



## Audizione Decreto-Legge Piano Casa

Ringrazio per l'opportunità di intervenire su un tema che oggi rappresenta una delle principali emergenze economiche e sociali del Paese.

Il giudizio sul provvedimento è **complessivamente positivo**.

Il Piano Casa affronta infatti in modo organico il tema dell'accesso all'abitazione, riconoscendo come la difficoltà non riguardi più soltanto le fasce fragili, ma una platea molto più ampia di cittadini, lavoratori e famiglie, in particolare nelle aree urbane a maggiore tensione abitativa.

È inoltre particolarmente apprezzabile:

- la scelta di **coinvolgere il capitale privato in una logica di partenariato pubblico-privato**, necessaria per rispondere a un fabbisogno di scala rilevante;
- la valorizzazione del patrimonio esistente e delle operazioni di rigenerazione urbana;
- e soprattutto la previsione di **meccanismi acceleratori e fast track amministrativi**, già sperimentati in altri ambiti, che rappresentano un fattore decisivo per superare le attuali rigidità procedurali.

Accanto a questi elementi positivi, riteniamo tuttavia che emerga un **punto critico che non è stato adeguatamente sviluppato**, che rischia di limitarne l'impatto. Mi riferisco in particolare al tema del **fabbisogno abitativo per i lavoratori e gli studenti nelle città ad alta tensione abitativa**.

Oggi il mercato evidenzia con chiarezza una carenza strutturale di offerta di alloggi a canoni sostenibili per quella cosiddetta "fascia grigia": lavoratori, studenti e famiglie che non accedono all'edilizia residenziale pubblica ma che, al tempo stesso, non riescono a sostenere i prezzi del libero mercato. Si tratta di una questione non solo sociale, ma anche **economica e di competitività dei territori**, perché incide direttamente sulla capacità delle città di attrarre lavoro, investimenti e competenze.

In questo quadro, riteniamo necessario rafforzare il Piano introducendo un **maggiore coinvolgimento dei privati**, attraverso strumenti operativi più mirati.

La proposta che formuliamo va in questa direzione e si traduce nell'introduzione di un **programma infrastrutturale di edilizia sperimentale che entri all'interno dell'housing sociale**, specificamente dedicato ai contesti urbani ad alta tensione abitativa.

L'impostazione è semplice:

- concentrare l'intervento **dove il bisogno è più acuto**, evitando approcci generalisti;
- attivare operatori privati qualificati, con esperienza nel settore dell'housing;
- affiancare agli interventi di sviluppo un **meccanismo di contributo pubblico alla gestione**, finalizzato a sostenere l'offerta di alloggi a canoni calmierati.



In particolare, il modello prevede che una quota delle risorse disponibili venga utilizzata **non solo per realizzare nuovi alloggi, ma per ridurre il costo di accesso per gli utenti finali** nei primi anni di

utilizzo, attraverso un contributo alla gestione che permetterebbe di abbassare il canone. Per favorire la sostenibilità economica auspichiamo che si possa anche prevedere un uso residenziale con temporaneità abitativa e che si possa prevedere un mix abitativo e di utilizzo all'interno della struttura.

Questo elemento è cruciale, perché consente di:

- rendere sostenibili economicamente le operazioni per gli investitori;
- garantire una **riduzione significativa dei canoni**, nell'ordine di circa un terzo rispetto ai valori di mercato;
- e soprattutto attivare in tempi rapidi nuova offerta abitativa destinata ai lavoratori.

Si tratta, quindi, di un modello che **integra investimento e gestione**, superando alcune rigidità degli strumenti tradizionali e rendendo concreto il contributo del capitale privato nel rivalutare aree e immobili pubblici attraverso **strumenti quali il PPP (Partenariato Pubblico Privato)**. Per favorire questa impostazione invitiamo ad estendere il cosiddetto fast track amministrativo anche a queste tipologie di intervento.

Vorrei sottolineare un ultimo punto, particolarmente rilevante anche sotto il profilo della sostenibilità dei conti pubblici.

L'intervento proposto **non richiede nuove risorse**, ma può essere realizzato utilizzando una quota **delle possibili risorse che potranno essere stanziare per potenziare il Piano Casa relative al fondo per progetti di rigenerazione urbana**, riallocandole in modo più mirato verso le aree e i segmenti di domanda più critici. In questo senso, la proposta si inserisce pienamente nell'impianto del provvedimento, rafforzandone l'efficacia senza determinare ulteriori oneri.

In conclusione, riteniamo che il Piano rappresenti una base solida e condivisibile, ma che per esprimere pienamente il suo potenziale debba:

- **rafforzare il focus sulle città ad alta tensione abitativa;**
- introdurre strumenti più efficaci per rispondere al fabbisogno della fascia intermedia;
- e valorizzare ulteriormente il contributo dei privati, anche nella fase di gestione.

In questa prospettiva, la proposta avanzata può rappresentare un **intervento mirato, rapidamente attivabile e ad alto impatto**, in grado di contribuire in modo concreto all'aumento dell'offerta abitativa accessibile per studenti e lavoratori. Grazie.

Firma