

VIII Commissione “Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici” della Camera dei deputati

Memoria sul disegno di legge C. 2920: “Conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa

20 maggio 2026

Onorevole Presidente, Onorevoli Deputati,

mediante il provvedimento al Vostro esame, il Governo affronta il tema della tensione abitativa che interessa tutto il territorio nazionale delineando, opportunamente, una strategia per incrementare l’offerta di alloggi a prezzi accessibili.

Il Piano è indirizzato alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico esistente, privilegiando il recupero rispetto al consumo di nuovo suolo, e alla promozione di modelli abitativi innovativi (*cobousing*, *senior cobousing*, edilizia convenzionata a canone calmierato). Questi modelli coniugano l’obiettivo di incrementare la disponibilità di offerta edilizia residenziale con una visione sociale che valorizza le esigenze delle categorie più fragili come giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie e genitori separati.

Il Piano riceve una dotazione finanziaria per il periodo 2026-2030, attraverso l’istituzione del Fondo *housing* coesione e la redazione di un Programma straordinario di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale.

Condividiamo appieno le finalità del provvedimento e l’iniziativa del Governo, soprattutto con riferimento alla volontà di offrire una risposta concreta alle esigenze abitative di ampie fasce della popolazione. Riteniamo costruttivo sottoporre all’attenzione del Parlamento alcune considerazioni e proposte volte a migliorarne l’efficacia applicativa nell’interesse generale e delle categorie professionali rappresentate.

Coordinamento con la riforma del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico edilizia)

Preliminarmente, dobbiamo sottolineare che il decreto-legge rinvia frequentemente al D.P.R. 380/2001 (Testo Unico edilizia), richiamato agli articoli 8 e 9 in materia di semplificazione dei titoli edilizi, mutamento di destinazione d’uso e *standard* dimensionali degli alloggi sociali. È noto che il Testo Unico è attualmente oggetto di un processo di riforma organica, avviato da tempo e non ancora concluso, che mira ad aggiornare e razionalizzare un impianto normativo ampiamente modificato sempre per via di urgenza in ambiti specifici.

L’entrata in vigore di disposizioni speciali in materia edilizia, che si sovrappongono a un testo normativo in fase di riscrittura, rischia di generare **incertezze interpretative e difficoltà applicative per i professionisti tecnici** (architetti, ingegneri, periti, geometri, geologi) incaricati di progettazioni e direzioni lavori degli interventi finanziati dal Piano Casa.

Si auspica pertanto che il Governo, insieme alla conversione in legge del decreto in oggetto, **acceleri il completamento della riforma** del Testo Unico Edilizia, assicurando un adeguato coordinamento tra i due provvedimenti al fine di garantire un quadro normativo di riferimento chiaro, organico e coerente.

Quota minima di edilizia convenzionata

Nell’ambito dei programmi infrastrutturali di edilizia integrata l’art. 9, comma 3, lettera d) prevede che venga destinata una quota non inferiore al 70% dell’importo complessivo a interventi di edilizia convenzionata a canone o a prezzo calmierato, riservando la quota residua (massimo il 30%) all’edilizia residenziale libera a condizioni di mercato. Gli immobili devono essere realizzati in base a criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo dei suoli e di efficienza energetica e tecnologica.

Se da un lato il decreto impone parametri stringenti – come l’abbattimento del 33% dei prezzi e dei canoni rispetto al mercato – dall’altro sancisce il principio per cui la redditività dell’operazione debba essere sempre garantita. Tuttavia, il mantenimento di questo equilibrio appare complesso rispetto all’obbligo di destinare il 70% dell’intervento a edilizia convenzionata, agli attuali costi di costruzione ed al vincolo di destinazione trentennale, rischiando di rendere il piano economicamente poco sostenibile.

Per evitare questa problematica si potrebbe prevedere una maggiore flessibilità rispetto al vincolo del 70%, **modulando la quota in base alle specificità territoriali**. Soprattutto in presenza di unità destinate alla locazione, settore caratterizzato da margini inferiori ma da una domanda molto elevata, specialmente da parte dei giovani.

Decentramento delle procedure di gara agli enti locali: tutela delle professioni e imprese del territorio

Il Piano affida ad INVITALIA Spa il ruolo di soggetto gestore del Programma straordinario nazionale (art. 2), attribuendole il compito di pubblicare gli avvisi pubblici per la selezione dei soggetti attuatori e dei relativi progetti. Pur comprendendo la *ratio* che ispira tale scelta, esprimiamo preoccupazioni circa i rischi di una **eccessiva centralizzazione delle procedure di gara** che potrebbe tradursi in un grave pregiudizio per i professionisti e le imprese dei territori.

Infatti, l’esperienza maturata dimostra che la concentrazione delle gare in un unico soggetto centrale tende a favorire l’aggiudicazione da parte di grandi imprese nazionali ed internazionali, strutturalmente attrezzate per partecipare a procedure di elevata complessità

amministrativa e finanziaria. I professionisti singoli (ingegneri, architetti geologi, periti industriali, geometri) e le piccole e medie imprese del settore edilizio – che rappresentano la spina dorsale del comparto – rischiano di essere **sistematicamente esclusi dalla partecipazione diretta alle gare**, venendo relegati al ruolo di subappaltatori di grandi *general contractor*. In tale posizione si trovano spesso esposti a condizioni contrattuali penalizzanti con compensi non equi e tempi di pagamento che non rispettano la normativa vigente.

Questa dinamica, già documentata in occasione di altri grandi programmi infrastrutturali gestiti in forma centralizzata, contraddice le finalità di coesione territoriale e di sviluppo locale che il Piano Casa vuole perseguire. La presenza di professionisti locali, che hanno una maggiore conoscenza del contesto urbanistico e operano in reti professionali multidisciplinari, è fondamentale per assicurare un servizio di consulenza tecnica aderente alle necessità specifiche, stanti la variabilità e la complessità dei progetti ed in piena rispondenza ai bisogni effettivi delle comunità interessate.

Riteniamo, pertanto, che per interventi sotto certe soglie, da individuare in coerenza con il Codice dei contratti pubblici, la **competenza a bandire le gare debba essere attribuita agli enti locali territorialmente competenti** (comuni e città metropolitane), con INVITALIA a svolgere un ruolo di supporto, coordinamento e monitoraggio. Inoltre, si chiede che siano espressamente vietate clausole contrattuali in subappalto che violino il principio dell'equo compenso ai sensi della legge n. 49/2023.

Appalto integrato

La procedura che abbina in un unico lotto l'affidamento della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori è prevista dal Codice dei contratti pubblici come scelta di carattere straordinario. Essa può essere utilizzata nel caso di opere di elevata complessità tecnica o altamente innovative per le quali le soluzioni disponibili sul mercato non consentano una progettazione preliminare sufficientemente definita.

Gli interventi di recupero, manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica previsti nel decreto al Vostro esame, non presentano queste caratteristiche. Pertanto, per questa categoria di interventi è possibile redigere una progettazione completa prima dell'affidamento.

Il ricorso all'appalto integrato produrrebbe quindi soltanto l'effetto di concentrare il mercato nelle mani dei grandi operatori che sono gli unici in grado di presentare offerte comprensive di entrambe le componenti e di marginalizzare i professionisti tecnici locali ai quali verrebbe sottratta la progettazione esecutiva, affidata solitamente a liberi professionisti, a vantaggio delle strutture interne alle imprese appaltatrici.

Sarebbe, dunque, opportuno escludere il **ricorso all'appalto integrato** per tutti gli interventi finanziati dal decreto in oggetto prevedendo l'affidamento separato (a) della progettazione esecutiva da appaltare a professionisti abilitati mediante procedure concorsuali

o di selezione comparativa; e (b) dell'esecuzione dei lavori. Ciò in coerenza con il principio di separazione fra progettazione e costruzione che tutela la qualità dell'opera e assicura l'indipendenza del progettista.

Riduzione degli onorari notarili

L'art.10, comma 1, lett. e) stabilisce che gli oneri notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di edilizia residenziale convenzionata siano ridotti alla metà.

È comprensibile, e condivisibile, la scelta di andare incontro alle esigenze degli acquirenti di questa tipologia di abitazioni e i professionisti, nello specifico i Notai, hanno fin da subito manifestato la propria disponibilità a ridurre gli onorari, attesa la grande rilevanza sociale del Piano.

Al contempo, ricordiamo che il dimezzamento al quale fa riferimento la norma non riguarda i parametri repertoriali, ma il compenso, sul quale, com'è noto, non esiste attualmente un parametro di riferimento. Pertanto, sarà necessario **individuare con attenzione su quali basi operare la riduzione del compenso** riconosciuto ai notai per questa categoria specifica di operazioni immobiliari.

Preferenza per demolizione e ricostruzione rispetto alla ristrutturazione

La complessità del patrimonio edilizio esistente e la variabilità del nostro territorio richiedono una riflessione ponderata fra le due tipologie di intervento. In alcuni casi la demolizione con ricostruzione potrebbe essere preferibile, ma nella maggior parte delle situazioni esistenti – si veda il caso delle grandi città – comporterebbe un **impatto gestionale notevole, spesso non realizzabile**. Si ritiene, pertanto, che si debba valutare caso per caso se sia più opportuno un adeguamento strutturale di tipo migliorativo con una ristrutturazione che raggiunga la sicurezza completa per i futuri abitanti (includendo non solo l'efficienza energetica e tecnologica ma anche la sicurezza degli impianti), rispetto alla demolizione e successiva ricostruzione.

Con riferimento alle ristrutturazioni il decreto dovrebbe indicare gli obiettivi migliorativi da raggiungere, con attenzione ad intervenire su tutti gli aspetti che rendono sicuro il vivere quotidiano.

Pertanto, suggeriamo di condurre analisi sistematiche tra costi e benefici in ogni intervento, al fine di valutare correttamente la convenienza economica tra la ricostruzione e il recupero dell'esistente.

Riflessioni conclusive

Riteniamo che tutte le procedure di realizzazione degli interventi del Piano Casa debbano essere orientate non solo all'efficienza economica, ma anche alla qualità della vita delle comunità coinvolte. Pertanto, gli eventuali aumenti di volume devono essere

strettamente finalizzati alla realizzazione di spazi comuni, servizi collettivi, miglioramenti dell’accessibilità e all’adeguamento sismico ed energetico degli edifici, garantendo così il raggiungimento dei requisiti funzionali, sociali e di qualità richiesti dal decreto.

Richiamiamo l’attenzione sull’importanza della qualità progettuale auspicando il ricorso, almeno per gli interventi più rilevanti, a **concorsi di progettazione e a procedure di valutazione affidate a commissioni tecniche**, al fine di garantire la qualità architettonica e funzionale degli interventi abitativi.

Occorre poi introdurre l’obbligo di utilizzare **metodi e strumenti digitali interoperabili** per tutti gli interventi, imponendo l’adozione di sistemi informatici per una mappatura completa e per l’implementazione di sistemi di gestione avanzati che facilitino la pianificazione operativa

Da ultimo, al fine di fornire un supporto all’attività del commissario straordinario previsto dall’art. 3, proponiamo **l’istituzione di un comitato tecnico multidisciplinare** composto da liberi professionisti esperti in urbanistica, edilizia, impiantistica, strutture, geologia, prevenzione incendi, economia ed immobiliare. Il comitato dovrebbe avere il compito fondamentale di definire linee guida tecnico-metodologiche uniformi per la classificazione e la valutazione degli interventi.