

IL PARTITO DELLA PREMIER E DI LUCIA ALBANO AL BIVIO

Le due strade di FdI sul piano casa: fondo gestito da Invimit/Cdp RE o PPP sui progetti del Demanio?

25 Nov 2025 ▶ di Giorgio Santilli

L'emendamento Nocco alla manovra prevede "la rifunzionalizzazione per finalità residenziale, in particolare sociale" di immobili del Demanio "non in uso né suscettibili di uso per fini governativi", preferibilmente con PPP. Corsia preferenziale per le autorizzazioni. Invimit e Cdp RE lavorano a un fondo casa in cui far confluire risorse pubbliche e beni di enti pubblici (Demanio compreso).



Se non è uno scontro, almeno è un derby che complica la partita, già molto complicata, del piano casa. Non stiamo parlando della solita tensione fra la premier Giorgia Meloni e il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, ma di un confronto tutto interno a Fratelli d'Italia. Il che, se introduce un ulteriore elemento di confusione, fa però anche capire che la premier al tema ci tiene davvero e dovrà, da qui a qualche giorno o al massimo a un paio di settimana, intervenire personalmente a dare la

linea. e anche a chiarire come stanno davvero le cose.

Quello che per il momento si vede è l'emendamento 120.0.47 alla legge di bilancio presentato, fra i segnalati, dai senatori di Fratelli d'Italia (primo firmatario Nocco). Prevede "la rifunzionalizzazione per finalità residenziale, in particolare sociale" di una parte degli immobili gestiti dal Demanio che siano "non in uso né suscettibili di uso per fini governativi". Devono essere destinati ad alloggi e residenze a funzione sociale "preferibilmente attraverso operazioni di partenariato pubblico-privato". L'operazione deve essere a costo zero per lo Stato. Nell'ambito delle operazioni di PPP "l'Agenzia del Demanio può utilizzare la concessione del diritto di superficie sugli immobili individuati, o parte di essi, per una durata non superiore a novanta anni". C'è anche un'alternativa: una "concessione di valorizzazione" - prevista dall'articolo 3-bis del DL 351/2001 - "per la medesima durata, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario delle iniziative". C'è anche una doppia corsia autorizzativa preferenziale con la dichiarazione di interesse pubblico per i progetti e l'attivazione, da parte del Demanio, della conferenza di servizi semplificata prevista dall'articolo 38 (comma 3) del codice degli appalti. La conferenza di servizi provvede anche a provvedimenti che sono di stretta competenza comunale: l'accertamento della doppia conformità dell'immobile, le variazioni necessarie degli strumenti urbanistici, sostituendo i titoli edilizi richiesti, anche per l'eventuale destinazione d'uso degli immobili, "sempre ammissibili per la funzionalizzazione degli immobili individuati ad alloggi e residenze sociali di cui al presente articolo, anche in deroga alle eventuali prescrizioni e limitazioni previste dagli strumenti urbanistici o dalle specifiche normative regionali o statali".

Praticamente un piano di poteri straordinari il cui obiettivo è realizzare davvero un piano casa, senza più tante timidezze. Agli enti territoriali, in compenso, l'Agenzia del Demanio può concedere un'alternativa, in base a questo emendamento: il diritto di superficie gratuito e per una durata fino a novanta anni ovvero riconoscere loro, alle stesse condizioni, la concessione d'uso "con vincolo di destinazione alla realizzazione di progetti di edilizia residenziale, prevalentemente a funzione sociale e finanziati anche attraverso operazioni di PPP".

Ovviamente, come tutti gli emendamenti alla legge di bilancio, anche questa proposta deve superare il parere decisivo del MEF.

E proprio al MEF la sottosegretaria Lucia Albano, anche lei Fratelli d'Italia, che ha la delega per il coordinamento degli interventi sul patrimonio pubblico, lavora con Invimit e Cdp Real Estate a un fondo casa in cui far confluire le risorse pubbliche disponibili europee e nazionali e beni di proprietà di enti pubblici (compreso il Demanio) suscettibili di trasformazioni in residenze. La notizia l'aveva data, il 12 novembre scorso, al convegno Federcasa sulle politiche abitative il presidente di Invimit, Mario Valducci, alla presenza della stessa Albano. Un fondo casa - aveva spiegato Valducci - che dovrebbe raccogliere tutte le risorse finanziarie pubbliche (sia europee che nazionali) sulle politiche abitative e quelle degli enti previdenziali e degli investitori pazienti, mentre riceverebbe in conferimento gli immobili apportati da Invimit, Cdp Real Estate, Agenzia del Demanio, Inps, Inail, Regioni e Comuni. "È il progetto cui stiamo lavorando come Invimit, con Cdp Real Estate e con la sottosegretaria all'Economia Albano", aveva detto Valducci. In particolare, dovrebbe

essere conferito al fondo - secondo questo progetto - il patrimonio di quegli enti che non hanno come compito istituzionale la valorizzazione dei beni, che in molti casi sono non utilizzati. Il fondo potrebbe finanziare interventi sia di edilizia residenziale pubblica sia di edilizia residenziale sociale che prevede un limite ai canoni pari al 30% del reddito degli inquilini. Un'ipotesi che sembra cozzare in pieno con l'emendamento presentato al Senato che affida invece al Demanio il ruolo di deus ex machina del piano casa. Al convegno Federcasa, Valducci aveva anche chiesto alla politica un maggiore coordinamento di azione e anche di rendere il disegno più stringente verso gli enti pubblici recalcitranti. "Sarebbe utile al fine di lavorare per la soluzione dell'emergenza abitativa, - aveva detto - se il legislatore deliberasse norme più coercitive per facilitare questo processo, spesso rallentato dalla naturale ritrosia degli Enti proprietari a prendere in considerazione ipotesi di conferimento in fondi immobiliari dei propri asset".

Sul tema dell'edilizia residenziale pubblica, Invimit aveva anche presentato una ricerca che fotografa alcuni aspetti della situazione attuale che dimostrava come l'emergenza sia sì nazionale, ma concentrata principalmente nelle città metropolitane e in particolare lungo l'asse della rete ferroviaria dell'alta velocità (la cosiddetta "metropolitana d'Italia"). Un focus della ricerca era dedicato poi al calcolo del reddito familiare necessario nelle grandi città affinché risultino sostenibili i canoni di locazione a mercato, secondo il parametro dell'incidenza massima del 30% dell'affitto sul reddito individuale/familiare netto (parametro avvalorato da recenti analisi delle Nazioni Unite). La risultanza di tale calcolo è che i redditi percepiti dovrebbero attestarsi ben al di sopra del reddito medio netto effettivamente

registrato nelle grandi città prese in considerazione. Da qui, le conclusioni di allora di Valducci circa “la necessità di un potenziamento delle attività di coordinamento nazionale già attive sul tema dell'emergenza casa che, coinvolgendo aspetti economici, sociali e ambientali, riguardano vari ministeri. Occorre pertanto la volontà politica di mettere assieme tutti i soggetti coinvolti per una norma unica sulla casa”.

Un'esigenza che appare ancora più urgente oggi.

[Scaricare qui la ricerca di INVIMIT sull'edilizia residenziale pubblica](#)