

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Circolare n.59-2025

Oggetto: Rinnovo contrattuale Proprietari di Fabbricati

In data 30 ottobre 2025 le Organizzazioni sindacali Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs e l'Associazione datoriale hanno siglato l'ipotesi di rinnovo del CCNL di settore con i nuovi minimi.

Il contratto decorre dal **1° novembre 2025** al **31 ottobre 2028** e, in mancanza di formale disdetta entro 6 mesi dalla scadenza, si intende tacitamente rinnovato di anno in anno.

Di seguito si illustrano i principali contenuti economici e normativi previsti nell'accordo:

- Nuovi minimi retributivi;
- Una tantum;
- Indennità variabili;
- Malattia;
- Infortuni sul lavoro;
- Maternità;
- Assistenza sanitaria integrativa;
- Contratto a tempo determinato;
- Festività;
- Permessi;
- Congedo per le donne vittime di violenza di genere.

Nuovi minimi retributivi

Le Parti hanno convenuto l'adeguamento del salario conglobato secondo le **dinamiche inflattive** riscontrate nel triennio **2023-2025** e quelle **preventivate** per il triennio **2026-2028**.

Nello specifico, l'erogazione dell'aumento economico complessivo è stabilita in 3 tranches:

- **1° tranche** a partire dal **1° gennaio 2026**;
- **2° tranche** a partire dal **1° gennaio 2027**;
- **3° tranche** a partire dal **1° gennaio 2028**.

Per effetto degli incrementi retributivi, i nuovi **importi** mensili del **salario conglobato**, definiti con l'accordo 30 ottobre 2025, risultano i seguenti:

Livello	Salario conglobato a partire dal		
	1° gennaio 2026	1° gennaio 2027	1° gennaio 2028
A3-A4	1.359,32	1.386,50	1.414,23
A1-A2-A5	1.240,42	1.265,23	1.290,53
A6-A7	1.299,79	1.325,78	1.352,29
A8-A9	1.361,48	1.388,71	1.416,48
B1(*)	1.519,10	1.549,48	1.580,47

Dr. Paolo Dalmaschio

Consulente del lavoro – iscritto al n. 736 dell'Albo di Bergamo

Livello	Salario conglobato a partire dal		
	1° gennaio 2026	1° gennaio 2027	1° gennaio 2028
B2(*)	1.444,24	1.473,12	1.502,58
B3(*)	1.444,76	1.470,19	1.500,00
B4(*)	1.342,34	1.369,19	1.396,57
B5(*)(**)	1.264,51	1.289,80	1.315,60
C1	2.236,10	2.280,82	2.326,44
C2	2.050,57	2.091,58	2.133,41
C3	1.795,94	1.831,86	1.868,50
C4	1.512,61	1.542,86	1.573,72
C4-1° Impiego	1.290,52	1.316,33	1.342,66
D1(***)	1.439,90	1.468,70	1.498,07
D2(*)	1.438,58	1.467,35	1.496,70
D3	1.438,58	1.467,35	1.496,70
D4(*)	1.438,58	1.467,35	1.496,70

(*) Per il calcolo della retribuzione gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario, utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire.

(**) Per i lavoratori con profili professionali B5 e orario di lavoro settimanale inferiore a 8 ore il salario conglobato è maggiorato del 15%.

(***) I lavoratori impiegati al livello D1, addetti alla vigilanza nell'ambito di stabili a prevalente utilizzo commerciale, hanno diritto anche all'indennità pari a 58,64 euro mensili.

Salario conglobato

I valori orari del salario conglobato per i lavoratori con profili professionali B e per i lavoratori con profili professionali D2 e D4, come indicati nell'Ipotesi di accordo 30 ottobre 2025, risultano i seguenti:

Livello	Salario conglobato (valori orari) a partire dal		
	1° gennaio 2026	1° gennaio 2027	1° gennaio 2028
B1	1.519,10	1.549,48	1.580,47
B2	1.444,24	1.473,12	1.502,58
B3	1.444,76	1.470,19	1.500,00
B4	1.342,34	1.369,19	1.396,57
B5 *	1.264,51	1.289,80	1.315,60
B5<8h/sett.li	8,405	8,576	8,744
D2	8,315	8,481	8,651
D4	8,315	8,484	8,651

Una Tantum

A copertura del periodo di vacanza contrattuale (1° gennaio 2023-31 ottobre 2025) è riconosciuto ai lavoratori in forza a ciascuna data di scadenza, un importo Una Tantum che viene erogato in **3 tranches**, di cui:

- 1° tranche con la retribuzione del mese di **novembre 2025**;
- 2° tranche con la retribuzione del mese di **giugno 2026**;
- 3° tranche con la retribuzione del mese di **giugno 2027**.

Livello	1° Tranche	2° Tranche	3° Tranche	Totale Una tantum
	Novembre 2025	Giugno 2026	Giugno 2027	
A3-A4	500,00	500,00	500,00	1.500,00
A1-A2-A5	456,26	456,26	456,26	1.368,79
A6-A7	478,10	478,10	478,10	1.434,31
A8-A9	500,79	500,79	500,79	1.502,38
B1	558,77	558,77	558,77	1.676,32
B2	531,24	531,24	531,24	1.593,71
B3	530,32	530,32	530,32	1.590,97
B4	493,75	493,75	493,75	1.481,26
B5	465,13	465,13	465,13	1.395,38
C1	822,51	822,51	822,51	2.467,52
C2	754,26	754,26	754,26	2.262,79
C3	660,60	660,60	660,60	1.981,81
C4	556,38	556,38	556,38	1.669,15
C4-1° Impiego	474,69	474,69	474,69	1.424,08
D1	529,64	529,64	529,64	1.588,92
D2-D3-D4	529,15	529,15	529,15	1.587,46

Si sottolinea che tali importi:

- vanno corrisposti ai lavoratori in forza in ciascuna data di scadenza;
- vanno **riproporzionati** sulla base della permanenza in servizio di ciascun lavoratore nel suddetto periodo e sulla base dell'orario di lavoro contrattuale tenuto da ciascuno di essi;
- **non** sono **utili** ai fini del calcolo del **TFR** e non concorrono alla maturazione di altri istituti contrattuali diretti e/o indiretti.

Infine, si conviene che, ai lavoratori che hanno lavorato nel periodo 1° gennaio 2023 - 31 ottobre 2025 e che **cesseranno** il proprio rapporto di lavoro a seguito di **licenziamento** nel periodo **1° novembre 2025 - 30 giugno 2027**, spetta comunque l'intera somma a titolo di **una tantum**, con eventuale saldo ancora dovuto da liquidarsi unitamente alle competenze tutte di fine rapporto.

Indennità variabili

A partire **dal 1° gennaio 2026** è prevista l'introduzione per i **portieri** di tutti i **profili professionali A** e per i profili **D3** di un'indennità, per il **ritiro** e la **consegna** delle **chiavi** degli appartamenti siti nella proprietà immobiliare destinati a locazione, pari a **15,00 euro mensili** per **ciascun appartamento** in gestione al lavoratore.

Sempre con decorrenza **1° gennaio 2026**, l'indennità **ritiro raccomandate** e "**pacchi**" per **ogni unità immobiliare**, prevista per i **portieri** di tutti i profili professionali **A**, viene innalzata a:

- **1,10 euro** (prima 1,00 euro) **mensili** in caso di immobile ad uso prevalente abitativo;
- **1,40 euro** (prima 1,30 euro) **mensili** in caso di immobile ad uso prevalente non abitativo.

Dal 1° gennaio 2026, l'indennità **ritiro raccomandate** e **pacchi** viene introdotta **anche** per i lavoratori con profili professionali **D3**, nelle seguenti misure:

- **0,63 euro mensili** in caso di indennità **ritiro raccomandate** (immobile ad uso prevalente abitativo) per ogni unità immobiliare;
- **0,88 euro mensili** in caso di indennità **ritiro raccomandate** (immobile ad uso prevalente non abitativo) per ogni unità immobiliare;
- **1,10 euro mensili** in caso di indennità **ritiro raccomandate** e "**pacchi**" (immobile ad uso prevalente abitativo) per ogni unità immobiliare;
- **1,40 euro mensili** in caso di indennità **ritiro raccomandate** e "**pacchi**" (immobile ad uso prevalente non abitativo) per ogni unità immobiliare.

Malattia

E' prevista la variazione delle percentuali della indennità giornaliera in caso di malattia:

- fino al **20°** giorno di malattia, l'indennità è pari al **65%** della retribuzione media globale lorda giornaliera con la previsione di un minimo di **28,00 euro**;
- fino al **21°** giorno di malattia, l'indennità è pari al **75%** della retribuzione media globale lorda giornaliera con la previsione di un minimo di **31,00 euro**.

Infortuni sul lavoro

Dal 1° gennaio 2026, in caso di infortunio, il datore di lavoro è obbligato ad anticipare, per conto di INAIL, l'indennità.

Maternità

In caso di gravidanza trova applicazione la disciplina ex D.lgs. n.151/2001. L'accordo stabilisce per le lavoratrici gestanti, il diritto di assentarsi dal lavoro per esami prenatali e visite mediche specialistiche, senza alcuna decurtazione della retribuzione, previa presentazione di idonea documentazione. Inoltre, le lavoratrici in gravidanza non possono essere adibite al trasporto o sollevamento di pesi o a lavori ritenuti pericolosi o insalubri.

Dr. Paolo Dalmaschio

Consulente del lavoro – iscritto al n. 736 dell'Albo di Bergamo

Assistenza sanitaria integrativa

Dalla sottoscrizione del CCNL 30 ottobre 2025 le **prestazioni** saranno erogate anche per tutti i **familiari fiscalmente a carico** dei lavoratori e per il relativo finanziamento è previsto, a partire **dal 1° febbraio 2027**, il versamento di un **ulteriore contributo** a carico del **datore** di lavoro pari a **6,00 euro mensili** per ciascun lavoratore.

Entro il mese di **dicembre 2026** è previsto un incontro delle Parti per la verifica dell'andamento delle Prestazioni.

Contratto a tempo determinato

L'accordo prevede la ridefinizione delle clausole in presenza delle quali è possibile stipulare contratti di lavoro fino a **24 mesi**:

- esigenze connesse a incrementi temporanei dell'attività ordinaria;
- lavoratori in sostituzione di assenti con diritto alla conservazione del posto di lavoro.

Il contratto può essere rinnovato o prorogato liberamente nei primi 12 mesi e, dopo, solo in presenza delle suddette condizioni.

Festività

Dal **1° gennaio 2026** viene aggiunta una giornata di festività nazionale il **4 ottobre** (San Francesco).

Permessi

Dal **2026** tutti i lavoratori hanno diritto, per ciascun anno di calendario, ad **una giornata** di permesso retribuito per prevenzione medica da richiedersi con almeno 5 giorni di anticipo. Il permesso non fruito, entro l'anno di calendario, **decade**.

Congedo per le donne vittime di violenza di genere

Vengono disciplinati i congedi per le donne vittime di violenza di genere. L'accordo prevede che le lavoratrici inserite in percorsi di protezione possano assentarsi dal lavoro per un periodo massimo di **3 mesi**, anche frazionabili su base oraria o giornaliera, nell'arco di **3 anni**. Durante tale periodo hanno diritto a un'indennità corrispondente all'ultima retribuzione precedente all'inizio del congedo.

Il congedo è computato ai fini dell'anzianità di servizio, ai fini della maturazione delle ferie, della tredicesima e del TFR. Inoltre, è prevista la possibilità di prorogare il congedo per ulteriori **3 mesi** di aspettativa non retribuita, ma con il diritto alla conservazione del posto di lavoro. Infine, è prevista la possibilità di trasformare temporaneamente il rapporto da tempo pieno in tempo parziale e viceversa.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cordiali saluti

Bergamo, 24 novembre 2025

Firmato C.d.L. Dr. Paolo Dalmaschio