



# ASSISTAL

IMPIANTI TECNOLOGICI - EFFICIENZA ENERGETICA  
ESCO - FACILITY MANAGEMENT

## **Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)**

### **CAMERA DEI DEPUTATI**

## **Decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa - A.C. 2920**

### **DL Piano Casa**

### **Memoria ASSISTAL**

### **Maggio 2026**

**Associazione Nazionale Costruttori di Impianti e dei Servizi di Efficienza Energetica - ESCo e Facility Management**

SEDE LEGALE - Via Rubicone 11 - 00198 ROMA - Tel. +39 06853730 - nazionale@assistal.it - roma@assistal.it

ALTRE SEDI: P.zza Luigi Di Savoia, 22 - 20124 MILANO - Tel. +39 026085211 - milano@assistal.it

Via Edoardo Plinio Masini, 2 - 35131 PADOVA - Tel +39 0499872783 - padova@assistal.it www.assistal.it

## Chi siamo

ASSISTAL è l'Associazione imprenditoriale di categoria, **aderente a Confindustria**, che rappresenta le imprese specializzate nella fornitura di Servizi di Efficienza Energetica (ESCO) e Facility Management, nonché nella progettazione, fornitura, installazione, gestione e manutenzione di impianti tecnologici. All'Associazione aderiscono circa **1.200 imprese, con un fatturato complessivo annuo di circa 60 miliardi di euro e oltre 120.000 dipendenti**. Le imprese associate rappresentano oltre il 30% del mercato delle costruzioni e manutenzioni impiantistiche, il 75% dell'offerta di servizi di efficienza energetica e facility management e circa il 90% della domanda pubblica di servizi energetici.

Questi dati descrivono una **componente strutturale della capacità industriale del Paese**. Il perimetro associativo coincide, infatti, con una parte significativa del sistema produttivo che consente alla Pubblica Amministrazione di perseguire obiettivi strategici quali la sicurezza e l'efficientamento del patrimonio edilizio, la continuità operativa delle infrastrutture, la riduzione dei consumi, la decarbonizzazione e il miglioramento della qualità dei servizi ai cittadini.

## Contesto

**ASSISTAL considera il Piano Casa un intervento di particolare importanza** per affrontare in modo strutturale la crescente tensione abitativa e per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico oggi non pienamente utilizzato. **L'Associazione condivide pienamente le finalità del decreto-legge**, orientate a incrementare l'offerta di alloggi accessibili, favorire il recupero dell'esistente, sostenere l'edilizia residenziale pubblica e sociale e promuovere interventi coerenti con gli obiettivi di rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo.

Il provvedimento interviene in un ambito nel quale la qualità dell'abitare non può essere ricondotta alla sola disponibilità di nuovi alloggi o al mero recupero fisico degli immobili. **La funzionalità, la sostenibilità e la durabilità del patrimonio abitativo pubblico dipendono anche dalla capacità di integrare fin dall'origine la dimensione edilizia con quella energetica, tecnologica, impiantistica e gestionale**. In questa prospettiva, il Piano Casa può rappresentare anche uno strumento rilevante per accompagnare il più ampio percorso di transizione energetica e decarbonizzazione del Paese. Alla luce dell'attuale contesto geopolitico, che impone di accelerare sugli obiettivi di sicurezza energetica, autonomia strategica, riduzione della domanda di energia e contenimento dei costi per famiglie e amministrazioni, **la riqualificazione energetica, tecnologica e impiantistica degli immobili pubblici assume infatti una valenza non solo tecnica, ma anche economica, sociale e industriale**. Sotto questo profilo, il decreto appare ancora **prevalentemente centrato sulla componente edilizia** del recupero e della manutenzione, mentre risulta **meno esplicito il riferimento agli interventi sugli impianti, sui servizi energetici e sulla gestione efficiente degli edifici**, che costituiscono invece una leva essenziale per rendere gli interventi realmente sostenibili nel tempo.

ASSISTAL ravvisa la **necessità di valorizzare in modo più esplicito l'efficienza energetica e tecnologica degli interventi**. Nel testo del decreto il riferimento alla qualità energetica e tecnologica è presente, ma resta formulato in termini generali. Il provvedimento richiama il "*recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale*" e la "*riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente*" secondo "*standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica*"; tuttavia, tali previsioni **non si traducono in un esplicito riconoscimento dell'efficientamento energetico come componente strutturale degli interventi oggetto del Piano**. Questo profilo appare rilevante perché **il recupero del**

**patrimonio abitativo pubblico non può esaurirsi nella sola dimensione edilizia.** La qualità, la sostenibilità e l'economicità degli alloggi dipendono anche dagli impianti tecnologici, dai sistemi energetici, dalla manutenzione programmata, dal monitoraggio dei consumi e dalla gestione efficiente degli edifici lungo l'intero ciclo di vita. In assenza di un riferimento più puntuale, l'efficienza energetica rischia di rimanere un criterio generale, anziché diventare un parametro progettuale, gestionale e prestazionale.

In questa prospettiva, **risulta essenziale valorizzare il ruolo delle ESCo**, che rappresentano il soggetto industriale naturalmente deputato a trasformare gli obiettivi di efficienza energetica in risultati misurabili. Le ESCo operano infatti attraverso modelli fondati sulla diagnosi dei fabbisogni, sulla progettazione e realizzazione degli interventi, sulla gestione integrata degli impianti e sulla verifica delle performance conseguite, anche assumendo responsabilità rispetto ai risparmi energetici generati. Si tratta di **competenze pienamente coerenti con la logica del Piano Casa** e, in particolare, con il ricorso al **Partenariato Pubblico-Privato**, poiché consentono di collegare investimento, gestione e risultato lungo l'intero ciclo di vita degli immobili. Un riferimento più esplicito all'efficientamento energetico e al contributo delle ESCo consentirebbe quindi di rafforzare la **coerenza del Piano Casa con gli obiettivi di decarbonizzazione**, riduzione della domanda di energia e contenimento dei costi per famiglie e amministrazioni, rendendo gli interventi più sostenibili, misurabili e duraturi nel tempo.

La complessità degli obiettivi posti dal Piano Casa rende inoltre centrale l'individuazione di strumenti attuativi in grado di integrare risorse pubbliche, competenze private, capacità gestionale e responsabilità di lungo periodo. È in questo quadro che **assume particolare rilievo il riferimento esplicito, contenuto all'articolo 2, comma 3, del decreto-legge, al Partenariato Pubblico-Privato.**

Il DL Piano Casa parla infatti espressamente di *“proposte integrate di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale pubblica e di recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale che presentano più idonee condizioni di sostenibilità economica anche attraverso il ricorso a operazioni economiche di partenariato pubblico-privato coerenti con quanto indicato all'articolo 175, comma 9, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36”*. Il decreto riconosce quindi un **ruolo rilevante al PPP, strumento che tuttavia vive una fase di rallentamento** alla luce del mutato quadro normativo e giurisprudenziale successivo alla pronuncia della Corte di Giustizia dell'Unione europea del 5 febbraio 2026, causa C-810/24 (sentenza Urban Vision) che ha eliminato il diritto di prelazione.

### Proposte

ASSISTAL ritiene inoltre opportuno integrare l'articolo 2, comma 3, del decreto-legge, prevedendo che gli avvisi pubblici relativi al Programma straordinario nazionale **valorizzino espressamente gli interventi di riqualificazione energetica, tecnologica e impiantistica degli immobili.** Tale integrazione consentirebbe di rafforzare l'efficacia della spesa pubblica, orientando le risorse non solo al ripristino della funzionalità degli alloggi, ma anche alla riduzione dei costi di esercizio, alla maggiore durabilità degli interventi e alla misurabilità dei risultati conseguiti. In un programma destinato a mobilitare risorse pubbliche e private, appare infatti essenziale che la selezione dei progetti tenga conto anche delle **prestazioni energetiche**, della **qualità degli impianti** e della capacità di garantire una gestione efficiente nel tempo. A tal fine, **l'Associazione propone di inserire, all'articolo 2, comma 3,** dopo le parole *“di recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale”*, le seguenti: *“ivi inclusi interventi di riqualificazione energetica, tecnologica e impiantistica degli*

*immobili, anche mediante il coinvolgimento di operatori qualificati nei servizi di efficienza energetica, incluse le ESCo, al fine di conseguire la riduzione dei consumi energetici, il miglioramento delle prestazioni degli impianti e la gestione efficiente degli edifici lungo il relativo ciclo di vita”.*

Tale previsione consentirebbe di valorizzare competenze industriali specialistiche e modelli operativi basati sulla responsabilità di risultato, rendendo gli interventi più sostenibili, bancabili e coerenti con la logica del Partenariato Pubblico-Privato.

## **Conclusioni**

Il Piano Casa rappresenta un’occasione significativa per affrontare la tensione abitativa, valorizzare il patrimonio pubblico esistente e promuovere interventi di rigenerazione urbana coerenti con gli obiettivi sociali, ambientali e industriali del Paese. Perché tale occasione possa tradursi in risultati concreti e duraturi, è tuttavia necessario che il Piano non si limiti al recupero edilizio degli immobili, ma assuma pienamente la dimensione energetica, tecnologica, impiantistica e gestionale come parte integrante della qualità dell’abitare. In questa prospettiva, il PPP **costituisce una leva strategica per modernizzare il patrimonio pubblico, migliorare la qualità dei servizi e rafforzare la capacità dello Stato di programmare e gestire interventi complessi in modo efficiente e misurabile**. Integrando capitale e competenze private in una cornice pubblica orientata al risultato, esso supera una logica meramente esecutiva della spesa e introduce un modello fondato su responsabilità condivisa, performance nel tempo e corretta allocazione dei rischi.

**Il rafforzamento del riferimento all’efficientamento energetico e al ruolo delle ESCo** consentirebbe di rendere il Piano Casa più coerente con gli obiettivi di decarbonizzazione, riduzione della domanda di energia, contenimento dei costi e qualità dei servizi abitativi. In questa prospettiva, il Piano Casa può diventare non solo una misura di risposta all’emergenza abitativa, ma anche uno **strumento di modernizzazione del patrimonio pubblico**, mobilitazione degli investimenti e rafforzamento delle filiere industriali impegnate nella transizione energetica e nella gestione efficiente degli edifici.