

Sindacale

- S140-25 - DPCM 2 ottobre 2025 – Flussi di ingresso dei lavoratori stranieri per il triennio 2026-2028 - Pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.P.C.M. 2 ottobre 2025 che definisce la programmazione dei flussi di ingresso legale dei lavoratori stranieri per il triennio 2026-2028
- S141-25 - Legge 29 maggio 1982, n. 297 – TFR – Indice ISTAT relativo al mese di settembre 2025 - Il coefficiente mensile del trattamento di fine rapporto
- S142-25 - Ministero del Lavoro: dimissioni dei genitori lavoratori durante il periodo di prova - Forniti dal Ministero del lavoro chiarimenti in merito alle dimissioni dei genitori lavoratori presentate durante il periodo di prova

Urbanistica Edilizia Ambiente

- U87-25 - CONDOMINIO IN UN CLICK edizione n. 3/2025 - Condominio in un Click: casi pratici, normative e sentenze rilevanti. La Direzione Edilizia e Territorio propone una rassegna alle questioni più frequenti che riguardano il condominio
- U88-25 - La UNI 11337-8: il Sistema di Gestione e di governo dei Processi Digitalizzati (SGPD) – o il più noto SGBIM – diventa norma - La UNI 11337-8, in pubblicazione a gennaio 2026 e attualmente in inchiesta pubblica, segna l'evoluzione della UNI/PdR 74 introducendo il Sistema di Gestione e di Governo dei Processi Digitalizzati (SGPD). La norma consolida l'approccio organizzativo al BIM, spostando l'attenzione dalle competenze individuali alla gestione strutturata dell'impresa, con ruoli e responsabilità chiaramente definiti. Per le aziende del settore, rappresenta un passo decisivo verso la digitalizzazione, favorendo un modello certificabile di efficienza e integrazione dei processi

Varie

- V27-25 - Edilizia Flash speciale Città nel Futuro 2030-2050 - Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni nel numero speciale Città nel Futuro 2030-2050
- V28-25 - IA-Ance: al via i workshop per progettare soluzioni "intelligenti" nel settore delle costruzioni - Dopo il lancio dei Tavoli di lavoro ANCE sull'Intelligenza Artificiale, prende avvio la fase operativa dedicata alla co-progettazione di soluzioni digitali per il settore delle costruzioni con i gruppi di lavoro per sviluppare strumenti concreti su "Gare e procurement" e "Sicurezza nei cantieri". L'iniziativa mira a tradurre la strategia AI dell'ANCE in innovazione applicata, migliorando efficienza e competitività del comparto

S140-25 - DPCM 2 ottobre 2025 – Flussi di ingresso dei lavoratori stranieri per il triennio 2026-2028

Pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.P.C.M. 2 ottobre 2025 che definisce la programmazione dei flussi di ingresso legale dei lavoratori stranieri per il triennio 2026-2028

Nella Gazzetta Ufficiale n. 240/2025 è stato pubblicato il D.P.C.M. 2 ottobre 2025 per la programmazione dei flussi di ingresso legale in Italia dei lavoratori stranieri per il triennio 2026-2028.

Si riportano di seguito le disposizioni di maggior interesse.

Criteri comuni per la definizione degli ingressi (art. 2)

Il provvedimento richiama i seguenti criteri comuni in base ai quali vengono determinati i flussi di ingresso per lavoro subordinato e per lavoro autonomo, sia nell'ambito delle quote, sia al di fuori di esse:

- correlazione tra l'entità dei flussi di ingresso e il fabbisogno del mercato del lavoro rilevato dal Ministero del lavoro, in coerenza con la capacità di inserimento dei lavoratori stranieri nelle comunità locali;
- estensione dei settori economici considerati nella programmazione dei flussi di ingresso, individuati sulla base dell'analisi del fabbisogno del mercato del lavoro. I settori indicati ricomprendono divisioni e gruppi di attività secondo la classificazione ISTAT delle attività economiche ATECO 2025;
- potenziamento degli strumenti di formazione nei Paesi di origine dei lavoratori stranieri per promuoverne l'ingresso, agevolarne l'integrazione e incrementarne la professionalità;
- incentivazione di modalità di collaborazione con i Paesi di origine e di transito dei flussi migratori verso l'Italia volti a facilitare la migrazione regolare e a contrastare quella irregolare;
- Copyright © – Riproduzione riservata
- incentivazione degli ingressi di lavoratori con alta qualificazione professionale;
- sostegno agli ingressi per lavoro di apolidi e rifugiati riconosciuti dall'Alto Commissariato delle Nazioni Unite per i rifugiati o dalle autorità competenti nei Paesi di primo asilo o di transito.

Criteri specifici per gli ingressi al di fuori delle quote (art. 4)

Gli ingressi al di fuori delle quote sono determinati, oltre che dai criteri di cui all'art. 2, anche sulla base, in particolare, dei seguenti criteri:

- favorire nel triennio 2026-2028 l'incremento degli ingressi al di fuori delle quote;
- previsione, ai sensi dell'art. 1, comma 5-ter, del decreto-legge n. 20 del 2023, di ingressi per lavoro subordinato, anche a carattere stagionale, di cittadini di Paesi con i quali l'Italia ha sottoscritto intese o accordi in materia di rimpatrio;
- potenziamento, ai sensi dell'art. 23, commi 1 e 2-bis, del Testo unico dell'immigrazione, come modificati dall'art. 3, comma 1, del decreto-legge n. 20

del 2023, delle attività di istruzione e formazione professionale e civico-linguistica organizzate nei Paesi di origine e conseguente aumento degli ingressi dei lavoratori stranieri, apolidi rifugiati, riconosciuti dall'Alto Commissariato delle Nazioni Unite per i rifugiati o dalle autorità competenti nei Paesi di primo asilo o di transiti, che abbiano completato tali attività;

- valorizzazione dei percorsi di studio e di formazione di cittadini stranieri in Italia, anche mediante la conversione in permessi di soggiorno per motivi di lavoro, al di fuori delle quote, dei permessi rilasciati per motivi di studio e formazione.

Quote di ingresso per il triennio 2026-2028 nell'ambito delle quote (art. 5)

Sono ammessi in Italia, per motivi di lavoro subordinato stagionale e non stagionale e di lavoro autonomo, i cittadini stranieri residenti all'estero entro le seguenti quote complessive:

- 164.850 unità per l'anno 2026;
- 165.850 unità per l'anno 2027;
- 166.850 unità per l'anno 2028.

Quote per lavoro subordinato non stagionale (art. 6)

Nell'ambito delle quote complessive predette di cui all'art. 5, il decreto stabilisce che sono ammessi in Italia:

- 850 unità per l'anno 2026, di cui 76.200 per lavoro subordinato non stagionale;
- 850 unità per l'anno 2027, di cui 76.200 per lavoro subordinato non stagionale;
- 850 unità per l'anno 2028, di cui 76.200 per lavoro subordinato non stagionale.

Le quote per lavoro subordinato non stagionale attengono settori strategici, tra i quali è annoverato anche quello delle "costruzioni".

1) Nell'ambito delle quote suddette, per ciascun anno, tenuto conto della cooperazione in essere in ambito migratorio e tenuto conto, altresì, di accordi con Paesi che promuovono, anche in collaborazione con lo Stato italiano, campagne mediatiche aventi ad oggetto i rischi per l'incolumità personale derivanti dall'inserimento in traffici migratori irregolari, sono ammessi in Italia, nell'ambito di specifici accordi di cooperazione, per motivi di lavoro subordinato non stagionale, nei settori strategici richiamati nell'articolo, cittadini dei seguenti Paesi:

a) lavoratori subordinati non stagionali cittadini di Albania, Algeria, Bangladesh, Bosnia – Herzegovina, Corea (Repubblica di Corea), Costa d'Avorio, Ecuador, Egitto, El Salvador, Etiopia, Filippine, Gambia, Georgia, Ghana, Giappone, Giordania, Guatemala, India, Kirghizistan, Kosovo, Mali, Marocco, Mauritius, Moldova, Montenegro, Niger, Nigeria, Pakistan, Perù, Repubblica di Macedonia del Nord, Senegal, Serbia, Sri Lanka, Sudan, Thailandia, Tunisia, Ucraina, Uzbekistan: 25.000 unità nel 2026, 25.000 unità nel 2027 e 25.000 unità nel 2028;

b) lavoratori subordinati non stagionali cittadini di Paesi con i quali nel corso del triennio entrino in vigore accordi di cooperazione in materia migratoria: 18.000 unità nel 2026, 26.000 unità nel 2027 e 34.000 unità nel 2028.

2) Nell'ambito delle quote suddette, è inoltre consentito, in particolare, l'ingresso in Italia di:

- apolidi e rifugiati riconosciuti dall'Alto Commissariato delle Nazioni Unite per i

rifugiati o dalle autorità competenti nei Paesi di primo asilo o di transito, entro le seguenti quote:

- per il 2026, 300 unità per lavoro subordinato;
- per il 2027, 300 unità per lavoro subordinato;
- per il 2028, 300 unità per lavoro subordinato.

Termini per la presentazione delle domande (art. 8)

Il D.P.C.M. stabilisce le tempistiche per la presentazione delle domande di nulla osta al lavoro per gli ingressi nell'ambito delle quote previste.

La procedura è preceduta da una fase di precompilazione dei moduli, che sarà definita tramite circolare congiunta dei Ministeri competenti.

I termini per la presentazione delle richieste di nulla osta al lavoro per gli ingressi di cui ai punti 1) e 2) sopra richiamati decorrono dalle ore 9 del 16 febbraio dell'anno di riferimento, fino a concorrenza delle rispettive quote o, comunque, entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. Le domande non entrate in quota decorsi sei mesi dal 31 dicembre dell'anno di riferimento, ovvero i nulla osta ai quali non è seguito il rilascio del visto di ingresso nel medesimo termine, decadono e vengono archiviati d'ufficio.

Per completezza di informazione, si segnala, da ultimo, che per i lavoratori subordinati non stagionali nel settore dell'assistenza familiare, i cui ingressi sono ammessi entro le seguenti quote: 3.600 unità per il 2026, 14.000 unità per il 2027, 14.200 unità per il 2028, i termini per la presentazione delle richieste di nulla osta al lavoro decorrono dalle ore 9 del 18 febbraio dell'anno di riferimento, fino a concorrenza delle rispettive quote o, comunque, entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. Le domande non entrate in quota decorsi sei mesi dal 31 dicembre dell'anno di riferimento, ovvero i nulla osta ai quali non è seguito il rilascio del visto di ingresso nel medesimo termine, decadono e vengono archiviati d'ufficio.

I termini procedurali decorrono dalla data di imputazione della quota.

Disposizioni attuative (art. 9)

Le quote per lavoro subordinato previste dal decreto sono ripartite a livello territoriale dal Ministero del lavoro in coerenza con l'analisi del fabbisogno del mercato del lavoro e secondo le indicazioni degli Ispettorati territoriali del lavoro, delle regioni e delle province autonome.

Ulteriori disposizioni attuative saranno definite con apposita circolare interministeriale con la quale sarà indicata la documentazione necessaria per la dimostrazione, da parte del datore di lavoro interessato all'assunzione di lavoratori stranieri residenti all'estero, di aver previamente esperito la verifica, presso il Centro per l'impiego competente, dell'indisponibilità di un lavoratore presente sul territorio nazionale, ai sensi dell'art.22, commi 2 e 2-bis, del Testo unico per l'immigrazione.

S141-25 - Legge 29 maggio 1982, n. 297 – TFR – Indice ISTAT relativo al mese di settembre 2025

Il coefficiente mensile del trattamento di fine rapporto

L'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT per il mese di settembre 2025 è risultato pari a 121,7 (base 2015 = 100).

Il coefficiente di rivalutazione del trattamento di fine rapporto è, pertanto, pari a 1,02060940.

Tale coefficiente è il risultato del seguente calcolo:

$09/12 \times 1,5$ (tasso fisso) = 1,125

75% di 1,24792013 [indice agosto 2025 su indice dicembre 2024x100-100] = 0,935940

TOTALE = 2,060940

Si ricorda che in base al 5° comma dell'articolo 2120 Cod. Civ., agli effetti della rivalutazione le frazioni di mese uguali o superiori ai 15 giorni si computano come mese intero. Pertanto, il citato coefficiente si applica ai rapporti di lavoro risolti tra il 15 settembre 2025 ed il 14 ottobre 2025.

Di seguito un prospetto riepilogativo dei coefficienti di rivalutazione e dei relativi procedimenti di calcolo.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
(legge 29 maggio 1982, n. 297)

Coefficienti di rivalutazione

Mese di riferimento	Indice Istat	Calcolo		Totale a) + b)	Periodo di risoluzione del rapporto
		1,5 (tasso fisso) a)	Incremento variabile 100% 75% b)		
			rispetto a dicembre 2023		
12/2023	118,9	12/2023=1,5	0,59221658 0,444162	1,944162	15/12/2023 – 14/01/2024
01/2024	119,3	01/2024=0,125	0,33641716 0,252313	0,377313	15/01/2024 – 14/02/2024
02/2024	119,3	02/2024=0,25	0,33641716 0,252313	0,502313	15/02/2024 – 14/03/2024
03/2024	119,4	03/2024=0,375	0,42052145 0,315391	0,690391	15/03/2024 – 14/04/2024
04/2024	119,3	04/2024=0,5	0,33641716 0,252313	0,752313	15/04/2024 – 14/05/2024
05/2024	119,5	05/2024=0,625	0,50462574 0,378469	1,003469	15/05/2024 – 14/06/2024
06/2024	119,5	06/2024=0,75	0,50462574 0,378469	1,128469	15/06/2024 – 14/07/2024
07/2024	120,0	07/2024=0,875	0,92514718 0,693860	1,568860	15/07/2024 – 14/08/2024
08/2024	120,1	08/2024=1	1,00925147 0,756939	1,756939	15/08/2024 – 14/09/2024
09/2024	120,0	09/2024=1,125	0,92514718 0,693860	1,818860	15/09/2024 – 14/10/2024
10/2024	120,1	10/2024=1,25	1,00925147 0,756939	2,006939	15/10/2024 – 14/11/2024
11/2024	120,1	11/2024=1,375	1,00925147 0,756939	2,131939	15/11/2024 – 14/12/2024
12/2024	120,2	12/2024=1,5	1,09335576 0,820017	2,320017	15/12/2024 – 14/01/2025
			rispetto a dicembre 2024		
12/2024	120,2	12/2024=1,5	1,09335576 0,820017	2,320017	15/12/2024 – 14/01/2025
01/2025	120,9	01/2025=0,125	0,58236273 0,436772	0,561772	15/01/2025 – 14/02/2025
02/2025	121,1	02/2025=0,25	0,74875208 0,561564	0,811564	15/02/2025 – 14/03/2025
03/2025	121,4	03/2025=0,375	0,99833611 0,748752	1,123752	15/03/2025 – 14/04/2025
04/2025	121,3	04/2025=0,5	0,91514143 0,686356	1,186356	15/04/2025 – 14/05/2025
05/2025	121,2	05/2025=0,625	0,83194676 0,623960	1,248960	15/05/2025 – 14/06/2025
06/2025	121,3	06/2025=0,75	0,91514143 0,686356	1,436356	15/06/2025 – 14/07/2025
07/2025	121,8	07/2025=0,875	1,33111481 0,998336	1,873336	15/07/2025 – 14/08/2025
08/2025	121,8	08/2025=1	1,33111481 0,998336	1,998336	15/08/2025 – 14/09/2025
09/2025	121,7	09/2025=1,125	1,24792013 0,935940	2,060940	15/09/2025 – 14/10/2025

S142-25 - Ministero del Lavoro: dimissioni dei genitori lavoratori durante il periodo di prova

Forniti dal Ministero del lavoro chiarimenti in merito alle dimissioni dei genitori lavoratori presentate durante il periodo di prova

Con la nota n. 14744/2025, il Ministero del Lavoro fornisce chiarimenti in merito alla necessità di convalida delle dimissioni presentate durante il periodo di prova da parte dei genitori lavoratori tutelati dall'art. 55, comma 4, del Testo unico delle disposizioni legislative in materia di tutela e sostegno della maternità e della paternità (d.lgs. 151/2001).

In particolare, il Dicastero precisa che la convalida delle dimissioni ha subito un'evoluzione normativa significativa ad opera della c.d. riforma Fornero, che ne ha ampliato l'ambito di applicazione estendendola ai primi tre anni di vita del bambino (in precedenza era, invece, limitata al primo anno).

Tale estensione ha sancito l'autonomia della misura rispetto al divieto di licenziamento (che, invece, è operante solo fino al primo anno di vita del bambino), riconoscendole una dignità giuridica propria, finalizzata a prevenire comportamenti vessatori, discriminatori o coercitivi da parte del datore di lavoro.

La convalida si inserisce, dunque, all'interno del complesso quadro normativo volto a rafforzare i diritti connessi alla maternità e alla paternità, configurandosi come uno strumento di tutela imprescindibile per garantire la genuinità della volontà della lavoratrice o del lavoratore in un momento particolarmente delicato della vita familiare.

Tanto premesso, il Ministero del Lavoro ritiene che l'obbligo di convalida delle dimissioni debba applicarsi anche nel caso in cui queste siano presentate durante il periodo di prova .

A tale conclusione si giunge sulla base del criterio letterale e del criterio teleologico, in applicazione dell'art. 12, comma 1, delle Disposizioni sulla legge in generale.

In proposito, il Dicastero rileva che, a livello letterale, nel citato art. 55, comma 4, non si rinviene alcuna espressa esclusione in riferimento al periodo di prova, essendo la convalida prevista come misura di carattere generale .

Tale orientamento trova, poi, un ulteriore fondamento nella necessità di assicurare, in coerenza con la ratio propria della convalida, una operatività ad ampio raggio di tale strumento di tutela, posto che le dimissioni presentate durante il periodo protetto potrebbero essere indotte dal datore di lavoro e mascherare, quindi, un licenziamento sostenuto da motivazioni discriminatorie e, come tale, sempre nullo, anche durante il periodo di prova (Cass. civ., sez. lav., sent. 23061/2007).

In conclusione, il Ministero del Lavoro ribadisce che le dimissioni della lavoratrice in gravidanza ovvero di un genitore nei primi tre anni di vita del bambino debbano essere convalidate dall'Ispettorato del lavoro o dall'Ufficio ispettivo del lavoro territorialmente competente, a norma dell'art. 55, comma 4, del d.lgs. n. 151/2001, anche se presentate durante il periodo di prova .

**Dipartimento per le politiche del lavoro, previdenziali,
assicurative e per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro**

Alla Provincia Autonoma di Trento
Servizio Lavoro
Ufficio Mercato del Lavoro
serv.lavoro@provincia.tn.it

E, p.c. Al Capo Dipartimento per le politiche del lavoro,
previdenziali, assicurative e per la salute e la
sicurezza nei luoghi di lavoro
vcaridi@lavoro.gov.it

All'Ufficio Legislativo
ufficiolegis@lavoro.gov.it

All'Ispettorato nazionale del lavoro
segreteriaicapoispettorato@ispettorato.gov.it

Oggetto: Convalida delle dimissioni (art. 55, comma 4, d.lgs. 151/2001) nel periodo di prova.

Si riscontra la richiesta di parere in merito alla necessità di convalida delle dimissioni presentate durante il periodo di prova da parte dei genitori lavoratori, tutelati dall'**art. 55, comma 4, del decreto legislativo 26 marzo 2001, n. 151**, recante il *Testo unico delle disposizioni legislative in materia di tutela e sostegno della maternità e della paternità*. In proposito, acquisito il parere dell'Ufficio legislativo con nota prot. 29/9303 del 9 ottobre 2025, si rappresenta quanto segue.

La convalida delle dimissioni presso l'Ispettorato territoriale del lavoro ha subito un'evoluzione normativa significativa ad opera della cosiddetta riforma Fornero, che ne ha ampliato l'ambito di applicazione **estendendola ai primi tre anni di vita del bambino** (in precedenza era, invece, limitata al primo anno). Questa estensione ha sancito l'autonomia della misura rispetto al divieto di licenziamento – invece operante solo fino al primo anno di vita del bambino, a norma dell'art. 54 del medesimo Testo unico – riconoscendole una **dignità giuridica propria**, finalizzata a prevenire **comportamenti vessatori, discriminatori o coercitivi** da parte del datore di lavoro.

La convalida si inserisce, quindi, all'interno del complesso quadro normativo volto a rafforzare i diritti connessi alla maternità e alla paternità, configurandosi come uno strumento di tutela imprescindibile per garantire la **genuinità della volontà** della lavoratrice o del lavoratore in un momento particolarmente delicato della vita familiare. Si tratta, dunque, di un importante **strumento di garanzia per la libertà di scelta** della lavoratrice o del lavoratore.

Tanto premesso, si ritiene che **l'obbligo di convalida delle dimissioni debba applicarsi anche nel caso in cui queste siano presentate durante il periodo di prova.**

A tale conclusione – condivisa anche a livello dottrinale (M.L. Vallauri, *“Il regime delle dimissioni rassegnate durante il periodo protetto”*, in Codice del lavoro commentato, Wolters Kluwer; G. Anastasio, *“Tutela della genitorialità: convalida delle dimissioni durante il periodo di prova”*, 2015) – si perviene in applicazione dall’art. 12, comma 1, delle *Disposizioni sulla legge in generale* che impone di interpretare le norme facendo ricorso, prioritariamente, al criterio letterale e a quello teleologico (*“Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle **parole**, secondo la connessione di esse, e dalla **intenzione** del legislatore”*).

In proposito deve rilevarsi che, a livello letterale, nell’art. 55, comma 4, non si rinviene alcuna espressa esclusione in riferimento al periodo di prova, essendo la convalida prevista come misura di carattere generale.

Tale orientamento trova, poi, un ulteriore fondamento – a livello di interpretazione teleologica – nella necessità di assicurare, in coerenza con la *ratio* propria della convalida, una operatività ad ampio raggio di tale strumento di tutela, posto che le dimissioni presentate durante il periodo protetto potrebbero essere indotte dal datore di lavoro e mascherare, quindi, un licenziamento sostenuto da motivazioni discriminatorie e, come tale, sempre nullo, anche durante il periodo di prova (Cass. civ., sez. lav., sent. 23061/2007).

In conclusione, si ritiene che **le dimissioni** della lavoratrice in gravidanza ovvero di un genitore nei primi tre anni di vita del bambino **debbono essere convalidate** dall’Ispettorato del lavoro o dall’Ufficio ispettivo del lavoro territorialmente competente, a norma dell’art. 55, comma 4, del d.lgs. n. 151/2001, anche se **presentate durante il periodo di prova.**

Il Direttore Generale
Maria Condemi

Visto
La Dirigente
Francesca Pelaia

CF/GiM/LCa/MA

Documento firmato digitalmente ai sensi degli articoli 20 e 21 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

U87-25 - CONDOMINIO IN UN CLICK edizione n. 3/2025

Condominio in un Click: casi pratici, normative e sentenze rilevanti. La Direzione Edilizia e Territorio propone una rassegna alle questioni più frequenti che riguardano il condominio

Condominio in un Click è una rassegna curata dalla Direzione Edilizia e Territorio per orientarsi tra norme e sentenze sulle problematiche più ricorrenti che riguardano il condominio.

Nel numero tre del 2025 di “ Condominio in un click ” le principali notizie contenute riguardano:

- Interventi sulle parti comuni per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- profili di responsabilità dell'amministratore di condominio;
- lavori condominiali e proprietà esclusiva;
- criteri di riparto delle spese per la manutenzione dei balconi aggettanti;
- presupposti per la revisione delle tabelle millesimali;
- efficacia delle delibere assembleari;
- riparto delle spese condominiali in caso di vendita dell'unità immobiliare.

Condominio in un *click*



Norme, Casi e Sentenze

■ Eliminazione delle barriere architettoniche nelle parti comuni

INTERVENTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE A SPESE DEL SINGOLO CONDOMINIO

- Uno o più condomini possono decidere di installare a proprie spese un ascensore o una piattaforma elevatrice (mezzi per l'eliminazione delle barriere architettoniche) nelle parti comuni dell'edificio (come il vano scale).
- Questa iniziativa deve essere valutata non secondo le regole più rigide sulle innovazioni condominiali (art. 1120 c.c.), ma secondo l'articolo **1102 del Codice Civile** che regola l'uso della cosa comune da parte del singolo partecipante alla comunione.
- L'installazione di ascensori o piattaforme per superare barriere architettoniche nelle parti comuni è ammessa, purché non pregiudichi stabilità o sicurezza dell'edificio, anche senza autorizzazione assembleare (*Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 03/10/2025, n. 26702*).

■ Responsabilità dell'amministratore

INDADEMPIMENTO DELL'AMMINISTRATORE

- Il rapporto fra condominio e amministratore va inquadrato nell'ambito del mandato con rappresentanza con la conseguente applicabilità (nei rapporti tra l'amministratore mandatario e ciascuno dei condòmini mandanti) delle disposizioni di cui agli articoli 1703 e 1730 Codice civile, nonché di quelle che **impongono** al mandatario di eseguire l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia, oltre alle specifiche norme dettate in materia (articoli 1129 e 1130 Codice civile).
- In caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico, l'amministratore di condominio, è tenuto a rispondere dei danni a titolo di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c., nei confronti dell'organizzazione condominiale. Tuttavia, affinché si possa accertare tale responsabilità, è necessario che il condominio produca documentazione sufficiente a dimostrare i pagamenti degli oneri da parte dei singoli condomini e la corretta contabilizzazione da parte dell'amministratore.

PRESUPPOSTI PER LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

- L'articolo 69 delle disp. Att. Codice civile stabilisce che le tabelle millesimali possono essere modificate: con **il consenso unanime di tutti** i condomini (se introducono un criterio diverso da quello legale per la rideterminazione dei valori in esse contenuti) oppure **a maggioranza qualificata** (maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio) ma solo in due casi specifici:
 - se le tabelle sono affette da **errori** nella determinazione degli elementi di calcolo (es. estensione, altezza).
 - se, a causa di **cambiamenti** nell'edificio, il valore millesimale di una o più unità è alterato di almeno un quinto.
- *Il frazionamento interno di un appartamento, anche se comporta l'aggiunta di una seconda porta e la presenza di impianti autonomi, **non incide automaticamente sui valori millesimali e non giustifica da solo la revisione delle tabelle*** (Corte d'Appello di Napoli n. 4749 del 7 ottobre 2025).
- L'onere di dimostrare i presupposti per la modifica grava sul Condominio.

■ Assemblea dei condomini e deliberazioni

EFFICACIA DELIBERE ASSEMBLEARI ASSUNTE

- Le delibere assembleari **adottate dalla maggioranza qualificata dei condomini sono valide e impegnative** per tutti i partecipanti al condominio, anche in assenza di un amministratore formalmente nominato, purché approvate con la partecipazione di tutti i condomini e in conformità alle disposizioni degli artt. 1135 e 1136 del codice civile.
- Una volta che l'assemblea decide validamente sulla necessità di un intervento (es. impermeabilizzazione delle coperture) tutti i condomini sono **vincolati** anche se sono in minoranza o successivamente cambiano idea sulla ditta esecutrice o sul pagamento.

■ Spese condominiali

ACQUIRENTE DI IMMOBILE E SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE

- **L'acquirente di un'unità immobiliare è obbligato in solido con il precedente proprietario** (venditore) a pagare i contributi condominiali non saldati. Tale vincolo di solidarietà è valido solo per le spese sorte (cioè deliberate) nella gestione in corso e in quella immediatamente precedente rispetto alla data del passaggio di proprietà (biennio di solidarietà).
- **Spetta al Condominio (creditore) l'onere di provare** che le spese ingiunte ricadano effettivamente in questo biennio (Tribunale di Civitavecchia n. 1116/2025).
- Per il riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, *laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, anche se poi le opere siano state realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, salvo diversa convenzione tra venditore e compratore* (Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 30/08/2025, n. 24236).

■ Criteri di riparto spese condominiali

RIPARTO SPESE PER I BALCONI AGGETTANTI

- I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato né destinati all'uso o al servizio di esso. Pertanto, le spese relative alla manutenzione dei balconi di proprietà esclusiva non possono essere addossate a tutti i condòmini a meno che non presentino elementi di particolare pregio estetico e ornamentale o non si dimostri la loro inscindibilità tecnica e contabile con le parti comuni (Cass. Civ., ordinanza n. 25192 del 15/9/2025).
- L'assemblea **non può deliberare lavori su beni privati**, salvo consenso espresso dei proprietari interessati. In caso di lavori “misti” (che interessano sia parti comuni sia private), **va accertata la possibilità di separare le spese**, evitando di imporre costi a chi non trae alcun beneficio. Anche se i lavori vengono eseguiti in un unico appalto per ragioni di convenienza, è necessario verificare se sia possibile, sulla base di computi metrici e perizie, distinguere i costi relativi alle parti private da quelli per le parti comuni.

■ Criteri di riparto spese condominiali

INFILTRAZIONI E TUBAZIONI ORIZZONTALI NELL'APPARTAMENTO

- La responsabilità per i danni da infiltrazioni causate dalla rottura di una tubazione orizzontale situata all'interno di un appartamento **non ricade automaticamente sul condominio** (Tribunale di Imperia, n. 398 del 21 luglio 2025). A differenza delle tubazioni verticali (colonne montanti, che sono comuni), quelle orizzontali possono essere di proprietà esclusiva o comune, a seconda della loro funzione :
 - ✓ **proprietà Esclusiva:** se una tubazione orizzontale serve **esclusivamente** l'unità immobiliare in cui si trova, la responsabilità del danno (e delle spese di riparazione) è del **singolo proprietario** (custode ex art. 2051 c.c.);
 - ✓ **proprietà Condominiale:** la tubazione orizzontale può essere considerata **comune** solo se si dimostra che essa serve **più unità immobiliari** (o l'intero edificio), anche se fisicamente attraversa una proprietà privata.
- **L'onere di provare la natura condominiale** della tubazione rotta spetta al **condomino danneggiato** che chiede il risarcimento al condominio.
- La prevalente giurisprudenza di legittimità ha escluso dalla proprietà condominiale l'elemento di raccordo tra la tubatura di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura di pertinenza condominiale, considerato, peraltro, che, mentre la proprietà comune condominiale è tale perché serve all'uso ed al godimento di tutti i partecipanti, la braga invece, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento (Trib. Roma 12 giugno 2024, n. 10077).

■ Affidamento incarichi professionali

CHI FIRMA IL CONTRATTO DI AFFIDAMENTO PER INCARICHI PROFESSIONALI

- Quando si tratta di **contratti di incarico professionale per lavori straordinari** (come quelli con un ingegnere, architetto o ditta di ristrutturazione), l'atto esorbita dalla gestione ordinaria. Pertanto, l'amministratore non ha il potere di impegnare il condominio senza una espressa delega assembleare.
- L'assenza della necessaria autorizzazione assembleare determina conseguenze diverse a seconda che si considerino i rapporti esterni (con il professionista) o quelli interni (con il condominio).
- L'amministratore di condominio non può stipulare contratti di incarico professionale per lavori di natura straordinaria senza la preventiva autorizzazione o successiva ratifica dell'assemblea condominiale. *L'assenza di tale autorizzazione rende non vincolante il contratto nei confronti dei condomini, sebbene vincoli l'amministratrice personalmente* (Tribunale Genova, Sez. VI, Sentenza, 05/08/2025, n. 1984).

U88-25 - La UNI 11337-8: il Sistema di Gestione e di governo dei Processi Digitalizzati (SGPD) – o il più noto SGBIM – diventa norma

La UNI 11337-8, in pubblicazione a gennaio 2026 e attualmente in inchiesta pubblica, segna l'evoluzione della UNI/PdR 74 introducendo il Sistema di Gestione e di Governo dei Processi Digitalizzati (SGPD). La norma consolida l'approccio organizzativo al BIM, spostando l'attenzione dalle competenze individuali alla gestione strutturata dell'impresa, con ruoli e responsabilità chiaramente definiti. Per le aziende del settore, rappresenta un passo decisivo verso la digitalizzazione, favorendo un modello certificabile di efficienza e integrazione dei processi

La UNI 11337-8, in pubblicazione ad inizio gennaio 2026, è in fase di Inchiesta pubblica fino al 17 novembre 2025 ([link](#)).

La nuova norma rappresenta la naturale prosecuzione della UNI/PdR 74, pubblicata nel 2019 ed è frutto di un lavoro avviato da tempo, che fin da principio aveva introdotto, non solo in Italia ma anche a livello internazionale, il concetto di Sistema di Gestione applicato al BIM. Il principio che guida questa norma si fonda sulla consapevolezza che l'adozione del metodo BIM non può ridursi e vincolarsi alle sole competenze individuali, ma deve fondarsi su una gestione organizzativa complessiva dell'azienda, in cui ruoli e responsabilità siano chiaramente definiti.

Per una impresa del settore questa evoluzione normativa rappresenta un'opportunità concreta per fare un passo decisivo in termini di digitalizzazione. La UNI 11337-8 non richiede solo strumenti tecnologici, ma soprattutto un'organizzazione chiara, capace di assegnare ruoli e responsabilità precise e di integrare i processi digitali nel funzionamento quotidiano di un'impresa.

La norma UNI 11337-8, prendendo il posto della UNI/PdR 74, introduce un vero e proprio Sistema di Gestione e di governo dei Processi Digitalizzati (SGPD) coerente con gli altri sistemi di gestione già diffusi, garantendo un'integrazione strutturata. Quindi non stravolge quanto già sperimentato, ma amplia e consolida l'impianto normativo.

La norma costituisce un passo in avanti decisivo nella diffusione di una cultura digitale nel settore delle costruzioni, per un'impresa significa utilizzare un modello consolidato e certificato, capace di migliorare l'efficienza interna a partire dalla valutazione dei propri processi, dall'individuazione del gap rispetto ai requisiti previsti per arrivare alla pianificazione delle azioni necessarie.

La norma UNI 11337-8, che resterà in fase di inchiesta pubblica fino all'11 novembre 2025, è consultabile qui: [Dettaglio IPF - UNI - Ente Italiano di Normazione](#)

Per ulteriore raffronto tra il testo della nuova norma e l'attuale UNI/PdR 74, si riporta anche il link dove consultare la prassi di riferimento: [UNI/PdR 74:2019 - UNI Ente Italiano di Normazione](#)

Si ricorda inoltre che per consultare tutte le norme UNI, non disponibili gratuitamente, è attiva la convenzione per la Consultazione delle NORME UNI a soli 50 euro/anno per le imprese ANCE. Consulta la promozione al link:

<https://ance.it/ng/areariservata/posts?BLOG=1&POST=260114>

V27-25 - Edilizia Flash speciale Città nel Futuro 2030-2050

Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni nel numero speciale Città nel Futuro 2030-2050

Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni in continuo aggiornamento

Di seguito il numero di Edilizia Flash Speciale Città nel Futuro 2030-2050

Edilizia Flash

SPECIALE

CITTÀ nel **2030**
FUTURO

OTTOBRE 2025

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **Il credito**
- **L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione**
- **I lavori pubblici**
- **IL PNRR**
- **I numeri di Edilizia Flash**

● Il quadro macroeconomico

L'economia italiana, dopo un'incoraggiante apertura d'anno (+0,7% tendenziale), ha manifestato un rallentamento durante la primavera. Secondo i dati dell'Istat, nel secondo trimestre del 2025 il Pil registra un leggero aumento del +0,4% su base annua. L'andamento sottotono risente soprattutto della flessione delle esportazioni (-0,4%), che in seguito all'accelerazione delle vendite verso gli USA al fine di evitare i dazi annunciati per l'inizio di aprile (c.d. effetto anticipo), hanno sperimentato un fisiologico calo. D'altro canto, i consumi, seppur caratterizzati da una lenta ripresa, riportano un incremento del +0,5%, e allo stesso tempo, gli investimenti continuano a mostrare segnali positivi (+3,0%).

Per il 2025, le prospettive di crescita per l'Italia si mantengono moderate, anche a causa di un contesto geopolitico che continua ad essere caratterizzato da forte instabilità. In tal senso, le previsioni del Governo contenute nel DPFP 2025 indicano per l'Italia un incremento tendenziale del PIL del +0,5%, in ribasso di un decimo di punto rispetto al DFP di aprile.

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
	II Trim. 2025	I Sem. 2025	Previsione 2025
PIL	+0,4%	+0,6%	+0,5%*
– Consumi delle famiglie	+0,5%	+0,6%	
– Investimenti fissi lordi	+3,0%	+2,0%	
– Esportazioni	-0,4%	-0,1%	
– Importazioni	+2,9%	+3,1%	

* Previsioni DPFP, ottobre 2025

Elaborazione Ance su dati Istat (revisione del 3 ottobre 2025)



Inflazione

L'inflazione, secondo i dati provvisori rilasciati dall'Istat, nel mese di settembre 2025 ha sperimentato un aumento del +1,6% su base annua, un tasso di crescita in linea rispetto a quanto registrato a luglio.

Tale risultato è la sintesi di una flessione della "componente volatile" (-0,5%), legata soprattutto al rallentamento dei prezzi dei beni energetici, e di un ulteriore aumento dell'inflazione di fondo (+2,1%), 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 c.d. carrello della spesa, continua ad erodere il potere di acquisto delle famiglie.

Inflazione*



* Indice NIC - Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività

** dato provvisorio

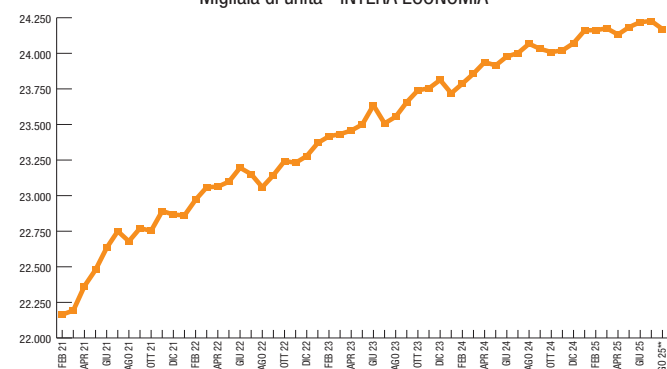
Elaborazione Ance su dati Istat

Occupazione

Il mercato del lavoro, nel mese di agosto 2025, registra il secondo segno negativo dall'inizio dell'anno. Secondo i dati Istat (provvisori), infatti, gli occupati complessivi sono diminuiti di 57mila unità rispetto a luglio scorso, attestandosi a 24 milioni e 170mila. Nonostante questo risultato, la dinamica su base annua si mantiene positiva, con gli occupati in aumento di 103mila unità rispetto a agosto 2024, grazie al contributo significativo dei dipendenti permanenti e a quello degli autonomi. Sempre secondo l'Istat, ad agosto il tasso di disoccupazione si attesta al 6%, un dato che, sebbene in leggero aumento rispetto al mese precedente (era al 5,9% a luglio), si mantiene prossimo al minimo della serie storica.

OCCUPATI*

Migliaia di unità - INTERA ECONOMIA

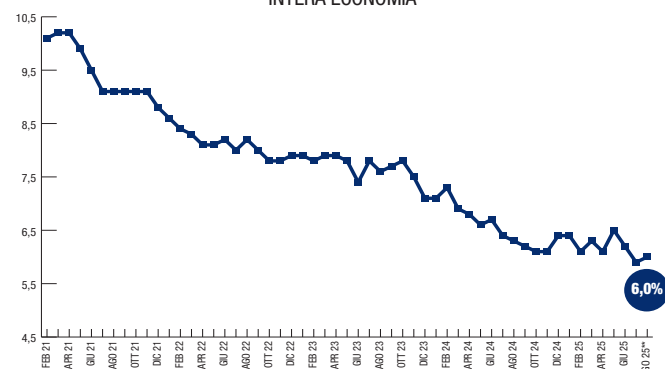


*dati destagionalizzati; ** dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

TASSO DI DISOCCUPAZIONE TOTALE - %

INTERA ECONOMIA



* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

● Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

L'Istat, nei dati di contabilità nazionale riferiti al secondo trimestre 2025, registra per gli investimenti in costruzioni un'espansione del +4,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Il risultato è la sintesi di una flessione del -5,0% per il comparto abitativo, a fronte di un significativo incremento del +16,5% per gli investimenti non residenziali. Alla luce di queste variazioni, nei primi sei mesi d'anno per il settore si registra un aumento tendenziale del +2,7%; andamento favorevole, quest'ultimo, che risulta in linea anche con le indicazioni recentemente fornite dal Governo nel DPFP 2025. I dati diffusi dall'Istat, tuttavia, devono essere letti con cautela, in quanto l'Istituto, nel corso degli ultimi anni, sta effettuando importanti e frequenti revisioni: infatti, gli stessi dati del 3 ottobre scorso modificano, a distanza di un solo mese, quelli rilasciati in data 29 agosto. A conferma di quanto non sia di facile lettura l'attuale trend per le costruzioni nel complesso, si evidenzia inoltre anche l'andamento – che permane negativo – di altri indicatori. Tra di essi, risulta evidente il drastico calo dei lavori realizzati per l'efficientamento energetico degli immobili (Superbonus e bonus ordinari), i cui importi sono crollati di oltre il -85% in confronto al primo semestre 2024. Contemporaneamente, un quadro meno drammatico ma altrettanto significativo emerge anche per il giro d'affari relativo ai “bonifici parlanti”, i cui progressivi cali a partire dal mese di febbraio hanno

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI *		
	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	II Trimestre 2025	I Semestre 2025
COSTRUZIONI	+4,1%	+2,7%
Abitazioni	-5,0%	-7,8%
Fabbricati non residenziali e altre opere	+16,5%	+17,7%

* Al lordo dei costi per trasferimento di proprietà

Elaborazione Ance su dati Istat (revisione del 3 ottobre 2025)

condotto ad una diminuzione su base annua di circa il 20%. In questo contesto, la previsione Ance formulata a gennaio scorso, che già teneva conto di queste tendenze, è di un'ulteriore flessione del -7% su base annua degli investimenti in costruzioni. Questo risultato è fortemente influenzato dall'ulteriore ridimensionamento della manutenzione straordinaria abitativa (-30,0%), legata alla rimodulazione a ribasso delle aliquote fiscali. Di contro, si conferma il proseguimento dell'ottima performance delle opere pubbliche (+16%, dopo il +21% già rilevato per il 2024), trainate dalla concentrazione dei progetti PNRR negli ultimi anni del Piano, la cui massima realizzazione si prevede nel biennio 2025-2026 e potrebbe estendersi al 2027 grazie al completamento di interventi finanziati in parte dalle risorse europee.

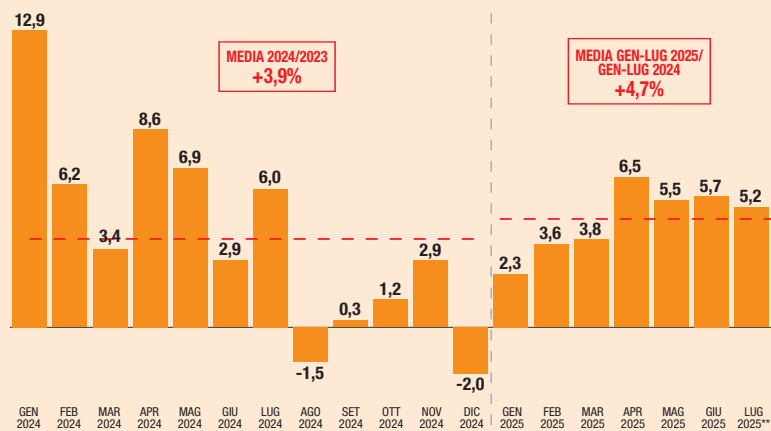
PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

L'indice della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) a luglio 2025 manifesta un ulteriore aumento del +5,2% rispetto al periodo dell'anno precedente, portando il risultato complessivo dei primi sette mesi al +4,7% su base annua.

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 nei primi sette mesi dell'anno registra un aumento tendenziale del +12,6%. Analogamente ai dati Istat di contabilità nazionale, anche in questo caso si tratta di dati provvisori che 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.

Produzione nelle costruzioni (indice Istat)

Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*



*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

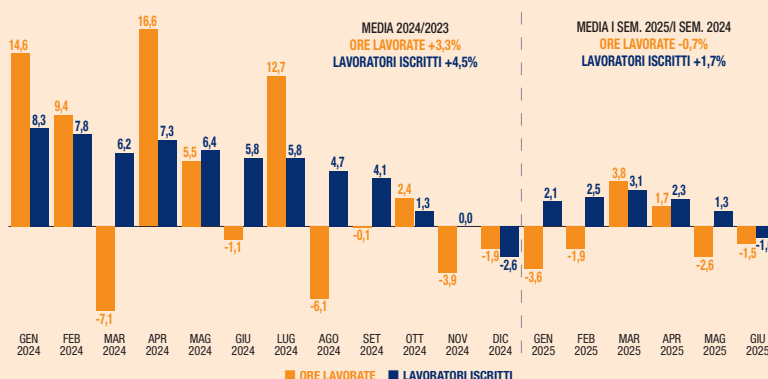
ORE LAVORATE E LAVORATORI ISCRITTI

In merito all'occupazione, i dati del monitoraggio CNCE, elaborati su 113 casse edili, evidenziano come nel primo semestre del 2025 le ore lavorate abbiano riportato un calo del -0,7% su base annua, un dato che, seppur altalenante nei risultati mensili, conferma la dinamica negativa in atto dalla seconda metà del 2024.

D'altro canto, il numero dei lavoratori iscritti mostra un aumento del +1,7% in confronto ai primi sei mesi del 2024, sebbene è importante sottolineare come la tendenza positiva registrata ad inizio d'anno si sia progressivamente indebolita durante il secondo trimestre, culminando nel mese di giugno con una variazione negativa pari al -1%.

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 settembre 2025 per le variazioni del 2025; estrazione di febbraio 2025 per le variazioni del 2024

● Il mercato immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale, nel secondo trimestre del 2025, consolida la sua dinamica espansiva in atto dalla primavera dello scorso anno. Infatti, le abitazioni compravendute, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, salgono a quota 201.344, in aumento del +8,1% su base annua. Alla luce di questo risultato, la prima metà dell'anno segna un incremento nel numero di transazioni del +9,5%, ancora una volta sostenuto dall'allentamento della politica restrittiva della BCE. Parallelamente, i prezzi delle abitazioni sperimentano un ulteriore aumento, dando seguito a un trend positivo in atto dalla seconda metà del 2019. In tal senso, nel secondo trimestre del 2025 l'indice Istat evidenzia un aumento tendenziale del +3,9%, trainato dalla buona performance dell'usato (+4,5%) a fronte di un aumento più contenuto delle nuove abitazioni (+1,1%). Complessivamente, nell'arco del primo semestre, l'indice registra una variazione del +4,2% su base annua.

Nonostante la dinamica favorevole appena descritta, l'accesso al mercato immobiliare abitativo continua ad essere

problematico sia in termini di acquisto che di locazione, non solo per le fasce di popolazione più fragili.

A questo proposito l'indice di accessibilità elaborato dal Centro Studi ANCE, che misura la quota di reddito necessaria a pagare un mutuo o un canone, testimonia che non sono più solo i primi due quintili di reddito a vivere in condizioni insostenibili. In molte aree urbane, infatti, anche il terzo quintile fatica ad accedere a una casa. A Milano, ad esempio, il peso di un mutuo arriva al 36% del reddito familiare, ben oltre la soglia di sostenibilità del 30%. Di fronte a questi numeri, occorre un vero Piano nazionale di housing sociale, capace di ampliare e differenziare l'offerta abitativa: worker house, student house, RSA, silver house, social housing. Un piano che tenga insieme proprietà e locazione, edilizia pubblica e investimenti privati, puntando su abitazioni di qualità, sostenibili e accessibili. Non si tratta solo di costruire case, ma di ripensare il modello stesso delle nostre città, perché siano inclusive e in grado di dare risposte concrete a chi oggi resta ai margini.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ - ACQUISTO ABITAZIONE

I 10 CAPOLUOGHI* MENO ACCESSIBILI PER FASCIA DI REDDITO - 2022

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Comune	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
MILANO	82,9%	MILANO	54,1%
ROMA	61,4%	NAPOLI	41,2%
FIRENZE	61,0%	FIRENZE	41,1%
NAPOLI	59,9%	SALERNO	39,7%
SALERNO	57,7%	ROMA	38,3%
BOLOGNA	57,6%	BOLOGNA	36,6%
MATERA	55,0%	VENEZIA	36,0%
VENEZIA	54,6%	IMPERIA	35,9%
IMPERIA	53,2%	AOSTA	33,0%
TREVISIO	48,6%	MATERA	32,9%

* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e CRIF

INDICE DI ACCESSIBILITÀ - LOCAZIONE

I 10 CAPOLUOGHI* MENO ACCESSIBILI PER FASCIA DI REDDITO - 2022**

Comune	Famiglie meno abbienti (1° quintile)	Comune	Famiglie in "fascia grigia" (2° quintile)
MILANO	70,8%	MILANO	46,2%
ROMA	62,4%	FIRENZE	39,9%
FIRENZE	59,2%	ROMA	38,9%
NAPOLI	50,2%	NAPOLI	34,5%
VENEZIA	49,0%	VENEZIA	32,4%
PALERMO	46,5%	SALERNO	31,6%
COMO	46,3%	COMO	30,2%
SALERNO	45,9%	CAGLIARI	29,8%
SIRACUSA	45,0%	PALERMO	29,2%
BOLOGNA	44,7%	BARI	28,7%

* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
** I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

● Il credito

I dati di Banca d'Italia sui prestiti alle imprese per investimenti in costruzioni relativi al primo semestre 2025 mostrano una ripresa per le erogazioni di finanziamenti sia nel comparto residenziale (+10%), sia in quello non residenziale (+36,7%).

Anche i mutui destinati alle famiglie per l'acquisto di case sono cresciuti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, +44,6%, attestandosi su un valore che sfiora i 28 miliardi di euro.

Analizzando nel dettaglio la composizione dei finanziamenti erogati alle famiglie emerge che la dinamica riscontrata è il risultato di un aumento sia dei nuovi contratti di mutuo sia delle surroghe e sostituzioni che sono aumentati, rispettivamente, del +29,1% e del +131,4% rispetto al primo semestre 2024.

	Flussi di NUOVI MUTUI Milioni di euro I SEM. 2025	VARIAZIONI %		
		I SEM. 2025 / I SEM. 2024	2024/2023	2023/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	3.192	+10,0	-3,4	-68,4
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	2.750	+36,7	-11,2	-85,0
Finanziamenti TOTALI	5.942	+20,9	-6,6	-78,4
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	27.820	+44,6	+8,1	-34,3
Nuovi contratti	24.279	+29,1	+5,3	n.d.
Surroghe e sostituzioni	3.541	+131,4	+40,5	n.d.

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

● L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione

I prezzi dei principali materiali da costruzione, nei primi otto mesi del 2025, registrano per la maggior parte una tendenza negativa, anche a doppia cifra. Scendendo nel dettaglio, i cali tendenziali più evidenti si registrano per il petrolio (-16,8%) e il gasolio (-15,7%), in virtù dei continui aumenti alla produzione deliberati dai paesi appartenenti all'OPEC+ a partire da aprile scorso. La diminuzione dei valori del greggio ha trascinato verso il basso anche quelli del bitume (-12,7%) e delle materie plastiche, che presentano delle flessioni comprese tra il -2,1% del polietilene (LDPE) e il -11,2% del polipropilene. Allo stesso modo, anche il ferro tondo c.a. manifesta una variazione negativa pari al -9%, attribuibile alla debole domanda proveniente da un settore industriale ancora in difficoltà. Di contro, per il rame si registra un aumento del prezzo del +1,7% rispetto al periodo gennaio-agosto 2024, sintesi tuttavia di due dinamiche contrapposte. Nei primi mesi dell'anno, infatti, si è osservato un aumento delle quotazioni legato all'anticipazione degli acquisti da parte degli operatori americani prima dell'entrata in vigore dei dazi ad inizio aprile. Successivamente, invece, ha prevalso una tendenza al ribasso, determinata sia dall'elevato livello delle scorte disponibili, sia dall'annuncio del 31 luglio con cui l'amministrazione Trump ha comunicato l'intenzione di esentare dalle tariffe l'importazione di rame raffinato. Incrementi rilevanti, infine, hanno caratterizzato il prezzo del

VARIAZIONI DI PREZZO DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

MATERIALE	Fonte	Var % media 2024/ media 2023	Var % gen-ago 2025/ gen-ago 2024
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	Metal Bulletin	-10,3%	-9,0%
Polietilene (HDPE)	Prometeia	+1,9%	-5,8%
Polietilene (LDPE)	Prometeia	+6,3%	-2,1%
Polipropilene	Prometeia	+6,1%	-11,2%
PVC	Prometeia	-14,4%	+3,1%
Polistirene	Prometeia	-1,6%	-11,0%
Rame	Prometeia	+7,7%	+1,7%
Petrolio	Prometeia	-0,3%	-16,8%
Gasolio	Prometeia	-8,7%	-15,7%
Bitume	Argus	-3,8%	-12,7%
Legname di conifera piallato grezzo, Italia (€/mc)	Prometeia	-0,3%	+13,7%
Gas Naturale	Prometeia	-16,4%	+26,2%
Energia Elettrica	Prometeia	-12,9%	+17,5%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

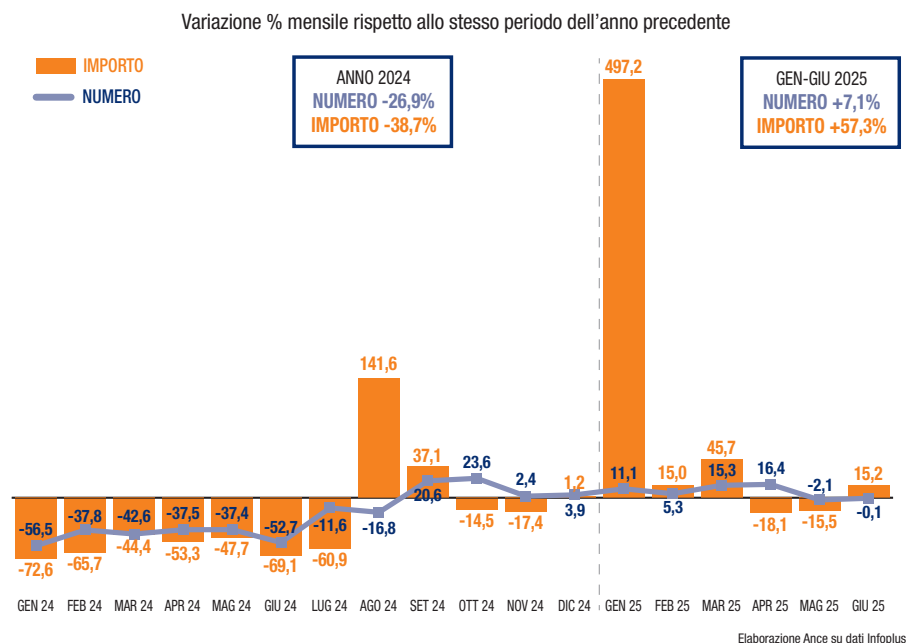
gas naturale e dell'energia elettrica, per i quali nel periodo esaminato, si sono registrati aumenti rispettivamente pari a +26,2% e a +17,5% nel confronto con i primi otto mesi del 2024.

● I lavori pubblici

L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA

La prima parte del 2025 mostra un andamento positivo della domanda di lavori pubblici rispetto ai valori nettamente ridimensionati dell'anno precedente, dopo i livelli eccezionali del biennio 2022-23 legati agli interventi PNRR. I primi sei mesi dell'anno in corso segnano, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sulle gare pubblicate, una crescita di circa il +7% nel numero di pubblicazioni e del +57,3% negli importi banditi rispetto al primo semestre 2024. Il risultato in valore tuttavia, risulta quasi totalmente ascrivibile alla pubblicazione del maxi appalto relativo alla concessione di progettazione, costruzione e gestione sulla A22-Brennero Modena in finanza di progetto per 8,4mld (gara attualmente sospesa fino a novembre prossimo, in attesa del parere della Corte di Giustizia UE). Al netto di tale iniziativa, la dinamica positiva nel periodo considerato si riduce drasticamente, divenendo poco più che stazionaria. Il dettaglio per classi di importo segnala che la tendenza positiva, oltre a coinvolgere gli appalti di lavori superiori ai 100mln, è comune anche alle gare di importo fino a 20mln, mentre per le fasce comprese tra i 20 e i 100mln si riscontrano diminuzioni. Infine, in merito alle iniziative più rilevanti promosse nel periodo considerato, si segnalano, oltre al già citato appalto della A22, anche i lavori sulla Jo-

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia - Gare pubblicate



nica - Innesto Aranceto viadotto Cosevie (Anas, 2lotti per 953mln), il multilotto promosso da Iren per lavori di manutenzione, estensione delle reti (4 lotti per 709mln), la progettazione e realizzazione della tratta "Rebaudengo-Politecnico" della Linea 2 della Metropolitana di Torino (Infra.To - infrastrutture per la mobilità - 500mln), la gara a doppio oggetto per la ricerca del socio pri-

vato e il contestuale affidamento dei lavori di manutenzione degli immobili (Acer Bologna, per 250mln), l'ampliamento dell'ospedale di Aosta (Infrastrutture Valdostane, per 140mln), la realizzazione del nuovo polo pediatrico di eccellenza di Palermo (Invitalia, per 104mln) e il bando promosso da Anas per la realizzazione del ponte dei congressi a Roma (219mln).

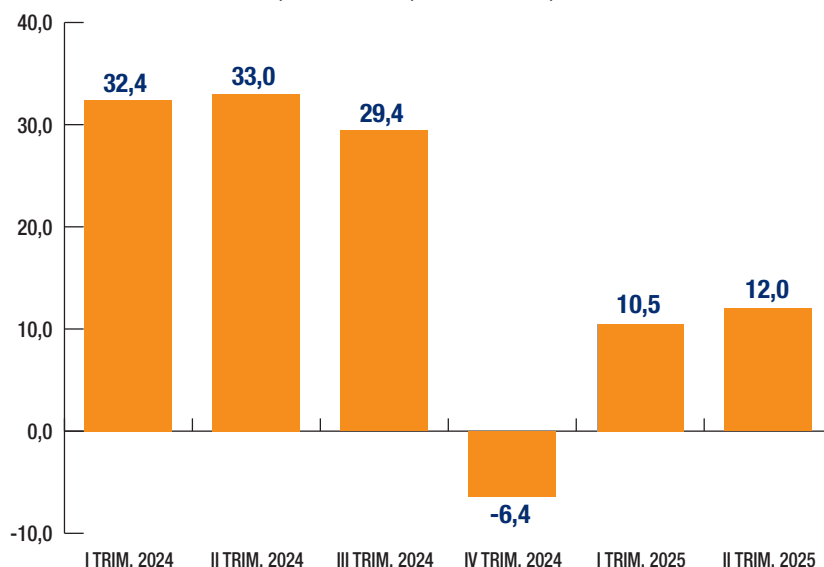
LA SPESA PER INVESTIMENTI DEI COMUNI

Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato (Siope), nel **primo semestre del 2025** si conferma l'impegno dei comuni italiani nel sostenere progetti e programmi di sviluppo locale, con un **aumento del 11,5% della spesa in conto capitale**, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita, che si articola in un incremento del 10,5% nel primo trimestre e del 12% nel secondo, risulta sostenuta soprattutto dalla realizzazione degli investimenti del PNRR.

Tale andamento ha riguardato tutte le aree geografiche, sebbene con intensità diversa (Nord +8,9%, Centro +15,4%, Sud +13,2%) e ha proseguito il trend positivo iniziato nel 2018 che ha subito un'accelerazione molto marcata a partire dal 2023, con la chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei e l'avvio dell'attuazione del PNRR.

Andamento della spesa in conto capitale nei comuni italiani

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



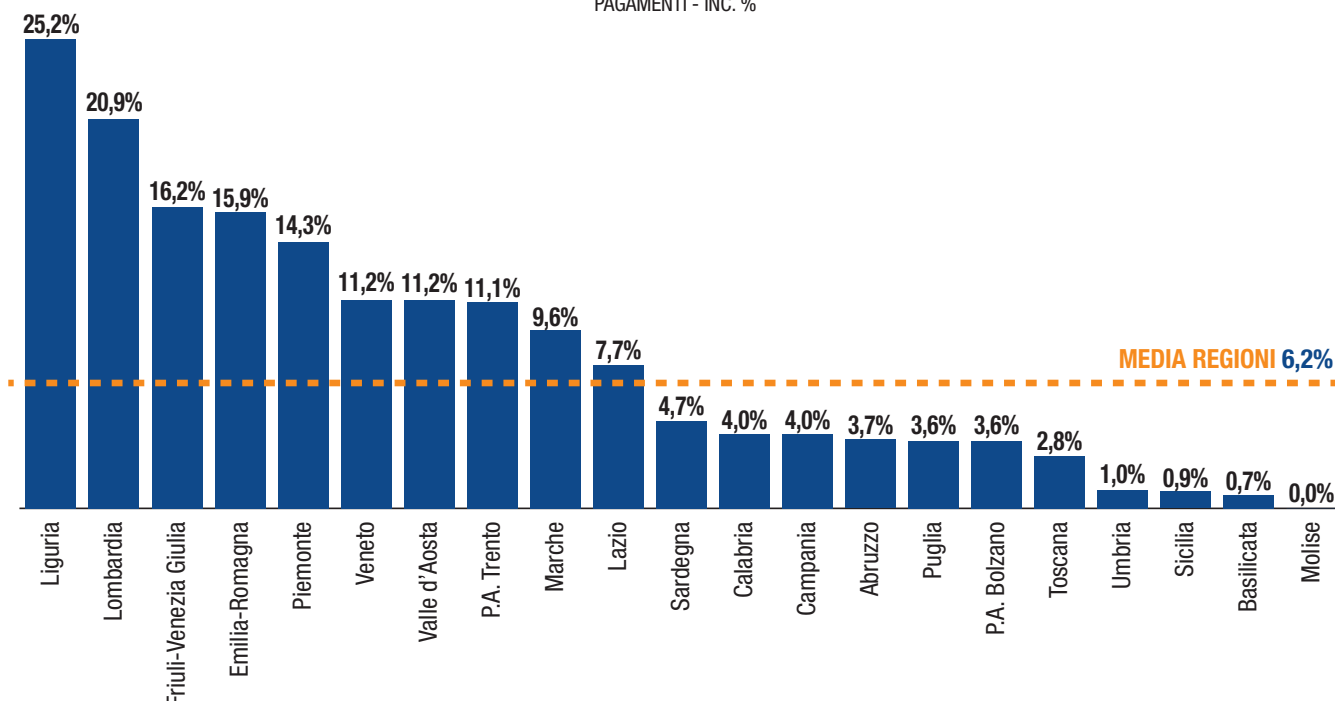
Elaborazione Ance su dati SIOPE

LA SPESA DEI FONDI STRUTTURALI EUROPEI - PROGRAMMAZIONE 2021-2027

L'avanzamento del ciclo di programmazione 2021-2027 evidenzia come l'attuazione dei programmi sia ancora in una fase iniziale. Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornati al **30 giugno 2025**, **le risorse impegnate sui fondi FESR e FSE+ raggiungono il 25,4%, mentre la spesa effettiva si ferma al 7,1%**. I dati di monitoraggio evidenziano le difficoltà nell'avvio della programmazione, sia per i programmi nazionali che per quelli regionali. Tuttavia, i ministeri registrano un progresso leggermente superiore rispetto alle regioni, con un avanzamento nella programmazione pari al 30,9% rispetto al 22,6% delle regioni, mentre per la spesa, le regioni si attestano a 8,5%, contro il 4,2% dei ministeri. In particolare, a livello regionale, i **fondi FESR**, che rivestono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, **mostrano un livello di spesa pari al 6,2%, con un forte divario territoriale che vede il Mezzogiorno attestarsi al 2,9% contro il 12,5% del Centro-Nord**.

Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali FESR al 30 giugno 2025

PAGAMENTI - INC. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato

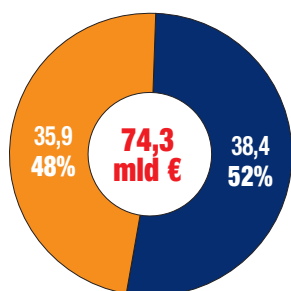
● IL PNRR

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PNRR

Secondo gli open data di Italia Domani, aggiornati al **31 maggio 2025**, la **spesa complessiva sostenuta ammonta a 74,3 miliardi di euro**, pari al 38% delle risorse europee complessive (194,4 miliardi).

Per le stime dell'Ance, oltre la metà (52%) della spesa sostenuta è riconducibile al settore delle costruzioni con un ammontare pari a 38,4 miliardi.

PNRR: spesa totale al 31 maggio 2025
MLD DI EURO E INCIDENZA %



■ SETTORE DELLE COSTRUZIONI ■ ALTRI SETTORI

Elaborazione Ance su dati Italia Domani

Una quota significativa di tale importo – circa **14 miliardi di euro** – è legata agli incentivi automatici del Superbonus, che si conferma come **l'unica linea di investimento del PNRR già completata**. La parte restante – **circa 24,5 miliardi** – riguarda prevalentemente **investimenti infrastrutturali ferroviari (Missione 3) e interventi promossi dagli enti locali, come quelli per l'edilizia scolastica (Missione 4)**.

Ulteriori dati, resi noti dal Ministro per le Politiche europee, Tommaso Foti, durante le comunicazioni al Senato del 30 settembre 2025 sulle modifiche al Piano nazionale di ripresa e resilienza, indicano che al 31 agosto 2025 la spesa complessiva del PNRR ha raggiunto gli 86 miliardi di euro. Si tratta di 22 miliardi in più rispetto a quelli spesi a fine 2024, con un ritmo medio di quasi 3 miliardi di euro mensili, una velocità quasi doppia rispetto a quella registrata lo scorso anno.

L'Ance ha costantemente monitorato lo stato di attuazione del PNRR, attraverso i dati sui cantieri raccolti dal Sistema delle Casse Edili, che consentono di avere una fotografia "in tempo reale" dello stato dei lavori PNRR superando i tempi necessari per la rendicontazione ufficiale nella piattaforma Regis.

Le ultime elaborazioni, aggiornate a luglio scorso, hanno individuato quasi **16.000 cantieri aperti o conclusi, riferiti a opere PNRR, pari a circa il 60% del totale delle gare per lavori**

PNRR, pubblicate tra novembre 2021 e giugno 2025.

La stessa analisi declinata territorialmente mostra un ritardo maggiore nel Mezzogiorno: le opere in corso o concluse al Sud sono il 54% di quelle bandite, contro il 61% delle regioni del Nord e il 57% di quelle del Centro. Il divario si amplia ulteriormente per gli interventi di maggiore complessità (oltre i 20 milioni di euro), con il 54% ancora fermo al Sud, rispetto al 46% del Nord e del Centro.

Il divario, peraltro, aumenta se si considerano le opere di dimensione maggiore. Per quelle superiori ai 20 milioni, infatti, la quota di cantieri aperti o conclusi nel Mezzogiorno è del 46% contro il 54% delle regioni del Nord e il 54% del Centro.

In vista della scadenza del PNRR, la Commissione Europea, il 5 giugno 2025, attraverso la Comunicazione "NextGenerationEU - The road to 2026" (COM(2025) 310), ha invitato i governi a una revisione dei Piani, suggerendo alcune soluzioni per evitare il rischio di restituzione dei fondi europei. In attuazione di tale Comunicazione, il 26 settembre 2025 la **Cabina di regia PNRR** ha approvato la proposta di revisione, che sarà sottoposta al Parlamento e quindi alla Commissione europea. La revisione riguarda **34 misure** per un totale di **14,15 miliardi di euro** (pari al 7,3% della dotazione complessiva del Piano), con l'obiettivo di rimodulare le risorse senza ridurre l'ammontare complessivo del PNRR (194,4 miliardi).

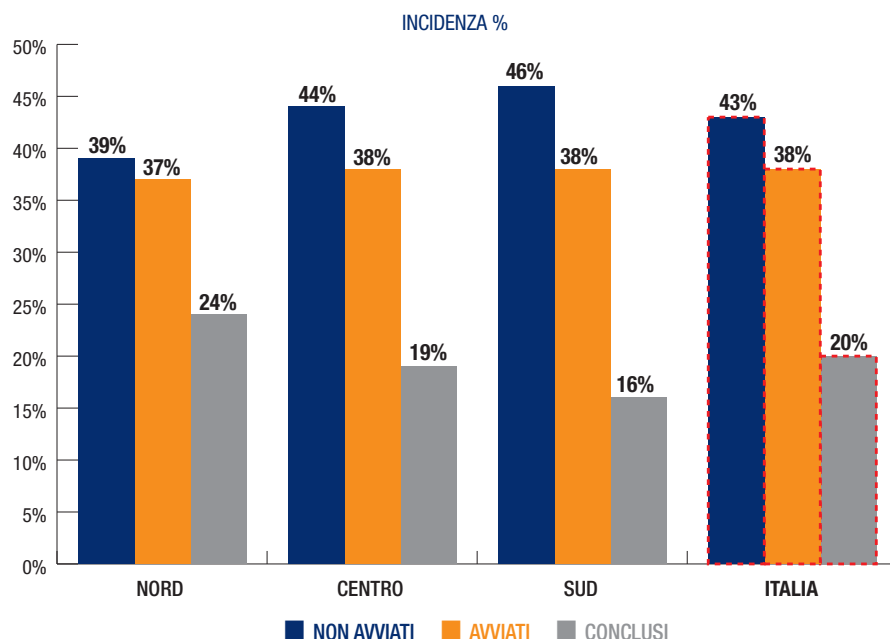
L'obiettivo è duplice: da un lato, rimodulare o ridimensionare quelle iniziative che, per la loro complessità o per vincoli temporali, non possono essere completate nei tempi richiesti; dall'altro, rafforzare le misure che hanno dimostrato maggiore efficacia e capacità di spesa, introducendo al contempo nuovi strumenti finanziari che consentano maggiore flessibilità.

Tra le principali proposte di riallocazione di fondi PNRR, che coinvolgono investimenti di interesse per le costruzioni, si segnalano:

- il **rafforzamento di misure esistenti** che hanno una buona capacità di assorbimento e che assicurano il rispetto dei tempi del Piano e dei requisiti europei. In particolare, la proposta prevede il potenziamento di alcuni progetti, anche finanziati nell'ambito del Piano Nazionale Complementare, per l'edilizia residenziale pubblica ("Sicuro, verde e sociale"), e le infrastrutture portuali (Porti verdi e Cold ironig);
- la previsione di **strumenti finanziari settoriali** (approvvigionamento idrico, connettività, housing universitario, agricolo) che, oltre a incentivare gli investimenti privati, consentono di avere una maggiore flessibilità rispetto alla scadenza di agosto 2026 per la conclusione dei lavori.

Il cronoprogramma stabilisce l'invio della proposta alla Commissione Europea entro l'8 ottobre 2025, la sua approvazione preliminare il 23 ottobre e la decisione finale dell'ECOFIN il 13 novembre 2025.

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 luglio 2025

I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	I Sem. 2025	Previsioni 2025
Pil	+0,6%	+0,5%*
Inflazione	+1,6%**	
Occupati intera economia	24.170.000***	
Tasso di disoccupazione	6,0%***	

*Previsione DPFP, Ottobre 2025; **Settembre 2025; ***Agosto 2025
Elaborazione Ance su dati Istat (revisione del 3 ottobre 2025)

GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni*	+2,7%**
Produzione nelle costruzioni	+4,7%***
Ore lavorate (CNCE)	-0,7%**
Lavoratori iscritti (CNCE)	+1,7%**

*al lordo dei costi per trasferimento di proprietà; ** I Sem. 2025; ***Gen.-Lug. 2025.
Elaborazione Ance su dati Istat (revisione del 3 ottobre 2025)

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	II Trim. 2025*
Compravendite di abitazioni	+8,1%
Prezzi delle abitazioni (Totale)	+3,9%
Nuove	+1,1%
Esistenti	+4,5%

* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

IL CREDITO

	I Sem. 2025*
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	+10,0%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	+36,7%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+44,6%

* Var. % rispetto all'anno precedente Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'ANDAMENTO DEI PREZZI DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

	Variazioni % Gennaio-Agosto 2025/Gennaio-Agosto 2024
Ferro-acciaio tondo per cemento armato	-9,0%
Bitume	-12,7%
Gas naturale	+26,2%
Energia elettrica	+17,5%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici	2024*	Gen.-Giu. 2025*
Numero	-26,9	+7,1%
Importo	-38,7%	+57,3%
Spesa in conto capitale dei comuni italiani	2024* +16,3%	II Sem. 2025* +11,5%
Spesa per fondi strutturali 21-27 (FESR, FSE+)	al 30-06-2025 6,2%	

* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

IL PNRR

Spesa al 31-05-2025

Totale	di cui costruzioni
74,3 mld	38,4 mld

Avanzamento cantieri in Italia

avviati	conclusi	non avviati
38%	20%	43%

Elaborazione Ance su dati Italia Domani e CNCE_Edilconnect, luglio 2025

V28-25 - IA-Ance: al via i workshop per progettare soluzioni “intelligenti” nel settore delle costruzioni

Dopo il lancio dei Tavoli di lavoro ANCE sull'Intelligenza Artificiale, prende avvio la fase operativa dedicata alla co-progettazione di soluzioni digitali per il settore delle costruzioni con i gruppi di lavoro per sviluppare strumenti concreti su “Gare e procurement” e “Sicurezza nei cantieri”. L'iniziativa mira a tradurre la strategia AI dell'ANCE in innovazione applicata, migliorando efficienza e competitività del comparto

Dopo l'evento di lancio dei tavoli di lavoro sull'Intelligenza Artificiale dello scorso 15 ottobre, che ha visto il vicepresidente dell'Ance Massimo Angelo Deldossi aprire i lavori e delineare la visione strategica del progetto, prende avvio la fase operativa dell'iniziativa, ossia quella dedicata allo sviluppo di soluzioni di Intelligenza Artificiale capaci di rispondere ai bisogni concreti delle imprese e di migliorare l'efficienza dei processi nel settore delle costruzioni.

I workshop coordinati dall'Ance, con il supporto di Deloitte, si terranno in presenza a Roma e Milano durante i mesi di ottobre e novembre. L'obiettivo è co-progettare strumenti digitali concreti, scelti tra i casi d'uso individuati nella precedente fase dedicata alla definizione della roadmap IA per il settore delle costruzioni (link per approfondire: [Evento: La sfida dell'intelligenza artificiale per le costruzioni: strategie e opportunità – ANCE](#) e [Documento: Sintesi della Roadmap AI ANCE](#)).

In particolare, il primo tavolo affronterà la digitalizzazione delle gare e del procurement, con l'obiettivo di rendere i flussi operativi più efficienti e automatizzati. Il secondo si concentrerà invece sulla sicurezza nei cantieri, tema strategico per il settore.

Gli incontri si articoleranno in tre fasi — approfondimento, definizione e ideazione — durante le quali le imprese iscritte ai tavoli di lavoro collaboreranno con i partner tecnologici individuati dall'Ance: TeamSystem, leader nelle soluzioni digitali per le costruzioni, per il tavolo dedicato “Gare e procurement”, e Mangrovia, gruppo italiano specializzato in soluzioni avanzate d'impresa — dall'Intelligenza Artificiale alla blockchain e alla cybersecurity — per il tavolo sulla “Sicurezza”.

Un percorso condiviso verso l'innovazione

Con i Tavoli IA-Ance, l'Associazione punta a trasformare le opportunità offerte dall'Intelligenza Artificiale in strumenti di innovazione per le imprese del settore. Attraverso il contributo diretto delle aziende, l'obiettivo è costruire soluzioni su misura, in grado di rispondere alle esigenze quotidiane di chi opera nella filiera delle costruzioni, rafforzando la competitività e l'efficienza del comparto.