



## **PIANO CASA: deludente, tardivo, inadeguato e affidato prevalentemente al mercato privato senza ripari da logiche speculative**

Con enorme ritardo rispetto all'introduzione nella Legge di Bilancio 2024, il 30 aprile scorso, il Consiglio dei Ministri ha approvato il **Piano Casa** con l'obiettivo di contrastare l'emergenza abitativa e rendere disponibili, complessivamente, 100 mila alloggi all'anno per i prossimi 10 anni, con 10 miliardi di euro di risorse pubbliche a disposizione.

Dopo tanti annunci, e dopo anni di tagli, il Governo si rende finalmente conto che esiste un "problema casa" e mette sul piatto numeri che possono sembrare suggestivi (quasi studiati apposta ad uso propaganda), ma che sono lontani dall'affrontare la grave crisi abitativa, soprattutto per le famiglie in condizione di maggiore precarietà e disagio.

Di fronte a una diffusa emergenza abitativa, con oltre 1,5 milioni di famiglie in condizioni di disagio abitativo grave o acuto, con un milione di famiglie povere che vive in affitto, e con 350 mila domande in graduatoria in attesa da decenni per l'assegnazione di una casa popolare, il Piano Casa del Governo appare deludente, tardivo, inadeguato e affidato prevalentemente al mercato privato.

Le misure del Piano Casa poggeranno su tre pilastri: un programma straordinario per il recupero di circa 60 mila alloggi di edilizia residenziale pubblica attualmente non assegnabili; un pacchetto di interventi per promuovere l'edilizia integrata (cd. *Social housing*); un sistema di semplificazioni burocratiche e procedure rapide per gli investitori al fine di creare le condizioni per attivare gli investimenti privati.

E' stato approvato anche un disegno di legge con dichiarazione d'urgenza con misure per rendere più efficace e più rapida la liberazione degli immobili occupati abusivamente, compresi i casi di scadenza del contratto di affitto o di morosità dell'affittuario.

In attesa dei testi non ancora disponibili, basandosi su quanto dichiarato in conferenza stampa dalla Presidente del Consiglio Meloni e dai Ministri Salvini e Foti, **il piano Casa presentato risulta del tutto inadeguato ad affrontare la grave crisi abitativa**, di fatto riproponendo strumenti già noti, e nelle mani di un Governo del tutto incapace, senza considerare priorità urgenti, soprattutto in relazione alle condizioni di maggiore precarietà.

Permangono criticità strutturali mancando, al di là di un generico obiettivo numerico da raggiungere in dieci anni, una strategia nazionale organica per affrontare il disagio abitativo nel tempo con finalità legate ai fabbisogni reali (destinatari delle misure, tempi certi di realizzazione, obiettivi misurabili, strumenti e criteri precisi).

Ci si limita all'approccio della sola questione infrastrutturale, affidata soprattutto ai privati, senza la volontà, capacità di guardare agli strumenti redistributivi, senza affrontare il nodo regolatorio del mercato e senza correggere le distorsioni di un mercato sempre più insostenibile per ampie fasce di popolazione, demandando invece al mercato stesso la soluzione dei problemi da esso creati. Continua a mancare una definizione nazionale del diritto all'abitare come prestazione esigibile.

Peraltro, nonostante le cifre dichiarate, l'impatto del piano appare contenuto, misero rispetto alla dimensione della crisi abitativa in Italia e rispetto all'aumento delle condizioni di povertà che vengono registrate.

Sul **primo “pilastro”**, la previsione di **rendere agibili 60 mila alloggi** attualmente non utilizzabili di **edilizia residenziale pubblica** in un anno, come ha dichiarato il ministro Salvini, appare irrealizzabile esattamente come i tanti annunci del Ponte sullo Stretto, e comunque, risponderebbe solo in minima parte alle domande inevase presso Comuni e ex IACP, non affrontando il nodo di rilanciare il servizio abitativo pubblico con misure strutturali e adeguate. Per ora, l'unica certezza potrebbe ravvisarsi nella nomina di un Commissario straordinario.

Differentemente dagli annunci, si sta programmando un progressivo smantellamento del comparto dell'edilizia pubblica con la previsione di un programma di riscatto di immobili ERP da parte degli assegnatari e anche come condizione predefinita nei nuovi alloggi realizzati. Settore che, al contrario, andrebbe maggiormente presidiato e messo nelle condizioni di rappresentare un'infrastruttura sociale prioritaria, con fondi continuativi e una revisione normativa per i gestori, con regole omogenee e funzionali agli obiettivi del piano, definendo parametri per orientare le normative regionali. Ma per il Governo l'interesse privato sembra prevalere sul bisogno abitativo.

La prassi ormai ricorrente, inoltre, di agire con gestioni commissariali, come previsto in questo caso per l'attuazione del piano di recupero e manutenzione, che operano con ampissimi poteri di deroga spesso in condizioni di emergenza senza sanare le cause strutturali dei problemi, oltre che rappresentare un onere aggiuntivo, rischia di essere un alibi per colmare le disfunzioni dell'amministrazione ordinaria, oltre a svilire il ruolo delle autonomie locali che hanno conoscenza del territorio.

In relazione al **secondo pilastro**, ovvero al pacchetto di **interventi per promuovere l'edilizia integrata** (cd. *Social housing*), si prevede la concentrazione, in un apposito strumento finanziario gestito da INVIMIT SGR, delle risorse di derivazione europea e nazionale oggi destinate all'housing sociale e all'emergenza abitativa nei vari livelli di governo, con comparti specifici dedicati a ciascuna Regione o Provincia autonoma. INVIMIT interviene attraverso un "Fondo dei fondi" con l'obiettivo di rimettere in circuito immobili non utilizzati con un vincolo di destinazione d'uso di 20 anni a canone agevolato, vincolo annunciato ma del quale sarà necessario verificare con attenzione le modalità.

Si assiste ad una riproposizione del sistema integrato dei Fondi introdotto dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato nel 2009. Le operazioni che ne sono derivate hanno tuttavia rappresentato spesso, anche a causa di un vuoto sugli aspetti regolamentari e di definizione, iniziative episodiche, senza risposte socialmente significative e sono state capaci di intercettare solo la parte più agiata della cosiddetta "fascia grigia" cui l'edilizia sociale è destinata, ovvero quella quota di popolazione che non può accedere all'edilizia pubblica ma che fatica a trovare una risposta sostenibile nel mercato privato.

Senza una precisa regia pubblica e forme di contenimento dei profitti, il prioritario ruolo che viene attribuito ai soggetti privati per la realizzazione di alloggi a costi accessibili, rischia di orientare gli interventi secondo logiche esclusivamente legate al mercato, anche speculativo, ed a favore della rendita immobiliare.

Lo Stato, in questo modo, pur facendo apparentemente proprio un ruolo strategico, continua ad abdicare quello programmatico, senza alcun controllo su parametri che devono essere invece fondanti per interventi finalizzati a incrementare il comparto abitativo a prezzi calmierati: modalità di attuazione, governo dei prezzi, destinazione degli immobili nel mercato.

C'è il rischio concreto di poter assistere alla deriva pericolosa che l'Italia ha vissuto nella vicenda degli studentati previsti dal PNRR, laddove la scelta di un modello che ha privilegiato l'intervento privato rispetto a quello pubblico, ha prodotto risultati solo in minima parte orientati agli studenti meno abbienti, peraltro con ritardi enormi e con una tempistica che, quindi, neanche il privato è riuscita a garantire.

Il **terzo pilastro** prevede un sistema di semplificazioni burocratiche e procedurali per gli investitori al fine di creare le condizioni per attivare gli investimenti privati nell'attuazione del Piano Casa, con la nomina, per gli investimenti superiori al miliardo di euro, di un Commissario straordinario che dovrà rilasciare un provvedimento unico di autorizzazione.

L'obiettivo è garantire, a fronte di tali semplificazioni, una quota pari al 70% di alloggi realizzati da privati da vendere o affittare a un prezzo scontato di almeno il 33% rispetto a quello di mercato. Una riduzione,

prendendo come riferimento generici valori di mercato, che nelle città a più alta tensione abitativa non garantisce una reale sostenibilità dei costi e senza strumenti che mettano al riparo da logiche speculative

Peraltro si legge il continuo riferimento alla vendita e all'acquisto (in conferenza stampa la Presidente Meloni ha utilizzato come indicatore di precarietà abitativa il peso dei mutui prevedendo garanzie sui mutui fino al 90% con facilitazioni e agevolazioni in ambito notarile) sottostimando il comparto delle locazioni che dovrebbe vedere indirizzate la quasi totalità delle misure, in un necessario riequilibrio tra proprietà e affitto, attraverso misure che incrementino l'offerta a canoni sociali e sostenibili, con misure innovative che diano un segno diverso all'utilizzo delle risorse pubbliche e private nel campo dell'edilizia residenziale.

Elemento dirompente è la **mancata previsione di stanziamenti adeguati al fondo di sostegno all'affitto e per la morosità incolpevole**, sostegno attualmente limitato ai genitori separati o divorziati che fuoriescono dall'abitazione.

Questo soprattutto in relazione all'approvazione del disegno di legge, annunciato contestualmente al Piano Casa, che prevede misure per rendere **più rapidi sfratti e rilascio degli immobili** occupati abusivamente, compresi i casi di scadenza del contratto di affitto o di morosità dell'affittuario. Gli sfratti oggi sono emessi quasi esclusivamente per morosità e in gran parte riguardano famiglie in gravi difficoltà economiche le quali, peraltro, non possono più contare sul contributo del fondo nazionale di sostegno all'affitto, azzerato sin dalla prima legge di Bilancio del Governo Meloni. Agire ex ante con forme di sostegno ai redditi consentirebbe di prevenire nuovi sfratti.

Inoltre, i **processi partecipativi**. Il Ministro Salvini ha dichiarato di aver proceduto alla definizione del Piano Casa in un percorso che ha visto anche l'ascolto e la partecipazione delle parti sociali.

Niente di più falso: le organizzazioni sindacali confederali e degli inquilini sono state sempre escluse dai tavoli di confronto presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

Infine le **risorse**. Le varie risorse che si mettono in campo, risorse di Bilancio, fondi Coesione, Fondi FESR, PNRR, *climate change* sono distolte da altri obiettivi e procrastinate nel tempo, a fronte di un'emergenza per la quale non c'è risposta immediata.

Si legge nel comunicato stampa del Governo che le risorse pubbliche messe a disposizione sono complessivamente pari a oltre 10 miliardi di euro. Si tratterebbe, come dichiarato in conferenza stampa, di: 1,7 miliardi di euro disponibili (Leggi di Bilancio e PNRR), 4,8 miliardi destinati ai programmi di rigenerazione urbana (questi ultimi da distribuire ai Comuni dopo l'interlocuzione con ANCI) e fino a 3,6 miliardi per l'edilizia sociale.

In sintesi, il Piano Casa presentato, in attesa di visionare i testi, sembra lontano dall'affrontare la grave crisi abitativa, soprattutto per le famiglie in condizione di maggiore precarietà e disagio.

Insufficienti gli interventi sugli alloggi di edilizia popolare, oltre che con tempi a dir poco velleitari.

Manca la previsione di stanziamenti adeguati al fondo di sostegno all'affitto e per la morosità incolpevole, il primo privo di risorse da tre anni, necessari per affrontare l'emergenza e prevenire nuovi sfratti.

È grave e pericoloso la previsione di una ulteriore accelerazione delle esecuzioni degli sfratti che in gran parte riguardano famiglie in gravi difficoltà economiche le quali, peraltro attendono il contributo del fondo di sostegno all'affitto.

Desta forti preoccupazioni il crescente ruolo attribuito ai soggetti privati per la realizzazione di alloggi a costi accessibili che, senza una precisa regia pubblica, rischia di orientare gli interventi secondo logiche esclusivamente legate al mercato, anche speculativo, ed a favore della rendita immobiliare.