

**Camera dei deputati  
XIX Legislatura**

**VIII Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici**

**Disegno di legge di conversione in legge del decreto-legge 7  
maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il  
Piano Casa (A.C. 2920)**

**Audizione dei rappresentanti della  
Fondazione Inarcassa**

**19 maggio 2026**

---

## **Premessa**

---

La Fondazione Inarcassa, istituita nel 2011 da Inarcassa, la Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti Liberi Professionisti, oggi è il punto di riferimento di circa 175.000 iscritti. La Fondazione Inarcassa ha tra gli scopi statutari il sostegno, lo sviluppo, la promozione e la tutela della figura dell'Architetto e dell'Ingegnere che esercitano la libera professione in forma esclusiva. Tra le sue varie attività, Fondazione Inarcassa svolge una attenta analisi della produzione legislativa di riferimento allo scopo di: promuovere le politiche a sostegno della categoria degli architetti e ingegneri liberi professionisti e, al contempo, formulare proposte e osservazioni di carattere tecnico che possano essere di supporto al Legislatore sui temi e ambiti normativi di interesse.

## **Introduzione**

---

La Fondazione Inarcassa, che può contare sull'ampia esperienza maturata dagli architetti e ingegneri liberi professionisti, guarda con particolare attenzione ai programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana. A tal proposito, si desidera sottolineare che la Fondazione Inarcassa è promotrice della Giornata sulla Rigenerazione Urbana RE/URB, tenutasi quest'anno a Taranto, un luogo di confronto e dibattito di respiro nazionale tra Istituzioni, Università, e professionisti su temi importanti tra cui: qualità dell'abitare, pianificazione urbana, sostenibilità e governance delle trasformazioni territoriali.

Fondazione Inarcassa è, altresì co-organizzatrice, della Giornata Nazionale della Prevenzione Sismica, un evento unico nel panorama nazionale che si prefigge l'obiettivo di sensibilizzare i cittadini e le istituzioni sul tema del rischio sismico e, in particolar modo, sugli strumenti anche di natura fiscale finalizzati alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio.

La Fondazione Inarcassa ha, inoltre, partecipato attivamente al tavolo di consultazione del Piano Casa promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nell'ambito del quale ha già avuto l'opportunità di condividere alcune proposte specifiche - dal recupero del patrimonio immobiliare esistente alla riconversione degli edifici aventi altra destinazione pubblica, destinazione ad

---

edilizia residenziale pubblica sociale delle unità immobiliari private rimaste invendute - assolutamente coerenti con le finalità e gli obiettivi del presente provvedimento oggetto di audizione.

Infatti, il decreto “Piano Casa” approvato dal Governo recepisce diverse istanze promosse dalla Fondazione Inarcassa per affrontare il tema dell'emergenza abitativa anche ricorrendo a modelli di partenariato pubblico-privato e, più in particolare, attraverso interventi e programmi di rigenerazione urbana che sappiano “ripensare” lo spazio nelle nostre città.

In talia abbiamo registrato per lungo tempo un progressivo disimpegno da parte dello Stato nell'ambito dei processi di riqualificazione edilizia, popolare e sociale, con conseguenze evidenti soprattutto sul fronte delle tensioni sociali nei grandi centri urbani.

Il tema dell'accesso alla casa va declinato sotto una duplice prospettiva. Da un lato, la difficoltà delle giovani coppie ad accedere ad un mutuo o a sostenere canoni d'affitto compatibili con il reddito; dall'altro, la popolazione più anziana che richiede servizi di prossimità di qualità legati, soprattutto, all'assistenza sanitaria. Questi due elementi favoriscono un processo ampio di riorganizzazione delle nostre città, nelle quali la progettazione e le competenze tecniche assumeranno un ruolo ancora più determinante perché dovranno tradurre gli obiettivi delle misure che il legislatore vorrà intraprendere, ad esempio con il Piano Casa, in interventi duraturi, efficaci e integrati nello spazio urbano che muta nel tempo.

### ***Osservazioni sul decreto “Piano Casa”***

---

Nel complesso, la Fondazione Inarcassa esprime una valutazione positiva sul provvedimento che accoglie una visione sostenuta da tempo. Oltre al ripristino fisico dell'esistente, su cui occorrerà intervenire in termini di messa in sicurezza, come si dirà in seguito, il provvedimento promuove una rigenerazione qualitativa e funzionale del tessuto abitativo attraverso la valorizzazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS). Quindi, l'obiettivo, assolutamente condivisibile, non è solo la mera riqualificazione del patrimonio degradato, ma

---

quali strumenti mettere in campo per creare nuove opportunità di alloggi e unità immobiliari dedicate alla cosiddetta "fascia grigia" dell'edilizia sociale.

Sotto questo aspetto, atteso che le sole risorse pubbliche non riusciranno a soddisfare la domanda abitativa né a promuovere i programmi di riqualificazione edilizia sui nostri territori, è necessario stimolare l'interesse di capitali privati interessati ad investire, da qui ai prossimi anni, in sinergia con il settore pubblico. Il Piano Casa del Governo va, quindi, nella giusta direzione per quanto riguarda il potenziamento dello strumento del **Partnership Pubblico Privato** (PPP) in grado di incentivare la sostenibilità economica dei progetti di edilizia ai sensi dell'articolo 175 del Codice dei contratti pubblici. Fondazione Inarcassa condivide, dunque, un approccio di collaborazione e partnership tra il pubblico e il privato, nella convinzione che lo Stato non può assumere su di sé tutto il peso degli interventi in ambito edilizio. I PPP sono uno degli strumenti chiave per promuovere politiche di rigenerazione urbana sostenibile, e ciò per almeno tre ragioni:

- a) la peculiare onerosità degli interventi di rigenerazione urbana, i quali, alla luce delle attuali ristrettezze della finanza pubblica, non potrebbero essere integralmente sostenute dal decisore pubblico;
- b) il possibile effetto leva in ordine alla partecipazione dei capitali privati, soprattutto di fronte a progetti di rigenerazione altamente finanziabili e redditizi;
- c) la scarsità della risorsa "suolo", che rende ancora più appetibili per il mercato i progetti di rigenerazione.

E' auspicabile che lo strumento del PPP favorisca la coesistenza, nell'ambito dello stesso intervento, di destinazioni d'uso promiscue, prevedendo, oltre a quella primaria residenziale, anche destinazioni d'uso diverse, ad esempio, di tipo commerciale, terziario di prossimità, erogazione di servizi pubblici nei quartiere (asili, spazi per servizi sociosanitari, uffici pubblici decentrati, spazi culturali e commerciali di servizio) cui riservare una dotazione massima pari al 15% della superficie residenziale lorda complessiva. Le specifiche tipologie di servizio, da definire in sede di piano attuativo, compatibilmente con le esigenze territoriali e le reti di servizi esistenti, con priorità per funzioni che favoriscano coesione sociale, accessibilità e sostenibilità, potranno favorire la sostenibilità ambientale e socio-economica degli interventi.

---

Con riferimento agli interventi di **recupero e riconversione del patrimonio edilizio pubblico** sottoutilizzato, la Fondazione Inarcassa ritiene importante che, partendo dalle analisi delle esigenze anche in relazione alle dinamiche demografiche, venga effettuata sempre preliminarmente un'analisi benefici/costi per valutare la convenienza tecnico-economica degli interventi di recupero/riconversione di edifici esistenti rispetto a quelli di demolizione e ricostruzione con adeguamento a norma e soddisfacimento standard urbanistici. Tale analisi non potrà prescindere dalla conoscenza preventiva dello stato di salute del patrimonio edilizio, attraverso **verifiche di sicurezza statica e sismica degli edifici**, fondamentali in un territorio ad alto rischio sismico come quello italiano, tenuto altresì conto della vetustà del patrimonio immobiliare, ma anche valutazioni sul grado di adeguamento impiantistico, energetico, antincendio e soddisfacimento degli standard urbanistici dell'edificio esistente. A tal fine, occorre prevedere l'istituzione del **fascicolo del fabbricato**, a partire dal patrimonio edilizio pubblico. Si tratta di uno strumento di conoscenza fondamentale per programmare ed eseguire interventi efficaci e mirati, ottimizzando le risorse pubbliche. Esso rappresenta il documento di identità dinamico di un edificio, nel quale sono contenute tutte le informazioni relative allo stato di agibilità e di sicurezza, sotto il profilo della stabilità, dell'impiantistica e della manutenzione, consentendo di avere un quadro conoscitivo completo sullo stato di fatto dell'immobile e sui precedenti interventi.

Il fascicolo del fabbricato è funzionale a:

- garantire un'adeguata conoscenza delle caratteristiche e dello stato dell'immobile, favorendo una sua corretta manutenzione e gestione nel tempo;
  - consentire alla Pubblica Amministrazione di avere una mappatura sullo stato e la qualità del patrimonio edilizio italiano, al fine di programmare in modo efficace gli interventi e le misure economiche necessarie per la riduzione dei rischi da eventi calamitosi;
  - verificare il corretto mantenimento nel corso del tempo di singole parti/componenti dell'edificio nel suo insieme, al fine di mantenere o migliorare le prestazioni, la sicurezza d'uso e, di conseguenza il valore economico dell'immobile.
-

Qualora non sia possibile il recupero e la riconversione del patrimonio immobiliare esistente e si renda necessaria la demolizione e ricostruzione dell'edificio, si suggerisce di ricostruirlo prevedendo:

- 1) l'obbligo di utilizzo degli isolatori sismici alla base, per quelli che ricadono in zona sismica 1 e 2;
- 2) realizzazione di volumi interrati da destinare al soddisfacimento degli standard urbanistici;
- 3) ove necessario, il recupero e la riqualificazione delle aree circostanti, anche integrando servizi e infrastrutture;

Il Piano Casa consente di porre al centro del dibattito il tema della **sicurezza e della qualità del costruito**. A tal proposito, la Fondazione Inarcassa evidenzia l'importanza di tener conto del tema della sicurezza sismica degli edifici privati. Nonostante l'elevato **rischio sismico**, l'Italia non dispone ancora di un piano organico di messa in sicurezza degli edifici che riduca, da un lato, l'impegno economico dello Stato nella fase di ricostruzione e, dall'altro, responsabilizzi i proprietari degli immobili nella pianificazione e programmazione degli interventi manutentivi e di miglioramento delle performance strutturali. Occorre, quindi, introdurre l'**obbligo di verifica sismica** per gli immobili da destinare a finalità sociali, garantendo la piena sicurezza dei cittadini e la durata del valore, nel tempo, degli investimenti assunti, anche prevedendo 1) meccanismi di **incentivi fiscali per la mitigazione del rischio sismico e l'efficientamento energetico** in relazione alla classificazione, rispettivamente, del rischio sismico accertato e della classe energetica e 2) la premialità fiscale incrementata per interventi combinati di **adeguamento antisismico e di riqualificazione energetica**, che assicurano costi significativamente inferiori rispetto ai due interventi eseguiti separatamente e migliori prestazioni strutturali ed energetiche.

Diventa fondamentale, pertanto, la programmazione di interventi *ad hoc* finalizzati al miglioramento della sicurezza degli edifici privati, anche attraverso un utilizzo ragionato di incentivi fiscali da modulare, ad esempio, con aliquote differenziate in base alla criticità e/o al rischio. Un'azione siffatta comporterebbe un risparmio e una progressiva **razionalizzazione della spesa pubblica**.

---