

## **CONSIDERAZIONI SUL DISEGNO DI LEGGE DI CONVERSIONE DEL D.L. N.66/2026**

### ***“Disposizioni urgenti per il Piano Casa”***

Pur esprimendo apprezzamento per un’iniziativa che tende a ricollocare le politiche abitative in primo piano nei programmi nazionali, riteniamo che il decreto, nella sua attuale formulazione, necessiti di chiarimenti sostanziali su strumenti e modalità operative.

Occorre assumere consapevolezza che l’emergenza abitativa si è alimentata e esasperata nella carenza pluriennale di politiche programmatiche ed economiche, ha mutato dimensioni, connotazioni strutturali, ha ampliato il suo raggio di coinvolgimento passando dalle fasce più fragili ai ceti medi.

Il contesto socio-economico si è trasformato, fortemente condizionato da elementi come l’aumento costante dei costi di costruzione, degli oneri per l’accesso al credito, del livello di inflazione.

Il recente incremento dei prezzi delle materie prime e dei materiali, in particolare, sta ulteriormente aggravando una situazione che necessita di misure e strategie coordinate.

Le norme varate dal Governo, pertanto, hanno il merito di avviare un percorso e di prendere atto che l’emergenza casa richiede azioni ampie e articolate. Così come viene opportunamente previsto che occorre rimuovere ostacoli procedurali e burocratici che rallentano e penalizzano i processi attuativi.

Ciò premesso, l’impianto normativo sembra più rispondere a logiche finanziarie che imprenditoriali, con ripercussioni che rendono incerti gli obiettivi per i fruitori finali, sia con riferimento ai processi di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale (art. 2) che per quanto attiene l’edilizia integrata (art. 9).

Lo spazio e il ruolo destinato a Invitalia, come soggetto gestore del programma straordinario di recupero, nonché a Invimit (art. 2) e a Sgr quale strumenti finanziari nel *“Fondo Housing coesione”* (art. 7) comportano una marginalizzazione dell’impresa relegata a un ruolo meramente esecutivo e condizionato da logiche ed equilibri tutti da valutare.

Al di là del generico riferimento alla possibilità di attivare forme di partenariato pubblico privato, nell'ambito della convenzione con Invitalia per i programmi di recupero degli immobili, non sembra esserci spazio per un ruolo proponente da parte dell'operatore economico.

La gestione economica e delle aree non sembra coinvolgere le imprese di costruzioni.

Imprese che negli ultimi 40 anni hanno svolto un ruolo importantissimo nello sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, soprattutto nei grandi centri urbani e nelle loro zone limitrofe, con il supporto di strumenti legislativi e finanziari (L. n. 167/1962, L. n. 457/1978, L. n.179/1992 etc.) che hanno consentito a nuclei familiari di accedere all'acquisto della prima casa (la c.d. fascia grigia).

Soprattutto le piccole e medie imprese edili si sono specializzate in questo settore, risentendo poi fortemente della carenza di iniziative strutturali negli ultimi anni.

Il decreto non precisa, inoltre, se le risorse saranno concentrate sulle grandi aree urbane (dove è più impellente la domanda abitativa) o se, invece, verranno distribuite su tutti i territori e, eventualmente, con quali criteri.

Ci sembra che il programma ambizioso dichiarato dal Governo di rendere disponibili 100.000 alloggi con una dotazione complessiva di 10 miliardi sia ampiamente sovradimensionato rispetto agli attuali costi di costruzione.

L'art. 2, comma 3, dispone, peraltro, che la convenzione tra Ministero delle Infrastrutture e Invitalia per l'erogazione di contributi a favore dei soggetti attuatori "trattenga" il 2 per cento dell'ammontare in ciascun esercizio finanziario.

Oltre all'aspetto legato alle risorse, un ulteriore ostacolo riguarda come tale obiettivo possa conciliarsi con la carenza di aree (criticità sostanziale nelle grandi città) e, soprattutto, con il vincolo al non consumo di suolo.

In questo contesto ci si chiede se, nell'ambito di operazioni di partenariato pubblico-privato e schema convenzionale, sia possibile utilizzare aree già aventi destinazioni urbanistiche di edificabilità o se questo sia configurato come consumo di suolo.

Resta poi da chiarire, anche alla luce della sostenibilità economica, la collocazione della nuova offerta abitativa: occorre un piano razionale che tenga conto dei reali fabbisogni e su questo deve essere elaborata una pianificazione delle risorse.

Sull'obiettivo dichiarato di recupero e manutenzione di alloggi, il piano punta al recupero di 61.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata, attualmente inagibili.

Secondo il censimento del Ministero dell'Economia si stimano 53.000 immobili pubblici inutilizzati da destinare sia all'edilizia residenziale pubblica e sociale che a quella integrata.

Si tratta di numeri che risolverebbero solo in parte la richiesta di 250.000 istanze di alloggi sociali (dato al 31 dicembre 2024).

Non si condivide peraltro la previsione contenuta nell'art. 2, comma 6, che in deroga a quanto previsto dalla Legge n.160 del 2019, destina i contributi per piccoli progetti di rigenerazione urbana al finanziamento degli interventi di edilizia sociale. Proprio questi interventi, diffusi sul territorio, sono invece essenziali per perseguire gli obiettivi di rigenerazione delle nostre città.

Sulle modalità operative, si condivide certamente la scelta del modello commissariale (art. 3) per l'accelerazione dei tempi e per la semplificazione delle procedure; ma la struttura di supporto prevista e il limite di mandato al 31 dicembre 2027 appaiono assolutamente inadeguati ad affrontare i compiti assegnati dall'art. 3.

Si pensi solo alla gestione in deroga delle complesse e diversificate norme urbanistiche presenti sui diversi territori e oggetto di frequenti e diffusi livelli di contenzioso.

Si apprezzano le semplificazioni procedurali previste dall'art. 8: Scia per tutti gli interventi di ristrutturazione e demolizione/ricostruzione, conferenza di servizi in forma semplificata, cambio di destinazione d'uso semplificato, automatica dichiarazione di pubblica utilità dei progetti finalizzati a fronteggiare il degrado urbanistico, edilizio, ambientale, sociale, l'ammissibilità dei requisiti dimensionali relativi a altezze minime interne ridotte (da 2,70 a 2,40 m) e superfici minime inferiori (20 mq per persona, 28 mq per due).

In merito ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata (art. 9) realizzati con investimento diretto, anche estero, di almeno un miliardo di euro, riteniamo sia necessario chiarire se l'ammontare dell'investimento possa coinvolgere più iniziative progettuali o debba essere necessariamente concentrato su un'unica operazione.



Ma, soprattutto, si ritiene che il regime di semplificazioni e agevolazioni debba essere esteso anche agli interventi minori: le deroghe in materia urbanistica e le condizioni previste per i grandi investimenti devono essere ampliate anche agli altri interventi. In caso contrario, il progetto di edilizia integrata sarebbe sensibilmente frenato e disincentivato.

Un'ultima annotazione riguarda la necessità di introdurre una leva fiscale, riduzione dell'Iva per l'edilizia pubblica e sociale, incentivi stabili per gli interventi di riqualificazione e rigenerazione.

Riteniamo che le considerazioni espresse evidenzino possibili elementi di criticità sull'impostazione e sui contenuti del provvedimento che debbano essere chiarite in sede di conversione e che sono propedeutiche ad un esame più analitico del testo.

Le dinamiche amministrative, urbanistiche ed economiche che coinvolgono l'edilizia abitativa richiedono un intervento integrato, anche perché interessano diversi livelli decisori: è pertanto auspicabile che le componenti rappresentative del sistema produttivo possano esercitare il loro ruolo attraverso l'attivazione di un tavolo permanente che sappia dare continuità e concretezza alle linee programmatiche e progettuali decise dalle istituzioni.