



Camera dei Deputati

VIII Commissione
(Ambiente, territorio e lavori pubblici)

Disegno di legge n. 2920
“Conversione in legge del Decreto legge 7
maggio 2026, n. 66, recante misure urgenti
per il Piano Casa”

Audizione Parlamentare

19 maggio 2026



Onorevoli Deputati,

desideriamo innanzitutto ringraziare la Commissione per l'opportunità offerta a Confindustria di esprimere le proprie valutazioni sul Decreto legge 7 maggio 2026 n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa (cosiddetto DL Piano Casa).

Il provvedimento rappresenta un'iniziativa strategica, da tempo attesa, che interviene su uno dei principali nodi sociali ed economici del Paese: l'emergenza abitativa, con particolare riferimento all'accesso alla casa da parte di giovani, lavoratori e famiglie.

Confindustria accoglie quindi con favore l'impegno del Governo ad affrontare questa criticità attraverso misure strutturali volte a semplificare e accelerare iniziative finalizzate a promuovere - grazie a risorse consistenti e all'obiettivo di attivare investimenti privati - la realizzazione e la messa a disposizione di 100 mila alloggi a prezzi calmierati nei prossimi dieci anni.

Si tratta di un intervento che va nella direzione sollecitata da Confindustria e che risulta coerente con le proposte da noi avanzate nel Piano per l'Abitare Sostenibile dei Lavoratori, presentato nel gennaio 2025.

In Italia l'emergenza abitativa ha assunto una dimensione ormai sistemica: non riguarda più soltanto le fasce più fragili della popolazione, ma incide direttamente sulle imprese italiane, comprimendo significativamente la loro possibilità di attrarre e trattenere lavoratori e, di conseguenza, sull'efficienza del mercato del lavoro e, più in generale, sulla competitività del Paese.

La disponibilità di alloggi di qualità a costi sostenibili è una condizione essenziale per accompagnare gli investimenti, sostenere la mobilità dei lavoratori, sia interna sia dall'estero, favorire nuovi insediamenti produttivi e rafforzare l'attrattività dei territori.

Le imprese italiane incontrano oggi forti difficoltà nel reperire personale. Su tale dinamica incidono diversi fattori: il calo demografico, che stando alle più recenti stime ISTAT potrebbe determinare una riduzione di circa 5 milioni di persone in età lavorativa da qui al 2040; l'esodo dei giovani (tra i 25 e i 34 anni), con circa 43 mila italiani emigrati all'estero nel solo 2023, di cui oltre la metà laureati; il mismatch tra domanda e offerta di lavoro che, come rilevato dall'ultima Indagine Confindustria sul Lavoro, con riferimento al 2024, rende difficile reperire quasi il 60 per cento dei profili tecnici ricercati.

La carenza di alloggi a prezzi sostenibili accentua l'impatto dei suddetti fattori. Il disallineamento, in numerose aree del territorio nazionale, tra canoni di locazione e produttività del lavoro (e dunque salari medi) ostacola l'incontro tra domanda e offerta di lavoro, impedendo ai lavoratori che vivono in aree del Paese con minori opportunità di lavoro di trasferirsi nei territori in cui la domanda di lavoro è più elevata. Questo porta a una sorta di "trappola della mobilità", un immobilismo economico che tiene alta la disoccupazione "strutturale" in determinate aree del Paese e impedisce di soddisfare la domanda di lavoro in zone in cui la stessa domanda è invece elevata.

L'emergenza abitativa riguarda, come detto, numerose aree del territorio. È presente al Nord come al Centro-Sud e coinvolge sia grandi aree metropolitane sia piccoli-medi



Comuni e territori a forte vocazione industriale. Inoltre, va sottolineato come la carenza di alloggi sostenibili spiazza la possibilità di attrarre investimenti esteri.

La dimensione territoriale del problema emerge anche dalle elaborazioni del Centro Studi Confindustria riportate nella Tabella 1 allegata, che evidenzia alcuni territori in cui il costo degli affitti risulta particolarmente elevato rispetto alla produttività del lavoro, con possibili effetti sulla mobilità dei lavoratori e sulla capacità delle imprese di attrarre personale.

In tale contesto, il DL Piano Casa può realmente rappresentare una straordinaria leva di sviluppo sociale ed economico per il Paese. Contiene un ampio ventaglio di misure che puntano ad ampliare l'offerta abitativa attraverso la semplificazione delle procedure, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, la collaborazione tra pubblico e privato, il coinvolgimento di investitori privati e l'attivazione di strumenti finanziari dedicati.

Perché il Piano Casa possa dispiegare pienamente i propri effetti è tuttavia essenziale, innanzitutto, assicurare la tempestiva e piena attuazione del provvedimento, che è però legata a numerosi decreti e atti, dipende da diversi soggetti e coinvolge tutti i livelli di governo.

In tal senso, oltre alle figure commissariali previste, rilievo centrale assumeranno Invitalia, Invimit e Regioni, Comuni e Province autonome, il cui ruolo sarà determinante per il successo del Piano. Sarà essenziale assicurare un efficace coordinamento tra amministrazioni centrali, Regioni, Province autonome, Comuni e soggetti attuatori.

Inoltre, riteniamo necessario e possibile ampliare la portata del Piano Casa, in particolare a favore di interventi di piccola scala. A questo proposito, auspichiamo che durante l'iter di conversione in Legge del provvedimento si possa intervenire per superare alcune incertezze interpretative e per rafforzare alcune misure.

Il riferimento è in particolare agli interventi di edilizia integrata per i quali è essenziale estendere le semplificazioni previste per i grandi programmi di investimento anche agli interventi di piccola e media taglia, così da favorire la realizzazione di iniziative anche nelle comunità minori. Sarà poi necessario verificare, con gli operatori di mercato, che gli attuali vincoli sulla ripartizione tra edilizia convenzionata ed edilizia libera rendano gli interventi di edilizia integrata appetibili per il mercato e ne assicurino la capacità di attrarre investitori privati.

Infine, auspichiamo che il Piano Casa sia rafforzato con l'introduzione di ulteriori misure finanziarie e fiscali – per le quali sarà tuttavia necessario stanziare risorse dedicate – tese a favorire la realizzazione delle iniziative del Piano stesso, rendendole attrattive per gli investitori privati.

Andranno introdotte garanzie per favorire l'accesso al credito e per promuovere l'investimento dei risparmiatori in iniziative legate al Piano Casa, anche realizzate attraverso operazioni di cartolarizzazione.

Servirà poi un pacchetto organico di misure fiscali volte a sostenere le iniziative finalizzate a realizzare il Piano, che agisca su tutte le fasi di realizzazione dei



programmi. In particolare, nell'ambito delle azioni che Confindustria sollecita da tempo per favorire un maggior investimento in economia reale degli enti previdenziali e la mobilitazione dell'ingente mole di risparmio delle famiglie che giace sui conti correnti o in depositi a breve termine (si tratta di circa 1.500 miliardi sul totale della ricchezza finanziaria delle famiglie che ammonta nel complesso a oltre 6.000 miliardi), si dovrebbe prevedere un'agevolazione sul modello di quella prevista per i PIR anche per gli investimenti dedicati all'abitare sostenibile (inclusi quelli in operazioni di cartolarizzazione).

Si tratta, nel complesso, di interventi che giudichiamo necessari per vincere la sfida dell'abitare sostenibile che non è solo una sfida sociale: è una grande questione economica e industriale che riguarda la crescita, l'attrattività dei territori e il futuro del lavoro in Italia.

Di seguito ci si sofferma su alcuni aspetti di dettaglio: il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, lo sviluppo dell'edilizia integrata e le ulteriori misure finanziarie e fiscali per rafforzare il Piano Casa.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

Confindustria valuta positivamente la previsione di un programma straordinario nazionale per il recupero e la manutenzione del patrimonio esistente destinato **all'edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS)**. Prima ancora di consumare nuovo suolo o immaginare nuovi insediamenti, occorre rimettere in efficienza il patrimonio esistente, spesso collocato in aree già urbanizzate e dotate di servizi.

La dotazione di risorse pubbliche prevista – che attinge comunque in misura preponderante da risorse della politica di coesione e da risorse già assegnate ai Comuni per la rigenerazione urbana – costituisce un primo segnale importante. L'efficacia della misura dipenderà tuttavia dalla capacità di trasformare rapidamente le risorse disponibili in cantieri, alloggi recuperati e contratti di locazione o assegnazione. A tal fine sarà fondamentale il ruolo di Invitalia e quello di Invimit.

In questa prospettiva, si valuta favorevolmente anche la previsione di un Commissario straordinario, che può contribuire a superare frammentazioni, inerzie e tempi amministrativi incompatibili con l'urgenza abitativa. Tale governance dovrà operare in stretto raccordo con Regioni, Province autonome, Comuni e soggetti attuatori, evitando sovrapposizioni e favorendo un raccordo effettivo tra programmazione nazionale, pianificazione regionale, strumenti urbanistici comunali e fabbisogni locali. Per queste ragioni è fondamentale la celere istituzione della cabina di monitoraggio prevista dall'articolo 3 del DL, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri e composta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, dal Ministro per le politiche di coesione, dal Commissario straordinario, dai Sindaci dei Comuni e dai Presidenti delle regioni, con funzioni di indirizzo, coordinamento e monitoraggio degli interventi.

Nello specifico, è necessario chiarire che le eventuali deroghe commissariali secondo il "modello Genova" possano riferirsi esclusivamente alla fase "a monte della gara", escludendo le procedure di affidamento ed esecuzione dei lavori.



Positiva è infine la previsione di misure di semplificazione amministrativa e urbanistica, tra cui procedure accelerate, conferenze di servizi semplificate, termini ridotti e silenzio-assenso. La complessità urbanistica e autorizzativa è infatti uno dei principali ostacoli alla realizzazione di interventi abitativi sostenibili.

Per Confindustria, la semplificazione deve essere una condizione ordinaria di successo del Piano Casa, non una deroga episodica.

Si segnala invece l'assenza di chiarezza tra i confini di ERP ed ERS, che rende difficile interpretare come le diverse misure si applichino in modo distinto ai due settori. La mancanza di una chiara separazione va superata per evitare di generare incertezza in fase di attuazione e di distribuzione delle risorse.

EDILIZIA INTEGRATA

Particolarmente rilevante è la disciplina dell'**edilizia integrata**, che mira a mobilitare investimenti privati per aumentare l'offerta di abitazioni a prezzi o canoni calmierati.

Si tratta di una misura importante per rispondere al crescente disagio abitativo della fascia "grigia", includendo anche studenti universitari fuori sede e lavoratori del settore privato, compresi stagionali, quando il lavoro o lo studio comportino la necessità di trasferimento.

Confindustria condivide l'obiettivo di costruire un modello in cui edilizia convenzionata ed edilizia libera possano coesistere nello stesso contesto territoriale, contribuendo all'equilibrio economico-finanziario delle operazioni e alla sostenibilità sociale degli interventi.

Positiva è, dal punto di vista urbanistico e ambientale, l'attenzione al riuso di aree già urbanizzate o degradate, alla rigenerazione urbana e al coinvolgimento sia del patrimonio immobiliare pubblico dell'INPS non strumentale all'attività, sia del patrimonio detenuto da parte di investitori istituzionali.

È inoltre apprezzabile la previsione che consente, per i grandi programmi di investimento caratterizzati da una componente di investimento diretto estero non inferiore a un miliardo di euro, la facoltà di applicare la disciplina dei grandi programmi di investimento di interesse strategico nazionale, con nomina di un Commissario straordinario di Governo.

Al riguardo sono particolarmente apprezzate le significative semplificazioni, tra cui il ricorso alla conferenza di servizi semplificata, procedure di gara accelerate, agevolazioni per cambi di destinazione d'uso, possibilità di svolgere interventi edilizi parallelamente alle attività di bonifica, scomputo dei costi di bonifica dagli oneri di urbanizzazione e riduzione del 50% dei compensi notarili.

Il successo delle misure in tema di edilizia integrata dipenderà dalla partecipazione degli operatori privati.

Occorre, pertanto, verificare con attenzione, in sede di conversione, alcuni profili della disciplina delineati dal DL, al fine di garantire la sostenibilità economica



del modello proposto e la sua concreta potenzialità di attivazione nei diversi contesti territoriali.

In particolare:

- occorre evitare che gli strumenti più incisivi previsti dal Piano Casa per l'edilizia integrata siano destinati esclusivamente ai grandi programmi di investimento e dunque a operazioni di dimensione straordinaria. Sarebbe pertanto opportuno estendere, con i necessari adattamenti, tali semplificazioni anche agli interventi di piccola e media dimensione, purché caratterizzati da un significativo impatto sociale e destinati alla realizzazione di alloggi a prezzi o canoni calmierati.

Il fabbisogno abitativo connesso al lavoro, infatti, non si manifesta soltanto nelle grandi città o nei contesti interessati da grandi investimenti, ma riguarda anche città di medie dimensioni, piccoli Comuni e territori a forte vocazione produttiva e industriale. In questi territori, anche interventi di scala più contenuta possono produrre effetti rilevanti, perché rispondono a esigenze immediate delle imprese e dei lavoratori e possono contribuire a rendere più attrattivi i territori e a promuovere la coesione.

Tale profilo assume particolare **rilievo anche per il Mezzogiorno**. La disponibilità di soluzioni abitative a costi sostenibili può infatti rappresentare una condizione abilitante per nuovi insediamenti produttivi, per l'attrazione di investimenti, anche esteri, e per la permanenza o il rientro di competenze qualificate;

- benché il rapporto tra edilizia convenzionata ed edilizia libera, **fissato al 70 per cento dell'investimento** – da destinare alla componente convenzionata – risponda a una finalità sociale condivisibile, una soglia rigida potrebbe incidere sulla sostenibilità economico-finanziaria degli interventi e, quindi, sulla capacità di attrarre risorse private.

Sarebbe pertanto importante – al fine di assicurare l'efficacia del DL Piano Casa – verificare con gli operatori di mercato l'opportunità di rivedere tale soglia ovvero di introdurre margini di flessibilità, consentendo una modulazione del rapporto tra le due componenti in funzione delle caratteristiche degli interventi, dei territori interessati, del valore delle aree e delle operazioni di riqualificazione richieste. Ciò tanto più se si considera anche il vincolo di destinazione d'uso trentennale.

L'obiettivo deve essere garantire l'equilibrio economico-finanziario degli interventi, in assenza del quale operazioni potenzialmente utili potrebbero non essere avviate. Una maggiore flessibilità, accompagnata da vincoli chiari sulla destinazione degli alloggi, sulla durata degli impegni e sulla riduzione dei canoni o dei prezzi rispetto al mercato, consentirebbe invece di rendere più robusto, attrattivo e replicabile il modello dell'edilizia integrata.

A tal proposito, si potrebbero anche prevedere delle agevolazioni sugli oneri urbanistici: senza un abbattimento o una rimodulazione di tali costi il suddetto equilibrio rischierebbe di saltare.



ULTERIORI MISURE

Per consentire al Piano Casa di dispiegare pienamente i suoi effetti, favorendo la realizzazione delle iniziative e assicurando il coinvolgimento degli operatori privati, le misure del DL dovrebbero essere accompagnate da ulteriori **misure finanziarie e fiscali**, la cui introduzione andrebbe valutata in sede di conversione ovvero nel quadro della prossima Legge di Bilancio.

In proposito, in linea con quanto già proposto da Confindustria con il *Piano per l'abitare sostenibile* dei lavoratori, andrebbero innanzitutto valutate apposite misure di garanzia finalizzate a supportare gli investimenti di imprese industriali, sviluppatori immobiliari, imprese di costruzione, fondi immobiliari e risparmiatori, al fine di favorire la realizzazione su tutti i territori di operazioni, anche di taglio medio-piccolo.

In particolare, si dovrebbero introdurre, anche rafforzando schemi esistenti, **garanzie** finalizzate a favorire:

- l'accesso al credito bancario (e ai finanziamenti erogati da altri intermediari abilitati) per la realizzazione degli alloggi e per gli oneri di urbanizzazione;
- l'investimento di risparmiatori in iniziative legate al Piano Casa, anche realizzate attraverso operazioni di cartolarizzazione; in tal caso dovrebbe trattarsi di garanzie sul capitale investito, che sterilizzino eventuali perdite per i risparmiatori; considerata la rilevanza delle operazioni proposte per le singole comunità locali, tale garanzia potrebbe anche essere alimentata da risorse delle Regioni dedicate specificatamente a garantire le operazioni realizzate sul loro territorio (si rinvia in proposito alle proposte contenute nel Piano di Confindustria per l'abitare sostenibile). Tali investimenti, come più avanti si dirà, dovrebbero essere agevolati fiscalmente.

Servirebbero inoltre misure per supportare i soggetti tenuti a prestare fidejussioni a copertura degli obblighi previsti nei contratti, dei permessi di costruire e degli oneri concessori.

La leva fiscale sarà poi determinante per favorire la realizzazione di iniziative finalizzate a realizzare il Piano Casa, creando alloggi a un costo sostenibile. Il provvedimento, tuttavia, non contiene al momento un pacchetto organico di **misure fiscali** volte a sostenere le iniziative finalizzate a realizzare il Piano. Ne andrà pertanto valutata l'introduzione con l'obiettivo di agire su tutte le fasi di realizzazione dei programmi.

È opportuno ridurre, sin dalla fase di acquisizione, l'incidenza fiscale sugli immobili (aree e fabbricati) da recuperare e destinare all'abitare sostenibile. L'imposta di registro attualmente si applica in misura proporzionale sul valore dichiarato nel rogito, aumentando in modo significativo i costi connessi all'operazione. A tal fine, si propone di reintrodurre l'agevolazione in vigore sino al 2021 che disponeva l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (200 euro ciascuna) per l'acquisto di immobili funzionali all'attuazione dei programmi del Piano Casa.

Dal punto di vista delle imprese occorre, inoltre, assimilare gli immobili residenziali destinati alla locazione nell'ambito dei programmi del Piano Casa agli immobili strumentali ai fini delle imposte dirette e IVA, con conseguenze operative sul piano dell'ammortamento, della deducibilità dell'IMU, dei costi di recupero e gestione e della detrazione dell'imposta.

Per le imprese industriali che realizzino direttamente alloggi destinati ai propri lavoratori, si propone altresì una specifica riduzione dell'aliquota IMU, da introdurre con norme concordate con i Comuni.

Infine, andrà valutata l'introduzione di specifiche misure fiscali per investitori istituzionali e risparmiatori che investano nelle iniziative del Piano.

In particolare, andrebbe prevista la detassazione dei rendimenti per compagnie di assicurazione, fondi pensione e casse di previdenza che investano nelle iniziative previste dal Piano. Per quanto riguarda le persone fisiche si potrebbe prevedere - nell'ambito delle azioni che si dovranno portare avanti per favorire la mobilitazione dell'ingente mole di risparmio privato che giace sui conti correnti o in depositi a breve termine (si tratta di circa 1.500 miliardi sul totale della ricchezza finanziaria delle famiglie che ammonta nel complesso a oltre 6.000 miliardi) - un'agevolazione sul modello di quella prevista per i PIR anche per gli investimenti dedicati all'abitare sostenibile.

ALLEGATO

Tabella 1. **Costo della casa e produttività del lavoro nei territori**
(Affitti per un'abitazione di 60 mq e produttività del lavoro, confronto con la media italiana)

Aree geografiche e capoluoghi di provincia	Canone di affitto mensile standardizzato per abitazione di 60mq	Produttività del lavoro (Industria, VA per occupati totali, 2022)
ITALIA	630 €	78.325 €
<u>Nord-Ovest</u>	119,2	109,2
Milano	163,4	131,6
Como	105,8	97,7
<u>Nord-Est</u>		
Venezia	116,5	92,1
Ravenna	113,3	100,7
<u>Centro</u>	118,5	104,5
Firenze	171,4	99,1
Massa	109,5	96,9
Prato	81,1	63,7
Pesaro	88,4	82,1
<u>Sud e Isole</u>		
Napoli	77,4	75,5
Salerno	76,2	69,9

Sono riportate le aree e le province dove il canone di affitto è superiore alla produttività del lavoro, fatto 100 per entrambe le variabili il valore medio per l'Italia.

Fonte: elaborazioni e stime Centro Studi Confindustria su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate (OMI).