

Rassegna Stampa

del 6 maggio 2026





DIRETTORE CLAUDIO CERASA

MERCOLEDÌ 6 MAGGIO 2026

Il Piano casa e i 60.000 alloggi pubblici da recuperare. Parla Buttieri

Roma. Il Piano casa approvato dal governo, affiancato al disegno di legge per accelerare i rilasci degli immobili, promette circa 100.000 alloggi in 10 anni tra intervento pubblico e investimenti privati. Ma la parte più immediata, più raggiungibile nel breve periodo, riguarda le case popolari che esistono già ma che non sono assegnabili: circa 60.000 alloggi da recuperare con ristrutturazioni e manutenzione.

Dentro questo incrocio tra patrimonio pubblico, morosità e occupazioni abusive si muove Federcasa, che riunisce gli 85 enti che gestiscono le case popolari. "Il Piano casa e il disegno di legge sono passi importanti perché iniziano ad affrontare il problema", dice al Foglio il presidente di Federcasa Marco Buttieri, che ha presentato poco più di due settimane fa al Senato i dati dell'Osservatorio Federcasa-Nomisma: 797 mila alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui 61.300 sfitti e 22.700 occupati senza titolo, abusivamente. "È una situazione che paga anni di non investimento da parte dello stato. Finita la Gescal nel 1992, la competenza è passata alle regioni, ma con la sanità da finanziare la casa viene

per ultima. Non per volontà, ma perché la coperta è quella. Molte leggi regionali dicono che il sistema si dovrebbe reggere in equilibrio coi canoni: noi abbiamo un canone medio di 130 euro al mese contro i 600 del mercato libero, e paghiamo l'Imu come gestori privati. Con quel tipo di canone la manutenzione non riusciamo a farla".

Sempre Nomisma e Federcasa hanno stimato una morosità consolidata a bilancio dei canoni vicina a 3,2 miliardi di euro, pari a circa 4.200 euro per alloggio in media, tra chi presenta 10 anni di morosità e chi pochi mesi. Ma comunque troppa per gli enti di Federcasa: "Le nostre aziende più o meno hanno un miliardo di fatturato all'anno di canoni: per risanare la morosità di 3,2 miliardi dovremmo fatturare più di tre anni senza spendere nulla - commenta Buttieri. È un problema insormontabile". Poi il presidente di Federcasa spiega: "La morosità incolpevole viene coperta in parte dai fondi sociali, ma è una minima parte". Infatti, c'è poi il resto: i disagi abitativi, i lavori in nero, i casi in cui chi potrebbe pagare non lo fa. "Non possiamo generalizzare", dice, "Ma in al-

cuni enti del centro-sud la morosità arriva a sfiorare il 50 per cento".

C'è poi il fronte delle occupazioni abusive: "Il segnale questa volta è importante. Nel momento in cui io ho gli elementi giuridici per poter fare gli sfratti ho già fatto il 50 per cento del lavoro. L'altro 50 per cento riguarda l'esecuzione" - spiega Buttieri. "Nel momento in cui avviene lo sgombero sono anche un problema sociale: se ci sono famiglie e bambini deve esserci un percorso fatto di assistenza e servizi sociali chiaro". Ma il problema per il presidente di Federcasa è ancora più profondo perché non è sempre vero che gli occupanti abusivi non pagano il canone, anzi. Lo pagano, ma alla mala vita. "La maggior parte delle occupazioni sono gestite dalla criminalità organizzata, specialmente nelle grandi città dove c'è più tensione abitativa. È proprio per questo", aggiunge Buttieri, "il piano del governo di agevolare gli sfratti può essere un inizio anche per sgretolare quel sistema estorsivo criminale".

Sui 60.000 alloggi pubblici recuperabili, Federcasa propone la via dello snellimento burocratico: "Questi al-

loggi hanno un costo medio di ristrutturazione medio di 20.000 euro: alcuni costano 7-8 mila, altri 30. Ma la maggior parte sono opere di manutenzione straordinaria. Serve un ente attuatore che dia le risorse direttamente alle aziende, che hanno già fatto le gare e per questo hanno già gli accordi quadro per le manutenzioni. Possono già partire". Il governo ha stanziato 116 milioni sul 2026, che per Buttieri "non si possono spendere in una settimana, sono da programmare. Se vogliamo farcela entro fine anno dobbiamo partire subito".

Crede che si potesse già far di più, essendo questo un buon punto di inizio? "Le nostre richieste sono state ascoltate dal governo, ma servirà aspettare il decreto attuativo interministeriale che definirà le disponibilità e traccerà la linea". Altrimenti, il rischio è di navigare nell'incertezza. "Le risorse sono spalmate su cinque anni. Ma come saranno gestite? Le anticiperemo lo stato o Invitalia? Le nostre aziende possono fare anticipazione di cassa per partire con i cantieri, ma non hanno tutte quelle risorse".

Davide Mattone

Nel piano casa del Governo entrano 53mila immobili residenziali pubblici

Politiche abitative

Il bacino potenziale è di 9,4 milioni di metri quadrati complessivi

Tra gli strumenti attuativi la possibile riconversione di questi immobili

Campania e Lombardia le regioni con il più alto numero di unità abitative

Il Piano casa varato dal governo giovedì scorso prevede investimenti di 10 miliardi in 10 anni per ristrutturare immobili esistenti ad uso abitativo. Secondo la ricognizione aggiornata al 2025 del patrimonio immobiliare pubblico non in uso, sono 53mila le unità abitative non utilizzate. Il tutto per oltre 9,4 milioni di metri quadrati complessivi. Nelle intenzioni, questo bacino diventa la leva potenziale per allargare l'offerta abitativa in tempi rapidi. Tra gli strumenti di attuazione ci sono anche il censimento e la possibile riconversione di questi immobili. Le regioni con il numero più elevato di immobili sono Campania, Lombardia e Sicilia.

Landolfi e Latour — a pag. 2

Nel Piano casa entrano anche 53mila immobili pubblici

La mappa. Secondo i dati Mef del 2025 la gran parte di unità immobiliari non utilizzate in capo alla Pa si trova in Campania e in Lombardia. Albano: «Patrimonio determinante nel programma»

Pagina a cura di
Flavia Landolfi
Giuseppe Latour

La fotografia che arriva dal ministero dell'Economia è destinata a pesare nel cantiere del Piano casa. È una ricognizione su dati provvisori al 31 dicembre 2022 ma aggiornata al 2025 del patrimonio immobiliare pubblico residenziale non in uso: 53.241 unità oggi non utilizzate, per oltre 9,4 milioni di metri quadrati complessivi. Un bacino ampio, disperso sul territorio, che diventa la leva potenziale per allargare l'offerta abitativa in tempi rapidi grazie agli strumenti del nuovo Piano varato dal governo Meloni giovedì scorso. Strumenti tra i quali spicca anche il censimento e la possibile riconversione di questi immobili. Il primo frame di questa immagine è quello della qualità degli immobili: di questi 53mila, circa 44mila potrebbero tornare sul mercato con interventi manutentivi soft mentre altri 9mila, invece, richiedono lavori più consistenti di ripristino. Il dato parla da solo: una parte rilevante del

patrimonio è tecnicamente recuperabile in tempi relativamente brevi, con costi contenuti. «Fin dalle prime fasi di elaborazione di questi dati, il nostro lavoro presso il ministero dell'Economia è stato guidato da una visione chiara: la casa non è solo un asset economico, ma il pilastro fondamentale della stabilità sociale e il presupposto indispensabile per il rilancio della nostra nazione», ha spiegato la sottosegretaria Lucia Albano. «Con il Piano Casa - ha aggiunto - il Governo intende attrarre risorse derivanti da investitori istituzionali e privati, assegnando un ruolo determinante agli immobili pubblici, per la realizzazione di alloggi popolari e a prezzi accessibili».

La geografia delle case

Secondo la mappa che il Sole24Ore può anticipare si rileva una forte concentrazione in alcune aree. In testa c'è la Campania, con oltre 12mila unità e quasi 1,7 milioni di metri quadri, seguita dalla Lombardia che ne conta 6.523 e più di un milione di mq disponibili. A seguire la Sicilia

(4.424 per 823.776 mq), il Lazio si colloca a quota 3.261 immobili per oltre 632mila metri quadrati. Numeri rilevanti anche in Piemonte (3.595 unità pari a 605.215 mq) ed Emilia-Romagna (3.236 e 554mila mq). Si tratta di immobili nelle disponibilità di Comuni, Regioni, Province e Città metropolitane, ma anche ministeri ed enti pubblici.

Gli immobili sono fatiscenti, in stato di abbandono o comunque non utilizzabili a causa di anni di mancata manutenzione: ma rappresentano anche il campione ideale sul quale il Piano casa potrebbe intervenire con la sua logica, ribadita dalla premier Meloni in conferenza stampa, «senza consumo di

suolo». È uno stock inutilizzato che schematicamente rientra all'interno del secondo pilastro, quello destinato all'edilizia residenziale sociale, anche se il dossier non esclude altri impieghi ipotizzando che «potrebbero essere destinate sia ad edilizia residenziale pubblica, che sociale, che integrata», come spiega l'analisi del Mef.

Le grandi città

Nelle grandi città, lo stock degli immobili inutilizzati si concentra al Sud. Nelle 15 Città metropolitane si contano circa 13 mila unità destinabili a uso residenziale, con dimensioni medie compatibili con nuclei familiari da due a quattro persone. Napoli da sola sfiora le 7 mila unità, seguita da Palermo (1.197) e Roma (1.709). Milano si ferma a 650, Genova a 748. Travolti da anni di emergenza abitativa, i territori più popolosi sono anche quelli dove il recupero può avere effetti più immediati.

Il Piano casa

La cornice è il programma da 10 miliardi messo a punto dal governo, articolato su tre pilastri: recupero dell'edilizia residenziale pubblica esistente, sviluppo dell'housing sociale a canone calmierato e attivazione di capitali privati. Un impianto che mette insieme risorse pubbliche e leva finanziaria, con l'obiettivo di aumentare rapidamente l'offerta disponibile. Dentro questo schema, la mappa del Mef diventa un tassello operativo. Un passaggio specifico del Piano casa, in questo quadro, richiama proprio la necessità di mappare il patrimonio pubblico che potrà essere riconvertito. Un lavoro da rifinire ma che, in larga parte, già esiste.

Tornando al Piano, un ruolo centrale sarà assegnato al veicolo gestito da Invitalia per l'edilizia residenziale pubblica e «per recuperare fino a 60 mila case popolari oggi non utilizzabili, così da assegnarle a cittadi-

ni e famiglie che ne hanno bisogno», come ha spiegato la premier illustrando il Piano. Ma anche al Fondo affidato a Invimit per l'edilizia sociale e infine al Fondo dei fondi in capo a Cassa depositi e prestiti che dovrà fare da attrattore per gli investimenti dei privati. Guarda a loro il governo garantendo «procedure più veloci e semplificate, ma a una condizione chiara: almeno il 70% degli alloggi realizzati dovrà essere destinato a chi è in difficoltà, con prezzi di vendita o di affitto ridotti di almeno il 30% rispetto ai valori di mercato», ha aggiunto la premier. Il nodo resta l'attuazione. Servono procedure rapide e risorse certe per dare gambe a questa strategia.



«PER LA CRISI UE DELLA CASA SERVE UN ALTRO PNRR»

«La casa non deve più essere considerata come un bene di consumo o un semplice prodotto immobiliare,

ma una vera e propria infrastruttura sociale». Parola di Federica Brancaccio, presidente Ance (in foto), che ieri ha presenziato all'High Level Event on the Housing Crisis in the Eu a Bruxelles.

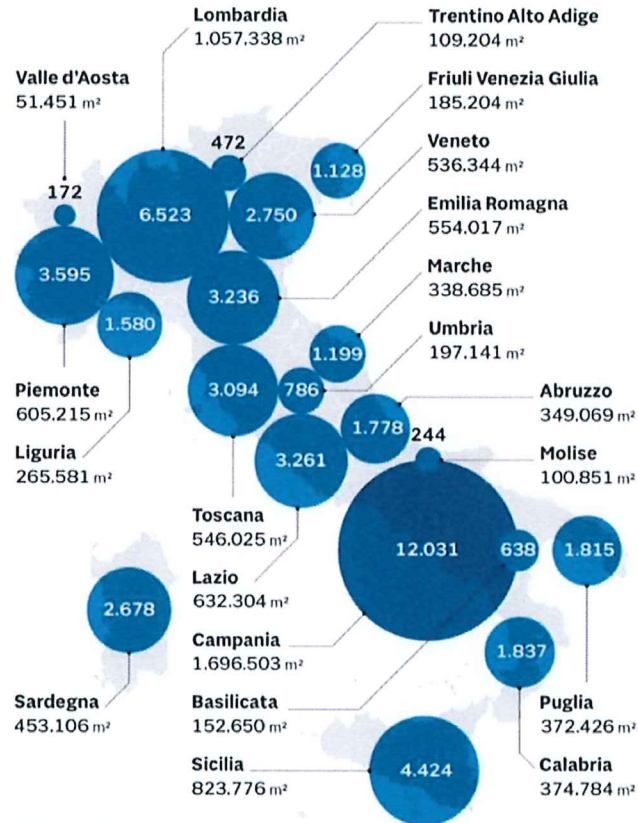
«Serve dunque una politica per la casa con un approccio di sistema - ha detto - Ripartiamo dall'esperienza di Next generation Eu brillantemente attuato in Italia grazie al Pnrr».

06-MAG-2026

La mappa degli immobili non utilizzati

Gli immobili residenziali pubblici che necessitano di riqualificazione.
Numero di unità immobiliari e metri quadri di superficie totale

● UNITÀ IMMOBILIARI



TOTALE ITALIA

53.241

UNITÀ IMMOBILIARI

9.401.675

METRI QUADRI

Fonte: elaborazione dati pubblicati sul sito del Mef

Case popolari, fondo a sostegno di chi non riesce a pagare

Lo strumento

Il governo introduce un meccanismo specifico per la morosità incolpevole

Arriva il fondo per la morosità incolpevole riservato agli assegnatari di case popolari. Quarantadue milioni, di qui al 2027, serviranno a introdurre un nuovo meccanismo di sostegno per l'edilizia residenziale pubblica. Anche questo strumento entra nel pacchetto costruito dal Governo con il piano casa. Un pacchetto che guarda con attenzione anche alle locazioni e agli sfratti, come ha sottolineato ieri la premier Giorgia Meloni in riferimento al Ddl approvato in Consiglio dei ministri: «Con le nuove norme acceleriamo il rilascio degli immobili e rafforziamo la tutela di chi rispetta la legge. Una Nazione seria difende i cittadini onesti».

Se da un lato il decreto approvato la scorsa settimana dal Consiglio dei ministri mette mano all'emergenza degli alloggi inagibili, avviando un processo che dovrebbe portare all'adeguamento di circa 60 mila immobili nel giro di un anno, e dall'altro il disegno di legge atteso a breve in Parlamento promette di dare ancora più armi per accelerare gli sgomberi di oltre 20 mila case popolari occupate illegittimamente (si veda anche l'intervista in basso), nel sistema del-

l'edilizia residenziale pubblica restano degli squilibri strutturali, fotografati di recente dall'Osservatorio Nomisma-FederCasa.

Uno di questi è proprio legato alla morosità: i canoni arretrati consolidati (quindi, la massa di morosità accumulata nel corso del tempo), sono prossimi ai 3,2 miliardi di euro. Nelle difficoltà economiche che attraversano il nostro paese, infatti, sono ulteriormente impoveriti i ceti più fragili: molti fanno fatica a sostenere canoni medi Erp da 130 euro al mese. E questo mette direttamente a rischio la sostenibilità economica delle aziende casa. Anche per effetto del fenomeno della morosità, infatti, i ricavi non sono sufficienti a coprire i costi di manutenzione degli immobili gestiti. Come spiega ancora FederCasa-Nomisma 2,2 milioni di famiglie vivono in condizioni di povertà assoluta, una quota più che raddoppiata negli ultimi 15 anni. Per questi nuclei in difficoltà, stimati in poco meno di un milione, il canone di affitto rappresenta oltre un terzo della spesa mensile. Tradotto: la condizione abitativa rappresenta una discriminante rispetto alla diffusione della povertà con un 22,1% di famiglie povere che vivono in locazione e solo il 4,7% in abitazioni di proprietà.

Ed è qui che proverà a intervenire il nuovo strumento sulla morosità incolpevole, concepito anche per evitare di replicare l'inagibilità

di nuovi alloggi per mancata manutenzione. Si tratta di un fondo rotativo di garanzia, che avrà una dotazione iniziale di 22 milioni di euro per il 2026 e di 20 milioni di euro per il 2027. Sarà modellato sul meccanismo già rodato del fondo morosità, ma sarà destinato alla copertura dei depositi cauzionali e del rischio di morosità incolpevole esclusivamente nell'ambito dei contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica.

Il meccanismo dovrà essere definito nel dettaglio da un provvedimento successivo. Ma già il decreto sul Piano casa indica quali caratteristiche dovrà avere. Interverrà in caso di «sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà». Quando il conduttore non sarà in condizione di pagare, allora, scatterà il supporto del fondo: tipicamente, saranno tutelate situazioni come la perdita del lavoro, la chiusura di un'attività professionale o la grave malattia. La natura rotativa dipenderà dal fatto che, come spiega il provvedimento, il plafond sarà «alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica». Una quota, presumibilmente minima, di quanto versato dagli inquilini servirà così ad alimentare il fondo: sarà il decreto di attuazione a indicare questi elementi.

IL FRONTE EUROPEO

Metsola: «Casa, diritto da tutelare»

«Quando un europeo su dieci spende quasi la metà del proprio reddito solo per avere

un tetto sopra la testa, significa che qualcosa è andato seriamente storto». Sono le parole con le quali la presidente del Parlamento europeo, Roberta Metsola, ieri è intervenuta alla conferenza sulla crisi abitativa dell'Eurocamera. «Sono orgogliosa che il Parlamento europeo stia assumendo un ruolo guida», ha rivendicato, sottolineando

di attendere con «interesse le proposte della Commissione» sul piano per la casa di prossima pubblicazione. Per Metsola, il «prossimo bilancio è una vera opportunità per garantire che i fondi dell'Ue siano mirati, strategici e incentrati su ciò di cui le persone hanno bisogno, a cominciare da un tetto sopra la testa».