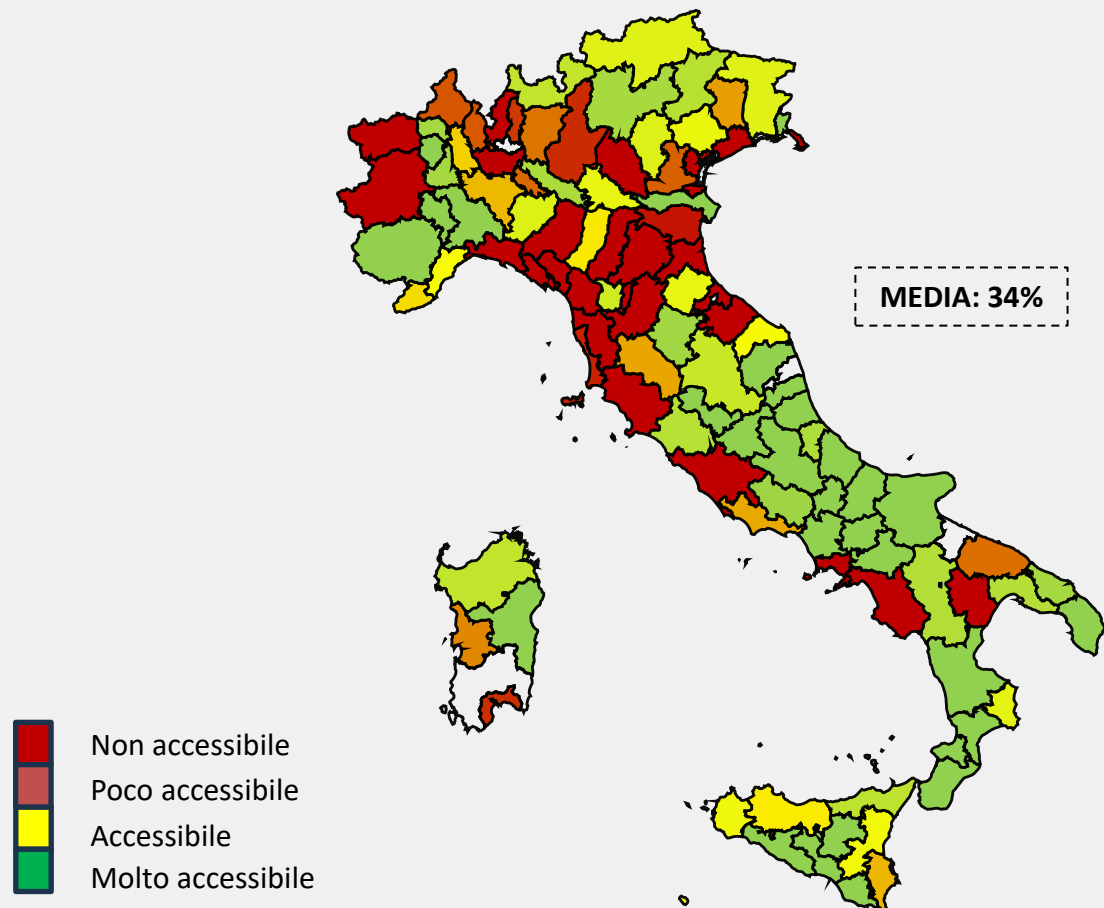
STUDENTI IMMATRICOLATI IN UNA REGIONE DIVERSA DA QUELLA DI RESIDENZA Anno accademico 2024-2025



INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI -LOCAZIONE
FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1°QUINTILE DI REDDITO) - 2024

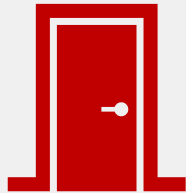


INDICE DI ACCESSIBILITA' DEI CAPOLUOGHI -LOCAZIONE
FAMIGLIE NELLA "FASCIA GRIGIA" (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2024



Città meno accessibili

Firenze: 80,5%
Roma: 68,3%
Milano: 68%



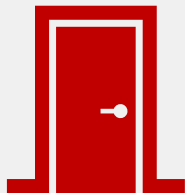
Città più accessibili

Isernia: 21,3%
Chieti: 21,9%
Campobasso: 23,7%



Città meno accessibili

Firenze: 55,6%
Roma: 47,2%
Milano: 47%



Città più accessibili

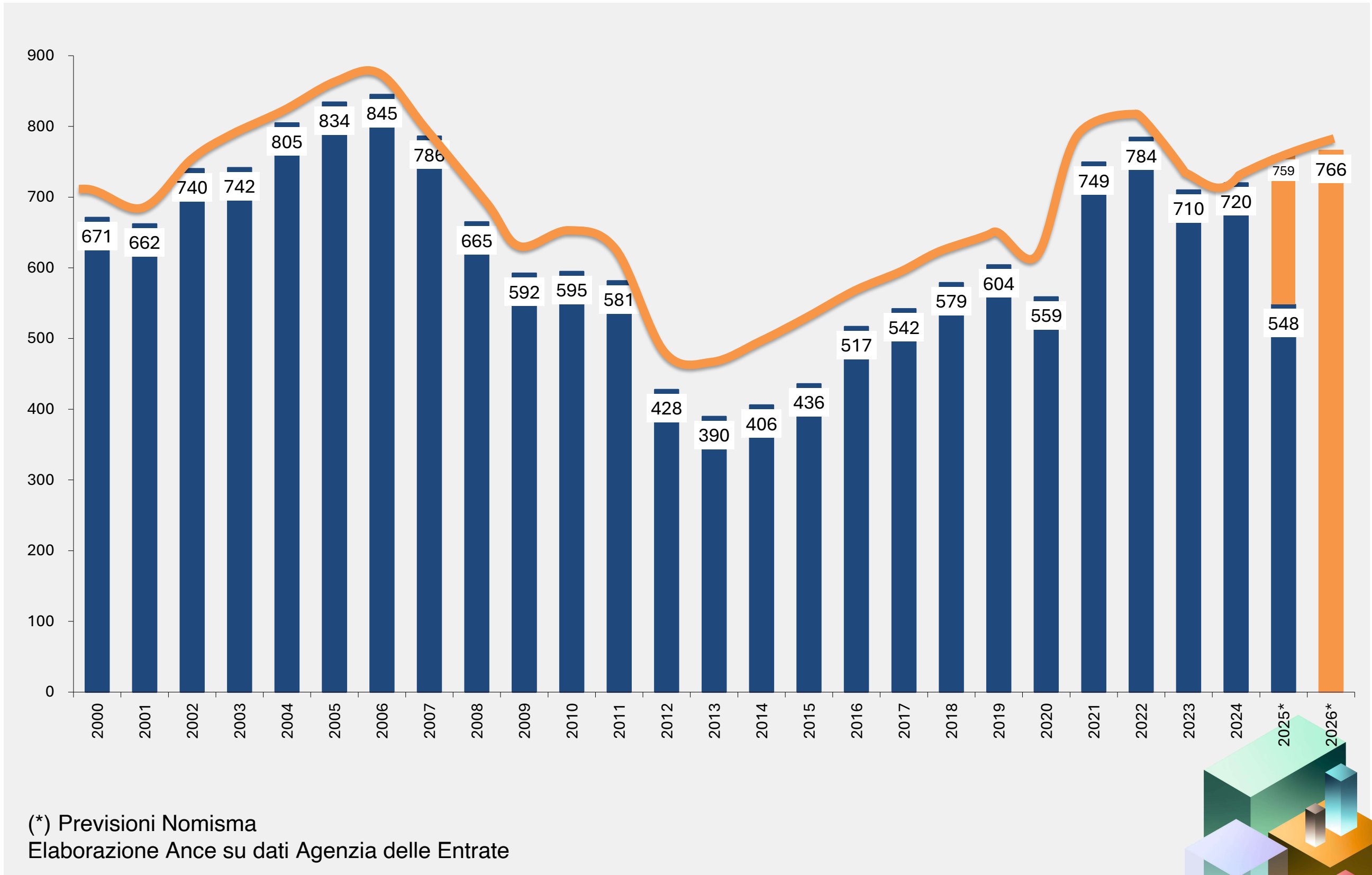
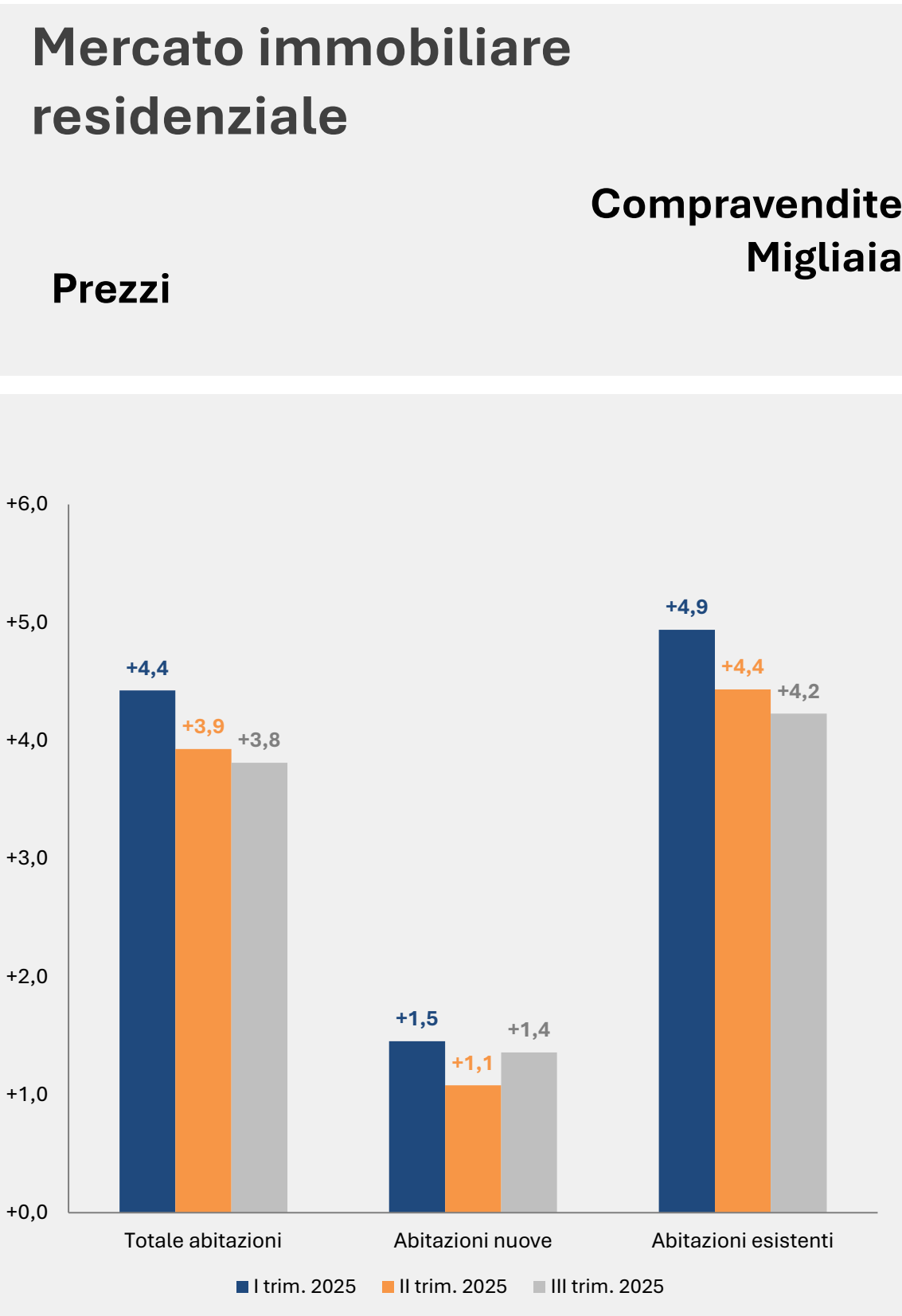
Isernia: 14,7%
Chieti: 15,1%
Campobasso: 16,4%



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

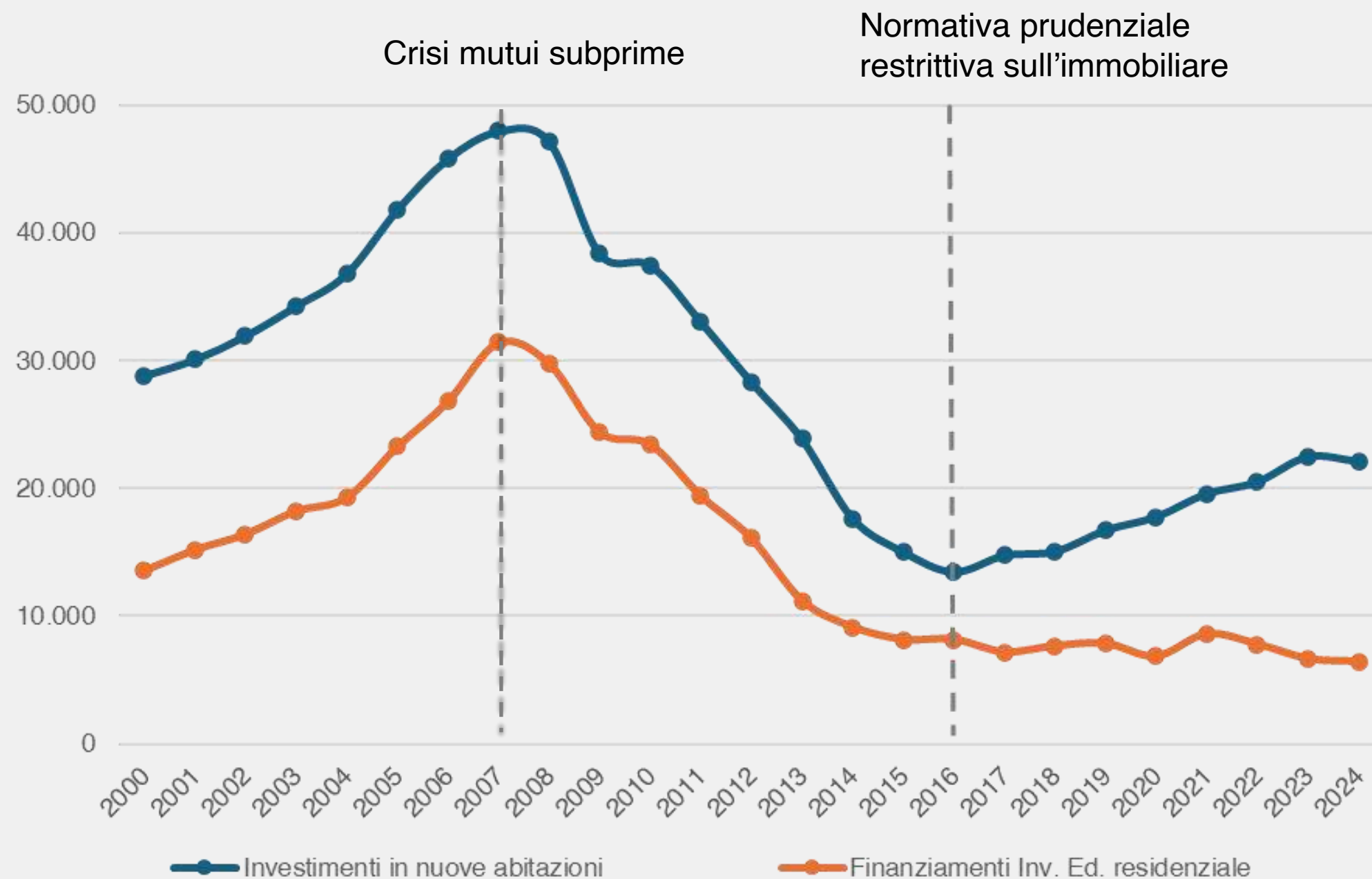


SEGNALI INCORAGGIANTI DAL MERCATO IMMOBILIARE



Elaborazione Ance su dati Istat

L'EVOLUZIONE DELLA RISCHIOSITA'



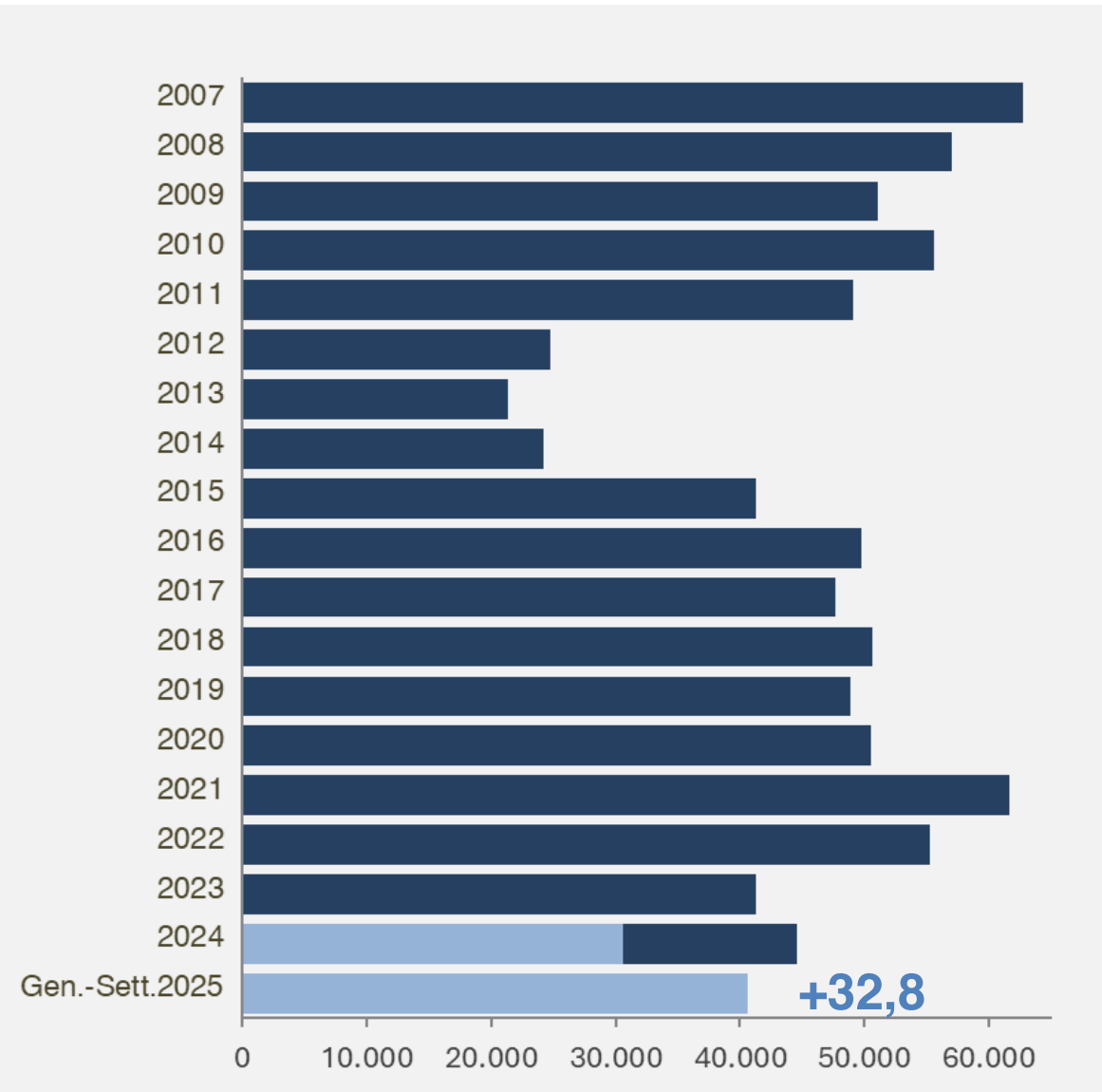
Il credito per gli investimenti immobiliari si è ulteriormente rarefatto a seguito dell'introduzione delle norme di vigilanza dell'Eba (European Banking Association) relative agli investimenti in nuovi progetti edilizi (obbligo di accantonare fino al 150% del valore del prestito erogato).

La Commissione europea, nello European Affordable Action Plan, individua nelle «condizioni di prestito restrittive» come una delle principali cause della compressione investimenti complessivi nell'offerta di alloggi nella maggior parte degli stati Membri

Elaborazione Ance su dati Istat e Banca d'Italia

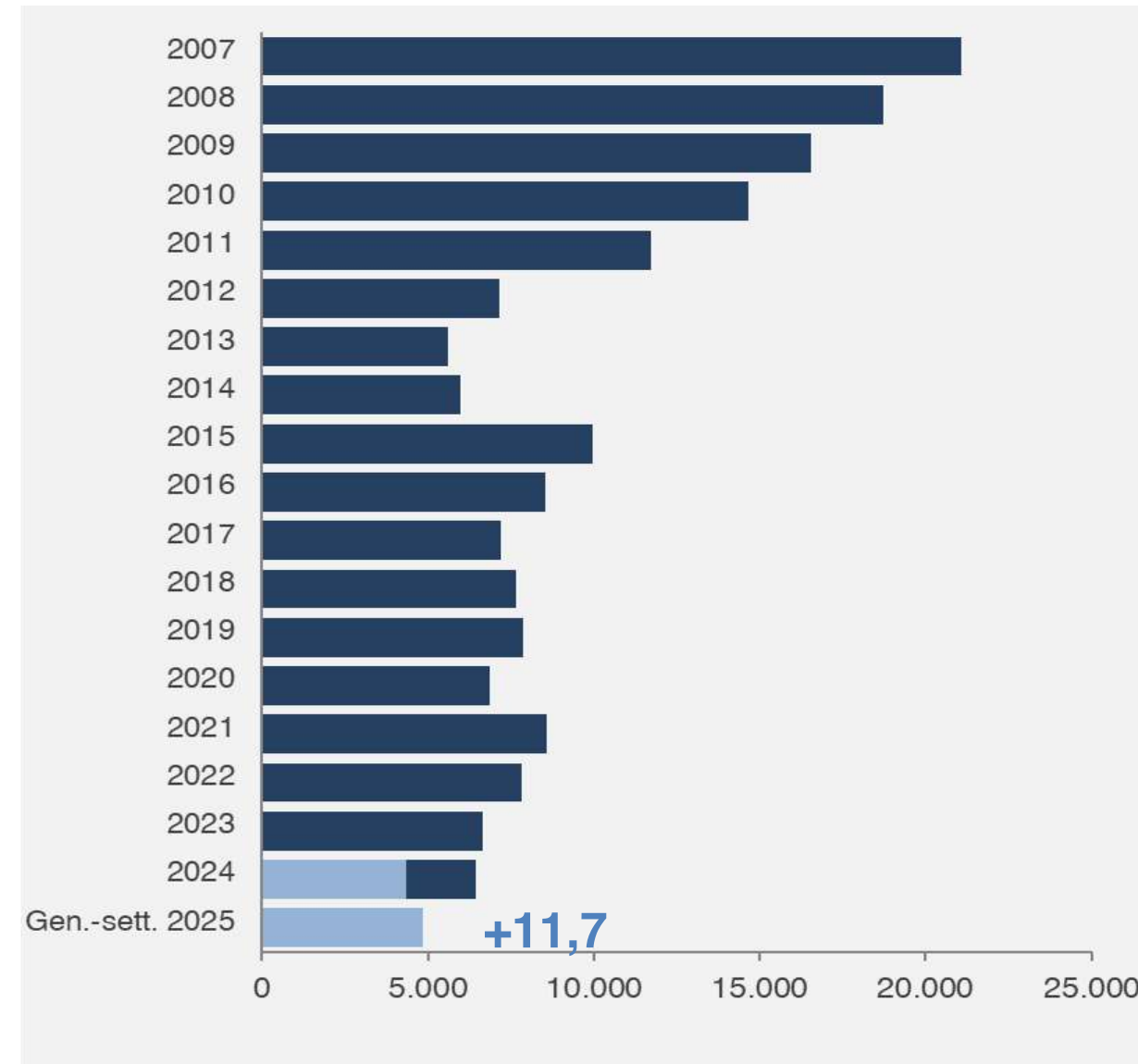
DIFFICILE L'ACCESSO AL CREDITO

Acquisto di abitazioni



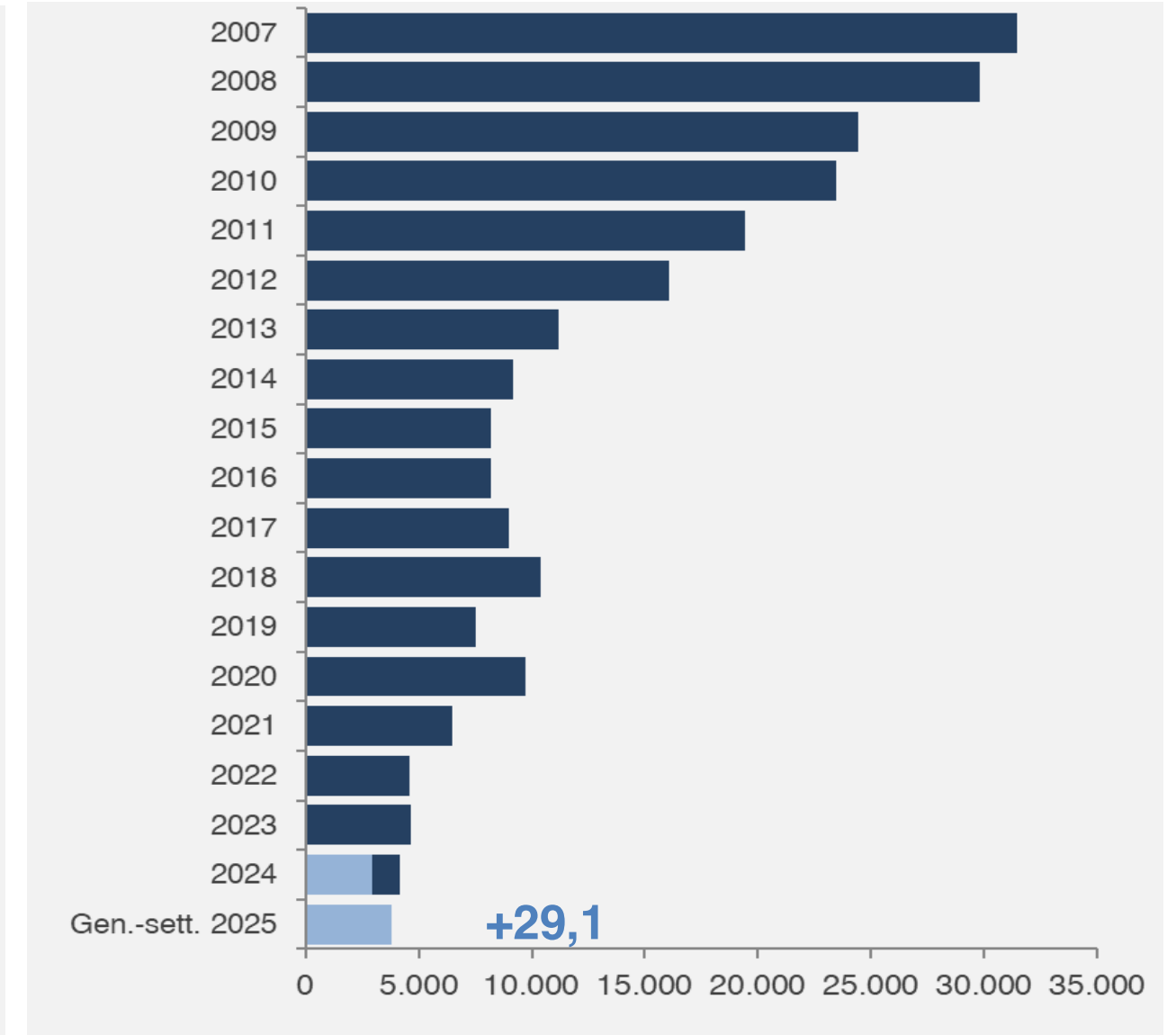
-29%

Investimenti residenziali



-79,5%

Investimenti non residenziali



-80,2%

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



CASA ACCESSIBILE: I FONDI PER UN PIANO NAZIONALE PLURIENNALE

- ✓ Rafforzata la *governance* sotto il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri
- ✓ Maggiori risorse con la Legge di bilancio 2026-2028
- ✓ Sfruttata l'opportunità della riprogrammazione di medio termine dei fondi strutturali europei 2021-2027 e del Piano Sociale per il clima

Fondo per il contrasto
al disagio abitativo
2026-2030

970

Milioni di euro

Politica di coesione
europea e nazionale
2021-2027

~2.900

Milioni di euro

Fondo Sociale per il Clima
2026-2032

3.200

Milioni di euro

TOTALE

~7.000

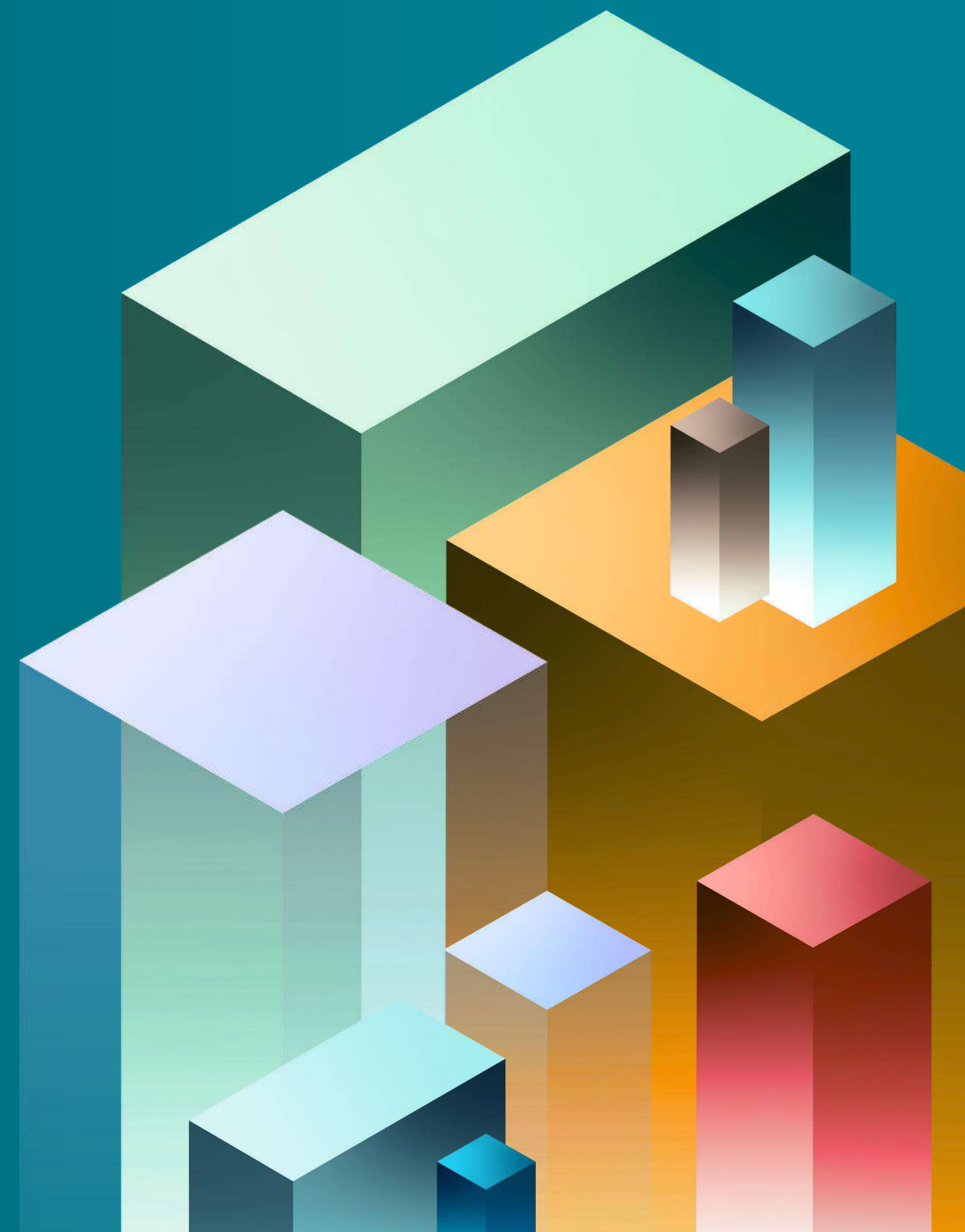
Milioni di euro



5. LE PREVISIONI

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



I comparti nel 2025



-1,1%
INVESTIMENTI IN
COSTRUZIONI



-5,0%

Nuove abitazioni



-18,0%

Riqualificazione abitativa



-1,5%

Nuovo non residenziale
privato



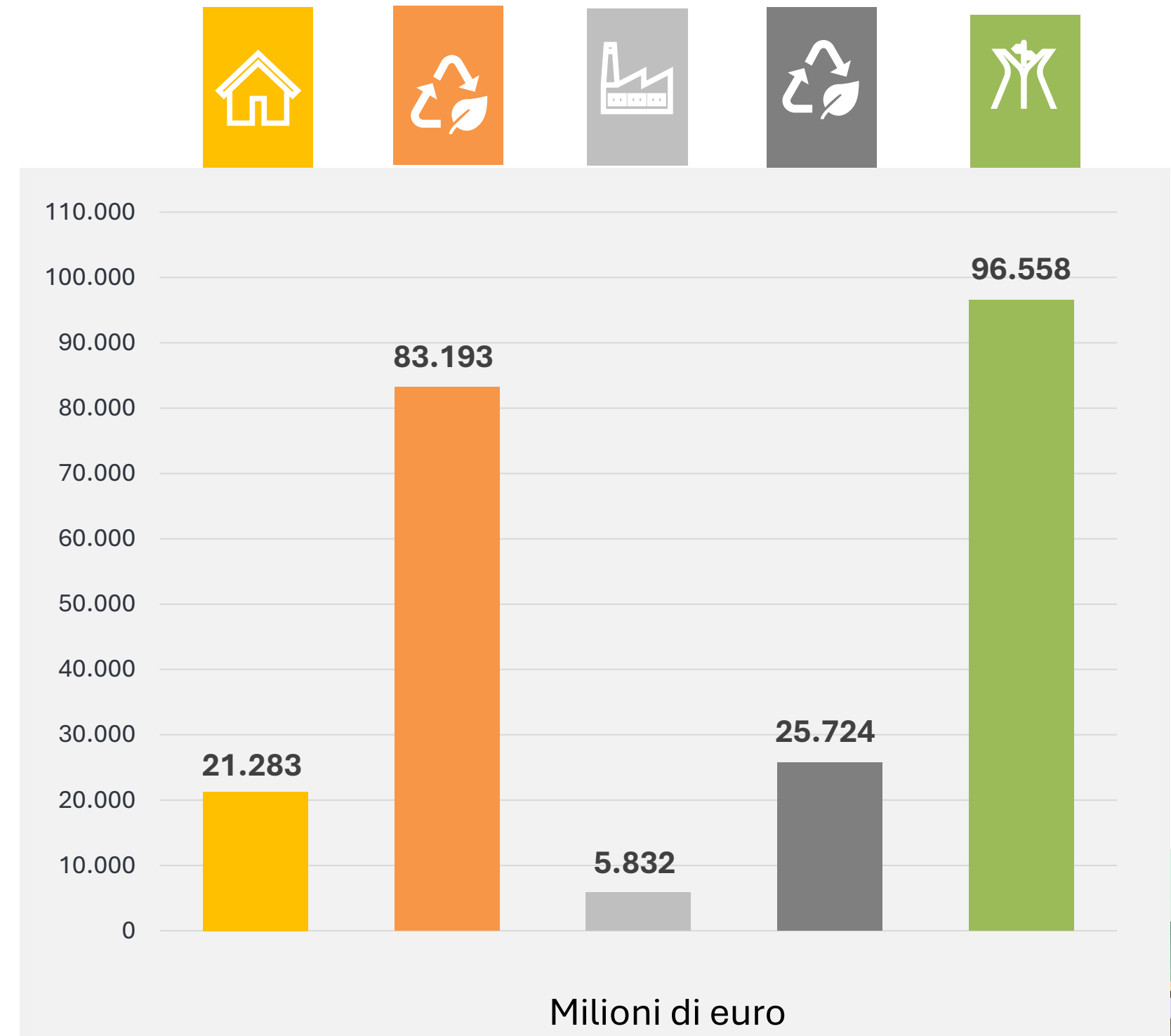
+1,0%

Riqualificazione non
residenziale privata



+21,0%

Opere pubbliche



Previsioni 2026



+5,6%
INVESTIMENTI IN
COSTRUZIONI



-4,5%

Nuove abitazioni

+3,5%

Riqualificazione abitativa



-3,0%

Nuovo non residenziale
privato

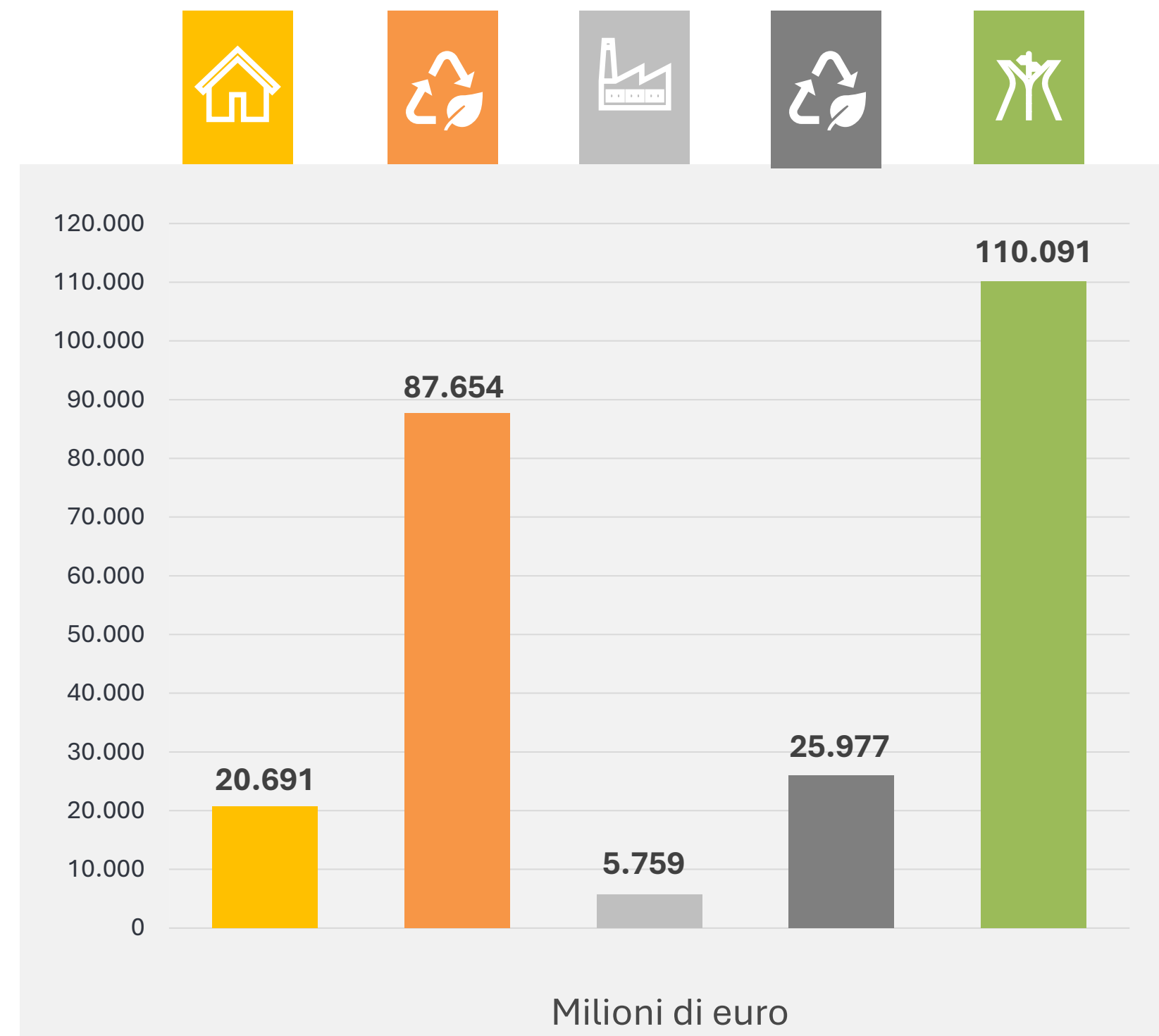
-0,8%

Riqualificazione non
residenziale privata



+12,0%

Opere pubbliche



20 GENNAIO 2026 | ORE 10.30

Sede Ance

Via Giuseppe Antonio Guattani 16, Roma

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE

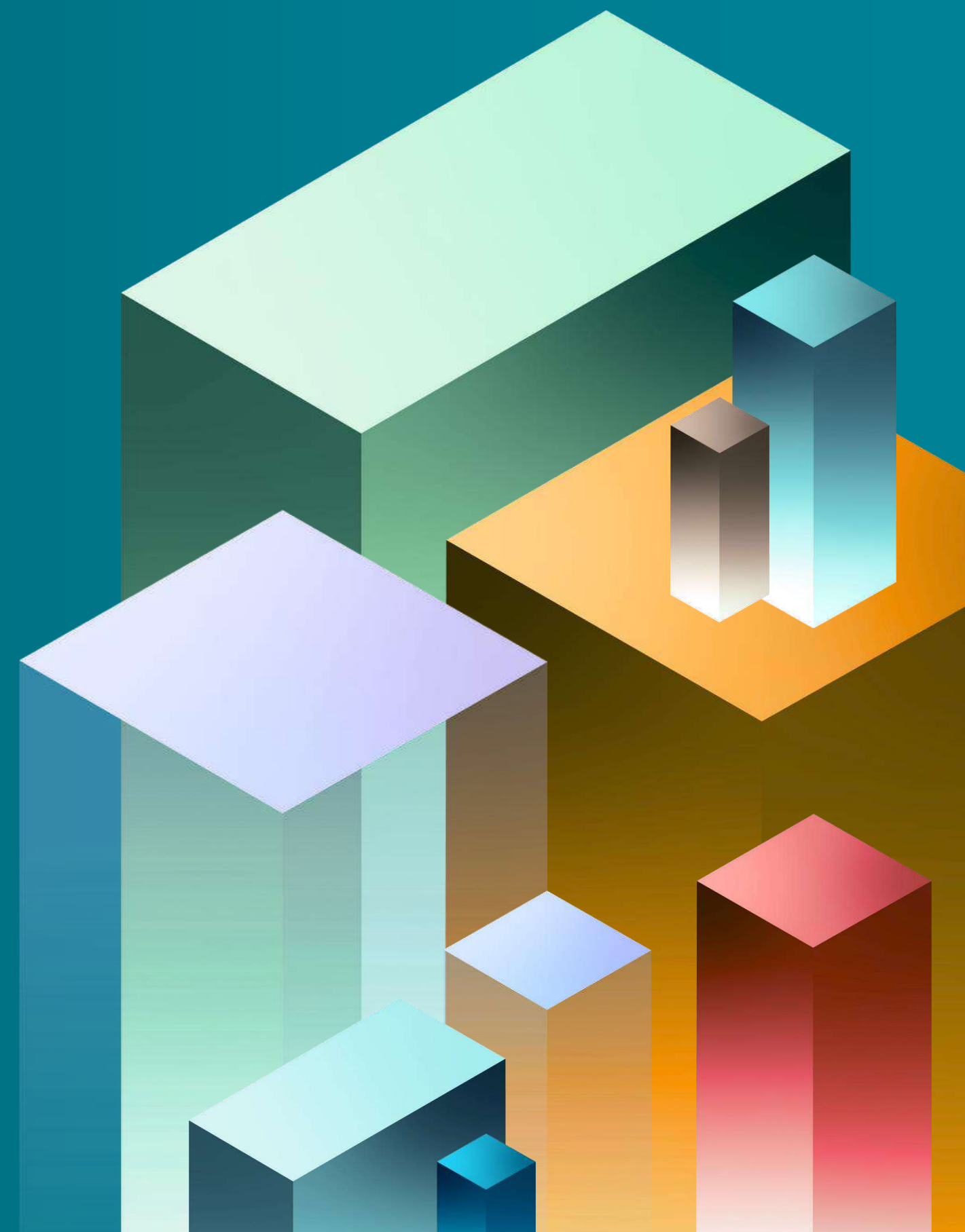
sull'industria delle costruzioni

2026

Grazie

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



II PNRR COME INFRASTRUTTURA PER IL FUTURO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI

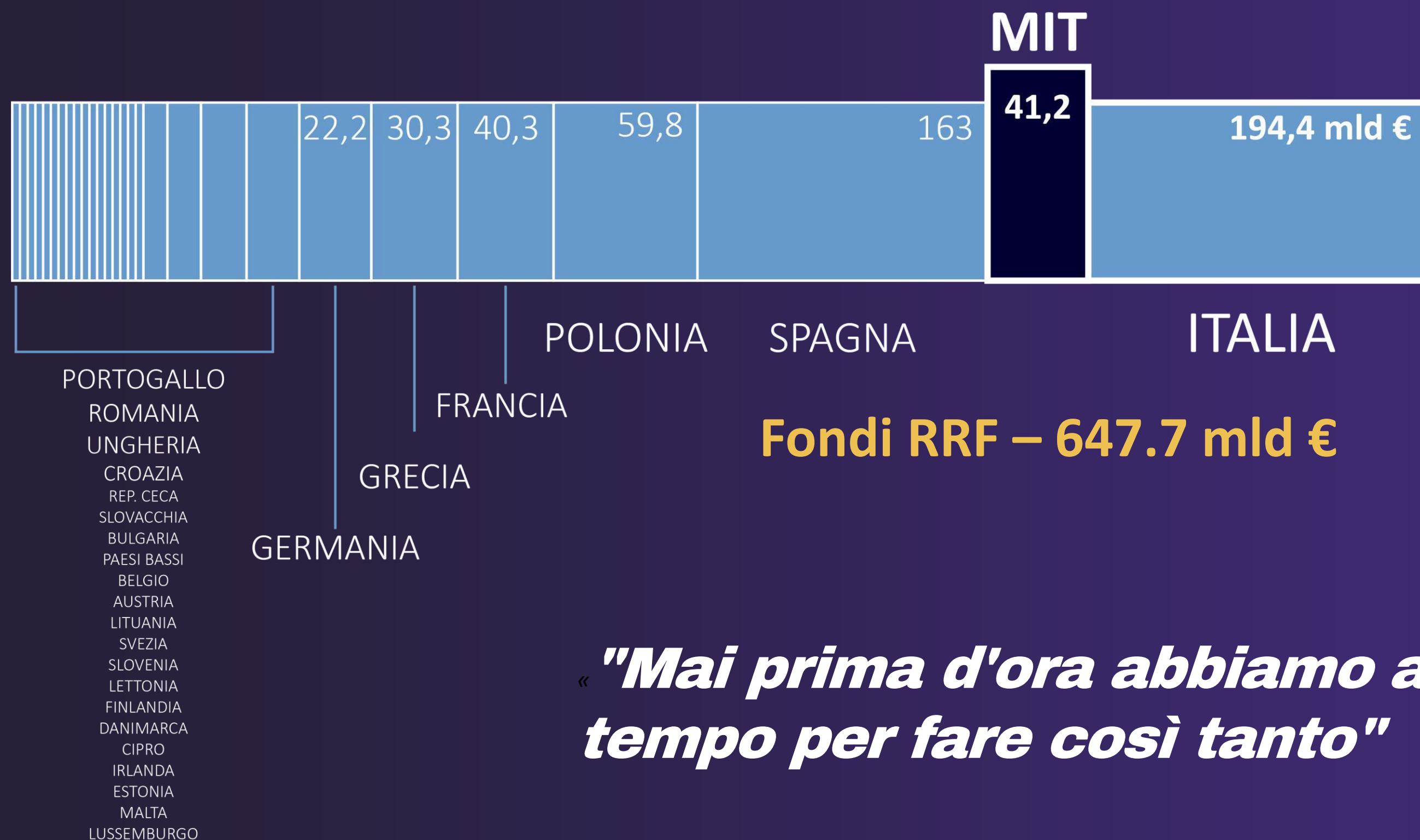
**ANCE - OSSERVATORIO CONGIUNTURALE
SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI 2026**

Davide Ciferri
Coordinatore Unità di Missione PNRR
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
20 GENNAIO 2026



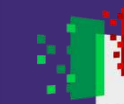


RISORSE SENZA PRECEDENTI



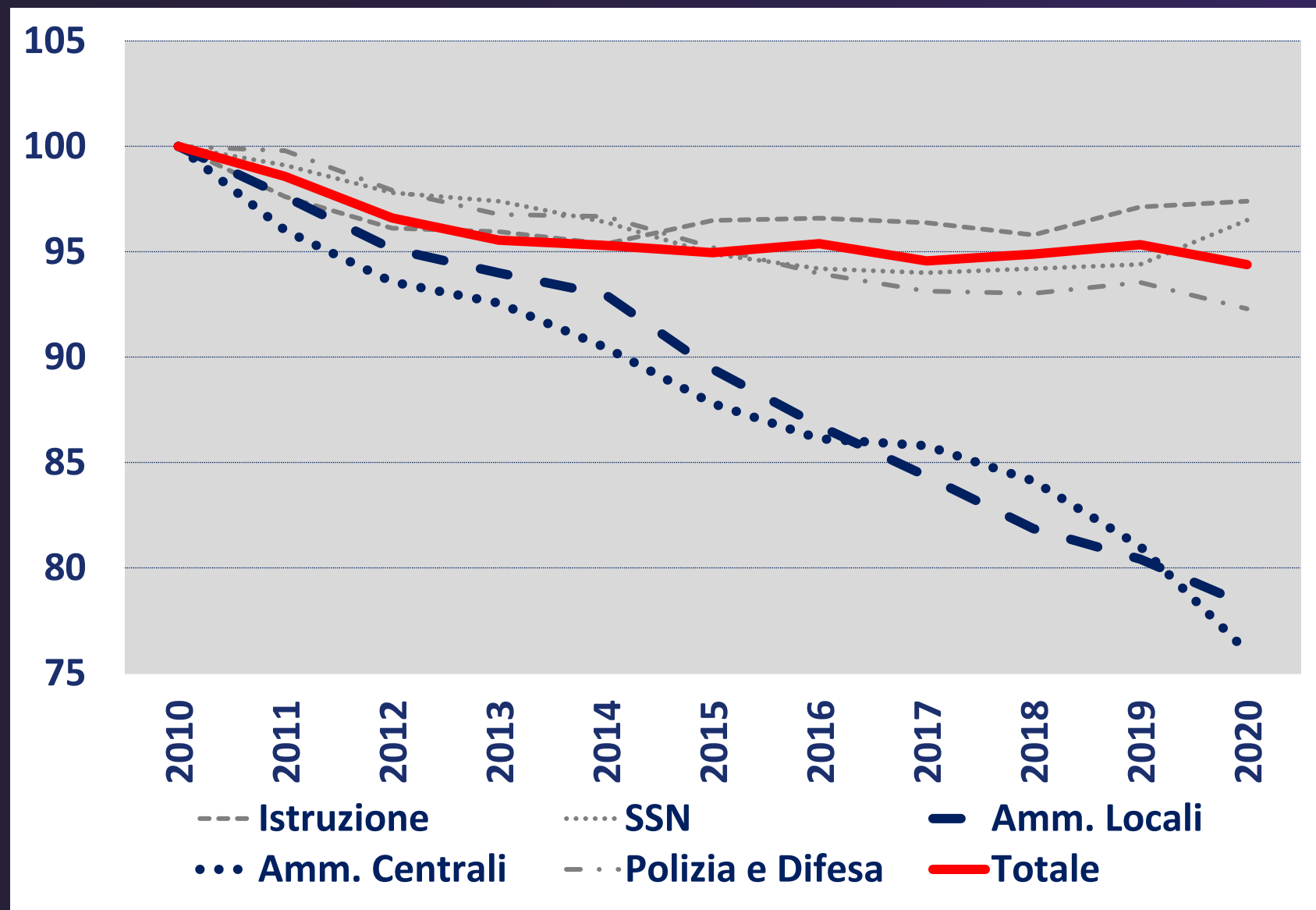
Fondi RRF – 647.7 mld €

«Mai prima d'ora abbiamo avuto così poco tempo per fare così tanto» (F.D. Roosevelt)



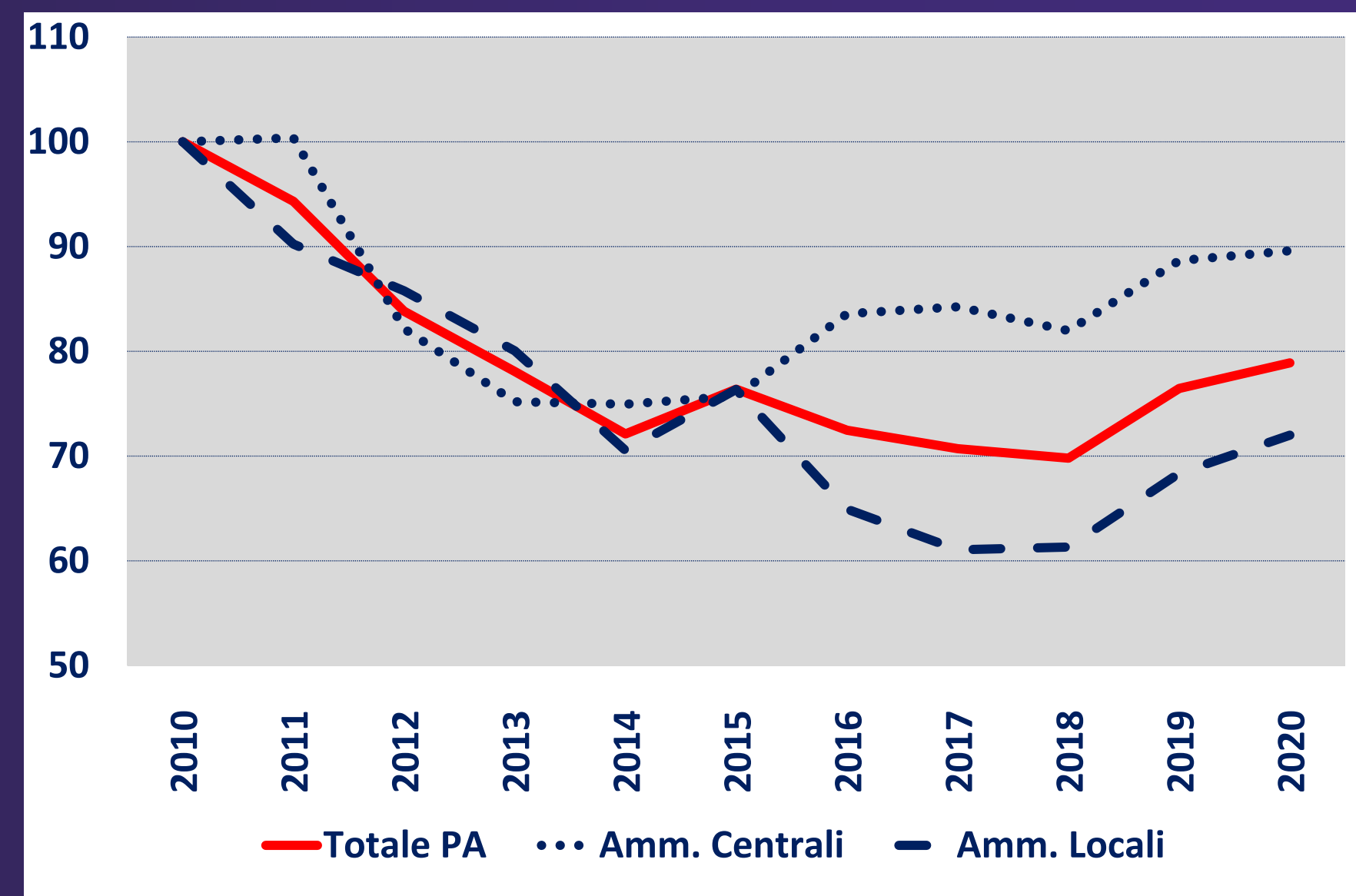
QUANTO ERAVAMO PRONTI?

Occupati nella Pubblica Amministrazione (2010=100)



Fonte: Relazione Annuale della Banca d'Italia, maggio 2024

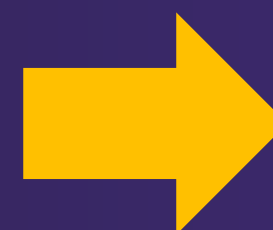
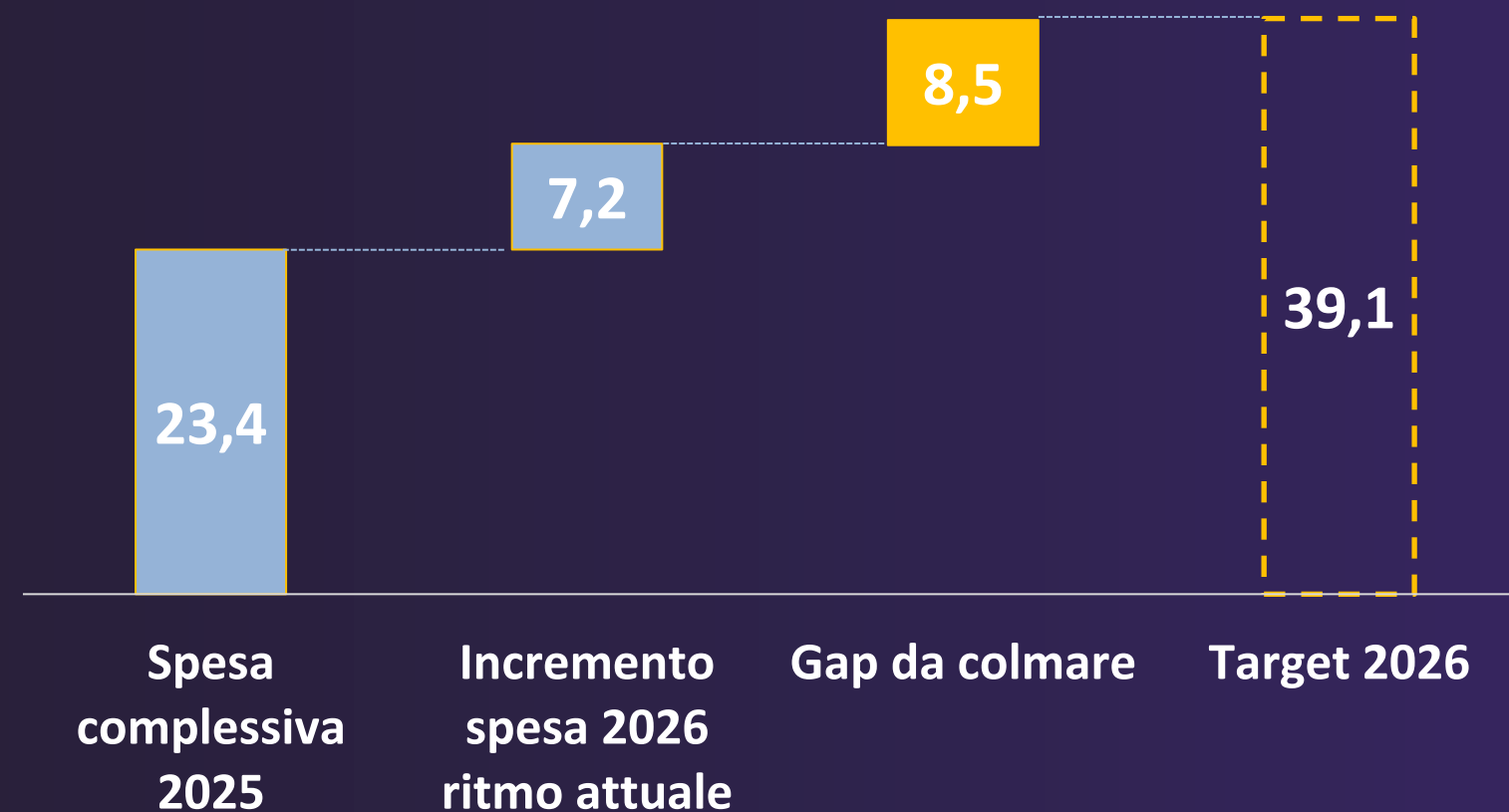
Investimenti pubblici (prezzi costanti, 2010=100)



Fonte: Elaborazioni su dati Istat

A CHE PUNTO SIAMO ARRIVATI

Scenario di evoluzione spesa al 2026 (€mld)



Elementi di variabilità nell'ultimo anno di spesa

- Completamento delle forniture
- Sviluppo dei lavori edili
- Ritardo aggiornamento SAL
- Tempistiche di collaudo anno 2026
- Eventuali economie di progetto
- Finanziamento di progetti in over target
- Incremento produttività

Fonte: Elaborazioni MIT su dati ReGiS

...

COSA STIAMO IMPARANDO DAL PNRR?



ORIENTAMENTO AL RISULTATO



QUALITA' DEGLI INVESTIMENTI



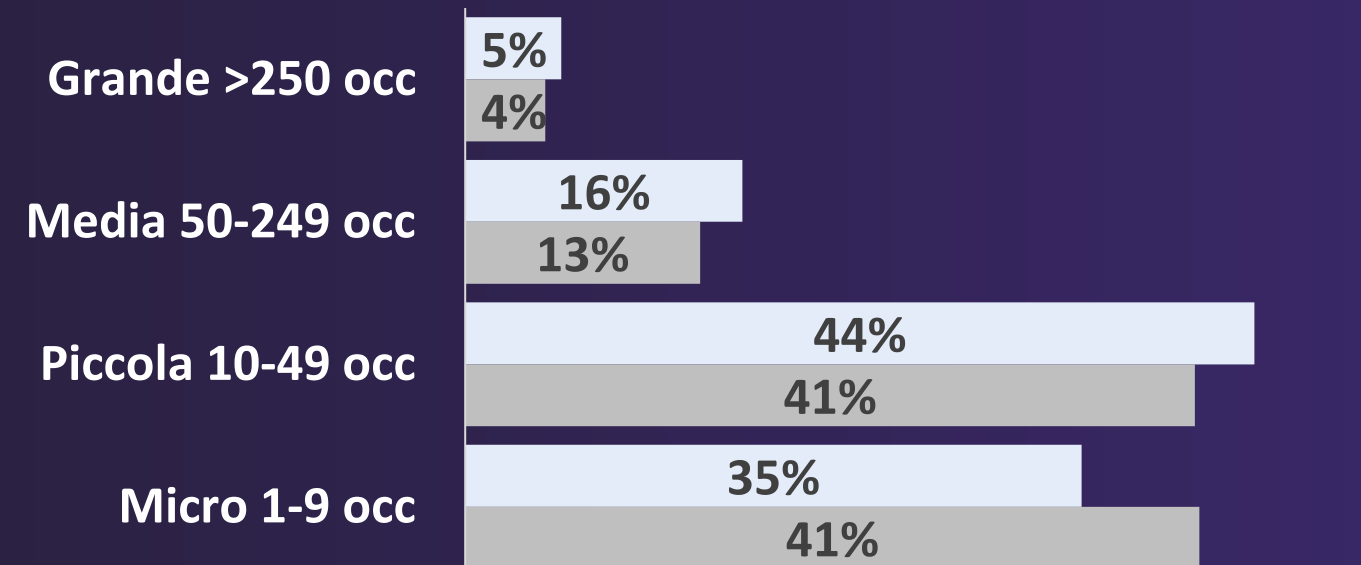
TEMPO



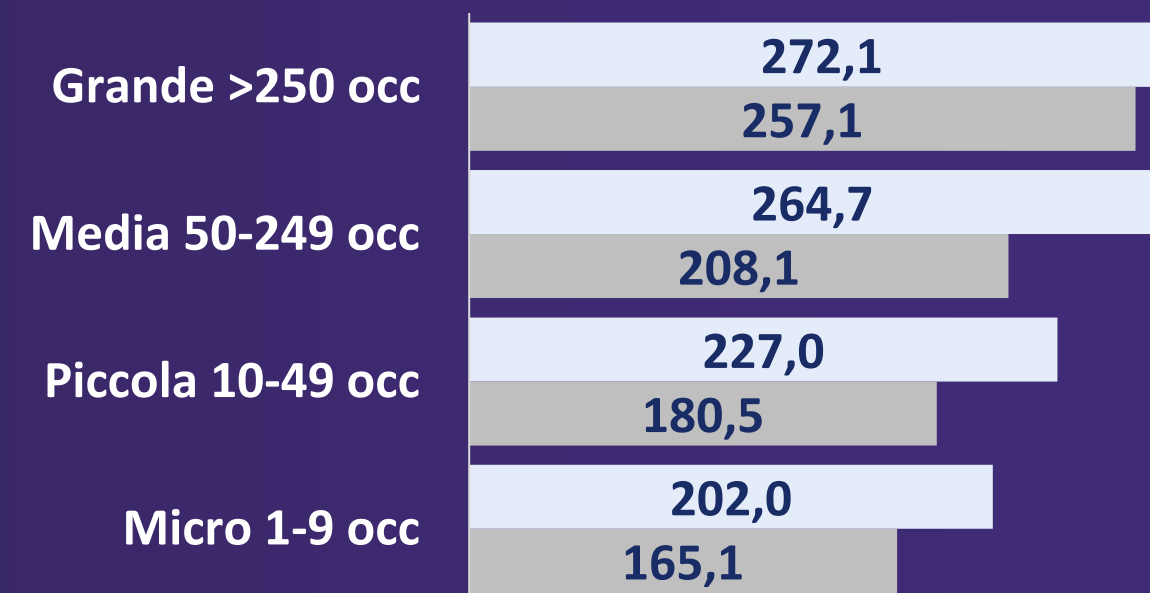
L'EFFETTO PNRR SULLE IMPRESE

Crescita dimensionale e produttività nelle imprese PNRR

5.103
Campione di
imprese



■ Dimensione imprese 2024 ■ Dimensione imprese 2021



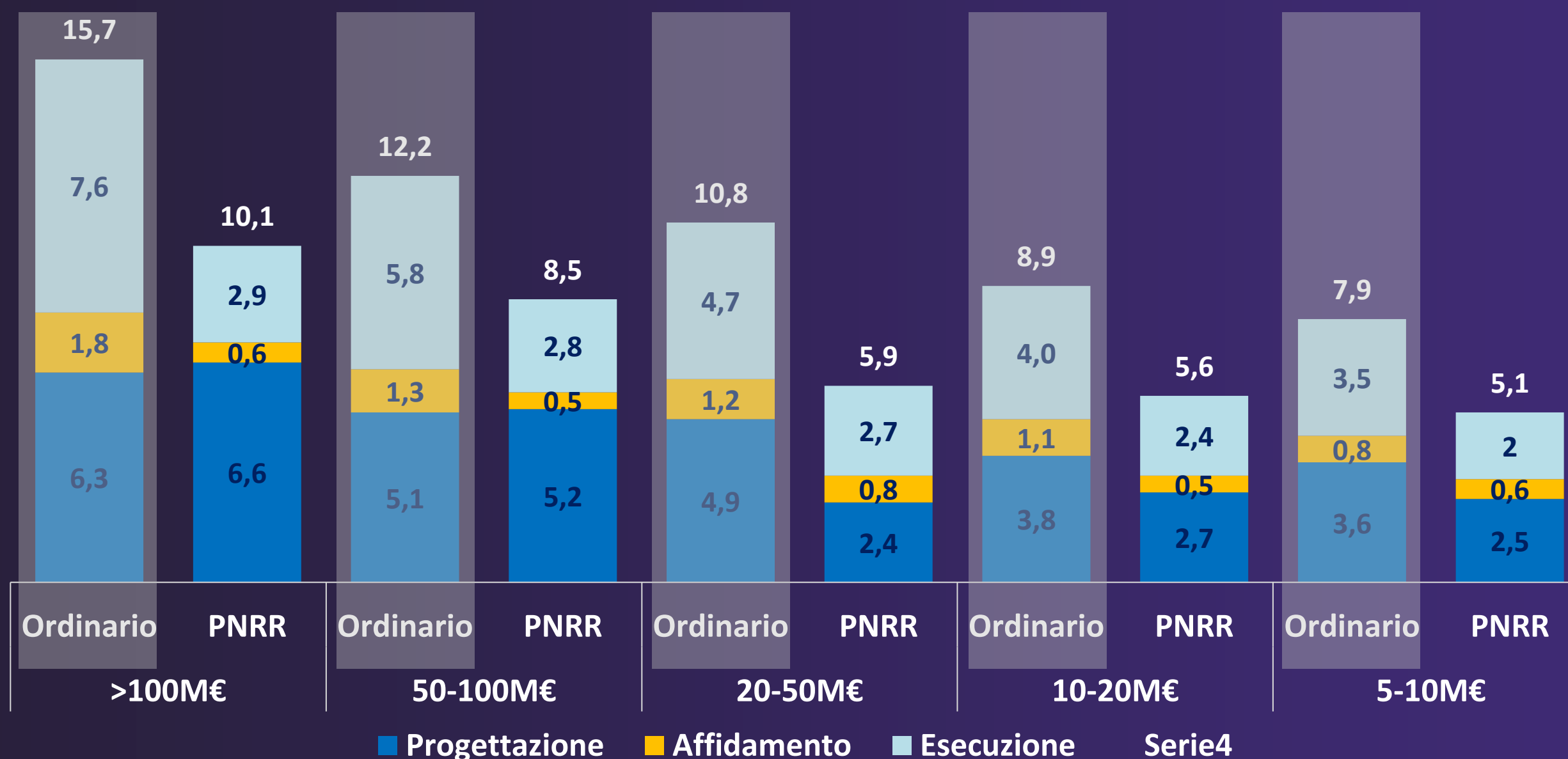
■ Fatt/add 2024 ■ Fatt/add 2021

Il 7% delle imprese aggiudicatarie sono nate dopo il 2020

Fonte: Elaborazioni MIT su dati ReGiS e Aida - Bureau Van Dijk

A PROPOSITO DEL TEMPO

Tempi di realizzazione (anni) delle opere PNRR



Fonte: Elaborazioni MIT su dati Agenzia per la Coesione Territoriale (2018) e ReGiS

I BENEFICI DEL PIANO DI PERFORMANCE

COMMISSIONE EUROPEA

- * Viene assegnato un valore economico alle riforme, incentivandone l'attuazione
- * Maggiore qualità nella spesa in termini di orientamento rispetto alle priorità strategiche e *country-specific recommendations*

STATO MEMBRO

- * Incentivo ad efficientare la spesa pubblica
- * Migliore capacità di programmazione e rafforzamento della capacità amministrativa



● ● ● II PNRR COME INFRASTRUTTURA PER IL FUTURO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI

ELEMENTI DI GOVERNANCE

- * Stabilità e coerenza nella pianificazione
- * Project management e rafforzamento della capacità amministrativa
- * Consolidamento della *Governance* multi-livello (Stato-Regioni-Enti locali)

ELEMENTI AMMINISTRATIVI E FINANZIARI

- * Rafforzamento dei principi di semplificazione
- * Certezza degli impegni di natura economica ed efficienza nella gestione finanziaria
- * Flessibilità e resilienza rispetto agli shock

• • •

«Quanto più del tempo si tiene a conto, tanto più si dispera d'averne che basti; quanto più se ne getta, tanto par che n'avanzi»

(Giacomo Leopardi, Zibaldone)

V3-26 - Legge di Bilancio 2026: le misure fiscali d'interesse per il settore: il webinar Ance del 4 febbraio, ore 14.30

Legge di Bilancio 2026: le novità fiscali di interesse per il settore nel webinar Ance del 4 febbraio ore 14.30

Il prossimo 4 febbraio alle 14.30 si terrà il webinar **Legge di Bilancio 2026: le misure fiscali d'interesse per il settore** organizzato dall'Ance in seguito all'entrata in vigore della legge 199/2025.

Il webinar, introdotto dalla Vicepresidente Ance, Vanessa Pesenti, intende fornire una prima analisi delle misure fiscali di interesse per il settore contenute nella Legge di Bilancio 2026, a cominciare dalla proroga dei bonus fiscali in edilizia che saranno fruibili alle medesime condizioni previste per il 2025.

L'aggiornamento, inoltre, tratterà un quadro delle principali novità che, sotto il profilo fiscale, riguardano più da vicino le imprese, quali il "nuovo" Iperammortamento, il credito di imposta ZES e la proroga dell'assegnazione agevolata dei beni ai soci.

L'incontro, riservato al sistema Ance e al quale potete invitare anche le imprese associate, potrà essere seguito su piattaforma zoom, utilizzando le coordinate:

<https://ance-it.zoom.us/j/81875941028?pwd=DLkbw5MsTiQp9iwY43EGa4K1dPVvm8.1>

ID riunione: 818 7594 1028

Codice d'accesso: 364054

Nel corso del webinar verranno fornite le risposte ai quesiti pervenuti alla Direzione Politiche Fiscali (politichefiscali@ance.it) entro e non oltre il 30 gennaio p.v.



Webinar Ance

Direzione Politiche fiscali

4 febbraio 2026 | ore 14.30

LEGGE DI BILANCIO 2026: LE MISURE FISCALI DI INTERESSE PER IL SETTORE

Introduce
Vanessa Pesenti
Vicepresidente Ance

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI