

[Passa al menu](#) [Passa al contenuto](#)

Incentivi

Legge di Bilancio

Codice Appalti

Salva Casa

Bonus ristrutturazione

T. TUTTI I TOPIC

ingenio

#Costruire



Iscriviti



Accedi

Architettura, Tecniche Costruttive

Comfort, Finiture e Design

Conservare

Digitale

Infrastrutture e Mobilità

Città

Data Pubblicazione: 25.06.2025

Piano Casa Italia: rigenerare l'esistente, semplificare le regole, mobilitare nuove risorse. Il punto con Carla Capiello (CNI)

Rigenerare l'esistente, semplificare le regole, attrarre investimenti: il Piano Casa Salvini entra nella fase operativa. Carla Capiello, Consigliere del CNI, analizza in questa intervista a INGENIO le strategie emerse dal 5° Tavolo Casa, i criteri per i progetti pilota e il ruolo chiave degli ingegneri nella trasformazione dell'abitare in Italia.

Carla Capiello | Andrea Dari

Piano Casa Salvini: dalla teoria alla cantiere-realtà.

Il 5° Tavolo Casa ha segnato, secondo l'ingegnere Carla Capiello, Consigliere del Consiglio Nazionale degli Ingegneri, un cambio di paradigma: da visioni programmatiche a una concreta impalcatura operativa per il Piano Casa Italia targato Ministro Matteo Salvini.

Rigenerazione del patrimonio esistente, finanza mista, governance multilivello e snellimento normativo: questi i cardini di un progetto ambizioso che punta a riportare l'abitare al centro delle politiche urbane e sociali del Paese.

Ma come trasformare 660 milioni iniziali in un ecosistema abitativo più inclusivo, sostenibile e misurabile? INGENIO ha intervistato Carla Capiello per capire quali sono i prossimi passi, le sfide ancora aperte e il ruolo che gli ingegneri potranno giocare in questa transizione.



L'intervista a Carla Capiello

5° Tavolo Casa, nuovo Piano Casa

Andrea Dari: Ingegnere Capiello, quali direttrici strategiche sono emerse da questo confronto e come ridisegnano l'orizzonte dell'abitare in Italia?

Carla Capiello: Il 5° Tavolo Casa ha dato la sensazione di un vero cambio di passo. Se nei precedenti incontri gettavamo le basi, questa volta abbiamo iniziato a vedere l'impalcatura del Piano Casa Italia.

La prima direttrice, forse la più evidente, è **la scelta di rigenerare ciò che abbiamo**.

Il Governo ha annunciato lo **stanziamento dei primi 660 milioni di euro per interventi pilota che trasformeranno edifici pubblici e privati già esistenti – spesso sottoutilizzati – in spazi abitativi efficienti**. È la strada maestra per proteggere il suolo, riaccendere i quartieri storici e ridurre l'impronta ecologica delle nostre città.

La seconda riguarda **il modo in cui queste operazioni verranno finanziate e gestite**. Il MIT punta con decisione su **partnership pubblico-private, fondi di social housing** e un coinvolgimento più strutturato del Terzo Settore.

È un modello "ibrido" che può moltiplicare le risorse disponibili, purché accompagnato da regole trasparenti e da un solido sistema di monitoraggio dell'impatto sociale.

La terza – quella su cui ho insistito maggiormente – è **la semplificazione delle regole**.

Il nuovo **Testo Unico dell'Edilizia, di cui abbiamo visto gli esiti della consultazione, dovrà dialogare meglio con il Codice dei beni culturali e con il Testo Unico Ambientale**. Oggi alcuni passaggi fra soprintendenze, enti ambientali e sportelli comunali sono veri e propri colli di bottiglia: tutelano, sì, ma a volte paralizzano. Servono procedure digitali, tempi certi per i pareri, silenzi-assenso ragionevoli. Solo così le risorse diventeranno cantieri e i cantieri diventeranno case.

In sintesi, il Tavolo ha chiarito che **il futuro dell'abitare in Italia passa da città più compatte, inclusive e sostenibili**, dove l'edilizia pubblica e quella sociale lavorano insieme e dove la casa torna ad essere un diritto, non un'emergenza. Ora la sfida è mettere tutto a terra, aprire i cantieri e far sentire, nel quotidiano di famiglie e professionisti, il beneficio di queste scelte.

Le tre direttrici del Piano Casa secondo Cappiello

Rigenerare il patrimonio esistente
Finanziare con modelli ibridi pubblico-privato
Semplificare il quadro normativo

660 milioni come seme iniziale

Andrea Dari: Con quali criteri saranno selezionati i progetti pilota 2027-2030 e in che modo verrà scandita l'allocazione delle risorse?

Carla Cappiello: Il Piano Casa prevede **una fase iniziale di sperimentazione attraverso i progetti pilota 2027-2028, finanziato con 100 milioni di euro** equamente distribuiti fra i due anni, che servirà a testare e validare modelli replicabili su scala nazionale **nella successiva fase di implementazione 2028-2030, che invece verrà finanziata con 150 milioni di euro per il 2028, 180 milioni di euro per il 2029 e 230 milioni di euro per il 2030.**

Sebbene i criteri dettagliati per la selezione dei progetti pilota saranno definiti nel decreto attuativo previsto entro il 30 giugno 2025, dalle linee strategiche illustrate dal Ministero emergono alcuni parametri prioritari:

- attenzione alle aree affette da povertà energetica, vetustà edilizia, rischio sismico e idrogeologico
- rispetto di criteri ESG (ambientali, sociali, di governance)
- coinvolgimento partecipativo di enti locali, cittadini, imprese e Terzo Settore
- recupero e riuso del costruito per evitare nuovo consumo di suolo

Fasi e risorse del Piano Casa

2027-2028: 100 milioni € (fase sperimentale)

2028-2030: 560 milioni € (espansione su larga scala)

Focus: povertà energetica, rischio idrogeologico, rigenerazione urbana

Norme da snellire, tutele da preservare

Andrea Dari: Quali articoli del Codice dei Beni Culturali e del Testo Unico Ambientale vanno rivisti per accelerare la rigenerazione senza indebolire la salvaguardia del patrimonio?

Carla Cappiello: Innanzitutto vorrei precisare che **quando parliamo di “snellire le norme” non intendiamo ridurre le garanzie**, ma togliere i passaggi superflui che oggi trasformano un buon progetto di rigenerazione in un percorso a ostacoli.

Prendiamo il **Codice dei Beni Culturali** (D.Lgs. 42/2004): oggi un intervento di manutenzione leggera su un edificio tutelato deve spesso **affrontare iter diversi da Regione a Regione**: modulistica che cambia, canali d'invio non omogenei, tempistiche che oscillano dai 90 giorni in su. **Un portale unico nazionale con modulistica standard e caricamento degli elaborati in formato aperto**, ad esempio, metterebbe fine al “pellegrinaggio” dei progettisti fra uffici e PEC.

Se la pratica riguarda interventi di mera conservazione o di efficienza energetica che non alterano volumi né sagoma, **forse il parere della Soprintendenza potrebbe maturare in 60 giorni anziché 90.**

Sul Testo Unico Ambientale (D.Lgs. 152/2006), il tema è distinguere fra grandi opere e rigenerazione urbana “chirurgica”. Oggi una VIA

completa può scattare anche per il semplice cambio d'uso di un ex ufficio entro il tessuto consolidato. Una soluzione potrebbe essere la soglia dimensionale/impianistica per la rigenerazione urbana, con istruttoria unica integrata al titolo edilizio.

Due proposte concrete per snellire le pratiche

Portale unico nazionale per i beni culturali

Istruttoria unica per la rigenerazione urbana “chirurgica”

Cabina di regia plurale per il piano casa

Andrea Dari: Che modello operativo immaginate per coordinare istituzioni, enti territoriali, Terzo Settore e professionisti, trasformando il dialogo in cantieri rapidi e trasparenti?

Carla Capiello: Al centro immagino un comitato MIT + Conferenza Stato-Regioni che definisca gli obiettivi annuali. **Questo nucleo lavora con una segreteria tecnica permanente – urbanisti, ingegneri, esperti finanziari e digital transformation – che monitora la spesa e l'avanzamento lavori.**

Ogni Regione attiva un “**Tavolo Casa locale**” con Comuni, Aziende Casa, Terzo Settore e Ordini professionali. Qui si selezionano i progetti secondo i criteri nazionali e si caricano su una piattaforma digitale unica che aiuti a identificare i colli di bottiglia.

La governance multilivello del Piano Casa

Comitato nazionale (MIT + Stato-Regioni)

Segreteria tecnica multidisciplinare

Tavoli locali con piattaforma digitale

Impatto misurabile

Dari Andrea: Quali indicatori ambientali, sociali ed economici si possono utilizzare per verificare se il Piano Casa innalza davvero la qualità della vita nei territori coinvolti?

Carla Capiello: Per capire se il Piano Casa Italia produrrà davvero un salto di qualità nei territori non basterà contare gli appartamenti consegnati: dovremo misurare, con dati comparabili, quanto quei nuovi o rinnovati alloggi incidono sulla vita quotidiana.

- **Indicatori sociali:** famiglie a basso reddito entro 20 minuti dai servizi, rapporto affitto ERP/reddito medio.
- **Indicatori ambientali:** metri quadrati ri-naturalizzati o permeabilizzati, verifica di suolo restituito.
- **Indicatori economici:** prezzi immobiliari ante/post intervento, SROI – Social Return on Investment, ovvero impatto economico-sociale misurabile.

Finanza mista e continuità

Andrea Dari: Quali strumenti di partenariato pubblico-privato o di finanza innovativa possono essere più efficaci per moltiplicare gli investimenti e garantire sostegno di lungo periodo al Piano?

Carla Capiello: Quando parliamo di “finanza mista” per il Piano Casa, l’obiettivo è far sì che il primo stanziamento pubblico – quei **660 milioni messi a budget dal MIT – diventi il catalizzatore di una massa critica di risorse molto più ampia** e, soprattutto, stabile nel tempo.

Il modello più consolidato è il FIA di CDP, che ha mobilitato 3 miliardi partendo da 1 miliardo di capitale pubblico.

Strumenti come i Social Impact Bonds, il Tax Increment Financing, e le obbligazioni tematiche sono chiavi per attrarre capitali privati e premiare l’efficacia.

Il successo dipenderà dalla qualità della governance e dalla capacità di costruire partnership durature con banche, fondazioni, cooperative, Terzo Settore, università.

Gli strumenti per moltiplicare le risorse

FIA CDP (effetto leva x3)
Social Impact Bonds
Tax Increment Financing
Obbligazioni tematiche
Partnership strategiche multi-attore

Conclusioni

L’intervista all’ingegner Carla Capiello ci restituisce una visione lucida e concreta del percorso che attende il Piano Casa Italia: un percorso che non si accontenta di enunciazioni programmatiche, ma che punta con decisione alla traduzione operativa delle idee in progetti, cantieri e benefici misurabili per i territori.

Il ruolo degli ingegneri, in questo scenario, è cruciale: nella progettazione tecnica, nella valutazione dell’impatto, nella semplificazione dei processi e nella costruzione di alleanze virtuose tra pubblico e privato.

A nome della redazione di INGENIO, ringrazio l’ingegner Capiello per la disponibilità e la chiarezza con cui ha condiviso riflessioni e prospettive su un tema tanto strategico per il futuro dell’abitare in Italia.

Andrea Dari

Direttore di INGENIO

Immagini





Carla Capiello

SCHEDA



Andrea Dari



SCHEDA

**Città**

Progettare e rigenerare le città per il futuro: su INGENIO articoli, guide e progetti su urbanistica, mobilità, ambiente e resilienza sociale.

SCOPRI DI PIÙ

Condividi su:    

Leggi anche

Nuovo Testo Unico Edilizia e Piano Casa: Salvini presenta le novità

Piano Casa: le tre priorità per rilanciare il settore delle costruzioni

Carla Capiello su DM 6.8.2023: Nuove norme per CTU

Carla Capiello: "La nostra professione sta cambiando e ci aspettano delle sfide cruciali"

In Evidenza

VEDI TUTTI

*Direttiva Case Green***Frenata al Green Deal: stop della Direttiva «Green Claims»**

Uno stop inatteso ha colpito la Direttiva «Green Claims», cardine anti-greenwashing del Green Deal europeo: il 20 giugno 2025 la Commissione ha annunciato il ritiro del testo, spiazzando Parlamento e Consiglio e sollevando interrogativi su trasparenza, competitività delle PMI e potere istituzionale. Questo articolo analizza cause, conseguenze e possibili sviluppi, offrendo indicazioni operative per...

LEGGI

*Città***Piano Casa Italia: rigenerare l'esistente, semplificare le regole, mobilitare nuove risorse. Il punto con Carla Capiello (CNI)**

Rigenerare l'esistente, semplificare le regole, attrarre investimenti: il Piano Casa Salvini entra nella fase operativa. Carla Capiello, Consigliere del CNI, analizza in questa intervista a INGENIO le strategie emerse dal 5° Tavolo Casa, i criteri per i progetti pilota e il ruolo chiave degli ingegneri nella trasformazione dell'abitare in Italia.

LEGGI

*Abuso Edilizio***Opere precarie e stabili: le differenze e quando si può procedere in edilizia libera**

Non basta che il proprietario dichiari un uso temporaneo se oggettivamente l'opera è strutturata per un utilizzo permanente. Inoltre, la destinazione d'uso effettiva è il criterio determinante per la qualificazione giuridica dell'intervento: opere consistenti, che ampliano un manufatto con aumento di volumetria e superficie utile per l'attività commerciale, sono abusive se realizzate senza il necessario permesso...

LEGGI