

Il Piano casa è legge: mix di investimenti pubblici e privati per affrontare l'emergenza abitativa

L'ultimo ok. Meloni esulta: «Dalle parole ai fatti». Salvini: «Orgoglioso» Resta il nodo della sostenibilità dei costi per gli interventi privati del programma: con la ripartizione 70% calmierato e 30 a libero mercato le imprese lamentano il rischio redditività per le operazioni in alcune zone

Flavia Landolfi Giuseppe Latour

1 di 2

«Dalle parole ai fatti». Con un post su X in cui ripercorre tutte le tappe politiche del provvedimento - a partire dal Meeting di Rimini dello scorso agosto, dove il Piano casa venne lanciato in pompa magna -, la premier Giorgia Meloni saluta il via libera definitivo del Senato alla conversione in legge del decreto, il principale dossier del governo per affrontare l'emergenza abitativa, con una strategia che punta a un mix di edilizia residenziale pubblica, sociale e privata.

A rivendicare il risultato, anche il cotitolare politico dell'operazione, il vicepremier Matteo Salvini che ieri al Senato ha seguito da vicino le operazioni, votando la fiducia. «Sono molto contento perché dopo anni di chiacchiere avere i soldi, il personale e la legge che permette di sistemare più di 60mila case pubbliche oggi vuote nell'arco di pochi mesi, non di qualche anno, e di restituirle a chi è in lista d'attesa da tanti anni in tutta Italia è qualcosa che mi rende orgoglioso», ha detto. Concludendo che «adesso bisogna correre». Mentre il ministro per gli Affari europei, Tommaso Foti ha ricordato «l'obiettivo chiaro di realizzare circa 100mila alloggi nell'arco di dieci anni con un

investimento di 10 miliardi di euro, di cui 3,8 dalla riprogrammazione dei fondi di Coesione».

Ma riavvolgiamo il nastro. Il Piano è stato approvato ieri con voto di fiducia dall'Aula di Palazzo Madama: 106 i sì, 62 i no e due gli astenuti. Con questo ultimo passaggio il Dl 66/2026 diventa legge e approda in Gazzetta Ufficiale. Rispetto al decreto legge, la conversione non presenta stravolgimenti, ma solo qualche aggiustamento, apportato nel primo passaggio alla Camera: la filosofia dell'intervento è rimasta invariata, anche nei punti più criticati dagli operatori. E poggia su tre pilastri, che secondo le intenzioni del governo dovrebbero, per l'appunto, cumulare 10 miliardi e produrre 100mila alloggi in 10 anni: la prima gamba punta alle case popolari con circa 7 miliardi di euro (970 milioni di euro dalle leggi di Bilancio passate, 1,6 miliardi a valere sul Fondo sociale per il clima e 4,8 miliardi recuperati dai fondi per la rigenerazione urbana dei Comuni); la seconda punta al Fondo housing con 3,6 miliardi gestiti da Invimit e infine la terza si basa sul coinvolgimento dei privati.

È quest'ultima la parte più innovativa dell'operazione e punta a convogliare grandi investimenti dal miliardo in su in capo a operazioni che mettano insieme il canone calmierato e i prezzi di mercato. In pratica, sviluppatori, imprese e fondi dovranno ripagarsi canoni e prezzi di vendita che siano almeno il 33% sotto il livello di mercato attraverso la parte vendibile e affittabile in modo libero. In aggiunta, potranno inserire in questi interventi cubature non residenziali (come alberghi e aree commerciali) fuori dai vincoli del 70-30, in base a una modifica approvata in sede di conversione.

Per dare una spinta a questi interventi, il Piano prevede semplificazioni importanti che, però, saranno appannaggio soprattutto degli investimenti che superino la soglia critica di un miliardo di euro. I costi di bonifica (voce pesantissima nelle operazioni di rigenerazione) potranno essere portati a scembo degli oneri di urbanizzazione; la conferenza di servizi sarà velocizzata, così come sarà accelerata la parte urbanistica, che consentirà di derogare ai piani urbanistici; ci saranno persino premi di cubatura, fino al 35 per cento.

Resta da capire se questi incentivi, da soli, giustificheranno l'arrivo dei privati. Il decreto, nella sua versione finale, prevede infatti che il 70% dell'importo complessivo dell'investimento di edilizia convenzionata dovrà essere dedicato a prezzi e canoni calmierati. Si tratta di una soglia altissima. In fase di audizione Nomisma aveva sottolineato che «un intervento misto che contemperi una componente a libero mercato e una di edilizia convenzionata, ad oggi, non risulta quasi mai sostenibile. Se poi la quota di edilizia convenzionata sale al 70% dell'investimento complessivo, l'insostenibilità è certa». Su questo punto l'Ance ha elaborato numeri significativi. Ipotizzando un intervento tipo che rispetti i parametri del decreto (125 alloggi dalla superficie media di 80 metri quadri, dei quali 37 sono a libero mercato e il resto diviso tra prezzo e canone calmierato), viene fuori che solo a Milano è possibile avere rendimenti che giustifichino l'intervento di capitale privato: il 6,3 per cento. Sono solo ipotesi: molto dipenderà dal

costo delle aree e dalle condizioni di investimento. Di certo, il rischio di convogliare pochi investimenti privati in provincia è concreto.

Per questo, in fase di conversione erano stati chiesti sia l'abbassamento della soglia del 70%, o una sua maggiore flessibilità, sia l'ampliamento delle semplificazioni anche a lavori medio piccoli. Su questo, però, non sono arrivate modifiche ma la macchina continua a marciare, anche grazie al coinvolgimenti di soggetti istituzionali come Cassa depositi e prestiti. Vicini all'operazione anche soggetti come Poste Vita e le Casse professionali, Enasarco ed Enpam in testa, anche se per queste adesioni mancano ancora conferme ufficiali. Tutti questi attori avranno il ruolo di booster per aumentare l'appeal degli investimenti in Italia e favorire l'impiego di capitale privato in infrastrutture essenziali.

Tra i soggetti internazionali coinvolti, poi, c'è il fondo sovrano di Abu Dhabi, Mubadala. Sul dossier sta lavorando Mario Abbadessa, uscito da Hines Italia proprio per dare vita a questa operazione. Le zone target individuate puntano dritte a Milano e alla sua area metropolitana, Roma, Genova, Firenze, Bologna e Napoli. A queste si aggiungono altri territori strategici nei distretti industriali dell'Emilia-Romagna e del Sud Italia, con particolare attenzione alla Sicilia.

Tra le altre novità saltate fuori dalle modifiche parlamentari anche l'ampliamento dell'operatività di Invimit consentendole la partecipazione in fondi d'investimento immobiliari partecipati anche da soggetti privati e non più solo pubblici. «Una semplificazione che rafforza gli strumenti di valorizzazione del patrimonio pubblico e accelera gli investimenti, amplificandone la portata», ha sottolineato la sottosegretaria al Mef Lucia Albano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA