

Piano Casa: Decreto Legge 66/2026, Soluzioni per la Crisi Abitativa in Italia

Il Decreto Legge 66/2026 per il Piano Casa prevede interventi per la crisi abitativa, con ricognizione di immobili pubblici e fondo Housing Coesione, ma l'ANCE Grosseto solleva questioni sulla tempistica e sulle risorse.

Grosseto: Sul recente Decreto Legge per il Piano Casa, che l'**ANCE Grosseto** valuta con interessata attenzione, e che ha lo scopo di rispondere alla diffusa crisi abitativa rispetto alla quale il Paese aspettava da molti anni un intervento strutturato, con ricadute economiche e sociali anche per il territorio provinciale, come ANCE Grosseto riteniamo necessarie alcune riflessioni.

Il Piano prevede inizialmente il **recupero** e la **manutenzione** di alloggi di **Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale** attraverso una procedura straordinaria di ricognizione sul piano nazionale anche degli immobili di proprietà degli enti locali, degli enti pubblici, degli ex IACP. Questa ricognizione verrà affidata ad una governance dedicata, con un coordinamento centralizzato e risorse quantificabili previste e già presenti nel Bilancio dello Stato.

In merito **ANCE Grosseto** ritiene che l'efficacia di questo modello possa essere frenata dalla mancanza di tempistiche certe, richiedendo che le previste deroghe commissariali siano concentrate soprattutto nella fase a monte dei procedimenti e non nella fase della esecuzione dei lavori.

Importante sarà anche il **Fondo Housing Coesione per ERP/ERS** quale apposito strumento finanziario pubblico, alimentato da fondi per la politica di coesione nazionali ed europei. Questo strumento finanziario avrà lo scopo di potenziare l'offerta di alloggi da destinare alla casa accessibile.

Sono previsti inoltre programmi infrastrutturali di edilizia integrata attraverso la realizzazione congiunta di edilizia convenzionata ed edilizia residenziale libera con attrazione di capitali privati. Le misure previste nei primi due pilastri intenderebbero consentire l'aumento del numero di abitazioni pubbliche e sociali. Per tale scopo, il Decreto offre diverse soluzioni, sia meramente economiche, per recuperare le abitazioni non assegnabili per carenze manutentive, sia per individuare immobili pubblici non utilizzati da trasformare in alloggi sociali.

Per queste finalità il Decreto offre semplificazioni procedurali e risorse pubbliche economiche, quantificabili in circa 10 miliardi di euro in dieci anni, in merito alle quali si è aperto un dibattito sulla loro sufficienza.

Sull'edilizia convenzionata il giudizio è necessariamente più articolato, si tratta infatti di attrarre capitali privati da mixare con edilizia libera, nell'ambito dello stesso contesto territoriale, per vendita e locazione a prezzi calmierati di immobili realizzati in base a criteri di sostenibilità ambientale, contenimento di consumo del suolo, di efficienza energetica e tecnologica con destinazione d'uso residenziale per almeno 30 anni dalla data di fine lavori.

Se, infatti, per gli interventi di grandi dimensioni, con un rilevante finanziamento estero (superiore a un miliardo di euro), il decreto garantisce un sistema di semplificazioni e agevolazioni apparentemente adeguate alla sostenibilità economica degli investimenti, che peraltro non riteniamo di particolare interesse per i nostri territori, sugli interventi minori non sono previste analoghe attenzioni.

Per questi investimenti, infatti, a fronte della previsione di prevedere almeno il 70% di edilizia convenzionata, non vi sono, al momento, adeguate agevolazioni in merito alle misure edilizie ed urbanistiche, che potrebbero rendere questi investimenti sostenibili dal punto di vista economico, perché il decreto impone parametri stringenti sui prezzi e sui canoni rispetto al mercato.

In merito ANCE Grosseto ritiene molto importante anche il coinvolgimento degli Enti Locali.

L'Associazione richiede un intervento, volto ad integrare le misure già previste nel Decreto, con una serie di ulteriori strumenti normativi, economici e fiscali, per assicurare una dimensione più diffusa, sotto il profilo territoriale e dimensionale, dell'attuazione del Piano Casa.

Un'ulteriore esigenza riguarda la necessità di assicurare una regia forte del Piano, come più volte auspicato da ANCE Grosseto, con ampia concertazione verso gli Enti Locali e durante il dibattito parlamentare

- unitamente al sistema di rappresentanza ANCE - verrà chiesto la definizione delle regole di semplificazione senza sconti sulla trasparenza delle gare e soprattutto chiarimenti tecnici con maggiore flessibilità sul ruolo del privato.