

IL FOGLIO – 20 FEBBRAIO 2026

## **Perché il governo cerca commissari straordinari per il Piano casa**

*di Mariarosaria Marchesano*

Il governo Meloni sta accelerando sul Piano casa che dovrebbe essere presentato non oltre il mese di marzo nella forma di un articolato di legge. L'obiettivo è far vedere qualche gru in giro per le città già quest'anno e comunque in tempo per la campagna elettorale delle politiche 2027. Così, bisogna fare presto. Ma come? A quanto pare le risorse economiche non rappresentano il problema principale per Palazzo Chigi, che conta soprattutto sull'apporto di capitali internazionali privati, mentre per "mettere a terra" il piano nei tempi giusti occorre individuare le aree sulle quali costruire e poter contare su procedure urbanistiche certe e uniformi in tutta Italia. Il caso di Milano ha insegnato che quando si mette il piede sull'acceleratore della rigenerazione urbana non ci possono essere dubbi di interpretazione su permessi e autorizzazioni edilizie. Ma siccome la "selva oscura" delle leggi urbanistiche italiane presenta delle insidie per chi ha responsabilità amministrativa, si sta ragionando su possibili soluzioni per evitare blocchi e inciampi giudiziari. Secondo quanto risulta al Foglio, al governo si starebbe ragionando intorno all'ipotesi di nominare dei commissari ad hoc per il Piano casa, figure dotate di poteri "straordinari" com'è successo con il Ponte Morandi di Genova. O, quantomeno, di creare percorsi autorizzativi semplificati e omogenei per tutti i centri urbani in cui si intende intervenire, soprattutto le principali città come Milano, Roma, Firenze, Napoli dove l'emergenza abitativa è più sentita. L'aspetto burocratico è così il vero nodo da sciogliere del piano e per questa ragione è stato avviato un confronto, anche se non un proprio un tavolo ufficiale, con l'Anci (l'associazione nazionale dei comuni) considerato che dare una risposta all'emergenza abitativa rappresenta un po' una sfida bipartisan per i sindaci. Si vedrà se questa ipotesi di lavoro diverrà concreta e con quali modalità visto che con il clima che si respira anche solo evocare poteri "straordinari" o "speciali" si può prestare a polemiche con le opposizioni. Intanto, si deve dire che l'emergenza casa non l'ha inventata questo governo, è piuttosto il frutto di decenni in cui il tema è stato praticamente ignorato dalla politica salvo poi trasformarsi in boomerang quando l'inflazione e la mancanza di negoziazione salariale ha falciato il potere di acquisto del reddito medio. Il risultato è un paradosso che è stato messo in evidenza dall'ultimo rapporto sull'abitare di Nomisma, secondo cui il 35,8 per cento degli italiani ritiene il proprio reddito sufficiente a far fronte alle spese essenziali, rendendo l'acquisto di un'abitazione un "obiettivo difficile da raggiungere". Inoltre,

crece al 18,5 per cento la quota di chi giudica il proprio reddito appena sufficiente o inadeguato anche per le spese essenziali. Eppure, il mercato residenziale tiene, come dimostra l'aumento delle compravendite residenziali e dei mutui nel 2025 dopo la contrazione registrata a cavallo del periodo pandemico. Come si spiega? Il fatto è che aumentano anche le disuguaglianze sociali. Secondo Nomisma, si è creato un divario sempre più marcato tra la vitalità del mercato immobiliare e la reale capacità economica delle famiglie italiane (soprattutto di giovani) di comprare o affittare una casa. E' un paradosso tipico dei paesi in cui c'è cresciuta la ricchezza complessiva ma la classe lavoratrice si impoverisce. Nessuno è sembrato accorgersene fino a quando gli elevati prezzi immobiliari delle grandi città non hanno cominciato a mettere a rischio il funzionamento dei servizi essenziali, per esempio trasporti, ospedali, scuole, facendo apparire urgente ai governi (il tema è ampiamente dibattuto in tutta Europa) intervenire. Per Nomisma, un piano casa dovrebbe essere avvertito come una "emergenza nazionale". Dal canto suo, l'esecutivo Meloni sta puntando su un programma differenziato a seconda anche delle fonti di finanziamento: da un lato le case "abbordabili", finanziate da investitori privati che pensano comunque di poter ottenere dei rendimenti, dall'altro le case sociali e popolari per le quali è necessario un contributo rilevante di risorse pubbliche. Dopo l'annuncio ("100 mila case in dieci anni", ha promesso la premier), si pensa di passare ai fatti dribblando la burocrazia urbanistica.