

**Esame del disegno di legge di conversione del Decreto-legge 7 maggio
2026, n. 66, recante
“Disposizioni urgenti per il Piano Casa”**

VIII COMMISSIONE (AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI)

**Contributo del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti
20 maggio 2026**

Indice

- 1. Inquadramento dell’housing in Europa e in Italia con riferimento all’emergenza abitativa**
- 2. Operatività del Gruppo CDP a sostegno di iniziative per contrastare l’emergenza abitativa**
 - 2.1 Investimenti**
 - 2.2 Finanziamenti, gestione fondi pubblici e Strumenti finanziari**
 - 2.3 Attività consulenziali**

Nell'ambito dell'esame del disegno di legge di conversione del Decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante "Disposizioni urgenti per il Piano Casa", promosso da parte della Commissione Ambiente della Camera dei deputati, la presente nota si focalizza sulla descrizione di come il Gruppo CDP opera, direttamente e indirettamente, a sostegno di iniziative per contrastare l'emergenza abitativa e coerenti con le finalità del Piano Casa.

1. Inquadramento dell'housing in Europa e in Italia con riferimento all'emergenza abitativa

L'accessibilità alla casa, intesa come la capacità economica di sostenere i costi per l'acquisto o la locazione di un'abitazione, è ormai un'emergenza in molti Paesi europei, configurandosi non solo come diritto fondamentale, ma come **leva per la coesione sociale, la competitività dei territori e la crescita economica**.

Negli ultimi anni, alcune tendenze strutturali hanno aumentato la pressione sui mercati immobiliari europei, **riducendo le possibilità di accesso alla casa** per fasce sempre più ampie della popolazione; in particolare: l'intensificarsi dell'urbanizzazione, l'aumento delle spese abitative, e un'offerta tendenzialmente rigida e in calo dal 2021, condizionata dall'aumento dei costi di costruzione e da vincoli procedurali. In Italia, oltre un **milione di famiglie vive in condizioni di disagio abitativo**, prevalentemente **famiglie monoreddito e monocomponente, lavoratori precari**, o a bassa qualificazione, residenti in **Comuni con più di 50 mila abitanti e titolari di contratti di affitto**. I **giovani sono la fascia di età più colpita**: circa il 12% degli under 34 destina più del 30% del proprio reddito alle spese abitative, una quota più che tripla rispetto a quella rappresentata dagli over 65 (pari a circa il 3%)¹. A tali dinamiche si affiancano **nuove tendenze sociodemografiche che stanno ridefinendo la domanda abitativa**: l'aumento delle famiglie unipersonali (oltre il 40% nel 2040), la crescita degli studenti fuori sede (+13% negli ultimi dieci anni), l'invecchiamento della popolazione (oltre 6,5 mln over 65 che vivranno da soli nel 2050) e le difficoltà dei lavoratori nel sostenere i costi abitativi nei territori a maggiore dinamismo economico. In Italia, la **disponibilità di alloggi a prezzi inferiori a quelli di mercato (canoni calmierati) risulta molto limitata**, pari al 2,4% dello stock totale di abitazioni, un dato inferiore rispetto alla media UE (8%)².

In questa logica, il segmento dell'housing è diventato una delle **leve principali per rispondere alle mutate esigenze della popolazione e delle famiglie**, contribuendo alla crescita sostenibile del Paese, anche favorendo interventi di valorizzazione immobiliare e rigenerazione urbana più ampie.

2. Operatività del Gruppo CDP a sostegno di iniziative per contrastare l'emergenza abitativa

Il Piano Strategico 2025-2027 del Gruppo CDP ha individuato all'interno dei pilastri di azione, l'**ampliamento degli investimenti per l'abitare sociale**. Il ventaglio di **prodotti e servizi** attivabili in tal senso sono molteplici: investimenti **diretti e indiretti, finanziamenti**, attività di **gestione fondi e strumenti finanziari**, oltre che servizi di **consulenza** nei confronti della PA, a sostegno di iniziative di edilizia residenziale pubblica e sociale.

2.1 Investimenti

Al fine di contrastare l'emergenza abitativa, **CDP promuove investimenti** agendo nel duplice ruolo di **"cornerstone investor"** delle iniziative e di **soggetto istituzionale credibile**, in grado di **mobilizzare i capitali di investitori nazionali e internazionali**. Si tratta di un **modello replicabile**, che consente di **massimizzare l'impatto e la scala delle risorse messe a disposizione da CDP**, in una logica di **addizionalità e complementarità rispetto al mercato**.

CDP Real Asset SGR, società del Gruppo CDP specializzata nella gestione di fondi di investimento immobiliari e mobiliari, interviene a sostegno dell'**abitare sociale** attraverso il **modello indiretto del**

¹ Elaborazione CDP su dati Banca d'Italia, «Indagine sui bilanci delle famiglie 2022». Sono definite in disagio abitativo le famiglie per cui la spesa d'affitto o mutuo è superiore al 30% del reddito familiare netto.

² OECD. Affordable Housing Database.

Fondo di Fondi (FoF). Lo strumento rappresenta un esempio di **collaborazione pubblico privato**, con un duplice livello di coinvolgimento degli investitori: a livello di FoF e a livello di fondi partecipati, consentendo quindi di rispondere alle diverse esigenze degli investitori.

In particolare, **CDP Real Asset gestisce il Fondo Investimenti per l’Abitare (FIA)**: partito nel 2010, è il **primo FoF di social housing in Italia**, promosso da CDP su impulso delle Fondazioni di origine bancaria per dare una riposta concreta al crescente disagio abitativo diffuso sul territorio nazionale. Il Fondo ha promosso **investimenti complessivi sul territorio per 4 miliardi di euro in 28 fondi**, attivando partnership con 9 SGR. Con il FIA per la prima volta è stato creato un vero e proprio Sistema Integrato di Fondi (SIF) che operano coinvolgendo come co-investitori gli stakeholders locali del territorio (oltre 100 soggetti che hanno attivato investimenti in oltre 110 comuni). L’efficacia e la sostenibilità del modello del FIA è dimostrata dai risultati ad oggi conseguiti con la **realizzazione di circa 12.000 alloggi sociali e 5.500 posti letto** e l’avvio del rimborso del capitale ai sottoscrittori.

Il **Fondo Nazionale dell’Abitare (FNA)** rappresenta l’evoluzione naturale del FIA e, nella sua natura di FoF, è dedicato **all’investimento indiretto in fondi immobiliari** che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale per incrementare l’offerta di alloggi sociali³, concentrati nei comuni ad alta tensione abitativa, dove il profilo rischio-rendimento degli investimenti è tale da non attrarre capitali privati sufficienti a coprire il fabbisogno abitativo locale. Il Fondo beneficia di una **garanzia InvestEU pari al 50%** dell’investimento: grazie alle risorse già disponibili e a quelle in via di perfezionamento, il commitment complessivo di CDP nel FNA potrà essere incrementato rispetto alla dotazione iniziale.

Alla luce dell’attuale contesto nazionale di fabbisogno abitativo, CDP Real Asset ha l’ambizione di **trasformare il FNA in uno strumento capace di attrarre capitali privati** e intervenire, nel contesto dell’edilizia residenziale sociale, a **supporto dell’attuazione del Piano Casa**, in particolare a supporto **dell’edilizia integrata** disciplinata articolo 9 del decreto-legge in esame. La **strategia di investimento del FNA è allineata ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, che vengono definiti come strumenti per ampliare l’offerta abitativa per la "fascia grigia", ovvero quei soggetti che non possono accedere all’Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) per requisiti reddituali ma per i quali il libero mercato è economicamente insostenibile. Tali programmi, che prevedono un intervento non solo nell’aspetto quantitativo dell’offerta, ma anche in quello qualitativo e funzionale, valorizzando il recupero del patrimonio esistente e la rigenerazione urbana, vengono realizzati con l’attrazione prevalente di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili. Si tratta nel complesso di elementi che contraddistinguono il modus operandi di FNA.

2.2 Finanziamenti, Gestione Fondi Pubblici e Strumenti finanziari

CDP eroga **finanziamenti a medio-lungo termine in favore degli enti** (e.g. Regioni, Comuni, enti e agenzie pubbliche con competenze specifiche sulla gestione dei patrimoni immobiliari) per sostenere **investimenti su asset di proprietà** destinati alla **costruzione di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale e/o ad interventi di manutenzione e ammodernamento delle strutture esistenti** (e.g. riqualificazione, efficientamento energetico). I finanziamenti, purché rispondenti a definite logiche, possono essere assistiti anche da **garanzia europee** per massimizzarne l’efficacia sul territorio.

CDP supporta gli enti (e.g. Ministeri, Regioni) nella **gestione e messa a terra di fondi pubblici nazionali o europei**, come il PNRR o FSC, dedicati alla promozione di **iniziative di Abitare sociale**, attraverso molteplici attività: predisposizione dei bandi, sviluppo di applicativi informatici per la gestione delle richieste di finanziamento, verifica dell’ammissibilità delle domande di contributo, PMO delle misure, monitoraggio, rendicontazione ed erogazione delle risorse.

³ Come definiti dal Decreto interministeriale del 22/04/2008 - Min. Infrastrutture e Trasporti

In linea con le evoluzioni del Piano Strategico 2025-27, CDP ha avviato altresì le attività per supportare gli enti pubblici nello **sviluppo, strutturazione e gestione end-to-end di strumenti finanziari** utilizzando **risorse europee e statali in dotazione a Ministeri e Regioni** (e.g. FESR-Fondo Europeo di Sviluppo Regionale), da destinare in via diretta agli enti pubblici e tramite intermediari finanziari a soggetti privati (imprese) per sostenere **interventi per l'Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale**, migliorando la qualità progettuale delle iniziative e favorendo una maggiore spesa delle risorse tramite l'utilizzo efficiente di sovvenzioni, debito e garanzie per massimizzare l'effetto moltiplicatore delle risorse sul territorio.

2.3 Attività consulenziali

CDP assiste gli enti nella pianificazione e sviluppo di iniziative dedicate all'Abitare sociale tramite **attività consulenziali tecnico-economiche e supporto strategico**. Tale attività viene svolta da CDP anche in qualità di **Advisory Partner della Commissione Europea** nell'ambito del **Programma InvestEU Advisory Hub**. Gli ambiti di supporto possono riguardare: (i) la redazione di **norme urbanistiche** finalizzate a promuovere e incentivare la diffusione di *affordable/social housing* sui territori delle amministrazioni, con l'individuazione di specifici ambiti di trasformazione, leve urbanistiche, fiscali ed edilizie e percorsi amministrativi agevolati, (ii) la definizione di **programmi strategici** destinati alla promozione di iniziative di *affordable/social housing* (e.g. *benchmark* e analisi di *best practices* a supporto dei piani casa delle PA locali, definizione di mix funzionali), (iii) la definizione e selezione di **portafogli immobiliari pubblici** da destinare all'abitare sociale e alle consultazioni di mercato finalizzate a definire le principali condizioni di fattibilità per gli operatori privati, nel rispetto dell'interesse pubblico dell'amministrazione, (iv) **l'implementazione di strumenti finanziari**. In questo scenario, il ruolo di CDP è accompagnare le città e le sue periferie nei processi di trasformazione, non soltanto come soggetto finanziario ma anche ma come partner istituzionale e strategico.

Il supporto alla Pubblica Amministrazione tramite attività consulenziali è garantito anche dall'operatività di **Fintecna**, società del Gruppo CDP che si occupa del sostegno alle strutture commissariali in situazioni emergenziali e alla PA nella razionalizzazione delle partecipazioni, nonché della **gestione dei processi liquidatori di aziende**. È, inoltre, il Polo dei **servizi immobiliari del Gruppo CDP**: garantisce il coordinamento di tutti i **servizi tecnici legati alla gestione del patrimonio immobiliare** di proprietà e di quello del Gruppo (circa 300 asset aggregati distribuiti capillarmente su tutto il territorio nazionale), attraverso servizi di **Property, Facility e Document & Data Management**, presidiando la conformità normativa e applicando le best practice di settore con un focus dedicato alla sostenibilità ambientale. Fornisce altresì servizi connessi alla **Valorizzazione Urbanistica, al Project e Construction management**, funzionali alla gestione di progetti di **valorizzazione e rigenerazione urbana**.