



PIANO CASA, SPRINT FINALE

OBBIETTIVO 100MILA ALLOGGI

TAVOLO TECNICO ENTRO IL PROSSIMO 6 FEBBRAIO PUNTANDO
SU RECUPERO DELL'ESISTENTE E SOCIAL HOUSING.

ANCE BERGAMO E ORDINE DEGLI ARCHITETTI: BENE L'IMPIANTO
MA SERVONO RISORSE ADEGUATE, REGOLE SEMPLICI E TEMPI CERTI

Di Gianfederico Belotti*

I Governo è «in dirittura d'arrivo» per la presentazione del Piano Casa. Lo ha annunciato la Presidente del Consiglio Giorgia Meloni nel corso della conferenza stampa di inizio anno, rispondendo a una domanda sull'emergenza abitativa. Un'indicazione più precisa è arrivata nei giorni scorsi anche dal Vice-premier e ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Matteo Salvini, che ha annunciato di voler convocare il tavolo tecnico prima del prossimo 6 febbraio. L'unico numero anticipato in modo esplicito riguarda l'obiettivo politico: mettere a disposizione 100mila nuovi appartamenti a prezzi calmierati nell'arco di 10 anni attraverso un provvedimento progettato per dare una risposta al disagio abitativo, rafforzare il social housing e costruire una filiera pubblico-privata (soggetti istituzionali, enti territoriali, operatori, corpi intermedi).

Un progetto ambizioso, che richiama ed evoca il piano casa per autonomia, quello che trasformò l'Italia della ricostruzione. Nel cuore del Dopoguerra, quando l'Italia cercava di rialzarsi dalle macerie, Amintore Fanfani, ministro del Lavoro, immaginò una risposta ambiziosa all'emergenza abitativa e alla disoccupazione: il cosiddetto «Piano INA Casa», noto talvolta anche come Piano Fanfani. Fu più di un piano edilizio: fu una sfida a coniugare efficienza, qualità, solidarietà e sviluppo da parte di un'Italia che si apprestava a vivere il boom economico. Grazie a questo progetto, migliaia di famiglie trovarono una casa vera e l'Italia pose le basi per una modernità concreta.

Modernità che si pensò di perseguire anche negli anni successivi, quando nelle periferie di diverse città italiane spuntarono una serie di enclavi residenziali indipendenti, dotate di servizi autonomi integrati all'interno di un unico spazio edificato. Nelle intenzioni di chi

li aveva pensati, questi complessi avrebbero dovuto dare alloggio al maggior numero di famiglie possibile,

garantendo contemporaneamente condizioni di vita dignitose ed efficienti in un contesto edilizio «predisposto» ad agevolarne l'inserimento.

Tra queste realizzazioni, le più celebri restano il Serpentone di un km ininterrotto di cemento armato costruito a Corviale, gli edifici (oggi ne sono sopravvissuti solo due) a forma di «Vela» di Scampia a Napoli e il quartiere ZEN (acronimo di Zona Espansione Nord) di Palermo. Ma la storia ha mostrato come questi complessi residenziali sono entrati nella leggenda del degrado sociale e dell'incuria, memorie della storia a distanza tra pensiero (architettonico) e realtà (sociale). E questo perché non basta costruire: quando si opera per la rigenerazione urbana è fondamentale tenere conto di tutti gli aspetti, certo quello edilizio, ma anche quello sociale, le opportunità di lavoro e l'ascolto del territorio.

Tutti elementi che emergono dalle linee guida rese note tra il 2023 e il 2025 del prossimo Piano Casa, che prevede tra gli interventi il recupero e la riconversione di patrimonio esistente (pubblico e, in parte, privato invenduto). Sono poi ricompresi progetti di edilizia residenziale pubblica e sociale integrati nella città (mix funzionale, servizi, spazi collettivi), operazioni in Partenariato Pubblico Privato (criteri economico-finanziari, gestione nel tempo, standard prestazionali) e, infine, possibili sperimentazioni (progetti pilota) con procedure e monitoraggio più stringenti.

A fare da sfondo all'atteso provvedimento c'è il tema della domanda abitativa: nel 2025 Confindustria **Assoimmobiliare** ha richiamato un fabbisogno abitativo, tra nuove abitazioni e rigenerazione, di circa 153 miliardi di euro annui di investimenti, ordini di grandezza che aiutano a leggere il Piano Casa come una misura che, da sola, difficilmente può «chiudere» il gap ma, se ben attuata, può incidere su segmenti specifici.

«Il nuovo Piano Casa nazionale – osserva Renato Guatterini, presidente di Ance Bergamo – rappresenta un'iniziativa importante rispetto a un'emergenza

sempre più grave. Attendiamo di conoscerne i dettagli, ma è certo che misure di questo tipo sono particolarmente necessarie in territori come il nostro, dove il rischio di povertà abitativa è ormai una realtà concreta». Bergamo non è un'isola felice.

«La nostra città è da tempo impegnata su questo fronte, sia sostenendo le iniziative nazionali dell'Associazione, sia partecipando attivamente ai tavoli locali con il Comune e la Camera di Commercio e gli altri attori interessati – prosegue Guatterini – Il tema della casa riguarda da vicino anche la provincia di Bergamo, dove le proiezioni indicano una crescita della popolazione e un aumento dei nuclei familiari, sempre più piccoli e con bisogni abitativi nuovi, spesso non intercettati dall'offerta attuale».

In questo quadro composito il numero uno di Ance richiama il contesto europeo. «In questo quadro si inserisce anche il Piano Casa europeo, presentato a fine 2025, che fissa un obiettivo ambizioso: realizzare in Europa 650 mila nuove abitazioni l'anno per rafforzare l'offerta, mobilitare investimenti pubblici e privati, sostenere le fasce più fragili e accompagnare le riforme necessarie. È una visione che va nella direzione giusta e che riconosce come il problema abitativo sia ormai strutturale e non più emergenziale. Il punto centrale, però, resta l'attuazione. Servono risorse adeguate, strumenti fiscali efficaci, regole semplici e tempi certi».

Quali? «La leva fiscale può incidere in modo decisivo sui costi finali degli alloggi e favorire operazioni di recupero e rigenerazione del patrimonio esistente, puntando sull'affitto e sulla vendita a prezzi accessibili. Allo stesso tempo è fondamentale coinvolgere capitali privati e investitori istituzionali, creando un contesto stabile e attrattivo. Anche a Bergamo il Piano Casa può diventare un'occasione concreta di sviluppo, capace di rispondere ai bisogni delle famiglie, dei giovani e dei lavoratori, sostenendo al contempo il settore delle costruzioni e la qualità urbana. Ma per

riuscirci – conclude Guatterini – occorre una strategia chiara, una governance efficace e una forte collaborazione tra istituzioni e territorio. L'emergenza casa si affronta solo così: con riforme strutturali, investimenti mirati e una visione di lungo periodo».

In questo ambito si inserisce anche la proattività dell'Ordine degli Architetti di Bergamo. «Come architetti – evidenzia il presidente Giorgio Cavagnis – a fronte dell'attuale emergenza abitativa che incide in particolare sulle fasce più fragili delle collettività riteniamo positiva la proposta, che si sta delineando da parte del Governo, di dare attuazione a un "Piano Casa" che porti, nei prossimi dieci anni, alla realizzazione di un considerevole numero di alloggi a costi accessibili. Anche la Commissione Europea, a dicembre, ha presentato una proposta di Piano per la casa. Queste necessità, peraltro note da tempo, non vanno però affrontate con normative emergenziali ma con una condivisione di obiettivi fra tutta la filiera delle costruzioni, partendo dalla programmazione, alla progettazione e alla realizzazione degli interventi, in una logica di sostenibilità, attenzione all'ambiente e agli aspetti sociali. È fondamentale che le disposizioni in itinere favoriscano in particolare il recupero di alloggi di edilizia sociale da destinare alla locazione a canone agevolato, anche sulla base di nuove formule a favore di giovani, giovani coppie e genitori separati, anche con la formula dei cosiddetti contratti "rent to buy"».

In conclusione afferma Cavagnis: «Riteniamo essenziale che le misure indirizzino le risorse annunciate verso interventi di rigenerazione urbana, verso il recupero di aree degradate o marginali e degli alloggi sfitti, sia del patrimonio pubblico che privato. Va incentivato l'utilizzo di materiali e tecnologie avanzate, per aumentare efficienza e ridurre i costi». Gli architetti sono a disposizione delle istituzioni per aprire un dialogo e offrire il loro contributo professionale.

***Direttore Valore Casa&Terreni**

LE LINEE DI AZIONE DEL PIANO CASA

- Utilizzo dei fondi PNRR non spesi
- Istituzione di fondi nazionali ed europei per la casa
- Realizzazione di 100.000 immobili in 10 anni a prezzi calmierati con l'obiettivo di contrastare in larga parte l'emergenza abitativa
- Rafforzamento del Fondo di garanzia sui mutui per l'acquisto prima casa riservato a giovani coppie under 36 fino alla percentuale dell'80% del mutuo con un tetto di 250.000 euro con Isee fino a 40.000 euro.
- Revisione del Testo Unico dell'Edilizia
- Ridefinizione dei poteri delle Soprintendenze
- Incentivi fiscali e tutele per chi affitta, con estensione della cedolare secca per locazioni a società e imprese

* molte di queste misure sono ancora in definizione con appositi decreti attuativi



Renato Guatterini



Giorgio Cavagnis



Il Piano Casa è un programma politico-amministrativo volto a facilitare l'accesso alla casa e a contrastare la crisi abitativa in Italia seppur ancora in corso di definizione normativa e attuativa

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-1701AZ

