

Piano Casa, giudizio positivo ma intervenire su tempi di attuazione, coinvolgimento degli operatori e regia complessiva

20 Maggio 2026



L'Ance accoglie positivamente l'approvazione del decreto-legge sul Piano Casa che mira a rispondere alla diffusa crisi abitativa in atto rispetto alla quale il Paese aspettava da molti anni un intervento strutturato. L'Associazione esprime tuttavia alcune perplessità sulle misure del Piano che, sia nella parte pubblica sia nella parte di edilizia integrata, **rischiano di limitare la diffusione del Piano sul territorio e l'ampio coinvolgimento degli operatori**. Preoccupazione anche sui **tempi di attuazione e sulla regia complessiva del Piano**. La mancata previsione di norme attuative rischia di rallentare l'attuazione del Piano e degli interventi. È questo, in sintesi, il messaggio consegnato dalla presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, nel corso dell'audizione sul decreto Casa.

La casa, ha spiegato, "non può più essere considerata soltanto un bene di consumo o un prodotto immobiliare, ma una vera e propria **infrastruttura sociale**". Il caro affitti e l'aumento dei costi di acquisto stanno rendendo sempre più difficile vivere nelle città più dinamiche per i lavoratori, sia pubblici che privati. Con un paradosso evidente: **dove c'è lavoro spesso non c'è casa, e dove c'è casa non c'è lavoro**.

Il decreto, ha ricordato la presidente dell'Ance, **poggia su tre pilastri**. Il primo riguarda il recupero e la manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, con una governance dedicata, il coordinamento di Invitalia e risorse pari a 7,37 miliardi di euro. Il secondo prevede il Fondo Housing Coesione, gestito da Invimit e alimentato da fondi nazionali ed europei della politica di coesione, per un volume potenziale di circa 2,6 miliardi. Il terzo punta sui programmi infrastrutturali di edilizia integrata, mettendo insieme edilizia residenziale convenzionata, edilizia libera e capitali privati.

Sui primi due capitoli il giudizio dell'Ance è positivo. Le misure, secondo l'associazione, consentono di aumentare il numero di abitazioni pubbliche e sociali, recuperando gli alloggi oggi non assegnabili per carenze manutentive e valorizzando immobili pubblici non utilizzati. Nel complesso, il decreto mette in campo circa 10 miliardi di euro e una distribuzione temporale delle risorse che consente di avviare subito gli interventi.

Più articolato, invece, il giudizio sul terzo pilastro. Per i grandi investimenti strategici, soprattutto quelli superiori al miliardo di euro, il decreto prevede un sistema di semplificazioni e agevolazioni che l'Ance considera adeguato. Ma **per gli interventi di dimensione minore il quadro può presentare alcune criticità**: l'obbligo di destinare almeno il 70% dell'investimento all'edilizia convenzionata, senza analoghe agevolazioni urbanistiche, edilizie e fiscali, rischia di rendere molte operazioni economicamente non sostenibili.

Il settore dell'edilizia, ha ricordato la Presidente dell'Ance, attiva una filiera estremamente vasta, con

un **effetto moltiplicatore su gran parte del sistema produttivo nazionale**. Rappresenta, pertanto, un formidabile motore di crescita economica. Ma questa crescita deve essere equilibrata e inclusiva. Se una parte sempre più numerosa della popolazione è povera, nessuno potrà comprare o affittare casa e il sistema stesso si indebolirà. Occorre quindi, secondo la presidente dell'Ance, un approccio diverso: **far crescere l'economia, rispondere al bisogno abitativo e, al tempo stesso, salvaguardare il giusto profitto delle imprese, perché senza sostenibilità economica gli investimenti non partono**.

Da qui le proposte per migliorare l'importante provvedimento. **Per Brancaccio serve un sistema di incentivi capace di favorire anche investimenti diffusi e di taglia media, indispensabili per dare una risposta abitativa più capillare**. Il rapporto 70/30 tra edilizia convenzionata e libera, osserva l'Ance, potrebbe non funzionare allo stesso modo in tutti i territori: in alcune aree urbane può risultare troppo rigido, in altre troppo generoso. Meglio, dunque, adattarlo alle specificità locali.

L'associazione chiede anche di **valorizzare maggiormente il ruolo dei Comuni e delle amministrazioni locali**, che conoscono meglio i bisogni reali delle comunità, anche attraverso l'esercizio di ruoli commissariali. L'esperienza del Pnrr, ricorda l'Ance, ha dimostrato che gli interventi gestiti direttamente a livello locale possono garantire rapidità ed efficienza

Un ultimo nodo riguarda **la governance**. Pur esprimendo apprezzamento per l'impianto delineato dal decreto, finalizzato a garantire una chiara centralità decisionale, "emerge tuttavia il rischio — conclude la presidente dell'Ance — **che l'intreccio tra le diverse competenze si traduca in un assetto sovrastrutturato**. Tale sistema, anziché accelerare l'iter degli interventi, rischia di generare paralisi decisionale e incertezza nei tempi di attuazione. Inoltre, il decreto non indica tempistiche certe per l'adozione degli atti di nomina, generando un'incertezza che rischia di ritardare l'effettiva apertura dei cantieri".

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione Relazioni
Istituzionali e Affari
Esteri**

Tel. 06 84567 417 / 464

E-Mail:

relazioniistituzionali@ance.it

ance.it