

Roma, 20 Maggio 2026- Prot. 119/2026/DG

Al Presidente della
VIII COMMISSIONE (AMBIENTE,
TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI) della
Camera dei Deputati
ON. MAURO ROTELLI
rotelli_m@camera.it

E p.c.

Alla Segreteria della VIII COMMISSIONE
(AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI
PUBBLICI) della Camera dei Deputati

com_ambiente@camera.it

**Oggetto: Disegno di Legge A.C. 2920 – “Conversione in Legge del
Decreto Legge 7 maggio 2026, n. 66 recante “Disposizioni urgenti per
il Piano Casa” – Osservazioni FINCO**

Onorevoli Componenti della Commissione,

la **rigenerazione urbana e l’housing accessibile** sono al centro del
Piano Casa promosso dal Governo.

Si tratta di obiettivi naturalmente **condivisibili**, specie laddove coniugati
con il **recupero dei manufatti urbani inutilizzati** ed avendo altresì
costante attenzione al tema di non ridurre ulteriormente le **aree**
permeabili a livello metropolitano, con le ovvie conseguenze anche
climatiche e micro-climatiche.

Pertanto a tale Piano andrebbe affiancata una **semplificazione dei**
rapporti tra proprietà ed affitto, in mancanza della quale la situazione
di carenza abitativa tornerebbe a manifestarsi.

Dal punto di vista della **sostenibilità e della efficienza energetica** (su
cui si tornerà), si potrebbe apportare una modifica al comma 3 dell'articolo
6, laddove viene utilizzata una formulazione alquanto vaga: *“gli immobili
oggetto della disciplina del presente articolo devono rispondere a
standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e
tecnologica”*.

L’espressione *“standard di elevata sostenibilità”* è una formulazione che
può non fornire un’adeguata indicazione circa i reali standard da
rispettare.

Sarebbe dunque opportuno precisare, per ogni tipologia di intervento
(ristrutturazione, ristrutturazione *“pesante”*, nuova costruzione) quale
dovrà essere la classe energetica minima che si dovrà garantire alle
singole unità immobiliari interessate all’intervento.

ACMI (Ass. Chiusure e Meccanismi Italia)
AFIDAMP (Associazione fabbricanti e fornitori italiani attrezzature
macchine prodotti e servizi per la pulizia professionale)
AIPAA (Ass. Italiana per l’Anticaduta e l’Antinfortunistica)
AISES (Ass. Italiana Segnaletica e Sicurezza)
AISI (Ass. Imprese Subacquee Italiane)
AITIVA (Ass. Italiana Tecnici Industrie Vernici ed Affini)
AIZ (Ass. Italiana Zincatura)
ANACI (Ass. Naz. Amministratori Condominiali e Immobiliari)
ANCCA (Ass. Naz. Contabilizzazione calore e Acqua)
ANCSA (Ass. Naz. Centri Soccorso Autoveicoli)
ANFIT (Ass. Naz. per la Tutela della Finestra Made in Italy)
ANIGHP (Ass. Naz. Impianti Geotermia Heat Pump)
ANIPA (Ass. Naz. Imprese Pozzi per Acqua)
ANISIG (Ass. Naz. Imprese Specializzate in Indagini Geognostiche)
ANNA (Ass. Naz. Noleggi Autogrù e Trasporti Eccezionali)
ANSAG (Ass. Naz. sagomatori acciaio per calcestruzzo armato)
ARCHEOIMPRESE (Associazione Imprese Archeologiche Italiane)
ARI (Ass. Restauratori d’Italia)
ASSITES (Ass. Italiana Tende, Schermature Solari e Chiusure
Tecniche Oscuranti)
ASSOBON (Ass. Naz. Imprese Bonifica Mine, Ordigni e Residui Bellici)
ASSOCOMPOSITI (Ass. Italiana Compositi e Affini)
ASSORIMAP (Ass. Naz. Riciclatori e Rigeneratori Materie Plastiche)
ASSOROCCIA (Ass. Naz. costruttori opere di difesa
caduta massi e valanghe)
ASSOVE 462 (Ass. Organismi di Ispezione e Notificati)
CASEITALY (Internazionalizzazione Imprese Involucro Edilizio)
CNIM (Comitato Nazionale Italiano per la Manutenzione)
CONSORZIO PER L’ITALIA (Settore Sollevamento)
FEDERCONTRIBUENTI (Fed. Italiana a tutela dei contribuenti e
dei consumatori)
FIRE (Fed. Italiana per l’Uso Razionale dell’Energia)
FISA (Fire Security Association)
FONDAZIONE PROMOZIONE ACCIAIO (Ente per lo Sviluppo delle
Costruzioni in acciaio)
HANDLES and LOCKS OF ITALY
MASTER ASSOCIAZIONE (Materials and Structures, Testing and Research)
PILE (Produttori Installatori Lattoneria Edile)
UNAI (Unione Nazionale Amministratori d’Immobili)
UNICMI (Unione Naz. delle Industrie delle
Costruzioni Metalliche dell’Involucro e dei Serramenti)
UPIVEB (Unione Produttori italiani Viteria e Bulloneria)
ZENITAL (Ass. Italiana Sistemi di Illuminazione e Ventilazione naturali,
Sistemi per il controllo di fumo e calore)

Dal prossimo 29 maggio 2026 diventerà infatti pienamente efficace il nuovo sistema europeo di classificazione energetica degli edifici previsto dalla direttiva UE 2024/1275 che andrà dalla lettera A per edifici a emissioni zero (*ZEB - Zero Emission Buildings*), alla lettera G per gli immobili con le peggiori prestazioni energetiche.

Garantire, per ogni tipologia di intervento, la classe A, oltre a comportare oneri elevatissimi, potrebbe anche risultare impossibile nel caso di semplici ristrutturazioni.

Un'ipotesi percorribile potrebbe essere quella di prevedere il raggiungimento almeno della classe A per le nuove costruzioni, della classe B per le ristrutturazioni "*pesanti*" e della classe C per le ristrutturazioni "*leggere*".

Ciò premesso, la **sostenibilità economica** delle operazioni sarà anche nella pratica decisiva, con interventi cioè che dovranno risultare compatibili con i ritorni richiesti dal capitale privato.

Sarebbe opportuno incentivare - come in parte già previsto - il **Partenariato Pubblico Privato** con adeguate premialità, in particolare nei **piccoli centri urbani**.

Il Decreto in effetti introduce **vincoli significativi per gli interventi di housing convenzionato**: quote rilevanti di alloggi a prezzo calmierato; canoni per certi versi inferiori ai valori di mercato; vincoli pluriennali; obblighi sociali e requisiti per gli assegnatari. Condizioni che sono suscettibili di incidere direttamente sulla redditività delle operazioni.

Il confronto tra istituzioni, Associazioni e mercato sarà fondamentale per costruire un equilibrio tra interesse pubblico, accessibilità abitativa e sostenibilità degli investimenti.

Fondamentale ai fini della messa a terra del Piano sarà la scelta del **Commissario Straordinario** per la ricognizione dei fabbisogni e la definizione del programma di interventi di cui all'articolo 3 del Provvedimento, che certo sarà persona di esperienza e rilevante preparazione in materia.

FINCO si rende disponibile alla massima collaborazione ed auspica un quadro anche normativo e/o regolatorio capace di **incrementare il ricorso all'edilizia industrializzata per la realizzazione del Piano in questione**, con incrementali garanzie di sicurezza, rispetto dei tempi (e quindi dei costi) e possibilità di più ampia applicazione delle tecnologie, anche innovative, disponibili.

In questo ambito si riterrebbe di grande importanza istituire presso il MIMIT una **Tavolo permanente** con i principali Stakeholders – incluse le imprese specialistiche e superspecialistiche delle costruzioni – anche come ausilio alla tempestiva attuazione della Legge Delega.

Il Piano casa infatti potrà (ed ad avviso della Scrivente dovrà) costituire una occasione non soltanto per perseguire i fini propri del provvedimento ma anche **per modernizzare finalmente il sistema delle costruzioni italiano**, oggi spesso ancora ancorato a logiche superate.

Ai fini della migliore riuscita del Piano, FINCO propone intanto in particolare **tre ipotesi di modifiche**, a costo praticamente nullo:

- Ricalibratura delle soglie (Art. 9, c. 7): Sostituire l'irraggiungibile barriera di 1 miliardo di euro di Investimenti Diretti Esteri (IDE) con criteri tarati sul mercato reale italiano (soglia a 100 milioni di euro o 300 unità abitative), introducendo il meccanismo del cumulo per consorzi e reti d'impresa.
- Estensione delle semplificazioni (Artt. 8 e 10): Estendere le procedure accelerate (SCIA, Conferenza dei Servizi in 30/40 giorni, dichiarazione di pubblica utilità) anche agli operatori privati italiani in regime ordinario, limitatamente alla sola quota di edilizia convenzionata.
- Small Business Act: riservare alle PMI negli appalti (Art. 2, c. 3) una quota pari o superiore al 30% degli avvisi Invitalia, anche in forma associata.

Passando ad **alcuni aspetti specifici**, si desidera richiamare l'attenzione della Commissione su due **temi "iconici"**, quello culturale **dell'archeologia (preventiva)** e quello **dell'efficienza energetica** con particolare riferimento alle **schermature solari**, sistemi questi ultimi necessari in un Paese che ormai **consuma molta più energia per difendersi dal caldo che dal freddo**.

- Come Federazione si ritiene necessario che il pubblico si faccia carico, nell'interesse generale, dei problemi dei **privati** che, nelle operazioni di riedificazione o edificazione ex novo, per la parte delle indagini e degli **scavi archeologici** si trovano ad avere esborsi economici non indifferenti, con l'aggravio dell'**IVA al 22%** (mentre, ad esempio, nel settore del restauro viene applicata al 10%).

Si richiede pertanto di poter applicare alle attività di archeologia, siano esse servizi o lavori, l'**IVA agevolata**, in quanto - al pari del restauro degli edifici - si tratta di aumentare la conoscenza e il patrimonio dello Stato.

Si richiede altresì di voler valutare uno **sgravio fiscale totale**, per l'equivalente dei costi sostenuti, in caso di una progettazione preventiva dell'attività da eseguire, che contenga non solo indagine e scavo, ma anche: analisi e messa in sicurezza tramite presenza di un restauratore durante lo scavo; l'eventuale presenza di figure specialistiche; la catalogazione tramite schede patrimoniali (con conseguente inserimento nel patrimonio economico e quindi nel bilancio dello Stato); e la restituzione alla società tramite una qualche forma di valorizzazione (ad esempio con ricostruzioni virtuali in caso di rimozione).

Per pianificare e per raggiungere, o almeno avvicinare, il "**consumo suolo zero**" e progettare per decongestionare i nostri centri, permettendo la realizzazione di parcheggi interrati anche ai privati, occorre coinvolgere anche gli **archeologi progettisti e le imprese da questi costituite**, in grado di fare tutto ciò, anche grazie agli investimenti tecnologici che queste imprese stanno affrontando per

essere sempre più competitive e innovative in quanto Imprese Culturali e Creative.

Questa apparente perdita di entrate per lo Stato sarebbe di fatto compensata con l'acquisizione diretta al patrimonio, porterebbe ad evitare danni allo stesso e aiuterebbe i privati a gestire correttamente tempistiche e risorse; mentre per il Paese significherebbe applicare un ulteriore tassello di quanto stabilito nella **Convenzione della Valletta**, ratificata con la Legge 57 da questo Parlamento nel 2015.

- Per quanto riguarda il **settore delle schermature solari**, delle tende tecniche, delle chiusure oscuranti, dei sistemi frangisole, delle pergole bioclimatiche, delle zanzariere tecniche e dei sistemi correlati per il controllo solare, il comfort abitativo e, in definitiva, l'efficienza energetica dell'involucro edilizio, si propongono all'attenzione di Codesta Spettabile Commissione alcune specifiche ipotesi.

Osservazioni riferite all'articolo 1

(Finalità e oggetto)

L'articolo 1 individua tra gli obiettivi prioritari del Piano Casa il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare esistente, attraverso programmi di rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio pubblico inutilizzato.

Si ritiene opportuno evidenziare come, nel contesto climatico mediterraneo, i programmi di recupero edilizio e rigenerazione urbana debbano necessariamente considerare anche il tema del surriscaldamento estivo degli edifici e della resilienza climatica urbana.

Nel bacino mediterraneo il tema energetico non può infatti essere affrontato esclusivamente attraverso il contenimento delle dispersioni termiche invernali, ma deve necessariamente includere:

1. il controllo dell'irraggiamento solare;
2. il raffrescamento passivo;
3. il contenimento del surriscaldamento estivo;
4. la riduzione dei picchi elettrici legati alla climatizzazione;
5. il miglioramento del comfort abitativo e della qualità ambientale indoor.

In tale contesto, le schermature solari esterne e i sistemi dinamici di controllo solare rappresentano tecnologie particolarmente efficaci, sostenibili e non invasive per il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali del patrimonio edilizio esistente.

Osservazioni riferite all'Articolo 2

(Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale)

Nel valutare positivamente l'istituzione del Programma straordinario nazionale finalizzato al recupero e alla manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale, si ritiene tuttavia opportuno che, nell'ambito dei futuri avvisi pubblici e dei criteri di selezione dei progetti, venga adeguatamente valorizzato il contributo delle tecnologie di raffrescamento passivo e controllo solare ai fini:

1. della riduzione del fabbisogno energetico estivo;
2. della mitigazione del surriscaldamento degli edifici;

3. della riduzione dei consumi energetici legati alla climatizzazione;
4. del miglioramento del comfort termoigrometrico;
5. della resilienza climatica urbana.

Si ritiene inoltre opportuno che, nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana e recupero dell'esistente, vengano valorizzate:

1. le schermature solari esterne;
2. i sistemi frangisole;
3. le chiusure tecniche oscuranti;
4. le soluzioni automatizzate integrate con sistemi BACS e smart building.

Si tratta infatti di tecnologie:

1. rapidamente installabili;
2. economicamente sostenibili;
3. compatibili con il patrimonio edilizio esistente;
4. coerenti con gli obiettivi europei di efficienza energetica e decarbonizzazione.

Osservazioni riferite all'Articolo 6

(Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita)

Si accoglie con favore il richiamo contenuto all'articolo 6 agli standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica degli edifici.

Alla luce delle evoluzioni normative europee derivanti dalla Direttiva EPBD e dalla Direttiva EED, si ritiene opportuno che, nell'ambito della definizione dei futuri standard energetici degli edifici sociali, venga adeguatamente valorizzato il ruolo:

1. del raffrescamento passivo;
2. delle schermature solari;
3. dei sistemi dinamici di controllo dell'irraggiamento;
4. dell'automazione e gestione intelligente dell'involucro edilizio.

Nel contesto climatico mediterraneo, la riduzione del fabbisogno energetico estivo attraverso sistemi di controllo solare rappresenta infatti una priorità strategica non solo sotto il profilo energetico, ma anche ambientale, sanitario e sociale.

Osservazioni riferite all'Articolo 8

(Disposizioni di semplificazione e coordinamento)

Si valutano positivamente le misure di semplificazione procedurale e urbanistica previste dall'articolo 8, finalizzate a favorire la rapida realizzazione degli interventi di recupero, rigenerazione urbana ed edilizia sociale.

Si ritiene tuttavia opportuno proseguire nel percorso di semplificazione autorizzativa relativo alle opere di schermatura solare e controllo climatico passivo, garantendo uniformità interpretativa e applicativa sul territorio nazionale.

Permangono infatti, nonostante le recenti modifiche introdotte dal decreto-legge "Salva Casa", significative difformità applicative relativamente all'installazione di:

5. schermature solari;
6. tende tecniche;
7. pergotende;
8. pergole bioclimatiche;
9. sistemi di controllo solare integrati.

Si ritiene pertanto auspicabile:

10. favorire un quadro normativo uniforme;
11. ridurre gli aggravamenti procedurali;
12. promuovere interventi rapidi e non invasivi;
13. incentivare le tecnologie di adattamento climatico degli edifici.

Tali interventi risultano particolarmente coerenti con gli obiettivi del Piano Casa in materia di recupero dell'esistente, rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale e qualità abitativa.

Confidando in un proficuo confronto su tali temi, si porgono distinti saluti.

Angelo Artale
Direttore Generale FINCO



F.IN.CO Via Brenta, 13 - Roma 00198

Tel. 06 8555203 - Fax.06 8559860 - finco@fincoweb.org - fincoweb@pec.it -

www.fincoweb.org

C.F. 96308870581



Instagram