



Casa: geometri, contributo categoria per rafforzare provvedimento

Descrizione

(Adnkronos) Il Consiglio nazionale geometri e geometri laureati ha preso parte all'audizione, che si è tenuta ieri, presso la Commissione Ambiente della Camera dei Deputati, nell'ambito dell'iter di conversione del decreto-legge n. 66 del 2026, recante disposizioni urgenti in materia di Piano Casa. Nel corso dell'intervento, il presidente del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati, Paolo Biscaro, e il consigliere Marco Vignali (delegato nazionale all'edilizia) hanno portato all'attenzione della Commissione il punto di vista della categoria, evidenziando il ruolo dei geometri nei processi di riqualificazione, rigenerazione urbana, regolarizzazione edilizia e semplificazione delle procedure. Il Piano casa spiega il presidente Paolo Biscaro rappresenta un'occasione importante per rispondere a criticità reali e a una domanda che arriva da più direzioni: abitativa, sociale, urbana e tecnica. Come guardiamo con favore all'impianto del provvedimento e alle sue finalità, ma riteniamo necessario offrire un contributo di miglioramento, con lo sguardo operativo dei professionisti che ogni giorno sono chiamati a tradurre le norme nella realtà dei territori.

Le buone intenzioni del decreto afferma sono condivisibili, ma occorre evitare che, nella fase applicativa, alcuni meccanismi finiscano per limitarne l'efficacia. Il caso degli interventi di rigenerazione, riqualificazione ed edilizia convenzionata: la previsione di una quota del 70% di alloggi a prezzi calmierati e del 30% destinata al mercato libero rischia, in diversi contesti, di rendere economicamente poco sostenibili le operazioni per i privati. Per questo sarebbe opportuno valutare una rimodulazione progressiva del vincolo, affiancando garanzie pubbliche sugli investimenti privati e leve fiscali premianti per chi realizza social housing. L'obiettivo è evitare che i bandi vadano deserti e superare il paradosso per cui l'edilizia accessibile, invece di essere incentivata, può risultare penalizzata sotto il profilo fiscale.

Un'ulteriore osservazione aggiunge il presidente Paolo Biscaro riguarda il riferimento ai valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il calcolo dei canoni e del valore. Si tratta di dati utili come riferimento conoscitivo, ma non sempre idonei, da soli, a rappresentare il valore di mercato di un immobile o di un'operazione. Affidarsi esclusivamente a quei parametri potrebbe produrre valutazioni non pienamente aderenti alle diverse realtà territoriali. Sul fronte delle semplificazioni, la previsione di commissari per gli interventi superiori a 100 milioni di euro e di un super commissario per quelli superiori al miliardo risponde all'esigenza di accelerare le grandi

operazioni, ma rischia di lasciare fuori l'edilizia diffusa, la piccola propriet  e gli interventi ordinari, che continuerebbero a confrontarsi con procedure complesse e tempi non compatibili con gli obiettivi del Piano. Per questo, le procedure snelle e gli strumenti urbanistici flessibili previsti per i progetti di maggiore dimensione dovrebbero essere progressivamente estesi anche agli interventi privati di scala inferiore. Serve una semplificazione strutturale del sistema dei permessi, non limitata a deroghe commissariali, e raccordata con il percorso di riforma del Codice dell'edilizia.

Riteniamo inoltre utile sostenere aprire una riflessione a livello europeo sulle regole prudenziali applicate agli istituti di credito. Occorre promuovere, anche in sede europea, una revisione della normativa prudenziale affinch  EBA possa valutare una riduzione degli accantonamenti patrimoniali richiesti alle banche per le operazioni di sviluppo immobiliare orientate alla rigenerazione urbana, alla sostenibilit  ambientale e all'impatto sociale. L'introduzione di una specifica analisi ESG consentirebbe di riconoscere il valore pubblico di questi interventi e di facilitare l'immissione di maggiore liquidit  nel mercato, senza alterare il quadro regolatorio europeo.

Dal punto di vista pi  strettamente operativo interviene il consigliere Cngegl Marco Vignali appare opportuno precisare che gli interventi dovranno rispettare gli standard di sostenibilit  ambientale ed efficienza energetica, tenendo conto delle soglie previste dalla disciplina europea. In materia di cambio di destinazione d'uso, condividiamo il richiamo al Testo Unico dell'Edilizia e alla possibilit  per le amministrazioni comunali di fornire specifiche indicazioni; tuttavia, per evitare tempi incompatibili con le finalit  del decreto, sarebbe utile consentire l'aggiornamento degli strumenti urbanistici attraverso un apposito atto ricognitivo del Comune, senza dover necessariamente avviare formali varianti urbanistiche.

Infine, poich  una parte rilevante dell'impianto del decreto si fonda sulla rigenerazione urbana, riteniamo necessario chiarire il rapporto con lo stato legittimo degli immobili. In particolare, dovrebbe essere precisato che possono rientrare negli interventi anche gli immobili che hanno conseguito un titolo in sanatoria a seguito di condono edilizio. Nei casi di demolizione e ricostruzione, inoltre, la verifica dello stato legittimo dovrebbe essere limitata ai parametri urbanistico-edilizi necessari per determinare la nuova edificazione ammissibile.

Il nostro contributo si muove in questa direzione conclude il consigliere Marco Vignali rendere il Piano Casa non solo uno strumento ambizioso, ma anche concretamente applicabile, sostenibile e coerente con il lavoro quotidiano dei professionisti tecnici e con le esigenze reali dei territori. In questa prospettiva, il Consiglio nazionale geometri e geometri laureati conferma, anche nell'ambito della Rete professioni tecniche, la piena disponibilit  a collaborare con Parlamento e Governo per contribuire al miglioramento della futura norma, mettendo a disposizione competenze tecniche, conoscenza dei territori ed esperienza operativa maturata a diretto contatto con cittadini, amministrazioni e operatori della filiera dell'edilizia.

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Maggio 20, 2026

Autore

redazione

default watermark