

Disegno di legge di conversione in legge del Decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante misure urgenti per il Piano Casa” (Atto Camera 2920)

**VIII Commissione (Ambiente, territorio e lavori pubblici)
Camera dei Deputati**

27 maggio 2026

Le osservazioni di Federazione ANIE

Chi siamo

Federazione ANIE rappresenta, nel Sistema Confindustria, oltre 1.100 imprese ad alta e medio-alta tecnologia attive nelle filiere dell'elettrotecnica e dell'elettronica e i General Contractor industriali. Il settore occupa 480.000 addetti con un fatturato aggregato (a fine 2024) di 110 miliardi di euro e un'incidenza della spesa in ricerca e sviluppo pari al 4%. ANIE riunisce player strategici che rendono disponibili tecnologie all'avanguardia per i mercati dell'energia, del building, dell'industria e delle infrastrutture.

Premesse

ANIE valuta con estremo favore il varo del c.d. Piano Casa. Consideriamo questo provvedimento una leva di sviluppo non solo sociale, per rispondere all'emergenza abitativa, ma anche economica e industriale, in quanto agisce come acceleratore della modernizzazione del parco immobiliare italiano verso gli obiettivi di sostenibilità e di digitalizzazione.

In Italia l'emergenza abitativa ha assunto una dimensione ormai sistemica. Non riguarda più soltanto le fasce più fragili della popolazione, ma incide direttamente sulle imprese italiane, comprimendo significativamente la loro capacità di attrarre e trattenere lavoratori e, di conseguenza, sull'efficienza del mercato del lavoro e, più in generale, sulla competitività del Paese. La disponibilità di alloggi di qualità a costi sostenibili è una condizione essenziale per accompagnare gli investimenti, sostenere la mobilità dei lavoratori, sia interna sia dall'estero, favorire nuovi insediamenti produttivi e rafforzare l'attrattività dei territori.

Nonostante il giudizio complessivo positivo, la Federazione ANIE ritiene necessario sottoporre alle istituzioni alcune criticità e proposte di integrazione, affinché il Piano possa realmente trasformare gli edifici in infrastrutture moderne ed efficienti.

Il Piano prevede il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente — compresi interventi di demolizione e ricostruzione senza consumo di suolo e l'acquisto e trasformazione di edifici o complessi immobiliari. Le disposizioni del CAPO II (Articolo 6), del CAPO III (Articolo 9) e del CAPO IV (Articolo 11) stabiliscono esplicitamente che gli immobili oggetto di intervento debbano rispondere a criteri di "elevata **sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica**".

In questa prospettiva, ANIE non ritiene opportuno distinguere tra interventi su alloggi di nuova costruzione e interventi di recupero del patrimonio esistente. **Questo Piano rappresenta per il Paese un'enorme opportunità di modernizzazione del parco immobiliare e un ulteriore passo in avanti verso la traiettoria degli edifici a zero emissioni (ZEB)** indicata dalla Direttiva sulla Prestazione Energetica degli Edifici - un obiettivo che richiede il rifacimento completo a "**regola dell'arte**" degli impianti tecnologici e, in particolare, dell'impianto elettrico.

Il quadro normativo dell'impiantistica

A tale scopo, pur trattandosi di riferimenti apparentemente consolidati, riteniamo utile richiamare il **quadro normativo** che dovrebbe essere esplicitamente recepito nei decreti attuativi del Piano Casa relativamente agli **impianti elettrici e tecnologici**:

- **DM 37/2008** – Decreto che disciplina la progettazione, installazione e dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici negli edifici.
- **Norma CEI 64-8** – Norma tecnica principale per la realizzazione degli impianti elettrici utilizzatori in bassa tensione.
- **Capitolo 37 della CEI 64-8** – Sezione della CEI 64-8 che definisce i livelli prestazionali minimi degli impianti elettrici nelle abitazioni.
- **UNI EN ISO 51210-1** – Norma che classifica e valuta le prestazioni energetiche dei sistemi di automazione e controllo degli edifici (BACS).
- **DM 28 ottobre 2025 "Requisiti Minimi"** – Decreto che stabilisce i requisiti energetici minimi per edifici nuovi, ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche.

- **DM 24.11.2025 - CAM Edilizia** – Decreto sui Criteri Ambientali Minimi per progettazione, costruzione e gestione sostenibile degli edifici pubblici.
- **Direttiva (UE) 1275/2024 - EPBD IV (Energy Performance of Buildings Directive)** – Direttiva europea che aggiorna le regole sulla prestazione energetica degli edifici e promuove edifici a emissioni zero.

Non si riportano nel dettaglio tutti gli obblighi previsti dalle leggi, norme e regolamenti sopra richiamati; tuttavia, desideriamo porre particolare attenzione al Capitolo 37 della Norma CEI 64-8, che prevede tre livelli distinti, con le rispettive regole da applicare agli impianti delle unità immobiliari ad uso residenziale, spesso disattese nella pratica applicativa.

Documentazione impiantistica

Considerata la rilevanza e la dimensione dell'intervento di edilizia pubblica previsto dal Piano Casa, si ritiene opportuno definire preventivamente un format unificato della Dichiarazione di Conformità (DI.CO.), evitando che la relativa documentazione sia lasciata alla libera impostazione del singolo installatore, pur essendo tale obbligo previsto già dal 1990. Allo stesso modo, si propone di rendere obbligatorio, per questa tipologia di interventi, il "Libretto dell'Impianto", contenente:

- dati di progetto;
- documentazione tecnica;
- Dichiarazione di Conformità;
- caratteristiche dell'impianto installato;
- registrazione obbligatoria di tutte le modifiche e integrazioni apportate nel tempo.

Tale strumento consentirebbe una maggiore tracciabilità degli interventi, facilitando la manutenzione, le verifiche e le future riqualificazioni.

Dotazioni impiantistiche fondamentali

Di seguito si riportano alcune installazioni che, pur non essendo sempre espressamente obbligatorie, Federazione ANIE ritiene ormai indispensabili nelle nuove abitazioni, per soddisfare i bisogni di maggiore elettrificazione dei consumi e integrazione delle fonti rinnovabili:

- scaricatori di sovratensione (SPD);
- rete LAN domestica;
- sistemi di gestione dei carichi;
- sistemi di automazione e controllo;
- sistemi di termoregolazione e contabilizzazione;
- sistemi di monitoraggio energetico locale e da remoto;
- sistemi di illuminazione con controllo;
- sistemi di ricarica per veicoli elettrici;
- fonti rinnovabili e accumulo.

Parti comuni condominiali

Gli impianti elettrici relativi alle parti comuni condominiali dovranno inoltre prevedere adeguate infrastrutture tecnologiche, con particolare riferimento a:

- colonne montanti energia e dati;
- predisposizione/installazione per colonnine di ricarica dei veicoli elettrici;
- impianti di videosorveglianza;
- sistemi di controllo accessi;
- impianti centralizzati TV e dati;
- Sistemi di illuminazione con controllo
- impianti fotovoltaici, ove tecnicamente realizzabili.

L'obiettivo deve essere realizzare edifici residenziali moderni, efficienti, sicuri e predisposti all'evoluzione tecnologica ed energetica prevista dalle normative europee e nazionali.

Le implicazioni per il settore dei cavi

Il ruolo delle infrastrutture elettriche e di comunicazione diventa centrale e, con esse, quello del settore dei cavi, che si configura sempre più come abilitatore essenziale dell'intero sistema, con una crescente centralità di cavi e connessioni ad alte prestazioni, sicuri e conformi alle normative più stringenti.

Il Piano introduce la digitalizzazione dell'abitare e gli edifici non sono più considerati soltanto contenitori fisici, ma diventano nodi di una rete più ampia, in cui la connettività, i dati e i servizi digitali assumono un ruolo fondamentale. La crescente diffusione della fibra ottica e delle reti locali ad alta capacità è espressione di questa trasformazione.

Il Piano Casa non si limita ai singoli edifici, ma promuove programmi di rigenerazione urbana che coinvolgono interi quartieri e includono infrastrutture primarie quali reti elettriche, illuminazione pubblica e sistemi di telecomunicazioni. Questo amplia il perimetro della domanda, estendendola dall'edificio all'infrastruttura territoriale e rafforzando il ruolo dei cavi e degli accessori come elemento chiave di connessione tra i diversi livelli del sistema urbano.

Accessibilità

Il concetto di **accessibilità** del patrimonio edilizio esistente è richiamato marginalmente nel testo della proposta, ma è una delle principali sfide per le città italiane, come confermato dai dati elaborati dal CRESME:

- il 63,5% degli edifici residenziali con 4 o più piani è privo di ascensore;
- solo nel 12,6% degli edifici residenziali con 3 piani fuori terra è installato un ascensore;
- laddove presenti, oltre 500.000 ascensori sono stati installati prima del 1989, anno di entrata in vigore della prima legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- almeno 3,7 milioni di persone, pari al 7,2% della popolazione di età superiore a 15 anni, presentano gravi difficoltà motorie e vivono in abitazioni al secondo piano o più.

Il tema dell'accessibilità del patrimonio edilizio assume un peso ancora maggiore se si considera l'evoluzione demografica del nostro Paese. L'Italia è oggi il Paese più anziano d'Europa e uno dei Paesi con il più elevato tasso di anzianità al mondo. Secondo l'ISTAT:

- circa un quarto della popolazione al 1° gennaio 2025 aveva almeno 65 anni, con quasi 4,6 milioni di over 80 e oltre 23.500 ultracentenari nel 2024;
- la quota più elevata di persone con disabilità si riscontra nelle classi di età più anziane: 6,9% nella classe 65-74 anni e 19,2% tra gli anziani di oltre 75 anni.

Gli interventi di recupero, ristrutturazione e rigenerazione del patrimonio edilizio devono favorire il miglioramento dell'accessibilità, della visitabilità e dell'adattabilità degli immobili, in coerenza con i principi della progettazione universale.

Considerazioni sul Fondo Sociale per il Clima (FSC)

Si auspica che le risorse reperite dal Fondo Sociale per il Clima vengano effettivamente impiegate per la riqualificazione di precise tipologie di edifici (in particolare classi F e G) e specifiche categorie di cittadini (in particolare persone in povertà energetica o vulnerabili) e non vengano in qualche modo destinate ad altre finalità simili ma differenti che sono indicate nel Piano Casa.

Considerato che ad oggi non è ancora stato licenziato dalla Commissione UE il testo finale del FSC, andrebbe chiarito il quantum delle risorse (ossia che cosa si intende per il 50% delle risorse del FSC indicato nel testo). Da quanto ci risulta, il plafond complessivo della misura sarebbe di 9,3 miliardi, mentre per le misure strutturali (efficienza energetica per Edilizia Residenziale Pubblica e Microimprese vulnerabili, con incentivo alla ESCo del

65%) si vorrebbe destinare 3,2 miliardi di euro. Si auspica di aprire anche a soggetti diversi dalle ESCo che soddisfano i requisiti finanziari.

Edilizia residenziale pubblica e sociale

Come espresso anche dai colleghi di Confindustria, valutiamo positivamente la previsione di un programma straordinario nazionale per il recupero e la manutenzione del patrimonio esistente destinato all'edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS). Prima ancora di consumare nuovo suolo o di immaginare nuovi insediamenti, occorre rimettere in efficienza il patrimonio esistente, spesso collocato in aree già urbanizzate e dotate di servizi.

La dotazione di risorse pubbliche prevista – che attinge comunque in misura preponderante a risorse della politica di coesione e a risorse già assegnate ai Comuni per la rigenerazione urbana – costituisce un primo segnale importante. L'efficacia della misura dipenderà tuttavia dalla capacità di trasformare rapidamente le risorse disponibili in cantieri, alloggi recuperati e contratti di locazione o assegnazione. A tal fine saranno fondamentali i ruoli di Invitalia e di Invimit.

In questa prospettiva, si valuta favorevolmente anche la previsione di un Commissario straordinario, che può contribuire a superare le frammentazioni, le inerzie e i tempi amministrativi incompatibili con l'urgenza abitativa. Tale governance dovrà operare in stretto raccordo con Regioni, Province autonome, Comuni e soggetti attuatori, evitando sovrapposizioni e favorendo un collegamento effettivo tra programmazione nazionale, pianificazione regionale, strumenti urbanistici comunali e fabbisogni locali. Per queste ragioni è fondamentale la celere istituzione della cabina di monitoraggio prevista dall'articolo 3 del DL, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri e composta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, dal Ministro per le politiche di coesione, dal Commissario straordinario, dai Sindaci dei Comuni e dai Presidenti delle regioni, con funzioni di indirizzo, coordinamento e monitoraggio degli interventi. Nello specifico, è necessario chiarire che le eventuali deroghe commissariali secondo il "modello Genova" possano riferirsi esclusivamente alla fase "a monte della gara", escludendo le procedure di affidamento ed esecuzione dei lavori.

Positiva è, infine, la previsione di misure di semplificazione amministrativa e urbanistica, tra cui procedure accelerate, conferenze di servizi semplificate, termini ridotti e silenzio-assenso. La complessità urbanistica e autorizzativa è infatti uno dei principali ostacoli alla realizzazione di interventi abitativi sostenibili.

Conclusioni

Sarebbe infine auspicabile che non trascorra molto tempo tra la definizione del quadro normativo e la sua applicazione, altrimenti si causerebbe un blocco del mercato come è già successo per altre iniziative come il Superbonus e il Piano Transizione 5.0. Per questo motivo occorrerebbe ridurre al minimo i provvedimenti attuativi e comprimere al massimo le tempistiche tra l'entrata in vigore del DL Piano Casa e la pubblicazione dei decreti attuativi, nei quali, inoltre, dovranno essere forniti maggiori dettagli sugli interventi ammissibili e sulle eventuali tipologie di schemi incentivanti.

In conclusione, il Piano Casa 2026 rappresenta per le imprese di Federazione ANIE un'occasione imperdibile per modernizzare il Paese. Tuttavia, l'efficacia della misura dipenderà dalla capacità di **integrare i requisiti tecnologici avanzati** direttamente nel cuore normativo del provvedimento, garantendo che ogni nuovo alloggio sia sicuro, digitalizzato e pronto per la transizione energetica.