



## Contributo CNAPPC al D.L. 66/2026 Piano Casa

### 1) Programmazione e qualità architettonica

L'inserimento del tema della programmazione e della qualità architettonica risulta coerente e necessario rispetto all'impianto del disegno di legge, poiché numerose disposizioni attribuiscono carattere strategico, derogatorio e acceleratorio agli interventi di edilizia sociale e rigenerazione urbana. In tale contesto, la qualità progettuale non può essere considerata elemento accessorio, ma costituisce presupposto essenziale per garantire sostenibilità urbana, funzionalità sociale, durabilità degli interventi e corretta allocazione delle risorse pubbliche.

L'art. 3, comma 3, prevede una procedura straordinaria di ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico destinato all'edilizia sociale. Tale attività implica necessariamente una preventiva programmazione urbanistica, funzionale e territoriale, finalizzata a individuare non soltanto la disponibilità degli immobili, ma anche la loro effettiva idoneità sotto il profilo architettonico, infrastrutturale, energetico e sociale.

L'art. 3, comma 10, attribuisce alla Cabina di monitoraggio il compito di definire indirizzi generali, priorità territoriali e tipologiche di intervento, anche ai fini della rigenerazione urbana e territoriale e della valorizzazione del patrimonio pubblico. La norma evidenzia quindi la necessità di integrare le politiche abitative con obiettivi di qualità urbana e architettonica, evitando interventi esclusivamente quantitativi o emergenziali.

Analoga esigenza emerge dall'art. 8, comma 3, che consente il mutamento di destinazione d'uso con strumenti semplificati e derogatori, e dall'art. 120, comma 2, che ammette deroghe agli strumenti urbanistici. Tali disposizioni, pur finalizzate ad accelerare gli interventi, rendono indispensabile introdurre criteri di qualità architettonica e programmazione integrata, al fine di evitare processi di trasformazione urbana privi di coerenza con il contesto territoriale, con il rischio di generare marginalità sociale, consumo improprio di suolo o interventi non sostenibili nel lungo periodo.

Inoltre, l'art. 8, comma 9, relativo ai requisiti dimensionali minimi degli alloggi, conferma la necessità di garantire standard qualitativi adeguati dell'abitare sociale, superando una logica meramente quantitativa della produzione edilizia.

Pertanto, il richiamo esplicito alla programmazione e alla qualità architettonica appare funzionale:

- alla corretta attuazione degli obiettivi di rigenerazione urbana;



- alla tutela dell'interesse pubblico;
- alla sostenibilità economica, sociale e ambientale degli interventi;
- alla valorizzazione del patrimonio pubblico oggetto di recupero o rifunzionalizzazione.

## **2) Utilizzo del Concorso di progettazione per gli interventi di Housing Sociale e in partenariato pubblico-privato**

L'introduzione del concorso di progettazione quale modalità ordinaria o preferenziale per gli interventi di housing sociale e per i programmi realizzati in partenariato pubblico-privato trova fondamento nella complessità e nella rilevanza strategica degli interventi previsti dal disegno di legge.

Gli articoli 9, commi 7 e 8, disciplinano programmi infrastrutturali di rilevanza nazionale con ingenti investimenti pubblici e privati, anche con partecipazione di capitali esteri superiori a un miliardo di euro, prevedendo la possibilità di nominare Commissari straordinari e di attivare procedure accelerate e derogatorie. In tale quadro, il concorso di progettazione rappresenta lo strumento più idoneo per garantire:

- elevata qualità architettonica e urbanistica;
- trasparenza e concorrenza;
- selezione delle migliori soluzioni progettuali;
- equilibrio tra sostenibilità economica e qualità sociale dell'abitare.

La centralità del concorso di progettazione appare inoltre coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana richiamati dall'art. 3, comma 10, poiché consente di affrontare in maniera integrata aspetti urbanistici, ambientali, sociali, energetici e infrastrutturali.

Nel caso degli interventi in partenariato pubblico-privato, il ricorso al concorso risulta particolarmente importante per evitare che le logiche esclusivamente finanziarie prevalgano sull'interesse pubblico e sulla qualità degli spazi abitativi e collettivi. Il concorso consente infatti alla pubblica amministrazione di mantenere un ruolo di indirizzo e controllo qualitativo nella definizione delle trasformazioni urbane.

Anche la previsione di deroghe urbanistiche e semplificazioni procedurali contenuta nell'art. 120, comma 2, rafforza la necessità di introdurre strumenti di garanzia qualitativa e trasparenza decisionale. In assenza di tali strumenti, il rischio è che le procedure straordinarie producano interventi disomogenei, privi di adeguata qualità architettonica e scarsamente integrati nel contesto urbano.





Il concorso di progettazione costituisce inoltre uno strumento coerente con i principi europei di qualità dell'architettura, rigenerazione sostenibile e valorizzazione dell'interesse collettivo nella trasformazione del territorio.

### 3) Partecipazione del sistema Ordinistico

La partecipazione del sistema ordinistico appare necessaria per assicurare supporto tecnico-scientifico, garanzia di qualità progettuale e tutela dell'interesse pubblico nell'attuazione delle disposizioni del disegno di legge.

L'art. 3, comma 10, prevede espressamente la possibilità di invitare alla Cabina di monitoraggio esperti, soggetti pubblici e rappresentanti dei soggetti attuatori. Tale previsione consente e giustifica il coinvolgimento degli Ordini professionali, quali enti pubblici sussidiari dello Stato portatori di competenze specialistiche in materia di pianificazione, progettazione, rigenerazione urbana, sicurezza, sostenibilità ambientale ed edilizia sociale.

La partecipazione del sistema ordinistico risulta particolarmente rilevante:

- nella definizione degli indirizzi generali e delle priorità territoriali;
- nella valutazione della qualità progettuale degli interventi;
- nell'individuazione degli interventi complessi;
- nel monitoraggio dell'attuazione dei programmi.

Il coinvolgimento degli Ordini professionali appare inoltre coerente con la natura straordinaria e derogatoria delle procedure previste dal disegno di legge. Le disposizioni relative ai mutamenti di destinazione d'uso (art. 8, comma 3), alle deroghe urbanistiche (art. 120, comma 2) e ai programmi strategici commissariali (art. 9, commi 7 e 8) determinano infatti una significativa compressione delle ordinarie procedure pianificatorie e autorizzative. In tale contesto, la partecipazione del sistema ordinistico rappresenta un elemento di garanzia tecnica e di equilibrio tra accelerazione procedurale e qualità delle trasformazioni territoriali.

Gli Ordini professionali possono inoltre contribuire:

- alla definizione di 9 linee guida qualitative;
- alla promozione del concorso di progettazione;
- alla verifica della sostenibilità tecnica ed economica degli interventi;
- alla diffusione di buone pratiche di edilizia sociale e rigenerazione urbana.

La loro partecipazione risponde quindi all'esigenza di assicurare che gli interventi previsti dal



