



Agenzia nazionale per l'attrazione
degli investimenti e lo sviluppo d'impresa SpA

Audizione informale nell'ambito dell'esame, in sede referente, del
disegno di legge C. 2920, di conversione in legge del decreto-
legge n. 66 del 2026, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa

CAMERA DEI DEPUTATI

VIII Commissione
Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici

Roma, 26 maggio 2026

Avv. Giovanni Portaluri

Responsabile Area Investimenti Pubblici

Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa
S.p.A. - Invitalia

Onorevole Presidente, Onorevoli Deputati,

grazie per l'opportunità di presentare in questa sede il ruolo di Invitalia nell'ambito dell'esame del
disegno di legge di conversione del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66.

Intervengo, su delega dell'Amministratore delegato, Bernardo Mattarella, quale Responsabile
dell'Area Investimenti Pubblici di Invitalia, che cura la gestione di tutte le procedure relative agli
investimenti pubblici per conto di numerose Amministrazioni Centrali e dei Commissari di
Governo.

Illustrerò, quindi, la cornice operativa in cui Invitalia potrà dare attuazione al **Piano Casa**, in coordinamento con il MIT, il Commissario straordinario e i soggetti attuatori territoriali. Il Piano, come noto, ha l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili in modo strutturato e duraturo, per far fronte sia alla domanda storica di edilizia residenziale pubblica, sia alle nuove istanze della cosiddetta "fascia grigia" – quei cittadini che non rientrano nei criteri dell'edilizia pubblica, ma hanno oggettive difficoltà a sostenere i costi del libero mercato.

Il contesto e gli obiettivi del Piano

Uno dei pilastri su cui si articola il Piano Casa – disciplinato dagli articoli 2 e 3 – è il **Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione**, che persegue due direttrici complementari: ripristinare alloggi ERP attualmente non assegnabili a causa di problemi manutentivi, e recuperare immobili dismessi o sottoutilizzati da destinare all'edilizia sociale. Non si tratta di costruire nuovo, ma di valorizzare ciò che già esiste, con un approccio di rigenerazione responsabile.

Le risorse stanziare ammontano a **970 milioni** di euro per il periodo 2026-2030, a cui si aggiungono risorse significative: il 50% dei fondi che l'Italia riceverà dal **Fondo Sociale per il Clima**, specificamente destinati al sostegno delle famiglie vulnerabili per la componente ERP, e le risorse del **Fondo per la Rigenerazione Urbana** – istituito dalla legge di bilancio 2020 – che prevede fino a 500 milioni di euro per ciascun anno dal 2027 al 2030 e 700 milioni per le annualità dal 2031 al 2034. Questo decreto si inserisce in un percorso di razionalizzazione e coordinamento delle politiche abitative, volto a restituire organicità a un settore che in passato ha sofferto di interventi frammentati e non sempre coordinati, tra il livello centrale e quello territoriale.

Il ruolo di Invitalia: soggetto gestore del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione

Come stabilito dall'articolo 2, comma 2, del decreto, Invitalia è il **soggetto gestore** delle risorse destinate all'attuazione del Programma. In questa veste, Invitalia sarà responsabile della pubblicazione – di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – e della gestione di uno o più avvisi pubblici per selezionare le **"Proposte Integrate"** ammissibili. Si tratta di proposte

“integrate” in quanto dovranno riguardare interventi di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari ERP e il recupero di immobili per l’edilizia sociale. I beneficiari dei contributi saranno i **“soggetti attuatori”**: enti partecipati o costituiti da enti territoriali con funzioni riconosciute nell’edilizia pubblica.

Invitalia curerà l’intero ciclo di vita del Programma Straordinario: dalla predisposizione degli avvisi, alla gestione delle procedure di evidenza pubblica, alla stipulazione degli atti convenzionali con i soggetti attuatori, fino all’erogazione, al monitoraggio e alla rendicontazione dei contributi. Gli avvisi potranno prevedere la realizzazione delle Proposte Integrate presentate dai soggetti attuatori anche per fasi successive, in lotti funzionali, nei limiti delle risorse disponibili.

Le risorse saranno gestite da Invitalia attraverso **conti correnti infruttiferi presso la Tesoreria Centrale dello Stato**, garantendo la massima trasparenza nei flussi finanziari.

Per disciplinare l’operatività del Programma, è in fase di definizione la convenzione tra il MIT e Invitalia. Questo strumento definirà le modalità di gestione, i criteri di selezione delle proposte, il cronoprogramma degli interventi, il sistema di monitoraggio e gli oneri di gestione. L’architettura di governance è chiara e collaudata: il MIT mantiene la responsabilità di indirizzo politico-strategico, mentre Invitalia si occupa della fase gestionale e operativa. Un modello già consolidato per programmi straordinari, che assicura trasparenza, concorrenza e legalità, specializzando le funzioni senza alleggerire i vincoli procedurali.

La convenzione includerà clausole specifiche per la prevenzione dei conflitti di interesse, misure anticorruzione e antimafia, il divieto di doppio finanziamento e stringenti obblighi di trasparenza, in linea con i più elevati standard di integrità amministrativa.

Attualmente sono in corso le interlocuzioni con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, anche in ragione dei necessari confronti con gli stakeholder di riferimento, in vista della predisposizione degli avvisi pubblici per la selezione degli interventi.

Il Commissario Straordinario

Nell’ambito del Programma Straordinario particolarmente rilevanti sono le funzioni assegnate al **Commissario straordinario**, da nominarsi con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri e

in carica fino al 31 dicembre 2027. Al Commissario saranno affidate funzioni di indirizzo e coordinamento per assicurare la tempestiva realizzazione degli interventi e supportare le amministrazioni coinvolte.

Tra i suoi compiti principali: entro trenta giorni dalla nomina, dovrà avviare una **ricognizione straordinaria degli immobili pubblici non redditizi e non in uso**, da destinare all'edilizia sociale; definirà quindi l'elenco degli immobili disponibili e gli **schemi-tipo di convenzione** tra enti proprietari e soggetti attuatori, strumenti fondamentali per accelerare la messa a disposizione del patrimonio pubblico inutilizzato. Per interventi di particolare complessità, il Commissario potrà adottare **ordinanze con deroghe specifiche** all'iter autorizzativo e alle procedure di gara, garantendo un'accelerazione mirata laddove necessario.

Invitalia, pur mantenendo la separazione funzionale prevista dal decreto, potrà fornire al Commissario **supporto tecnico-operativo**, in attività quali la ricognizione immobiliare e la predisposizione degli schemi convenzionali – una collaborazione che valorizzerà le competenze già maturate sul campo.

L'esperienza e le competenze di Invitalia

L'affidamento di questo mandato è pienamente coerente con la nostra missione istituzionale: da oltre vent'anni affianchiamo Stato, Regioni ed enti locali nell'attuazione di politiche di investimento complesse. La nostra esperienza si è consolidata attraverso la gestione di programmi nazionali ed europei – dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione al PNRR – in settori quali l'edilizia sanitaria e scolastica, la rigenerazione urbana e, in modo sempre più strutturato, l'edilizia residenziale pubblica.

Siamo qualificati come **Centrale di Committenza e Stazione Appaltante** al massimo livello: a metà marzo 2026, avevamo gestito 759 procedure di gara per oltre 19,2 miliardi di euro, con livelli di contenzioso residuali. Come agenzia nazionale per lo sviluppo delle imprese, solo 2025, le prime stime disponibili indicano che Invitalia ha sostenuto 62.488 progetti di investimento (di cui 24% a Mezzogiorno e 58% al Nord), concesso 8,4 miliardi di euro di agevolazioni, attivato 22,7

miliardi di investimenti e contribuito a creare o salvaguardare oltre 47.952 posti di lavoro, di cui 51% a Mezzogiorno.

La Commissione Europea ha riconosciuto il nostro ruolo di **Implementing Partner** per nuove linee strategiche come il Fondo nazionale per gli investimenti infrastrutturali nel settore idrico e il Fondo Nazionale Connettività.

Collaboriamo con numerosi Commissari straordinari – dall’edilizia penitenziaria alla ricostruzione post-sisma – operando in architetture istituzionali analoghe a quella prefigurata dal Piano Casa, spesso sotto la **vigilanza preventiva dell’ANAC** a ulteriore garanzia di trasparenza e legalità.

Nel settore abitativo in senso stretto, il nostro contributo più diretto è stato il supporto al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (**PINQuA**), promosso dal MIT e finalizzato alla riduzione del disagio abitativo e alla rigenerazione urbana, con particolare attenzione alle periferie e all’edilizia residenziale pubblica e sociale. In tale contesto, abbiamo affiancato l’Alta Commissione nella valutazione di 289 proposte progettuali confluite nel PNRR, e attivato procedure aggregate per 63 soggetti attuatori, per un valore complessivo di oltre 1,2 miliardi di euro, finalizzati alla riduzione del disagio abitativo e alla rigenerazione urbana. Abbiamo replicato il modello per i Piani Urbani Integrati (**PUI**) del Ministero dell’Interno, finalizzati al miglioramento delle periferie delle Città Metropolitane, supportando 141 soggetti attuatori per la realizzazione di 398 interventi e un valore di oltre 1,8 miliardi di euro.

Nell’edilizia residenziale pubblica più specificamente, abbiamo operato come Centrale di Committenza per ATER Roma e per ALER Bergamo Lecco Sondrio, gestendo gare per circa 300 milioni di euro per l’affidamento di appalti di manutenzione e riqualificazione del patrimonio ERP – un’esperienza che ci rende immediatamente operativi nel perimetro esatto del Programma Straordinario.

Conclusioni

Il Piano Casa e, nello specifico, il Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione rappresenta un’opportunità concreta e attesa di rilancio per l’edilizia residenziale pubblica e sociale. Invitalia è pronta a svolgere il proprio ruolo con piena esperienza, competenza e capacità

operativa, consapevole della complessità del compito e della pluralità degli attori istituzionali coinvolti.

È una complessità che richiederà collaborazione, gradualità e capacità di adattamento progressivo delle procedure. L'audizione di oggi, e il più ampio percorso parlamentare di conversione del decreto, sono occasioni preziose per acquisire indicazioni utili a calibrare le scelte operative.

L'Agenzia resta a disposizione per ogni approfondimento. Grazie.