

Rassegna stampa  
del  
23 aprile 2026

## **Il Governo prepara il nuovo Piano Casa: al centro il recupero del patrimonio esistente**

*In Senato Federcasa presenta i dati dell'osservatorio ERP: molte abitazioni risultano vuote o inutilizzabili per mancanza di manutenzione e risorse insufficienti. Gasparri: "Decine di migliaia di alloggi possono essere recuperati"*



**L'**edilizia residenziale pubblica italiana versa in condizioni critiche. È quanto emerso oggi in Senato durante la presentazione dell'**Osservatorio ERP** da parte di **Federcasa**, che ha illustrato i dati relativi all'ultimo biennio.

Secondo il report, sono ancora **61.200 gli alloggi** che risultano vuoti o necessitano di **manutenzione e riqualificazione**, risorse potenzialmente utilizzabili per rispondere alle **graduatorie delle famiglie in attesa**.

Una situazione che evidenzia un patrimonio abitativo pubblico definito ormai **obsoleto**, schiacciato tra una domanda in crescita e **risorse economiche insufficienti** per interventi strutturali di recupero.

Il tema sarà centrale nel prossimo **Piano Casa** che il governo si appresta a presentare, con l'obiettivo di rilanciare la gestione dell'edilizia sociale e ridurre il numero degli immobili inutilizzati.

Il senatore di **Forza Italia, Maurizio Gasparri**, ha sottolineato la necessità di un intervento organico: "Ci sono decine di migliaia di alloggi che possono essere reimpiegati per le emergenze sociali e, in attesa di nuova edilizia, ce n'è tanta da recuperare. Credo che questo debba essere un obiettivo di un piano organico sulla casa".



*Servizio di Francesca Cosentino con le interviste a Marco Buttieri, presidente Federcasa, e Maurizio Gasparri, senatore di Forza Italia.*

## Federcasa: sugli alloggi Erp una zavorra di 3,2 miliardi di morosità

Buttieri: equilibrio economico perso da tempo, servono fonte costante di finanziamento e una fiscalità più leggera. Con le risorse a fondo perduto del Piano casa in pochi anni alloggi a 60mila famiglie

di Massimo Frontera

23 Aprile 2026

La morosità complessiva sugli alloggi pubblici è arrivata a 3,2 miliardi di euro. La stima, calcolata a partire da un dato parziale fornito da un sottoinsieme di Aziende Casa, si legge nel **rapporto** che Nomisma ha curato per Federcasa, la federazione che riunisce 85 aziende casa in Italia, e che è stato presentato in Senato il 23 aprile. Il rapporto fornisce una fotografia aggiornata e abbastanza dettagliata dell'edilizia residenziale pubblica (Erp) sotto il profilo degli asset gestiti, dei flussi economici e delle famiglie che beneficiano di questo servizio. Il rapporto è il risultato di un sondaggio condotto tra il 2024 e il 2025 presso i gestori di alloggi pubblici. Sono esattamente 823.734 gli alloggi pubblici del sistema Federcasa. Di questi, 61.300 sono sfitti perché bisognosi di ristrutturazione prima di essere riassegnati. Altri 22.700 sono invece occupati abusivamente.

Complessivamente, l'84,7% dello stock è stato costruito prima del 1990. Il canone medio di un alloggio pubblico è di 130 euro al mese mentre quello minimo è di 33 euro al mese.

«I nostri inquilini - spiega il presidente di Federcasa Marco Buttieri - hanno un reddito che va da zero euro fino a un massimo, in alcune regioni, di 25-28mila euro. Con questi canoni e con questa fiscalità (le Aziende casa versano Imu, Ires e Irap, ndr) non c'è più equilibrio: se non arrivano iniezioni di liquidità da Regioni e Comuni noi non reggiamo». E per fortuna che a un certo livello di Isee scatta il sostegno del fondo per la morosità incolpevole che «copre una grossa parte».

Mancano gli alloggi, perché il patrimonio non cresce. Nel solo 2024, su 3.700 alloggi in progetto, e su 2.080 alloggi completati, ce sono circa 2.400 che sono stati venduti. Analogo ragionamento riguarda l'equilibrio economico, perché appunto i canoni al massimo pareggiano il carico fiscale. Un contributo potrebbe venire dal governo. Il prossimo decreto sul Piano casa, che potrebbe arrivare presto in Cdm, dovrebbe contenere una cospicua somma a fondo perduto - 970 milioni - che Federcasa ha chiesto per effettuare la riparazione di quasi tutti i 61mila alloggi inagibili censiti in Italia. Un censimento abbastanza dettagliato che vede in prima fila la Lombardia con oltre 17mila alloggi, seguito da Veneto (6.474), Emilia Romagna (5.374) e Toscana (4.265). La riparazione degli alloggi è una soluzione che ha il pregio di mettere a disposizione il massimo numero di case nel tempo più breve. «Considerando una spesa media di 20mila euro per alloggio, con un miliardo circa siamo in grado di dare nel giro di qualche anno una casa a 60mila famiglie in graduatoria», assicura Buttieri. «Se nell'annunciato provvedimento del Piano casa ci saranno risorse a fondo perduto per riparare gli alloggi sfitti potremo dirci abbastanza soddisfatti, però non ci dobbiamo fermare lì - aggiunge - perché la manutenzione straordinaria deve essere strutturale».

Il presidente di Federcasa rivendica la capacità del sistema di spendere le risorse ricevute per l'efficientamento energetico. «Le aziende casa hanno speso 1,3 miliardi per l'efficientamento degli alloggi - ricorda - e con il conto termico si arriva quasi a 2 miliardi, dimostrando che sono in grado di spendere. Ma ora, dopo il Pnrr, occorre anche dare una continuità a questi investimenti, che hanno un beneficio sociale». «E oggi le aziende sono appena in grado di eseguire quella ordinaria. Altrimenti tra qualche anno ci ritroviamo altri 60mila alloggi inagibili».