

Il Piano casa ha un tallone d'Achille

DI RAFFAELE LUNGARELLA DA LAVOCE.INFO

IL 27/01/2026

Un progetto in “dirittura d’arrivo”

La presidente del Consiglio, all’agosto incontro annuale di Comunione e Liberazione, aveva annunciato la presentazione di un Piano casa con l’obiettivo principale di aiutare i giovani a mettere su famiglia. Nella conferenza stampa di inizio anno, è tornata sull’argomento. A una giornalista che le chiedeva cosa intendesse fare per sviluppare un’edilizia sociale a prezzi calmierati, la presidente rispose: «**Per quello che riguarda l’emergenza abitativa siamo in dirittura d’arrivo con la presentazione del Piano casa. È un progetto molto ampio al quale stiamo lavorando. (...) Credo che ci arriveremo nelle prossime settimane. (...) Il nostro obiettivo è mettere in campo un progetto che possa arrivare a mettere a disposizione centomila nuovi appartamenti, case a prezzi calmierati ragionevolmente nei prossimi dieci anni al netto delle case popolari, altro tema del quale il Piano Casa intende occuparsi».**

Sul numero di case popolari la presidente non si è sbilanciata, sebbene siano destinate a risolvere il problema dell’abitazione delle famiglie più disagiate sul versante economico-sociale. L’attuazione del Piano dovrebbe, quindi, accrescere l’offerta sia di alloggi di edilizia sovvenzionata, cioè di case popolari di proprietà pubblica, la cui realizzazione è totalmente a carico degli enti pubblici, sia di edilizia convenzionata, cioè di abitazioni di proprietà privata, il cui costo è finanziato solo parzialmente con denaro pubblico.

Il progetto “in dirittura d’arrivo” dovrebbe attuare, con l’emanazione di un decreto del presidente del Consiglio dei ministri (Dpcm), le disposizioni sul Piano casa Italia contenute nelle leggi sul bilancio dello stato del 2025 e 2026. Con quell’atto, il governo dovrebbe scoprire le proprie carte su tanti aspetti importanti, compresa la determinazione del costo per la finanza pubblica. Quella è la sede per l’individuazione dei soggetti che potranno beneficiare degli alloggi a prezzi calmierati; stabilire come realizzare gli interventi di edilizia privata e quelli relativi alle case popolari; definire i titoli di godimento delle abitazioni; individuare gli attori da coinvolgere e così via.

Soffermiamoci su alcuni punti.

Quale ruolo per regioni e comuni

Nell’incontro con i giornalisti, la presidente Meloni ha annunciato la disponibilità della Conferenza episcopale italiana e ha fatto opportunamente appello alla «collaborazione di molti pezzi dei corpi intermedi e della società civile, penso a Confindustria ma non solo».

Senza il coinvolgimento degli operatori del settore è inutile pensare a un Piano casa. Ma è anche problematico parlarne senza la partecipazione delle regioni e dei comuni. Meloni non li cita neanche, ma senza questi enti, le possibilità di successo sono pressoché nulle; a meno che non si voglia ridare alle amministrazioni centrali le competenze in materia urbanistica e edilizia che oggi sono delle regioni e dei comuni. Se si vuole incrementare di 100mila unità l'offerta di abitazioni private e di un numero imprecisato di case popolari, compete alle regioni legiferare per trovare un equilibrio tra la necessità di contenere il consumo di terreno agricolo e la realizzazione di nuove costruzioni. Non meno rilevanti sono le decisioni dei comuni sulle destinazioni urbanistiche dei suoli, sugli indici di edificabilità e sulla definizione delle convenzioni con gli operatori per le abitazioni di edilizia convenzionata, che influiscono sui costi e sui prezzi delle abitazioni.

Da quando sono state istituite, le regioni hanno costituito il perno per l'attuazione del piano decennale per la casa della legge 457/1978 (il più importante intervento nel settore dopo il piano Fanfani) e degli altri programmi di politica abitativa finanziati dallo stato. Finora, hanno provveduto all'emanazione dei bandi per la selezione degli interventi costruttivi agevolati; a stabilire i requisiti per la selezione delle famiglie cui assegnare o vendere le abitazioni; ai costi di riferimento per il calcolo dei contributi pubblici; all'individuazione dei titoli di godimento delle abitazioni meglio rispondenti alla soddisfazione del fabbisogno dei loro territori.

Sottrarre alle regioni questi compiti, metterebbe a repentaglio la possibilità di raggiungere gli obiettivi del Piano.

Il costo del Piano

Le scelte delle regioni e dei comuni influiscono in misura non trascurabile sul costo del Piano per la finanza pubblica. Mancano tanti parametri per stimarlo, per esempio ancora non si sa di quante case popolari si parla. **È stato ipotizzato** che potrebbe costare 25 miliardi di euro, cioè 250mila euro per ognuna delle 100mila abitazioni indicate da Meloni. Si tratterebbe però dell'investimento che lo stato dovrebbe finanziare per la realizzazione di centomila case popolari, dato che sono di proprietà pubblica. Per realizzare le 100mila case promesse da Meloni, l'investimento complessivo resta di 25 miliardi di euro, ma non deve essere finanziato interamente dal settore pubblico, giacché le abitazioni sono di proprietà privata, cioè di famiglie e imprese che dovranno finanziare con fondi propri o con mutui la parte della spesa non coperta da contributo pubblico. L'onere per il bilancio statale è pari al solo contributo pubblico ritenuto necessario per calmierare i prezzi di vendita e i canoni di locazione. Il suo ammontare dipende da una pluralità di fattori (distribuzione delle abitazioni tra affitto e proprietà, localizzazione, reddito delle famiglie beneficiarie finali) che saranno noti solo quando il Piano sarà definito e in corso di attuazione.

In via del tutto ipotetica, ma tenendo conto dell'esperienza dei programmi di edilizia convenzionata realizzati in passato, il contributo potrebbe coprire mediamente un 25 per cento dell'investimento. Senza considerare la spesa per le case popolari, per mantenere fede alla promessa delle 100mila abitazioni a prezzi calmierati lo stato dovrebbe iscrivere nel suo bilancio 6-7 miliardi di euro in dieci anni, cioè sei-settecento milioni l'anno. È una cifra comunque consistente. Soprattutto tenendo conto che anche nell'ultima legge di bilancio, la dote prevista ammonta a poco più del fabbisogno di un solo anno; se non che lo stanziamento a bilancio può essere impegnato non in uno, ma cinque anni, **dal 2026 al**

2030. Anche senza considerare l'onere per lo stato, il finanziamento del Piano rischia di essere il tallone di Achille della promessa della presidente.

Raffaele Lungarella laureato in scienze statistiche ed economiche, è stato docente a contratto di economia applicata nell'università di Modena e Reggio Emilia, dove è stato anche cultore della materia di economia politica. Ha diretto il nucleo di valutazione e verifica degli investimenti pubblici della regione Emilia-Romagna; dello stesso ente è stato responsabile dei servizi politiche abitative e lavori pubblici. È stato anche responsabile del servizio finanziamenti per l'innovazione tecnologica di una società finanziaria. Ora è in pensione.
