



**Alla Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici
della Camera dei Deputati**

Roma, 18/05/2026

Oggetto: DdL 2920 per la conversione del DL 66/2026 per il “Piano Casa”.

Un Piano Casa, in quanto istituito per la presa in carico della domanda primaria di abitazioni proveniente da ceti svantaggiati, costituisce di per sè stesso un segnale positivo che registriamo con favore.

Naturalmente sono poi gli obiettivi sociali che vengono concretamente perseguiti e lo slancio economico che viene generato in vista del loro raggiungimento a costituire gli elementi fondamentali di una valutazione specifica.

Non a caso il grande programma avviato nel dopoguerra per la costruzione di oltre 350.000 alloggi destinati ai ceti popolari e al tempo stesso per far fronte alla disoccupazione dilagante, il c.d. Piano Fanfani del 1949, ha lasciato un segno indelebile nella memoria collettiva degli italiani.

Va da sè che ogni Piano Casa va inquadrato storicamente.

Partendo da questo punto di vista ci pare che il provvedimento in esame risente ancora di un'impostazione tipica delle politiche abitative degli ultimi decenni per cui, in buona sostanza, si possono fare soltanto alcuni programmi speciali di edilizia pubblica, possibilmente sfruttando i fondi europei.

Non si tratta, cioè, di un rilancio della politica abitativa intesa in senso ampio ed in forma strutturale.

Inoltre, in continuità con una tendenza legittimata dal Decreto Ministeriale 22 aprile 2008 sulla definizione di alloggio sociale, si mira a privilegiare la domanda abitativa proveniente dalle famiglie che non hanno i requisiti socioeconomici per accedere



all'edilizia pubblica tradizionale e che al tempo stesso non trovano nel mercato privato una soluzione abitativa compatibile con le loro capacità reddituali.

Eppure è del tutto evidente che la questione abitativa non è ascrivibile semplicemente ad un'edilizia pubblica sottodimensionata e poco flessibile rispetto a quella di altri paesi dell'Unione Europea ma deriva, anche e prima ancora, dagli eccessi speculativi del mercato immobiliare.

In particolare il mercato delle locazioni, che dovrebbe risultare accessibile e sostenibile per buona parte di coloro che non sono in condizione di acquistare la prima casa di abitazione, genera un'emergenza abitativa sempre più vasta e fuori controllo.

Tuttavia nessun intervento per riequilibrare il mercato degli affitti viene ipotizzato e discusso.

Viceversa come Sicet abbiamo più volte evidenziato che già soltanto alcune semplici misure per orientare l'offerta privata verso le locazioni a canone concordato previste dalla legge 431 del 1998 (a cominciare dall'eliminazione delle flat tax attualmente previste in favore delle locazioni ad uso abitativo di tipo libero e degli affitti brevi, dalla reintroduzione dell'obbligo della tracciabilità dei pagamenti per contrastare eventuali fughe verso le locazioni in nero e dall'ampliamento dell'elenco dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa per estendere tutti i benefici fiscali connessi ai contratti concordati alle zone in cui valori immobiliari sono notevolmente cresciuti) potrebbero consentire di assorbire velocemente la parte più solvibile di questa domanda che non ha i requisiti per accedere all'ERP e che al tempo stesso fatica a sostenere gli affitti canonici di mercato.

Insomma, non basta intervenire soltanto sul lato dell'offerta pubblica di abitazioni ma è ancor più indispensabile rendere subito il mercato della locazione maggiormente accessibile e sostenibile per le famiglie.



Peraltro questo Piano Casa, essendo essenzialmente rivolto a realizzare una dotazione di alloggi a prezzi calmierati, potrebbe al limite generare una mitigazione del mercato immobiliare che sarebbe analoga a quella precedentemente affidata agli immobili degli enti previdenziali, che sono stati poi dismessi per ragioni di finanza pubblica con le cartolarizzazioni di inizio secolo.

Va poi considerato che lo sviluppo di una vasta gamma di programmi di Edilizia Residenziale Sociale, oltre a richiedere tempi medio-lunghi di attuazione, non è privo di incognite ed esente da rischi.

In particolare, stante la necessità di remunerare gli investitori privati, l'offerta pubblica potrebbe rivelarsi troppo vicina agli stessi valori di mercato e quindi non rispondente ai ceti più svantaggiati della c.d. "fascia grigia".

Soprattutto nel caso dei progetti di edilizia residenziale integrata pare difficile ipotizzare prezzi di vendita o affitti accessibili per le famiglie di operai e/o impiegati con qualifiche medio-basse.

Ancora maggiore è il rischio di trascurare il fabbisogno più grave e per il quale l'unica risposta possibile è l'offerta di ERP.

Oltre alle stime più recenti di Federcasa secondo cui ci sono circa 300.000 domande pendenti per l'assegnazione di una casa popolare, vale la pena di ricordare i dati ISTAT per cui attualmente il 47% delle famiglie in povertà assoluta vive in affitto mentre gli inquilini sono soltanto il 18% dei residenti.

Partendo da questa base non si può non riconoscere l'esigenza di rivedere o, quanto meno, di meglio specificare le norme di questo provvedimento riguardanti l'ERP.

In primo luogo andrebbe cancellato l'articolo 5 che rinvia all'emanazione di un decreto interministeriale per l'approvazione di nuove procedure per la vendita degli immobili di proprietà dei Comuni e degli ex IACP con riconoscimento del diritto di opzione



all'acquisto in favore degli inquilini purchè non siano proprietari di un'altra abitazione o morosi.

Impoverire ulteriormente lo stock di case popolari, peraltro già ampiamente falciato dai piani vendita previsti dalla normativa precedente, è indice di una grave mancanza di attenzione verso il fabbisogno abitativo della fascia più povera della popolazione.

Prevedere poi che i proventi delle future vendite non verranno reinvestiti nel comparto ERP ma saranno destinati all'ammortamento dei titoli di Stato significa considerare l'esperienza storica dell'edilizia sovvenzionata ormai prossima al capolinea.

Questo anche perchè il provvedimento non contiene elementi in controtendenza come, ad esempio, quote obbligatorie da destinare a case popolari nel caso in cui viene concesso un incremento delle superfici o delle volumetrie.

Invece andrebbe fatto uno sforzo per incrementare la dotazione di ERP e forse anche per garantire il turn over fra chi ha urgente bisogno di questa forma di servizio sociale e chi, avendone usufruito e migliorato la propria condizione economica, sarebbe ora in grado di affrontare il mercato della casa.

Altrimenti continuerà a aumentare il disagio abitativo nelle sue forme più estreme e ad aggravarsi il rischio di pericolose rotture sociali.

Uno scenario che evidentemente questo provvedimento non considera e infatti anche stavolta non vengono individuati quei livelli minimali di fabbisogno abitativo strettamente inerenti al nucleo irrinunciabile della dignità della persona umana che, come sottolineato dalla Corte Costituzionale, competerebbe invece allo Stato.

Eppure occorrerebbe porre urgente rimedio all'entropizzazione del sistema ERP, innescata nel 2001 con la devoluzione della competenza sulla materia alle Regioni ed esasperata dalla mancata definizione dei livelli essenziali garantiti dallo Stato.

In altri termini andrebbe ristabilito al più presto un quadro di regole nazionali, a



cominciare da quelle sugli obblighi di cofinanziamento in capo a Stato e Regioni, Un altro segnale particolarmente allarmante per il destino dell'ERP si ricava dalla lettura degli articoli sul programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Infatti queste norme non escludono espressamente il rischio di una trasformazione in ERS degli alloggi ERP da recuperare.

Anzi, poichè l'obiettivo è quello di <<promuovere la presentazione di proposte integrate di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale pubblica e di recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale che presentano più idonee condizioni di sostenibilità economica, anche attraverso il ricorso a operazioni economiche di partenariato pubblico-privato>>, è del tutto evidente la propensione a trasformare l'ERP da recuperare in housing sociale.

Una tendenza già in atto in alcune Regioni con relativa sottrazione di patrimonio ERP al suo scopo originario.

Insomma, fra piani vendita e un recupero dello sfitto di ERP, che a sua volta rischia di concretizzarsi in una perdita di alloggi, non si può escludere nemmeno una contrazione dell'offerta abitativa destinata ai ceti più disagiati.

Una disparità di trattamento rispetto alla c.d. "fascia grigia" che pare veramente eccessiva e che sembra risentire di qualche pregiudiziale di troppo verso il comparto ERP e, soprattutto, rispetto all'utenza ad esso collegata.

Comprendiamo l'esigenza di semplificare le procedure prevedendo la nomina di un Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi che, sulla falsariga di quanto già sperimentato per centrare i target del Pnrr sull'housing universitario, dovrebbe ridurre i tempi di attuazione.

Meno convincente appare invece l'articolo 4 sul Fondo rotativo di garanzia destinato



alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale.

Infatti viene stabilito che il Fondo si surroga nei diritti del locatore ma poi non viene sancito espressamente che andranno estinti i debiti degli inquilini meritevoli, nè viene predefinito, sia pure per sommi capi, l'ambito della morosità incolpevole.

Poiché tutto viene rinviato a un successivo decreto ministeriale, la preoccupazione principale sembra essere quella del recupero della morosità da parte degli enti gestori mentre per gli assegnatari al momento cambia soltanto la figura del creditore, con quello nuovo che difficilmente avrà lo stesso approccio di chi conosce e affronta da vicino le tante urgenze sociali.

Va poi tenuto presente che questo Fondo rotativo, venendo in parte alimentato da una quota dei canoni di locazione versati dagli assegnatari ERP, sottrae una parte delle già scarse risorse su cui si fonda il tentativo disperato di autofinanziare il comparto.

E quindi ci pare proprio il caso di concludere ricordando che l'ERP, in quanto servizio sociale destinato ai ceti meno abbienti, può funzionare adeguatamente soltanto se viene ristabilito il principio opposto e cioè quello di un finanziamento pubblico di tipo strutturale volto a compensare l'inevitabile scarto fra i tanti costi e le scarse entrate che si possono realizzare.

Va indubbiamente pretesa una certa economicità della gestione ma, mancando un finanziamento congruo e continuo, gli ex IACP non possono fare miracoli.

Fabrizio Esposito
Segretario Generale

Fabrizio Esposito