

Piano Casa 2026: dalle audizioni alla Camera richieste di correttivi su governance, risorse e sostenibilità degli interventi

20 Maggio 2026

Il confronto parlamentare sul **Piano Casa 2026** ha fatto emergere numerose criticità legate alla sostenibilità economica degli interventi, alla governance del Piano, al ruolo dei Comuni e alla necessità di favorire una maggiore diffusione territoriale delle operazioni di housing sociale e rigenerazione urbana.

Nel corso delle **audizioni davanti alla Commissione Ambiente della Camera** sono intervenuti, tra gli altri, ANCE, ANCI, CNA, Confartigianato, OICE, Confindustria, Confapi-Aniem, Federcasa, Legacoop e ANAC, esprimendo valutazioni articolate sul decreto-legge n. 66/2026 dedicato al Piano Casa.

La posizione di ANCE: bene l'impostazione strutturale, ma servono correttivi

ANCE valuta positivamente l'avvio di una politica nazionale strutturale sull'emergenza abitativa, dopo anni di assenza di strumenti organici sul tema della casa.

Il Piano si articola su tre pilastri:

1. recupero e manutenzione di alloggi ERP/ERS;
2. Fondo Housing Coesione;
3. programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

Secondo ANCE, i primi due pilastri rappresentano una base positiva, grazie a risorse pubbliche significative, recupero di immobili inutilizzati, strumenti di rigenerazione urbana, semplificazioni procedurali, maggiore offerta di edilizia sociale e pubblica.

Più critico, invece, il giudizio sul terzo pilastro relativo all'edilizia integrata.

L'Associazione evidenzia che le semplificazioni più incisive sono riservate quasi esclusivamente ai grandi investimenti superiori a 1 miliardo di euro, gli interventi medio-piccoli non dispongono di sufficienti agevolazioni urbanistiche, fiscali ed economiche, il vincolo del 70% di edilizia convenzionata, insieme ai limiti sui canoni calmierati e ai vincoli trentennali, rischia di compromettere la sostenibilità economica degli investimenti.

ANCE chiede quindi:

- maggiore flessibilità territoriale;
- una più ampia leva fiscale;
- riduzione degli oneri urbanistici;
- incentivi per interventi diffusi anche nei territori intermedi e nei piccoli Comuni;
- una governance più chiara e tempi certi per l'attuazione.

Tra le proposte avanzate:

- riduzione delle imposte di registro e ipo-catastali per operazioni di housing accessibile;
- IVA agevolata sui canoni di locazione convenzionati;
- reintroduzione di incentivi fiscali sulla vendita di immobili ad alta efficienza energetica;
- maggiore utilizzo di piattaforme digitali interoperabili per monitoraggio e gestione degli interventi.

Le principali osservazioni emerse nelle audizioni

□ ANCI: risorse insufficienti e rischio centralizzazione

ANCI ha espresso forti perplessità:

- le risorse previste deriverebbero prevalentemente dalla riallocazione di fondi già esistenti;
- i finanziamenti sarebbero insufficienti rispetto ai circa 60.000 alloggi ERP inagibili;
- il ruolo del Commissario straordinario rischierebbe di comprimere le competenze dei Comuni.

Criticata anche la possibilità di deroghe ai piani urbanistici comunali, l'assenza di ANCI nella cabina nazionale di monitoraggio, la riduzione delle entrate comunali derivanti dagli oneri urbanistici.

□ CNA e Confartigianato: attenzione alle PMI

Le associazioni artigiane hanno chiesto:

- suddivisione degli interventi in lotti funzionali;
- requisiti calibrati sulle PMI;
- almeno il 40% dei lavori riservato ad ATI e consorzi di micro e piccole imprese;
- maggiori controlli contro dumping contrattuale e lavoro irregolare.

□ Federcasa: semplificare l'accesso diretto alle risorse

Federcasa ha chiesto:

- accesso diretto ai fondi da parte delle aziende territoriali;
- maggiore autonomia nella gestione delle manutenzioni;
- tariffe agevolate per servizi essenziali destinati agli inquilini ERP.

□ Legacoop: evitare la finanziarizzazione dell'abitare

Legacoop ha criticato l'impostazione troppo orientata alla valorizzazione finanziaria degli asset immobiliari, chiedendo:

- priorità alla locazione a canone calmierato;
- coinvolgimento delle cooperative di abitanti;
- un approccio "limited profit" per l'housing sociale.

□ ANAC: troppi commissari e rischio eccesso di deroghe

Il presidente ANAC Giuseppe Busià ha espresso preoccupazione per:

- proliferazione di commissari straordinari;
- eccesso di regimi derogatori;
- possibili problemi di trasparenza e tracciabilità.

ANAC propone:

- obbligo di appalti digitali;
- maggiore utilizzo del BIM;
- banca dati unica nazionale per gli interventi.

□ **OICE, Confindustria e Confapi-Aniem**

Le organizzazioni imprenditoriali hanno evidenziato:

- necessità di premialità fiscali;
- maggiore sostegno al partenariato pubblico-privato;
- estensione delle semplificazioni anche agli interventi medi e piccoli;
- coordinamento efficace tra Stato, Regioni e Comuni.

Confapi-Aniem ha inoltre sottolineato il rischio che il Piano favorisca soprattutto grandi fondi immobiliari, relegando le imprese a un ruolo puramente esecutivo.