

IL FOGLIO – 06 MAGGIO 2026

Piano casa centralizzato

di Marco Leonardi

La strategia è ambiziosa, ma mancano gli enti locali.

Il problema della casa non è più una questione marginale. Riguarda i giovani, certo, ma anche i lavoratori e il ceto medio. Negli ultimi anni i prezzi delle abitazioni sono cresciuti meno che nel resto d'Europa, ma gli affitti hanno preso un'altra strada, soprattutto nelle grandi città. Dopo il Covid, nelle aree urbane dinamiche, dove si è concentrata la domanda perché ci sono lavoro e servizi, i prezzi sono saliti anche del 40-50 per cento. Acìò si aggiunge la pressione degli affitti brevi, soprattutto per il turismo, che sottrae case al mercato di lungo periodo. Il risultato è un mercato diviso: tensione fortissima a Milano, Firenze o Bologna, stagnazione altrove. Non esiste un unico problema casa, ma molti mercati locali diversi tra loro.

In questo contesto si inserisce il Piano casa del governo, che prova a intervenire soprattutto dal lato dell'offerta. L'obiettivo è ambizioso: circa 100 mila alloggi in dieci anni. Di questi, una quota rilevante – circa 60mila – dovrebbe arrivare dal recupero e dalla ristrutturazione del patrimonio pubblico inutilizzato: case popolari inagibili, immobili dismessi, edifici da riconvertire. Il resto verrebbe da nuova edilizia, in larga parte convenzionata, con affitti o prezzi calmierati. Le risorse pubbliche dirette sono contenute, mentre il vero motore finanziario è il partenariato pubblico-privato: lo stato mette immobili, semplificazioni e una quota di fondi, i privati portano capitale e gestione. La rigenerazione urbana diventa così lo strumento principale: recuperare, ridurre i costi e aumentare l'offerta. Ma è proprio qui che il meccanismo, in Italia, si inceppa.

Il partenariato pubblico-privato funziona solo se i progetti sono finanziariamente sostenibili e realizzabili in tempi certi. E invece succede il contrario: gli immobili pubblici sono spesso difficili da utilizzare, tra vincoli urbanistici, problemi catastali e costi di riqualificazione elevati; le procedure restano lunghe e imprevedibili anche con i commissari; e soprattutto i rendimenti sono troppo bassi rispetto ai rischi, perché gli affitti calmierati comprimono i ricavi mentre i costi restano di mercato. A questo si aggiungono un rischio regolatorio elevato e una domanda spesso non pienamente solvibile. Il risultato è che il capitale privato, che dovrebbe essere il motore del modello, entra poco o chiede condizioni che ne snaturano l'obiettivo sociale. E senza capitale privato, il piano resta inevitabilmente sulla carta. E' quello che è successo ai progetti di efficientamento energetico delle case popolari con fondi del Pnrr: i lavori si fanno se il contributo è tutto pubblico e il partenariato è solo una parola.

Fin qui, sulla carta, il disegno del decreto Piano casa è coerente con quello che si vede in altri paesi europei. Il problema è la governance. Il Piano è fortemente centralizzato: Invitalia gestisce le procedure e seleziona i progetti; il Commissario straordinario coordina e accelera gli interventi, anche in deroga alle regole ordinarie; Invimit, la sgr del Tesoro, crea e gestisce fondi immobiliari per attrarre capitali pubblici e privati. Sono strumenti pensati per fare in fretta ma disegnano un modello che mette ai margini comuni e regioni. Anche la polemica sulle risorse utilizzate ha la stessa origine: i fondi per la rigenerazione urbana sono originariamente attribuiti ai comuni e ora finanzierebbero piani centralizzati.

Ma quanto è opportuno centralizzare autorizzazioni, firme e competenze? Certo forse si va più veloci, ma nasce una contraddizione evidente. La casa è una politica locale per definizione. I mercati immobiliari sono diversi città per città, quartiere per quartiere. Anche il nodo degli affitti brevi lo dimostra. Il tentativo nazionale di intervenire con la cedolare al 26 per cento dal secondo immobile ha prodotto appena 17 milioni di gettito, una cifra irrilevante rispetto ai 4 miliardi complessivi delle locazioni. Non ha cambiato i comportamenti, perché il problema non è fiscale e nazionale ma regolamentare e territoriale. Servono regole diverse per contesti diversi, e queste possono definirle solo i comuni, come si fa in tutto il mondo.

Lo stesso vale per il Piano casa. Senza un ruolo delle amministrazioni locali – che conoscono domanda, vincoli urbanistici e bisogni sociali – il rischio è costruire un grande programma sulla carta, ma poco efficace nella realtà. La centralizzazione consente al governo di annunciare numeri ambiziosi, anche superiori a quelli storicamente realizzati in Italia, dove le nuove costruzioni sono poche rispetto alla domanda. Ma la vera misura del successo non sono gli annunci, ma gli alloggi effettivamente disponibili a prezzi accessibili. E quelli si costruiscono nei territori, non nei decreti.