

# Piano casa, bonus e permessi sprint alle cessioni dei Comuni

**Emergenza abitativa.** Negli emendamenti dei relatori nuove procedure per valorizzare gli immobili degli enti locali. Nasce il veicolo finanziario che porterà un miliardo del Pnrr a Cassa depositi e prestiti

**Flavia Landolfi  
Giuseppe Latour**

Un miliardo all'edilizia sociale, con destinazione prioritaria al service housing, cioè gli alloggi dei lavoratori, tramite Cassa depositi e prestiti. Vendita degli immobili degli enti locali affidata al Demanio, con l'applicazione di molte agevolazioni e semplificazioni. Sono queste le novità più importanti approvate alla legge di conversione del decreto Piano casa, in commissione Ambiente della Camera, prima di approdare in Aula.

Nelle stesse ore in cui la commissione archivia una delle proposte sulla digitalizzazione del patrimonio pubblico - l'emendamento a firma di Ylenia Lucaselli sul Fascicolo digitale dell'immobile pubblico è stato ritirato -, prende forma un altro tassello della strategia abitativa dell'esecutivo: la semplificazione delle procedure di riqualificazione degli immobili pubblici dopo la loro alienazione. Della valanga di 620 emendamenti al vaglio della riunione di maggioranza di martedì mattina, ne sono sopravvissuti una manciata. Soprattutto, su una corsia preferenziale ci sono

quelli dei relatori: Elisa Montemagni (Lega), Dario Iaia (Fdi) ed Erica Mazzetti (Fi). Il segnale è chiaro: il governo tira dritto sul Piano puntando alla fiducia in Aula la prossima settimana e senza troppi scossoni.

Sul fronte del patrimonio pubblico un emendamento dei relatori rafforza il ruolo del Demanio nelle operazioni di valorizzazione immobiliare. La proposta consente infatti di cedere, con la stessa procedura riservata agli immobili statali, beni inutilizzati o sottoutilizzati appartenenti a enti territoriali e ad altre amministrazioni pubbliche, coinvolgendo l'Agenzia del Demanio. L'obiettivo dichiarato è facilitare il recupero di immobili pubblici da destinare a progetti di edilizia sociale e rigenerazione urbana. Il pacchetto allarga così agli immobili di Regioni, Comuni e altri enti pubblici il sistema basato su vendite a trattativa privata.



**Le risorse saranno convogliate nel Fondo nazionale per l'abitare gestito da Cdp Real Asset**

Una volta destinati a progetti di edilizia sociale, questi immobili potranno agganciare le semplificazioni del Piano casa: incremento fino al 20% di volumetria o superficie lorda, riqualificazione tramite Scia, conferenza di servizi semplificata. La logica è trasformare ex scuole, caserme, uffici o immobili comunali non utilizzati in alloggi sociali, senza passare ogni volta da percorsi amministrativi ordinari e dunque molto più lunghi.

Nel Piano casa entra, poi, lo strumento finanziario che consentirà, attraverso Cassa depositi e prestiti, di impiegare i fondi in arrivo dall'ultima rimodulazione del Pnrr: originariamente destinati alla Rosco, la società pubblica chiamata ad acquistare e poi noleggiare i treni, saranno invece usati per creare un quarto pilastro nel programma per il contrasto all'emergenza abitativa. La norma autorizza Cdp a costituire un patrimonio destinato denominato "Patrimonio casa", con l'obiettivo di sostenere iniziative di edilizia sociale o convenzionata. La rimodulazione dei fondi del Pnrr è, però, in attesa del via libera europeo e per questo l'emendamento stabilisce la cornice normativa per l'utilizzo

delle risorse in arrivo e prevede inizialmente che il Mit trasferisca a Cdp 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027.

Viene, così, creato uno strumento finanziario che, nelle prossime settimane, sarà riempito di risorse. Dovrebbe contenere fondi per un miliardo; gli altri 200 milioni di euro della ex Rosco saranno convogliati sull'efficiamento delle case popolari. Le iniziative di questo fondo passeranno anche da operazioni di recupero, rifunzionalizzazione, sostituzione edilizia e riqualificazione energetica. Il patrimonio così costituito sarà impiegato attraverso la sottoscrizione di quote di fondi già esistenti presso Cdp. La destinazione finale sarà il Fondo nazionale dell'abitare (Fna), un fondo comune di investimento immobiliare dedicato all'edilizia residenziale a prezzi accessibili, gestito da Cdp Real Asset Sgr. In questo modo, il Piano casa potrà contare su un fondo già attivo, assistito dalla garanzia di InvestEU, e qualificato come "Member State compartment", cioè possibile assegnatario di risorse del Pnrr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

