

il Presidente

AUDIZIONE INFORMALI VIII COMMISSIONE (AMBIENTE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI) -CAMERA DEI DEPUTATI - C. 2920 GOVERNO (DL PIANO CASA)

In via preliminare ringraziamo per l'invito e il confronto. Apprezziamo l'impegno posto dal Governo nell'aver presentato un Piano Casa così tanto atteso dal Paese, era infatti molto tempo che si attendeva una risposta ad un impegno sociale assunto tramite stampa e media ma, nei fatti, del tutto sottovalutato. Apprezziamo principalmente il riconoscimento dell'urgenza di dover intervenire rispetto a quella che è ormai diventata una vera e propria emergenza, quella di garantire una abitazione dignitosa a tutti i cittadini, in particolare ai più fragili. Riconoscimento che porta in sé la presa d'atto che la Casa è un bene fondamentale che va, quindi, assicurato a tutti i cittadini, più e meno fragili, in quanto un alloggio dignitoso è il necessario per esplicare tutte le attività del singolo e delle famiglie, sia personali che lavorative che di studio, pertanto il diritto alla Casa è una priorità ed in Italia una emergenza che necessita di specifiche politiche e interventi straordinari.

Entrando nel dettaglio del provvedimento:

Art. 1 - Finalità e oggetto

Pur apprezzando la presa d'atto dell'urgenza degli interventi, evidenziamo però alcune criticità:

La mancanza di definizioni puntuali rinvia la concreta operatività agli atti successivi.

L'assetto complessivo delle disposizioni non arriva ancora a riconoscere quello che ne dovrebbe essere il necessario presupposto, di cui gli interventi sono un corollario meramente attuativo, non riconosce un diritto soggettivo all'alloggio ma si concentra principalmente sull'incremento dell'offerta abitativa. Gli interventi appaiono una presa d'atto dell'emergenza piuttosto che una politica pubblica lungimirante che è utile ma certamente non basta. Risolvere il problema significa prima di tutto riconoscerlo e dargli dignità facendolo assurgere a un diritto sociale dei cittadini, diritto a cui corrispondono precisi obblighi ed impegni da parte politica e della pubblica amministrazione e un diritto direttamente azionabile da parte dei cittadini. L'incremento dell'offerta abitativa è solo una parte di questa prospettiva, ne inverte la logica rischiando di divenire una mera ricorso alle risorse.

Da questa premessa discende la seconda criticità: il Piano casa proposto porta in dote una serie di misure straordinarie ma mancano del tutto strumenti e meccanismi capaci di assicurare la continuità delle risorse da assicurare interventi sulla Casa nel tempo sia manutentivi che di rafforzamento dell'offerta pubblica che di rigenerazione e riqualificazione urbana. Il precedente Piano Casa, il Piano casa Fanfani, individuava stabili meccanismi di finanziamento basati su sistemi di contribuzione mista, in grado di assicurare la continuità delle risorse nel tempo. Se ne evidenzia invece e ne lamentiamo l'assenza in questa proposta.

E' lo stesso Piano Casa a prevedere il raggiungimento degli obiettivi "tramite interventi di sostituzione edilizia, di recupero e riconversione di immobili del patrimonio immobiliare pubblico non redditizi e non in uso e progetti di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili". Si tratta evidentemente di una programmazione ambiziosa ma a lungo termine, che richiede di una preventiva programmazione delle risorse nel tempo e di definire un piano integrato con i servizi del territorio, così da poter garantire il successo delle operazioni e comportare benefici effettivi e di lunga durata.

Sotto questo profilo si propone l'attivazione di un Tavolo di Confronto che preveda il necessario coinvolgimento dei Sindacati e delle Associazioni degli inquilini e che si occupano del tema Casa, in tutte le diverse fasi attuative del Piano Casa, come anche riteniamo che questi soggetti debbano

essere presenti nella Cabina di Monitoraggio per gli interventi, prevista all'art. 3 comma 10, da cui allo stato sono invece esclusi.

Va anche detto che l'impegno economico previsto dal Governo, pur riconoscendone la rilevanza, è purtroppo insufficiente ad assicurare il numero degli alloggi allo stato necessari per dare adeguate risposte al bisogno di abitazioni attraverso: nuovi alloggi, il ripristino degli immobili in uso o dismessi/inutilizzati e piani di ristrutturazione ed efficientamento energetico necessari a rendere fruibile, ripristinandolo, il patrimonio pubblico esistente. La proposta Uniat è quella di finanziare le politiche sulla Casa con interventi specifici e mirati, come avvenuto con gli euro bond sociali sul modello di SURE.

Inoltre il Piano all'art. 1 comma 2 prevede che: "... gli interventi di cui al comma 1 sono finalizzati, in particolare, a fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani e degli studenti universitari, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati, ovvero a realizzare modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (senior cohousing) e di coabitazione intergenerazionale (cohousing intergenerazionale), nel rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione vigente". Rispetto al target destinatari crediamo opportuno ampliare le categorie ponendo la Casa come un diritto generale, esistono infatti ulteriori categorie fragili, sia economicamente che socialmente, che nel tempo può variare e modificarsi. E' necessario spostare l'attenzione dal target di riferimento ad un diritto riconosciuto a monte, che potrà essere attivato al bisogno. Un esempio è dato dal riferimento ai lavoratori, questi sono inseriti con un riferimento ai lavoratori fuori sede ma oggi il mondo del lavoro è complesso e articolato, le fragilità possono essere diverse, basta pensare ai lavoratori precari, ai lavoratori in somministrazione, ai lavoratori parasubordinati quali collaboratori coordinati e continuativi, collaboratori a progetto e nuove figure professionali (lavoratori con partita IVA), che rappresentano cittadini portatori di fragilità economica e sociali certamente meritevoli di tutele.

Articolo 2 - Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale

Gli Interventi previsti riguardano: l'ampliamento dell'offerta abitativa a canone sostenibile attraverso il ripristino del residuo storico degli alloggi di edilizia residenziale pubblica attualmente non assegnabili per carenze manutentive e il recupero di immobili destinati all'edilizia sociale, attraverso la realizzazione di un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Gli investimenti previsti mirano, oltre al ripristino fisico dell'esistente, anche al raggiungimento dell'obiettivo strategico di promuovere una rigenerazione qualitativa e funzionale del tessuto abitativo attraverso la valorizzazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS).

Al fine di incentivare la sostenibilità economica dei progetti di edilizia sociale presentati dai soggetti attuatori, assume particolare rilevanza strategica il ricorso a forme di cofinanziamento privato e partenariato pubblico/privato (PPP) ai sensi dell'articolo 175 del Codice dei contratti pubblici. Istituto e modalità attuativa meritano un serio approfondimento rispetto alle forme e tipologie da utilizzare che sono invece essenziali per il raggiungimento degli obiettivi posti. Anche in questo caso manca del tutto il coinvolgimento dei Sindacati e delle Associazioni degli inquilini e che si occupano del tema Casa, lacuna grave che chiediamo venga colmata.

L'impressione complessiva è di un Piano Casa ambizioso con grandi aspettative che rischiano però di essere frustrate, nell'attuazione concreta, mancando di adeguati basi:

- dal punto di vista dell'impegno delle risorse stanziato, in quanto la dotazione finanziaria iniziale dello strumento è fissata in 970 milioni di euro per il periodo 2026-2030, dotazione alimentata mediante la rimodulazione di autorizzazioni di spesa preesistenti. In dettaglio: attingendo alle risorse della legge di bilancio per il 2025 (Legge n. 207/2024, modificata dalla Legge n. 199/2025)

e dalla legge di bilancio per il 2024 (Legge n. 213/2023) e da risorse di derivazione europea destinando il 50 per cento delle risorse del Fondo sociale per il clima (Regolamento UE 2023/955) preordinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente ERP, prevedendo, infine, la facoltà di incrementare ulteriormente le risorse attraverso il decreto del Presidente Consiglio dei Ministri di assegnazione dei contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana previsto dall'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019, attingendo al fondo per gli investimenti delle amministrazioni centrali nel limite di 500 milioni annui per il 2027-2030 e 700 milioni annui per il 2031-2034. Le risorse del fondo destinate al programma di cui al presente articolo, individuate con il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui sopra, saranno assegnate, in deroga a quanto previsto dal secondo periodo del citato comma 43 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, mediante avvisi di Invitalia S.p.a. riservati ai Comuni;

Le risorse stanziare provengono sostanzialmente da recupero/accorpamento di capitoli di finanziarie relative ad anni precedenti, risorse che vanno a confluire nello stanziamento complessivo del Piano Casa. A queste si aggiungono il 50% del Fondo Sociale per il clima Regolamento UE 2023/955 (non identificate nel decreto Piano Casa) .

- dal punto di vista sociale non prevede, in nessuna delle fasi, il coinvolgimento dei Sindacati e delle Associazioni degli inquilini e che si occupano del tema Casa;

Agli interventi si applica il Codice dei contratti pubblici, salvo le discipline speciali previste dall'articolo 3. È espressamente richiamato il partenariato pubblico-privato, con riferimento all'articolo 175, comma 9, del Codice dei contratti pubblici.

L'articolo 2 apre dunque a una duplice possibilità:

il recupero ERP è finanziato con risorse pubbliche dentro la logica pubblicistica tradizionale;

la sostenibilità economica perseguita mediante partenariato e recupero immobiliare tramite interventi di natura ibrida, con finalità pubbliche risorse private a cui corrispondono anche ritorni economici privati.

Anche in questo caso l'impianto offre alcune criticità: partiamo da scarsa chiarezza delle modalità operative del richiamato partenariato pubblico-privato (articolo 175, comma 9, del Codice dei contratti pubblici). Sono necessarie indicazioni operative ed impegni chiari e misurabili per assicurare le attese ricadute positive sui territori, obiettivo del partenariato pubblico-privato. Senza tali impegni si rischia di offrire spazi alle speculazioni. Dovrebbero venire condivise le tipologie di contratti o, almeno, concordare l'inserimento di alcune tipologie di clausole di salvaguardia, sul lavoro, sugli appalti, sui benefici attesi, su eventuali impegni rispetto ai servizi, su eventuali impegni in termini di reinvestimento di quota parte dei ricavi in altri interventi di recupero del patrimonio pubblico. Lo scopo è evitare il rischio di investitori con obiettivi principalmente speculativi che portino più vantaggi agli interessi privati che a quelli pubblici. La formulazione di contratti/clausole standard e condivise, viceversa, assume una valenza di confronto sociale, di valorizzazione delle esperienze, di attenzione alle istanze della cittadinanza e pone obiettivi concreti e misurabili rispetto al soddisfacimento dei bisogni dei cittadini.

Se vi è infatti un rischio sotteso alla impostazione complessiva del Piano Casa proposto è quello di realizzare interventi volti ad assicurare il bene casa e non anche il diritto all'Abitare che necessita di quartieri inclusivi, integrati con la Rete dei servizi. È però proprio questo risultato che, nel tempo, conferma il valore dell'investimento pubblico, la correttezza delle scelte rispetto a quelli di partenariato pubblico-privato. Il Piano Casa effettua un richiamo ai casi straordinari di necessità e di urgenza, art. 77 della Costituzione, ma tale impostazione deve andare anche di pari passo con il riconoscimento del diritto all'abitazione quale parte integrante dei diritti inviolabili dell'uomo (ex art. 2 della Costituzione), strettamente legato al concetto di dignità personale, inteso come diritto alla Casa e come dovere delle Istituzioni di farsi carico del bisogno abitativo, promuovendo servizi

sociali. Non crediamo che questo obiettivo sia possibile realizzarlo senza adeguati strumenti di confronto con le Parti Sociali!

Art. 3 Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi

È previsto, al fine di assicurare l'attuazione degli interventi previsti la nomina, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di un Commissario straordinario in carica fino al 31 dicembre 2027.

Con il decreto di nomina sono individuate le funzioni di indirizzo e coordinamento attribuite al Commissario straordinario rispetto agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di favorirne la tempestiva realizzazione e fornire adeguato supporto alle amministrazioni competenti.

Il Commissario straordinario può operare a mezzo di ordinanza, anche in deroga a ogni disposizione di legge con alcuni vincoli e limiti. Viene quindi assicurato un ampio potere tanto che le ordinanze adottate dal Commissario straordinario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale. Tale potere necessita se non di controllo quanto meno di un corretto contraltare in termini di trasparenza dell'attività svolta e di preliminare necessario confronto anche con le Parti Sociali direttamente interessate dal provvedimento, complessivamente e dalle specifiche ordinanze di volta in volta assunte che, nella sostanza, daranno vita al Piano Casa.

Il Commissario straordinario, entro trenta giorni dall'adozione del decreto di nomina, è previsto che avvii in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. Il provvedimento disciplina tale procedura: si svolge mediante pubblicazione di apposito avviso per la segnalazione, da parte degli enti e delle amministrazioni competenti, dell'elenco degli immobili di cui al primo periodo non redditizi e non in uso, corredata dalla manifestazione di interesse a destinarli a progetti di recupero e riconversione nel settore dell'edilizia sociale. Modifiche sostanziali che andranno ad impattare in tutte le regioni ridisegnando il patrimonio pubblico.

In base a tale ricognizione il Commissario straordinario definisce, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio: a) l'elenco degli immobili su cui possono essere presentate iniziative di edilizia sociale; b) uno o più schemi-tipo di convenzione volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori. Tali schemi prevedono la costituzione di diritti di superficie o di altri diritti reali di godimento di durata proporzionata al piano di ammortamento degli investimenti e, comunque, non inferiore a venticinque anni.

Gli ampi poteri del Commissario arrivano ad autorizzare la modifica del contratto senza procedere ad un nuovo affidamento, per l'esecuzione di lavori supplementari non inclusi nell'appalto iniziale, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 72 della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, che lascia comunque un ampio margine (“... Tuttavia, l'eventuale aumento di prezzo non deve eccedere il 50 % del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, tale limitazione si applica al valore di ciascuna modifica. ...”).

Parliamo di poteri amplissimi, indicati in dettaglio nell'articolato del decreto, fra cui: l'assunzione di procedure acceleratorie e il superamento del dissenso amministrativo, che possono risultare utili sotto il profilo dell'economia dei tempi ma di cui si evidenziano i rischi in particolare connessi alla mancanza di ascolto e confronto preventivo con le Parti Sociali, ricordiamo nuovamente escluse dall'unico contraltare previsto, la Cabina di Regia. Davvero è possibile ipotizzare un riordino complessivo del Paese senza la partecipazione di tutte le Parti Sociali? Riteniamo che in questo caso

il metodo sia sostanza e non possiamo far altro che evidenziarlo e chiederne un immediato correttivo.

In tema di disabilità non possiamo che valorizzare il richiamo e l'attenzione ai principi sanciti dagli articoli 2 e 9 della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, prevedendo che “gli interventi garantiscono il rispetto dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, per assicurare, su base di uguaglianza con gli altri, l'accessibilità, l'autonomia, la sicurezza nonché la fruibilità da parte delle persone con disabilità”, chiediamo però maggiore chiarezza rispetto agli impegni, capire in cosa consistano, se è prevista una quota di immobili destinata/riservata oppure se gli affidamenti prevederanno tale indicazione in maniera generalizzata così da realizzare case accessibili nella generalità delle costruzioni/ristrutturazioni.

Tornando all'art. 3 comma 10, la previsione che per il monitoraggio degli interventi previsti è istituita la Cabina di monitoraggio, riteniamo che oltre ai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata sia grave l'assenza dei Sindacati e delle Associazioni che rappresentano gli inquilini e che si occupano della Casa e dell'Abitare. Alle sedute della Cabina di monitoraggio possono essere invitati, in dipendenza della tematica affrontata, soggetti pubblici ed esperti, nonché rappresentanti dei soggetti attuatori, anche qui si evidenzia la lacuna di cui sopra che si chiede di colmare. Escludere chi rappresenta i cittadini/inquilini è una scelta significativa, escludendo il confronto le decisioni rischiano di essere assunte dall'alto e gli interventi decisi senza conoscere le istanze ed i bisogni dei soggetti beneficiari che dovrebbero, invece, sempre essere posti al centro delle scelte politiche e operative.

Incarichi: Commissario Straordinario, Sub Commissario, Struttura di supporto, Convenzioni, Consulenti

È previsto all'art. 3, al fine di assicurare l'attuazione degli interventi previsti la nomina, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di un Commissario straordinario in carica fino al 31 dicembre 2027 che può nominare anche un sub-commissario il cui incarico ha durata massima non superiore a quella del Commissario straordinario. E' stabilito il compenso del Commissario straordinario e del sub-commissario, nel limite massimo di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 (parametrato al trattamento del Primo Presidente della Corte di Cassazione) per il Commissario e per il sub-commissario in misura non superiore al sessanta per cento del compenso del Commissario.

Gli oneri derivanti dal presente comma sono pari a 386.000 euro per l'anno 2026 e a 661.714 euro per l'anno 2027.

Per la gestione amministrativa dei compiti assegnati, il Commissario straordinario si avvale di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al comma 1, che opera sino alla data di cessazione dell'incarico del Commissario straordinario. Alla struttura di supporto è assegnato un contingente massimo di personale pari a tre unità.

Inoltre al comma 9 è previsto che: “... Per l'esercizio delle proprie funzioni, compresa la stipula di eventuali convenzioni e la nomina di esperti per lo svolgimento dell'attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio al medesimo affidata, al Commissario straordinario è riconosciuta una dotazione, nel limite di spesa di 500.000 euro per l'anno 2026 e di 1 milione di euro per l'anno 2027 ...”.

Chiediamo che, preliminarmente all'affidamento degli incarichi, venga realizzata la massima trasparenza sui costi singoli e complessivi al fine di evitare che preziose risorse pubbliche anziché essere indirizzate al bene e interesse della collettività possano essere utilizzate in maniera poco efficace ed efficiente se non distorta.

Articolo 4 - Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione ERP

Pur apprezzando lo sforzo non possiamo che evidenziare come la misura offra una soluzione parziale con una dotazione finanziaria limitata rispetto alla dimensione nazionale della morosità, che va affrontata anche oltre quella specifica degli alloggi ERP. Il Piano Casa non affronta pertanto complessivamente la criticità della morosità incolpevole che invece deve essere una priorità considerando l'entità del fenomeno, tra l'altro in crescita (nel 2024 sono 40 mila i provvedimenti di sfratto, 21 mila quelli eseguiti, 81 mila le richieste pendenti). La proposta Uniat è di rifinanziare strutturalmente i diversi Fondi, dal Fondo nazionale per il sostegno all'affitto, al Fondo morosità incolpevole, individuare criteri uniformi nazionali, prevedere procedure rapide per prevenire sfratti, accordi territoriali per canoni concordati realmente calmierati e aumentare gli incentivi fiscali rivolti ai proprietari che aderiscono ai canoni concordati.

La soluzione proposta di alimentare un Fondo tramite anche quota dei canoni ERP va nella direzione di un prelievo di risorse insufficienti, tra l'altro provenienti da un sistema caratterizzato da estrema debolezza a cui andrebbe preliminarmente messo mano, caratterizzato da una forte morosità non risolta. La soluzione sopra proposta di individuare risorse stabili, come avvenuto con gli euro bond sociali sul modello di SURE sopra proposta ben potrebbe contribuire a finanziare un Piano Casa europeo che accorpi al suo interno tutti i diversi pezzi/comparti: il nuovo piano di edilizia residenziale pubblica, il rifinanziamento di interventi di housing sociale a costi sostenibili per cittadini/lavoratori economicamente deboli, capace di offrire soluzioni ai soggetti più fragili ma anche alle fasce medie oggi in forte difficoltà, i Fondi relativi alla Casa.

Si tratta non solo di affidare un ruolo ad un Commissario straordinario a tempo quanto piuttosto di dare vita ad un sistema innovativo che prenda le mosse da un preliminare e fondamentale un censimento del patrimonio nazionale e, a seguire, sia in grado di:

coordinare le oggi diverse, varie e variegate amministrazioni ERP;

assicurare le risorse provenienti da differenti fonti, fondi europei e nazionali ma anche da nuovi modelli che, tutti insieme, assicurino la continuità delle disponibilità economiche nel tempo;

realizzare standard da utilizzare per i contratti di partenariati pubblico-privato per evitare speculazioni;

istituire regole del previsto (ex art. 7) strumento finanziario "Fondo housing coesione";

la realizzazione, ex art. 9, di Programmi infrastrutturali di edilizia integrata;

l'integrazione dei diversi strumenti di tutela, il Fondo Affitto, il Fondo morosità incolpevole, il Social Housing, degli strumenti operativi per gli interventi, l'incremento delle Case ERP tramite il recupero del patrimonio pubblico, assicurare l'efficientamento energetico degli immobili in linea con la Direttiva Green, garantire gli interventi antisismici per rendere le abitazioni sicure, rendere il patrimonio pubblico e privato in linea con la transizione energetica per contribuire alle politiche ambientali che non sono "altro" dal Piano Casa ma una parte integrante, così come lo è colmare il divario digitale ed assicurare la piena transizione digitale.

Serve allora una legge quadro nazionale che accompagni i diversi steps, prevedendo un attento monitoraggio, svolto da un osservatorio pubblico, che preveda la partecipazione obbligatoria delle Parti Sociali. Solo così sarà possibile attuare le riforme dei sistemi di governance necessari, attraverso l'organizzazione e la necessaria pianificazione territoriale delle politiche abitative ed ambientali in grado di trasformare il Paese.

Ravvisiamo inoltre un'ulteriore lacuna: la necessità di accompagnare gli interventi del Piano Casa con misure di fiscalità di vantaggio. Oggi esistono strumenti che hanno dimostrato la forza che le agevolazioni fiscali possono avere nel determinare scelte socialmente apprezzabili: pensiamo ai contratti a canoni concordati/asseverati con applicazione della cedolare secca da portare avanti e ampliare come destinatari, tipologia di contratti e come fascia di aliquota relativa al vantaggio

fiscale riconosciuto. Ribadiamo come l'estensione della cedolare secca sia un incentivo in grado di combattere l'evasione, quindi con ulteriori diretti ed indiretti vantaggi.

Articolo 5 - Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti

La previsione comprende la possibilità di riscatto degli immobili. Inserita così rischia di indebolire l'obiettivo che è invece di rafforzare il patrimonio pubblico. Da un lato, infatti, sono previsti investimenti per interventi che potranno essere effettivamente valutati in un lungo termine, dall'altro, si prevede, fin da subito, che quello stesso patrimonio recuperato venga poi venduto! Prevedere un tempo di gestione che consenta anche di rientrare dell'investimento e, in un tempo più lungo, anche di goderne ai cittadini bisognosi. Costruire/ristrutturare con la previsione di vendere rischia di dare vita ad una situazione di maggiore indebolimento del patrimonio pubblico, a cui resterebbero cespiti non attivi, privato dei vantaggi degli investimenti sostenuti. Riteniamo infatti che i nuovi alloggi e quelli su cui si è intervenuti per ristrutturarli debbano restare a disposizione e vantaggio, con criteri di riassegnazione, dei cittadini più deboli che ne hanno necessità e diritto ad una soluzione abitativa. In via residuale può essere valutata la possibilità di venderne una piccola quota, vincolando però il ricavato alla rigenerazione o all'incremento del patrimonio ERP sempre per garantire il diritto alla Casa delle fasce deboli della popolazione.

Articolo 6 - Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita

Rispetto al punto dell'edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita si evidenzia poca chiarezza/assenza delle regole di affidamento degli interventi che dovranno essere successivamente individuate. Ci si muove su un piano di incertezza operativa mentre per evitare speculazioni servono regole e monitoraggio nell'applicazione dei sistemi ancora tutti da individuare. Dobbiamo purtroppo rilevare che manca in questi interventi un meccanismo di confronto con le Parti Sociali che va necessariamente individuato e garantito ai fini della trasparenza delle regole.

Sulla locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva la reputiamo certamente una strada possibile, individuando le regole da applicare.

Il Piano Casa è un importante strumento di trasformazione del Paese, se ne coglie il merito della proposta di averlo integrato e messo in relazione con gli interventi di rigenerazione urbana e di riuso di aree urbanizzate o degradate. Questa impostazione richiede però la capacità di avere uno sguardo di insieme che coinvolga diversi ambiti. Occuparsi della Casa significa occuparsi del bene Paese, deve comprendere tutte le aree non escludendone nessuna. Ne va del futuro di tutti i cittadini e della stessa coesione sociale.

Il Piano Casa presentato rappresenta un importante primo passo, al Governo chiediamo il completamento di questo ambizioso progetto e, soprattutto, di farlo assieme attraverso: l'istituzione di un Tavolo permanente che affronti la riforma, il varo di una Legge quadro capace di raccordare e comprendere i differenti ambiti di intervento ed un Osservatorio Pubblico Nazionale, il tutto da realizzare con il coinvolgimento delle Parti Sociali per non lasciare indietro nessuno e nessuna area del nostro Paese.

Il Presidente *ad interim*
(Pietro Pellegrini)

