

Urbanistica

Piano casa, i dubbi di Comuni, Anac e imprese: rischi da risorse, deroghe e iter di attuazione

Al via il ciclo di audizioni alla Camera sul testo del Governo. Meloni rilancia: con 10 miliardi 100mila abitazioni in dieci anni

di *Alessandro Lerbini e Mauro Salerno*

19 Maggio 2026

Il Piano Casa è «un piano ambizioso e strutturale, con cui mettiamo a disposizione fino a 10 miliardi di euro per raggiungere un obiettivo minimo: rendere disponibili oltre 100 mila alloggi in 10 anni. Perché, per noi, chi possiede una casa ha il diritto di vedere la proprietà tutelata dallo Stato, mentre chi non ce l'ha deve essere aiutato e sostenuto ad acquistarla ad un prezzo giusto. Diritti che non sono in conflitto, come dice erroneamente qualcuno, ma che invece si sostengono a vicenda». Lo ha dichiarato la presidente del Consiglio, **Giorgia Meloni**, nel messaggio inviato all'assemblea annuale di Confedilizia.

«È un punto di vista che so bene essere anche il vostro, e anche per questo voglio ringraziarvi per il contributo che avete assicurato nella scrittura di questi provvedimenti. Perché il Piano Casa, così come il disegno di legge sugli sfratti, non sono iniziative calate dall'alto ma sono il frutto di un lavoro di squadra che ha coinvolto categorie economiche e produttive, parti sociali, Regioni e Comuni. Continueremo a lavorare, nelle settimane e nei mesi che verranno, affinché queste misure possano diventare realtà concreta», ha detto la premier.

All'assemblea di Confedilizia è intervenuto anche il ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, **Matteo Salvini**: «L'Italia - ha detto - è un Paese fondato sulla proprietà edilizia. È qualcosa che cerco di spiegare ai miei colleghi e quando vado a Bruxelles: il legame con la casa, con la proprietà, con i genitori e con i nonni che c'è in Italia, non c'è in Germania non c'è in Lituania e non c'è in nessun altro Paese europeo, quindi nuove ipotesi di tasse sulla casa sono assolutamente impensabili».

Nel 2025 le compravendite di abitazioni sono aumentate del 6,6% rispetto all'anno precedente, segnando una accelerazione dopo che nel 2023 il mercato aveva perso quasi il 10% (-9,6%), con un minimo rimbalzo nel 2024 (+1,3%). Sono alcuni dei numeri illustrati da Confedilizia. L'Italia, sottolinea la confederazione, è un Paese di proprietari di casa, l'81,6% vive in casa di proprietà, contro il 18,4% in affitto, un trend in crescita rispetto al 2019, quanto le percentuali erano rispettivamente il 78,8% e il 21,2%.

Sono state 218.469 secondo i dati dell'Agenzia delle entrate le compravendite nel 2025; il mercato cresce soprattutto al Centro (+7,2%) e nel Nord Ovest (+8,2%), mentre è sostanzialmente stazionario al Sud, aumenta di più nei comuni più piccoli (+7%) che nei capoluoghi (+5,5%). Quasi il 72% utilizza le agevolazioni prima casa e gli acquisti con mutuo sono in risalita, al 44,9% (rispetto al 41,6% dell'anno prima) con la riduzione dei tassi. Aumenta in particolare la quota di giovani tra le richieste di mutuo, il 35,8% è under 35, contro il 28,1% del 2019.

Il piano casa è stato analizzato anche dalle associazioni settoriali presso la Commissione Ambiente, nell'ambito dell'esame, in sede referente, del disegno di legge di conversione del [decreto n. 66 del 2026](#). L'Ance accoglie positivamente l'approvazione del decreto-legge sul Piano Casa che mira a rispondere alla diffusa crisi abitativa in atto rispetto alla quale il Paese aspettava da molti anni un intervento strutturato. L'Associazione esprime tuttavia alcune perplessità sulle misure del Piano che, sia nella parte pubblica sia nella parte di edilizia integrata, rischiano di limitare la diffusione del Piano sul territorio e l'ampio coinvolgimento degli operatori. Preoccupazione anche sui tempi di attuazione e sulla regia complessiva del Piano. La mancata previsione di norme attuative rischia di rallentare l'attuazione del Piano e degli interventi.

«L'Ance – ha dichiarato la presidente **Federica Brancaccio** – valuta positivamente le misure previste nei primi due pilastri, recupero e manutenzione alloggi Erp e fondo housing – per consentire l'aumento del numero di abitazioni pubbliche e sociali». Per l'associazione costruttori è indispensabile valorizzare la centralità delle amministrazioni locali, che vivono a diretto contatto con il territorio e conoscono meglio i bisogni reali delle comunità, anche attraverso l'esercizio di ruoli commissariali. Servono interventi anche più piccoli e mirati, con impatti sociali misurabili. In alcune aree urbane, ad esempio, il rapporto 70/30 potrebbe non funzionare pienamente ed essere, in funzione dei casi, troppo restrittivo o troppo generoso. Infine un'ulteriore esigenza attiene alla necessità di assicurare una regia forte del Piano, in linea con quanto più volte auspicato dall'Ance nei mesi scorsi. Pur esprimendo apprezzamento per l'impianto di governance delineato dal decreto, finalizzato a garantire una chiara centralità decisionale, emerge tuttavia il rischio che l'intreccio tra le diverse competenze si traduca in un assetto sovrastrutturato. Tale sistema anziché accelerare l'iter degli interventi, rischia di generare paralisi decisionale e incertezza nei tempi di attuazione. Inoltre, il decreto non indica tempistiche certe per l'adozione degli atti di nomina, generando un'incertezza che rischia di ritardare l'effettiva apertura dei cantieri.

A sollevare le obiezioni più pesanti è stata l'Autorità Anticorruzione. In audizione il presidente Giuseppe Busia ha posto l'accento sui rischi di eccessiva proliferazione di commissari con regimi giuridici differenziati, «che creeranno problemi interpretativi e rallentamenti, oltre che necessità di tener conto degli enti locali». A pesare inoltre ci sarebbero «troppi disallineamenti nel testo di legge», che richiedono di essere unificati, «con eccesso di poteri in deroga, che limita controlli e tracciabilità». «La moltiplicazione dei Commissari crea troppi regimi speciali che si sovrappongono e rischiano di creare incertezze», ha dichiarato Busia. «Non va derogato all'utilizzo degli appalti digitali, che aiutano a fare prima, meglio e con maggiore trasparenza. Va prevista anche con soglie alte, più di due milioni di euro, la progettazione con modelli digitali Bim che aiuta ad essere più rapidi nella realizzazione, evita sorprese e varianti successive e aiuta futura gestione. Tali progetti dovrebbero essere raccolti in una banca dati unica, in connessione alla ricognizione degli immobili pubblici». Infine, il presidente Busia ha invitato a «prevedere regole di trasparenza con riferimento all'assegnazione di contributi ed incentivi ai privati, creando una piattaforma digitale che consenta una gestione efficiente e trasparente».

«Valutiamo positivamente alcuni obiettivi di questo piano ma ravvisiamo una serie di incongruenze: appare più una piattaforma di investimento immobiliare con risorse pubbliche piuttosto che essere orientato ad essere effettivamente un servizio abitativo». Lo ha dichiarato **Rossana Zaccaria** presidente di **Legacoop Abitanti**, sottolineando che «sul tema dell'edilizia pubblica pensare di prevedere ancora una volta un obiettivo di dismissione di parte del patrimonio pubblico in un contesto come l'Italia, dove lo stock di edilizia residenziale e sociale pubblica è del 2,4%, è una operazione in larga parte discutibile, c'è una possibile incongruenza tra tempo dichiarato e procedure».

«Abbiamo 750mila unità di case popolari in Italia, il 53% è detenuto dai comuni. Se guardiamo i dati di costruzione il 50% delle case popolari è stato realizzato prima del 1980 e solo il 2,5% dopo il 2010. Circa 60mila case popolari sono inagibili e hanno bisogno di ristrutturazioni. Per **Sara Funaro**, sindaco di Firenze e delegata **Anci** alle Politiche abitative, «le risorse per il Piano Casa appaiono insufficienti e soprattutto derivano da una riduzione di altri fondi europei e nazionali. Il programma straordinario di manutenzione della case popolari parla di un fondo di 970 milioni di euro per le annualità 2026-2030 di cui 116 milioni per il 2026, 216 per il 2027 e così via fino al 2030, ma i fondi per il 2026 non vanno a recuperare i famosi 60mila alloggi, mancano risorse che siano stabili e strutturali».

«Accogliamo con grande favore la presentazione di questo Piano Casa - ha detto il rappresentante di **Assoimmobiliare** - perché è una emergenza e non più rimandabile, il piano si occupa delle fasce deboli e fascia grigia e imposta un vero partenariato pubblico-privato per risolvere questa emergenza». Per l'associazione manca però «la leva fiscale: detrazione dell'Iva o la riduzione dell'aliquota, e noi abbiamo fatto una proposta fino al 5%, e la classificazione in bilancio di chi detiene patrimonio in locazione come bene strumentale per favorire lo sviluppo di grandi società che gestiscono appartamenti in locazione per poter fornire una soluzione abitativa alternativa all'acquisto».

«Occorre evitare che il Piano Casa si trasformi in una grande operazione immobiliare riservata soltanto ai grandi operatori». L'avvertimento porta la firma di **Cna e Confartigianato** che in Commissione Ambiente alla Camera chiedono «la suddivisione degli interventi in lotti funzionali e requisiti di accesso ai bandi calibrati sugli importi annuali delle lavorazioni, così da favorire la partecipazione delle imprese territoriali». Le Confederazioni propongono inoltre di «riservare almeno il 40% del valore dei lavori nei partenariati pubblico-privati ad Ati e Consorzi costituiti da micro, piccole e medie imprese». «Necessario inoltre rafforzare i controlli contro il dumping contrattuale, lavoro irregolare e subappalto a cascata valorizzando i contratti collettivi sottoscritti dalle organizzazioni comparativamente più rappresentative».

Il Piano casa è un «fondamentale passo in avanti, ma è essenziale incentivare il Ppp con premialità e incentivi. **Francesca Federzoni**, vicepresidente **Oice**, ha evidenziato che «deve rappresentare l'occasione per una revisione organica del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001) e per il completamento dell'iter legislativo dei disegni di legge sulla Rigenerazione Urbana. Siamo favorevoli all'adozione di una legge quadro nazionale in materia ma è necessario assicurare modalità flessibili di recepimento al fine di tenere conto delle specifiche esigenze territoriali».

Per l'Oice occorre inoltre prestare attenzione alla possibilità di implementare il Piano nelle piccole e medie realtà territoriali e fare un maggiore sforzo per garantire il recepimento delle misure nei centri di minori dimensioni. Rimane poi il nodo delle risorse: «è a nostro avviso essenziale - ha concluso - il tema delle premialità per incentivare l'utilizzo del partenariato pubblico privato, prevedendo strumenti incentivanti come la messa a disposizione gratuita dei terreni pubblici e l'azzeramento degli oneri urbanistici in modo da migliorare la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi e accelerarne la realizzazione. Le stime fatte sui costi per le ristrutturazioni degli immobili ci sembrano non del tutto realistiche ma ci siamo impegnati con la commissione a fornire dei dati di riferimento dedotti dal mercato in cui operano i nostri associati».

Assistal sul tavolo, oltre al giudizio positivo sulle finalità del provvedimento, ha messo la richiesta di valorizzare il ruolo delle ESCo nella ristrutturazione del patrimonio edilizio, assicurando in questo modo l'efficientamento energetico necessario a garantire la sostenibilità del piano nel tempo.

Il primo nodo riguarda la qualità energetica e tecnologica degli interventi. Nel testo del decreto, questo profilo è presente ma formulato in termini generali. «Il recupero del patrimonio abitativo pubblico non può esaurirsi nella sola dimensione edilizia: la qualità e la sostenibilità di un alloggio dipendono anche dagli impianti tecnologici, dai sistemi energetici, dalla manutenzione programmata e dal monitoraggio dei consumi lungo l'intero ciclo di vita dell'edificio. Inoltre, gli interventi sugli impianti hanno bisogno di investimenti limitati ma garantiscono benefici rilevanti. In assenza di un riferimento più puntuale, l'efficienza energetica rischia di rimanere un criterio di principio anziché diventare un parametro progettuale.» ha dichiarato **Roberto Rossi**, Presidente di Assistal.

Il secondo tema riguarda le Energy Service Company (ESCO). Assistal, che rappresenta il 75% dell'offerta nazionale di servizi di efficienza energetica, le indica come il soggetto industriale più adatto a tradurre gli obiettivi del Piano Casa in risparmi misurabili. Coinvolgerle strutturalmente, sostiene l'Associazione, significa allineare il provvedimento agli obiettivi nazionali di decarbonizzazione e alleggerire le bollette di famiglie e amministrazioni. Terzo punto, il Partenariato Pubblico-Privato. Il decreto lo cita, ma l'associazione chiede che venga valorizzato con maggiore decisione.

Il **Consiglio nazionale degli ingegneri** promuove l'impianto del decreto Piano casa, ma chiede correttivi su governance tecnica, digitalizzazione e qualità degli interventi. Il Cni ha apprezzato la scelta di puntare sul recupero del patrimonio pubblico inutilizzato, sulla rigenerazione urbana e sulla riconversione funzionale degli immobili, sottolineando che il disagio abitativo «non deve essere affrontato soltanto con nuove costruzioni».

Tra le proposte avanzate dagli ingegneri c'è il rafforzamento della ricognizione degli immobili pubblici, da trasformare in una classificazione tecnico-prestazionale uniforme a livello nazionale. Da qui la richiesta di affiancare al commissario straordinario un comitato tecnico-scientifico multidisciplinare e di introdurre un indice nazionale di recuperabilità degli immobili. Il Cni sollecita inoltre l'obbligo di utilizzo del Bim e della gestione informativa digitale interoperabile negli interventi finanziati dal Piano casa, oggi assente dal testo.

Gli ingegneri chiedono poi di rafforzare la conferenza di servizi semplificata, limitando i dinieghi generici delle amministrazioni, e propongono incrementi volumetrici selettivi fino a un massimo del 10% per adeguamenti funzionali legati a sicurezza, accessibilità ed efficienza energetica. Infine, il Consiglio chiede standard più stringenti su sicurezza sismica, qualità energetica e resilienza climatica, avvertendo che il Piano casa non deve produrre «nuovo patrimonio fragile, energivoro e costoso da mantenere».

Più critica la posizione espressa dai rappresentanti dell'**Istituto nazionale di urbanistica**. «Nonostante vada riconosciuto l'impegno del governo, non riteniamo che questo Piano Casa risponda alle aspettative e auspici di Inu. L'Istituto ha presentato obiezioni puntuali su vari aspetti del Piano. «Innanzitutto – si legge nella relazione - si riscontrano elementi problematici e contraddittori nella natura del Piano, che, nonostante il titolo, si configura piuttosto come un bando per l'erogazione di contributi pubblici (nonché generose semplificazioni procedurali) ai privati, al di fuori di qualsiasi programmazione sia nazionale che locale e a fronte di proposte casuali dei privati». Manca “un approccio concreto di pianificazione e programmazione di una strutturale politica abitativa e relativa alimentazione di adeguate risorse».

Anche per l'**Inu**, poi, le risorse sono insufficienti: «Si tratta infatti di fondi pubblici di entità molto contenuta» e per di più «la distribuzione di questi fondi avverrà in un arco temporale di 5 annualità (2026-2030), nonostante il progressivo intenso aumento degli sfratti (oltre 20.000/anno) e un bisogno inevaso (e stimato da molte fonti e studi) di almeno 650.000 alloggi».

Critiche anche alle procedure: la figura del Commissario straordinario e le tempistiche «impraticabili per qualunque amministrazione pubblica, che esprimono insofferenza sia nei confronti di istituti e percorsi di tutela del patrimonio (spesso di rilevanza storica, architettonica e urbana) sia delle forme di eventuale contributo o dissenso espresso dalle amministrazioni locali, altrimenti soggette al silenzio assenso». «Sulla parte generale del Piano Casa sarebbe opportuno porre l'attenzione sulla semplificazione e quindi fare in modo che per quanto riguarda i fondi che andranno su Invitalia, ci sia la possibilità per le nostre aziende di avere direttamente i fondi e poter operare direttamente». Così i rappresentanti di **Federcasa** in audizione alla Commissione Ambiente della Camera sul Piano Casa. Altro aspetto sottolineato «è fare in modo che i nostri utenti, i nostri inquilini e quindi le nostre aziende abbiano la possibilità di avere delle tariffe agevolate per quanto riguarda i servizi essenziali come luce, acqua e gas, che darebbe anche la possibilità di contenere il discorso della morosità, un tema all'interno del Piano Casa che è ben attenzionato», hanno spiegato i rappresentanti di Federcasa.

L'Esperto Risponde ora è più veloce

Poni un quesito gratuito o acquista la garanzia di risposta entro 48 ore lavorative



Invia quesito

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

| Accessibilità | TDM Disclaimer

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

