

Città nel Futuro 2030-2050: Piano casa, rigenerazione urbana e infrastrutture al centro della seconda giornata della Conferenza

30 Settembre 2026



Piano Casa, rigenerazione urbana, infrastrutture per l'adattamento e la grande sfida della trasformazione delle città: con questi temi è entrata oggi nel vivo la Conferenza "Città nel Futuro 2030-2050" promossa dall'Ance, inaugurata ieri alla Camera dei deputati, che ha chiamato esponenti del Governo, del Parlamento, delle istituzioni e del sistema economico a discutere le proposte avanzate dall'Associazione nazionale dei costruttori edili. Sullo sfondo, le urgenze immediate del settore, a cominciare dal caro materiali e dai ristori arretrati per almeno 2 miliardi di euro, fino alla conclusione del Pnrr, che apre l'interrogativo sulla continuità degli investimenti pubblici, al forte calo dei bandi dei principali soggetti attuatori e alle soluzioni per evitare un vuoto di produzione dopo la fine del Piano.

Ciucci: caro materiali prima emergenza

I lavori della Conferenza sono stati aperti dal presidente dell'Ance, Antonio Ciucci, dopo i saluti della presidente del Maxxi, Maria Emanuela Bruni, e del presidente del Consiglio regionale del Lazio, Antonello Aurigemma. "Rigenerare è una bella parola, ma per rigenerare servono regole chiare - ha detto Ciucci -. Le norme urbanistiche che regolano il Paese sono molto datate, parliamo del dopoguerra, degli anni '60. Sono evidentemente strumenti inadeguati". C'è, ovviamente, anche un problema di risorse. "Per traguardare le emergenze che riguardano i cittadini italiani, ovvero quella energetica, quella ambientale e quella abitativa, che poi ricadono sul nostro settore - ha aggiunto - dobbiamo assicurarci la sostenibilità economica. Ma è chiaro che, se non ce la facciamo da soli con il nostro bilancio, dovremo chiedere uno scostamento alla Comunità europea. Condivido quanto sostenuto dalla premier Giorgia Meloni".

Il giorno prima, a Montecitorio, Ciucci aveva anche indicato le priorità del settore: "Siamo alla fine della stagione Pnrr, con un settore che rappresenta il 12% del Pil e 1 milione e 700mila occupati. Dobbiamo partire risolvendo le emergenze del presente, la prima è il caro materiali. Mancano 2 miliardi per le imprese per compensare i rincari che ci portiamo dietro da due anni e ai quali ora si sommano quelli dovuti alla crisi mediorientale. Nella manovra servono risposte immediate. Spendiamo le riserve del Pnrr senza snaturarne la missione, che era proprio quella di promuovere la ripresa e la crescita del Paese".

Il documento dell'Ance

Un Paese segnato dalla carenza di edilizia pubblica, da abitazioni vecchie ed energivore, da reti idriche che perdono acqua e da imprese ancora in attesa dei ristori per il caro materiali: è il quadro che emerge dal documento elaborato dall'Ance in occasione della seconda edizione di "Città nel

Futuro 2030-2050", la Conferenza diretta da Francesco Rutelli. La casa – si legge – non è un semplice bene di consumo, ma un'infrastruttura sociale strategica da cui dipendono la tenuta e la competitività dei territori.

In Italia 300mila famiglie sono in lista d'attesa per un alloggio pubblico e solo il 3,5% vive in una casa popolare, contro il 29% dei Paesi Bassi, il 24% di Austria e Svezia e il 17% della Francia. Su dati Istat, l'Ance ha calcolato che nei primi sette mesi del 2026 i costi di costruzione siano cresciuti del 25% rispetto al 2019, a fronte di retribuzioni salite del 14%. Le proposte puntano su progetti diffusi che coinvolgano i cosiddetti capitali pazienti, con flessibilità urbanistica, semplificazioni e leva fiscale; su fondi pluriennali per l'edilizia pubblica e sociale; sul riuso degli edifici dismessi.

C'è anche l'idea di una "Zes Casa", che mutua il modello delle zone economiche speciali con un regime fiscale di favore per investitori e famiglie. Da qui la richiesta di incentivi stabili e di lungo periodo che premiano solo chi risparmia, di parametri di sicurezza sismica nei territori più esposti e di un uso più ampio del Conto termico per l'edilizia popolare e le fasce deboli, con l'efficientamento degli edifici tra gli interventi finanziabili con la flessibilità europea.

Per quanto riguarda le infrastrutture, il 42,4% dell'acqua immessa nelle reti comunali va disperso, circa 157 litri per abitante al giorno, anche se gli investimenti nel settore idrico sono cresciuti del 74% grazie anche al Pnrr. L'elettricità all'ingrosso costa 180 euro al megawattora, contro i circa 126 di Germania e Francia e i 119 della Spagna, e la flessibilità europea 2026-2028 permetterebbe di destinare alle reti energetiche circa 14 miliardi. Per il futuro l'Ance propone di conservare il metodo Pnrr, riprogrammando le risorse su opere cantierabili, una cabina di regia a Palazzo Chigi per gli investimenti energetici, più concorrenza, partenariato pubblico-privato e una maggiore presenza sui mercati esteri.

Rutelli: più progetti senza pensare al taglio del nastro

Per Francesco Rutelli, direttore della Conferenza, il punto di partenza è la capacità delle città di rispondere contemporaneamente all'emergenza abitativa e a quella climatica. "Case accessibili, specialmente per giovani e famiglie, e adattamento ai cambiamenti climatici sono due sfide decisive per il Paese. Il comparto produttivo rappresentato dall'Ance interpella decisioni parlamentari e di governo che sono in cima alle preoccupazioni degli italiani: rigenerazione urbana; acqua, quando è violenta e quando scarseggia; infrastrutture – strade, ferrovie, reti idriche ed energetiche – all'altezza delle sfide contemporanee. Non si tratta di lamentarsi del calore estremo: è documentato che investire un euro in adattamento consente di non spenderne dieci nella riparazione dei danni. Ecco l'attualità di 'Città nel Futuro', alla vigilia della sessione parlamentare di bilancio e di un nuovo ciclo elettorale che avrà questi temi al centro del confronto pubblico".

Per l'ex sindaco di Roma è importante "progettare perché le opere siano realizzate anche da successive amministrazioni e governi". Un taglio del nastro in meno per l'amministrazione che progetta, quindi, a favore di chi governerà dopo. "Serve avere i cassetti pieni di progetti per il futuro delle nostre città", ha aggiunto Rutelli. "Non dobbiamo avere paura delle trasformazioni, dobbiamo sconfiggere l'immobilismo".

Musumeci: cultura del rischio ancora debole

È toccato poi al ministro per la Protezione civile e le Politiche del mare, Nello Musumeci, insistere sul tema della pianificazione degli interventi e dell'elaborazione di quella cultura del rischio ancora debole. "C'è molto da fare per recuperare i danni fatti nei decenni scorsi a causa della mancanza di una programmazione adeguata – ha dichiarato l'esponente dell'esecutivo Meloni –. Il governo ha chiamato le sette Autorità di bacino a realizzare opere strategiche, come le infrastrutture idriche, la

cui realizzazione ha tempi che superano quelli di una legislatura”.

Per quanto riguarda i terremoti, Musumeci ha criticato la posizione di Bruxelles, che sottovaluta il rischio che coinvolge molti dei Paesi che si affacciano sul Mediterraneo. Ma sulle ricostruzioni ha anche chiarito: “Lo Stato non ha più il denaro per finanziare tutte le ricostruzioni e ovunque, quella stagione è finita”.

Alla tavola rotonda dedicata ai temi del Piano Casa, della rigenerazione urbana e delle infrastrutture per l’adattamento sono intervenuti Lucia Albano, sottosegretario al Ministero dell’Economia e delle Finanze; Chiara Braga, presidente del gruppo parlamentare del Partito Democratico alla Camera dei deputati; Guido Castelli, commissario straordinario di Governo per la riparazione e la ricostruzione del sisma 2016; Stefano Gallini, presidente Federbeton; Giovanni Liverani, presidente Ania; Renato Loiero, consigliere del Presidente del Consiglio dei ministri per le politiche di bilancio; in videocollegamento Irene Tinagli, presidente della Commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell’Unione europea; e Mario Valducci, Ad Fintecna.

Salvini: subito un miliardo per 60mila alloggi

La prima sessione dei lavori è stata conclusa dal vicepremier Matteo Salvini, ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, con un annuncio importante: un miliardo “subito” per recuperare e rimettere sul mercato 60mila alloggi pubblici oggi inutilizzati, con il bando di Invitalia che dovrebbe uscire all’inizio del 2027. Ci sono “decine di migliaia di immobili pubblici non utilizzati perché non a norma”, ha detto, e per recuperarli ci sono risorse “per un miliardo e stiamo attendendo le ultime vidimazioni del processo burocratico, poi siamo pronti con Invitalia a far uscire il bando e a cominciare già nei primi giorni del 2027”.

Entro ottobre Salvini vorrebbe inoltre presentare il bonus affitto per i genitori separati: “Per la prima volta abbiamo messo a bilancio 20 milioni, più 20 milioni, più 20 milioni per il triennio, per il pagamento della metà dell’affitto per i genitori separati” che hanno lasciato la casa ma continuano a pagare il mutuo.

Non solo. “Nell’ultimo Cdm – ha sottolineato il vicepremier – ho chiesto 8 miliardi, non per nuove opere, ma per fare quello che in un Paese civile sarebbe scontato si facesse, ossia pagare i lavori già fatti. E non sono 8 miliardi che posso avere in legge di Bilancio per il 2027, perché mi vanno a coprire il ’24, il ’25 e il ’26. Questi soldi mi servono entro il 2026 e non posso farli mettere nella legge di Bilancio perché sarà in vigore dal primo gennaio 2027”.

“Città in trasformazione: la sfida della casa”

Il focus “Città in trasformazione: la sfida della casa” ha visto a confronto la vicepresidente dell’Ance con delega all’Edilizia e al Territorio, Regina De Albertis, ed Elisabetta Pellegrini, commissario straordinario di Governo per il programma infrastrutturale di edilizia integrata nelle città di Roma, Milano, Napoli e Genova nell’ambito del Piano Casa.

“La casa è un’infrastruttura strategica – ha sottolineato l’esponente dell’Associazione –. Quando i lavoratori non trovano casa, la ricaduta è diretta anche sulle nostre aziende. Il Piano Casa varato dal governo è una risposta e il terzo pilastro ci coinvolge direttamente. Oltre alla sfida sociale, il Piano può essere un’occasione per far crescere anche le Pmi del Paese”.

Anche Vanessa Pesenti, vicepresidente dell’Ance con delega economico-fiscale e tributaria, ha espresso apprezzamento per il Piano Casa, pur sottolineando alcune criticità. In particolare, sulla suddivisione tra il primo e il secondo pilastro dei dieci miliardi a disposizione. “Non è chiaro poi – ha detto – se il fondo dei fondi avrà risorse aggiuntive o sarà solo un collettore”. Infine, un’ulteriore

perplexità riguarda le agevolazioni e le semplificazioni edilizie per gli investimenti sopra il miliardo. “Una misura – ha aggiunto – per quelli di importo inferiore”, senza considerare la necessità di differenziare tra città e città in base ai valori immobiliari.

Dopo l'intervento del sindaco di Roma, Roberto Gualtieri, è seguito il dibattito animato da Mario Abbadessa, Founder & CEO di ADD Capital; Giovanni Maria Benucci, Ad Fabrica Sgr; Pasquale Ciacciarelli, assessore alle Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare e Protezione civile della Regione Lazio; Sestino Giacomoni, presidente Consap; Marco Lombardi, Ad Proger Spa; Ermete Realacci, presidente Fondazione Symbola; e Stefano Scalera, Ad Invimit.

“Case da vivere, efficienti e sostenibili”

Infine, l'ultimo focus della giornata, “Case da vivere, efficienti e sostenibili”, preceduto dallo speech di Giulio Boccaletti, autore e scienziato, IEP Bocconi e Fondazione CMCC, ha visto la partecipazione di Massimo Angelo Deldossi, vicepresidente Ance Tecnologia e Innovazione, e Stefano Betti, vicepresidente Ance Transizione ecologica, che si sono confrontati con Barbara Acreman, direttore della Direzione generale per la Casa e la riqualificazione urbana del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Per Betti, la riqualificazione energetica deve restare al centro delle politiche per la casa e trovare continuità anche nella prossima manovra. Non è solo una questione ambientale, ma anche economica e sociale: i costi dell'energia incidono direttamente sulla sostenibilità delle abitazioni per le famiglie. La casa, sottolinea Betti, è infatti non soltanto un'infrastruttura sociale, ma anche una vera e propria “infrastruttura energetica”, considerando che oltre il 40% dei consumi complessivi di energia del Paese è legato agli edifici.

Deldossi ha insistito, invece, sulla necessità di rivedere i criteri con cui viene misurata l'efficienza degli immobili. La sola classe energetica, osserva, non è sufficiente a rappresentare insieme impatto ambientale, consumi e costi per le famiglie. Ance propone quindi di considerare anche l'energia primaria globale, un indicatore che misura quanta energia viene effettivamente utilizzata da un edificio. Deldossi chiede inoltre una programmazione stabile, evitando misure e incentivi “spot”, e propone un approccio integrato alla riqualificazione: efficienza energetica, sicurezza sismica, gestione dell'acqua e adattamento agli eventi meteorologici devono essere affrontati insieme.

Dopo l'intervento di Vannia Gava, viceministro dell'Ambiente e della Sicurezza energetica, alla tavola rotonda hanno partecipato Natalia Bagnato, Head of Esg Ontier; Marco Buttieri, presidente Federcasa; Chiara Dalla Chiesa, Head of Global Service Model and Transf Enel; Daniela Gazzola, Affari istituzionali, legali e associativi Proxigas; Fabrizio Penna, direttore generale Ispra; Thomas Miorin, Ad Edera; Carla Cappiello, vicepresidente Cni; e Felice Squitieri, commissario straordinario di Governo per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale nell'ambito del Piano Casa.

La prima giornata della Conferenza

La Conferenza è stata presentata ieri a Montecitorio, presso l'Aula dei Gruppi parlamentari. Nel messaggio inviato all'Associazione dei Costruttori, il presidente della Camera, Lorenzo Fontana, ha ricordato come, nel tempo, la domanda abitativa sia aumentata senza essere accompagnata da una crescita proporzionale dell'offerta, con un conseguente aumento dei prezzi e un divario sempre più ampio tra il costo delle abitazioni e le disponibilità economiche delle famiglie.

Il Parlamento, ha sottolineato, ha mostrato attenzione al problema, anche attraverso le misure del Piano Casa. Ma le regole da sole non bastano: “La rigenerazione urbana – ha detto – deve continuare

a porsi al centro di una rivoluzione culturale ampia e trasversale”.

Dal vicepresidente esecutivo della Commissione europea, Raffaele Fitto, è arrivato invece il quadro delle politiche comunitarie. L'Europa, ha spiegato, deve adeguare strumenti e bilancio a un contesto profondamente cambiato, aumentando flessibilità e capacità di rimodulare le risorse. Sul fronte abitativo Bruxelles punta per la prima volta su un piano per la casa a prezzi accessibili e su un'Agenda europea per le città, mentre parallelamente lavora a una strategia sul “diritto di rimanere” per contrastare lo spopolamento delle aree interne e rurali.

L'Italia ha già riprogrammato oltre un miliardo di euro nell'ambito della revisione dei fondi di coesione. Nel prossimo bilancio europeo, ha aggiunto Fitto, la casa sarà una delle priorità e la Commissione punta anche a una forte semplificazione degli strumenti, passando dagli attuali circa 500 programmi a 27 piani nazionali e regionali, evitando però il rischio di un'eccessiva centralizzazione.

Alla presentazione hanno partecipato anche Roberto Rosso, vicepresidente vicario del gruppo Forza Italia al Senato; Gaetano Manfredi, presidente dell'Anci; Elena Bonetti, presidente della Commissione parlamentare di inchiesta sugli effetti economici e sociali della transizione demografica; Marco Osnato, presidente della Commissione Finanze della Camera; Alberto Gusmeroli, presidente della Commissione Attività produttive della Camera; Maurizio Lupi, presidente del gruppo parlamentare Noi Moderati alla Camera; Raffaella Paita, presidente del gruppo Italia Viva al Senato; Fabio Rampelli, vicepresidente della Camera; Agostino Santillo, vicepresidente della Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici della Camera; Massimo Milani, deputato di Fratelli d'Italia; Marco Simiani, componente della Commissione Ambiente della Camera per il Partito Democratico; e Federico Mollicone, presidente della Commissione Cultura della Camera.

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione
Comunicazione, eventi
e marketing
associativo**

Tel. 06 84567.217

E-Mail:

comunicazione@ance.it