

## AUDIZIONE CISL

### **VIII Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici Camera dei Deputati esame del Disegno Di Legge C. 2920 di conversione del Decreto-Legge 7 Maggio 2026, N. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa**

*18 Maggio 2026*

Signor Presidente, Onorevoli Deputate e Deputati,

la CISL ringrazia questa Commissione per l'opportunità di contribuire all'esame di un provvedimento che interviene su una delle questioni sociali ed economiche più rilevanti del Paese. La questione abitativa ha progressivamente cambiato natura: non riguarda più soltanto le condizioni di marginalità sociale tradizionalmente associate all'emergenza casa, ma investe in misura crescente le lavoratrici e i lavoratori, i salari, la mobilità professionale, la capacità attrattiva dei territori, la competitività del sistema produttivo, la tenuta dei servizi pubblici essenziali, l'autonomia dei giovani e la sostenibilità sociale e territoriale delle comunità.

Il decreto-legge n. 66 del 2026, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa, si compone di 12 articoli, organizzati in una struttura che tiene insieme finalità generali, strumenti operativi, meccanismi finanziari e misure di semplificazione. Le misure previste possono essere ricondotte a tre principali ambiti: edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata, ruolo di INVIMIT SGR ed edilizia integrata. L'impianto complessivo del provvedimento segnala un cambio di approccio rispetto alle tradizionali politiche abitative. Siamo di fronte al tentativo di costruire una architettura organica a livello nazionale, che metta in relazione recupero del patrimonio esistente, nuova edilizia sociale, strumenti finanziari innovativi, governance centrale in collaborazione con i territori e forme di partenariato pubblico-privato.

Il cuore del decreto è rappresentato dal Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale. Qui il Governo individua la principale leva attuativa del Piano, partendo dal patrimonio esistente, oggi in larga parte inutilizzato o non assegnabile per carenze manutentive e vetustà, con l'obiettivo di ampliare rapidamente l'offerta di abitazioni a canone sostenibile. Si tratta di un'impostazione condivisibile, perché sceglie di intervenire prioritariamente sul recupero e sulla riqualificazione del costruito, promuovendo, anche nella sezione dedicata all'edilizia integrata, il riuso di aree già urbanizzate, degradate o sottoutilizzate.

Dal punto di vista della governance, il modello è fortemente centralizzato nella prima macroarea, relativa all'edilizia residenziale pubblica. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti assume il ruolo di soggetto finanziatore e di indirizzo, mentre Invitalia viene individuata come soggetto gestore operativo, con il compito di amministrare le risorse attraverso un conto dedicato presso la Tesoreria dello Stato e di selezionare gli interventi tramite avvisi pubblici rivolti ai soggetti attuatori. Questi ultimi comprendono ATER, ex IACP, enti territoriali e società partecipate operanti nel settore abitativo.

È una scelta che punta a superare la tradizionale frammentazione delle politiche abitative attraverso una governance orientata all'attuazione. A rafforzare questa impostazione interviene l'articolo 3, che introduce la figura del Commissario straordinario, con il compito di effettuare la ricognizione dei fabbisogni, censire gli immobili utilizzabili e programmare gli interventi, con una struttura dedicata di supporto.

Sul piano delle risorse, il primo dato certo riguarda lo stanziamento diretto di 970 milioni di euro nel periodo 2026-2030. La distribuzione temporale prevista è di 116 milioni nel 2026, 216 milioni nel 2027, 228 milioni nel 2028, 180 milioni nel 2029 e 230 milioni nel 2030.

Va evidenziato che questa rappresenta la prima dotazione finanziaria certa e immediatamente attivabile dal Piano, ma non esaurisce il perimetro delle leve finanziarie richiamate dal decreto. Si tratta di risorse in larga parte derivanti dalla riallocazione di stanziamenti già previsti, rese però immediatamente operative dentro una cornice più organica.

Accanto a questa dotazione certa, il decreto apre ad altre due linee finanziarie rilevanti. La prima riguarda il Fondo Sociale per il Clima europeo, dal quale viene destinata al Piano una quota pari al 50 per cento delle risorse riservate alla componente edilizia residenziale pubblica per famiglie vulnerabili. È una scelta significativa, perché collega la politica abitativa nazionale agli strumenti europei della transizione energetica e sociale. Tuttavia, il testo non quantifica con precisione la quota effettivamente mobilitabile nell'immediato, lasciando questo canale come una leva potenzialmente importante ma ancora da consolidare. La seconda riguarda le risorse già previste per la rigenerazione urbana, con la possibilità di conferire fino a 4,8 miliardi di euro tra il 2027 e il 2034, attraverso fondi già stanziati per i programmi comunali di rigenerazione urbana. Anche in questo caso occorre distinguere tra plafond teorico e disponibilità immediata, perché l'utilizzo dipenderà da successivi atti di assegnazione e dalla concreta capacità di mobilitazione delle risorse.

Dal punto di vista degli strumenti innovativi, il decreto introduce elementi di particolare interesse. Il primo riguarda il riconoscimento esplicito della cosiddetta fascia grigia, ovvero quella parte crescente di popolazione che non possiede i requisiti economici per accedere all'edilizia pubblica tradizionale, ma non ha comunque capacità sufficiente per sostenere i costi del mercato

privato. Il Piano si rivolge infatti esplicitamente a giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie, genitori separati. È una scelta politicamente importante, perché amplia la platea della politica abitativa e riconosce un'emergenza ormai collocata oltre i confini tradizionali dell'assistenza. Più in generale, va sottolineato l'effetto che una politica abitativa più efficace può produrre sulla mobilità del lavoro, sull'attrattività dei territori e sulla possibilità, soprattutto per giovani lavoratori e famiglie, di costruire percorsi di autonomia oggi sempre più difficili.

Un secondo elemento innovativo riguarda il rent to buy sociale, previsto attraverso meccanismi di locazione con riscatto. Qui l'idea è trasformare l'affitto da costo puramente passivo a percorso di progressivo accesso alla proprietà, introducendo uno strumento utile per quei nuclei che oggi restano bloccati tra affitti elevati e impossibilità di accesso al credito.

Un ulteriore aspetto innovativo è rappresentato dal riconoscimento di nuovi modelli abitativi, come il senior cohousing e il cohousing intergenerazionale, che provano a leggere i cambiamenti sociali, demografici e familiari del Paese con strumenti più flessibili rispetto ai modelli tradizionali.

Molto rilevante è anche l'apertura esplicita al partenariato pubblico-privato. Il decreto prevede la possibilità di integrare capitale pubblico e privato, condividere rischio operativo e attivare forme di investimento più dinamiche. Anche il nuovo Fondo Housing Coesione si muove in questa direzione, con l'obiettivo di attrarre capitali e sostenere interventi di housing sociale con una logica più vicina ai modelli europei di finanza territoriale.

Infine, il decreto introduce il concetto di edilizia integrata, che supera l'idea della semplice edilizia popolare tradizionale. Qui l'abitare viene messo in relazione con rigenerazione urbana, servizi, contrasto al degrado e qualità territoriale. È una lettura più moderna, che riconosce come la questione abitativa riguardi anche il contesto urbano e sociale in cui gli alloggi si collocano. Verrà tenuto conto della condizione sociale ed economica attestata dal relativo ISEE, dell'età, della composizione del nucleo familiare e degli altri elementi identificati con successivo decreto. Potranno accedere anche studenti universitari e lavoratori del settore privato, per le relative esigenze abitative a carico del datore di lavoro.

Nel complesso, il decreto presenta dunque una struttura più articolata e più innovativa rispetto a molti precedenti interventi in materia. I punti di forza stanno nella governance, nella volontà di recuperare rapidamente patrimonio inutilizzato, nell'ampliamento dei destinatari e nell'introduzione di strumenti finanziari e contrattuali più evoluti.

La CISL ritiene che il rafforzamento dell'ERP non possa essere letto solo come tutela residuale delle condizioni di maggiore vulnerabilità. In molte realtà territoriali il problema non è soltanto costruire nuova offerta, ma recuperare rapidamente il patrimonio esistente inutilizzato o non assegnabile per carenze manutentive, inefficienze amministrative e tempi incompatibili con i

bisogni sociali. Una politica abitativa credibile deve prevedere un programma strutturale di riattivazione dello stock pubblico, con procedure accelerate, investimenti dedicati e capacità gestionale adeguata da parte degli enti competenti.

Le misure di semplificazione contenute nel decreto vanno nella direzione di rendere più fluido il sistema, ma occorre vigilare su un punto fondamentale: la semplificazione deve accompagnare l'attuazione senza ridurre la qualità urbanistica e senza produrre asimmetrie territoriali nell'applicazione concreta delle norme. L'Italia presenta forti differenze tra sistemi amministrativi locali, capacità progettuali e livelli di efficienza autorizzativa. Senza un accompagnamento nazionale efficace, il rischio è che le opportunità offerte dal decreto si distribuiscano in modo diseguale.

Il cuore più innovativo del provvedimento si concentra nell'articolo 9, dedicato ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata. Qui il legislatore tenta una strada nuova, costruendo programmi che integrano edilizia convenzionata, alloggi a prezzo o canone calmierato, residenze per studenti fuori sede, soluzioni dedicate anche ai lavoratori del settore privato e quote di edilizia non convenzionata, dentro una logica di attrazione prevalente di investimenti privati, con eventuale concorso di risorse pubbliche disponibili.

Anche la previsione di una riduzione minima del 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato introduce un parametro utile e verificabile. Tuttavia, sotto il profilo della sostenibilità sistemica, va evidenziato un punto di attenzione. La leva privata può costituire uno strumento importante di accelerazione, ma non può diventare l'architrave esclusiva di una politica pubblica dell'abitare. Se l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento dipende prevalentemente dalla redditività dell'investimento, occorre presidiare con rigore i meccanismi di controllo, la qualità delle convenzioni, la permanenza della finalità sociale e il rischio di concentrazione degli interventi solo nelle aree economicamente più attrattive.

Per questa ragione la governance pubblica deve essere forte, capace di orientare le operazioni e garantire che il partenariato non si trasformi in mera finanziarizzazione della questione abitativa.

La CISL è convinta che le politiche dell'abitare debbano fondarsi su un mix equilibrato di strumenti: recupero rapido del patrimonio esistente, incremento dell'offerta sociale e intermedia, housing accessibile, rigenerazione urbana, leva finanziaria pubblica e privata regolata, strumenti innovativi di accesso progressivo alla proprietà.

Particolarmente positiva è la previsione contenuta nell'articolo 11 relativa al patrimonio immobiliare INPS. La possibilità di stipulare convenzioni per destinare alle finalità abitative disciplinate dal decreto parte del patrimonio a reddito in corso di dismissione rappresenta una misura concreta e pragmatica, pienamente coerente con la nostra impostazione. Prima di nuovo consumo di suolo, il Paese deve valorizzare il patrimonio pubblico e para-pubblico disponibile.

Questa misura consente di comprimere i tempi, valorizzare asset già disponibili, ridurre l'impatto urbanistico e accelerare la disponibilità di alloggi accessibili. Naturalmente, l'efficacia concreta dipenderà dalla capacità di costruire procedure snelle, criteri trasparenti di selezione, cronoprogrammi vincolanti, responsabilità attuative chiare e una governance capace di evitare la riproduzione delle inefficienze che in passato hanno immobilizzato patrimoni rilevanti.

C'è però un grande tema che il decreto ancora non affronta pienamente: il rapporto strutturale tra casa e lavoro. Oggi la questione abitativa è entrata direttamente dentro l'organizzazione economica del Paese. Un infermiere, un lavoratore stagionale, un tecnico specializzato, un addetto ai servizi raccontano oggi la stessa realtà: la disponibilità di lavoro non coincide più automaticamente con la possibilità concreta di vivere nel territorio in cui quel lavoro si sviluppa. Questo significa che la casa è ormai una componente del salario reale. Una vera infrastruttura del lavoro. Per questa ragione riteniamo che il decreto debba compiere un salto ulteriore, integrando esplicitamente le politiche abitative con il sistema delle relazioni industriali, con gli interventi di potenziamento delle reti di welfare e con il rafforzamento dei servizi pubblici e privati. Le parti sociali dell'edilizia, attraverso i propri enti bilaterali, hanno già creato nuove prestazioni che vanno nella direzione di supportare gli operai del settore nell'abitare. La contrattazione collettiva decentrata e la contrattazione sociale possono mettere a punto strumenti moderni e concreti di welfare abitativo: contributi negoziati per il sostegno alla locazione, fondi bilaterali dedicati, interventi territoriali di housing per lavoratori trasferiti o mobili, convenzioni tra imprese, enti locali e parti sociali, soluzioni dedicate ai distretti produttivi, alle aree turistiche, ai poli logistici e ai grandi sistemi infrastrutturali. Se il sistema delle relazioni industriali costruisce queste soluzioni, il legislatore dovrebbe accompagnarle con strumenti di incentivazione fiscale e contributiva, premiando gli accordi collettivi che destinano risorse al welfare abitativo. Sarebbe una scelta coerente con una moderna politica di partenariato sociale e con l'esigenza di mobilitare risorse aggiuntive senza scaricare interamente il peso sulla finanza pubblica ordinaria.

Altrettanto auspicabile sarebbe un'azione di sostegno pro-quota a interventi disposti dagli enti locali nello stesso ambito, comprese le misure per gli sfrattati. In tema di attenuazione del disagio sociale sarebbe utile contare su un maggiore finanziamento, nel 2027, del Fondo di garanzia per la morosità incolpevole di cui all'articolo 4.

C'è un punto che il legislatore deve guardare con attenzione: in molte grandi città italiane va evitato che patrimoni abitativi nati con una funzione sociale o accessibile vengano progressivamente assorbiti da logiche finanziarie capaci di produrre aumento dei canoni, pressione alla liberazione degli immobili e nuove fragilità abitative. Milano lo mostra con chiarezza, ma segnali analoghi emergono in molte grandi città, dove la finanziarizzazione dell'abitare rischia di comprimere progressivamente la funzione sociale del patrimonio accessibile. È una dinamica nazionale. Per questo il Piano Casa deve aumentare l'offerta, ma

anche proteggere nel tempo la destinazione sociale dell'abitare, evitando che strumenti nati per dare risposte finiscano per alimentare nuove esclusioni.

Un ulteriore capitolo riguarda gli strumenti finanziari.

Sul tema della rigenerazione urbana, il decreto introduce primi elementi utili, continuando però a muoversi dentro un quadro normativo stratificato, frammentato e territorialmente disomogeneo, che produce discipline urbanistiche differenziate, tempi autorizzativi incerti e sovrapposizioni normative. Tutto ciò crea una carenza di uniformità applicativa che continua a rappresentare un ostacolo serio. Per questo riteniamo necessario che si arrivi in tempi brevi alla realizzazione del Testo Unico nazionale sulla rigenerazione urbana e a una revisione del Testo Unico dell'Edilizia, oggetto della delega al Governo oggi in discussione, capace di integrare recupero del patrimonio esistente, riuso del patrimonio pubblico, semplificazione urbanistica, edilizia sociale, efficientamento energetico, sostenibilità territoriale e contenimento del consumo di suolo.

Sul piano della governance, è indispensabile l'allargamento a una cabina di regia multilivello che coinvolga Governo, Regioni, Comuni, enti previdenziali, soggetti patrimoniali pubblici, operatori istituzionali e parti sociali. La questione abitativa ha bisogno della massima connessione tra soggetti diversi, superando i compartimenti amministrativi separati. Serve un monitoraggio continuo dello stato di avanzamento, capacità di intervento rapido sui colli di bottiglia amministrativi, trasparenza sulla capacità attuativa dei territori e confronto stabile con le parti sociali. Un provvedimento di questa portata si misura sulla qualità dell'attuazione.

Dentro l'impianto del Piano Casa riteniamo esista un'opportunità strategica ulteriore che merita di essere esplicitamente valorizzata: costruire un raccordo strutturale tra politiche abitative e Strategia Nazionale per le Aree Interne. Parliamo di una parte rilevantissima del Paese: oltre 3.800 comuni, circa 13,5 milioni di cittadini, quasi un quarto della popolazione italiana. Territori che vivono contemporaneamente fenomeni di spopolamento, invecchiamento demografico, riduzione dei servizi essenziali, difficoltà infrastrutturali e crescente fragilità sociale. Eppure, proprio questi territori presentano una condizione che rende coerente un'interazione diretta con il Piano Casa: la presenza diffusa di patrimonio pubblico inutilizzato o sottoutilizzato — ex scuole, ex caserme, immobili pubblici dismessi, strutture non più funzionali — che potrebbe diventare oggetto di programmi di recupero abitativo, sociale e territoriale.

Questa priorità non è oggi esplicitamente prevista dal decreto, ma l'architettura attuativa costruita dal provvedimento apre uno spazio concreto di indirizzo politico e programmatico. Il sistema di governance previsto — Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Invitalia, Commissario straordinario, Cabina di monitoraggio nazionale — insieme agli strumenti fondati sulla ricognizione degli immobili disponibili, sulla selezione progettuale e sulla definizione delle priorità territoriali, consente di orientare le scelte attuative anche verso obiettivi di riequilibrio

territoriale. Per questa ragione la CISL propone che, tra i criteri di attuazione e selezione del Piano, trovi spazio una linea di attenzione dedicata alle aree interne, come leva di rigenerazione abitativa, contrasto allo spopolamento, sostegno ai servizi di prossimità e riequilibrio territoriale. Il Governo ha annunciato una verifica rigorosa sullo stato di avanzamento della precedente Strategia Nazionale per le Aree Interne, a fronte di una programmazione che aveva mobilitato circa 1,1 miliardi di euro e che presenta ancora significativi ritardi attuativi. Se da quella ricognizione dovessero emergere risorse non impegnate o non concretamente cantierabili, la CISL ritiene utile che si apra una valutazione condivisa, dentro la governance istituzionale competente, finalizzata a reinvestire quelle disponibilità in una logica coerente con gli obiettivi del Piano Casa. Una scelta di questo tipo consentirebbe di rafforzare la massa critica delle risorse disponibili e di costruire un'integrazione virtuosa tra politiche abitative, rigenerazione del patrimonio pubblico, contrasto allo spopolamento e rilancio dei territori fragili. Nelle aree interne, il tema della casa riguarda anche la possibilità di trattenere o attrarre giovani famiglie, sostenere lavoro, rafforzare servizi di prossimità, favorire nuove forme di coabitazione sociale e consolidare la coesione territoriale. In questa prospettiva, il Piano Casa può rappresentare anche uno strumento di riequilibrio nazionale, capace di tenere insieme politiche sociali, infrastrutturali e territoriali dentro una visione più ampia di sviluppo e coesione.

Accanto al Piano oggi in esame, dobbiamo pensare in modo trasversale alla rigenerazione urbana, per riqualificare le zone che più hanno bisogno di interventi; alle infrastrutture, indispensabili per il rilancio e la competitività del Paese; alla lotta al dissesto idrogeologico, che interessa gran parte del territorio nazionale. Per questo riteniamo che il Piano Casa, con la sua struttura innovativa, che mette a fattore comune i canali di finanziamento esistenti e si muove in un'ottica di rigenerazione, possa rappresentare il primo passo di un'azione trasversale e integrata sulle grandi emergenze territoriali del Paese.

Concludendo, la CISL considera il decreto-legge n. 66 del 2026 una base di lavoro utile e un segnale politico importante. Proprio per la strategicità del tema, riteniamo che la conversione parlamentare rappresenti l'occasione per rafforzarlo lungo direttrici precise: consolidamento dell'edilizia residenziale pubblica, piena attenzione alla fascia intermedia, valorizzazione del patrimonio pubblico, integrazione strutturale tra casa e lavoro, valorizzazione degli strumenti della contrattazione collettiva comparativamente più rappresentativa, sostegno fiscale al welfare abitativo, rafforzamento della leva finanziaria e costruzione di una politica nazionale organica di rigenerazione urbana in rapporto con la Strategia Nazionale per le Aree Interne.