



FORUM TERZO SETTORE

A.C. 2920

***Conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66,
recante disposizioni urgenti per il Piano Casa***

Memoria

Osservazioni preliminari

Il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66 “*Conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa*” prevede misure volte ad **affrontare l'emergenza abitativa**.

Le principali misure del provvedimento mirano a recuperare 60.000 alloggi popolari inutilizzati e creare circa 100.000 abitazioni a prezzi calmierati in dieci anni, attraverso **tre pilastri: recupero ERP, housing sociale e investimenti privati**.

- La prima misura prevede il **recupero di 60.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP)** non assegnabili perché inagibili o privi di manutenzione adeguata.
Per realizzare questo obiettivo si prevede:
 - lo stanziamento iniziale di 1,7 miliardi di euro, integrabili fino a 4,8 miliardi con fondi per la rigenerazione urbana;
 - la nomina di un Commissario straordinario per accelerare interventi e semplificare procedure;
 - la possibilità di riscatto degli alloggi ERP da parte degli assegnatari e realizzazione di nuove case popolari senza consumo di suolo.

Questa parte del Piano è volta a produrre effetti già entro 12 mesi.

- La seconda misura riguarda l'**housing sociale e alloggi a canone calmierato**. È il cuore del Piano per la c.d. “fascia grigia”:
 - l'obiettivo è la realizzazione di 100.000 nuovi alloggi a prezzi calmierati in 10 anni. Lo stanziamento iniziale prevede 3,6 miliardi di euro;
 - le risorse confluiranno in un fondo gestito da Invimit SGR, con comparti regionali per garantire allocazioni territoriali coerenti.

Questa componente mira a sostenere giovani, famiglie a basso reddito e nuclei che non riescono ad accedere al mercato privato.

- La terza misura prevede l'attivazione di **investimenti privati** attraverso incentivi e semplificazioni e in particolare:
 - una corsia preferenziale per investimenti immobiliari superiori a 1 miliardo di euro, con autorizzazioni accelerate;
 - un obbligo per i costruttori di destinare almeno il 70% degli immobili all'edilizia convenzionata, con sconto minimo del 33% rispetto ai prezzi di mercato.



L'obiettivo è ampliare l'offerta senza gravare solo sulla spesa pubblica.

Le **risorse complessive** previste ammontano a oltre 10 miliardi di euro di fondi pubblici, tra risorse nazionali ed europee; ulteriori capitali privati risultano attivati tramite il nuovo quadro di incentivi.

Sono previste **misure complementari**:

- un ddl Sgomberi per accelerare le procedure contro le occupazioni abusive;
- il rifinanziamento del Fondo di garanzia per la prima casa;
- la conferma del Bonus affitto per genitori separati.

In sintesi, il Piano Casa 2026 combina **interventi immediati (recupero ERP) con strategie di medio-lungo periodo (housing sociale e investimenti privati)**.

L'obiettivo dichiarato è aumentare significativamente l'offerta abitativa e ridurre il peso della casa sui redditi, soprattutto nelle grandi città dove l'indice di sforzo supera spesso il 33%.

Valutazione generale del Piano

Ridurre il disagio abitativo non significa soltanto affrontare il caro affitti. Significa anche garantire abitazioni sicure, accessibili, adatte alle diverse forme di fragilità e inserite in quartieri dove esistano servizi di prossimità, assistenza sociosanitaria e relazioni sociali. Il Piano Casa del Governo, invece, **concentra quasi tutte le sue proposte sulla costruzione e ristrutturazione di alloggi, confidando nella possibilità di offrire canoni calmierati, senza interrogarsi davvero su chi abiterà quelle case e in quali condizioni**.

In questo modo **il disagio abitativo viene ridotto a una semplice questione economica e non può essere affrontata esclusivamente come questione urbanistica o di disponibilità di immobili**: essa rappresenta oggi una **manifestazione diretta della crisi sociale e salariale del Paese**.

Deve essere tenuto presente anzitutto il **progressivo deterioramento della condizione reddituale delle famiglie italiane e il conseguente aumento della vulnerabilità abitativa**.

Negli ultimi anni le famiglie italiane hanno subito una significativa compressione del potere d'acquisto dovuta alla crescita dell'inflazione, in particolare sui beni essenziali, alla stagnazione salariale, all'aumento dei costi energetici, all'incremento dei canoni di locazione nelle aree urbane e metropolitane, alla maggiore incidenza delle spese abitative sul reddito disponibile. In molte città il costo dell'abitare ha ormai superato livelli di sostenibilità sociale.

Il problema riguarda non soltanto le fasce tradizionalmente marginali, ma anche lavoratori dipendenti, famiglie monoreddito, pensionati e ceti medio impoveriti. Da questo punto di vista, il ddl in esame appare concentrato unicamente sugli aspetti procedurali e urbanistici, sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare e su strumenti incentivanti per operatori e investitori.

Pensiamo poi alla situazione delle **giovani generazioni, caratterizzate da precarietà lavorativa, bassi salari e crescente impossibilità di accesso a un'abitazione autonoma**.

Oggi una parte significativa dei giovani italiani lavora con contratti precari o discontinui, percepisce salari insufficienti, non possiede garanzie reddituali stabili, incontra forti ostacoli nell'accesso al credito e ai contratti di locazione.

La **combinazione tra bassi redditi e alti costi abitativi produce un effetto sociale di lunga durata**: il riferimento è tra l'altro al ritardo nell'uscita dalla famiglia di origine, al rinvio dei progetti familiari, alla



diminuzione della natalità, alla riduzione della mobilità territoriale e professionale, all'aumento della fragilità sociale e psicologica.

In molte aree urbane il mercato immobiliare è peraltro ormai modellato su redditi medio-alti, studenti internazionali, locazioni brevi e investimenti turistici, con progressiva espulsione dei giovani lavoratori residenti.

Al riguardo, **è necessario introdurre strumenti sufficientemente incisivi per garantire accesso alla casa ai giovani** con lavoro discontinuo, favorire affitti sostenibili per under 35, introdurre garanzie pubbliche realmente efficaci per l'accesso alle locazioni, incentivare modelli abitativi accessibili e di lungo periodo.

A essere ignorato è inoltre il **disagio abitativo vissuto da milioni di persone anziane e fragili**: oggi il gruppo demografico più numeroso e più esposto. Alla base di questa mancanza c'è una visione ormai superata: considerare l'invecchiamento quasi esclusivamente un problema sanitario. Da qui deriva l'idea che la risposta principale debba essere la RSA, collocando le persone anziane nell'ambito della non autosufficienza. È un errore di prospettiva.

La qualità dell'abitare è invece la prima infrastruttura della cura e della long term care.

Con questo Piano Casa si continua a perpetuare un pregiudizio culturale molto radicato: "gli anziani stanno a casa loro". Come se tutto potesse continuare a funzionare così: la casa come proprietà privata, la famiglia che supplisce ai bisogni assistenziali, l'anziano che non si sposta mai.

Ma la realtà oggi è cambiata profondamente. La transizione demografica sta modificando profondamente il quadro sociale del nostro Paese: circa 4 milioni di anziani sono non autosufficienti; 4,3 milioni vivono soli; 2,8 milioni abitano in case non adeguate; aumentano gli over 80, la fragilità e la domanda di assistenza; le reti familiari si assottigliano sempre di più.

Questo significa più solitudine, più isolamento e maggiore vulnerabilità sociale.

Come Forum del Terzo settore sosteniamo da tempo la **necessità di un vero cambio di paradigma: passare dall'idea di "casa" come semplice bene economico all'idea di "abitare" come servizio integrato.**

Questa è una problematica da tempo al centro delle riflessioni in molti Paesi come vero snodo delle nuove politiche di sostegno a una popolazione che invecchia. Si è capito in particolare che **non si tratta solo di progettare nuovi e più numerosi servizi per anziani**: nessun Paese è oggi in grado di affrontare una crescita costante e potenzialmente illimitata dei servizi sociali e sanitari. Si tratta invece di **realizzare città e case in modo compatibile con le esigenze dell'intero arco di vita delle persone al fine di prevenire i rischi di fragilità in vecchiaia, generando una minore domanda sanitaria**. Occorre, in sostanza, produrre una nuova offerta abitativa in grado di mettere le persone in condizione di cercare e trovare autonomamente risposte efficaci ai propri bisogni, riducendo le barriere che i più diffusi modelli abitativi e di organizzazione urbana oggi propongono ai soggetti fragili, a causa dell'età o di altre disabilità. Una offerta che non risponde soltanto ai bisogni delle persone più fragili, ma che produce anche un **forte risparmio sociale ed economico**: per ogni euro investito nell'adeguamento della domiciliarità si generano infatti da 1,5 a 2 euro di risparmio sanitario e assistenziale.

Di questa delicata problematica, malgrado la drammatica esperienza del COVID 19, il Piano casa del Governo è del tutto ignaro e certamente non basta fare un generico riferimento al senior cohousing e al cohousing intergenerazionale (art.1, comma 1), se poi questi non si traducono in obiettivi quantitativi cogenti ed esigibili.



Valutazione delle singole misure

a) Le misure previste sono segnate da una **logica centralistica** superata capace di rispondere solo in parte al profilo del disagio abitativo: **oggi il problema non è solo “quante case”, ma dove, per chi e quale rapporto con il reddito**. In particolare:

- profilo della domanda: il Piano si concentra su quantità di alloggi recuperati/creati; non è chiaro se esista una targetizzazione precisa (giovani, lavoratori poveri, famiglie monoreddito, migranti, studenti, anziani soli, ecc.);
- senza una chiara definizione di target e soglie di “sforzo abitativo” (es. >30–35% del reddito), si rischia di produrre output edilizi che non intercettano i nuclei più in difficoltà;
- permane l'enfasi storica italiana sulla proprietà, meno su affitto stabile e accessibile: se il piano non riequilibra questo forte squilibrio i suoi risultati saranno del tutto parziali.

b) Recupero ERP: necessario ma non sufficiente

Recuperare alloggi ERP sfitti/inagibili è, in astratto, una delle misure più sensate: costa meno del nuovo, non consuma suolo, ha impatto relativamente rapido. Se accompagnato da manutenzione programmata e non solo straordinaria, può ridare credibilità all'ERP come infrastruttura sociale.

Criticità:

- se non si sciolgono i nodi che impediscono alle Aziende Casa l'equilibrio di bilancio (canoni, tassazione, finanziamenti) il problema si riproporrà in breve tempo;
- se non si realizza una forte integrazione ERP/ sistema dei servizi sociosanitari e comunitari il disagio sarà a desinato in particolare per i cittadini fragili;
- capacità attuativa di Regioni/Comuni/ATER: senza rafforzare uffici tecnici, stazioni appaltanti, progettazione, il rischio è che i fondi restino bloccati o vadano a interventi minimi;
- commissario straordinario: può accelerare, ma se non è integrato con i piani comunali di rigenerazione rischia di creare interventi “a macchia di leopardo”, scollegati da servizi, trasporti, scuole;
- mix sociale: se si concentra solo su ERP “puro” in quartieri già segregati, si rischia di cristallizzare la marginalità invece di ridurla.

c) Housing sociale e canone calmierato: il nodo della “fascia grigia” è un punto di forza potenziale

L'idea di un segmento intermedio tra ERP e mercato libero è in linea con le esperienze europee (Francia, Vienna, Barcellona): canoni sottomercato, durata contrattuale più lunga, criteri di accesso legati al reddito ma non solo alla povertà estrema.

Criticità:

- criteri di definizione del “prezzo calmierato”: se lo sconto è definito solo rispetto al mercato (es. -30%), ma il mercato è già fuori scala nelle grandi città, il risultato può essere ancora troppo caro per la fascia grigia;
- governance del fondo (es. Invimit, comparti regionali): se prevale la logica finanziaria (rendimenti attesi elevati), il rischio è che si privilegi il segmento “medio” e non quello realmente in difficoltà. Servono vincoli chiari su durata dei vincoli sociali, criteri di selezione dei beneficiari, trasparenza dei bandi;
- localizzazione: se i progetti si concentrano dove le aree costano meno, si rischia di creare nuove periferie dormitorio, lontane da lavoro e servizi.



d) Coinvolgimento dei capitali privati: opportunità e rischi

Attivare capitali privati può aumentare la scala degli interventi e ridurre il peso sul bilancio pubblico.

Vincoli tipo “quota minima di edilizia convenzionata” e “sconto obbligatorio sul prezzo” sono strumenti già usati altrove (in forme simili all’inclusionary zoning).

e) I rischi da evitare con adeguate misure

- Asimmetria di potere negoziale: grandi operatori immobiliari possono ottenere deroghe urbanistiche, aumenti di volumetria, ecc., in cambio di quote di alloggi convenzionati spesso temporanei (vincoli che decadono dopo 10–20 anni);
- Gentrification mascherata: interventi in aree centrali o semicentrali possono spingere in alto i valori immobiliari complessivi, espellendo proprio i residenti a basso reddito che il piano dovrebbe tutelare.
- Monitoraggio debole: senza un sistema pubblico di monitoraggio (open data su canoni, durata dei vincoli, profilo dei beneficiari), il rischio è che la componente “sociale” resti sulla carta.

f) Ruolo di Comuni e Regioni: qui si gioca la partita vera

- Coerenza con i Piani urbanistici e i Piani casa regionali: se il nuovo piano nazionale non si integra con strumenti esistenti, i Comuni si trovano in un labirinto normativo;
- Capacità di progettazione integrata: non basta “rifare le case”; servono progetti che includano mobilità, servizi sociali, spazi pubblici, scuole, sanità territoriale.
- Tempi: se i fondi hanno scadenze strette (come è stato per il PNRR), i Comuni con meno capacità tecnica rischiano di restare indietro, aumentando i divari territoriali Nord/Sud;
- Partecipazione: senza coinvolgimento di inquilini, associazioni, terzo settore, si rischiano interventi calati dall’alto, poco accettati e poco curati nel tempo.

g) Cosa manca per farlo diventare un vero “Piano abitativo”

- Vincolare quote significative degli interventi del Piano alle persone anziane e fragili, in particolare quelle che vivono in alloggi obsoleti o sottoutilizzati, verificando che:
 - i residenti degli alloggi possano contare su servizi sociosanitari di prossimità;
 - siano provvisti di supporti alla domiciliarità;
 - siano dotati di spazi di relazione;
 - abbiano accesso ad assistenza condivisa;
 - siano collocati in quartieri accessibili e inclusivi.
- Vincolare quote significative degli interventi del Piano a soluzione di senior cohousing e cohousing intergenerazionale nel rispetto delle Linee guida in corso di elaborazione presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali.



- Riforma strutturale dell'affitto:
 - rafforzare davvero il canone concordato;
 - incentivi fiscali stabili per chi affitta a canone calmierato;
 - strumenti di garanzia pubblica contro la morosità incolpevole.

- Uso sistematico del patrimonio esistente:
 - immobili pubblici sottoutilizzati;
 - accordi con grandi proprietari istituzionali (fondi, assicurazioni, banche) per destinare quote a canone calmierato.

- Indicatori chiari di successo: non solo “alloggi realizzati/recuperati”, ma:
 - riduzione dello sforzo abitativo medio per i primi due quintili di reddito;
 - numero di sfratti per morosità incolpevole evitati;
 - tempo medio di attesa per un alloggio ERP;
 - quota di popolazione che vive in sovraffollamento o in condizioni di deprivazione abitativa grave.

- Ripensare la governance delle politiche abitative:
In particolare, è necessario il coordinamento con politiche del lavoro e del welfare: casa, reddito, servizi sociosanitari e mobilità sono un pacchetto unico, se si interviene solo sulla casa l'effetto è limitato.