

QUADERNO DI LAVORO

ANCE





LE POLITICHE EUROPEE	5
OPERE PUBBLICHE	8
RIGENERAZIONE URBANA COME NUOVO MODELLO DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	17
RELAZIONI INDUSTRIALI E AFFARI SOCIALI	22
LA ROAD MAP PER LA CIRCOLARITÀ E LA SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	25
TRANSIZIONE DIGITALE PER LE COSTRUZIONI	30
L'INNOVAZIONE IN EDILIZIA	35
L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	37
POLITICHE FISCALI	40
AFFARI ECONOMICI FINANZA E CENTRO STUDI	45
CONSIGLIO DELLE REGIONI	50
INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE	52
MEZZOGIORNO E ISOLE	55
ETICA E MERCATO	58
STRUTTURA DI COORDINAMENTO TERREMOTO CENTRO ITALIA	61
CRISI D'IMPRESA	62



In Europa, l'ANCE è impegnata affinché il settore delle costruzioni italiano sia un motore centrale della transizione verde, della coesione sociale ed economica e dello sviluppo infrastrutturale del continente.

In un momento storico segnato da profondi cambiamenti il nostro impegno è quello di portare con forza la visione del settore su investimenti, occupazione di qualità, sicurezza sul lavoro, innovazione e sostenibilità, al cuore nelle decisioni europee.

Lo facciamo anche esprimendo, dopo tanti anni, le figure di vertice delle due associazioni europee dei costruttori: la FIEC (Federazione dell'Industria Europea delle Costruzioni) e l'EIC (European International Contractors). Nella fase di avvio della nuova legislatura europea, dopo aver contribuito a far emergere o riconfermare come priorità strategiche molti temi fondamentali come l'emergenza abitativa, la rigenerazione urbana, la manutenzione delle infrastrutture, la ricostruzione dell'Ucraina, i ritardi di pagamento e gli appalti, l'ANCE continua a impegnarsi su tutti i principali dossier aperti.

A cominciare dal **Green Deal europeo**, rispetto al quale il settore europeo ha sempre espresso sostegno, chiedendone tuttavia una attuazione pragmatica. Gli obiettivi di sostenibilità sono condivisi ma la transizione verde non può pesare solo sulle imprese e i maggiori oneri che comporta devono essere riconosciuti.

Quest'anno, l'azione di ANCE in coordinamento con FIEC ha contribuito a ottenere la pubblicazione dei **pacchetti Omnibus**, che semplificano alcuni obblighi per le imprese. Dopo esserci attivati per sbloccare l'approvazione della **Direttiva Case Green**, stiamo ora seguendo l'approvazione degli atti delegati, necessari per il suo recepimento. Restano però aperte questioni fondamentali, come quella del finanziamento delle misure richieste: senza un adeguato sostegno, rischiamo di rallentare la transizione ecologica.

Le **politiche abitative** rappresentano oggi una delle sfide più urgenti per il futuro dell'Europa. L'accesso alla casa è un diritto fondamentale e un elemento chiave per la coesione sociale, la qualità della vita e l'attrattività dei territori. Tuttavia, l'aumento dei costi abitativi sta mettendo a rischio non solo l'inclusione sociale ma anche la competitività dell'Unione Europea nel suo complesso. L'ANCE è convinta che sia necessario un intervento strutturale a livello europeo, che vada oltre la mera riduzione dei costi di costruzione tramite l'industrializzazione dei processi e che tenga conto delle specificità nazionali e dei diversi contesti socioeconomici e urbani dei 27 Stati membri. In questo quadro, grazie a un'intensa attività di dialogo con la Commissione e il Parlamento europeo e attraverso un'azione coordinata di tutte le federazioni nazionali delle costruzioni

e dell'Alleanza "Costruzioni 2050" (la filiera europea delle costruzioni), siamo riusciti a portare la crisi abitativa tra le priorità politiche della nuova legislatura. È stato istituito un Commissario per l'Housing e il Parlamento europeo ha istituito una commissione speciale dedicata alla crisi degli alloggi nell'Unione europea. La Banca Europea per gli Investimenti ha lanciato una piattaforma dedicata all'edilizia abitativa. Abbiamo portato la nostra proposta di "**PNRR per la casa**" all'attenzione di Bruxelles e stiamo lavorando attivamente per offrire proposte concrete nell'ambito delle iniziative assunte dal vicepresidente della Commissione Raffaele Fitto per la riforma della politica della Coesione e delle riflessioni dalla Commissione parlamentare guidata da Irene Tinagli.

Il **cambiamento climatico** è una sfida che ci riguarda tutti. Nel **Congresso FIEC di Atene** dello scorso maggio, abbiamo posto al centro la questione della **resilienza idrica**, sempre più urgente in un'Europa colpita da fenomeni climatici estremi. Abbiamo discusso soluzioni basate sulla natura, l'uso delle tecnologie digitali e la progettazione integrata per affrontare situazioni di carenza e di eccesso d'acqua. Abbiamo, tutti assieme, proposto la creazione di un Fondo europeo per l'acqua, che possa sostenere investimenti nella gestione sostenibile delle risorse idriche.

La necessità di realizzare un mercato unico realmente integrato e competitivo è sempre più al centro delle priorità Ue. Questo passa anche attraverso regole chiare, eque e aggiornate in materia di **appalti pubblici**. L'ANCE ritiene che la revisione delle direttive europee in questo ambito rappresenti un'occasione cruciale per rafforzare il principio del *level playing field* con le imprese dei paesi terzi, promuovere una concorrenza interna leale e garantire l'accesso equo ai mercati esteri da parte delle imprese europee. In un settore come quello delle costruzioni, fortemente esposto alla concorrenza internazionale e strategico per la tenuta economica e sociale dell'UE, è fondamentale assicurare la reciprocità negli appalti pubblici con i Paesi terzi e proteggere la capacità delle piccole e medie imprese di partecipare attivamente al mercato interno degli appalti. Con questo obiettivo, assieme a FIEC abbiamo partecipato alla consultazione pubblica lanciata dalla Commissione europea in vista della prossima proposta legislativa, sottolineando la nostra visione, e siamo pronti a contribuire con una nostra posizione al futuro processo legislativo. Uno dei nodi centrali per la tenuta delle imprese riguarda la **revisione prezzi**. L'aumento improvviso e non prevedibile dei costi dei materiali non deve minare l'equilibrio economico del contratto. All'interno della FIEC, abbiamo condiviso una proposta che include l'introduzione di un obbligo europeo di revisione dei prezzi nei contratti pubblici, per riflettere le variazioni dei costi dei materiali e dell'energia. La revisione prezzi rappresenta una sfida costante per le nostre imprese, soprattutto in un contesto di inflazione e instabilità dei mercati. Il nostro impegno è ottenere regole più eque e chiare a livello europeo, che proteggano la sostenibilità economica dei progetti e la tenuta finanziaria delle imprese. Ci impegneremo per l'introduzione dell'obbligo di revisione nelle direttive appalti pubblici.

Un altro ambito in cui siamo impegnati è quello dei **ritardi di pagamento**. ANCE denuncia da anni il fenomeno ed è l'unica associazione italiana presente nell'Osservatorio europeo sui ritardati pagamenti. Nonostante la condanna da parte della Corte di Giu-

stizia del gennaio 2020, e l'impegno del governo nel PNRR di attuare le riforme per risolvere il problema, l'Italia non è ancora riuscita a far sì che i pagamenti da parte della PA avvengano nel rispetto dei termini previsti nella direttiva. Il nostro obiettivo è risolvere il problema e trovare soluzioni, in collaborazione con le autorità pubbliche e in piena trasparenza. Attraverso l'indagine svolta presso le nostre imprese, forniamo regolarmente dati concreti alle autorità italiane e alla Commissione europea. Parallelamente, partecipiamo ai tavoli italiani, compreso quello con la Presidenza del Consiglio, per sostenere misure che garantiscano tempi di pagamento certi e sostenibili per le imprese. In materia di infrastrutture, un tema fondamentale, accanto a quello della promozione delle grandi reti transeuropee, è quello della **manutenzione**. Grazie al nostro lavoro, siamo riusciti a ottenere l'inserimento della manutenzione tra le priorità del nuovo regolamento europeo sulla rete TEN-T. Tuttavia, l'articolo relativo al finanziamento della manutenzione rimane volontario. Questo è un punto critico su cui continueremo a fare pressione: la manutenzione deve essere riconosciuta come investimento strategico per la sicurezza e la resilienza del territorio. Con la FIEC, forniamo regolarmente il nostro contributo in occasione della conferenza *Eurobridge*.

Infine, l'**Ucraina**. La ricostruzione del Paese non è solo una questione umanitaria, ma rappresenta anche un impegno di responsabilità europea e una grande opportunità di proficua collaborazione tra istituzioni e imprese. Sin dall'inizio del conflitto, abbiamo intensificato il nostro supporto ai colleghi costruttori ucraini della CBU. L'ANCE crede che l'Europa debba guidare questo processo con una visione di lungo periodo, promuovendo un modello di ricostruzione che sia sostenibile, resiliente e rispettoso delle comunità locali. In questo contesto, il contributo della filiera delle costruzioni è cruciale: le imprese italiane ed europee possiedono un know-how riconosciuto a livello internazionale, in grado di garantire la qualità, la sicurezza e l'efficienza delle infrastrutture, in base agli standard dell'UE. Proprio per questo, ANCE partecipa attivamente a tutti i tavoli di lavoro, nazionali ed europei. All'interno di FIEC abbiamo costituito la *Task Force Ukraine*, che è oggi un riferimento riconosciuto per la filiera delle costruzioni e per le istituzioni europee. Abbiamo partecipato a *Rebuild Ukraine* a Varsavia. Inoltre, siamo stati coinvolti negli eventi preparatori e parteciperemo all'*Ukraine Recovery Conference* (URC2025) che si terrà il 10 luglio a Roma. Il giorno precedente, organizzeremo un *side event* presso la nostra sede, incentrato sulla ricostruzione sostenibile.

Infine, l'ANCE partecipa a molti **progetti europei**. Stiamo lavorando su iniziative che riguardano la digitalizzazione del settore, la formazione e l'attrattività per i giovani, la ristrutturazione energetica del patrimonio edilizio e la cooperazione a livello europeo per lo sviluppo delle competenze. L'obiettivo è creare un settore più innovativo, più sostenibile e pronto ad affrontare le sfide future. Il lavoro europeo di ANCE è oggi più strategico che mai. Le decisioni prese a Bruxelles hanno un impatto diretto sulla quotidianità delle nostre imprese. Per questo, in coordinamento con le nostre Federazioni europee, continueremo a rappresentare con determinazione gli interessi del settore delle costruzioni, promuovendo una visione europea che tenga conto della realtà delle imprese e della centralità dell'edilizia nello sviluppo sostenibile del continente.



Nel campo della **legislazione sulle opere pubbliche**, ANCE ha continuato a svolgere un'azione costante nell'interlocuzione con le istituzioni, portata avanti a tutti i livelli, orientata a costruire un quadro normativo più chiaro, efficiente e coerente con le reali esigenze delle imprese.

In questo contesto, si inserisce anzitutto l'attività svolta sul **d.lgs. 31 dicembre 2024, n. 209, il cosiddetto "Correttivo" al Codice dei contratti pubblici** (d.lgs. n. 36/2023). Il decreto, in vigore dal 31 dicembre scorso, interviene con un approccio che, condivisibilmente, **non stravolge** l'impianto generale del nuovo Codice, introducendo quelle integrazioni e revisioni che l'applicazione pratica ha reso necessarie. Un approccio, questo, che potrà garantire **continuità e certezza** agli operatori del settore – stazioni appaltanti, imprese, progettisti – evitando così i rallentamenti che ogni tipo di riforma profonda della normativa genera. Le modifiche apportate sono il risultato di un intenso processo di dialogo tra i principali attori coinvolti, pubblici e privati, che **ha visto l'ANCE impegnata in prima linea**. Il risultato complessivo è sicuramente un testo che fa segnare alcuni positivi passi avanti.

Particolarmente rilevante è la riformulazione delle norme su **progettazione e prezzi**, finalizzata a garantire **la congruità dei prezzi a base di gara**. È stato stabilito che la modalità ordinaria di contabilizzazione dei lavori debba essere quella **"a misura"**, riservando l'affidamento **"a corpo"** a casi motivati, in relazione alle specificità dell'opera. È stato inoltre precisato che il costo dei prodotti, delle attrezzature e delle lavorazioni deve essere determinato in base **ai prezzi correnti alla data di approvazione del progetto**, come risultanti dai **prezzari aggiornati predisposti annualmente dalle Regioni** e dalle Province autonome; qualora, invece, la committente intenda utilizzare **prezzari diversi**, sarà oggi necessaria – come auspicato – **un'espressa autorizzazione da parte del MIT**, un chiarimento, questo, che esprime la volontà del legislatore di garantire omogeneità nella formazione dell'importo a base d'asta. In quest'ottica, altrettanto rilevante è l'attribuzione al **Consiglio superiore dei lavori pubblici** del compito di definire **uno schema di analisi tipo dei prezzi, da porre alla base dei prezzari regionali**. Ulteriore risultato conseguito è rappresentato dall'introdotta obbligo, per le stazioni appaltanti, **di bandire la gara entro tre mesi dall'approvazione del progetto**, così da garantire un allineamento dei prezzi a base di gara a quelli correnti sul mercato.

Sul fronte delle **procedure di gara**, rilevante è l'introduzione nei bandi della **possibi-**

lità di prevedere la presentazione delle offerte in aumento, definendone chiaramente i limiti di applicazione. In precedenza, infatti, il superamento dell'importo a base di gara comportava obbligatoriamente l'inammissibilità dell'offerta. Tale modifica, in linea con le istanze avanzate da ANCE e coerente con gli orientamenti giurisprudenziali, rappresenta un passo avanti verso una **maggiore coerenza e apertura al mercato**. In questo senso va segnalata positivamente anche l'introduzione dell'obbligo, per le stazioni appaltanti, di **pubblicare sul proprio sito istituzionale l'avvio della consultazione nel caso di ricorso alla procedura negoziata senza bando**. È, questa, una modifica, da sempre auspicata da ANCE, poiché garantisce una maggiore trasparenza e concorrenza negli affidamenti "sottosoglia". In ogni caso, essendo la "negoziata senza bando" una procedura a concorrenza ridotta, sarebbe altresì necessario ridurre a 2/3 milioni la soglia entro la quale la stessa possa essere utilizzata dalle stazioni appaltanti in via generalizzata.

Positiva è, inoltre, sempre nell'ottica di velocizzare le procedure per gli affidamenti "sottosoglia", l'intervento del decreto correttivo volto a chiarire che, nel caso in cui la soglia di anomalia venga determinata attraverso il metodo A, debbano essere escluse tutte le offerte che presentano un ribasso pari o superiore alla soglia stessa, e non solo quelle che presentano uno sconto superiore alla predetta soglia. Tuttavia, resta ferma la necessità di intervenire, più in generale, sui metodi di calcolo della soglia, rendendo anzitutto la scelta del sistema utilizzato automatica e non prevedibile; nonché occorre aumentare gli elementi di variabilità, per impedire eventuali condizionamenti, puntando su metodi equilibrati, che, da un lato, evitino situazioni di eccessivo ribasso, e, dall'altro lato, non precludano la presentazione di offerte economicamente convenienti anche per l'amministrazione.

Altro elemento innovativo è rappresentato dall'introduzione **dell'accordo di collaborazione plurilaterale**, un modello contrattuale particolarmente idoneo per progetti complessi che coinvolge e responsabilizza tutti gli attori principali dell'esecuzione, impegnati a cooperare per raggiungere un obiettivo comune, condividendo il risultato positivo o negativo del progetto.

È stata, poi, **rivista la definizione di lotto quantitativo**, eliminando la previsione che richiedeva che lo stesso fosse anche funzionalmente autonomo. Viene, invece, più correttamente precisato che il lotto quantitativo deve risultare inserito in una programmazione idonea a garantire la realizzazione di opere funzionalmente autonome. Si tratta di una modifica sollecitata dal Sistema in quanto la precedente definizione rischiava di sovrapporsi a quella di "lotto funzionale", con l'effetto di rendere quello quantitativo, di fatto, privo di reale portata, in termini di *favor* per la partecipazione delle MPPI.

Il correttivo, poi, ha fatto chiarezza – così come auspicato dal Sistema – sulla **disciplina del cumulo delle riduzioni delle garanzie**. È stato chiarito, infatti, che la riduzione fino al venti per cento, connessa al possesso delle certificazioni, è cumulabile, al pari delle altre riduzioni, con quella del dieci per cento, prevista in caso di utilizzo di una fideiussione, emessa e firmata digitalmente, gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti.

Tra le criticità iniziali, una delle più rilevanti riguardava la previsione, contenuta nella bozza di decreto Correttivo, approvata in via preliminare dal Consiglio dei ministri lo scorso ottobre, **della rilevanza delle penali pari o superiori al 2% ai fini dell'illecito professionale grave**. Ciò avrebbe sbilanciato ulteriormente l'assetto delle cause di esclusione verso ipotesi largamente discrezionali, di natura unilaterale, favorendo così comportamenti disomogenei da parte delle stazioni appaltanti, con aumento del contenzioso e con inevitabili effetti distorsivi sul mercato. Positivo, dunque, il **superamento di tale previsione**. Resta, naturalmente, fondamentale per l'Associazione intervenire su tale fattispecie con l'obiettivo di rendere rilevante, ai fini dell'esclusione, esclusivamente un accertamento giudiziale di carattere, se non definitivo, almeno di primo grado, accompagnato da un obbligo di motivazione robusto e puntuale da parte dell'amministrazione. In nessun caso, pertanto, dovrebbe essere attribuita rilevanza a provvedimenti di mero rinvio a giudizio o di applicazione di misure cautelari che per loro natura non presuppongono mai un quadro probatorio certo sulla colpevolezza del soggetto interessato.

Di particolare rilievo sono le modifiche apportate al **meccanismo di revisione dei prezzi**, che finalmente ha un'impostazione **più chiara e, soprattutto, automatica**. Per quanto riguarda la percentuale di attivazione questa è passata dal 5% al 3% e quella di riconoscimento del compenso revisionale si è innalzata dall'80% al 90%, sebbene riferita alla percentuale che eccede il 3% della variazione. Meccanismo che scatta automaticamente, ogni qualvolta si verificano le condizioni sopra descritte, senza necessità che vi sia un'istanza dell'operatore. Naturalmente, ANCE avrebbe preferito diverse percentuali. Al contempo, appare assai positiva la previsione di un sistema automatico volto a garantire l'aggiornamento contrattuale sin dal primo SAL, prevedendo a carico dell'amministrazione l'obbligo di attivarsi per tempo, anche attraverso la rimodulazione della programmazione triennale o dell'elenco annuale dei lavori, ai fini del reperimento delle risorse necessarie.

È senz'altro positivo, poi, il chiarimento secondo cui, per i lavori, **l'anticipazione del prezzo deve essere calcolata sempre sull'importo complessivo del contratto di appalto**, e quindi **anche nel caso di contratti pluriennali**, rilegando la modalità di erogazione per anni contabili solo nei casi di servizi e forniture. Si tratta di un risultato assai importante per il Sistema che ha spesso evidenziato come nei lavori, anche pluriennali, è la fase di avvio del cantiere a rappresentare il momento di maggiore sforzo economico per l'impresa, in funzione della realizzazione dell'opera complessiva.

È stata introdotta, poi, come auspicato, **una disciplina più compiuta delle varianti in corso d'opera** che finalmente includono chiaramente quelle per rinvenimenti imprevisti o sorprese geologiche.

Altro risultato significativo riguarda il rafforzamento del **premio di accelerazione**, che **diviene obbligatorio**, come auspicato da ANCE. Al contempo, desta forti perplessità la previsione che ne consente la corresponsione solo dopo la conclusione delle operazioni di collaudo. Al fine di rendere tale misura idonea ad accelerare effettivamente i lavori, la modalità di corresponsione del premio dovrebbe rispondere ad

un principio di ragionevolezza e gradualità, ciò in particolare per i lavori pluriennali, con la possibilità di liquidare il premio in corso d'opera. Su questo, il Sistema sta continuando a lavorare attivamente.

Il Correttivo, poi, compie un passo fondamentale verso una **maggiore uniformità tra la disciplina dei settori ordinari e quella dei settori speciali** – priorità che ANCE ha sempre perseguito per garantire trasparenza e coerenza normativa – **ampliando il novero delle disposizioni applicabili anche a questi ultimi**, come quelle in tema di garanzie (provvisoria e definitiva), anticipazione, CCT e collaudo. L'applicazione di tali istituti, dunque, diviene obbligatoria per le stazioni appaltanti operanti nei settori speciali.

Tuttavia, permane una significativa disparità in tema di esternalizzazione. Nei settori ordinari, infatti, i concessionari che hanno ottenuto l'affidamento senza gara sono tenuti a **esternalizzare, tramite procedure ad evidenza pubblica, una quota compresa tra il 50% e il 60%** dei contratti di lavori, servizi e forniture. Al contrario, per i **concessionari “senza gara” nei settori speciali non è previsto alcun obbligo analogo**, determinando una grave distorsione concorrenziale e una sottrazione di mercato in contrasto con i principi dell'ordinamento europeo. ANCE considera questa una sfida prioritaria e continuerà a promuovere nelle sedi competenti la **reintroduzione dell'obbligo di esternalizzazione anche per i concessionari operanti nei settori speciali**, con modalità analoghe a quelle già previste per i settori ordinari, al fine di garantire equità, concorrenza e trasparenza nel mercato.

Tra le priorità portate avanti dal Sistema, vi è anche quella di garantire costi ragionevoli e dilazionati per i compensi del **Collegio Consultivo Tecnico (CCT)**, proporzionali all'effettivo andamento dei lavori e alla terzietà dell'organo. In quest'ottica, il decreto correttivo ha compiuto un primo passo in avanti, anzitutto chiarendo che il compenso complessivo spettante al collegio non può superare il triplo della parte fissa, nonché definendo un principio di gradualità nell'erogazione dei compensi. Resta fermo che, al momento, i criteri di determinazione dei compensi generano, in molti casi, importi non proporzionati all'effettiva attività svolta dal collegio, anche considerato che il Codice 36/2023 ha, di fatto, triplicato l'importo complessivo spettante ai membri del collegio, rispetto a quanto previsto dal Dl. 76/2020, norma che ha reintrodotto tale istituto nel nostro ordinamento. Infine, il decreto correttivo ha specificato che la causa di incompatibilità per attività di collaborazione si applica solo al presidente del Collegio, e non agli altri componenti.

Positiva, poi, l'introduzione di un **regime transitorio** che, sulla falsariga di quanto previsto dalla previgente disciplina, consente ai soggetti che, alla data di entrata in vigore del Codice (1° luglio 2023), ricoprivano l'incarico di **direttore tecnico (SOA)** di continuare a svolgere tali funzioni.

Si segnala, infine, tra le novità positive, anche l'introduzione tra i compiti specifici del RUP per la fase di esecuzione **dell'obbligo di rilasciare il certificato di esecuzione dei lavori (CEL) entro trenta giorni dalla richiesta dell'esecutore**. Si tratta di una misura auspicata da ANCE, volta a garantire maggiore certezza sui tempi di rilascio del

CEL e a consentire alle imprese di utilizzarlo tempestivamente ai fini della qualificazione.

Al contempo, il Correttivo non ha risolto **alcuni profili di criticità** che richiedono un intervento tempestivo.

In particolare, desta forti preoccupazioni **la “stretta” sul subappalto**, ovvero la previsione secondo cui solo i subappaltatori possono utilizzare, in sede di qualificazione, i CEL relativi alle prestazioni eseguite. Si tratta di una disposizione su cui l'Associazione ha già espresso numerose perplessità, in quanto si pone **in contrasto con i principi europei** di neutralità di scelta tra appalto e subappalto; oltre a ciò, emergono **profili di incostituzionalità** per la discriminazione che la norma introduce a sfavore degli operatori che operano nel settore dei lavori pubblici rispetto a quelli dei servizi e delle forniture. Inoltre, la disposizione non tiene conto del ruolo che l'appaltatore svolge nell'esecuzione dell'intero appalto, nonché della **responsabilità che grava sullo stesso rispetto alla totalità dei lavori** – ivi compresi quelli affidati in subappalto – nei confronti della stazione appaltante, sia pure in via solidale. Né considera che, per tale ragione, l'appaltatore presta molteplici garanzie, che vengono commisurate sull'intero valore dell'opera, e pertanto a prescindere dal fatto che una quota dei lavori sia stata eventualmente eseguita in subappalto (vedi, ad esempio, la garanzia definitiva). L'Associazione ha **già avviato le iniziative necessarie per garantire la valorizzazione del ruolo dell'appaltatore nell'esecuzione complessiva dell'opera**. In tale ambito, si rammentano le audizioni sul DL Milleproroghe, e quella sul DL Emergenze. A livello europeo, poi, ANCE ha sottoposto la questione alla Commissione UE, ritenendo la normativa italiana sull'utilizzo dei CEL laddove vi sia un subappalto non pienamente conforme ai principi UE in materia. Quanto ai profili **di retroattività della nuova norma** - che non conteneva un regime transitorio, con il rischio di effetti negativi sui lavori in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della stessa - l'azione dell'ANCE ha **portato a un primo risultato**: è stato infatti chiarito, **con il recente “DL Infrastrutture”** (d.lgs. n. 73/2025), che le nuove regole sull'utilizzo dei CEL in caso di subappalto si **applicano esclusivamente ai contratti le cui procedure siano state pubblicate** successivamente all'entrata in vigore del Correttivo, quindi **dopo il 31 dicembre 2024**. Conseguentemente, le previgenti regole, che consentivano all'appaltatore di utilizzare anche i CEL relativi alle prestazioni subappaltate ai fini SOA, continuano ad applicarsi ai procedimenti in corso.

In tema di **accordi quadro**, il correttivo non ha introdotto le auspiccate misure volte a garantire maggior equilibrio nei rapporti tra committente ed affidatari; gli operatori economici, infatti, continuano a non avere alcuna certezza sull'attivazione dei contratti attuativi, nonostante gli ingenti impegni assunti in sede di gara (sul piano economico, assicurativo e della qualificazione). ANCE sta lavorando per ottenere una modifica della disciplina al fine di assicurare all'affidatario **una congrua percentuale dell'importo complessivo dell'accordo quadro**. Allo scopo di non creare un nocumento alle imprese in sede di qualificazione, sarebbe poi necessario chiarire anche in via normativa – rispetto a quanto consentito da ANAC con il comunicato del Presidente del 19 marzo

2025 (su cui vedi *infra*) – che i **certificati di esecuzione lavori debbano essere computati rispetto all'importo complessivo dei lavori eseguiti** e non rispetto a quello dei singoli contratti attuativi.

In relazione al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (**OEPV**), la **mancata previsione di un limite massimo al punteggio economico** rischia di compromettere l'equilibrio tra qualità e prezzo, favorendo, di fatto, un approccio basato sul massimo ribasso. Per evitare tale effetto distorsivo e preservare la natura dell'OEPV, ANCE è impegnata a **promuovere la reintroduzione di un tetto al punteggio economico**, (massimo 10 per cento) **per gli affidamenti di lavori**, così da assicurare un'adeguata ponderazione tra le componenti tecniche ed economiche dell'offerta.

Con riferimento poi alle **spese generali**, è essenziale procedere all'attualizzazione della loro incidenza percentuale al fine di tenere in debito conto dell'incremento dei costi non produttivi e dei maggiori oneri posti a carico degli appaltatori in questi ultimi 40 anni. Il range di riferimento, per ANCE, dovrebbe essere portato ad una forchetta tra il **20 e il 25 per cento** (attualmente, è prevista tra il 13 e il 17 per cento), a seconda della importanza, della natura, della durata e di particolari esigenze dell'intervento.

Grande impegno hanno richiesto, poi, **Le misure volte a fronteggiare il caro materiali**, fondamentali per la tenuta e il rilancio del comparto.

ANCE ha pertanto positivamente ottenuto, nell'ambito dell'ultima Legge di Bilancio, la **proroga delle misure per il caro materiali previste dal DL Aiuti estendendone l'applicazione a tutte le contabilizzazioni effettuate nel 2025**. Si tratta di un risultato importante perché in sua mancanza, infatti, **si sarebbe corso il rischio di un blocco dei cantieri in corso, ivi compresi quelli del PNRR**.

Tuttavia, la norma presenta **alcune criticità** che, se non correttamente risolte, rischiano di depotenziare l'applicazione del meccanismo di aggiornamento dei prezzi ed innescare forte contenzioso tra le parti, con tutte le inevitabili ripercussioni che ne deriverebbero sui tempi di ultimazione delle opere.

In particolare, è stata introdotta, per la prima volta, la possibilità di applicare **prezzi in diminuzione rispetto a quelli contrattuali**: una previsione, questa, incoerente con la *ratio* originaria del meccanismo, pensato come misura emergenziale per fronteggiare l'incremento dei costi. Ulteriore elemento di preoccupazione è legato al **rischio di applicazione retroattiva della norma**, che potrebbe portare all'estensione delle riduzioni anche alle contabilizzazioni riferite a lavorazioni eseguite **ante 2025**. Una simile interpretazione – oltre a determinare un impatto particolarmente negativo sull'equilibrio economico dei contratti già in corso – si pone in contrasto con le direttive europee e presenta **profili di incostituzionalità**. **ANCE ha già rappresentato** al legislatore le gravi criticità di tale norma e per ottenere una revisione del testo che tuteli gli operatori e garantisca certezza del diritto.

Altra questione critica riguarda la corretta applicazione delle norme sulla revisione prezzi ai lavori che hanno già avuto accesso al **Fondo Opere Indifferibili (FOI)**, creato anche questo nel 2022 per far fronte, appunto, alla gestione delle opere indifferibili e urgenti, soprattutto ferroviarie.

La richiesta di accesso al **Fondo per l'avvio delle opere indifferibili (FOI)**, è stata prevista dal comma 7 dell'articolo 26 nella fase di progettazione dell'intervento, essendo finalizzata a consentire l'adeguamento del quadro economico al prezzario infrannuale 2022, prima dell'avvio della gara. L'accesso al FOI, dunque, incide esclusivamente sulla **definizione dell'importo a base di gara**. I riconoscimenti di cui all'**art. 26**, invece, si attivano **in fase esecutiva**, a fronte di **variazioni oggettive dei costi sostenuti, a causa degli aumenti dei prezzi, come riportati nei prezzari annualmente aggiornati**. I due strumenti quindi – contributo FOI e riconoscimenti ex art. 26 – operano **su presupposti e in fasi diverse e non danno luogo ad alcun cumulo improprio**.

Si tratta peraltro di contratti che contengono l'art. 29, comma 1, lettera b) del DL 4/2022 (cd. "Sostegni-ter"), che però **non ha mai trovato applicazione effettiva**, poiché i decreti ministeriali di rilevazione delle variazioni dei prezzi non sono mai stati emanati. Di conseguenza, questi contratti si trovano oggi **privi di strumenti di adeguamento del corrispettivo di appalto**, sia perché la disciplina revisionale prevista per loro dall'art. 29, comma 1, lettera b) è rimasta inattuata, sia perché sono stati **esclusi dal meccanismo di aggiornamento dei prezzari previsto dal DL Aiuti** in forza di un'interpretazione restrittiva del comma 6-ter.

Per tali contratti, quindi, si pone l'esigenza di **ristabilire un assetto normativo coerente con l'intenzione originaria del legislatore** evitando le descritte distorsioni applicative e disparità di trattamento, conferendo agli stessi **l'accesso al meccanismo del DL Aiuti**.

Su tale tema, il cennato DL Infrastrutture n. 73/2025 non ha purtroppo dato una soluzione convincente. ANCE sta intervenendo in fase di conversione del decreto.

Vi è poi un'ulteriore criticità relativa ai **contratti cd. "esodati"** derivanti, cioè, da bandi pubblicati prima del 1° luglio 2023, ma con termine finale delle offerte successivo al 30 giugno 2023 e che, per questo, risultano esclusi dall'ambito di applicazione di qualsiasi misura di aggiornamento dei prezzi. **Su questi contratti, l'art. 9 del DL Infrastrutture n. 73/2025** – al netto di alcune complessità derivanti dall'impostazione della norma che si auspica possano essere corrette in fase di conversione parlamentare del decreto – ha dato un primo segnale, **riconoscendo la possibilità di applicare l'art. 60 del Codice 36/2023**.

Infine, ANCE sta continuando a **presidiare e promuovere lo sblocco dei pagamenti pregressi del DL Aiuti negli anni 2022-2024**: risultano, infatti, ancora da ripartire circa 1,2 mld, e da trasferire circa 970 mln. **Per 2025**, ANCE ha rilevato sin da subito la criticità relativa all'insufficienza dello stanziamento previsto (**appena 300 mln**) rispetto al fabbisogno stimato di 1,8 mld. **Inoltre, non è stato ancora adottato il relativo decreto di accesso**. ANCE sta proseguendo gli incontri al MIT sul tema.

Sul tema delle **compensazioni – decreti "caro materiali"** – va poi ricordata l'azione dell'ANCE che – assistita dallo studio legale Satta-Romano – ha condotto alla **rettifica**

delle rilevazioni di prezzo per l'annualità 2018 e il primo semestre 2021. Le sentenze del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 7355 e 7359 del 27 luglio scorso, infatti, hanno definitivamente confermato le conclusioni del Giudice di prime cure rispetto all'esigenza di rideterminare le variazioni di prezzo intervenute, rispettivamente, nel 2018 dal Bitume e, nel primo semestre 2021, da ben 15 materiali. ANCE sta lavorando attivamente affinché si ottenga un analogo esito positivo anche per il **secondo semestre 2021, attualmente oggetto di ricorso.** Si è in attesa della sentenza.

Sul fronte delle **interlocuzioni con ANAC**, l'azione di ANCE ha portato ad alcuni primi risultati. In particolare, sono state fornite **nuove indicazioni operative per la compilazione dei CEL** in cui – come auspicato – vanno **incluse anche le somme** corrisposte agli esecutori di lavori pubblici a **titolo di compensazioni** (art. 1-septies del D.L. 73/2021) e **adeguamenti dei prezzi** (art. 26 del D.L. 50/2022). Queste somme, infatti, contribuiscono a determinare l'importo complessivo dei lavori riportato nel certificato e concorrono ai fini della qualificazione SOA (v. Comunicato del Presidente dell'ANAC del 30 maggio 2025). Per quanto riguarda, invece, gli **accordi quadro**, l'Autorità - con il comunicato del Presidente del 19 marzo 2025 - ha aperto alla possibilità di rilasciare un **CEL cumulativo a partire dal 1° luglio 2025**, nel caso in cui i contratti attuativi siano riconducibili a **prestazioni effettuate in continuità spazio-temporale** o comunque nello **stesso sito**. Questa apertura rappresenta un primo passo positivo, ma restano tuttavia esclusi dal CEL cumulativo quegli interventi che, pur inseriti in un accordo quadro, risultano completamente scollegati tra loro. È quindi una questione su cui ANCE continuerà a lavorare con grande attenzione, al fine di evitare situazioni discriminatorie e garantire agli operatori una qualificazione coerente con l'effettivo valore e la complessità delle opere realizzate.

Infine, l'Associazione è fortemente impegnata nel **dialogo con RFI e ANAS**.

In particolare, con riferimento a **RFI**, ANCE ha già conseguito due importanti risultati. In vista dell'adozione del prezzario per il 2025, è stato costituito, il tavolo di lavoro finalizzato **all'aggiornamento delle analisi dei prezzi** relativi alle voci più rilevanti, con l'obiettivo di garantirne la coerenza con i prezzi di mercato e di assicurare un adeguato equilibrio economico nella definizione dei corrispettivi. L'Associazione ha poi partecipato ai lavori del tavolo tecnico per la **revisione della disciplina di alcuni sottosistemi di qualificazione** (SQ014, SQ015 e SQ016), con l'intento di rendere tali strumenti più rispondenti alle caratteristiche della platea degli operatori interessati e, al contempo, più funzionali alle esigenze operative delle imprese. Resta prioritario **il tema delle spese generali, dove continua il lavoro dell'ANCE per un loro corretto computo**, e per una corretta allocazione delle varie voci oggi ricomprese al loro interno.

Continua, poi, il confronto anche con **ANAS**. ANCE sta lavorando, anzitutto, per superare le **criticità legate all'applicazione del DL "Aiuti"** con la possibilità di **applicare i nuovi i prezzari anche in diminuzione** rispetto a quelli contrattuali. A seguito del recente cambio dei vertici di ANAS, è stata comunque confermata la prosecuzione dei lavori dei tavoli tecnici con ANCE, compreso quello finalizzato ad aggiornare e **attualizzare le voci di costo dei prezzari**.

ANCE sta partecipando attivamente **al processo di adozione delle nuove direttive europee**, avviato lo scorso febbraio dalla Commissione UE. La prima fase ha previsto una valutazione dell'attualità e dell'efficacia delle direttive attualmente in vigore. In tale ambito, ANCE (in linea con FIEC) ha espresso la propria posizione attraverso la compilazione del questionario pubblico e la presentazione di un position paper. In questo documento sono state evidenziate alcune priorità fondamentali: evitare restrizioni al subappalto; limitare il ricorso agli affidamenti diretti (in-house); garantire maggiore chiarezza sulle regole riguardanti l'ammissione o l'esclusione di operatori economici provenienti da Paesi terzi, al fine di tutelare la concorrenza; introdurre regole chiare e coerenti per evitare frammentazioni del mercato e, soprattutto, discriminazioni nei confronti delle PMI; assicurare che i costi specifici necessari per soddisfare i criteri ambientali e sociali siano adeguatamente considerati dalle stazioni appaltanti nel calcolo complessivo dei costi di realizzazione del progetto. ANCE continuerà a fornire il proprio contributo in modo proattivo nelle successive fasi della consultazione.

RIGENERAZIONE URBANA COME NUOVO MODELLO DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Gli ultimi venti anni sono stati caratterizzati da un'evoluzione tecnologica, sociale ed economica paragonabile a quella che nel passato si è avuta in termini di secoli. Le sfide che abbiamo davanti sono molteplici ed urgenti: i cambiamenti climatici, la transizione demografica, la migrazione, la progressiva concentrazione della popolazione nelle aree urbane. Si stima che viva già nelle città il 55% e che si passerà al 68% entro il 2050. Come raggiungere gli obiettivi di sviluppo sostenibile dati dall'ONU per il 2030 che ci chiede in particolare di "rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili"?

Occorre incentivare politiche funzionali alla rigenerazione del patrimonio edilizio che può includere la sostituzione edilizia, il riuso e la riqualificazione, la riorganizzazione dell'assetto urbano, anche attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree degradate o dismesse, l'integrazione e l'arricchimento delle funzioni soprattutto nelle aree sottoutilizzate. C'è bisogno di una presa di responsabilità da parte di tutti perché devono essere colmate con urgenza le lacune normative che, soprattutto dal punto di vista urbanistico-edilizio, impediscono il cambiamento e mostrano attualmente una fortissima inadeguatezza.

È quindi fondamentale che a livello nazionale si arrivi celermente a definire una normativa specifica sulla rigenerazione urbana per creare un quadro omogeneo e garantito di strumenti semplificati e di incentivi urbanistico-edilizi, economici e fiscali, stimolando le Regioni nelle quali vi è ancora una arretratezza regolativa e salvaguardando le normative regionali di maggior favore già presenti.

Proprio per poter usufruire delle misure di vantaggio, è necessario che gli interventi di rigenerazione anche privati siano dichiarati dalla nuova legge di interesse pubblico.

Serve inoltre dotare il Paese di una governance organica per le politiche urbane che superi l'attuale frammentazione delle competenze e dei finanziamenti (unico organo politico e tecnico, cornice strategica unica a livello nazionale che indichi gli obiettivi e le priorità, un unico canale di finanziamento pluriennale e comunque stabile nel tempo). Il Testo unificato sulla rigenerazione urbana che è all'esame del Senato rappresenta un ottimo punto di partenza, grazie alla previsione di una dotazione di risorse mirate e di lungo termine, di incentivi urbanistico-edilizi, economici e di misure fiscali di vantaggio e alla possibilità di una applicazione immediata mediante interventi privati di rigenerazione in via diretta, del quale si auspica una celere approvazione.

In considerazione dell'importanza che questa normativa riveste per il nostro Paese, oc-

corre tuttavia prestare molta attenzione a come essa sarà calata concretamente sui territori, al fine di scongiurare che iter complessi o comunque non supportati da procedure chiare e snelle, possano diventare un ostacolo piuttosto che un'agevolazione per l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana. Per questo motivo si ritiene prioritario apportare dei miglioramenti a tutte le disposizioni che regolano il rapporto intercorrente tra Stato, Regioni e Enti locali con riferimento sia alla parte procedurale di rigenerazione degli immobili pubblici, sia agli interventi di natura privata.

Garantire lo sviluppo sostenibile: la nuova sfida urbanistica ed edilizia

Indicazioni sia a livello internazionale (*Agenda 2030 ONU*), che europeo (*neutralità climatica entro il 2050, decarbonizzazione del patrimonio edilizio entro il 2050, tendenza all'incremento degli spazi verdi urbani, ecc.*) ci stanno orientando sempre di più verso modelli urbanistici ed edilizi improntati a:

- un verde urbano maggiormente diffuso, inteso non più come elemento estetico e di decoro, ma come vera e propria componente indispensabile del benessere e della salute collettiva, anche nell'ottica dell'adattamento ai cambiamenti climatici;
- spazi pubblici di qualità e più vivibili per favorire l'aggregazione e la socialità, insieme a servizi vicini per garantire un modello di città più connessa, prossima, a misura umana;

Sotto il profilo del verde urbano, l'Unione Europea chiede agli Stati membri di impegnarsi anche a garantirne più. Nel 2024 è stato approvato il Regolamento sul ripristino della natura, il cd. "*Nature restoration law*", che prevede, tra gli altri, nuovi obblighi sul verde in città: entro il 2030 dovranno essere mantenuti gli spazi verdi e le alberature già presenti al 2024, mentre entro il 2050 dovrà essere conseguita una tendenza all'aumento di essi. Per fare questo l'Italia dovrà approvare un Piano di ripristino che conterrà le misure e le indicazioni per attuare questi impegni.

Sia durante l'iter di approvazione del NRL, sia nell'attuale processo attuativo per l'elaborazione del Piano nazionale di ripristino da parte del MASE, come associazione ci siamo impegnati e ci stiamo impegnando per arrivare a norme e misure maggiormente equilibrate che, accanto alla sostenibilità ambientale, tengano conto anche di quella economica e sociale per garantire il dovuto bilanciamento con le esigenze della collettività in termini prima di tutto insediativi, abitativi e infrastrutturali.

Sotto il profilo degli spazi pubblici ossia degli standard urbanistici, occorre arrivare ad una revisione del DM 1444/1968 per passare dalla logica attuale meramente "quantitativa" (mq di aree/abitante da cedere al comune), ad una basata prevalentemente su "obiettivi di qualità/prestazioni" per favorire la rigenerazione urbana nei contesti urbanizzati dove è difficile, se non impossibile, reperire nuove aree per servizi.

Le disposizioni del DM 1444/1968 non sono oggi in grado di governare lo sviluppo delle città, né tantomeno di assicurare quella qualità urbana che deriva in gran parte dalla qualità e dalla gamma dei servizi offerti e che determina il grado di vivibilità dei luoghi rendendoli competitivi.

Il nuovo sistema dovrà differenziare gli standard per le zone di espansione, dove è op-

portuno continuare a mantenere il criterio quantitativo, da quelli per le zone di rigenerazione dove, previa ricognizione dei bisogni della collettività con riferimento all'ambito territoriale di intervento, si dovrà puntare sulla prestazione e gestione effettiva dei servizi. Per fare questo sarà necessario mutare l'idea stessa di standard: alla cessione di aree, dovranno essere affiancate nuove forme di adempimento di tali obblighi come la monetizzazione, il potenziamento/miglioramento delle reti e delle attrezzature esistenti, la possibilità di assicurare i servizi richiesti dall'ente locale anche all'interno degli edifici realizzati o recuperati, sia mettendo a disposizione del comune talune superfici, sia gestendo direttamente il servizio per un determinato periodo.

Progettare il futuro: la riforma della disciplina edilizia e la semplificazione delle procedure paesaggistiche

Riformare le regole del costruire con la revisione della disciplina contenuta nel Dpr 380/2001 è l'ulteriore azione da portare avanti per "chiudere il cerchio" della gestione sostenibile del territorio.

Si tratta di una necessità ormai non più rinviabile, considerate anche le numerose riforme che hanno reso il quadro normativo frammentario e incerto e non idoneo a sostenere il processo di trasformazione dei territori e delle città. In 23 anni di vigenza la normativa edilizia ha subito più di 100 modifiche con diversi provvedimenti, generalmente apportate attraverso la decretazione d'urgenza (es. DL 70/2011; DL 69/2013, DL 76/2020 e da ultimo il DL 69/2024, ecc.).

Ad oggi continua a mancare l'effettiva certezza di regole e tempi che dovrebbe accompagnare privati e imprese nei processi edilizi. Dal momento in cui si presenta un progetto fino alla sua ultimazione possono susseguirsi una serie di indeterminanze che rallentano o addirittura bloccano gli interventi.

Come associazione da tempo stiamo lavorando alla definizione di un nuovo quadro organico di regole orientato ad incentivare la rigenerazione del patrimonio esistente, anche nell'ottica della riduzione del consumo di suolo strutturato secondo un miglior rapporto con le normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia (es. fiscalità, paesaggistica, ecc.).

È stato, pertanto, accolto positivamente l'obiettivo manifestato dal MIT di lavorare alla definizione di una legge delega per la revisione della disciplina edilizia. L'ANCE, da settembre 2023 a febbraio 2024 ha anche partecipato nell'ambito di un apposito Gruppo di Lavoro della Fondazione Astrid, all'elaborazione di un testo di legge delega per la revisione dell'attività edilizia.

Da ultimo, lo scorso febbraio l'ANCE ha partecipato alla consultazione aperta presso il MIT indicando, come richiesto, le tre tematiche prioritarie e cioè riordino delle tipologie di intervento, revisione della disciplina della demo-ricostruzione e razionalizzazione dei titoli abilitativi, inviando altresì al Ministero un documento contenente proposte specifiche di criteri di delega sui temi principali della disciplina edilizia.

L'ANCE è consapevole che per arrivare a dotare il Paese di un sistema celere ed efficace occorre passare anche attraverso una specifica azione di semplificazione delle proce-

ture di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica che rappresentano un vero e proprio "collo di bottiglia".

Finalmente il tema è all'attenzione dell'agenda politica anche con la presentazione di uno specifico disegno di legge (DDL S/1372) e l'ANCE sta portando avanti una serie di iniziative finalizzate a garantire una normativa paesaggistica più equilibrata e in linea con la disciplina edilizia.

Oltre alla partecipazione attiva al Gruppo di lavoro della Fondazione Astrid che ha elaborato delle modifiche alla procedura dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria inviate al MIC, l'ANCE ha formulato una serie di proposte nel corso dell'audizione sul DDL S/1372, chiedendo in particolare che con riferimento alla revisione del Dpr 31/2017 (sull'autorizzazione paesaggistica semplificata e gli interventi esclusi), la delega prevista andrebbe maggiormente ampliata, coordinandola con quella già presente sul tema, contenuta nella legge 118/2022 (il cui termine è stato esteso fino al 27 agosto 2026, come auspicato dall'ANCE).

Un nuovo modello per il futuro abitativo

L'Italia affronta un'emergenza abitativa crescente, caratterizzata da un disagio abitativo diffuso e una carenza di alloggi, nonostante oltre il 70% degli italiani possieda una casa. Il contesto socio-economico attuale è profondamente mutato rispetto al passato, con cambiamenti demografici (invecchiamento della popolazione, nuove tipologie familiari, immigrazione, mobilità lavorativa, boom degli affitti brevi), precarietà economica e divario crescente tra redditi e costi abitativi.

È fondamentale una stabile governance statale con risorse statali ed europee adeguate e programmate. Ciò richiede un mix di soluzioni che diversifichino l'offerta abitativa, rendendola accessibile a un'ampia gamma di soggetti e mantenendo la fattibilità economica degli interventi.

La casa deve essere concepita sempre più come un "servizio", rispondendo ad esempio alle esigenze di mobilità territoriale dei giovani e alla necessità per gli anziani di risiedere in contesti urbani ricchi di servizi essenziali.

Le politiche abitative devono essere integrate con il rinnovamento urbano, promuovendo una visione complessiva di rigenerazione urbana che includa accessibilità, mobilità, servizi e infrastrutture di interesse collettivo.

Di fronte a risorse pubbliche limitate, è cruciale potenziare il ruolo del settore privato. L'apporto dei privati non deve essere coercitivo (come l'obbligo di quote di edilizia sociale), ma incentivato attraverso collaborazioni tra pubblico e privato. L'obiettivo è attivare politiche abitative che assicurino l'equilibrio economico-finanziario degli interventi.

Sono altresì necessarie riforme normative per snellire le procedure e attrarre investimenti privati. Andrebbero semplificate le procedure (es. tramite permesso di costruire convenzionato, accordi pubblico-privati, varianti semplificate) per accelerare i tempi di realizzazione.

Per favorire il recupero edilizio, andrebbe applicato il principio di indifferenza funzionale

per i cambi d'uso nei tessuti urbanizzati, specie se con finalità sociali. I Comuni dovrebbero poter trasferire gratuitamente aree pubbliche (tramite diritto di superficie o altre forme concessorie) per interventi finalizzati ad alloggi accessibili, legando l'assegnazione all'obbligo di destinare gli immobili a categorie sociali specifiche.

Con le recenti Leggi di Bilancio, il tema della casa è tornato al centro dell'agenda politica nazionale. In particolare, la Legge di Bilancio per il 2025 ha previsto l'adozione di un nuovo "Piano Casa Italia", un passo importante per affrontare la questione abitativa in forma coordinata superando le soluzioni frammentarie del passato. In tale contesto, l'ANCE, insieme ad altri stakeholder, ha partecipato ai tavoli di lavoro del Ministero delle Infrastrutture con l'obiettivo di contribuire all'elaborazione di proposte.

ANCE auspica, infine, l'avvio di un PNRR dedicato alla casa, capace di coniugare riforme strutturali e investimenti mirati, con obiettivi chiari e scadenze precise.

Qualificazione delle imprese edili private

È sempre più evidente la crescente necessità di qualificare le imprese edili private per assicurare un'offerta all'altezza degli obiettivi europei di sostenibilità. Richiedere la dimostrazione di un'adeguata struttura tecnico-professionale e una comprovata esperienza non è solo fondamentale per la qualità e la sicurezza degli interventi, ma anche per garantire che il settore privato possa contribuire efficacemente al raggiungimento dei target stabiliti dalle direttive europee sulla transizione energetica.

In un mercato edile privato caratterizzato da numerose piccole imprese la prospettiva è quella rafforzare la competitività e la responsabilizzazione attraverso l'introduzione di un sistema di qualificazione che porti ad escludere le imprese improvvisate e prive dei requisiti professionali adeguati. L'estensione di un sistema di qualificazione, con principi analoghi a quelli delle SOA a tutte le imprese operanti nel mercato privato in presenza di contributi pubblici (es. finanziamenti, incentivi fiscali), servirebbe a diffondere una cultura della responsabilità e della professionalità indispensabile per affrontare le complessità future del settore edile.



Azioni a tutela del CCNL

Continua l'attività dell'ANCE a tutela della contrattazione collettiva, anche attraverso il confronto con le Istituzioni sui criteri di individuazione dei CCNL sottoscritti dalle parti sociali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Rispetto alla disciplina del Codice dei contratti pubblici, l'ANCE ha agito per ottenere il riconoscimento, per gli appalti del settore edile, della presunzione di equivalenza delle tutele dei CCNL di settore registrati con i codici CNEL/INPS F012 (ANCE-COOP), F015 (ARTIGIANI), F018 (CONFAPI) e sta continuando a interloquire con le Istituzioni competenti per contrastare il riconoscimento, per l'edilizia, dell'equivalenza delle tutele derivanti dall'applicazione di CCNL diversi.

Si può, infatti, ragionevolmente ritenere la sussistenza della equivalenza delle tutele tra i citati contratti collettivi, in quanto sono quelli dai cui promanano le Casse Edili/Edilcasse, facenti capo alla CNCE (Commissione Nazionale Casse Edili), abilitate al rilascio del DURC, ai sensi del D.M. 30 gennaio 2015, e dell'attestazione di congruità dell'incidenza della manodopera impiegata nei lavori edili, ai sensi del D.M. n. 143/2021. L'ANCE sta portando avanti anche un'azione di supervisione dei bandi di gara per la corretta individuazione del CCNL da applicare per i lavori edili, a supporto delle imprese. Inoltre, grazie all'azione dell'ANCE, è stata prevista l'indicazione, nei bandi, dei CCNL presi a riferimento dalle tabelle ministeriali del costo del lavoro.

Infine, l'ANCE si è espressa sul tema della eventuale introduzione del salario minimo legale, attraverso azioni volte a preservare l'autonomia negoziale delle parti sociali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale nella determinazione del salario, nonché al fine di garantire l'applicazione integrale dei contratti collettivi, nazionali e territoriali, da esse siglati.

Consolidamento delle relazioni industriali del settore delle costruzioni

L'ANCE sta mettendo in atto tutte le azioni necessarie per rafforzare il sistema delle relazioni industriali del settore delle costruzioni, anche al fine di contingentare fenomeni distortivi di dumping contrattuale.

A tal fine, lo scorso 15 maggio ANCE e Confapi hanno siglato un Protocollo volto a stabilizzare e agevolare il processo di unitarietà di tutte le parti sociali dell'edilizia firmatarie dei contratti nazionali di lavoro comparativamente più rappresentativi, ovvero quelli riconosciuti dalle Casse Edili ed Edilcasse che fanno capo alla CNCE.

Si tratta di un segnale importante per il sistema, che, ad oggi, è impegnato nella difesa di una contrattazione che garantisce le massime tutele ai lavoratori.

Il sistema di premialità per lavoratori, enti bilaterali e imprese

Nell'ambito dell'ultimo rinnovo contrattuale è stato introdotto, per tutta la durata dell'accordo di rinnovo del CCNL, un sistema sperimentale di premialità a favore di Enti bilaterali territoriali, imprese e lavoratori.

Con l'introduzione di tale sistema si intende premiare gli Enti territoriali che si distinguono per l'impegno e l'efficienza nei compiti a loro assegnati dalle parti sociali, in linea con quanto dettato dagli Enti nazionali.

Per quanto riguarda le imprese, fermo restando il rispetto di specifici requisiti, vengono definiti parametri volti a valorizzare attività quali, ad esempio: l'asseverazione e/o mantenimento del Modello di organizzazione e gestione della salute e sicurezza; la richiesta di un numero minimo annuale pari a 2 visite tecniche da parte dell'Ente unificato territoriale in cantieri dell'impresa, effettuate nell'arco temporale di 12 mesi; l'anzianità di sistema data dalla sommatoria di tutte le Casse Edili/Edilcasse alle quali l'impresa risulti iscritta da almeno 5 anni.

La definizione delle premialità per gli operai è rimessa, invece, alla contrattazione territoriale.

Inoltre, le parti sociali nazionali hanno affidato alle Casse Edili il compito di rilasciare alle imprese specifiche attestazioni riguardanti i versamenti effettuati, nell'anno Cassa Edile precedente, in termini di welfare contrattuale (0,45%), assistenza sanitaria complementare e previdenza integrativa, ai fini della misurazione della conformità di un'impresa ai criteri ambientali, sociali e di governance (rating di sostenibilità - ESG).

Denuncia unica edile e trasferta nazionale: regolarità e semplificazione del sistema

Con l'ultimo rinnovo contrattuale le parti sociali hanno previsto l'introduzione della Denuncia unica edile a partire dal 1° ottobre 2025, contestualmente all'entrata in vigore della nuova disciplina della trasferta nazionale.

Un'apposita commissione paritetica intercontrattuale, supportata dalla CNCE, sta portando avanti i lavori necessari per dare attuazione a tali istituti volti alla promozione della regolarità e della semplificazione.

La definizione del Modello di Denuncia Unica in edilizia può, infatti, diventare funzionale all'applicazione del cd. F24, ove venga verificata l'effettiva possibilità di compensare i debiti verso la Cassa Edile/Edilcassa con crediti di natura fiscale e/o previdenziale vantati dalle imprese nei confronti dell'INPS e/o dell'Agenzia delle Entrate.

Il nuovo sistema, al fine di rendere effettivamente uniformi procedure e comportamenti di tutte le Casse, presenterà una serie di elementi obbligatori e bloccanti riferiti a ore ordinarie, permessi retribuiti e non retribuiti, ferie, CCNL e CIPL applicati, ore malattia e trasferta.

Tra i compiti della commissione paritetica intercontrattuale è stata prevista anche la

definizione di una anagrafica degli impiegati, ai soli fini degli adempimenti nei confronti del Fondo sanitario Sanedil e del Fondo pensione Prevedi.

Per quanto riguarda, invece, la disciplina della trasferta nazionale, questa sostituirà tutti gli accordi territoriali in materia di trasferta regionale, fatto quanto previsto dal decreto-legge n. 189/2016 per i lavori di ricostruzione delle aree territoriali colpite dagli eventi sismici del 2016.

La nuova disciplina, in virtù del principio del “cantiere in trasferta”, troverà applicazione per i cantieri nei quali sia inviato dall’impresa un operaio in “trasferta” e prevede una specifica regolazione delle contribuzioni tra Cassa di appartenenza e Cassa del luogo dei lavori, che decorrerà dal primo giorno del quarto periodo di paga del suddetto primo operaio. Dalla medesima data, la stessa disciplina delle contribuzioni si applicherà anche per gli eventuali altri operai inviati in “trasferta” dall’impresa, successivamente al primo, nel medesimo cantiere.

La Cassa di appartenenza resta l’unica referente per l’impresa: l’impresa, per gli operai in “trasferta” e per tutta la durata della stessa, continuerà a compiere tutti gli adempimenti previsti dalla contrattazione nazionale e territoriale presso la Cassa di appartenenza; un apposito sistema informatico provvederà alle opportune compensazioni tra Cassa di appartenenza e Cassa del luogo dei lavori.

L’operaio rimane iscritto alla Cassa di appartenenza a prescindere dalla durata della “trasferta” e le prestazioni a favore del lavoratore e dell’impresa saranno erogate da quest’ultima.

Il nuovo sistema sarà gestito tramite l’implementazione di un apposito applicativo informatico predisposto dalla CNCE.

In questo modo le parti sociali stanno portando avanti un’azione di contrasto volta alla limitazione degli effetti negativi derivanti dai fenomeni di evasione ed elusione contributiva e dumping contrattuale, perseguendo, al contempo, la finalità della semplificazione.

LA ROAD MAP PER LA CIRCOLARITÀ E LA SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

L'economia circolare, la transizione ecologica e la sostenibilità hanno profondamente trasformato il modo di concepire la produzione e il consumo di beni e materiali, imponendo un approccio industriale innovativo che attribuisce valore a ciascuna risorsa, ottimizzandone l'uso e riducendone gli sprechi.

In questo scenario globale, segnato da cambiamenti ambientali, sociali ed economici sempre più rapidi, il settore delle costruzioni si è trovato ad affrontare sfide significative che riguardano non solo l'organizzazione e la gestione operativa delle attività, ma comportano anche un profondo ripensamento culturale.

Consapevole del ruolo centrale del settore edile in questo processo di trasformazione, l'ANCE ha scelto di impegnarsi in prima linea sui temi della transizione e della circolarità per sensibilizzare le imprese fornendo loro strumenti concreti per accompagnarle nel processo di cambiamento. Un impegno che nasce dalla consapevolezza che la transizione ecologica non è un passaggio semplice né può essere assimilato a un mero adeguamento, ma rappresenta una sfida che coinvolge l'intero settore e richiede competenze specifiche, una visione a lungo periodo e, quindi, un supporto costante.

Lo sviluppo del ruolo della Vicepresidenza con delega specifica alla Transizione Ecologica, il rafforzamento del dialogo con le istituzioni e l'elaborazione di strumenti concreti a supporto delle imprese sono solo alcune delle azioni che testimoniano l'intenzione dell'Associazione di guidare il cambiamento. Un impegno che si declina in due ambiti fondamentali e interconnessi: la circolarità e la sostenibilità.

L'economia circolare

L'economia circolare rappresenta una priorità da tempo al centro dell'agenda europea che determina un nuovo paradigma produttivo basato sull'uso efficiente delle risorse, sulla riduzione di nuova materia, sul riuso e riciclo. L'obiettivo dell'economia circolare è infatti quello di trasformare i rifiuti in risorse e ridurre al minimo gli sprechi.

In quest'ottica, l'applicazione del modello circolare al settore edile – uno dei comparti maggiormente responsabili della produzione di rifiuti – assume un'importanza cruciale. Al settore, infatti, viene attribuito circa il 50% della produzione di rifiuti speciali e delle attività di estrazione di materiali vergini. Questi dati evidenziano la strategicità di promuovere l'adozione di pratiche circolari nel mondo delle costruzioni, per ridurre l'impatto ambientale del settore e far sì che questo possa contribuire attivamente al raggiungimento degli obiettivi europei.

Affrontare questa transizione, tuttavia, non è semplice. Si tratta di un processo articolato, che necessita inevitabilmente di un supporto normativo solido, capace di accompagnare le imprese nel cambiamento e incentivare concretamente comportamenti virtuosi.

In questo contesto, è fondamentale il riconoscimento e la valorizzazione di strumenti cardine per l'economia circolare, quali i Sottoprodotti e l'End of Waste (EoW), essenziali per promuovere ed agevolare l'uso dei materiali recuperati all'interno dei processi produttivi.

Il mercato di queste risorse è stato a lungo frenato da un quadro normativo poco chiaro, eccessivamente complesso e in continua evoluzione, che ha alimentato nel tempo una grande incertezza e diffidenza tra gli operatori. Proprio per questo, dotarsi di norme semplici, certe e applicabili, che consentano di gestire in modo efficiente l'ingente quantità di materiali generati dai cantieri e di reimpiegarli come risorse all'interno dei cicli produttivi, è stato uno degli obiettivi prioritari dell'Associazione.

Grazie all'azione dell'ANCE sono stati fatti importanti passi avanti in questa direzione: un esempio concreto è rappresentato dalle novità introdotte in materia di End of Waste Inerti con il recente Decreto n. 127/2024.

Il testo è frutto di un percorso di revisione condotto dal **Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE)** in collaborazione con i principali stakeholder, tra cui ANCE, che ha portato il punto di vista delle imprese contribuendo alla definizione di una normativa più aderente alle esigenze operative del comparto.

Le modifiche apportate costituiscono un passo importante verso la circolarità, ma restano ancora tanti gli elementi da migliorare. In questo senso, di grande utilità è la fase di monitoraggio prevista dallo stesso Decreto Inerti – fortemente auspicata dall'Associazione – che consentirà di valutare nel tempo l'efficacia delle nuove disposizioni e verificarne l'adeguatezza rispetto alle diverse esigenze operative. In parallelo, sarà altrettanto importante seguire gli sviluppi normativi in ambito europeo sul tema dell'End of Waste per cogliere eventuali ulteriori opportunità di semplificazione e garantire un adeguato allineamento tra il quadro nazionale e comunitario.

Un altro ambito cruciale per l'attuazione dell'economia circolare nel settore delle costruzioni è rappresentato dai sottoprodotti. L'edilizia ha infatti a che fare con il sottoprodotto per eccellenza, ossia le terre e rocce da scavo.

Negli ultimi anni, tuttavia, la gestione di questi materiali è stata oggetto di numerosi interventi normativi – sia nazionali che internazionali – spesso affiancati da iniziative regionali e locali che hanno finito per generare confusione e frammentazione applicativa. Questa situazione ha spinto il MASE ad avviare una revisione complessiva del **DPR 120/2017**, il riferimento normativo attualmente vigente, coinvolgendo attivamente l'ANCE nel processo di stesura del nuovo testo, già notificato alla Commissione Europea per la fase di "Standstill". Il nuovo regolamento recepisce molte delle osservazioni avanzate dall'Associazione e mira a superare le principali criticità operative che sino ad oggi hanno rappresentato un freno all'utilizzo dei sottoprodotti.

Questa visione di **semplificazione normativa e valorizzazione delle risorse** si ri-

flette anche nell'impegno dell'ANCE verso una regolazione ambientale coerente con le reali dinamiche del settore. L'Associazione è stata infatti protagonista nel processo di definizione dei **Criteri Ambientali Minimi (CAM)** per le **infrastrutture** e nella revisione dei **CAM per l'edilizia**, promuovendo l'impiego di materiali recuperati e tecnologie a basso impatto.

In parallelo al lavoro di semplificazione normativa, l'ANCE ha portato avanti un'intensa attività di formazione e affiancamento alle imprese, con l'obiettivo di supportarle nell'attuazione delle nuove disposizioni e rendere le aziende più consapevoli e autonome nella gestione dei processi ambientali. Tra le esperienze più rilevanti rientra il lavoro svolto sul **RENTRI**, introdotto dal MASE per migliorare la trasparenza nella gestione dei rifiuti. In questo contesto, ANCE ha agito sia come interlocutore tecnico del Ministero, contribuendo a chiarire gli aspetti normativi e applicativi, sia come facilitatore per le imprese, attraverso guide pratiche, webinar e un canale di assistenza dedicato.

L'insieme dei cambiamenti finora ottenuti sulle diverse materie ambientali di diretto interesse per il settore delle costruzioni contribuirà senza dubbio a migliorare ed agevolare lo svolgimento delle varie attività da parte delle imprese. Tuttavia, per affrontare in modo efficace e coerente la transizione ecologica, serve uno sguardo più ampio, capace di andare oltre le singole misure settoriali. In questa prospettiva, la **revisione del Codice dell'Ambiente**, attualmente in corso, sarà la chiave di svolta per arrivare a un impianto normativo realmente sostenibile e in grado di valorizzare i comportamenti virtuosi delle imprese.

Sostenibilità ambientale, economia e sociale

Negli anni l'attenzione al tema della sostenibilità ha subito un'importante accelerazione e anche un mutamento di interesse. Se prima era visto solo come un obbligo per le imprese, che si trovavano costrette ad allinearsi ai tanti target imposti a livello nazionale e internazionale, attualmente viene riconosciuto come vero e proprio motore di crescita da parte di queste ultime.

Essere sostenibili rappresenta ad oggi un'opportunità fondamentale, che può portare a benefici concreti sia sul piano economico, in termini di miglioramento dell'organizzazione dell'attività produttiva, che sul piano competitivo, in termini di riconoscibilità della qualità e valore di una impresa, di accesso a committenti evoluti, di ottimizzazione dei costi e di miglioramento nel rapporto con gli acquirenti e i fornitori etc.

Tuttavia, sebbene sia ormai chiaro che essere sostenibili rappresenta non solo un dovere ma anche un'opportunità strategica per le imprese, è altrettanto evidente che la sostenibilità non è un risultato automatico. Per essere realizzata concretamente, essa richiede investimenti, aggiornamento delle competenze e una profonda riorganizzazione dei modelli operativi.

L'Unione Europea fino ad oggi ha promosso politiche di sviluppo sostenibile condivise dall'ANCE, con l'obiettivo di armonizzare le normative dei singoli Paesi, attraverso direttive sempre più puntuali e articolate. Il moltiplicarsi di principi, direttive e orientamenti in materia di sostenibilità, ha però reso il quadro normativo complesso e fram-

mentato e, soprattutto, spesso lontano dalla realtà imprenditoriale e industriale a cui pretende di riferirsi, rendendo il processo di transizione molto oneroso per gli operatori coinvolti, in particolare per le imprese di piccole e medie dimensioni.

Ne sono un esempio le Direttive **CSDDD**, sul dovere di diligenza delle imprese, e la **CSRD**, relativa alla rendicontazione societaria di sostenibilità. Sebbene nate con l'intento di promuovere un'economia più consapevole e responsabile, queste norme hanno rischiato di appesantire il quadro normativo già incerto.

Un ulteriore caso emblematico è rappresentato dal principio del **DNSH** (Do No Significant Harm). Questo, nato nel contesto finanziario della Tassonomia, nel tempo è arrivato a essere declinato in ambiti settoriali molto diversi, talvolta con effetti anche distorsivi, creando conseguenze sproporzionate al punto tale da rendere eccessivamente gravosi anche interventi minori che, al contrario, potrebbero rappresentare una leva importante di sviluppo territoriale, come avvenuto in diversi casi legati alle opere del **PNRR**.

Per rispondere a queste criticità, l'ANCE è intervenuta attivamente nel confronto istituzionale, sia a livello europeo (tramite la Federazione dell'Industria Europea delle Costruzioni - FIEC) che nazionale, rappresentando le specificità del settore edile e promuovendo un approccio normativo che salvaguardi la sostenibilità senza compromettere la competitività delle imprese.

Questo impegno ha permesso di arrivare alla definizione di rilevanti modifiche sia alla CSRD che alla CSDDD, con l'introduzione di semplificazioni volte a ridurre il loro impatto diretto sulle imprese e, soprattutto, limitarne gli effetti lungo l'intera catena del valore.

Anche sul tema del DNSH, sebbene **la Ragioneria Generale dello Stato abbia già messo a punto delle Check List e linee guida** che, in qualche modo, hanno fornito agli operatori strumenti pratici per orientarsi nell'applicazione del principio, **l'ANCE sta contribuendo attivamente al confronto istituzionale** per giungere alla definizione di una cornice normativa solida, chiara e condivisa a livello nazionale, che garantisca **proporzionalità e gradualità** nell'attuazione del DNSH, rendendo il principio uno **strumento efficace** e non un ostacolo allo sviluppo sostenibile.

L'esigenza di un equilibrio tra sostenibilità e competitività è stata sottolineata anche nella riflessione guidata da Mario Draghi – riportata nel suo Rapporto dello scorso settembre – in cui viene ribadita l'importanza di incrementare e sfruttare a vantaggio delle imprese la normativa in materia di sostenibilità per creare un futuro più competitivo per l'UE **sottolineando al contempo la necessità di trovare un equilibrio tra gli indiscutibili vantaggi che la sostenibilità ha in termini di competitività e gli oneri legati alla sua realizzazione, affinché questi non diventino eccessivamente gravosi per le imprese.**

Rendere la propria impresa sostenibile comporta infatti un impegno economico rilevante: dalla formazione del personale all'adozione di strumenti, tecnologie e processi più efficienti. Oggi, questi costi sono in gran parte a carico delle imprese, che spesso faticano a conciliare l'adeguamento ai target normativi con la necessità di restare competitive sul mercato.

Oltre ad essere un'opportunità, però, la sostenibilità è anche e soprattutto una responsabilità collettiva, un imperativo morale e strategico, fondamentale per la salute, la sicurezza e l'occupazione. Per questi motivi i costi della sostenibilità non dovrebbero gravare esclusivamente sui singoli, poiché tali investimenti riguardano il bene comune. Dovrebbero quindi essere riconosciuti e ripartiti tra tutti gli attori coinvolti e non più visti come una spesa negoziabile o trattabile.

Per sostenere le imprese lungo il percorso della transizione ecologica l'ANCE si è attivata per rendere la sostenibilità accessibile al settore, **affiancando alla sensibilizzazione sui temi della circolarità, della sostenibilità e della decarbonizzazione l'avvio di progetti concreti e la messa a disposizione di strumenti operativi a supporto della transizione.**

Un'iniziativa emblematica è rappresentata dalla Piattaforma **ANCE Carbon tool** nata dal **principio per cui "niente può essere migliorato se prima non può anche essere misurato"**. L'Associazione ha capito che **limitarsi a dire alle imprese di migliorare il proprio processo produttivo, o ripensarlo in un'ottica sostenibile senza però fornire degli indicatori con cui misurarsi, sia in termini di produzione energetica che di efficienza delle proprie strategie, avrebbe portato a ben poco.**

Per questo, l'Associazione ha sviluppato questa Piattaforma pensata per rappresentare e supportare qualunque tipologia di impresa **nel calcolo delle proprie emissioni di CO₂ e nella definizione di una strategia di decarbonizzazione.**

Parallelamente è stato finalizzato un progetto di ricerca con **SDA Bocconi per la creazione di un modello di rating ESG** che, coerentemente con il sistema europeo dell'EFRAG, fosse **in grado di valutare l'impegno delle imprese di costruzioni rispetto agli aspetti ambientali, sociali e di governance.**

Diventati operativi i due strumenti sarà ora fondamentale attivare un confronto strutturato con istituzioni, stakeholder e mondo bancario, per favorirne il riconoscimento e la diffusione nella prassi finanziaria. Ed è su questo aspetto che è incentrato il lavoro che l'ANCE sta portando avanti con l'**ABI**, finalizzato proprio a promuoverne l'utilizzo. Queste iniziative nascono con l'obiettivo di accompagnare le imprese nel percorso verso la sostenibilità, che è ormai imprescindibile. Un percorso che non può essere affrontato da soli, ma richiede supporto costante sotto il profilo tecnico, normativo e operativo. La transizione è infatti ormai già in atto: l'obiettivo dell'Associazione è quello di renderla accessibile, sostenibile e realmente attuabile per tutte le imprese del settore.

TRANSIZIONE DIGITALE PER LE COSTRUZIONI

La transizione digitale rappresenta per il settore delle costruzioni una delle più grandi sfide e, al tempo stesso, una straordinaria opportunità. Il potenziale di innovazione, che può essere apportato dalle tecnologie digitali abilitanti, rappresenta un asse strategico che, se adeguatamente guidato, può migliorare radicalmente la competitività, la sostenibilità, l'attrattività e la resilienza del comparto.

L'introduzione di queste tecnologie non è priva di sfide. È fondamentale sviluppare una cultura aperta al cambiamento per guidare questo percorso di transizione dove l'innovazione tecnologica cammini insieme al fattore umano. La chiave del successo sarà la capacità di standardizzare i processi, governare responsabilmente l'adozione delle nuove tecnologie e investire in modo costante nella formazione del fattore umano. Le nuove tecnologie non sostituiranno le persone ma contribuiranno a ridefinire i ruoli, trasformando compiti operativi ripetitivi in mansioni ad alto valore aggiunto, come la supervisione, l'integrazione e la progettazione avanzata. Occorrerà sviluppare talenti flessibili, valorizzando competenze specifiche anziché ruoli rigidi.

ANCE ha una visione chiara su come accompagnare il settore in questo percorso di trasformazione, ponendo l'accento sulla maturità digitale delle imprese, la formazione, l'infrastruttura tecnologica, il dialogo con la Pubblica Amministrazione e il supporto alle micro, piccole e medie imprese.

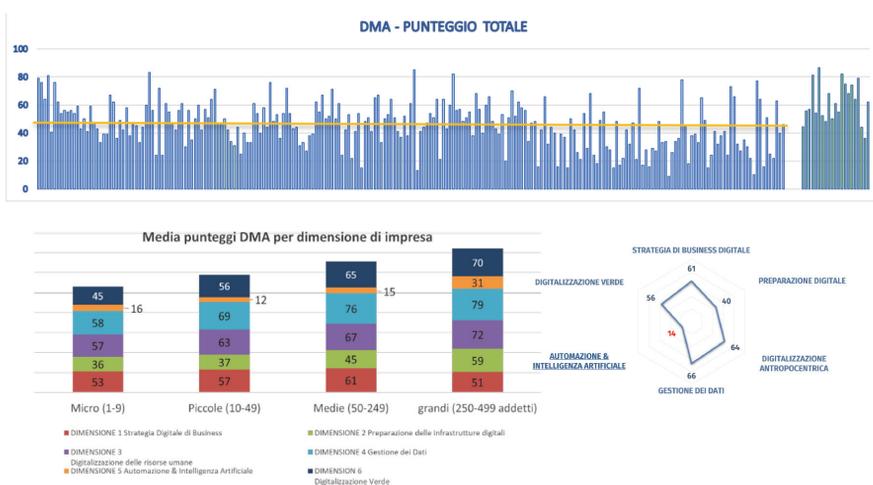
Maturità digitale e cultura del dato

Diversi studi hanno evidenziato una chiara correlazione tra il livello di digitalizzazione e la crescita produttiva delle industrie. Per questo motivo, colmare il gap di produttività attraverso un'accelerazione della transizione digitale è una sfida inevitabile e prioritaria per il settore delle costruzioni. In quest'ottica, ANCE ha promosso una serie di strumenti, servizi e ricerche da mettere a disposizione del sistema associativo per sostenere gli sforzi di trasformazione. Strumenti quali, ad esempio, i "Quaderni sulla valutazione della digitalizzazione nelle imprese di costruzione", realizzati in collaborazione con il Politecnico di Milano e l'Università degli Studi di Brescia, i cui obiettivi sono quelli di delineare un quadro generale della trasformazione digitale nel nostro settore, approfondendo temi cruciali come il linguaggio comune, l'interoperabilità, le tecnologie emergenti e le nuove competenze richieste, e proporre un set di indicatori, modelli di valutazione, analisi dei bisogni fino ad arrivare ad un sistema di rating per misurare il livello di digitalizzazione di imprese e cantieri.

Ma, considerando la dimensione media delle imprese del settore, è cruciale che queste acquisiscano innanzitutto consapevolezza del proprio livello di digitalizzazione, avvalendosi di strumenti specifici e mirati.

Come risposta a questa esigenza, ANCE ha promosso e coordina DIHCUBE, il polo nazionale per la digitalizzazione del settore delle costruzioni. Questa iniziativa, cofinanziata dal MIMIT e dall'UE, mira a fornire servizi all'intera filiera delle costruzioni, creando un ponte tra le esigenze delle imprese e alcune tra le migliori competenze nazionali disponibili all'interno dei partner dell'HUB: Politecnico di Milano, l'Università degli Studi di Brescia, l'Università Federico II di Napoli, l'Università Politecnica delle Marche, il CNR, Federcostruzioni, SMILE-DIH, OFI-Deloitte e il Distretto Tecnologico STRESS.

Tra le varie iniziative, è stato sviluppato uno strumento specifico per la valutazione della maturità digitale delle imprese di costruzione, condiviso anche a livello europeo con attori della filiera provenienti da otto diversi Paesi. Una transizione digitale efficace richiede infatti un percorso strutturato, il cui punto di partenza imprescindibile è la mappatura del livello di digitalizzazione dell'impresa. Solo conoscendo il grado di maturità digitale è possibile definire una strategia coerente e articolata su obiettivi di breve, medio e lungo termine. Per raggiungerli, è essenziale investire nello sviluppo delle competenze digitali delle PMI e creare condizioni favorevoli che permettano anche a micro e piccole imprese di avvicinarsi con consapevolezza alle nuove tecnologie. Ciò può avvenire attraverso il test diretto delle soluzioni digitali, affiancato da un supporto tecnico mirato alla loro integrazione nei processi aziendali, facilitando così un'adozione concreta, efficace e sostenibile dell'innovazione.



DIHCUBE ha già condotto oltre 250 valutazioni di Digital Maturity Assessment (si veda il grafico sopra), supportando più di 160 imprese attraverso attività di formazione e test tecnologici su casi pilota reali. Ha inoltre affiancato oltre 15 Pubbliche Amministrazioni,

promosso due call per startup selezionandone 20 ad alto potenziale innovativo e attivato, per le imprese registrate sulla propria piattaforma, uno sportello informativo dedicato alle opportunità di finanziamento a supporto della transizione digitale.

Per quanto riguarda il Digital Maturity Assessment, lo strumento consente di monitorare il livello di maturità digitale delle imprese analizzando sei dimensioni chiave (si veda il grafico a radar). Pur con una certa variabilità nei risultati, il punteggio medio rilevato è pari a 48/100, superiore di circa il 20% rispetto alla media registrata, mediante strumenti analoghi, dalle PMI europee del settore.

Per le micro e piccole imprese, è fondamentale puntare sul controllo di gestione digitale dei processi. Una gestione strutturata e supportata da strumenti digitali non solo aumenta la capacità competitiva dell'impresa, ma rafforza anche la fiducia di partner commerciali e istituzionali, contribuendo alla creazione di un ecosistema più solido e orientato alla crescita. In quest'ottica, diventa strategico promuovere una vera e propria cultura del dato all'interno delle imprese, favorendo la diffusione e l'utilizzo di sistemi ERP. Solo così sarà possibile ottimizzare i processi e valorizzare i dati in chiave di sostenibilità economica, ambientale e organizzativa.

BIM e tecnologie digitali abilitanti

Negli ultimi anni, il Building Information Modeling (BIM) si è affermato come elemento chiave della digitalizzazione nel settore delle costruzioni. Grazie alla sua capacità di migliorare comunicazione e collaborazione lungo tutta la filiera, inclusa la Pubblica Amministrazione, il BIM contribuisce a rendere i processi più efficienti e trasparenti. L'obiettivo è favorire una maggiore integrazione tra gli attori del sistema, superando la frammentazione che ancora oggi limita il pieno potenziale della trasformazione digitale.

L'azione dell'ANCE, oltre a monitorare tutti gli sviluppi legislativi, si è tradotta nella promozione di programmi formativi specifici, volti a rafforzare le competenze digitali tanto degli imprenditori e del personale delle imprese, quanto dei dipendenti della Pubblica Amministrazione (vd. Mappa interventi svolti nel 2025). In particolare, nell'ambito di un Protocollo d'Intesa sottoscritto con il Ministero per la Pubblica Amministrazione, finalizzato a sostenere la formazione dei dipendenti pubblici in materia di contratti e tematiche edilizie, è stato realizzato un percorso formativo gratuito, veicolato attraverso la piattaforma Syllabus. Il corso, intitolato "BIM e gestione informativa digitale delle costruzioni all'interno del nuovo Codice dei Contratti Pubblici", è stato incentrato



sulla transizione digitale della PA. Solo nella prima metà dell'anno, sono stati rilasciati oltre 3.300 open badge a funzionari e dipendenti pubblici che hanno utilizzato il percorso e acquisito competenze certificate.

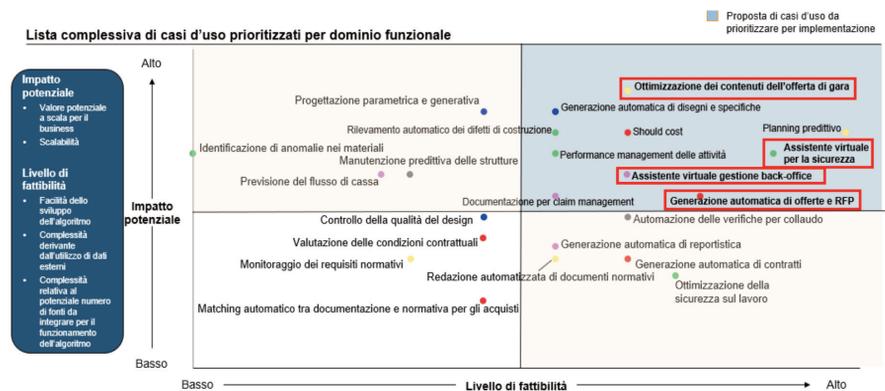
Il Building Information Modeling (BIM) rappresenta un passaggio imprescindibile per l'evoluzione della gestione del processo edilizio, tuttavia, esso costituisce solo la porta d'ingresso a un ecosistema ben più ampio di tecnologie abilitanti che stanno trasformando in profondità l'intera filiera delle costruzioni. Ogni tecnologia oggi ricopre infatti un ruolo ben definito e opera in sinergia con le altre. Un esempio concreto: i sensori IoT rappresentano gli "occhi" sul campo, rilevando in tempo reale i dati fisici dell'opera e dell'ambiente circostante. Queste informazioni possono alimentare un Digital Twin, il gemello digitale dell'opera, costruito a partire da modelli BIM di progettazione o da rilievi digitali ottenuti tramite laser scanner e fotogrammetria in fase di esecuzione. A interpretare e valorizzare tali dati interviene l'intelligenza artificiale, capace di analizzare, prevedere e ottimizzare i processi. Presto potrebbero entrare in campo anche i robot, che, grazie alla digitalizzazione dell'ambiente e alla precisione dei dati disponibili, potrebbero essere in grado di operare nei cantieri con efficacia e accuratezza. Robot capaci di interagire fisicamente e cognitivamente con ambienti complessi e imprevedibili come i cantieri, richiedono però un'attenta valutazione delle loro reali capacità operative, delle condizioni ambientali e delle implicazioni etiche e legali legate al loro utilizzo. Proprio con l'obiettivo di comprendere lo stato dell'arte e le reali potenzialità di sviluppo di queste tecnologie, nel breve-medio termine, si sta supportando il progetto Educational che ANCE con la Filiera Fondamentale ha concordato con il team organizzatore di Construction Futures nell'ambito della Biennale dell'architettura di Venezia 2025. In particolare, anche valorizzando il network accademico di DIHCUBE, saranno svolti approfondimenti su sé e come gli umanoidi potranno essere programmati e utilizzati in cantiere per specifici casi d'uso tipici dell'edilizia, in particolare quelli più rischiosi o ripetitivi e a basso valore aggiunto.

L'integrazione delle tecnologie digitali nei processi produttivi diventa ancora più cruciale alla luce delle sfide poste dall'intelligenza artificiale (AI). Per ottenere risultati efficaci, l'AI necessita di una solida base di dati gestita digitalmente. Per questo ANCE promuove la creazione di una Piattaforma Digitale Nazionale delle Costruzioni per consentire un utilizzo più accessibile delle metodologie digitali, come il BIM e fornire una base dati ampia, trasparente e certa, essenziale per lo sviluppo e la diffusione efficace dell'AI nel settore delle costruzioni.

La mancanza di una tale infrastruttura rischia di ampliare il divario digitale esistente tra micro e grandi imprese, creando un nuovo e gravoso "AI-divide". Questo potrebbe limitare l'accesso delle microimprese alle opportunità offerte dall'AI, aggravando le disuguaglianze tecnologiche e penalizzando la loro produttività. È altresì strategico tracciare le applicazioni verticali dell'AI per le singole filiere produttive, investigando i casi d'uso più promettenti su cui investire.

ANCE si è impegnata per offrire alla propria base associativa e agli stakeholder del settore, sia pubblici che privati, una visione chiara su quali processi tipici delle imprese di

costruzione l'AI possa avere un impatto positivo. Il risultato è stata la definizione della Roadmap strategica per l'implementazione dell'IA nel settore delle costruzioni, primo approfondimento verticale ad esser realizzato da una filiera industriale, attraverso la quale è stata individuata una mappa di priorità utile a focalizzare i futuri investimenti per lo sviluppo di soluzioni adatte alle imprese: supporto alla gestione delle gare, efficientamento dei processi di procurement, gestione intelligente della sicurezza ed efficientamento dei processi trasversali, rappresentano alcuni dei casi d'uso prioritari su cui concentrarsi.



Parte dell'analisi è stata anche la realizzazione di una survey alla quale hanno risposto in pochi giorni circa 500 imprese e dalla quale è emerso che oltre il 50% delle imprese, piccole e medie, ritiene che l'IA rappresenterà un fattore competitivo per il futuro e, una quota simile di imprese ha dichiarato di essere pronta ad investire in strumenti basati sull'IA. Questi dati confermano positivamente la scelta di ANCE di investire risorse a vantaggio del sistema associativo.

Conclusioni

La digitalizzazione non è più un'opzione, ma una leva strategica per garantire la competitività, la sostenibilità e l'attrattività del settore delle costruzioni.

ANCE si impegna a creare le condizioni per un'adozione diffusa e sostenibile delle nuove tecnologie, affinché il settore possa affrontare con successo le sfide del futuro, attraendo sempre più le giovani generazioni.

Serve garantire che la transizione digitale sia inclusiva, concreta e utile per tutte le imprese. È una trasformazione che va affrontata con pragmatismo e visione, investendo nelle competenze e negli strumenti necessari per accompagnare il settore delle costruzioni verso un futuro più efficiente, sicuro e sostenibile. È una sfida affascinante e impegnativa per trasformare il futuro delle costruzioni, valorizzando al massimo le risorse più preziose: l'organizzazione di impresa, le persone e le loro competenze.



L'ANCE sostiene l'innovazione dei processi, delle tecnologie e delle soluzioni costruttive, per migliorare la qualità del bene edilizio e della costruzione nel loro complesso. È una sfida di enorme importanza per il settore in questo momento di cambiamenti senza precedenti: digitalizzazione, intelligenza artificiale, automazione, transizione energetica, decarbonizzazione ed economia circolare stanno trasformando profondamente i settori industriali, compreso quello delle costruzioni. Parallelamente, il mercato fa continuamente emergere nuove esigenze, nuovi standard abitativi e di lavoro, nuove richieste delle committenze anche in termini di velocità di realizzazione e di budget massimo, che mettono alla prova la capacità di reagire degli operatori e soprattutto di pensare il futuro dell'ambiente costruito.

L'azione associativa in materia di innovazione si è svolta principalmente attraverso la realizzazione di una serie di strumenti e ricerche da mettere a disposizione del sistema per guidarne e sostenerne gli sforzi di trasformazione. Strumenti sviluppati in collaborazione con università e centri di ricerca, ovvero gli attori e osservatori di punta delle novità in corso.

Gli studi e i progetti di ricerca

Sul lato dei processi, e più specificamente in tema di digitalizzazione, i “Quaderni sulla valutazione della digitalizzazione nelle imprese di costruzione”, realizzati con il Politecnico di Milano e l'Università degli Studi di Brescia, si pongono l'obiettivo di estendere lo spettro della digitalizzazione oltre il BIM, indicando un percorso specifico per le imprese grazie alla conoscenza di soluzioni tangibili e facilmente scalabili.

Per quanto riguarda le soluzioni tecnologiche, la prefabbricazione e l'edilizia industrializzata rappresentano gli sviluppi con un maggiore potenziale di crescita, perché in grado di combinare efficienze produttive, facilità ed economicità di applicazione in cantiere, oltre a un miglioramento della sicurezza sul lavoro.

Su questa innovazione si innesta la collaborazione dell'ANCE con EDERA Impresa Sociale, una delle realtà italiane più attente alla conoscenza e allo sviluppo dell'edilizia “off-site”. Due sono, in particolare, le attività svolte.

Il Progetto COSME Reno, cofinanziato dall'Unione Europea nell'ambito del Programma Life, riguarda la diffusione di soluzioni di edilizia industrializzata del tipo “Energiesprong” (approccio fondato nei Paesi Bassi) per attività di ristrutturazione energetica su larga scala. Tra gli obiettivi del progetto, sviluppare migliori strumenti di cooperazione e creare

una «cassetta degli attrezzi» per le PMI attivando capacità di investimento e partnership condivise nella riqualificazione energetica profonda.

Il Progetto C+ consiste in un percorso di selezione, analisi e valutazione di soluzioni per ottimizzare il processo costruttivo e identificare modelli innovativi di riferimento nel settore delle costruzioni, permettendo di quantificare le migliorie incrementalmente in termini di tempi di realizzazione, costi e sostenibilità ambientale delle diverse alternative.

Le collaborazioni con gli enti di normazione

Di primaria importanza sono le collaborazioni dell'ANCE con gli enti di normazione, come l'UNI e il CTI - Comitato Termotecnico Italiano.

Oltre a partecipare ai gruppi di lavoro e alle commissioni sui nuovi progetti di norme tecniche, ad esempio sui processi di digitalizzazione come il BIM o sul calcolo dell'efficienza energetica degli edifici, l'impegno dell'Associazione si rivolge, da una parte, alla sollecitazione alle imprese a proporre norme volontarie quali Prassi di Riferimento dell'UNI e, dall'altra, alla diffusione della conoscenza delle norme UNI, intese come frontiera di innovazione dal basso, aperta e democratica.

Lo strumento messo a disposizione delle imprese associate è un abbonamento a prezzi di particolare vantaggio per la consultazione delle norme UNI. Si tratta di un'opportunità di aggiornamento utile non solo per migliorare la qualità del bene costruito, ma anche per investire sulla formazione del capitale umano.

I materiali innovativi

Componente imprescindibile dell'innovazione in edilizia è quella legata ai materiali e prodotti da costruzione. Il ritmo di sviluppo di prodotti innovativi in edilizia ha raggiunto un livello cui difficilmente tiene dietro il rilascio di autorizzazioni/certificazioni, da parte delle autorità competenti, all'utilizzo degli stessi prodotti.

Monitorando da vicino lo sviluppo e la messa a disposizione sul mercato di tali prodotti e materiali, l'ANCE ha rilevato la necessità di accelerare l'approvazione per l'uso di nuovi materiali e tecnologie. Per questo è intervenuta sul Ministero delle Imprese e del Made in Italy chiedendo il varo di nuove misure di semplificazione, proponendo che la recente revisione del Regolamento UE sui prodotti da costruzione sia l'occasione per aggiornare anche le regole nazionali, con l'obiettivo di avere tempi certi e rapidi per l'approvazione all'immissione sul mercato di nuove soluzioni.

In tal modo, si stimolerebbe ancor di più la ricerca di nuovi materiali permettendo alle tecnologie edilizie innovative di accorciare il time-to-market e di essere adottate su scala più ampia, con benefici diffusi lungo tutta la filiera.

L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

L'ANCE da sempre promuove la necessità di un vasto piano di ristrutturazione energetica del patrimonio edilizio esistente. Un'istanza che nasce in primo luogo dall'urgenza di contrastare l'emergenza climatica, di cui sperimentiamo gli effetti con sempre maggiore frequenza. La grande novità degli ultimi anni è l'emanazione della nuova Direttiva EPBD, che stabilisce l'obiettivo di un parco immobiliare completamente decarbonizzato entro il 2050.

Partecipando attivamente alle consultazioni nazionali ed europee, anche in sede FIEC, nel lungo percorso di definizione dei contenuti e delle misure della Direttiva, l'Associazione ha dato un contributo importante sostenendo un approccio il più possibile concreto e tecnologicamente neutrale alla decarbonizzazione dell'edilizia.

La qualificazione delle imprese

Particolarmente significativo è che sia la Direttiva EPBD, sia la precedente Direttiva sull'efficienza energetica (EED), abbiano accolto la richiesta ANCE di stabilire un obbligo per gli Stati membri di istituire regimi di certificazione o di qualificazione dei fornitori di lavori di ristrutturazione integrata.

Infatti, l'Associazione promuove il principio della qualificazione nei lavori di ristrutturazione energetica, anche per evitare le anomalie create alcuni anni fa quando si sono affacciati sul mercato soggetti del tutto improvvisati e impreparati, senza alcuna esperienza nel comparto della riqualificazione degli edifici.

Le proposte ANCE per un nuovo quadro di incentivi

Entro i prossimi 12 mesi, è atteso il recepimento nazionale della Direttiva, in cui il pur necessario realismo non dovrà prevalere sull'elevata ambizione. Già oggi siamo in ritardo, se consideriamo il grande rallentamento del mercato post-Superbonus, per conseguire il target di almeno un milione e mezzo di edifici residenziali da ristrutturare nei prossimi dieci anni, e altri 350 mila edifici terziari entro il 2033.

L'ANCE, nel corso delle sue audizioni parlamentari tra cui quella sul PNIEC - Piano Nazionale Integrato Energia e Clima 2024, ha formulato la proposta di un nuovo quadro di strumenti di incentivazione al contempo efficaci e sostenibili, equi e duraturi, a partire dai seguenti elementi essenziali:

- mantenimento della struttura di controlli, massimali, asseverazioni e qualificazione attualmente previsti per gli interventi del Superbonus;

- orizzonte almeno decennale degli incentivi, per consentire una distribuzione degli interventi coerente con le scadenze previste in sede europea;
- significativo miglioramento energetico partendo dagli edifici meno efficienti dal punto di vista energetico (ad es. attuali classi E, F e G);
- miglioramento sismico di almeno una classe di rischio, nelle zone 1, 2 e 3;
- aliquota di agevolazione congrua con previsione di un'aliquota del 100% per i soli soggetti incapienti;
- interventi sugli edifici unifamiliari solo se destinati ad abitazione principale;
- un periodo di fruizione delle detrazioni in 5, 10 anni o 20 anni, a scelta del contribuente utilizzatore;
- previsione di un Fondo di garanzia per l'erogazione di mutui "verdi" alle famiglie per il finanziamento della quota a carico degli interventi;
- possibilità di cessione del credito o di sconto in fattura per i soli interventi di riqualificazione energetica e sismica di interi edifici (non per quelli di ristrutturazione "semplice").

Quest'ultimo punto risulterebbe in linea anche con la stessa Direttiva EPBD, che annovera meccanismi alternativi di pagamento, quali la "detrazione in fattura".

L'ANCE, inoltre, ha sempre evidenziato l'importanza di includere, nel piano di riqualificazione degli edifici esistenti, incentivi per la loro messa in sicurezza sismica. Obiettivo da poter raggiungere anche con la sostituzione edilizia, fino a interventi di rigenerazione urbana.

Un quadro stabile ed efficace di incentivi si tradurrà in una politica industriale sia per le imprese di costruzione – per consentire loro di pianificare le attività e gli investimenti – sia per i produttori dei materiali – che potranno meglio adeguare l'offerta alla domanda, con benefici diretti di contenimento dei prezzi attraverso una migliore pianificazione ed economie di scala.

Sul lato delle collaborazioni istituzionali, prosegue il dialogo sia con il CTI, sia con il GSE, attori chiave dell'efficienza energetica sotto il profilo normativo e regolatorio.

Con il CTI, sono state reiterate le proposte ANCE per un futuro sistema di qualificazione delle imprese già veicolate al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica in vista della prossima fase di recepimento delle Direttive EED e EPBD. Con il GSE l'obiettivo si è incentrato sul miglioramento dei diversi sistemi e strumenti di incentivazione, tra cui il Conto Termico 3.0 che rinnoverà e migliorerà gli incentivi all'efficientamento energetico per la Pubblica Amministrazione e per il settore terziario privato.

L'intesa col GSE è finalizzata anche all'assistenza tecnica per facilitare accesso agli strumenti di incentivazione.

Gli studi e i processi di ricerca

L'ANCE ha attivato una collaborazione con l'Università Politecnica delle Marche per lo studio del comportamento estivo delle soluzioni di efficientamento energetico dell'involucro edilizio. L'obiettivo è di valutare il grado di isolamento più appropriato al variare delle condizioni climatiche estive, considerato il peso sempre crescente del raffresca-

mento nel complesso dei consumi energetici degli edifici. Spesso, livelli di isolamento imposti a prescindere dai dati e dalle evidenze climatiche dello specifico territorio si traducono in consumi maggiori di energia, mancato raggiungimento di un adeguato comfort termo-igrometrico per gli utilizzatori dell'edificio e in livelli non ottimali di benefici rispetto ai costi.



Riforma fiscale

Un **focus** importante dell'attività dell'ANCE sotto il profilo fiscale è stato dedicato alla **legge Delega di riforma del sistema fiscale** – legge 111/2023 – che ha comportato, finora, l'approvazione di ben 16 decreti legislativi e 4 Testi Unici.

Sin dall'origine l'Associazione ha condiviso l'impianto generale della riforma improntata alla razionalizzazione e alla semplificazione del sistema tributario e, per affrontare al meglio le sfide rappresentate dalla riforma, è stato istituito un **gruppo di lavoro** che ha definito le principali istanze da far valere in sede parlamentare, ottenendo il riconoscimento, in sede di approvazione della legge, di principi importanti per le imprese.

Tra questi, si segnala, l'inserimento, tra i criteri direttivi della delega, della tutela della rigenerazione urbana e della rifunzionalizzazione edilizia in linea con la necessità di tutelare il bene casa, sia in proprietà che in locazione, forme di tutela delle imprese soggette a verifica fiscale con ispezioni e accessi in azienda e l'inserimento del principio di razionalizzazione e semplificazione della disciplina dei rimborsi IVA.

In **fase di attuazione della delega** l'ANCE ha agito e **ottenuto** la **riduzione** e la semplificazione della **tassazione** sotto due diversi profili.

Infatti, nell'ambito del **Dlgs 139/2024**, l'imposta di **registro sui contratti immobiliari** è stata portata allo 0,5% (anziché al 3%) per i preliminari di compravendita che prevedono il pagamento di acconti, e al 3% (anziché al 9%) per l'acquisto dei diritti edificatori ceduti da privati persone fisiche.

Allo stesso modo è stata **semplificata la tassazione delle opere di durata pluriennale** acquisite in appalto (cd. rimanenze), e così nell'ambito del **Dlgs 192/2024** di riforma delle imposte dirette, è stata introdotta la possibilità di adottare, anche ai fini fiscali, il criterio di iscrizione in bilancio delle opere realizzate su commessa ancora in corso di esecuzione alla fine dell'esercizio, potendo scegliere tra la tassazione dell'utile di commessa interamente nell'anno di ultimazione dell'appalto, oppure pro-quota in ciascun esercizio di durata dell'appalto.

Ad **altre istanze** è stato **riconosciuto ampio rilievo da entrambi i rami del Parlamento** in sede di espressione dei pareri sui decreti legislativi in discussione.

Si tratta, *in primis*, dell'applicazione delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa** (200 euro ciascuna) agli **acquisti di immobili** da parte degli **operatori specializzati che si impegnano a demolirli e ricostruirli ed a rivenderli** entro i successivi 10 anni.

Altra misura apprezzata da tutte le forze politiche parlamentari è stata quella diretta **all'eliminazione delle sanzioni irrogate alle imprese** che nell'ambito degli **appalti pubblici** hanno applicato **aliquote IVA ridotte** su **indicazioni** degli **Enti committenti**.

Sebbene **entrambe le proposte non siano state, poi, trasfuse nei testi definitivi** dei decreti, il **riconoscimento**, a livello **parlamentare**, della loro rilevanza ha reso evidente la **necessità di portare avanti entrambe le questioni** che costituiscono, infatti, attualmente oggetto di numerose azioni in programma.

In tema di IVA, pur concordando sulla politica di lotta all'evasione fiscale è stato chiesto che fosse garantito il pieno rispetto del principio di neutralità, che contrasta con l'adozione di quei meccanismi straordinari di liquidazione dell'imposta, come lo split payment recentemente rinnovato, che sono nocivi per la vita finanziaria delle imprese e di conseguenza, per l'economia.

Attualmente, si attende il decreto legislativo sull'IVA che dovrebbe occuparsi anche della questione dei relativi rimborsi alle imprese.

Futuro dei bonus e Direttiva green

Una **parte rilevante dell'attività dell'ANCE** in ambito **fiscale** è stata dedicata ai **bonus fiscali in edilizia**, soprattutto a valle delle continue modifiche normative che hanno caratterizzato gli incentivi negli ultimi anni, rendendo necessario un intervento volto a superare le criticità applicative che ne sono derivate.

L'ultimo blocco alla cessione del credito e allo **sconto in fattura** per i bonus edili introdotto dal decreto legge 39/2024 cd. "Taglia crediti", che ha colpito anche gli interventi già autorizzati al 17 febbraio 2023, imponendo l'ulteriore condizione legata al sostenimento di qualche «spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati» entro il 30 marzo 2024, ha richiesto un importante **confronto dell'ANCE con l'Agenzia delle Entrate**.

In particolare, su questo aspetto l'ANCE si è battuta fortemente per ottenere che questo ulteriore **vincolo non riguardasse** le opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura per il **Sismabonus acquisti** e per il **Bonus per l'acquisto di case ristrutturate** cedute da imprese.

In entrambi i casi è stato ottenuto il mantenimento della sola condizione della presentazione del titolo abilitativo prima del 17 febbraio 2023, senza ulteriori vincoli.

Più in generale sono stati richiesti all'Agenzia delle Entrate numerosi chiarimenti sul **concetto di «spesa, comprovata da fattura, per lavori già effettuati»** al **30 marzo 2024** che hanno portato ad **ammettere**, in tale definizione, anche i **costi sostenuti dall'impresa appaltatrice o dal General Contractor nei confronti dei subappaltatori** per l'esecuzione dei lavori, riducendo, così, l'impatto negativo della misura. Per il resto, considerato il dettato normativo che fa riferimento a "lavori già effettuati" non è stato possibile, in via interpretativa, includere anche le spese per le attività propeedeutiche all'inizio effettivo degli interventi edili.

Ad ogni modo, a tutela delle imprese coinvolte nel nuovo blocco, e nell'eventualità che

si avviassero dei contenziosi, si è attivato, parallelamente, un lavoro di confronto finalizzato all'**acquisizione di un parere legale pro-veritate** a supporto delle imprese interessate a contrastare, in sede giurisdizionale, la norma sul blocco delle opzioni per la cessione del credito/sconto in fattura.

Tutte queste circostanze, assieme ad una riflessione sull'esperienza del Superbonus, all'entrata in vigore della Direttiva case green e, da ultimo, alle novità introdotte dalla legge di Bilancio 2025, hanno contribuito a rendere la questione del **futuro dei bonus edilizi un tema cruciale**.

Gli ambiziosi obiettivi di **decarbonizzazione** e di riduzione dei consumi energetici degli edifici fissati dalla **Direttiva europea** si scontrano, oggi, con l'assoluta carenza di meccanismi idonei a tali scopi, tenuto conto altresì delle difficoltà nell'avvio degli interventi di recupero sui propri immobili da parte delle fasce sociali più fragili attualmente sprovviste di adeguati strumenti agevolativi.

Dopo il *Superbonus* e il sistema di detrazioni fiscali variabili in funzione dei requisiti energetici degli interventi (detrazione del 50%, 65%, 70% e 75% dei costi sostenuti), si è passati, oggi, ad una detrazione con aliquota "secca" pari al 50% e al 36% per il 2025, a seconda che si tratti dell'abitazione principale o meno del contribuente, e al 36% o 30% per il biennio 2026-2027, operante in egual misura a prescindere dagli obiettivi di risparmio energetico conseguiti dagli interventi agevolati.

L'attuale assetto risulta **insufficiente** e, pertanto, **occorre intervenire per introdurre meccanismi di incentivazione** – fiscali o finanziari – che premino maggiormente gli interventi di "ristrutturazione profonda" in un'ottica di sostenibilità economica per le famiglie a basso reddito, e al contempo di tutela delle esigenze di finanza pubblica.

Per questo, in linea con gli esiti dell'*Indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia* conclusasi lo scorso 19 marzo 2025 dalla Commissione Ambiente della Camera dei Deputati, l'**ANCE** ha **formulato una prima proposta** per avviare un ragionamento sul futuro dei *bonus in edilizia*, fondata su alcuni **principi imprescindibili**. Tra questi, l'esigenza di un **quadro normativo stabile** con **orizzonte temporale di lungo periodo** (almeno decennale), l'utilizzo di **procedure d'accesso semplificate**, l'introduzione di **aliquote** di agevolazione almeno pari al **70%**, con previsione di **meccanismi** (anche di natura finanziaria) che consentano la **copertura del 100% dei costi per i soggetti incapienti**, la **modulazione** degli incentivi in **funzione degli obiettivi energetici** conseguiti e la creazione di sistemi di **qualificazione** delle **imprese esecutrici** degli interventi, a garanzia della qualità, trasparenza e affidabilità dell'offerta.

Rigenerazione urbana

Altro **tema "guida"** per l'ANCE, sotto il **profilo fiscale**, è quello della **rigenerazione urbana**, nella convinzione che la fiscalità immobiliare orientata all'ambiente possa diventare uno strumento fondamentale per conseguire l'interesse pubblico alla realizzazione di un compiuto processo di trasformazione urbana ed edilizia delle città.

In quest'ottica, le azioni dell'ANCE continuano ad essere indirizzate verso un obiettivo preciso: favorire **fiscalmente tutte le fasi del processo di rigenerazione urbana, dall'acquisto degli immobili da demolire e ricostruire o da ristrutturare integralmente, alla loro re-immissione sul mercato, per favorire operazioni di sostituzione edilizia**, con saldo "zero" di consumo di nuovo suolo.

È agendo con questa finalità precisa che è stato ottenuto l'inserimento, tra i **principi cardine della legge di Delega fiscale**, degli **obiettivi della rigenerazione urbana e della rifunzionalizzazione edilizia**, tra quelli che devono guidare la revisione degli incentivi fiscali, nell'attuazione della legge medesima.

Con l'ultima legge di Bilancio 2025, poi, l'ANCE ha ottenuto la **stabilizzazione a regime della rivalutazione delle aree possedute dai privati** che ha consentito di detassare le plusvalenze realizzate con la vendita.

In precedenza, nell'ottica di favorire la vendita di immobili performanti da operatori professionali, l'Associazione aveva ottenuto la re-introduzione della **detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA** pagata sull'acquisto di abitazioni in classe A e B cedute dalle imprese costruttrici, misura venuta a scadenza a fine 2023. Si tratta di una **proposta** che si intende **portare avanti**, in quanto risponde a una duplice finalità: **incentivare l'acquisto di abitazioni moderne e neutralizzare una stortura dell'attuale sistema fiscale**, che **penalizza chi investe in immobili nuovi** di qualità e premia, invece, chi acquista edifici vecchi e inefficienti.

Nell'ottica **di favorire l'intero processo di rigenerazione urbana**, in sinergia con questa proposta, occorre agire per ottenere la riapertura dei termini di vigenza, degli incentivi alla **valorizzazione edilizia**, in vigore sino al 31 dicembre 2021. Questa misura, finché è stata in vigore, ha consentito alle imprese di costruzione di acquistare i fabbricati destinati alla demolizione e ricostruzione pagando imposte registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, e ha reso possibili operazioni complesse di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, che altrimenti non sarebbero mai state avviate.

Per altro questa è una delle misure fiscali presenti nell'ambito del Disegno di legge di Rigenerazione urbana, rimasto bloccato in Senato, che prevede una serie di incentivi fiscali certamente apprezzabili. Tuttavia, poiché i tentativi fatti sino ad oggi di approdare ad un inquadramento normativo della materia sono falliti occorre evitare che anche questo progetto di legge si riduca ad una cornice di intenti perdendo di concretezza.

Ecco perché, quantomeno sul piano fiscale, occorre concentrarsi esclusivamente sugli incentivi, come quelli sopra indicati, che consentono di favorire l'intero processo di rigenerazione urbana, in una cornice normativa ed economica che promuova e attivi le trasformazioni dei tessuti urbani, attraverso regole certe e chiare e con adeguate politiche di fiscalità e incentivazione.

Housing accessibile

La questione del **disagio abitativo** e della scarsità di alloggi è diventata una priorità sia a livello nazionale che europeo, e **l'ANCE, anche sul piano fiscale, ne ha fatto un importante ambito** di intervento.

La crisi abitativa, non riguarda solo l'Italia, ma è una realtà che tocca tutta l'Europa, nonostante i diversi contesti nazionali, e riguarda non solo le fasce più vulnerabili, ma anche la classe media. Sul piano nazionale, la presa di coscienza del problema del disagio abitativo è emersa dall'inserimento della norma quadro sul "Piano casa Italia", nella legge di Bilancio 2025, con fondi stanziati di 560 mln di euro a partire dal 2028.

Sulla base di queste sollecitazioni l'ANCE assieme a Confindustria, ha sviluppato un **Piano di edilizia accessibile** basato su un modello di **intervento pubblico-privato che incentivi**, con strumenti di natura finanziaria, fiscale e urbanistica **l'investimento privato** in programmi di riqualificazione immobiliare per la locazione/cessione a prezzi accessibili.

L'idea di fondo è quella di **canalizzare il risparmio istituzionale e di prossimità verso progetti di sviluppo immobiliare** con funzioni di pubblica utilità in grado di migliorare la qualità della vita del territorio, minimizzando i rischi insiti nell'investimento. Alla base del progetto ci sono **due percorsi possibili**: uno finalizzato ad agevolare lo **sviluppo diretto** da parte di imprese e investitori qualificati che costruiscono o acquisiscono immobili da riqualificare per destinarli alla locazione "sociale" e l'altro finalizzato a **promuovere gli investimenti in operazioni di rigenerazione urbana** coinvolgendo, mediante operazioni di cartolarizzazioni, il risparmio di imprese, famiglie, (investitori non professionali) e soggetti istituzionali, attraverso l'utilizzo di incentivi finanziari e fiscali.

Entrambe le ipotesi richiedono un intervento sia sulla fase iniziale di sviluppo dei progetti, connessa all'acquisto da parte delle società veicolo o delle imprese, degli asset da valorizzare per la loro destinazione alla locazione "accessibile", sia sulla successiva fase di locazione, agendo sul trattamento fiscale dei rendimenti da locazione percepiti dagli investitori.

In questa fase successiva dovrebbero trovare spazio le **misure che elaborate per sostenere la locazione residenziale a carattere «industriale»** e l'ingresso nel mercato della locazione degli operatori professionali che oggi scontano una tassazione penalizzante.

Il lavoro degli ultimi mesi è stato dedicato ad un confronto con le forze politiche sugli strumenti che sono stati messi a punto nel Piano, sulla sua fattibilità, mentre d'ora in poi le attività saranno incentrate sull'elaborazione di una proposta articolata che declini, a livello normativo, i contenuti del Piano di housing accessibile.



In tema di **politica infrastrutturale**, l'ANCE ha proseguito la propria azione di rappresentanza, rafforzando il dialogo con le istituzioni per garantire al settore delle costruzioni le condizioni necessarie per operare con efficacia e tempestività, soprattutto in questa fase cruciale di completamento degli investimenti del PNRR.

Lo stato di attuazione del Piano restituisce un quadro di “luci e ombre”. Da un lato, il PNRR ha determinato un cambiamento profondo nei processi decisionali e operativi. L'approccio centrato sul raggiungimento di obiettivi intermedi misurabili ha imposto un nuovo livello di responsabilizzazione per tutti i soggetti coinvolti, generando un vero e proprio cambio culturale in primis nelle amministrazioni pubbliche che ha consentito di raggiungere il 100% degli obiettivi previsti.

Dall'altro lato, tuttavia, permangono difficoltà sul piano dell'avanzamento finanziario, che continua a non essere in linea con i cronoprogrammi. Al 31 dicembre 2024, infatti, risultava speso solo il 33% delle risorse europee complessive, pari al 73% di quanto era programmato entro tale data.

La Commissione Europea con la Comunicazione del 4 giugno 2025, “*Next Generation EU - The road to 2026*” (COM (2025) 310), ha sollecitato gli stati membri ad una verifica puntuale dei propri piani e una ridefinizione strategica delle misure effettivamente attuabili entro i termini stabiliti.

In questo contesto, l'ANCE è pienamente consapevole della responsabilità che grava sul sistema delle costruzioni per il successo del Piano nazionale e ribadisce la propria disponibilità a fare la propria parte con il massimo impegno possibile. Tuttavia, per farlo concretamente, è indispensabile che le imprese vengano messe nelle condizioni operative, economiche e procedurali adeguate.

Per supportare la piena realizzazione del Piano europeo, l'Associazione ha messo a disposizione di alcune importanti istituzioni, come Banca d'Italia, Ufficio Parlamentare di Bilancio e Ministero dell'economia, un patrimonio informativo prezioso, frutto del monitoraggio continuo sui cantieri PNRR condotto attraverso i dati del Sistema delle Casse Edili. Grazie alla banca dati CNCE_Edilconnect è stato possibile integrare le fonti ufficiali (Regis e Anac) con dati in tempo reale relativi all'avvio dei cantieri. Un contributo concreto per una rappresentazione più accurata dell'avanzamento degli interventi a supporto di scelte tempestive e basate sull'evidenza.

Pnrr: mettere le imprese nelle condizioni di dare il massimo contributo alla realizzazione degli investimenti

Con l'avvicinarsi della scadenza del Piano Nazionale di Ripresa è oggi fondamentale **garantire la massima capacità di esecuzione da parte delle imprese**, per assicurare la realizzazione degli investimenti programmati.

Le imprese stanno sostenendo sforzi straordinari per rispettare tempi e obiettivi, ma il pieno contributo del settore può concretizzarsi solo in presenza di **flussi finanziari certi e tempestivi**. In questo senso, i ritardi nelle erogazioni rappresentano un grave ostacolo che rischia di compromettere la conclusione di opere strategiche per la crescita del Paese.

L'ANCE continua a sollecitare un cambio di passo nella gestione amministrativa e finanziaria del Piano, affinché siano **sbloccate le risorse già assegnate** e vengano **accelerate tutte le procedure di pagamento**, garantendo certezza alle imprese e continuità ai cantieri.

Il Governo ha compreso l'importanza del tema e, come auspicato dall'Associazione, ha previsto nel Decreto-Legge Omnibus una norma specifica che consente **l'anticipo dei trasferimenti ai soggetti attuatori fino al 90% del costo dell'investimento entro 30 giorni dalla richiesta**.

La misura, pur essendo formalmente operativa da inizio anno, non è ancora entrata pienamente a regime. Emergono ancora lentezze e ostacoli di natura procedurale che vanno subito superati se non si vuole compromettere l'attuazione del PNRR.

Caro materiali: sboccare i trasferimenti e accelerare i pagamenti alle imprese

Con riferimento ai pagamenti, c'è un'ulteriore questione che continua a minare l'equilibrio finanziario delle imprese: i ristori per il **"caro materiali"**.

Le imprese che hanno anticipato i costi per far fronte all'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione stanno ancora aspettando i ristori promessi. Ad oggi, restano da pagare oltre **2 miliardi di euro**, di cui **1,5 miliardi non ancora ripartiti** e **750 milioni già assegnati ma mai trasferiti ai soggetti attuatori**.

I ritardi continuano ad accumularsi: i pagamenti relativi al 2° semestre 2022 procedono con lentezza, così come quelli del 2° trimestre 2024 per assenza di risorse in cassa. Ancora più critica la situazione dei fondi relativi al 3° e 4° trimestre 2024, che sono tuttora in attesa di riparto. A peggiorare il quadro, nel 2025 sono previste solo due finestre di accesso ai fondi, e i 300 milioni stanziati dalla Legge di Bilancio risultano del tutto insufficienti rispetto al fabbisogno stimato di 1.800 milioni di euro.

È urgente sbloccare subito i trasferimenti già previsti e accelerare tutte le procedure, per evitare che la mancanza di liquidità delle imprese possa compromettere il regolare completamento delle opere pubbliche in corso.

Attivare strumenti finanziari per utilizzare i fondi PNRR post 2026

Di fronte a un'attuazione finanziaria del PNRR ancora inferiore alle previsioni e al persistere di criticità di natura procedurale e amministrativa, è oggi realistico prevedere che **una parte delle risorse PNRR destinate alle infrastrutture non potrà essere spesa entro la scadenza inderogabile del 2026**.

In questo quadro, la Commissione Europea, con la Comunicazione del 4 giugno scorso, ha individuato una serie di opzioni operative finalizzate a salvaguardare le risorse non utilizzate, offrendo agli Stati membri strumenti per garantire continuità agli investimenti, da attivare entro l'anno attraverso una nuova revisione dei Piani nazionali.

L'ANCE ribadisce la necessità che **le risorse del PNRR mantengano la loro natura di fondi aggiuntivi** e non sostitutivi rispetto ai finanziamenti ordinari. È, inoltre, fondamentale che **non vengano distolte dalla loro destinazione originaria**, vale a dire il **sostegno a nuovi interventi pubblici coerenti con le finalità del Piano**.

In questo senso, l'ANCE valuta positivamente la proposta della Commissione che prevede la possibilità di **istituire strumenti finanziari gestiti da soggetti indipendenti per finanziare investimenti strategici a lungo termine**, anche attraverso il coinvolgimento di capitali privati.

Tali strumenti rappresentano una soluzione valida per indirizzare le risorse non spese del PNRR verso **obiettivi strategici di lungo periodo**, come **l'housing sociale e la resilienza climatica**, settori cruciali per uno sviluppo realmente sostenibile del Paese.

Si tratta di una scelta necessaria per non disperdere i fondi del PNRR e fare leva per attivare di investimenti privati in modo da consolidare nel tempo i benefici economici, sociali e ambientali generati dal Piano.

Emergenza casa e clima: sfruttare la revisione di medio termine della politica di coesione europea

Un'ulteriore possibile soluzione per evitare il disimpegno delle risorse europee è rappresentata dalla proposta della Commissione Europea di **revisione di medio periodo della politica di coesione**, finalizzata a riallineare gli interventi ai nuovi obiettivi economici, sociali e ambientali dell'Unione.

In questo quadro, la Commissione ha introdotto **maggiori elementi di flessibilità nell'utilizzo dei fondi strutturali**, consentendo, tra le altre cose, il **finanziamento con i fondi di coesione dei progetti PNRR che rischiano di non essere completati entro il 2026**.

L'ANCE accoglie con favore questa possibilità, ma sottolinea l'importanza che **tale apertura sia accompagnata da una chiara scelta politica**, che assegni **priorità esplicita agli obiettivi strategici individuati dalla stessa UE**: in particolare, **l'abitare e il clima**, ambiti nei quali il settore delle costruzioni può e deve svolgere un ruolo di primo piano.

È essenziale, quindi, che la riprogrammazione delle risorse venga **indirizzata verso settori chiave per la qualità della vita e la resilienza dei territori**, a partire da:

- **l'edilizia abitativa**, con interventi mirati contro la crescente emergenza casa, alimentata dall'aumento dei prezzi, dalla pressione urbana e dalla scarsità di alloggi accessibili;
- **le infrastrutture per il clima**, indispensabili per rispondere alle sfide dell'efficienza energetica, della gestione sostenibile delle risorse e dell'adattamento ai cambiamenti climatici.

In particolare, sul fronte casa, l'ANCE propone la definizione di un vero e proprio **"PNRR per la casa"**, che integri riforme strutturali e investimenti pubblici, rilanciando l'edilizia residenziale pubblica, la rigenerazione urbana e il diritto all'abitare.

Accanto a questo obiettivo, **i cambiamenti climatici richiedono un piano di investimenti per l'adattamento dei territori e delle città**. Questo obiettivo passa attraverso l'edilizia sostenibile, la tutela delle risorse idriche, alla messa in sicurezza del territorio e l'adattamento delle infrastrutture. In questo ambito, **il recepimento della nuova Direttiva europea "Casa Green" rappresenta un passaggio cruciale, da attuare nel più breve tempo possibile**, così da offrire alle imprese un quadro normativo chiaro e allineato agli obiettivi ambientali europei.

Solo attraverso interventi mirati, sostenuti da regole certe e coerenti con le nuove priorità dell'Unione, sarà possibile **rafforzare la resilienza climatica del Paese** e contribuire concretamente al raggiungimento degli impegni ambientali assunti a livello comunitario.

L'ANCE auspica che la **revisione di medio termine della politica di coesione sia un processo** partecipato, trasparente e orientato all'impatto, valorizzando il contributo di tutti gli attori coinvolti e trasformando questa fase in una vera occasione di rilancio e riorientamento strategico delle politiche di sviluppo.

Finanza di progetto: servono correttivi per incoraggiare l'iniziativa privata

La conclusione del PNRR e il progressivo ritorno ai vincoli di bilancio europei rendono sempre più attuale il **coinvolgimento dei capitali privati nella realizzazione delle infrastrutture**. In questo scenario, la finanza di progetto assume un ruolo strategico come strumento per mobilitare risorse aggiuntive e supportare gli investimenti pubblici.

Tuttavia, il recente riassetto normativo introdotto dal **Decreto Correttivo al Codice dei Contratti Pubblici**, con la riscrittura dell'articolo 193, pur muovendosi nella direzione di una maggiore trasparenza e concorrenza, ha generato una **procedura eccessivamente complessa**, che rischia di scoraggiare l'iniziativa privata.

L'articolazione della nuova disciplina, con numerose fasi valutative e il coinvolgimento di più attori, rischia di allungare i tempi di approvazione dei progetti e di aumentare i costi a carico dei promotori.

In particolare, la fase preliminare di confronto tra la proposta del promotore e quelle eventualmente presentate da altri operatori comporta un aggravio procedurale senza prevedere incentivi concreti per chi presenta proposte spontanee, né il riconoscimento delle spese sostenute, anche nei casi in cui il progetto venga elaborato in forma semplificata.

Questa complessità pesa in modo particolare sulle amministrazioni meno strutturate, che spesso non dispongono delle competenze tecniche necessarie per gestire efficacemente operazioni di partenariato pubblico-privato. Inoltre, l'aumento della complessità può accrescere il rischio di contenziosi, rallentando ulteriormente la realizzazione delle opere.

Alla luce del ruolo fondamentale che la finanza di progetto può giocare per attrarre capitali privati, è urgente intervenire per **semplificare la fase valutativa preliminare, rendere più attrattiva la disciplina e tutelare maggiormente l'iniziativa privata.**

L'opportunità dei contratti collaborativi

Il Decreto Correttivo ha introdotto una rilevante novità volta a migliorare la qualità e l'efficienza nell'esecuzione degli appalti pubblici e a promuovere una maggiore produttività delle imprese: gli **Accordi di collaborazione.**

Si tratta di uno strumento volontario, accessorio al contratto principale, finalizzato a rafforzare il dialogo e la cooperazione tra la stazione appaltante e gli operatori economici durante la fase esecutiva del contratto. L'obiettivo è quello di prevenire conflitti, garantire il rispetto di tempi e costi, promuovere obiettivi condivisi, anche in termini sociali e ambientali.

Attraverso gli Accordi di collaborazione, le parti definiscono con chiarezza le modalità della reciproca cooperazione, sulla base **del principio del risultato**, introducendo maggiore trasparenza, un approccio orientato al lavoro di squadra e una distribuzione più equilibrata dei rischi.

In un settore complesso come quello edilizio, i contratti collaborativi possono contribuire concretamente a ridurre i tempi di esecuzione, contenere i costi e migliorare la qualità dei progetti. In altri termini, rappresentano una leva potenziale per aumentare la produttività del settore.

Lo strumento si basa su un impianto strutturato che prevede obiettivi specifici e verificabili, meccanismi premiali, sia reputazionali che economici, e un sistema di allerta preventiva per gestire tempestivamente eventuali criticità.

Gli Accordi di collaborazione si configurano dunque come un'interessante sperimentazione di governance collaborativa, particolarmente adatta ai progetti complessi e ad alta intensità negoziale. Tuttavia, per garantire che questa innovazione normativa generi un effettivo valore aggiunto, sarà necessario rafforzarne l'implementazione sul piano applicativo, chiarendo i rapporti con il contratto principale, monitorando le prassi operative e perfezionando un sistema di incentivi e responsabilità.

In tale prospettiva, ANCE auspica **la costituzione di un tavolo di lavoro con le istituzioni** competenti, finalizzato ad approfondire le potenzialità di questo nuovo strumento anche alla luce delle migliori pratiche europee, con l'obiettivo di trasformare un'opportunità normativa in una prassi virtuosa, stabile, capace di incidere positivamente sulla qualità e l'efficienza delle opere pubbliche.



Il Prontuario Analisi Prezzi

Il settore delle costruzioni riscontra da tempo una problematica di fondo: **la disomogeneità nei criteri di formazione e aggiornamento dei prezziari regionali**. Questa situazione genera complessità e incertezze per professionisti e imprese, rallentando i processi di progettazione e realizzazione delle opere pubbliche.

Questo sistema ha fatto emergere la necessità di assicurare un **approccio più uniforme alle analisi di prezzo**, pur rispettando le specificità dei contesti regionali. La standardizzazione delle metodologie di determinazione delle analisi dei prezzi, unita a un costante aggiornamento, può contribuire a superare tale disomogeneità.

L'obiettivo del progetto portato avanti dal Consiglio delle Regioni di ANCE è stato quello di creare un **quadro metodologico comune**, una piattaforma di voci di analisi prezzi, che agevoli la predisposizione dei prezziari, garantendo al contempo il rispetto delle autonomie regionali nella determinazione dei prezzi.

L'iniziativa, il cui percorso è stato avviato in condivisione con la Conferenza delle Regioni, vorrebbe in prospettiva essere **di supporto sia per le imprese che per le pubbliche amministrazioni**. Per le imprese assicurando una maggiore trasparenza dei costi e minori rischi dovuti alle disomogeneità regionali. Per le amministrazioni pubbliche dovrebbe facilitare la revisione dei prezziari e assicurare una maggiore conformità al Codice degli Appalti.

L'Autonomia Differenziata

Una attenzione specifica è stata dedicata all'iter legislativo dell'Autonomia Differenziata. L'attenzione è stata focalizzata, in particolare, sulle **potenziali ripercussioni che questa riforma potrebbe avere sul settore delle costruzioni**, data la sua sensibilità alle variazioni normative in materie come urbanistica, governo del territorio e ambiente.

Un aspetto fondamentale è stata la **previsione dell'individuazione preventiva dei Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP)** per quasi tutte le materie delegabili, tra cui, ambiente, lavoro, governo del territorio (che include urbanistica ed edilizia), porti, aeroporti, reti di trasporto, comunicazione, energia e beni culturali. ANCE ha valutato positivamente la disposizione, che subordina le richieste di maggiore autonomia alla previa identificazione dei LEP, considerandola una misura equilibrata di regolamentazione.

La riforma, che peraltro al momento è stata fortemente rallentata a seguito della pronuncia di parziale incostituzionalità della Legge, presenta in linea generale delle complessità. L'ipotetica coesistenza di tre modelli di Regione (ordinarie, speciali e differenziate), unitamente al "disordine" dei poteri di Province, Città metropolitane e Comuni, potrebbe di creare un **quadro di competenze incerto per un tempo indefinito**, con potenziali effetti critici per il sistema imprenditoriale che opera su scala nazionale. ANCE, pur riconoscendo le specificità territoriali e la potenziale opportunità di un modello organizzativo con responsabilità differenziate, ribadisce la **fondamentale importanza di garantire che la diversificazione non comprometta l'unità necessaria per il sistema produttivo imprenditoriale**.

INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE

La nostra associazione sostiene il processo di crescita del settore, attraverso azioni di supporto ed accompagnamento degli associati sui mercati internazionali, favorendone la penetrazione.

Grazie all'ottima collaborazione con il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, considerata anche la presenza di un Consigliere diplomatico che lavora a stretto contatto con noi, ed al supporto degli Uffici ICE nel Mondo, le imprese della filiera delle costruzioni, hanno potuto contare su un sostegno concreto nella ricerca di nuovi mercati e nell'avvio di nuove partnership, che negli anni ha prodotto degli ottimi risultati.

L'industria italiana delle costruzioni rappresenta a livello mondiale una delle più importanti e avanzate realtà, per tecnologia, capacità di progettazione, di esecuzione e di gestione delle opere.

Siamo riusciti a costruire una filiera di aziende molto importante che conta numerose imprese di costruzioni molto attive sui mercati internazionali, con la creazione di centinaia di migliaia di posti di lavoro creati in tutto il Mondo.

In questi anni, inoltre, abbiamo fatto uno sforzo importante per supportare le PMI ad internazionalizzarsi, prediligendo aree di mercato più vicine all'Italia, come i Balcani ed il Mediterraneo.

Per favorire l'espansione ed il consolidamento all'estero delle nostre imprese associate, abbiamo predisposto un piano di attività internazionali molto intenso, attento alle esigenze delle PMI e delle grandi imprese, in piena sinergia con l'intero Sistema paese.

L'ANCE ha organizzato con successo, numerose missioni nell'area dei Balcani, finalizzate a rafforzare la presenza delle imprese di costruzione e creare quelle giuste partnership con le imprese locali. Siamo stati più volte in Croazia, Albania, Montenegro, Serbia, Bosnia Erzegovina e Macedonia, dove molte imprese associate si sono aggiudicate contratti molto complessi, grazie alla loro capacità tecnologica ed alla loro abilità nel rispondere in modo puntuale e flessibile alle richieste dei committenti.

Inoltre, come associazione abbiamo preso parte alle numerose missioni di Sistema organizzate dal Ministero degli Affari esteri e della Cooperazione Internazionale insieme all'Agenzia ICE in diversi paesi quali Brasile, Messico, Emirati Arabi Uniti, Cile, USA, Azerbaijan, alle quali hanno partecipato oltre 300 imprese.

Dossier tematici

L'ANCE ha fin da subito appoggiato l'importante iniziativa del Governo sul **Piano Mattei** prendendo parte alla Cabina di Regia ed a varie audizioni. Il Piano Mattei per l'Africa rappresenta una grande opportunità per riformare e rafforzare ulteriormente i legami tra l'Italia e i Paesi africani, contribuire alla crescita e allo sviluppo sostenibile di lungo periodo e alla resilienza del Continente africano tramite un approccio che coinvolga l'intero sistema Italia. In tale contesto si aprono nuovi ed interessanti margini di crescita per le imprese italiane all'estero che, grazie alle competenze di eccellenza di cui sono portatrici, possono rispondere ai bisogni infrastrutturali anche più evoluti di questi mercati, con soluzioni innovative e sostenibili.

Molte le iniziative all'estero alle quali l'ANCE ha partecipato in questi due anni nell'ambito del Piano Mattei, quali la Costa d'Avorio, Senegal, Ghana, Mozambico, Sudafrica, Zambia e Tanzania, per cercare di definire con le Autorità locali gli accordi sul finanziamento a dono degli studi di fattibilità, offerti dal Sistema Italia ai paesi partner, in particolare africani, principalmente su infrastrutture di trasporto ed energetiche.

A tal riguardo, abbiamo accolto con favore la decisione della Cabina di Regia di finanziare gli **Studi di fattibilità** per opere infrastrutturali, sui quali l'ANCE e tutta la filiera delle costruzioni, ha lavorato congiuntamente al Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale e l'Agenzia ICE, con l'obiettivo di rendere operativo questo strumento, già impiegato con successo da diversi anni in altri Paesi europei, come Francia e Spagna, che vi hanno investito ingenti risorse dei rispettivi PNRR.

Molti i vantaggi che ne deriverebbero, fra i quali favorire il "Made in Italy" e creare valore aggiunto per l'intera catena del valore coinvolta nella progettualità.

Tutto il Sistema paese Italia vedrebbe accresciuta la sua proiezione internazionale, con ritorni significativi anche in termini di attrattività del nostro paese per gli investitori internazionali.

La misura dovrebbe essere operativa entro la fine dell'anno.

L'ANCE persegue la sua azione di accompagnamento ed assistenza verso le imprese associate, desiderose di partecipare ai bandi della Banche Multilaterali di Sviluppo, attraverso la creazione di una **Task force** che possa offrire un supporto "tailor made" alle imprese, grandi e medio piccole.

Tale struttura è diretta ad aumentare una maggiore conoscenza delle opportunità contrattuali esistenti e a consentire al tempo stesso un migliore posizionamento delle aziende italiane nella partecipazione ai bandi di gara delle Banche, per competere con successo, al pari dei diretti competitor, massimizzando i propri vantaggi competitivi.

La struttura permetterebbe alle aziende italiane di sviluppare competenze e conoscenze per operare con successo nelle gare internazionali. L'affiancamento si concretizzerà nella preparazione delle espressioni di interesse e di proposte, partendo da alcuni progetti pilota, fino all'identificazione dei contratti specifici.

L'assistenza riguarderà anche la preparazione della negoziazione dei contratti aggiudicati, con il supporto alla risoluzione dei problemi relativi alla conformità delle regole delle Banche.

Negli ultimi anni, il mercato europeo degli appalti pubblici è stato oggetto di una crescente pressione da parte delle **imprese di paesi terzi**, quali Cina, India e Turchia. Queste imprese, spesso sostenute da significativi aiuti di stato, sono in grado di presentare offerte economicamente molto vantaggiose, adottando di fatto una concorrenza sleale.

Nel 2023, a seguito di numerose azioni, che l'ANCE ha portato avanti insieme alla FIEC ed EIC, la Commissione europea ha adottato un nuovo Regolamento (Foreign Subsidies Regulation-FSR), volto ad affrontare gli effetti distorsivi dei sussidi provenienti da Paesi non appartenenti all'Unione europea, con il fine ultimo di garantire condizioni di parità per tutte le imprese operanti nel mercato europeo.

Allo stato attuale, l'Associazione e le altre federazioni europee, dopo aver riscontrato alcune criticità relative al corretto funzionamento del Regolamento, stanno lavorando con la Commissione europea, per ottenere chiarimenti ed indicazioni più precise, per una piena ed efficace operatività del Regolamento.

L'ANCE oltre a sostenere le attività internazionali delle imprese associate, porta avanti, da tempo, un'importante azione di promozione delle eccellenze italiane del settore, che condivide con tutti gli attori del Sistema Italia, in primis Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale e l'Agenzia ICE.

In particolare, con la Farnesina, sulla scia di "Città in scena - Festival della rigenerazione urbana", che dal 2023, ci vede coinvolti insieme all'Associazione Mecenate 90 e Fondazione Musica per Roma, sulla divulgazione dei migliori progetti di rigenerazione urbana realizzati nelle città medie in Italia, abbiamo voluto realizzare una mostra itinerante dal titolo **"Città in scena nel Mondo"**, volta a promuovere l'esperienza italiana di rigenerazione urbana nelle sedi diplomatiche all'estero.

La mostra infatti valorizza le migliori pratiche di rigenerazione urbana sviluppate in Italia, promuovendo al tempo stesso le competenze, le tecnologie in materia di progettazione degli spazi urbani, dell'edilizia e dell'abitare delle amministrazioni pubbliche, delle imprese e dei progettisti italiani.

Negli ultimi anni in Italia si è riservata grande attenzione ai processi di rigenerazione urbana che, anche grazie alle risorse del Next Generation EU e di altre misure pubbliche nazionali, è diventata la pratica più diffusa per governare le transizioni ambientali, energetiche, sociali e il contenimento del consumo di suolo, recuperando, nelle periferie e nei centri storici, spazi e edifici abbandonati, orientandoli verso nuove funzioni collegate ai bisogni delle comunità di prossimità.

Al momento, alcune sedi diplomatiche all'estero, quali Bucarest, Beirut, Rio de Janeiro e la Rappresentanza dell'ONU a Ginevra, hanno manifestato l'interesse ad ospitare la mostra nei prossimi mesi.



Mezzogiorno: le opportunità di crescita tra pnrr e politica di coesione

Negli ultimi anni, le regioni meridionali hanno mostrato un'inattesa vivacità economica, segnando un tasso di crescita superiore a quello del Centro-Nord. Secondo le stime Prometeia, il PIL del Mezzogiorno è cresciuto di oltre il 7% rispetto al 2019, superando di tre punti percentuali le regioni centro-settentrionali.

A trainare questa ripresa è stato, in maniera determinante, il settore delle costruzioni, che nel Sud ha registrato, secondo stime ANCE-Prometeia, un incremento reale degli investimenti pari al +56% rispetto al periodo pre-Covid, contro il +47,5% del Centro-Nord. Una dinamica che ha fatto salire il peso del settore sul PIL meridionale a oltre il 10% nel 2024. Anche l'occupazione ha beneficiato in modo significativo di questa crescita: tra il 2021 e il 2024 i lavoratori iscritti alle Casse Edili nel Mezzogiorno sono aumentati del 35%, un dato superiore alla media nazionale.

Questi risultati sono stati resi possibili grazie agli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio edilizio e agli investimenti del PNRR, che destina almeno il 40% delle risorse territorializzabili, pari a circa 60 miliardi di euro, alle regioni del Sud, con una quota rilevante (50%) riferita direttamente al comparto delle costruzioni.

Si tratta di un'occasione storica per affrontare il divario infrastrutturale, sociale e digitale tra Nord e Sud e contrastare le gravi tendenze demografiche che minacciano il futuro dei territori meridionali: calo della popolazione, invecchiamento e fuga di giovani laureati verso il Centro-Nord.

L'ANCE ha costantemente monitorato lo stato di attuazione del PNRR, attraverso i dati sui cantieri raccolti dal Sistema delle Casse Edili, evidenziando in particolare i **ritardi nell'attuazione del PNRR nel Mezzogiorno**: il 50% delle opere PNRR ad aprile 2025 non risulta ancora avviato, contro il 40% del Nord e il 45% del Centro. Il divario si amplia ulteriormente per gli interventi di maggiore complessità (oltre i 20 milioni di euro), con il 57% ancora fermo nel Sud, rispetto al 43% del Nord e al 52% del Centro.

Le cause, da tempo segnalate dall'Associazione, sono riconducibili in larga parte a criticità procedurali, autorizzative e alla gestione delle interferenze. Questi fattori hanno spinto il Governo a richiedere e ottenere dalla Commissione Europea una revisione tecnica del Piano, che ha riguardato principalmente le grandi direttrici ferroviarie del Mezzogiorno (AV Napoli-Bari, Salerno-Reggio Calabria, Palermo-Catania, Taranto-Metaponto-Potenza-Battipaglia). La revisione ha previsto, a seconda dei casi, una riallocazione delle risorse verso progetti più avanzati o una suddivisione delle opere in lavora-

zioni autonome per consentire la rendicontazione delle porzioni già realizzate.

L'ANCE ha condiviso l'impostazione adottata, riconoscendone la necessità, ma ribadisce l'importanza di **salvaguardare il carattere aggiuntivo delle risorse PNRR**, garantendo per le opere escluse dal perimetro del Piano una copertura finanziaria certa e tempi di realizzazione contenuti. Allo stesso tempo, l'Associazione sottolinea la **centralità del rispetto del vincolo del 40% per il Mezzogiorno**, per mantenere la funzione di leva straordinaria del Piano sullo sviluppo del Sud.

Accanto alle risorse residue del PNRR, le regioni del Mezzogiorno possono contare su oltre **100 miliardi di euro provenienti dai fondi nazionali ed europei della politica di coesione, relativi alla programmazione 2021-2027**. Si tratta di risorse fondamentali per promuovere lo sviluppo economico, sociale e infrastrutturale dei territori meridionali, ma che si trovano ancora in una fase di attuazione estremamente preliminare.

I dati sull'avanzamento dei Fondi Strutturali europei della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornati al 31 dicembre 2024, mostrano che le risorse impegnate, a valere sul FESR e sul FSE+, raggiungono il 17,1%, mentre la spesa effettiva si ferma al 4,7%. Considerando i Programmi Regionali, il Mezzogiorno registra risultati peggiori rispetto al Centro-Nord, sia in termini di programmazione, sia di spesa: nelle regioni meridionali l'impegno delle risorse si ferma al 7,6%, contro il 30,5% registrato al Centro-Nord; analogamente, i pagamenti effettuati ammontano al 2,8% al Sud e al 9,6% al Nord.

ANCE ha più volte ribadito l'urgenza di **accelerare l'attuazione della politica di coesione**, rafforzando la capacità amministrativa delle strutture pubbliche, semplificando le procedure e garantendo una piena integrazione tra fondi strutturali e risorse PNRR.

Il Governo è intervenuto con una **riforma della politica di coesione** (decreto-legge 60/2024), che ha previsto una riprogrammazione delle risorse europee 2021-2027 in coordinamento con il PNRR orientando i fondi verso interventi strategici nei settori: risorse idriche, dissesto idrogeologico, ambiente, gestione dei rifiuti, trasporti sostenibili, energia, sviluppo sostenibile e transizioni verde e digitale.

L'ANCE ha apprezzato la scelta di introdurre un **monitoraggio rafforzato orientato alla verifica dei risultati**, su modello del PNRR. Tuttavia, non possono non essere evidenziate alcune criticità legate ai tempi di attuazione. Solo a fine maggio 2025, con un ritardo significativo rispetto alla tempistica originaria prevista dal decreto, è stata finalmente approvata la prima lista di interventi prioritari: 239 progetti, per un valore complessivo di circa 3,7 miliardi di euro. Un segnale importante, arrivato però con mesi di ritardo, soprattutto se si considera che le risorse 2021-2027 devono essere utilizzate con urgenza per evitare disimpegni.

L'esperienza del PNRR ha dimostrato che un approccio orientato alla *performance*, basato su obiettivi misurabili e tempi certi, può rappresentare un cambio di paradigma nell'efficienza della spesa pubblica. L'ANCE ritiene che questo modello debba ora essere esteso in modo strutturale anche alla politica di coesione, vincolando l'assegnazione delle risorse al raggiungimento di risultati concreti, misurabili e verificabili. Solo

così sarà possibile capitalizzare l'esperienza del PNRR e trasformarla in una leva di cambiamento permanente, soprattutto per i territori del Mezzogiorno.

In questo contesto si inserisce la **revisione di medio termine della politica di coesione** proposta dalla Commissione Europea il 1° aprile 2025, con l'obiettivo di riorientare i programmi verso le nuove sfide economiche, sociali e ambientali che l'Europa si trova ad affrontare.

Per l'ANCE si tratta di una opportunità importante per imprimere una svolta concreta all'efficacia delle politiche di coesione, indirizzandole verso obiettivi strategici condivisi a livello europeo, come l'emergenza abitativa e l'adattamento ai cambiamenti climatici. Proprio per cogliere al meglio questa opportunità, nelle scorse settimane l'Associazione ha promosso un'azione di sistema, sollecitando un coinvolgimento diretto e strutturato nel processo di revisione.

L'ANCE è infatti convinta che un confronto aperto, trasparente e continuativo tra istituzioni e stakeholder sia la chiave per rafforzare l'efficacia delle politiche pubbliche e massimizzare l'impatto degli investimenti, in coerenza con una visione di sviluppo sostenibile, inclusivo e territoriale.

Sostegno alle imprese: Decontribuzione Sud PMI

Sul fronte delle politiche di sostegno alle imprese, l'ANCE ha intrapreso un'azione per chiedere il ripristino della **Decontribuzione Sud**, introdotta nel 2020 come misura emergenziale anti-Covid e successivamente confermata come strumento efficace di incentivazione dell'occupazione e di stimolo alla crescita del PIL nelle regioni meridionali.

L'agevolazione ha avuto effetti positivi anche in termini di emersione del lavoro nero, contribuendo alla regolarizzazione di migliaia di lavoratori e alla costruzione di un contesto produttivo più competitivo e trasparente. Inoltre, ha sostenuto l'avvio degli investimenti previsti per il Mezzogiorno nell'ambito del PNRR.

Anche grazie all'azione dell'ANCE, la Legge di Bilancio 2025 ha previsto il rifinanziamento della misura, nella nuova forma denominata "Decontribuzione Sud PMI" che consiste in un esonero parziale dal versamento dei contributi previdenziali (esclusi i premi e contributi INAIL), spettante alle microimprese e alle piccole e medie imprese, per i rapporti di lavoro a tempo indeterminato (già instaurati al 31 dicembre dell'anno precedente) la cui sede di lavoro sia ubicata in una delle regioni del Mezzogiorno.

La legge di bilancio ha previsto un'agevolazione analoga anche per le grandi imprese, con requisiti più stringenti, la cui applicabilità è però subordinata all'autorizzazione della Commissione Europea.



Nell'ambito del costante impegno per la **promozione dell'etica e la salvaguardia della legalità** nel settore degli appalti pubblici, ANCE intende valorizzare il proprio ruolo proattivo presso le istituzioni competenti. L'Associazione sta mettendo in atto azioni concrete e mirate per contribuire al contrasto di infiltrazioni criminali, rafforzando così la trasparenza e l'affidabilità del mercato.

A livello territoriale, si punta a favorire un **dialogo strategico tra le Associazioni Territoriali, le Prefetture e le Forze dell'Ordine al fine di promuovere iniziative a sostegno della cultura della legalità e della prevenzione, a tutela delle imprese.**

I risultati conseguiti dimostrano la volontà dell'Associazione di porsi come punto di riferimento, sia a livello nazionale che locale, per la diffusione di buone pratiche e per la promozione di un mercato etico e responsabile: è stato infatti **prorogato il Protocollo di legalità sottoscritto con il Ministero dell'Interno**, mentre **prosegue l'interlocuzione con la Struttura di Prevenzione Antimafia presso lo stesso Ministero per l'attuazione del Protocollo Milano Cortina** (già sottoscritto) e la predisposizione di ulteriori protocolli strategici.

Inoltre, l'ANCE partecipa attivamente al **Gruppo Tecnico di Confindustria «Certeza del diritto»** e **aderisce ai principali momenti di confronto istituzionale sui temi della trasparenza e della legalità.**

In questo quadro, assume particolare rilevanza **la recente audizione di ANCE presso la Commissione parlamentare antimafia**, in cui è stata l'associazione ha illustrato le principali proposte per la prevenzione e ed il contrasto delle infiltrazioni criminali nei circuiti economici, e per la promozione di un'etica d'impresa rigorosa, quale presupposto imprescindibile per la tutela della legalità e della trasparenza nei processi economici e contrattuali.

Di seguito, un quadro sintetico delle iniziative e delle proposte in tema di legalità dell'ANCE.

Le azioni concrete svolte da ANCE

1. Il sistema delle "White List" come strumento di prevenzione

Per anni, l'ANCE ha condotto un'intensa attività nei confronti del decisore pubblico affinché l'istituto delle "white list" trovasse una compiuta collocazione nell'ordinamento giuridico italiano. Grazie anche a questa costante azione, il legislatore ha riconosciuto

l'importanza del sistema nella lotta contro le infiltrazioni mafiose negli appalti pubblici, introducendo – con la Legge Anticorruzione n. 190 del 2012 – l'obbligo di iscrizione agli elenchi prefettizi per le imprese che operano in settori considerati “sensibili”, ovvero ad alto rischio di infiltrazione mafiosa.

2. L'adozione di strumenti etici e di governance interna

IL CODICE ETICO DELL'ANCE

Approvato il 22 luglio 2014, questo codice rappresenta uno degli strumenti più rigorosi presenti nel panorama associativo. Esso prevede l'allontanamento dall'Associazione dei soggetti responsabili di comportamenti gravi e incompatibili con i principi contenuti nel codice stesso. In modo significativo, il codice anticipa la valutazione dei comportamenti delle imprese e dei vertici associativi già al momento dell'avvio dell'azione penale.

IL CODICE DI COMPORTAMENTO AI SENSI DEL D.LGS. 231/2001

Realizzato da ANCE e validato dal Ministero della Giustizia, da ultimo nel 2022, il codice individua i modelli organizzativi che le imprese dovrebbero adottare per assicurare la conformità ai principi di legalità e correttezza. L'ANCE si impegna a diffondere ampiamente questo strumento tra le imprese associate.

3. Il rating di legalità

L'ANCE promuove attivamente, tra le imprese associate, l'adozione del “rating di legalità”, introdotto con il decreto legge n. 1/2012. Questo strumento ha l'obiettivo di rafforzare all'interno delle imprese la cultura del controllo interno e dell'autoregolamentazione, stimolando una governance aziendale orientata a valori etici e legali. Il rating prevede l'attribuzione di punteggi premiali nel caso di adesione volontaria a protocolli o intese di legalità.

IL PROTOCOLLO DI LEGALITÀ ANCE/MINISTERO DELL'INTERNO

Sottoscritto in data 4 agosto 2021 e prorogato il 4 agosto 2024, il Protocollo ha la finalità di rafforzare i controlli antimafia sui soggetti che operano in settori particolarmente esposti al rischio di infiltrazione criminale. Le imprese aderenti si impegnano a stipulare contratti e subcontratti aventi ad oggetto attività “a rischio” esclusivamente con soggetti iscritti nelle white list, estendendo questa pratica anche al settore privato. Tale scelta rappresenta un innalzamento del livello di attenzione e controllo, che si fonda su un principio di adesione volontaria da parte delle imprese.

Le criticità riscontrate e le questioni da approfondire

Il controllo giudiziario delle imprese (Art. 34-bis del Codice Antimafia)

Questo istituto disciplina il controllo giudiziario sulle imprese coinvolte in vicende mafiose. Tuttavia, una volta concluso il controllo, l'impresa non rientra automaticamente nella piena operatività (“in bonis”). Per ANCE, occorrerebbe pertanto prevedere un termine massimo entro cui procedere alla revisione dell'interdittiva, al fine di rendere certo il ritorno alla normalità.

Il problema delle cave

Le cave costituiscono un settore strategico per l'approvvigionamento di materiali da

costruzione, ma per il loro valore economico e le ingenti risorse coinvolte, risultano particolarmente vulnerabili alle infiltrazioni mafiose. Inoltre, “ex cave” vengono talora utilizzate per lo **smaltimento illegale di rifiuti**, anche pericolosi.

Per ANCE, occorrerebbe una **mappatura completa delle cave effettivamente in attività**, con verifica del titolare effettivo e del beneficiario economico.

Protocolli eterogenei e mancanza di linee guida uniformi

In Italia, si è assistito alla proliferazione di numerosi protocolli di legalità, spesso sottoscritti senza il coinvolgimento delle imprese o delle loro associazioni di categoria. Questi protocolli, condivisibili nelle finalità, impongono talvolta clausole contrattuali molto gravose, con contenuti assai variabili da un territorio all'altro. Per ANCE, sarebbe auspicabile la predisposizione di **linee guida uniformi** per la stipula di tali protocolli

Costi degli adempimenti legati alla legalità

Il Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023), all'art. 5 dell'Allegato I.7, lettera c), prevede la possibilità di remunerare i costi sostenuti per l'attuazione delle misure di legalità **solo** per il contraente generale.

L'ANCE auspica l'estensione di tale previsione a tutte le opere pubbliche, indipendentemente dalla modalità di affidamento e dall'importo, garantendo la non soggezione a ribasso di tali costi.

Imprese sottoposte a sequestro

L'art. 94, comma 13, del Codice dei Contratti consente alle imprese oggetto di sequestro o confisca antimafia di partecipare alle gare, una volta nominato un custode giudiziario. Al contempo, la **mancanza di limiti temporali** per l'applicazione di tale deroga può creare squilibri concorrenziali. Per ANCE, sarebbe quindi auspicabile considerare una delimitazione della deroga in termini di **durata e finalità**, salvaguardando la sua natura eccezionale e transitoria.

Protocolli MGO (Grandi Opere)

I **Protocolli di legalità per le Grandi Opere (Protocolli MGO)** sono stati introdotti in Italia a partire dai **primi anni 2000**, con un'accelerazione significativa dopo il **D.P.C.M. 18 ottobre 2011**, che ha stabilito le prime linee guida organiche per l'adozione di questi strumenti nei cantieri strategici. Per ANCE, che ne condivide senz'altro le finalità, sarebbe opportuno avviare un processo di attualizzazione, per un efficientamento delle modalità di tracciamento dei flussi finanziati e dedicati, anche al fine di cogliere le nuove opportunità offerte dalla digitalizzazione e dell'I.A. applicato al procurement.

STRUTTURA DI COORDINAMENTO TERREMOTO CENTRO ITALIA

Sisma centro Italia: le priorità per una ricostruzione equa e sostenibile

La Struttura di coordinamento terremoto ha proseguito la sua attività di coordinamento delle associazioni territoriali delle aree colpite dal sisma del Centro Italia, e di rappresentanza, intensificando i momenti di confronto con la struttura commissariale, di cui è divenuta un interlocutore abituale su tutte le tematiche relative al processo di ricostruzione. In particolare, nell'ultimo anno i confronti si sono concentrati sulla necessità di trovare una soluzione all'imminente scadenza degli incentivi fiscali che, in questi anni, hanno consentito di coprire la parte dei lavori non finanziata dal contributo di ricostruzione che, nei valori, è risultato insufficiente, soprattutto dopo l'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione. Al riguardo, uno studio dell'ANCE ha dimostrato che tale accollo risulta mediamente compreso tra il 25% e il 35% del contributo richiesto.

Il 29 gennaio 2025, anche grazie all'azione associativa, è stata approvata l'Ordinanza n. 222 per l'adeguamento dei costi parametrici ai fini della determinazione del contributo pubblico per la ricostruzione. Tale intervento, sebbene atteso e necessario, presenta criticità che l'ANCE ha tempestivamente evidenziato, proponendo correttivi migliorativi.

L'Ordinanza ha previsto incrementi medi del contributo per la ricostruzione dal 3% al 5%, calcolati sul Prezzario Unico del Cratere - PUC, e ulteriori maggiorazioni specifiche, cumulabili, per casi particolari (efficientamento energetico, ubicazione disagiata, strutture in legno, riduzione del consumo di suolo, strutture alberghiere, ecc.).

Il principale elemento di criticità, evidenziato fin da subito dall'Associazione, riguarda il vincolo all'utilizzo del PUC per il calcolo dei nuovi contributi. Il Prezzario Unico del Cratere, aggiornato a inizio 2022, risulta oggi obsoleto e presenta valori inferiori fino al 20% rispetto ai Prezzari regionali. Inoltre, l'auspicato aggiornamento del PUC richiederebbe tempi molto lunghi, per la necessità di condurre un'adeguata analisi tecnica.

Al riguardo, l'ANCE, attraverso la Struttura di coordinamento Terremoto, sta lavorando per mettere a disposizione della struttura commissariale alcune analisi tecniche sulle voci del PUC che presentano lo scostamento maggiore dai valori di mercato, oltre che proporre ulteriori maggiorazioni per tenere conto di alcune complessità specifiche della ricostruzione.

L'ANCE ritiene che gli sforzi compiuti dal Commissario vadano nella giusta direzione, ma occorre un immediato adeguamento degli strumenti economici per assicurare equità, sostenibilità e operatività alla filiera delle costruzioni.



Nel corso dell'ultimo anno, le attività dell'ANCE in tema di crisi d'impresa si sono concentrate su 2 ambiti specifici:

1. le iniziative presso le competenti Sedi istituzionali, volte ad **estendere l'applicabilità dell'istituto della "transazione fiscale"** nella **composizione negoziata**, prevista dal *Codice della crisi d'impresa* (D.Lgs. 14/2019) per gestire le situazioni di insolvenza temporanea;
2. la **formazione associativa** per far nascere presso le nostre imprese associate una vera e propria cultura della prevenzione della crisi d'impresa.

Transazione fiscale e composizione negoziata della crisi

Una **parte rilevante dell'attività dell'ANCE** in tema di crisi d'impresa è stata dedicata all'obiettivo di implementare gli strumenti volti a consentire la "ristrutturazione" delle imprese in crisi.

In tale prospettiva, grazie anche all'iniziativa dell'ANCE, **è stata ottenuta la possibilità di applicare la "transazione fiscale"**, ancorché con esclusione dell'IVA e dei tributi locali, **nell'ambito della composizione negoziata della crisi**, strumento creato dal *Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza* per risolvere situazioni di crisi temporanea a reversibile, con efficacia dal 29 settembre 2024 (cfr. il cd. *correttivo al Codice della crisi* - D.Lgs. n. 136/2024).

Si tratta, in particolare, della possibilità di conclusione di un accordo transattivo tra il debitore e le agenzie fiscali (Agenzia delle entrate - Agenzia delle entrate-Riscossione), o gli istituti previdenziali (INPS ed INAIL) avente ad oggetto il pagamento, parziale o dilazionato di imposte e contributi.

La disposizione è attuativa di quanto previsto dalla legge delega fiscale, che prevede, tra i principi della riforma, l'applicabilità della transazione fiscale nell'ambito della composizione negoziata della crisi d'impresa, avente ad oggetto tutti i tributi, ivi compresi quelli locali (imposte erariali ed IMU) e con l'intervento del Tribunale a conferma dell'accordo transattivo. E proprio in considerazione del principio contenuto nella delega fiscale, il Governo sta valutando di estendere l'applicabilità della transazione fiscale anche ai tributi regionali e comunali: ciò per tutti gli ulteriori istituti del *Codice della crisi d'impresa* (ad es. accordi di ristrutturazione, concordato preventivo) e non solo ai fini della composizione negoziata (cfr. il DdL relativo alla proroga per l'attuazione della legge delega fiscale, fissata ora al 31 dicembre 2025).

Formazione associativa

L'ulteriore attività dell'ANCE sotto il profilo della crisi d'impresa si è incentrata sull'obiettivo di formare ed aggiornare le imprese associate, proprio per prevenire il rischio d'insolvenza.

Come ANCE, riteniamo infatti, che sia importante tenere alta l'attenzione, per il settore dell'edilizia, su questo tema.

In tal senso, **sono stati elaborati e resi operativi due diversi progetti on-line.**

Il primo, con finalità prettamente didattica, è il Mini-Master sull'impatto della normativa riferita alle crisi aziendali sull'attività delle imprese associate. Si tratta di un vero e proprio corso di formazione on-line sulla Piattaforma ANCE Academy in tema di crisi d'impresa, tenuto da docenti universitari e professionisti esperti nella materia.

L'obiettivo, per l'appunto, è quello di fornire uno strumento di conoscenza sulla materia per le imprese operanti nel settore delle costruzioni.

Tra gli argomenti del corso vi sono la tutela della continuità aziendale in fase pre e post crisi, le tecniche di gestione del debito bancario ed erariale e dei rapporti di lavoro, nonché le ripercussioni della crisi dell'impresa sulla partecipazione alla gara e all'esecuzione dei lavori pubblici, sotto la Direzione scientifica dell'avv. Luisa Melara.

Il secondo, dalla natura più pratica, è il servizio di "Autodiagnosi adeguati assetti aziendali", realizzato in forma congiunta con il Consiglio nazionale dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili, per il tramite della loro Fondazione Nazionale di ricerca.

Si tratta di un test di auto-valutazione sul livello di adeguamento aziendale ai nuovi assetti gestionali richiesti dal *Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*.

Un questionario, dunque, che consente alle imprese di acquisire consapevolezza circa il proprio status interno e, in caso di esito negativo, di adeguare l'assetto gestionale in un'ottica di prevenzione della crisi.

Con riferimento a entrambi i progetti può dirsi soddisfacente la risposta delle imprese, le quali hanno mostrato interesse e presa di coscienza circa la rilevanza sempre maggiore della materia.

In ogni caso, è necessario continuare a monitorare l'impatto degli obblighi di adeguamento agli assetti organizzativi delle imprese, diffondendo sempre più la cultura della prevenzione delle crisi aziendali. Allo stesso modo, occorre che la transazione fiscale, che è l'istituto a cui è subordinato l'utilizzo della composizione negoziata, venga estesa a tutte le tipologie di debiti fiscali e contributivi consentendo, così, la rimozione degli ostacoli all'utilizzo di questo strumento.

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

ANCE | SERVIZI
GIUGNO 2025