

AUDIZIONE PRESSO LA COMMISSIONE AMBIENTE IN TEMA DI CONVERSIONE IN LEGGE DEL DL 7 MAGGIO 2026, N. 66 “DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA” - A.C. 2920

LE PROPOSTE DI FEDERCASA

Federcasa esprime anzitutto il ringraziamento per essere stata audita e l'apprezzamento per l'iniziativa del Governo e per l'attenzione che Parlamento e Commissioni stanno dedicando al tema dell'emergenza abitativa, finalmente riconosciuta come questione strutturale nazionale e non più episodica.

Il Decreto-legge individua correttamente alcuni assi strategici condivisibili:

- la valorizzazione del patrimonio pubblico inutilizzato;
- il recupero del patrimonio esistente;
- il contenimento del consumo di suolo;
- l'incremento dell'edilizia sociale e dell'offerta a canone sostenibile;
- l'attenzione ai nuovi bisogni abitativi (giovani, studenti, lavoratori fuori sede, genitori separati, cohousing).

Federcasa ritiene tuttavia necessario introdurre alcune precisazioni fondamentali, affinché il Piano Casa possa produrre effetti concreti e rapidi, riassunte di seguito in modo schematico.

1. LE RISORSE PER IL RECUPERO DEGLI ALLOGGI ERP DEVONO ESSERE ASSEGNATE DIRETTAMENTE ALLE AZIENDE CASA

L'articolo 2 istituisce un programma straordinario nazionale per il recupero e la manutenzione del patrimonio ERP e sociale, con una dotazione iniziale di 970 milioni di euro 2026-2030 .

Federcasa condivide pienamente l'impostazione del recupero del patrimonio esistente e del cosiddetto “residuo storico”, cioè degli alloggi oggi non assegnabili per carenze manutentive, che è uno dei temi da tempo più evidenziati dalla nostra Federazione in tutti i contesti.

Secondo le ultime rilevazioni presentate da Federcasa e Nomisma in Senato:

- oltre 650.000 famiglie risultano in graduatoria ERP;
- circa 60 mila alloggi pubblici risultano temporaneamente non assegnabili per necessità di manutenzione;
- la domanda abitativa è cresciuta in modo significativo nelle grandi aree urbane e nei territori universitari.

Per questo motivo, Federcasa propone che:

- **le risorse destinate al recupero degli alloggi ERP siano assegnate direttamente alle Aziende Casa territoriali;**
- **venga riconosciuto il ruolo delle Aziende Casa quali soggetti attuatori prioritari;**
- **una corsia preferenziale per i soggetti ERP pubblici già operativi;**
- **si esaminino procedure semplificate di assegnazione diretta delle risorse ai gestori pubblici del patrimonio;**



poiché le Aziende Casa:

- dispongono già delle competenze tecniche, progettuali e gestionali;
- hanno accordi quadro e strumenti di affidamento dei lavori già operativi;
- conoscono puntualmente il patrimonio e i fabbisogni territoriali;
- possono quindi garantire tempi di spesa estremamente rapidi.

Occorre evitare ulteriori livelli intermedi procedurali che rischiano di rallentare la messa a terra delle risorse.

La struttura delineata dal decreto, con il coinvolgimento di Invitalia quale soggetto gestore, può essere utile come supporto tecnico, di coordinamento e finanziario, ma non deve sostituire il ruolo operativo delle Aziende Casa.

2. LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI ERP DEVE ESSERE PROFONDAMENTE RIVISTA

L'articolo 5 introduce procedure di alienazione degli immobili ERP e sociali con diritto di riscatto a favore degli assegnatari.

Federcasa evidenzia che:

- il patrimonio ERP rappresenta oggi, in molti territori, l'unica leva patrimoniale disponibile, anche se residuale perché usata sempre in casi estremi, per sostenere la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- non esiste più il sistema di finanziamento strutturale della Gescal;
- Regioni ed enti territoriali non dispongono più di capacità finanziarie sufficienti per sostenere integralmente il settore.

Per questo motivo, la previsione che destina i proventi delle alienazioni alla riduzione del debito oppure al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato rischia di sottrarre definitivamente risorse al sistema ERP, indebolendo ulteriormente la capacità manutentiva delle Aziende Casa, destinandole al fallimento.

Peraltro, la Legge n. 560/1993, oltre a stabilire le "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", al comma 5 dell'Art. 1, prevede espressamente che *"L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore."*

Federcasa propone quindi:

- **che i proventi delle alienazioni restino integralmente vincolati alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio ERP;**
- **che venga prevista contemporaneamente la tanto auspicata e richiesta revisione del regime fiscale applicato alle Aziende Casa con particolare riguardo a:**
 - IMU;
 - imposizione IRPEF/IRES;
 - fiscalità sugli immobili ERP;

che determinano oggi un drenaggio di risorse incompatibile con la missione sociale degli enti.

Le Aziende Casa non operano con finalità speculative, non devono generare utili e devono esclusivamente garantire equilibrio gestionale e sostenibilità del servizio pubblico abitativo. Occorre quindi riconoscere fiscalmente la natura pubblicistica e sociale della loro attività.

3. FONDO HOUSING COESIONE E PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO: SERVE UN MODELLO SOSTENIBILE E NON ASSIMILABILE AL PPP TRADIZIONALE

Federcasa valuta positivamente l'istituzione del "Fondo Housing Coesione" previsto dall'articolo 7.

Tuttavia, il modello operativo dovrà essere calibrato sulle caratteristiche reali dell'edilizia sociale.

L'articolo 2 richiama il partenariato pubblico-privato ai sensi dell'articolo 174 del Codice dei contratti pubblici.

Federcasa ritiene però necessario chiarire che:

- l'edilizia sociale non può reggersi su modelli di PPP tradizionali ad alto rischio operativo;
- l'esperienza della Misura M7 Investimento 17 del PNRR ha già dimostrato i limiti di modelli eccessivamente bancabili o finanziarizzati.

Servono invece:

- **forme di partenariato stabile, anche attraverso la programmazione negoziata, tra soggetti pubblici ERP, fondi immobiliari e operatori privati;**
- **una struttura finanziaria a rischio calmierato;**
- **una remunerazione sostenibile, ma non speculativa;**
- **un forte ruolo pubblico nella governance degli interventi.**

L'obiettivo deve essere quello di garantire sostenibilità economica, assicurare canoni realmente accessibili e rendere gli investimenti attrattivi anche, con profili di rischio molto contenuti.

Pertanto le Aziende Casa devono essere considerate come partner industriali e gestionali, oltre che soggetti attuatori strutturali e i garanti della funzione sociale degli interventi.

4. POTERI DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO: SCELTA CONDIVISIBILE DA RAFFORZARE

Federcasa esprime apprezzamento per la previsione del Commissario straordinario di cui all'articolo 3.

Il decreto gli attribuisce poteri derogatori significativi, introduce strumenti acceleratori, prevede procedure straordinarie di ricognizione del patrimonio pubblico inutilizzato e valorizza il riuso e la rifunzionalizzazione degli immobili pubblici.

Federcasa ritiene che tali strumenti siano fondamentali per:

- superare i blocchi autorizzativi;
- accelerare i cambi di destinazione d'uso;
- ridurre i tempi delle conferenze dei servizi;
- favorire concretamente la rigenerazione urbana.

Particolarmente positiva è:

- la valorizzazione degli immobili pubblici dismessi;
- la priorità assegnata al recupero rispetto al consumo di nuovo suolo;
- la semplificazione dei cambi di destinazione d'uso prevista dall'articolo 8.

Federcasa sul tema propone:

- **un coinvolgimento stabile delle Aziende Casa nella Cabina di monitoraggio;**
- **un coordinamento operativo permanente con i gestori ERP territoriali;**
- **procedure accelerate specifiche per gli interventi già cantierabili.**

5. LE AZIENDE CASA SONO I SOGGETTI PUBBLICI PIÙ ADATTI AD ATTUARE IL PIANO CASA

Anche se il decreto non individua espressamente l'obiettivo dei "100.000 nuovi alloggi in 10 anni", la filosofia complessiva del Piano Casa e la struttura pluriennale degli investimenti sembrano chiaramente orientate a un incremento strutturale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Federcasa ribadisce un principio essenziale, ossia che le Aziende Casa non sono operatori immobiliari speculativi.

Sono enti pubblici che:

- perseguono finalità sociali;
- operano in equilibrio economico, talvolta garantendolo con difficoltà, visti i canoni e le imposizioni fiscali;
- garantiscono gestione, assegnazione e manutenzione del patrimonio;
- conoscono direttamente le fragilità sociali e territoriali.

Per questi motivi:

- possono sostenere interventi economicamente non attrattivi per il mercato;
- possono mantenere canoni realmente accessibili;
- possono garantire continuità gestionale nel lungo periodo.

Il Piano Casa dovrebbe quindi:

- **riconoscere formalmente la centralità delle Aziende Casa;**
- **valorizzarne il loro ruolo di soggetti attuatori pubblici;**
- **evitare modelli che marginalizzino il sistema dell'ERP pubblico anche nel settore dell'Edilizia residenziale sociale.**

ULTERIORI TEMI CHE FEDERCASA PROPONE ALLA COMMISSIONE

A. Stabilizzazione di un fondo nazionale permanente per l'ERP

Occorre superare definitivamente la logica dei finanziamenti straordinari e discontinui.

Serve:

- un fondo strutturale nazionale pluriennale;
- una programmazione almeno decennale;
- la certezza delle risorse.

B. Fiscalità dedicata per l'edilizia sociale pubblica

Federcasa propone:

- l'esenzione IMU per gli immobili ERP;

- la riduzione della fiscalità diretta;
- IVA agevolata strutturale sugli interventi di recupero;
- agevolazioni energetiche permanenti.

C. Semplificazioni urbanistiche permanenti

Le semplificazioni introdotte dal decreto:

- SCIA accelerata;
- conferenza semplificata;
- cambi di destinazione d'uso

dovrebbero diventare strutturali per tutti gli interventi ERP e di social housing proposti dalle Aziende casa.

D. Efficientamento energetico e sostenibilità

Occorre collegare il Piano Casa:

- agli obiettivi climatici europei;
- alla riduzione della povertà energetica;
- al conseguente abbattimento dei costi di gestione per gli assegnatari.

E. Nuovi modelli abitativi

Federcasa condivide:

- cohousing;
- senior housing;
- student housing sociale;
- mix funzionali e intergenerazionali.

Tuttavia, tali modelli devono:

- restare accessibili economicamente;
- essere gestiti da soggetti pubblici o a controllo pubblico;
- evitare processi di progressiva privatizzazione del welfare abitativo.

CONCLUSIONI

Il decreto rappresenta un importante cambio di paradigma, attraverso:

- il recupero del patrimonio esistente;
- la rigenerazione urbana;
- la valorizzazione del patrimonio pubblico;
- una nuova centralità della questione abitativa.

Per renderlo realmente efficace occorre però:

- 1. assegnare direttamente le risorse alle Aziende Casa;**
- 2. evitare che le alienazioni impoveriscano il patrimonio ERP;**
- 3. introdurre una fiscalità coerente con la missione sociale degli enti;**
- 4. costruire modelli finanziari sostenibili e non speculativi;**
- 5. riconoscere pienamente le Aziende Casa quali soggetti attuatori strategici del Piano Casa nazionale.**