volerelaluna LA POLITICA PUNTOACAPO

“Piano casa” o propaganda?

Autore: Guido Montanari

Il “piano casa” approvato dal Consiglio dei ministri il 30 aprile 2026 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 7 maggio), secondo le dichiarazioni della presidente del Consiglio Giorgia Meloni, **punta a mobilitare in 10 anni circa 10 miliardi di euro pubblici, più investimenti privati aggiuntivi, per creare o recuperare oltre 100.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata** e rappresenterebbe un intervento organico e strutturato per affrontare il problema della casa per le categorie di cittadini più deboli. Le cose stanno davvero così?

Partiamo dalla situazione di fatto. Come è noto **in Italia da decenni non esiste una politica che promuova l’accesso a una casa decente per tutte le persone**. L’unico veramente significativo intervento di edilizia economica rivolto alle famiglie a basso reddito è stato fatto con il **piano INA-Casa di Amintore Fanfani che tra il 1949 e il 1963** portò alla realizzazione di quasi 2 milioni di vani, per un totale di 335.000 alloggi, distribuiti su 5036 comuni, su un totale di quasi 8000. Poi si sono succeduti una serie di interventi (legge n. 167/1962 e successive) che nei fatti sono stati destinati prevalentemente a una fascia di reddito intermedia e **sempre orientati a promuovere l’acquisto della casa**, con il risultato che da noi si registra il più alto numero di proprietari (circa il 75% delle famiglie) nel panorama europeo. Tuttavia milioni di famiglie sono proprietarie perché sono state spinte a comprare, spesso in aree degradate e prive di servizi perché più economiche, in assenza di una vera offerta pubblica o sociale in affitto. Con la regionalizzazione degli Istituti Autonomi Case Popolari (istituiti nel 1903) attuata a fine anni Novanta, sono stati tagliati i finanziamenti nazionali per la casa ed è iniziato un processo di dismissione e abbandono del patrimonio pubblico. I piani successivi (piano casa di Berlusconi-Tremonti, 2009; piano Lupi, 2014 e misure del PNRR, 2021-2024) sono stati frammentari, limitati e sostanzialmente ininfluenti.

I dati Federcasa-Nomisma mostrano la fragilità del sistema. Il patrimonio gestito dagli enti e aziende casa associate a Federcasa ammonta a 823.734 alloggi, di cui 797.034 di edilizia residenziale pubblica (ERP); di questi alloggi censiti, 61.300 risultano sfitti perché necessitano di manutenzione straordinaria e 22.700 sono occupati abusivamente. Questo **patrimonio pubblico rappresenta nel complesso circa il 2,7% dell’intero stock abitativo**, molto inferiore alla consistenza di quello di altri Paesi europei paragonabili per dimensione e numero di abitanti, come la Francia (16,8% del totale degli alloggi) e il Regno Unito (17,60% del totale degli alloggi), per non parlare dell’Austria, dell’Olanda e dei Paesi del Nord Europa, dove la percentuale del patrimonio pubblico è intorno al 20%. Circa 700.000 famiglie sono in lista di attesa per un alloggio ERP, ma 1,5 milioni di famiglie di fascia media (soprattutto lavoratori singoli, giovani e studenti) sono in grave disagio abitativo, spendendo oltre il 30% del proprio reddito per la casa. 3 milioni di persone vivono in una situazione di “sovraccarico”, ovvero spendono più del 40% del loro reddito netto per l’abitazione. 4 milioni di persone sono attualmente alla ricerca attiva di

una casa in affitto, ma si scontrano con canoni sempre più alti. 2,2 milioni di famiglie vivono in povertà assoluta, rendendo quasi impossibile l'accesso al mercato immobiliare privato senza aiuti pubblici. **Mentre molte famiglie cercano casa, il patrimonio immobiliare italiano è ampiamente sottoutilizzato: tra 8 e 10 milioni di abitazioni risultano vuote o non occupate**.

Ora vediamo in sintesi **cosa dice la legge del Governo Meloni**.

Sono stanziati 1,7 miliardi (più 4,8 miliardi dai fondi di rigenerazione urbana, più altri fondi di dotazione europea). Per quanto riguarda il recupero delle case popolari esistenti è **prevista la ristrutturazione di circa 60.000 alloggi pubblici inagibili entro 12 mesi**. È istituita la figura di un Commissario straordinario per snellire i tempi e i permessi. È introdotta la formula dell'affitto a riscatto per consentire agli assegnatari di acquistare l'alloggio. Le risorse per emergenza abitativa e alloggi calmierati vengono concentrate in un unico strumento finanziario gestito da Invimit, società controllata dal Ministero delle Finanze con una dotazione prevista di 3,6 miliardi di euro, più capitali privati e regionali. **Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata sono previsti incentivi agli investitori** (autorizzazioni uniche, semplificazioni, agevolazioni fiscali) **per importi superiori al miliardo, se almeno il 70% delle unità immobiliari è messa sul mercato a prezzo calmierato**. Gli interventi devono avere valenza sociale, utilizzare tecnologie sostenibili, sia in fase di costruzione, sia di gestione e zero consumo di suolo. Gli alloggi avranno **prezzi di vendita o canoni di affitto ridotti del 33% rispetto al mercato e vincolo trentennale di destinazione sociale**. Altre misure prevedono: oneri notarili dimezzati per compravendite e affitti; sfratti e sgomberi più rapidi con procedure giudiziali accelerate; fondo affitti per genitori separati (400–500 €/mese per il primo anno); rifinanziamento del Fondo per mutui prima casa per giovani coppie, con garanzia statale fino al 90%: imposta di registro ridotta dal 9% al 2% per l'acquisto della prima casa: imposte ipotecaria e catastale ridotte; detrazione per ristrutturazione al 50% (limite 96.000€) confermata per l'abitazione principale che scende al 36% per le seconde case: nuova classificazione per le irregolarità lievi (fino al 2% della superficie) per facilitare le compravendite; possibilità di ampliamento del 20% per immobili residenziali o misti (entro i 300 mc).

Da una prima scorsa di questo provvedimento emergono **alcuni aspetti positivi**: **la scala temporale decennale**, **la centralizzazione finanziaria tramite un unico gestore** e non più piani regionali sparsi, **la scelta della funzione sociale** e della sostenibilità ambientale degli interventi, **l'attenzione alla "fascia grigia" della popolazione**, spesso esclusa sia dall'edilizia popolare, sia dal mercato. È il primo tentativo dopo decenni di ricostruire una politica abitativa nazionale, invece di interventi episodici o emergenziali, ma potrà davvero affrontare i problemi della casa?

La criticità più evidente viene dalle quantità: **se si riuscisse a ristrutturare in tempi rapidi i 60.000 alloggi previsti (e arrivare alla loro corretta assegnazione) saremmo**

comunque a dare una soluzione a meno del 10% dei bisogni espressi. Le **risorse messe in campo sono molto modeste**: da reperire tra finanziamenti nazionali, europei e fondi dei Comuni già stanziati (fondi della rigenerazione urbana). Del resto se si decide di investire negli armamenti e si continua a preservare la ricchezza privata, è difficile reperire risorse per politiche sociali e ridistributive. Inoltre nel dibattito per arrivare alla legge è emersa ancora una volta da parte di alcune forze politiche (*in primis* la Lega di Salvini) **la volontà di abolire o limitare le norme dell'urbanistica e la tutela da parte delle Soprintendenze.** Tentativo in parte ridimensionato, ma che trova spazio nelle norme che permettono **semplificazioni procedurali e ampliamenti di volumi a scapito della qualità urbana**. Con questo provvedimento si punta ancora a **promuovere la proprietà privata della casa**, sia con il riscatto del patrimonio pubblico che, già limitato, verrà ulteriormente indebolito, sia con il sostegno all'acquisto. Infine, ma non meno importante, appare **problematico e ambiguo il ruolo dei privati**. Il provvedimento per l'edilizia convenzionata si basa sugli investimenti di grandi fondi immobiliari internazionali. Ma è pensabile che le stesse dinamiche che sono alla base delle carenze abitative (appropriazione privata della rendita urbana, approccio estrattivo ai territori) possano essere utilizzate per limitare quegli stessi fenomeni che esse hanno generato?

Nel lontano 1872 Friedrich Engels, nella *Questione delle abitazioni,* affermava che non è possibile dare soluzione al problema della casa nell'ambito del sistema capitalista che considera la casa un mero bene di scambio e ne gestisce l'accesso in funzione del solo profitto. Purtroppo tali considerazioni appaiono ancora attuali e sono parzialmente smentite soltanto da quelle esperienze di stampo socialdemocratico (sempre contestate dai sostenitori del turbocapitalismo) che ridimensionano la distanza tra casa come merce e casa come diritto, strettamente collegato alla sicurezza, alla salute, al benessere collettivo. In conclusione si può affermare che **il "piano casa" del Governo Meloni, al di là delle roboanti anticipazioni, avrà ben pochi risultati concreti nella soluzione del problema abitativo** in Italia. Tuttavia la sua messa in campo potrebbe essere l'occasione per riaprire un dibattito sul tema della casa e vedere finalmente in merito qualche proposta di "sinistra" nel programma delle forze che si propongono come alternativa a questo governo alla prossima scadenza elettorale.

Fonti:

Decreto Legge 7 maggio 2026, n. 66

Istat, *Abitazioni occupate – anni 2021-2023*

Federcasa-Nomisma, *Osservatorio nazionale ERP 2024/25*

Commissione europea, *European Affordable Housing Plan*

Guido Montanari*, La casa dei poveri. Edilizia popolare dai quartieri operai alla crisi attuale*,

Rosenberg & Sellier, 2024.