

# Piano Casa 2026, la vera sfida è costruire città più vivibili e inclusive

*Per Maurizio Tira il Piano Casa 2026 rappresenta una sfida urbana e sociale che va oltre il semplice aumento degli alloggi. Servono rigenerazione, qualità urbana, competenze tecniche e una governance stabile per trasformare davvero l'abitare in infrastruttura sociale.*

[Maurizio Tira](#)

Il Piano Casa 2026 non può essere letto soltanto come un programma per aumentare il numero degli alloggi disponibili. Secondo Maurizio Tira, urbanista ed ex rettore dell'Università di Brescia, la vera sfida riguarda il ruolo dell'abitare nella costruzione della città contemporanea. Rigenerazione urbana, qualità dello spazio pubblico, servizi, mobilità e sostenibilità diventano elementi centrali di una politica abitativa moderna. Nell'intervista emerge anche una riflessione critica sulla governance del Piano, sul ruolo dei commissari straordinari e sulla necessità di rafforzare competenze tecniche e strumenti digitali. Sullo sfondo, una domanda abitativa sempre più mobile e complessa che richiede nuove regole e una visione nazionale coerente.

---

## La casa come infrastruttura sociale e nodo centrale della città

*Andrea Dari:*

*[Nel mio editoriale pubblicato su \*\*INGENIO\*\*](#) il Piano Casa 2026 viene letto come una sfida che va oltre l'obiettivo quantitativo dei 100mila alloggi in dieci anni: la casa viene definita una vera "infrastruttura sociale". Dal punto di vista urbanistico, Le sembra una lettura corretta? E cosa significa oggi considerare l'abitare come parte strutturale del funzionamento della città?*

Maurizio Tira:

Non v'è dubbio che tra le sfide più grandi dell'umanità degli ultimi centocinquanta anni vi siano le **città ed il loro assetto**. Siamo passati da una popolazione molto inferiore all'attuale che abitava prevalentemente in una dimensione rurale, ad una crescita esponenziale della popolazione mondiale concentrata nelle città. **L'Italia peraltro è un paese dove la maggior parte della popolazione vive in centri di medie, piccole e piccolissime dimensioni**, comunque aree urbanizzate dove la casa è certamente, e forse in maniera ancora più rilevante,

uno degli elementi fondamentali di urbanità. Tuttavia la città si struttura storicamente attorno ai centri di vita, i luoghi della socialità.

È dunque corretto pensare agli insediamenti umani come un insieme organico di case, servizi, infrastrutture, relazioni, luoghi del lavoro e della vita collettiva. **Il Piano Casa 2026 affronta correttamente un problema di grande attualità**, la casa per quella fascia intermedia di popolazione, la lower middle class, che non accede ai benefici dell'edilizia sociale, ma non può permettersi un'abitazione in proprietà in molte realtà, anche non di grandi città. **Tuttavia il Piano non ha l'ambizione di proporre una nuova stagione urbanistica**, anche se non rinuncia a qualche tentativo di semplificazione, che, a parer mio impropriamente, affida ad un Commissario.

## **Recupero degli alloggi ERP e rigenerazione urbana**

Andrea Dari:

*Il primo pilastro del Piano punta al recupero di circa 60mila alloggi ERP oggi non assegnabili, con una dotazione iniziale di 1,7 miliardi e una possibile integrazione fino a circa 6,5 miliardi. Secondo Lei, il recupero del patrimonio pubblico può diventare una vera politica di rigenerazione urbana o rischia di restare un intervento edilizio puntuale sugli immobili?*

Maurizio Tira:

Ogni intervento sugli immobili, soprattutto se numericamente significativo è di fatto un'operazione di rigenerazione urbana. Gli interventi di riqualificazione del costruito trainati da investimenti pubblici spesso gemmano altri interventi da parte dei privati. La qualità chiama qualità, così come il degrado innesca circoli viziosi di peggioramento della qualità urbana. **Si devono però mettere in campo risorse sufficienti per un'opera di ristrutturazione che coinvolga almeno il miglioramento energetico e antisismico** e qualche intervento sullo spazio pubblico di pertinenza. Per fare questo le risorse non paiono sufficienti, ma non si può certo non plaudere ad un primo step.

## **Stop al consumo di suolo: servono competenze e qualità urbana**

Andrea Dari:

*Il Piano mette al centro il recupero dell'esistente, evitando nuovo consumo di suolo. Da urbanista, quali condizioni devono essere rispettate perché questa scelta produca realmente qualità urbana: accessibilità, servizi di prossimità, trasporto pubblico, spazi aperti, mix funzionale, sicurezza, manutenzione dello spazio pubblico?*

Maurizio Tira:

Sono ormai decenni che il tema del **consumo di suolo** riempie i programmi dei convegni degli urbanisti, comprensibilmente e correttamente. Tuttavia così come i limiti di velocità non insegnano a guidare, i limiti sacrosanti al consumo di nuovo suolo non insegnano a pianificare e progettare. Per rigenerare serve una cultura urbanistica tecnica che spazia dal tema delle bonifiche, alle competenze in campo di mobilità attiva e trasporto pubblico, alle conoscenze nel campo del risparmio energetico e dell'attrezzatura verde delle città.

Gli standard per servizi sono presenti nella normativa urbanistica dal DM 1444/68, ma la disponibilità di aree non corrisponde sempre a qualità, accessibilità e fruibilità. La sfida è, come noto, realizzare la città pubblica con le risorse, minori, derivanti dalla rigenerazione, in un'epoca di indispensabili ed improcrastinabili interventi di mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici. Il contributo al bene pubblico derivante dalle trasformazioni delle aree urbanizzabili è stato troppo scarso quando la città era in espansione, generando profitti ingiustificati. Oggi paghiamo le conseguenze di questa scarsa lungimiranza.

## **Semplificazione degli iter e ruolo dei Comuni**

Andrea Dari:

*Uno dei punti più delicati riguarda il rapporto tra velocizzazione degli iter e governo del territorio. Il Piano prevede semplificazioni rilevanti e, per i grandi interventi privati, anche il possibile ruolo di un commissario. Come si può accelerare senza comprimere il ruolo dei Comuni, della pianificazione urbanistica e della valutazione degli impatti territoriali?*

Maurizio Tira:

Un difetto italico (che in alcuni, rari casi, si traduce in pregio) è **l'intervento in situazione di emergenza**. L'urbanistica e la casa non sono comparabili alla ricostruzione post terremoto, dove la rapidità e l'efficienza possono legittimamente essere affidati ad un commissario. L'urbanistica è un'azione ordinaria per un comune: richiede visione e programmazione. Le politiche per la casa hanno più di sessant'anni e alcuni meccanismi sono da decenni rodati, anche oltre i PEEP di cui alla L. 167/62. Non condivido, come già detto, la scelta di un commissario: se il nostro paese non fa crescere una generazione di tecnici che servano con senso dell'onore il loro paese, giustamente remunerati e responsabilizzati, **non potrà mai affrontare le sfide del governo del territorio**. Se si invoca il commissario con poteri di deroga ai piani urbanistici, significa che qualcosa non funziona nel modo in cui si fanno i Piani stessi o nelle leggi che ne presidiano il processo di redazione.

**Il Piano Casa 2026 prevede poi il controllo dei comuni**, nel caso – per esempio - dei diritti all'assegnazione di alloggi in base al reddito, ma sappiamo già che sarà impossibile controllare, così come non si è controllata efficacemente l'assegnazione

degli alloggi edilizia economico popolare nel passato ed il prezzo di vendita. Da un lato un commissario, dall'altro il vuoto di competenze tecniche. Come valutare inoltre gli impatti territoriali se le procedure di VAS (sacrosante) sono numericamente prevaricanti sul numero di coloro i quali sono chiamati a formulare i giudizi di compatibilità?

## **Digitalizzazione e gestione del patrimonio abitativo**

Andrea Dari:

*In un Piano che punta a recuperare patrimonio esistente, programmare risorse e monitorare risultati, quale ruolo dovrebbe avere la digitalizzazione? Penso a censimenti digitali del patrimonio ERP, banche dati interoperabili, fascicolo digitale dell'edificio, GIS, BIM e strumenti di supporto alle decisioni: sono elementi accessori o condizioni ormai indispensabili per governare una politica abitativa nazionale?*

Maurizio Tira:

Il censimento prefigurato nel testo normativo è certamente auspicabile, ma – tralasciando il tema delle risorse umane per un attimo – deve essere impostato in modo incrementale e facilmente aggiornabile. **GIS e BIM sono strumenti efficaci, ma servono competenze e risorse economiche.** Serve peraltro un coordinamento tra le tante banche dati già disponibili. Abbiamo digitalizzato gli sportelli per l'edilizia, ma si continuano a chiedere documentazioni che devono essere date per acquisite, in banche dati interoperabili. Se si hanno i dati in maniera omogenea, gli algoritmi di intelligenza artificiale possono aiutare molto nell'analisi e rappresentazione. Senza dimenticare la necessità di una sorta di “perequazione nazionale”, che tenga conto delle aree del paese che ancora viaggiano a velocità sensibilmente diverse.

## **Piattaforme dati e monitoraggio delle politiche abitative**

Andrea Dari:

*La digitalizzazione può aiutare anche a decidere “dove” e “come” intervenire, incrociando dati su domanda abitativa, fragilità sociale, accessibilità ai servizi, rischio climatico, mobilità e stato manutentivo degli edifici. Secondo Lei, il Piano Casa dovrebbe dotarsi di una piattaforma nazionale di monitoraggio e valutazione degli interventi?*

Maurizio Tira:

Il monitoraggio degli interventi e la valutazione dell'efficacia dovrebbero iniziare con una simulazione sull'effetto della norma. Se si legge il primo articolo del Piano Casa 2026 non si può che esultare: non manca nulla di quanto tutti noi auspichiamo, ma siamo troppo abituati a vedere provvedimenti normativi che producono pochi risultati

o – peggio – risultati in controtendenza. Per esempio: **non condivido del tutto l’enfasi sul possesso dell’abitazione**. Sappiamo che l’elevatissimo tasso di possesso della prima casa nel nostro paese è un elemento che ha frenato il rinnovamento edilizio. Credo che la mentalità dei giovani e la mobilità sociale odierna possano determinare esigenze diverse rispetto al possesso. **Lo sharing si sta diffondendo a tutti i livelli**: dai mezzi di mobilità, agli spazi di lavoro, agli abiti. Si arriverà anche alla casa, che sarà sempre più un prodotto, più che un processo. **In questo senso è fondamentale avere alloggi in affitto a prezzi calmierati ed alloggi ad alte prestazioni dal punto di vista del risparmio energetico**, una caratteristica cui i giovani sono sempre più attenti.

## Una domanda abitativa più mobile e “liquida”

*Andrea Dari:*

*L’editoriale su INGENIO evidenzia che la domanda abitativa italiana è cambiata: giovani che non riescono a uscire dalla casa dei genitori, studenti fuori sede, famiglie monoreddito, separati, anziani soli, lavoratori stagionali, cittadini stranieri stabilmente presenti. Le nostre città e i nostri strumenti urbanistici sono pronti a rispondere a questa domanda abitativa più mobile, plurale e intermittente?*

Maurizio Tira:

Non credo che i nostri strumenti urbanistici siano pronti a rispondere a questa domanda “liquida”, né credo che modificare le norme come hanno fatto le regioni negli ultimi decenni, introducendo diverse “forme di piano” risolva il problema. **Serve una legge nazionale di principi che sia da fondamento all’agire normativo delle regioni** (dato che permane la concorrenza di competenza).

Per esempio, un tipico principio di legge nazionale potrebbe essere quello, assolutamente condivisibile, contenuto nel Piano Casa, ovvero che gli interventi edilizi devono prevedere **almeno il 70% di edilizia convenzionata**. Ci si potrebbe, più cautelativamente, **accontentare del 50%, ma con realizzazione certa**. Con un’altra dozzina di principi (perequazione, trasferimento dei diritti edificatori, metodi per la cattura del plus valore delle aree...) ci si potrebbe serenamente muovere nella giungla di norme regionali, spesso differenti solo per complessi dettagli.

## Le tre condizioni per trasformare il Piano in politica urbana

*Andrea Dari:*

*Se dovesse indicare tre condizioni irrinunciabili perché il Piano Casa 2026 diventi davvero una politica urbana e non solo un programma edilizio, quali metterebbe al primo posto?*

Maurizio Tira:

Pima condizione (a livello onirico): **lavorare ad una legge di principi che assorba i disegni di legge sulla rigenerazione** e il Piano Casa 2026 in un disegno organico.

Seconda condizione (più pragmatica): **eliminare la figura del Commissario e prescrivere le azioni più significative contenute nella Legge** come condizioni per la pianificazione ordinaria dei comuni.

Terza condizione (molto pragmatica): **concentrare il Piano Casa 2026 sugli elementi funzionali alla distribuzione e allocazione delle risorse economiche**, utilizzando una parte delle risorse per incentivare il controllo del rispetto delle condizioni per l'accesso alle agevolazioni previste.

## **Maurizio Tira**

Professore universitario e Past-president del CeNSU

Contatti: [Sito Web](#) [LinkedIn](#)

Preso da: <https://www.ingenio-web.it/articoli/piano-casa-2026-la-vera-sfida-e-costruire-citta-piu-vivibili-e-inclusive/>