

# **Piano casa, dalle ristrutturazioni agli immobili nuovi: le novità in arrivo**

## ***Conterrà una parte dedicata alle case popolari ma anche interventi per realizzare case nuove***

Annunciato d'estate dalla premier al Meeting di Rimini, rilanciato d'inverno dalla stessa Giorgia Meloni alla conferenza di inizio anno, il Piano casa del governo compie il suo primo passo. Il programma si metterà in moto da un decreto legge che metterà a disposizione 950 milioni di euro. Ecco gli elementi noti finora:

### **I fondi disponibili**

La legge di Bilancio ha ricondotto in un quadro unitario le risorse già stanziato con le precedenti manovre, quantificando in 970 milioni di euro le risorse immediatamente disponibili per il piano. A questo si aggiungeranno altri fondi: al momento il conteggio secondo il Governo arriverebbe a 6 miliardi, che potrebbero anche aumentare ancora e superare gli 8 miliardi. Nella rimodulazione del Pnrr potrebbero essere recuperati, infatti, ulteriori 1,2 miliardi che erano inizialmente destinati in parte all'acquisto di nuovi convogli ferroviari.

### **Le case popolari**

I numeri sui quali ci si muove, sul fronte delle case popolari, danno un'idea precisa delle risorse necessarie per questo capitolo, che è quello più avanzato. Gli alloggi da ristrutturare, perché attualmente inagibili, sono circa 63mila. Al momento, però, esistono varie linee di finanziamento che puntano nella stessa direzione, soprattutto a livello regionale, anticipando quello che ha intenzione di fare il Governo: il fabbisogno reale, allora, potrebbe viaggiare intorno ai 50-55mila alloggi da riqualificare. Il costo medio di una ristrutturazione, attualmente, è di circa 18.500 euro. Arrotondando a 20mila euro, si calcola che la misura dovrà pesare circa 1,1 miliardi di euro, per completare il lavoro e assegnare questi immobili ad altrettante famiglie in lista di attesa.

### **Gli affidamenti dei lavori**

I tempi dell'operazione, da avviare con il nuovo decreto, potrebbero non essere lunghissimi. I lavori, pur riguardando migliaia di immobili, sono nella maggior parte dei casi piccoli interventi di manutenzione straordinaria (soprattutto, di adeguamento della parte impiantistica) per i quali serve qualche mese. Molti ex

Iacp potrebbero essere in grado di muoversi nella cornice degli accordi quadro di manutenzione che hanno già appaltato, tagliando i tempi per l'affidamento degli interventi. In altri casi servirà affidare alle imprese nuovi lotti per la manutenzione: qualche azienda dell'edilizia residenziale pubblica si sta già muovendo in questa direzione. Le riqualificazioni, comunque, saranno concentrate soprattutto al Nord, dove sono più presenti gli immobili inagibili.

## L'edilizia residenziale sociale

A quella sulle case popolari sarà abbinata una seconda linea di interventi: riguardano l'edilizia residenziale sociale. Si tratta di alloggi a canone calmierato o di **residenze per studenti**, che quindi non accedono al mercato privato. Saranno realizzati attraverso la sistemazione di immobili pubblici. Il modello di finanziamento, però, sarà diverso: non solo contributi a fondo perduto ma anche finanziamenti agevolati.

## La parte privata

Ci sarà, poi, anche una parte privata del piano, sulla quale sta lavorando Palazzo Chigi. Questa avrà al centro la realizzazione di immobili nuovi per il cosiddetto «**affordable housing**»: cioè, case a prezzi accessibili per la fascia grigia del mercato, che non ha i requisiti per le case popolari ma non può permettersi di rivolgersi al mercato libero. Avranno a disposizione strumenti come il rent to buy. Il perno di questa gamba del piano dovrebbe essere un fondo immobiliare che andrà a raccogliere capitali sul mercato: agli investitori sarà garantito un ritorno costante, anche se non altissimo, da questi interventi. Da giorni si parla del coinvolgimento di Cassa depositi e prestiti nell'operazione.

di [Giuseppe Latour](#) Il Sole 24 Ore