Il Giornale dell'Ingegnere
Mensile

www.ecostampa.it

DAL CNI **AUDIZIONE |**

Piano Casa: "Servono standard tecnici, non solo più alloggi"

Sei proposte tecniche per rafforzare il decreto n. 66/2026: dal BIM obbligatorio agli standard prestazionali minimi, passando per un Comitato scientifico e incrementi volumetrici selettivi

Il CNI ha partecipato all'audizione presso la Commissione Ambiente della Camera, nell'ambito dell'esame del disegno di legge di conversione del decreto n. 66 del 2026, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa. L'audizione si è basata sull'attività dei Gruppi di Lavoro del CNI "Rigenerazione Urbana" e "Lavori Pubblici". In rappresentanza del CNI è intervenuto il Consigliere Nazionale **Sandro Catta**.

Il CNI ha sottolineato come la norma intervenga su una materia di grande rilievo nazionale: il disagio abitativo, il recupero del patrimonio pubblico inutilizzato o non assegnabile, la rigenerazione urbana e la promozione di un'offerta residenziale accessibile. La finalità dichiarata è ampia. Dal punto di vista tecnico, il testo coglie correttamente un dato strutturale: il problema abitativo non deve essere affrontato soltanto con nuove costruzioni, ma richiede una politica di recupero del patrimonio esistente, di manutenzione straordinaria, di riconversione funzionale e di rigenerazione urbana.

Secondo il CNI, è apprezzabile il fatto che il decreto riconosca il valore del patrimonio pubblico come infrastruttura sociale e urbana, da sottrarre alla mera logica della dismissione e da ricondurre a una funzione abitativa, ambientale e territoriale. Il decreto presenta, inoltre, un'opportunità importante nella scelta di collegare gli interventi abitativi a programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale.

Il CNI condivide questa impostazione e ritiene necessario che il decreto riaffermi un concetto di rigenerazione urbana fondato non soltanto su parametri urbanistici standard, ma su un approccio alla pianificazione e alla progettazione di carattere multidisciplinare e orientato alla dimensione sociale.

SERVE UNA CLASSIFICAZIONE TECNICA, NON SOLO UN CENSIMENTO

Per questa ragione, il CNI ritiene che il testo debba essere rafforzato sotto il profilo della valutazione tecnica preventiva degli immobili da recuperare. L'articolo 3 prevede una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà pubblica non redditizi e non in uso, da destinare a progetti di edilizia sociale. Tale previsione è positiva ma non può limitarsi a un censimento amministrativo o patrimoniale. La ricognizione dovrebbe trasformarsi in una vera classificazione tecnico-prestazionale del patrimonio pubblico, fondata su criteri uniformi, verificabili e comparabili a livello nazionale. In questa prospettiva, sarebbe opportuno prevedere, a supporto del Commissario straordinario, un Comitato tecnico-scientifico multidisciplinare, distinto dalla Cabina di monitoraggio, con funzioni istruttorie, metodologiche e valutative, che contribuirebbe, tra l'altro, alla predisposizione delle linee guida tecnico-metodologiche, come da proposta del CNI che prevede l'introduzione di un ulteriore comma all'articolo 11. Il Comitato scientifico non dovrebbe sostituirsi al decisore amministrativo, né appesantire il procedimento, ma servirebbe a fornire una base tecnico-scientifica oggettiva alla selezione degli interventi. Risulta strategica anche l'introduzione di un indice nazionale di recuperabilità e valore strategico degli immobili censiti, che governi le priorità di intervento. In questo modo, il Piano Casa non si limiterebbe a finanziare interventi, ma introdurrebbe un metodo nazionale di governo tecnico del patrimonio pubblico.

IL BIM NON PUÒ ESSERE FACOLTATIVO

Un secondo profilo di rafforzamento riguarda la digitalizzazione. Il decreto richiama il Codice dei contratti pubblici e prevede interventi complessi, multilivello e spesso fondati su partenariato pubblico-privato ma non contiene una previsione espressa sull'obbligo di utilizzo della modellazione informativa digitale. L'assenza di un obbligo BIM o, più correttamente, di gestione informativa digitale interoperabile, rappresenta una lacuna significativa. Il Piano Casa dovrebbe prevedere l'obbligo di utilizzare metodi e strumenti di gestione informativa digitale conformi al D.Lgs. 36/2023, alle norme tecniche UNI e agli standard open BIM, con particolare riferimento all'interoperabilità dei dati, alla gestione del ciclo di vita dell'opera e alla manutenzione programmata, senza soglia minima di applicazione.

CONFERENZA DI SERVIZI: STOP AI DINIEGHI GENERICI

Merita attenzione anche la conferenza di servizi semplificata prevista dall'articolo 8, comma 2. La norma è apprezzabile perché mira a ridurre i tempi di approvazione, ma potrebbe essere rafforzata recependo la logica dell'articolo 38 del Codice

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
134083

L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

Il Giornale dell'Ingegnere
Mensile

www.ecostampa.it

dei contratti pubblici: il dissenso degli enti coinvolti non deve essere meramente oppositivo, ma deve contenere indicazioni conformative idonee a consentire l'intervento, impedendo l'arresto del procedimento dinanzi a dinieghi generici.

INCREMENTI VOLUMETRICI: SÌ, MA SELETTIVI E MOTIVATI

Sul tema della qualità funzionale, il decreto non disciplina in modo organico la possibilità di incrementi volumetrici per adeguare edifici esistenti non funzionali. Sarebbe ragionevole prevedere un incremento massimo del 10 per cento, strettamente funzionale al raggiungimento di requisiti di accessibilità, sicurezza, efficienza energetica e qualità abitativa. Tale incremento dovrebbe essere selettivo, motivato e non utilizzabile per finalità speculative.

EDILIZIA INTEGRATA: CHIARIRE I CRITERI E TUTELARE LA QUALITÀ

Quanto all'edilizia integrata, l'articolo 9 introduce una disciplina innovativa, fondata sulla compresenza di edilizia convenzionata e edilizia libera, con l'obiettivo di attrarre investimenti privati e garantire equilibrio economico-finanziario. Ma per il CNI occorre evitare che l'edilizia libera diventi la componente trainante e che quella convenzionata assuma un ruolo meramente compensativo. La previsione secondo cui l'investimento destinato all'edilizia convenzionata non deve essere inferiore al 70 per cento dell'investimento complessivo è positiva, ma vanno chiariti i criteri applicativi: occorre stabilire se il parametro si riferisca al costo di costruzione, al valore economico, alla superficie utile, al numero di alloggi o ad altro indicatore. Inoltre, devono essere garantiti livelli qualitativi adeguati per gli alloggi, con particolare attenzione alla progettazione degli spazi e dei servizi comuni, intesi come luoghi di aggregazione e socialità. Analogamente, la previsione del canone o prezzo calmierato con riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori di mercato è condivisibile, ma richiede una metodologia estimativa rigorosa.

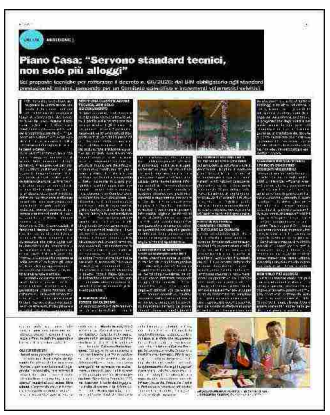
STANDARD PRESTAZIONALI: I PRINCIPI DIVENTINO REQUISITI MISURABILI

Infine, dal punto di vista tecnico, il decreto richiama più volte sostenibilità ambientale, efficienza energetica e tecnologica, contenimento del consumo di suolo e progettazione universale. In particolare, l'articolo 3, comma 6, prevede il rispetto dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, al fine di garantire accessibilità, autonomia, sicurezza e fruibilità da parte delle persone con disabilità. Questa impostazione è condivisibile. Tuttavia, per il CNI il testo dovrebbe compiere un passo ulteriore, trasformando tali principi in requisiti prestazionali più puntuali. Servirebbero standard minimi in materia di prestazione energetica, sicurezza sismica, qualità acustica, resilienza climatica, gestione delle acque meteoriche, verde urbano, materiali, CAM, manutenzione programmata e costi del ciclo di vita.

NON SOLO PIÙ ALLOGGI

Un Piano Casa nazionale non può limitarsi ad aumentare il numero di alloggi disponibili, ma deve evitare di produrre nuovo patrimonio fragile, energivoro, costoso da mantenere e urbanisticamente isolato. Gli interventi finanziati oggi devono essere sostenibili anche nella gestione dei prossimi trent'anni.




Piano Casa: "Servono standard tecnici, non solo più alloggi"

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
134083
L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE