Cam Edilizia, pubblicato il nuovo decreto: tutte le novità operative dal 2026

12 Dicembre 2025

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto ministeriale del 24 novembre 2025 che aggiorna i Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia. **Dal 2 febbraio 2026** i nuovi Cam diventeranno obbligatori nei contratti pubblici di progettazione e lavori, sostituendo definitivamente quelli del 2022. Il provvedimento introduce un quadro più dettagliato, aggiornato al Codice dei contratti 2023, con novità che riguardano progettazione, prodotti da costruzione, gestione dei rifiuti, criteri ESG e personale di cantiere. L'Ance ha elaborato un approfondimento per chiarire applicazioni, transizione e impatti operativi.

Di seguito una sintesi dei principali contenuti e novità del decreto.

Considerazioni generali

Il nuovo decreto sui Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia introduce un quadro aggiornato per l'applicazione dei requisiti ambientali nei contratti pubblici, fissandone oggetto e ambito di operatività fin dalla fase di progettazione.

L'articolo 1 del decreto, in particolare, stabilisce che i nuovi CAM ed il relativo allegato tecnico trovano applicazione nei servizi di progettazione e direzione lavori quando i bandi o gli inviti a presentare offerte sono pubblicati e/o inviati dopo l'entrata in vigore del decreto.

La stessa disciplina si estende anche ai servizi di manutenzione, ai lavori ed ai contratti integrati di progettazione esecutiva e lavori qualora la gara sia basata su un progetto validato sotto il nuovo regime.

Le innovazioni riguardano anche la progettazione svolta internamente alle stazioni appaltanti: i nuovi CAM devono essere applicati persino quando l'incarico sia stato affidato prima dell'entrata in vigore del decreto, purché la progettazione non sia stata ancora validata.

Il decreto introduce inoltre un **regime transitorio** tra il DM 256/2022, come modificato dal DM 5 agosto 2024, e i nuovi criteri.

La disciplina previgente continua ad applicarsi solo agli appalti integrati fondati su un PFTE validato secondo le vecchie regole e agli appalti di lavori basati su progetti esecutivi validati sotto il DM 256/2022, ma esclusivamente se la pubblicazione del bando o l'invio degli inviti avviene entro tre mesi dalla validazione. Trascorsi tali termini, in assenza di validazione, si applicano automaticamente i nuovi CAM.

Inoltre, con riferimento al contenuto dell'allegato tecnico, uno degli aspetti centrali del nuovo testo è l'aggiornamento dei **riferimenti al Codice dei contratti pubblici** di cui al d.lgs. 36/2023, accompagnato da una maggiore specificazione delle responsabilità delle stazioni appaltanti.

Il decreto chiarisce infatti che i criteri ambientali devono essere considerati e valorizzati sin dalle prime fasi endoprocedimentali che precedono l'affidamento della progettazione.

Nel Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), la stazione appaltante è tenuta a richiamare espressamente i criteri CAM per guidare il progettista nell'impostazione dell'intervento, con particolare attenzione ai profili tecnici e prestazionali individuati dal Codice.

Particolare rilievo assume la gestione delle **forniture dei prodotti da costruzione**. Il DIP deve infatti indicare ai progettisti che, già a partire dal PFTE, la definizione dei prezzi deve tenere conto dei requisiti previsti dal capitolo dedicato alle specifiche tecniche dei prodotti da costruzione, con conseguente adeguamento dei computi estimativi nel rispetto dell'articolo 41, comma 13, del Codice.

Allo stesso tempo devono essere considerati gli eventuali maggiori costi derivanti dai criteri di gestione ambientale del cantiere e dalle clausole contrattuali previste dal decreto per gli interventi edilizi.

Il progettista, dal canto suo, deve dare conto dell'applicazione dei CAM nella specifica Relazione CAM di progetto, descrivendo il contesto tecnico e giustificando, ove necessario, eventuali applicazioni parziali o deroghe motivate. Fin dalla fase di fattibilità, dovrà inoltre indicare i requisiti dei prodotti da costruzione conformi ai nuovi criteri e specificare i mezzi di prova che l'appaltatore dei lavori dovrà presentare alla direzione lavori.

Ambito di applicazione

Il nuovo decreto include in Premessa, fra i soggetti obbligati all'applicazione dei CAM Edilizia, anche "*i **soggetti privati** che assumono in via diretta, o in regime di convenzione, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso*".

Successivamente, al capitolo 1.1 relativo all'ambito di applicazione, si prevede che "*Le disposizioni del presente provvedimento si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione, come previsto dall'art. 13, comma 7, del Codice.*"

Vengono dunque espressamente sottoposte agli obblighi derivanti dai CAM anche le opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo, totale o parziale, della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

Durante il processo di revisione del decreto, l'ANCE è intervenuta per evidenziare al MASE la necessità di prevedere uno specifico regime transitorio, considerata la particolarità di queste opere di natura pubblica, ma strettamente interconnesse alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie di iniziativa privata, dalle quali deriva anche una legislazione altrettanto particolare (contenuta in parte nel Testo Unico Edilizia di cui al Dpr 380/2001, in parte nel Codice appalti di cui al D.lgs. 36/2023).

Specifiche tecniche per gli edifici

Rispetto ai CAM oggi vigenti, sono stati effettuati aggiornamenti puntuali nei capitoli già esistenti – inclusa la modifica del metodo di verifica della prestazione energetica dell'edificio in fase estiva -, e sono stati inoltre aggiunti i seguenti capitoli:

- **2.3.12 Giunti di raccordo tra serramenti esterni ed interni con l'involucro opaco**

Il progetto, sia in caso di sostituzione che di installazione ex novo, deveprevedere nodi di posa dei serramenti esterni ed interni conformi ai criteri contenuti nella norma UNI 11673-1;

- **2.3.13 Progettazione degli interventi di risanamento del degrado da umidità negli edifici esistenti**

Il nuovo criterio si applica perprogetti di interventi su edifici esistenti affetti da fenomeni di degrado daumidità, tra cui gli interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici storici, e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.Il progetto di risanamento si articola nelle fasi di diagnosi, definizionedell'intervento, verifica dell'efficacia prestazionale della soluzione adottata emanutenzione.La fase di progetto degli interventi di risanamento deve essere sviluppatasulla base dei risultati della diagnosi e deve prevedere, come obiettivoprimario, l'eliminazione della causa che ha determinato la presenza di acquaall'interno dei materiali e il risanamento degli elementi tecnici affetti dafenomeni di umidità.La verifica dell'efficacia prestazionale dell'intervento di risanamento neltempo deve essere pianificata nel Piano di manutenzione dell'edificio;

- **2.3.14 Risparmio idrico – reti di raccolta delle acque reflue di edificio e di distribuzione duale (potabile e non potabile)**

Il criterio si applica agli interventi di nuova costruzione, inclusi gliinterventi di demolizione e ricostruzione, restauro, risanamento conservativo.Si applica, inoltre, per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualoraquesti comprendano interventi di rifacimento dell'impianto di adduzioneidrica e di scarico. Tra i vari requisiti, è richiesta la realizzazione all'interno dell'edificio di reti separate per la raccoltadelle acque reflue meteoriche, grigie e nere, e la realizzazione di reti di distribuzione di acqua differenziate per iservizi potabili e i servizi non potabili;

- **2.3.15 Raccolta, trattamento, stoccaggio e riuso acque meteoriche**

Il progetto deve prevedere la raccolta e lostoccaggio delle acque piovane per uso irriguo o per gli scarichi sanitari,attuata con impianti realizzati secondo la norma UNI/TS 11445 e la norma UNI EN 805. Questo criterio si applica anche per i progetti degli interventi di altre opere emanufatti che prevedano superfici captanti.

Prodotti da costruzione

Rispetto ai CAM oggi vigenti, sono stati aggiunti i seguenti capitoli:

- **2.4.14 Tubazioni in Gres ceramico**

Queste devono avere uncontenuto di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotti, di almeno il 30%sul peso del prodotto;

- **2.4.16 Rubinetteria e sanitari**
- **2.4.17 Impianti tecnologici**
- **2.4.18 Vetrate Isolanti**

I serramenti devono montare vetrate isolanti certificate in conformità allaNorma di Prodotto serie UNI EN 1279, parte 1-2-3-4-5-6, da organismo dicertificazione accreditato UNI CEI EN/ISO/IEC 17065 per la specifica normadi prodotto.

Tra le novità introdotte, si segnala anche la previsione dell'obbligo di utilizzare specifiche percentuali di aggregati riciclati nei materiali da riempimento (30%), mentre vengono confermati i requisiti già previsti nei CAM previgenti, come la percentuale minima di materiale riciclata nei calcestruzzi (5%) e nell'acciaio (75%). Sotto questo profilo, però, in linea con le richieste dell'ANCE, il nuovo Decreto introduce un **periodo transitorio di 36 mesi** dalla sua entrata in vigore, in cui sarà possibile **attestare il contenuto di riciclato nei calcestruzzi e nei prefabbricati in calcestruzzo tramite la sola percentuale complessiva**, senza necessità di dettagliare le singole frazioni.

Per quanto riguarda l'attestazione del valore percentuale richiesto, come già previsto dagli attuali CAM, ilprogettista deve chiarire che **il requisito è dimostrato tramite una delle seguenti opzioni**:

- dichiarazione ambientale di prodotto (DAP o, in inglese, Environmental Product Declarations o EPD), conforme alla norma UNI EN 15804 e alla norma UNI EN ISO 14025, come ad esempio EPDItaly© o schema internazionale EPD©;
- certificazione di prodotto "ReMade" o "ReMade in Italy";
- certificazione di prodotto per il rilascio del marchio "Plastica seconda vita"(PSV);
- per i prodotti in PVC è possibile fare ricorso, oltre alle certificazioni precedenti, anche al marchio VinylPlus Product Label;
- certificazione di prodotto basata sul bilancio di massa determinato con un metodo di calcolo basato sulla tracciabilità dei flussi fisici di materia per lo specifico prodotto, rilasciata da un organismo di valutazione dellaconformità accreditato, quale, ad esempio, la CP DOC 262;
- certificazione di prodotto, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato, in conformità alla prassi UNI PdR 88 "Requisiti di verifica del contenuto di riciclato e/o recuperato e/o sottoprodotto, presente nei prodotti" o in conformità a successive norme tecniche basate su tale prassi;
- documentazione relativa alla data di adesione allo schema "Made Green in Italy" (MGI) e documentazione comprovante l'autorizzazione all'utilizzo dellogo "Made Green in Italy" verificata da parte di un organismo di verifica o validazione accreditato (**unica opzione aggiunta dai nuovi CAM**).

Inoltre, a differenza della versione attualmente vigente, i nuovi CAM richiamano espressamente la normativa vigente in materia di End of Waste, riconoscendo la possibilità di certificare come riciclato al 100% un prodotto da costruzione ottenuto interamente da materiali che hanno cessato la qualifica di rifiuto. In questi casi, il produttore può attestare tale percentuale mediante una propria dichiarazione, purché corredata dall'autorizzazione al recupero e dalla documentazione prevista dalla normativa EoW.

Ulteriori aspetti ambientali: rifiuti e criteri ESG

Il nuovo decreto introduce novità anche per quanto riguarda la **gestione dei rifiuti e i criteri ES**G.

Il decreto, innanzitutto, introduce e disciplina due nuovi documenti relativi alla gestione dei rifiuti, ossia il "**Piano di riutilizzo, riciclo e recupero dei rifiuti da C&D**" (cap. 2.5.4) e il "**Piano di gestione dei rifiuti di cantiere**" (3.1.1).

Il primo, in particolare, è di competenza del progettista e deve contenere specifiche informazioni attinenti alla fase di cantiere, tra cui l'individuazione delle tipologie di rifiuto che si presume di produrre con le relative quantità, la definizione dei potenziali rifiuti pericolosi e criticità ambientali connesse alla loro gestione, la descrizione dell'organizzazione del deposito temporaneo in cantiere, l'elenco degli impianti di gestione dei rifiuti presenti a livello locale, nonché una descrizione del processo di tracciabilità dei rifiuti etc..

Il **Piano di gestione dei rifiuti di cantiere**, invece, deve essere redatto dall'impresa appaltatrice nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni fornite in sede di progettazione e dovrà includere una tabella per il tracciamento dei rifiuti, costantemente aggiornata delle percentuali di rifiuti conferiti effettivamente ad impianti di recupero, per la dimostrazione del soddisfacimento del target del 70% di rifiuti da avviare a recupero.

Riguardo ai **capitoli relativi agli aspetti ESG** (2.6.4 e 3.2.5), i nuovi CAM – in linea con quanto richiesto dall'ANCE – rendono il criterio **il più ampio possibile**, al fine di far rientrare al suo interno **il maggior numero di attestazioni di conformità ESG**. Il nuovo testo, infatti, oltre a chiarire maggiormente cosa debba contenere l'attestazione di conformità, specifica che questa attestazione debba essere rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17029, senza fare riferimento a servizi specifici di attestazione, che potevano invece limitare la portata del criterio.

Personale di cantiere

Infine, con riferimento alle disposizioni previste per il **personale di cantiere**, al "Titolo 3 – Criteri per l'affidamento ed esecuzione dei lavori per interventi edilizi", capitolo3.1.2,è previsto quanto segue:

Indicazioni alla stazione appaltante

L'offerente allega, alla domanda di partecipazione alla gara, una dichiarazione di impegno a impiegare personale come indicato nel criterio.

Criterio

Il personale impiegato con compiti di coordinamento, quale caposquadra, capocantiere ecc., deve essere adeguatamente formato sulle procedure e tecniche per la riduzione degli impatti ambientali

del cantiere con particolare riguardo alla gestione degli scarichi, dei rifiuti e delle polveri e, più in generale, su tutte le misure di sostenibilità ambientale del cantiere indicate al capitolo “2.5 Specifiche tecniche relative al cantiere” […].

Verifica

All’ingresso in cantiere l’aggiudicatario presenta al direttore dei lavori documentazione, attestante la formazione del personale con compiti di coordinamento sui temi indicati dal criterio, quali diplomi, attestati di partecipazione ad attività formative inerenti ai temi elencati nel criterio oppure attestante la formazione specifica del personale a cura di un docente esperto in gestione ambientale del cantiere, svolta in occasione dei lavori. Sono ammissibili gli attestati rilasciati dagli organismi paritetici promananti dalle associazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori. La documentazione è parte dei documenti di fine lavori consegnati dalla Direzione Lavori alla Stazione Appaltante.

A tal proposito, si fa presente che l’ANCE aveva esplicitamente richiesto la diversa formulazione “organismi paritetici promananti dalle associazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative sul piano nazionale”, fondata sul consolidato principio della maggiore rappresentatività comparata.

Allegati

DM_24_novembre_2025
Apri
allegato_1_cam_edilizia_30_10_25-def
Apri