



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI INGEGNERI



presso il

Ministero della Giustizia

U-ADP/26

Circ. CNI n. 426/XX Sess./2026

Ai Presidenti dei Consigli degli Ordini
territoriali degli Ingegneri

Ai Presidenti delle Federazioni/ Consulte
degli Ingegneri

LORO SEDI

Oggetto: Audizione del CNI presso la Commissione Ambiente della Camera dei Deputati – decreto-legge n. 66/2026 **“Disposizioni urgenti per il Piano Casa”** – trasmissione Memoria tecnica e proposte emendative

Caro Presidente,

con la presente circolare si dà notizia dell'audizione svoltasi lo scorso 19 maggio presso la Commissione Ambiente della Camera dei Deputati nell'ambito dell'esame del ddl di conversione in legge del decreto-legge n. 66 del 2026¹, recante *“Disposizioni urgenti per il Piano Casa”*.

Il CNI, attraverso il deposito di un documento, ha condiviso l'impostazione di fondo del provvedimento: il disagio abitativo non si risolve con sole nuove costruzioni, ma richiede politiche strutturali di recupero del patrimonio esistente, di riconversione funzionale e di rigenerazione urbana intesa come politica integrata di assetto del territorio. È apprezzabile che il decreto riconosca il valore del patrimonio pubblico come infrastruttura sociale, da sottrarre alla logica della dismissione, e che colleghi gli interventi abitativi al contrasto del degrado urbanistico e ambientale. Il richiamo alla progettazione universale e all'accessibilità per le persone con disabilità va nella giusta direzione.

Tuttavia, abbiamo evidenziato alcune lacune che, se non colmate in sede di conversione, rischiano di ridurre l'efficacia attuativa. Le proposte emendative depositate agli atti non alterano l'impianto del decreto, ma intendono dotarlo di strumenti di governance tecnica, di metodo valutativo uniforme e di standard qualitativi certi, senza i quali il Piano Casa rischia di tradursi in una sommatoria di interventi disomogenei, privi di una regia tecnica nazionale.

¹ Decreto-legge 7 maggio 2026 n.66, pubblicato nella G.U. 7 maggio 2026, n.104.

Il primo nodo riguarda la classificazione del patrimonio pubblico. La ricognizione degli immobili prevista dall'articolo 3 non può limitarsi a un censimento amministrativo: occorre che si trasformi in una vera valutazione tecnico-prestazionale, fondata su criteri uniformi e comparabili a livello nazionale – compatibilità urbanistica, vulnerabilità sismica, stato manutentivo, vincoli ambientali, prossimità ai servizi, potenziale energetico, impatto sociale – che governi le priorità di intervento. A tal fine il CNI propone di affiancare al Commissario straordinario un Comitato tecnico-scientifico multidisciplinare, distinto dalla Cabina di monitoraggio, che fornisca la base metodologica e istruttoria per la selezione degli interventi senza aggravii per la finanza pubblica. In questo modo il Piano Casa non si limiterebbe a finanziare lavori, ma introdurrebbe un metodo nazionale di governo tecnico del patrimonio residenziale pubblico.

Un secondo profilo, di rilevanza strategica, riguarda la digitalizzazione dei processi. Il decreto richiama il Codice dei contratti pubblici e prevede interventi complessi e multilivello, ma non contiene alcuna previsione sull'obbligo di gestione informativa digitale. Il CNI propone di introdurre, senza soglia minima, l'obbligo di adottare sistemi BIM/HBIM integrati con piattaforme GIS georeferenziate, conformi al D.Lgs. 36/2023 e agli standard openBIM, per l'intero ciclo di vita degli interventi. Non si tratta di un adempimento burocratico aggiuntivo: l'infrastruttura digitale è la condizione che consente di correlare il dato edilizio con quello territoriale in un'unica piattaforma conoscitiva, abilitando una governance tecnica reale del programma.

Sul piano procedurale e qualitativo, il CNI propone di rafforzare la conferenza di servizi semplificata prevista dall'articolo 8, introducendo l'obbligo per le amministrazioni dissenzienti di formulare indicazioni conformative che consentano di superare la criticità rilevata, in linea con la logica già presente nell'articolo 38 del Codice dei contratti pubblici. Il dissenso deve diventare strumento di miglioramento del progetto, non fattore di paralisi. Sul versante della qualità funzionale, molti immobili pubblici presentano carenze non solo manutentive ma strutturali: mancano spazi comuni, dotazioni impiantistiche, percorsi accessibili. Il CNI propone quindi di consentire, ove strettamente necessario e con motivazione tecnica, un incremento volumetrico non superiore al 10 per cento, esclusivamente finalizzato al raggiungimento dei requisiti funzionali, energetici e di accessibilità, senza possibilità di utilizzo speculativo e nel pieno rispetto delle norme antisismiche e paesaggistiche.

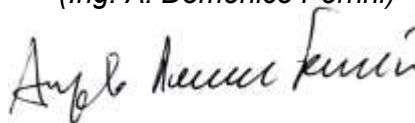
Quanto alla componente economica, la soglia del 70 per cento dell'investimento destinato all'edilizia convenzionata e la riduzione del canone di almeno il 33 per cento rispetto ai valori OMI sono previsioni condivisibili, che però richiedono criteri applicativi uniformi e verificabili su tutto il territorio nazionale. Senza di essi, la convenzione urbanistica rischia di diventare il luogo di una negoziazione asimmetrica tra territori. Infine, i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e resilienza climatica più volte richiamati nel testo devono essere tradotti in requisiti prestazionali minimi puntuali – standard energetici, sicurezza sismica, qualità acustica, manutenzione programmata, costi del ciclo di vita – con l'adozione di apposite linee guida tecnico-metodologiche nazionali entro novanta giorni dalla legge di conversione. Gli interventi finanziati oggi devono essere sostenibili nella gestione dei prossimi trent'anni: un Piano Casa nazionale non può produrre nuovo patrimonio fragile, energivoro e urbanisticamente isolato.

Nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e fornire successivi aggiornamenti sugli sviluppi, si coglie l'occasione per inviare cordiali saluti.

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO
(Ing. Giuseppe M. Margiotta)



IL PRESIDENTE
(Ing. A. Domenico Perrini)



ALLEGATO:

- Memoria tecnica CNI – Audizione DL 66/2026 “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”.



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI **INGEGNERI**



*presso il
Ministero della Giustizia*

Memoria per l’Audizione DL 66/2026 “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”

Roma, 19 maggio 2026

1. Premessa metodologica

La norma interviene su una materia di evidente rilievo nazionale: il disagio abitativo, il recupero del patrimonio pubblico inutilizzato o non assegnabile, la rigenerazione urbana e la promozione di un'offerta residenziale accessibile. La finalità dichiarata è ampia e condivisibile, poiché il provvedimento intende favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, anche mediante sostituzione edilizia, recupero e riconversione di immobili pubblici non redditizi e non in uso, con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili. Il provvedimento si inserisce in un quadro di disagio abitativo strutturale che produce effetti non soltanto sul piano sociale, ma anche sulla capacità del sistema Paese di attrarre investimenti, di garantire la mobilità del lavoro e di tutelare il diritto allo studio.

Dal punto di vista tecnico, il testo coglie correttamente un dato strutturale: il problema abitativo non deve essere affrontato soltanto con nuove costruzioni, ma richiede una politica di recupero del patrimonio esistente, di manutenzione straordinaria, di riconversione funzionale e di rigenerazione urbana. È particolarmente apprezzabile che il decreto riconosca il valore del patrimonio pubblico come infrastruttura sociale e urbana, da sottrarre alla mera logica della dismissione e da ricondurre a una funzione abitativa, ambientale e territoriale. La previsione di un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale appare, in questo senso, coerente con l'esigenza di ridurre il numero di alloggi non assegnabili per carenze manutentive e di rendere nuovamente disponibile una quota rilevante di stock abitativo pubblico.

Il decreto presenta inoltre un'opportunità importante nella scelta di collegare gli interventi abitativi a programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale. Questa impostazione è corretta perché l'emergenza abitativa non è soltanto questione edilizia, ma questione urbana. Un alloggio accessibile non produce qualità sociale se è collocato in un contesto privo di servizi, mobilità, spazi comuni, infrastrutture verdi, dotazioni scolastiche, sanitarie e commerciali di prossimità. La rigenerazione urbana, pertanto, non può essere ridotta a una sommatoria di interventi edilizi, ma deve essere trattata come politica integrata di assetto del territorio. Si ritiene necessario che il decreto riaffermi un concetto di rigenerazione urbana fondato non soltanto su parametri urbanistici standard, ma su un approccio alla pianificazione e alla progettazione di carattere multidisciplinare e orientato alla dimensione sociale. La rigenerazione, intesa in senso proprio, non riguarda la riqualificazione di singoli edifici, ma la trasformazione di tessuti urbani e spazi pubblici in cui la tutela e il rafforzamento delle relazioni sociali costituisce condizione necessaria per il benessere collettivo. In questa prospettiva, le convenzioni dovrebbero prevedere la realizzazione di servizi, attrezzature pubbliche e spazi socio-culturali adeguati, nella consapevolezza che la riorganizzazione dello spazio urbano incide direttamente sulla coesione sociale, riduce le disuguaglianze spaziali e garantisce l'accesso diffuso ai servizi essenziali, tra cui casa, salute, istruzione, cultura e opportunità lavorative.

Proprio per questa ragione, si ritiene che il testo dovrebbe essere rafforzato sotto il profilo della valutazione tecnica preventiva degli immobili da recuperare. L'articolo 3 prevede una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà pubblica non redditizi e non in uso, da destinare a progetti di edilizia sociale. Tale previsione è positiva, ma rischia di restare incompleta se la ricognizione si limita a un censimento amministrativo o patrimoniale. La ricognizione dovrebbe invece trasformarsi in una vera classificazione tecnico-prestazionale del patrimonio pubblico,

fondata su criteri uniformi, verificabili e comparabili a livello nazionale. In questa prospettiva, sarebbe opportuno prevedere, a supporto del Commissario straordinario, un Comitato tecnico-scientifico multidisciplinare, distinto dalla Cabina di monitoraggio, con funzioni istruttorie, metodologiche e valutative. Il decreto già consente al Commissario di avvalersi di esperti per attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio; tuttavia, la previsione è formulata in termini generici e non assicura una composizione tecnico-specialistica adeguata alla complessità degli interventi. Il Comitato scientifico, anche a supporto della struttura consulenziale del Commissario, dovrebbe includere competenze in urbanistica, normativa edilizia, ingegneria strutturale, impiantistica, geologia, prevenzione incendi, energia e fonti rinnovabili, acustica, criteri ambientali minimi, ingegneria ambientale, finanza immobiliare, archeologia, digitalizzazione GIS-BIM e gestione del patrimonio pubblico. La sua funzione non dovrebbe essere quella di sostituirsi al decisore amministrativo, né di appesantire il procedimento, ma di fornire una base tecnico-scientifica oggettiva alla selezione degli interventi. La complessità delle trasformazioni urbane richiede necessariamente approcci e competenze multidisciplinari, che non possono essere garantiti da una struttura meramente amministrativa. La discrezionalità amministrativa del Commissario e della Cabina di monitoraggio risulterebbe così meglio motivata, più trasparente e meno esposta a censure per irragionevolezza, difetto di istruttoria o disparità di trattamento.

Risulta altresì strategica l'introduzione di un indice nazionale di recuperabilità e valore strategico degli immobili censiti, che governi le priorità di intervento. Ogni fabbricato dovrebbe essere valutato sulla base di parametri relativi alla compatibilità urbanistica, alla vulnerabilità strutturale e sismica, allo stato manutentivo, alla presenza di vincoli paesaggistici, archeologici o ambientali, alla necessità di bonifica, alla prossimità a trasporto pubblico e servizi, al potenziale di efficientamento energetico, alla sostenibilità economico-finanziaria, al tempo prevedibile di attuazione e all'impatto sociale dell'intervento. In questo modo, il Piano Casa non si limiterebbe a finanziare interventi, ma introdurrebbe un metodo nazionale di governo tecnico del patrimonio pubblico.

Un secondo profilo di rafforzamento riguarda la digitalizzazione. Il decreto richiama il Codice dei contratti pubblici e prevede interventi complessi, multilivello e spesso fondati su partenariato pubblico-privato; tuttavia, non contiene una previsione espressa sull'obbligo di utilizzo della modellazione informativa digitale. Considerata la scala nazionale del programma, l'assenza di un obbligo BIM o, più correttamente, di gestione informativa digitale interoperabile, rappresenta una lacuna significativa. Il Piano Casa dovrebbe prevedere l'obbligo di utilizzare metodi e strumenti di gestione informativa digitale conformi al D.Lgs. 36/2023, alle norme tecniche UNI e agli standard openBIM, con particolare riferimento all'interoperabilità dei dati, alla gestione del ciclo di vita dell'opera e alla manutenzione programmata, senza soglia minima di applicazione. Tale previsione dovrebbe essere integrata mediante la realizzazione di una infrastruttura informativa territoriale nazionale interoperabile, basata su sistemi GIS (Geographic Information System) e integrata con i modelli informativi digitali degli edifici (BIM/HBIM), finalizzata alla gestione unitaria del ciclo di programmazione, progettazione, esecuzione, monitoraggio e manutenzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale. L'ambiente GIS consentirebbe la georeferenziazione e l'analisi multilivello degli interventi rispetto al contesto territoriale, urbanistico, ambientale, infrastrutturale e socio-economico, mediante interoperabilità con banche dati relative a pianificazione urbanistica, vincoli paesaggistici e ambientali, rischio idrogeologico e sismico, accessibilità ai servizi, mobilità, consumo di suolo e dotazioni territoriali. I modelli BIM/HBIM consentirebbero invece la gestione digitale del cespite edilizio nella sua configurazione geometrica, strutturale, impiantistica, energetica e manutentiva, secondo logiche di lifecycle management e digital twin del patrimonio immobiliare pubblico. L'integrazione tra ambiente GIS e modellazione

informativa digitale costituisce elemento essenziale ai fini della corretta governance tecnica del programma, in quanto consente di correlare il livello edilizio e quello territoriale in un'unica piattaforma conoscitiva e gestionale interoperabile. In assenza di tale integrazione, l'analisi territoriale risulta priva della capacità di governare le caratteristiche tecnico-prestazionali del manufatto edilizio, mentre la modellazione informativa dell'edificio resta incapace di rappresentarne adeguatamente le relazioni urbanistiche, infrastrutturali, ambientali e sociali con il contesto di riferimento. Per la scala e la complessità degli interventi previsti dal decreto, tale infrastruttura digitale dovrebbe essere qualificata come componente abilitante dell'intero programma nazionale e non come mero strumento accessorio o facoltativo.

Un ulteriore profilo di interesse riguarda la conferenza di servizi semplificata prevista dall'articolo 8, comma 2. La norma è apprezzabile nella parte in cui mira a ridurre i tempi di approvazione degli interventi, prevedendo termini abbreviati e meccanismi di acquisizione dell'assenso in caso di inerzia o dissenso non motivato. Tuttavia, la disposizione potrebbe essere rafforzata recependo la logica già presente nell'articolo 38 del Codice dei contratti pubblici, secondo cui il dissenso degli enti coinvolti non deve essere meramente oppositivo, ma deve contenere, ove possibile, indicazioni conformative idonee a rendere l'intervento assentibile. In altri termini, l'amministrazione che esprime un diniego o una prescrizione ostativa dovrebbe essere tenuta a indicare le modifiche progettuali, le misure compensative o le soluzioni tecniche alternative che consentano di superare la criticità rilevata, nel rispetto dei principi di proporzionalità, ragionevolezza e sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento. Questa integrazione non comprimerebbe la tutela degli interessi sensibili, quali paesaggio, ambiente, sicurezza, salute, prevenzione incendi o beni culturali, ma impedirebbe che il procedimento si arresti dinanzi a dinieghi generici, non conformativi o privi di effettiva utilità tecnica. Il dissenso amministrativo dovrebbe diventare uno strumento di miglioramento del progetto, non un fattore di paralisi.

Merita attenzione anche il tema della qualità funzionale degli interventi di recupero. Il decreto prevede interventi di demolizione e ricostruzione, recupero, riconversione e rigenerazione, ma non disciplina in modo organico un limitato incremento volumetrico o di superficie utile destinato ad adeguare edifici esistenti non funzionali. In molti casi, il patrimonio edilizio pubblico presenta carenze non soltanto manutentive, ma funzionali: mancano spazi comuni, locali tecnici, vani impiantistici, depositi biciclette, lavanderie comuni, sale studio, ambienti per socialità, spazi per cohousing, ascensori o percorsi accessibili. In questi casi, una modesta elasticità volumetrica può essere condizione necessaria per rendere effettivamente recuperabile l'immobile. Sarebbe quindi ragionevole prevedere un incremento massimo, nel limite massimo del 10 per cento, strettamente funzionale al raggiungimento di requisiti di accessibilità, sicurezza, efficienza energetica, adeguamento impiantistico, qualità abitativa e dotazione di spazi comuni. Tale incremento dovrebbe essere selettivo, motivato, non automatico e non utilizzabile per finalità speculative. Dovrebbe inoltre restare fermo il rispetto delle norme strutturali, antisismiche, igienico-sanitarie, ambientali, paesaggistiche e di prevenzione incendi. Formulato in questi termini, il bonus non sarebbe un premio edificatorio generalizzato, ma uno strumento tecnico di recupero funzionale del patrimonio esistente.

Quanto all'edilizia integrata, l'articolo 9 introduce una disciplina innovativa, fondata sulla compresenza di edilizia convenzionata e edilizia libera, con l'obiettivo di attrarre investimenti privati e garantire equilibrio economico-finanziario. La scelta è comprensibile, perché la sola finanza pubblica difficilmente può sostenere l'intero fabbisogno abitativo nazionale. Tuttavia, occorre evitare che l'edilizia libera diventi la componente trainante e che quella convenzionata assuma un ruolo meramente compensativo. La previsione secondo cui l'investimento destinato all'edilizia

convenzionata non deve essere inferiore al 70 per cento dell'investimento complessivo è positiva, ma dovrebbe essere chiarita nella sua metrica applicativa: occorre stabilire se il parametro si riferisca al costo di costruzione, al valore economico, alla superficie utile, al numero di alloggi o ad altro indicatore. L'ipotesi più cautelativa è di porre in relazione le superfici utili realizzate al fine dell'intervento. Occorre inoltre che siano garantiti livelli qualitativi adeguati per gli alloggi, con particolare attenzione alla progettazione degli spazi e dei servizi comuni, intesi come luoghi di aggregazione e socialità. In questa prospettiva, è opportuno riconoscere che la rigenerazione urbana genera valore non soltanto attraverso la riqualificazione dei fabbricati, ma anche attraverso il miglioramento della qualità ambientale, la riduzione del disagio sociale, l'aumento dell'accessibilità ai servizi e la produzione di un valore sociale diffuso, difficilmente quantificabile con i soli parametri economici convenzionali.

Analogamente, la previsione del canone o prezzo calmierato con riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori di mercato è condivisibile, ma richiede una metodologia estimativa rigorosa. Il riferimento ai valori OMI o ai valori effettivi documentati deve essere accompagnato da criteri uniformi di verifica, altrimenti il rischio è che la convenzione urbanistica diventi il luogo di una negoziazione non omogenea tra territori, con esiti diversi a seconda della forza tecnica e amministrativa del singolo Comune. La definizione del prezzo calmierato è un punto essenziale del sistema: se mal costruita, può compromettere la reale accessibilità degli alloggi; se ben costruita, può diventare uno degli strumenti più efficaci del decreto.

Dal punto di vista tecnico, il decreto richiama infine più volte sostenibilità ambientale, efficienza energetica e tecnologica, contenimento del consumo di suolo e progettazione universale. In particolare, l'articolo 3, comma 6, prevede il rispetto dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, al fine di garantire accessibilità, autonomia, sicurezza e fruibilità da parte delle persone con disabilità. Questa impostazione è condivisibile e deve essere valorizzata. Tuttavia, il testo dovrebbe compiere un passo ulteriore, trasformando tali principi in requisiti prestazionali più puntuali. Servirebbero standard minimi in materia di prestazione energetica, sicurezza sismica, qualità acustica, resilienza climatica, gestione delle acque meteoriche, verde urbano, materiali, CAM, manutenzione programmata e costi del ciclo di vita. Il punto è decisivo: un Piano Casa nazionale non può limitarsi ad aumentare il numero di alloggi disponibili, ma deve evitare di produrre nuovo patrimonio fragile, energivoro, costoso da mantenere e urbanisticamente isolato. Gli interventi finanziati oggi devono essere sostenibili anche nella gestione dei prossimi trent'anni. Per questo occorre spostare l'attenzione dal solo costo di realizzazione al costo globale dell'opera, comprensivo di manutenzione, energia, gestione impiantistica, adeguamenti futuri e durabilità dei materiali, anche mediante il ricorso a verifiche indipendenti delle prestazioni tecniche, energetiche e manutentive degli interventi.

2. Proposte emendative

Le seguenti proposte emendative sono formulate con l'obiettivo di rafforzare l'efficacia attuativa, la qualità tecnica, la sostenibilità economico-finanziaria e la coerenza urbanistica del decreto-legge, senza alterarne l'impianto generale e le finalità di interesse pubblico. Le modifiche proposte intendono in particolare supportare il carattere strutturale e non meramente emergenziale del Piano Casa, introducendo strumenti di governance tecnica, metodologie uniformi di valutazione, criteri di

qualità progettuale e meccanismi di coordinamento amministrativo coerenti con la complessità multidisciplinare degli interventi previsti.

Le proposte sono orientate a rafforzare la capacità programmatica e gestionale delle amministrazioni coinvolte, la trasparenza e verificabilità delle decisioni, l'interoperabilità digitale dei processi, la sostenibilità manutentiva e ambientale degli interventi e la qualità complessiva della rigenerazione urbana, nel rispetto dei principi di proporzionalità, semplificazione, risultato amministrativo e contenimento del consumo di suolo.

All'articolo 3, dopo il comma 3, si propone il seguente:

"3-bis. Al fine di supportare le attività di ricognizione, classificazione, valutazione e programmazione degli interventi sugli immobili di cui al comma 3, il Commissario straordinario si avvale di un Comitato tecnico-scientifico multidisciplinare con funzioni consultive, istruttorie e metodologiche, composto da esperti nei settori dell'urbanistica, dell'edilizia, delle strutture, dell'impiantistica, della geologia, della prevenzione incendi, dell'energia e delle fonti rinnovabili, dell'acustica, della sostenibilità ambientale, dell'ingegneria ambientale, dell'archeologia, dell'economia e finanza immobiliare, dei sistemi informativi territoriali e della modellazione informativa digitale. Il Comitato supporta il Commissario straordinario nelle attività di ricognizione, classificazione, valutazione tecnico-economica e territoriale degli immobili e degli interventi previsti dal presente decreto, nonché nella predisposizione delle linee guida tecnico-metodologiche di cui all'articolo 11, comma 1-bis. Il Comitato opera nell'ambito delle risorse disponibili ai sensi dell'articolo 3, comma 9, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica."

All'articolo 8, comma 2, dopo il quarto periodo si propone il seguente:

"In caso di dissenso, diniego o prescrizioni ostative comunque denominate, le amministrazioni partecipanti alla conferenza di servizi sono tenute a indicare, ove possibile, le modifiche progettuali o le misure mitigative idonee a consentire l'assenso, nel rispetto dei principi di proporzionalità, ragionevolezza e sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento in relazione al quadro economico approvato."

All'articolo 8, dopo il comma 2, si propone il seguente:

"2-bis. Per tutti gli interventi realizzati ai sensi del presente decreto è obbligatoria l'adozione di metodi e strumenti di gestione informativa digitale interoperabili, mediante utilizzo di sistemi di modellazione informativa per l'edilizia e le infrastrutture e di sistemi informativi territoriali georeferenziati, finalizzati alla programmazione, progettazione, esecuzione, monitoraggio, manutenzione e gestione dell'intero ciclo di vita degli interventi e del patrimonio immobiliare interessato. I modelli informativi e i sistemi informativi territoriali di cui al primo periodo assicurano l'interoperabilità e la condivisione dei dati tra le amministrazioni competenti, i soggetti attuatori e i gestori del patrimonio, nel rispetto della normativa vigente in materia di digitalizzazione dei contratti pubblici, interoperabilità dei dati, sicurezza informatica e protezione dei dati personali."

All'articolo 8, dopo il comma 3, si propone il seguente:

"3-bis. Per gli interventi di recupero, riconversione, rigenerazione urbana, ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione realizzati ai sensi del presente decreto, è consentito, ove strettamente necessario al raggiungimento dei requisiti funzionali, energetici, impiantistici, strutturali, di accessibilità, sicurezza, socialità e qualità abitativa degli interventi, un incremento del volume

esistente in misura non superiore al 10 per cento, anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali, previa motivata attestazione della stretta necessità tecnico-funzionale dell'intervento. L'incremento di cui al primo periodo è ammesso esclusivamente per la realizzazione o l'adeguamento di spazi comuni, servizi collettivi, locali tecnici, dotazioni impiantistiche, dispositivi per l'accessibilità universale, interventi di efficientamento energetico, miglioramento sismico e ulteriori dotazioni funzionali strettamente connesse alle finalità sociali e di interesse pubblico degli interventi disciplinati dal presente decreto. Restano fermi il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza strutturale e antisismica, prevenzione incendi, tutela paesaggistica e ambientale, beni culturali, igiene e salute pubblica."

All'articolo 11, dopo il comma 1, si propone il seguente:

"1-bis. Il Commissario straordinario di cui all'articolo 3, con il supporto del Comitato tecnico-scientifico di cui all'articolo 3, comma 3-bis, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, adotta linee guida tecnico-metodologiche finalizzate ad assicurare uniformità, qualità progettuale, sostenibilità tecnico-economica e omogeneità attuativa degli interventi previsti dal presente decreto. Le linee guida definiscono in particolare:

- a) i criteri uniformi di ricognizione, classificazione e valutazione tecnico-economica e territoriale degli immobili e degli interventi;*
- b) le metodologie di determinazione dei livelli di recuperabilità, sostenibilità ambientale, vulnerabilità strutturale, qualità energetica, accessibilità e impatto urbanistico e sociale degli interventi;*
- c) i criteri di integrazione e interoperabilità dei sistemi informativi territoriali e dei modelli informativi digitali degli interventi e del patrimonio immobiliare;*
- d) gli indirizzi tecnico-prestazionali relativi a qualità edilizia, sicurezza strutturale e antisismica, efficienza energetica, resilienza climatica, accessibilità universale, sostenibilità ambientale, qualità acustica, manutenzione programmata e gestione del ciclo di vita degli immobili;*
- e) i criteri per l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti e per la realizzazione di spazi comuni e servizi collettivi connessi alle finalità sociali degli interventi;*
- f) gli indirizzi operativi per il coordinamento amministrativo e procedimentale tra le amministrazioni coinvolte nei procedimenti autorizzativi e nelle conferenze di servizi;*
- g) le metodologie di determinazione del valore economico degli immobili, degli interventi e dei programmi, anche ai fini della verifica della sostenibilità economico-finanziaria, della congruità dei costi, della determinazione dei canoni e dei prezzi calmierati, della valutazione del valore pubblico generato, nonché della comparazione tra scenari alternativi di recupero, rifunzionalizzazione, demolizione e ricostruzione o nuova realizzazione, secondo criteri estimativi trasparenti, verificabili e omogenei sul territorio nazionale.*

Le linee guida sono adottate previo parere della Cabina di monitoraggio di cui all'articolo 3, comma 10, e pubblicate sul sito istituzionale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti."