



Housing sociale

*Proposte, idee,
scenari per la provincia di Caserta*

per

ANCE | CASERTA

Caserta, 26 giugno 2026

Housing sociale

*Proposte, idee,
scenari per la provincia di Caserta*

A cura di

**Osservatorio Innovazione
e Comunicazione**

per

ANCE | CASERTA

Caserta, 26 giugno 2026

Introduzione

Nel 2024 il valore aggiunto della filiera delle costruzioni della provincia di Caserta, ovvero la capacità di produrre ricchezza del comparto, ha toccato i 1.500 milioni, circa (il dato è contenuto nel rapporto sull'economia casertana 2025 a cura della Camera di Commercio). Non è stato il primo tra i settori produttivi e sicuramente ha attraversato difficoltà e incognite legate anche a fattori internazionali. Ma di sicuro era e rimane da decenni un punto di riferimento decisivo, anche sul piano occupazionale, per l'economia del territorio. E' rimasto soprattutto tra le voci più importanti del Pil provinciale anche lo scorso anno quando la riduzione del super bonus e l'inevitabile conclusione dei cantieri del Pnrr hanno contratto appalti e livelli di produzione. Ma se in passato la filiera aveva mostrato soprattutto una capacità di adattamento, sforzandosi di restare al passo di scenari non sempre ad essa favorevoli, oggi che le prospettive di crescita restano abbastanza incerte c'è un fattore di discontinuità, una precisa volontà cioè di voltare pagina in termini di visione e di profili di crescita ragionata. L'ANCE, interprete di questa svolta, lo ha detto a chiare lettere con il presidente Pezone: "Le nostre proposte sono: infrastrutture strategiche per il territorio, rigenerazione urbana e un piano casa che metta al centro edilizia convenzionata e social housing. Il bisogno abitativo cresce, soprattutto per giovani coppie, famiglie monoreddito e lavoratori. È necessario incentivare un'edilizia a prezzi calmierati, attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato e nuove forme di convenzione che rendano sostenibili gli investimenti e garantiscano accessibilità ai cittadini".

E' partendo da questa testimonianza di concreto protagonismo imprenditoriale che nasce l'approfondimento dell'Osservatorio Innovazione e Comunicazione sul profilo e le prospettive dell'housing sociale, al centro peraltro di un forte interesse ormai quasi quotidiano anche della politica e delle amministrazioni regionali. Si prende atto, in estrema sintesi, che la qualità dell'abitare e le aspirazioni di chi una casa vorrebbe averla ma non se la può permettere, pur avendo un reddito fisso, devono andare di pari passo. Tutta l'ANCE

nazionale è sintonizzata su questa priorità e Caserta, a buon diritto, ha tradizione, qualità imprenditoriale e risorse per poter dire la sua a questo livello, offrendo le proprie competenze e la propria capacità di proposta e di ascolto a chi – la politica, in primis - dovrà definire le linee guida delle nuove misure.

Il percorso ha già, peraltro, tappe e passaggi condivisi: il recupero di edifici abbandonati, una migliore fruibilità delle periferie, non più distaccate funzionalmente dai centri urbani, una più chiara propensione a interventi di modernità e, appunto, di maggiore qualità dell'abitare. E' da qui che si deve ripartire, in altre parole. Questo studio vuole offrire un ulteriore approfondimento al dibattito, mettendo al centro analisi, valutazioni anche di natura fiscale e possibili esempi di pratica attuazione, nella consapevolezza di un confronto ancora in fase iniziale, nel quale certo non mancano i dubbi sulle scelte definitive da mettere in campo, ma in ogni caso necessario e utile a tutti gli addetti ai lavori. Un confronto al quale Caserta e l'ANCE si iscrivono con piena e riconosciuta titolarità.

PARTE I – IL QUADRO NORMATIVO

Sezione 1 – La normativa di riferimento internazionale e nazionale

- 1.1 Il Piano Europeo per gli alloggi a prezzi accessibili
- 1.2 Le risorse stanziare a dicembre 2025
- 1.3 Il D.L. n. 66 del 7 maggio 2026 recante “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”

Sezione 2 – Gli interventi nella Regione Campania

- 2.1 La strategia della Regione Campania
- 2.2 Gli interventi ad hoc
- 2.3 Il FESR 2021-2027

Sezione 3 – La prospettiva di ANCE

- 3.1 L’audizione di ANCE del 12 marzo 2026
- 3.2 Le valutazioni di ANCE dell’8 maggio 2026

PARTE II – IL FENOMENO IN ESSERE

Sezione 4 – Overview

- 4.1 Revisione della letteratura: l’evoluzione dell’Housing Sociale in Europa
- 4.2 Le esperienze di Milano, Torino e Roma
- 4.3 Le esperienze in Campania
- 4.4 Il gap nella provincia di Caserta: una stima del fabbisogno di housing sociale
- 4.5 La transizione metodologica
- 4.6 Studio di fattibilità e Progetto Pilota: Il Complesso Ex CIAPI di Caserta

PARTE III – POSSIBILI LINEE DI INTERVENTO

Sezione 5 – La leva fiscale

5.1 Le esperienze già in essere in altri contesti: una valutazione *ex post*

Conclusioni

Premessa

Le crisi finanziarie più recenti (sia quella dei mutui subprime del 2007-2008 che quella dei debiti sovrani in Europa del 2010-2012) hanno avuto un effetto contraddittorio sul settore abitativo.

Da un lato, ingenti risorse sono state destinate all'edilizia residenziale, attraverso incentivi fiscali, garanzie pubbliche sui mutui o programmi di riqualificazione energetica. Dall'altro lato, le risorse pubbliche per l'edilizia sociale e le politiche abitative sono state drasticamente ridotte, accentuando il problema della scarsità di alloggi a prezzi accessibili.

Ne è derivato uno scenario caratterizzato da forti contrasti: si è finanziata la costruzione e la compravendita di case come strumento di ripresa economica, ma si sono ridotte le risorse per garantire il diritto all'abitare alle fasce più deboli, aumentando disagio abitativo, sfratti e precarietà abitativa.

Solo di recente i policymakers hanno ripreso in considerazione il problema del disagio abitativo, iniziando a ragionare su possibili linee di intervento e azioni concrete.

Definizioni preliminari

In primo luogo, è opportuno procedere con un inquadramento legislativo delle possibili linee di intervento legate all'abitare.

Per condividere un approccio chiaro, vengono qui richiamate le linee di intervento previste dalla Regione Campania. Dal sito ufficiale della Regione (<https://www.regione.campania.it/regione/it/tematiche/edilizia-residenziale-pubblica-e-sociale/edilizia-residenziale-pubblica-e-sociale?page=1>) sono state tratte le seguenti definizioni:

Per **edilizia residenziale pubblica – ERP** si intende quella realizzata, direttamente o indirettamente, dallo Stato, per la creazione di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate.

La normativa nel settore dell'**edilizia residenziale pubblica – ERP** è stata disciplinata organicamente dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 che ha individuato i tre ambiti di intervento cui destinare le risorse economiche disponibili:

1. **edilizia sovvenzionata;**
2. **edilizia agevolata;**
3. **edilizia convenzionata;**

Alle tre categorie sopra indicate si è aggiunta, dopo il DM 22 Aprile 2008, l'**Alloggio Sociale** (chiamata anche **housing sociale**);

Edilizia sovvenzionata

Per “**edilizia sovvenzionata**” si intende quella diretta alla realizzazione di alloggi con finanziamenti a totale copertura del costo delle opere, da parte di Enti pubblici, in particolare, dall’Agenzia Campana per l’Edilizia Residenziale ACER (ex-IACP) e dai Comuni. Gli alloggi di edilizia sovvenzionata possono essere di nuova costruzione, essere semplicemente acquistati, ovvero acquistati e recuperati. Gli interventi di edilizia sovvenzionata possono essere realizzati singolarmente (nei P.d.Z. 167/62 o nei centri storici dei piccoli Comuni), o nell’ambito di programmi complessi (P.R.U., programmi integrati).

Gli alloggi di Edilizia sovvenzionata vengono assegnati in locazione ai nuclei familiari più deboli, sulla base di specifiche norme regionali con le quali sono individuati sia i soggetti aventi diritto sia i canoni di locazione, il cui ammontare è determinato in base alla condizione economica ed al numero dei componenti del nucleo familiare assegnatario.

L’edilizia sovvenzionata, oltre alle numerose leggi statali, è regolata dalle leggi regionali della Campania n. 18/1997, 19/1997 e 24/2003.

Edilizia agevolata

Per “**edilizia agevolata**” si intende quella diretta alla costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, realizzata da privati con mutui a tasso agevolato o con contributi in conto capitale, a parziale copertura del costo di costruzione.

I finanziamenti, sia statali che regionali, possono essere erogati a favore di enti pubblici, cooperative edilizie, imprese, soggetti privati, per la costruzione di abitazioni con caratteristiche non di lusso destinate a persone in possesso di determinati requisiti soggettivi.

In particolare, la Regione Campania nel corso dei passati anni ha approvato vari Bandi di concorso per la concessione di contributi in c/interessi o in c/capitale a favore di soggetti che intendono realizzare programmi di edilizia agevolata, disciplinando sia i requisiti di ammissione sia le modalità di erogazione dei contributi. I soggetti, Cooperative e Imprese, utilmente collocati nella graduatoria degli aventi diritto percepiscono il contributo sulla base dei S.A.L. realizzati e lo imputano a diretta diminuzione del costo di costruzione. A seguito della l’ultimazione lavori gli alloggi realizzati sono assegnati/venduti a favore di soggetti in possesso di specifici requisiti, previamente verificati dalla Regione Campania.

L’edilizia agevolata è stata disciplinata da numerose leggi statali susseguitesesi nel tempo (ad esempio: D.L. 6 settembre 1965, n. 1022, convertito con legge 1° novembre 1965, n. 1179 (artt. 4 e ss.); legge 22 ottobre 1971, n. 865 (art. 72); legge 5 agosto 1978, n. 457 (artt. 14 e ss.); D.L. 15 dicembre 1979, n. 629, convertito con legge 15 febbraio 1980, n. 25 (art. 9); legge 18 dicembre 1986, n. 891 (artt. 1 e 2); legge 17 febbraio 1992, n. 179 (artt. 6 e segg.); e infine legge 30 aprile 1999, n. 136).

A differenza dell’edilizia sovvenzionata, l’edilizia agevolata prevede solitamente divieti temporanei di vendita, la cui inosservanza produce unicamente la decadenza dai vantaggi di natura finanziaria garantiti dagli interventi creditizi della Pubblica Amministrazione, e non la nullità dell’atto di vendita.

Edilizia convenzionata

Con l'espressione "EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA" si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una **convenzione** con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati.

Due sono le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito della "EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA":

- la convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.), convenzione che si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla *legge 22 ottobre 1971 n. 865*; questa convenzione è disciplinata dall'art. **35 della suddetta L. 865/1971** (*convenzione P.E.E.P.*);
- la convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'art. **18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia)** che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dagli artt. 7 e 8 della *L. 28 gennaio 1977 n. 10* (*meglio nota come "Legge Bucalossi"*).

Housing sociale

Il decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 ha definito **alloggio sociale** “l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”. L’housing sociale (letteralmente Edilizia Residenziale sociale) rappresenta l’insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l’assenza di un’offerta adeguata. La finalità dell’Housing sociale è di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un **contesto abitativo e sociale dignitoso** all’interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

PARTE I – IL QUADRO NORMATIVO

Sezione 1 – La normativa di riferimento internazionale e nazionale

1.1 Il Piano Europeo per gli alloggi a prezzi accessibili - COM(2025) 1025/2

1.2 Le risorse stanziare a dicembre 2025

1.3 Il D.L. n. 66 del 7 maggio 2026 recante “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”

1.1 Il Piano Europeo per gli alloggi a prezzi accessibili

Il Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili -COM(2025) 1025- è una strategia strutturata presentata dalla Commissione Europea a fine 2025 (e discussa nel 2026) per affrontare la crisi abitativa, che vede i costi delle case aumentare più rapidamente dei redditi. Il piano mira ad aumentare l'offerta di alloggi e a mobilitare investimenti.

Nello specifico, il Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili si basa su quattro pilastri e dieci azioni in cui è necessario intervenire:

Pilastro I - potenziare l'offerta

Questo pilastro prevede:

Azione 1. Rafforzare la produttività, la capacità e l'innovazione del settore delle costruzioni

Nel dettaglio, l'Azione 1:

- Strategia europea per la costruzione di alloggi
- Atto legislativo sui servizi di costruzione
- Programmi di formazione su vasta scala, che promuovono l'innovazione nei programmi di studio nel settore delle costruzioni industria
- Monitorare e, se necessario, adottare misure contro eventuali pratiche anticoncorrenziali nel settore delle costruzioni
- Sostenere gli investimenti a favore della produzione europea a basse emissioni di carbonio e a base biologica, dell'integrazione di criteri di sostenibilità negli appalti pubblici e nei regimi di sostegno, dell'adozione di metodi moderni di costruzione e ristrutturazione e degli sforzi su vasta scala di miglioramento delle competenze, dell'apprendistato e della riqualificazione.

Azione 2. Ridurre la burocrazia per accelerare l'accesso agli alloggi

Nel dettaglio, l'Azione 2 prevede:

- Pacchetto di semplificazione dell'edilizia abitativa
- Semplificare le norme nazionali, regionali e locali in materia di pianificazione, zonizzazione e rilascio di autorizzazioni, così come i codici edilizi, aumentare la capacità amministrativa, anche nel campo della digitalizzazione, e avvalersi delle flessibilità offerte dalle direttive sugli appalti pubblici.

Azione 3. Combinare accessibilità economica, sostenibilità e qualità degli alloggi

Nel dettaglio, l'Azione 3 prevede:

- Nuovo partenariato per abitazioni migliori, orientamenti sui servizi di sportello unico per la ristrutturazione, sostegno ai piani nazionali globali di ristrutturazione degli edifici
- Piano d'azione per le Comunità dell'energia
- Rivitalizzazione dei quartieri attraverso il nuovo Bauhaus europeo
- Attribuire la priorità alla ristrutturazione/riconversione degli edifici esistenti, evitare demolizioni non necessarie

Pilastro II - mobilitare gli investimenti

Questo pilastro prevede:

Azione 4. Mobilitare ulteriori investimenti pubblici e privati

Nel dettaglio, l'Azione 4 prevede:

- Piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili e a prezzi accessibili
- Sostenere investimenti nuovi nell'edilizia abitativa nel contesto dell'attuale
- Opportunità per aumentare gli investimenti nell'edilizia abitativa nel contesto del prossimo
- Contribuire allo sviluppo di modelli di finanziamento scalabili e innovativi

- Quadro volontario orientato al mercato per gli investimenti nell'edilizia sociale e a prezzi accessibili
- Orientamenti destinati agli Stati membri per assisterli in materia di soluzioni finanziarie e giuridiche a sostegno degli alloggi sociali e a prezzi accessibili, tenendo altresì conto delle considerazioni relative al debito pubblico
- Aumentare l'ambizione al fine di sostenere gli investimenti in alloggi sociali e a prezzi SM, regioni accessibili

Azione 5. Consentire un sostegno pubblico più rapido e semplice a favore degli alloggi sociali e a prezzi accessibili

Nel dettaglio, l'Azione 5 prevede:

- Norme rivedute in materia di aiuti di Stato

Pilastro III - consentire un sostegno immediato sospingendo nel contempo le riforme

Questo pilastro prevede:

Azione 6. Affrontare la questione delle locazioni a breve termine nelle zone soggette a tensioni abitative

Nel dettaglio, l'Azione 6 prevede:

- Nuova iniziativa legislativa sulle locazioni a breve termine nel contesto dell'atto legislativo sugli alloggi a prezzi accessibili
- Monitorare i dati sulle locazioni a breve termine e valutarne l'impatto sull'accessibilità economica degli alloggi

Azione 7. Contrastare la speculazione nel mercato degli alloggi

Nel dettaglio, l'Azione 7 prevede:

- Analisi della dinamica dei prezzi delle abitazioni, comprese le prove disponibili sui modelli di speculazione, sulle lacune nei dati e sulle conseguenze economiche
- Promuovere una trasparenza maggiore nel mercato immobiliare residenziale
- Agevolare gli investimenti in fornitori di alloggi senza scopo di lucro/a scopo di lucro limitato
- Apprendimento tra pari e innovazione nella lotta alla speculazione abitativa
- Mettere in atto misure volte a limitare i comportamenti speculativi dannosi che rispecchiano le esigenze locali

Azione 8. Portare avanti le riforme strutturali degli Stati membri

Nel dettaglio, l'Azione 8 prevede:

- Monitoraggio più rigoroso e raccomandazioni mirate nel contesto del semestre europeo
- Promozione delle statistiche europee in materia di alloggi e istituzione di un punto di accesso a livello di UE per i dati e l'analisi del mercato degli alloggi
- Individuazione dei settori nei quali la politica e i finanziamenti dell'UE possono avere il maggiore impatto al fine di migliorare il funzionamento dei mercati degli alloggi
- Sostegno a favore degli Stati membri nell'elaborazione di politiche fiscali volte a promuovere l'accessibilità economica degli alloggi
- Fornitura di sostegno tecnico e finanziario agli Stati membri, alle regioni e alle città affinché attuino le riforme
- Attuazione di riforme ambiziose e globali incentrate sull'accessibilità economica

Pilastro IV - sostenere le persone più colpite

Questo pilastro prevede:

Azione 9. Alloggi per i giovani

Nel dettaglio, l'Azione 9 prevede:

- Mobilitazione di investimenti negli alloggi per studenti
- Valutazione della fattibilità di un sistema di garanzia al fine di ridurre/eliminare la necessità di un deposito cauzionale
- Individuare e diffondere i modelli di alloggio innovativi per studenti e giovani
- Regime pilota nel contesto di Erasmus+ per studenti in mobilità provenienti da contesti svantaggiati
- Sviluppo e attuazione di regimi mirati volti a migliorare l'accesso dei giovani agli alloggi

Azione 10. Affrontare la deprivazione abitativa e sostenere i locatari e le famiglie in situazioni di vulnerabilità

Nel dettaglio, l'Azione 10 prevede:

- Raccomandazione del Consiglio sulla lotta contro l'esclusione abitativa
- Mobilitare investimenti nuovi nell'edilizia sociale e soluzioni basate sugli alloggi per i senzatetto attraverso la piattaforma paneuropea degli investimenti
- Individuare modelli e condividere buone pratiche che combinino la tutela dei diritti di proprietà dei proprietari con la sicurezza dei locatari
- Contrastare la povertà energetica e proteggere le persone vulnerabili dalla disconnessione attraverso il pacchetto sull'energia dei cittadini
- Intensificare il sostegno a favore dei senzatetto e di altri gruppi in situazioni di vulnerabilità, anche attraverso piani di partenariato nazionali e regionali nell'ambito del prossimo QFP
- Aumentare la trasparenza dei contratti di locazione

In ultimo, il Piano Europeo per gli alloggi a prezzi accessibili prevede:

Un'alleanza europea per l'edilizia abitativa volta a rafforzare la cooperazione in tutta l'UE.

Nel dettaglio, questa prevede:

- Vertice dell'UE sugli alloggi
- Alleanza europea per l'edilizia abitativa
- Programma di apprendimento reciproco in materia di alloggi basato su una

Governance multilivello

1.2 Le risorse stanziare a dicembre 2025

Sulla scia dell'interesse che il tema dell'edilizia ha suscitato, è importate citare l'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano sul provvedimento concernente misure per sostenere la priorità Housing nell'ambito della riprogrammazione connessa alla Mid-term Review (MTR) dei programmi regionali della politica di coesione europea (Rep. atti n. 261/CSR del 29 dicembre 2025).

Allegato 2 - Accordo Stato-Regioni su "Edilizia Abitativa"

A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N
Programma	Dotazione del programma totale (incluso cofinanziamento nazionale)	di cui quota UE FESR	Costo operazioni selezionate	costo operazioni selezionate (% dotazione FESR)	% risorse destinate a interventi afferenti all'Housing sul totale dell'Accordo per la coesione (FSC + FDR)	Soglia minima intesa: Incremento su priorità Housing rispetto a importo già appostato su MTR (3% della dotazione UE FESR se costo operazioni >45% o allocato almeno il 5% su Housing negli Accordi per la coesione; 6% negli altri casi)	Attuale intenzione di riprogrammazione comunicata al Dipartimento politiche di coesione su Housing (in quota UE) MTR	% Riprogrammato su Housing in quota UE FESR MTR	Risorse aggiuntive da destinare alla priorità Housing in esito a intesa	Ulteriore riprogrammazione MTR (a cura delle Regioni)	di cui: Riprogrammazione FESR ordinaria entro giugno 2026 (a cura delle Regioni)
PR Basilicata FESR FSE+	983.046.287	542.176.637	350.939.425	45,31%	1,22%	3%	4.000.000	0,74%	12.265.299		
PR Calabria FESR FSE+	3.059.745.270	1.762.950.091	976.094.543	40,58%	-	6%	48.641.400	2,76%	57.135.605		
PR Campania FESR	5.534.632.274	3.874.242.592	1.868.858.137	33,77%	0,26%	6%	100.000.000	2,58%	132.454.556		
PR Molise FESR FSE+	383.321.040	223.621.054	55.096.020	18,35%	2,02%	6%	3.500.000	1,57%	9.917.263		
PR Puglia FESR FSE+	5.577.271.655	3.010.175.541	1.779.528.716	40,20%	3,54%	6%	-	-	180.610.532		
PR Sardegna FESR	1.581.038.727	1.106.727.109	663.142.212	41,94%	7,96%	3%	-	-	33.201.813		
PR Sicilia FESR	5.858.950.301	4.101.265.211	1.273.271.575	21,73%	-	6%	63.119.898	1,54%	182.956.015		
PR Abruzzo FESR	681.053.590	272.421.436	139.019.057	20,41%	7,93%	3%	6.500.000	2,39%	1.672.643		
PR Marche FESR	585.685.326	292.842.663	385.672.576	65,85%	-	3%	-	-	8.785.280		
PR Umbria FESR	523.662.810	209.465.124	236.135.271	45,09%	0,84%	3%	-	-	6.283.954		
PR Emilia Romagna FESR	1.024.214.640	409.685.856	778.178.688	75,98%	-	3%	30.000.000	7,32%	-		
PR Friuli V.G. FESR	365.562.813	146.225.125	291.106.101	79,63%	-	3%	-	-	4.386.754		
PR Lazio FESR	1.817.286.580	726.914.632	1.003.591.793	55,22%	-	3%	61.500.000	8,46%	-		
PR Liguria FESR	652.518.528	261.007.411	378.034.522,53	57,93%	8,61%	3%	-	-	7.830.222		
PR Lombardia FESR	2.000.000.000	800.000.000	854.974.178	42,75%	0,20%	6%	-	-	48.000.000		
PR Piemonte FESR	1.494.515.588	597.806.235	810.152.075	54,21%	-	3%	5.000.000	0,84%	12.934.187		
PR Toscana FESR	1.228.836.115	491.534.446	521.643.427,26	42,45%	2,79%	6%	-	-	29.492.067		
PR Valle d'Aosta FESR	92.489.293	36.995.717	80.656.948	87,21%	16,70%	3%	5.000.000	13,52%	-		
PR Veneto FESR	1.031.288.510	412.515.404	695.789.372	67,47%	4,44%	3%	-	-	12.375.462		
PA Bolzano FESR	246.567.353	98.626.941	173.671.293,88	70,44%	-	3%	-	-	2.958.808		
PA Trento FESR	181.028.550	72.411.420	119.864.983	66,21%	-	3%	-	-	2.172.343		
Totale							327.261.298		745.432.803		

Fonte: <https://www.statoregioni.it/media/lxnluse3/p-9-csr-atto-rep-n-261-29dic2025.pdf>

1.3 Il D. L. n. 66 del 7 maggio 2026 recante “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”

Il Piano Casa 2026, pubblicato sulla GU n. 104 del 7 maggio 2026, mira a rispondere alla diffusa crisi abitativa, che investe vari segmenti della popolazione, aumentando l'offerta di alloggi a prezzi accessibili attraverso una serie di misure strutturali tese a favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata per diverse categorie: giovani, anziani, lavoratori fuori sede e genitori separati¹. Il programma che prevede azioni sul medio lungo periodo è strutturato su tre pilastri principali.

Il D.L. prevede tre pilastri.

1° Pilastro. Recupero e Manutenzione (ERP e ERS)

Prevede interventi diretti sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Sociale (ERS) come il recupero degli alloggi (art. 2). Programma straordinario con 970 milioni di euro (che provengono dalle Leggi di bilancio del 2024 e del 2025, 1.600 milioni a valere sul 50% del Fondo Sociale per il Clima e 4.800 milioni, precedentemente riservati ai Comuni per la realizzazione dei progetti di rigenerazione urbana) per:

- rendere nuovamente abitabili alloggi pubblici attualmente inutilizzati per carenze manutentive;
- recuperare gli immobili destinati all'ERS per la locazione a canone calmierato. Viene data priorità agli interventi che si inseriscono in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio e ambientale, sociale o di rigenerazione urbana.

¹ Il fondamento delle politiche abitative recenti è l'art. 11 del D.L. n. 112 del 2008, anche noto come “Piano Casa Nazionale”. Il Piano nasce con l'obiettivo di garantire i livelli essenziali di fabbisogno abitativo, puntando a incrementare il patrimonio di case (tramite nuove costruzioni o recupero di quelle esistenti) destinandolo a categorie specifiche come:

- Giovani coppie a basso reddito
- Anziani in condizioni svantaggiate
- Studenti fuori sede
- Immigrati regolari a basso reddito

Per l'attuazione della misura verrà avviata una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. In questa fase verrà acquisito anche l'elenco dei beni già inseriti nei programmi di valorizzazione e dismissione per valutarne il possibile riutilizzo.

2° Pilastro. Fondo Housing Coesione per ERP/ERS

Per incrementare l'offerta di alloggi ERP e ERS, dando priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente viene creato uno strumento finanziario gestito da Invimit SGR Spa, denominato "Fondo housing coesione".

Il Fondo è alimentato, per l'anno 2026, da una dotazione iniziale di 100 milioni di euro, proveniente dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027 (FSC), e dalle risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città Medie del Sud 2021-2027.

È inoltre prevista la possibilità, per le Regioni e le Province autonome e le Amministrazioni centrali, di alimentare il Fondo attingendo a parte dalle risorse destinate all'edilizia abitativa dalla politica di coesione nazionale ed europea, incluse quelle che, nell'ambito della revisione intermedia dei fondi strutturali 2021-2027, sono state destinate alla casa accessibile.

Alcune semplificazioni procedurali sono previste per il 1° e il 2° pilastro.

3° Pilastro. Programmi infrastrutturali di edilizia integrata

Iniziative per attrarre capitali privati verso l'edilizia convenzionata (da mixare con edilizia libera nell'ambito dello stesso contesto territoriale) per vendita e locazione a prezzi calmierati da destinare alla cd. "fascia grigia" della popolazione tenuto conto del reddito ISEE, età, composizione nucleo familiare e altri elementi che saranno definiti con successivo decreto attuativo (art. 9). I programmi di edilizia integrata sono destinati anche a studenti

fuori sede e lavoratori del settore privato per le relative esigenze lavorative a carico del datore di lavoro.

Requisiti dei programmi:

- I programmi sono realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente;
- i programmi, che devono essere destinati ai soggetti in possesso dei requisiti (da definire con successivo decreto) e devono prevedere almeno il 70% dell'importo complessivo dell'investimento di edilizia convenzionata per il medesimo contesto territoriale;
- gli immobili devono essere realizzati in base a criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento di consumo del suolo di efficienza energetica e tecnologica;
- il valore di vendita o locazione deve essere ridotto di almeno il 33% rispetto ai prezzi di mercato OMI o valori effettivi desunti;
- l'immobile deve mantenere la destinazione d'uso residenziale a prezzo calmierato per almeno 30 anni dalla data di fine lavori;
- gli interventi devono assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici;
- le condizioni dei programmi saranno ulteriormente dettagliate e definite nelle convenzioni tra soggetto attuatore e comune;
- gli interventi si attuano prioritariamente attraverso programmi di rigenerazione urbana, riuso di aree urbanizzate e degradate, riqualificazione patrimonio edilizio esistente con possibilità di incremento volumetrico fino al 35%; gli stessi devono riguardare aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi della strumentazione urbanistica vigente;
- gli interventi di edilizia integrata possono essere realizzati mediante specifici grandi programmi di investimento² (con eventuale componente estera). Per essi si provvede alla

² Ai sensi dell'art. 13 del DL 104/2023 Per grandi programmi d'investimento si intendono programmi di investimento diretto, anche esteri, a eccezione dei programmi concernenti opere pubbliche, sul territorio italiano dal valore complessivo non inferiore all'importo di un miliardo di euro.

dichiarazione di preminente interesse strategico nazionale e alla nomina di un Commissario di Governo (e relativa struttura di supporto) per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa. A tali programmi si applica la speciale disciplina di cui all'art. 13 DL 104/2023 (autorizzazione unica in luogo tutti gli atti di concessione, autorizzazione, assenso, intesa, parere e nulla osta comunque denominati, previsti con effetto di variante).

A proposito del 3° pilastro sono previste delle semplificazioni procedurali.

Per quanto riguarda le semplificazioni sono previste misure di maggiore incentivazione per i programmi ricompresi in grandi progetti strategici dichiarati interesse nazionale anche con finanziamenti esteri (art. 10):

In particolare, si prevede che:

- la superficie destinata all'edilizia convenzionata non concorre al conteggio della superficie lorda dell'intervento;
- i costi di bonifica possono essere portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la conferenza di servizi si svolge in forma semplificata e asincrona con termine di conclusione entro 30 giorni (40 giorni qualora siano presenti e amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità). Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;
- sono previsti: cambi d'uso anche in deroga, agevolazioni standard urbanistici e parcheggi, incrementi volumetrici fino al 35%, permesso convenzionato in luogo di piani attuativi;

- gli onorari notarili sono ridotti alla metà;
- è ammessa la deroga (su decisione del Commissario straordinario di Governo all'uopo nominato) agli strumenti urbanistici senza però utilizzo di aree precedentemente destinate ad uso diverso da quella edificatoria

Sezione 2 – Gli interventi nella Regione Campania

2.1 La strategia della Regione Campania

2.2 Gli interventi ad hoc

2.3 Il FESR 2021-2027

2.1 La strategia della Regione Campania

Nonostante la Regione Campania abbia destinato negli ultimi anni notevoli risorse per l'incremento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata sia agevolata, con consistenti contributi ai soggetti privati legittimati – quali imprese e cooperative – la questione abitativa è caratterizzata ancora da una pressante domanda di edilizia residenziale pubblica, in particolare da destinare alle fasce di popolazione più bisognose come sfrattati, anziani, disabili, famiglie monoparentali o monoreddito, giovani coppie, studenti fuori sede e immigrati regolari a basso reddito. Oggi occorre far fronte a domande abitative atipiche (forte aumento di single, famiglie mono-genitoriali, immigrati, lavoratori temporanei, studenti fuori sede, etc.) ed all'allargamento dell'emergenza casa a fasce di popolazione intermedie, ossia di coloro che non sono in condizione di accedere a un mutuo o che hanno bisogni abitativi di carattere temporaneo, evidenziando la necessità di incrementare la disponibilità di alloggi in affitto a canone calmierato.

La strategia regionale punta sull'integrazione di molteplici forme di intervento, in un approccio multidimensionale dell'intervento pubblico, per garantire a tutti non solo l'accesso ad un alloggio adeguato, sicuro e sostenibile, ma anche contesti urbani vivibili, la riduzione dei consumi di energia e di suolo, la riduzione dell'inquinamento, la valorizzazione del verde urbano e delle sue funzioni eco-sistemiche, attraverso la realizzazione di programmi di rigenerazione urbana, edilizia sociale, e la valorizzazione del patrimonio di edilizia pubblica esistente e l'erogazione di contributi ai cittadini per il sostegno all'affitto.

(ultimo accesso 18 marzo 2026).

2.2 Gli interventi ad hoc

Già prima del D.L. n. 66 del 7 maggio 2026 recante “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”, la Regione Campania si è adoperata per definire azioni specifiche ed interventi mirati. In particolare, con il Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 c'è stato un aggiornamento della disciplina regionale inerente le caratteristiche progettuali e i limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e di edilizia residenziale sociale (ERS).

Questo decreto aggiorna la disciplina per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Il provvedimento interviene per adeguare i parametri progettuali e i costi, tenendo conto di due fattori principali:

- Aumento dei costi dei materiali: recepisce l'andamento del mercato edilizio e i conseguenti aumenti dei prezzi;
- Nuovi standard ambientali: aggiorna le progettazioni alle più recenti indicazioni in materia di sostenibilità e ambiente.

Con questo decreto, la Regione Campania ha superato i criteri e i limiti di costo precedentemente stabiliti dalla DGR 279/2019.

Il Decreto Dirigenziale n. 473/2023 introduce nuovi format aggiornati per i Quadri Tecnici Economici (Q.T.E.), a seconda del tipo di intervento previsto (nuova costruzione, recupero edilizio o manutenzione straordinaria). Ovviamente, sono fatte salve, nell'applicazione della disciplina relativa ai limiti di costo, le norme specifiche sull'utilizzo dei Fondi Strutturali e del PNRR.

Dopo il Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/06/2023, con la Delibera della Giunta Regionale n. 87 del 22/02/2024 sono state approvate le linee guida per l'edilizia residenziale sociale. Il documento contiene quindici parti:

1. Finalità delle linee guida

Parte prima

2. Obiettivi e requisiti dell'ERS

3. L'Alloggio Sociale come elemento essenziale del sistema di ERS
4. Obiettivi ambientali degli interventi di ERS.
5. Gli obiettivi ambientali degli interventi di rigenerazione urbana di cui alla vigente legislazione regionale.

Parte seconda

6. Requisiti di accesso agli alloggi sociali (ERS)
7. Modalità e criteri per la determinazione del canone di locazione
8. Modalità e criteri per la determinazione del prezzo di cessione
9. Alloggi destinati alla locazione con patto di futura vendita
10. Contratto di locazione e vincolo di destinazione d'uso
11. Vincoli degli alloggi destinati alla vendita
12. Decorso del periodo minimo di locazione e determinazione del prezzo di cessione
13. Clausole sanzionatorie
14. Adempimenti in materia di Aiuti di Stato
15. Compiti delle Amministrazioni Comunali

2.3 Il FESR 2021-2027

Un punto cardine per la definizione delle strategie della Regione Campania è sicuramente il FESR 2021-2027 (versione 3.1, pubblicata a dicembre 2025).

In particolare, dal documento emergono due azioni di particolare interesse:

- RS02.11. Promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili
- RS05.3. Promuovere lo sviluppo territoriale integrato attraverso l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili a tutti i tipi di territori.

L'azione RS02.11. Promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili è una risposta della Regione alla crescente emergenza abitativa, con l'obiettivo di correggere lo squilibrio tra domanda e offerta, specialmente nei contesti urbani e periferici.

L'azione mira a sviluppare una strategia abitativa di lungo periodo attraverso la creazione di alloggi che siano sostenibili dal punto di vista ambientale e accessibili economicamente. I destinatari finali sono:

- Nuclei familiari a basso o medio reddito
- Persone vulnerabili e soggetti svantaggiati
- Studenti fuori sede (con investimenti specifici per le residenze universitarie).

La dotazione finanziaria stanziata per questa azione è di oltre 100 milioni di euro, di cui una prima tranche di circa 68,4 milioni di euro già formalmente assegnata. Il tasso di cofinanziamento dell'Unione Europea è molto elevato, pari al 95%.

Per realizzare questi obiettivi, il programma prevede diverse tipologie di intervento:

- Nuove costruzioni di alloggi sociali.
- Ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la riqualificazione di immobili pubblici non utilizzati o sottoutilizzati (logica di recupero e rigenerazione urbana).

- Sviluppo di modelli innovativi di governance, inclusi partenariati pubblico-privati.

L'accesso agli alloggi sarà regolato da criteri di trasparenza, equità e inclusività, che terranno conto di variabili come il livello di reddito, la presenza di disabilità, lo status di migrante e la qualifica di lavoratore essenziale.

Un aspetto qualificante dell'iniziativa è l'allineamento ai principi del Nuovo Bauhaus Europeo (NEB). Questo significa che gli interventi dovranno integrare:

- Sostenibilità: efficienza energetica, riduzione delle emissioni e uso di materiali bio-based.
- Bellezza e qualità architettonica: spazi curati e funzionali.
- Inclusione: progettazione di spazi comuni che favoriscano la socialità.

A differenza dell'azione RS02.11, che ha un respiro più generale, la RS05.3 è incardinata nella strategia più ampia di Sviluppo Territoriale Integrato, ed è pensata per rigenerare le città e renderle più inclusive. C'è un focus territoriale sulle aree urbane. L'obiettivo specifico è quello di promuovere lo sviluppo territoriale integrato migliorando l'offerta di alloggi a prezzi accessibili nei contesti urbani.

L'azione RS05.3 è pensata per i poli urbani, ovvero quei comuni con più di 30.000 abitanti che sono considerati il motore dello sviluppo regionale. La dotazione finanziaria specifica per questa azione è di circa 36,8 milioni di euro, con un tasso di cofinanziamento comunitario molto elevato, pari al 95%.

Questa azione non è un intervento isolato, ma è uno degli strumenti per attuare i PRIUS (Programmi di Rigenerazione Integrata Urbana Sostenibile). In pratica, i Comuni potranno utilizzare queste risorse per realizzare progetti di housing sociale all'interno dei loro più ampi piani di rigenerazione urbana, che già dispongono di ingenti risorse (360

milioni di euro totali per i PRIUS). Sebbene i dettagli attuativi siano demandati ai bandi specifici, l'azione condivide la filosofia generale del programma FESR 2021-2027 in materia di alloggi:

1. Riqualificazione del patrimonio esistente: Verrà data priorità al recupero di edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati.
2. Sostenibilità: Gli interventi dovranno rispettare i principi del Nuovo Bauhaus Europeo (efficienza energetica, qualità architettonica e inclusione sociale).
3. Destinatari: Gli alloggi saranno assegnati con criteri trasparenti a nuclei familiari a basso/medio reddito, giovani coppie, studenti fuori sede e categorie fragili.

Sezione 3 – La prospettiva di ANCE

3.1 L'audizione di ANCE del 12 marzo 2026

3.2 Le valutazioni di ANCE del 8 maggio 2026

3.1 L'audizione di ANCE del 12 marzo 2026

Il giorno 12 marzo 2026, presso la Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale, si è svolta l'audizione dei rappresentanti dell'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulle politiche di investimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici previdenziali.

L'ANCE ha aperto i lavori evidenziando il ruolo centrale degli enti previdenziali (Fondi Pensione e Casse di Previdenza) come investitori istituzionali per l'economia italiana. Con un patrimonio complessivo che supera i 300 miliardi di euro, questi enti rappresentano una leva strategica fondamentale.

Tuttavia, è emerso un quadro preoccupante riguardo alla loro esposizione al settore immobiliare:

- Fondi Pensione: Investono circa 3 miliardi nel Real Estate (pari all'1,5% degli attivi), in netto calo rispetto ai 4,3 miliardi del 2012 (6,9% degli attivi).
- Casse di Previdenza: Detengono uno stock maggiore (circa 18,5 miliardi tra fondi e diretto), ma anche in questo caso la tendenza è in decrescita.

L'ANCE ha collegato la necessità di investimento alla crescente emergenza sociale nel nostro Paese. L'offerta di edilizia sociale in Italia è drammaticamente bassa (solo il 3,5% delle famiglie vive in alloggi sociali, contro una media UE decisamente superiore).

I dati chiave del disagio abitativo presentati sono:

- 600.000 famiglie in attesa di una casa popolare.
- Oltre 1,2 milioni di nuclei in affitto in condizioni di disagio economico.
- Grave carenza di alloggi per studenti fuori sede.

Per rispondere a questa crisi e invertire la tendenza al disinvestimento immobiliare degli enti previdenziali, l'ANCE ha proposto un “Piano nazionale per l'housing accessibile”, strutturato su tre pilastri fondamentali:

A. Pilastro Finanziario (Mobilitare 15 Miliardi). L'ANCE propone un sistema di investimento misto pubblico-privato:

- Mobilitazione risorse pubbliche: Attingendo a fondi come la riprogrammazione del PNRR, Fondi strutturali UE e Fondo sociale per il clima.
- Strumenti innovativi per i privati:
- Fondi immobiliari pubblico-privati: Gestiti da SGR per coinvolgere direttamente gli investitori istituzionali.
- Cartolarizzazioni (SPV 130): Utilizzo di veicoli societari ad hoc per l'emissione di titoli (notes) acquistabili da fondi pensione e assicurazioni.
- Revisione della normativa prudenziale: Per incentivare i “fondi pazienti” a investire di più nel sociale senza penalizzazioni patrimoniali.

B. Pilastro Fiscale e Incentivi

Per rendere sostenibili gli investimenti (che devono garantire canoni calmierati o prezzi accessibili), è necessario abbattere i costi di costruzione. L'ANCE chiede strumenti fiscali dedicati che facilitino la costituzione di società veicolo (SPV) e lo sviluppo diretto da parte delle imprese.

C. Pilastro Urbanistico e Semplificazione

L'ANCE ha sottolineato che l'intervento dei privati non deve essere coercitivo (obblighi di legge), ma incentivato. Per attrarre capitali occorrono:

- Procedure amministrative veloci (permessi di costruire convenzionati).
- Maggiore flessibilità costruttiva (cambi d'uso, altezze, densità).

- Esonero oneri: Riduzione o esenzione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione per i progetti di housing sociale.

Un punto chiave dell'audizione è stato l'allineamento di questa proposta con i criteri ESG (Ambientali, Sociali, di Governance). Gli investimenti in housing sociale sono considerati “sostenibili” per eccellenza: producono un impatto sociale positivo (accesso alla casa per fragili) e un impatto ambientale positivo (grazie alla costruzione di edifici ad alta efficienza energetica).

Per superare la frammentazione di competenze tra Stato, Regioni ed Enti Locali (che spesso blocca questi progetti), l'ANCE ha concluso chiedendo l'istituzione di una “Regia unica”, ovvero una Commissione interministeriale incardinata presso la Presidenza del Consiglio, capace di coordinare le politiche abitative e urbanistiche a livello nazionale.

In conclusione, l'ANCE ha presentato la crisi abitativa non solo come un'emergenza sociale, ma come un'opportunità di investimento a rendimento sostenibile per gli enti previdenziali, a patto che vengano semplificate le regole e creati gli strumenti finanziari adeguati a mobilitare i circa 300 miliardi di liquidità del sistema previdenziale verso l'economia reale.

3.2 Le valutazioni di ANCE dell'8 maggio 2026

Le valutazioni dell'ANCE sul Decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66 ("Piano Casa") riportano un giudizio complessivo positivo, ma con alcune criticità.

L'ANCE accoglie positivamente l'approvazione del decreto, riconoscendone la necessità per rispondere a una crisi abitativa attesa da anni. Tuttavia, l'Associazione esprime delle perplessità su alcune misure che, nella loro attuale formulazione, rischiano di limitare l'efficacia del Piano, soprattutto per quanto riguarda i tempi di attuazione, il coinvolgimento degli operatori e la regia complessiva.

In merito al Pilastro 1, ossia il Recupero Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Sociale (ERS), l'ANCE esprime una valutazione positiva. Giudica favorevolmente le misure che, con una dotazione di circa 7,37 miliardi di euro, mirano a recuperare alloggi pubblici non assegnabili. L'Associazione ritiene che l'efficacia di questo modello possa essere frenata dalla mancanza di tempistiche certe per la nomina degli organi di governo e per l'avvio delle procedure.

Anche in merito al Pilastro 2, ossia il Fondo Housing Coesione, l'ANCE esprime valutazione positiva. Lo strumento finanziario gestito da Invimit SGR è alimentato da fondi nazionali ed europei per un potenziale di circa 2,6 miliardi di euro. L'Associazione sottolinea la necessità di rapidità nell'operatività per non disperdere le risorse.

In merito al Pilastro 3, cioè i Programmi di Edilizia Integrata (Pubblico-Privato), la valutazione dell'ANCE è più articolata e critica. È qui che si concentrano le principali richieste di modifica. La critica principale riguarda l'obbligo di destinare almeno il 70% dell'investimento all'edilizia convenzionata (a prezzi calmierati) senza prevedere analoghe e adeguate agevolazioni urbanistiche, edilizie e fiscali. Questo rischia di rendere economicamente non sostenibili molte operazioni, specialmente quelle di dimensione media e diffusa. Secondo l'ANCE, senza sostenibilità economica per le imprese, gli investimenti privati non partiranno.

Da qui derivano alcune richieste di modifica da parte dell'ANCE:

- Flessibilità del rapporto 70/30. Il vincolo rigido del 70% di edilizia convenzionata e 30% di edilizia libera non può funzionare allo stesso modo in tutti i territori. L'ANCE chiede di adattare questa percentuale alle specificità locali (es. aree ad alta tensione abitativa vs. aree a minore pressione).

- Maggiore coinvolgimento dei Comuni. L'Associazione chiede di valorizzare il ruolo dei Comuni e delle amministrazioni locali, che conoscono meglio i bisogni reali delle comunità. L'esperienza del PNRR ha dimostrato che gli interventi gestiti a livello locale possono garantire rapidità ed efficienza.

- Sistema di incentivi per investimenti medi. Serve un sistema di incentivi capace di favorire anche investimenti diffusi e di media dimensione (non solo sopra il miliardo di euro), indispensabili per dare una risposta abitativa capillare sul territorio.

- Semplificazione della governance e tempistiche certe. Pur apprezzando la centralizzazione decisionale, l'ANCE teme che l'intreccio tra le diverse competenze (Commissario, Invitalia, Ministeri, Regioni, Comuni) si traduca in un assetto sovrastrutturato che rischia di generare una paralisi decisionale. Inoltre, il decreto non indica tempistiche certe per l'adozione degli atti di nomina, generando incertezza che rischia di ritardare l'apertura dei cantieri.

Aspetto	Valutazione	Richiesta
Pilastri 1 e 2 (pubblici)	Positiva	Garantire tempistiche certe
Pilastro 3 (edilizia integrata)	Critica	Rivedere il rapporto 70/30
Governance	Critica	Regia più snella per evitare rischio paralisi
Incentivi (leva fiscale)	Critica	Creare un sistema dedicato
Tempi di attuazione	Critica	Indicare scadenze per le nomine
Ruolo dei Comuni	Critica	Maggiore coinvolgimento locale

Riepilogando:

Sebbene sia teoricamente consentito a tutti gli operatori privati di partecipare in qualità di soggetti attuatori alle iniziative di edilizia integrata, per gli interventi di dimensioni medio-piccole è previsto un regime di semplificazione decisamente meno premiante.

Questa impostazione, sostiene ANCE, evidenzia la necessità di integrare le misure per completare l'efficacia del quadro complessivo degli interventi. Infatti, per i progetti di media e piccola dimensione mancano agevolazioni strutturali che garantiscano la piena sostenibilità economica dell'intervento. Senza un sistema di incentivi più incisivo il rischio è che l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione possa scoraggiare la partecipazione di quegli operatori che dovrebbero sostenere l'investimento per l'intero arco dei trenta anni di vincolo previsti dal decreto. Occorre tenere presente che gli interventi dovranno rispettare criteri di elevata efficienza energetica, innovazione tecnologica e adeguamento sismico e ciò determinerà un forte incremento dei costi iniziali di progetto. Con costi di realizzazione più alti e ricavi calmierati per 30 anni, la redditività dell'investimento per i

privati potrebbe ridursi. Al contrario, le imprese e gli operatori privati che non possono beneficiare di un analogo o rafforzato regime agevolativo, pur possedendo il medesimo know-how, rischiano di rimanere penalizzati e di fatto esclusi dai segmenti più rilevanti del Piano.

Si evidenzia, dunque, la necessità di favorire l'investimento privato anche per operazioni di entità minore al fine di garantire una risposta dell'offerta abitativa diffusa e diversificata. Al riguardo, così come il decreto del Piano Casa delinea un ruolo forte e poteri decisionali in capo al Commissario straordinario per i grandi investimenti strategici, è altrettanto indispensabile valorizzare la centralità delle amministrazioni locali, che vivono a diretto contatto con il territorio e conoscono meglio i bisogni reali delle comunità, anche attraverso l'esercizio di ruoli commissariali. Servono interventi anche più piccoli e mirati, con impatti sociali misurabili. In alcune aree urbane, ad esempio, il rapporto 70/30 potrebbe non funzionare pienamente ed essere, in funzione dei casi, troppo restrittivo o troppo generoso. Tale criterio andrebbe perciò ripensato per essere adattati maggiormente alle specificità territoriali. Del resto, l'esperienza del PNRR ha ampiamente dimostrato come interventi gestiti direttamente a livello locale - dai Comuni - abbiano garantito elevati livelli di efficienza e rapidità attuativa.

D'altronde, il settore dell'edilizia attiva una filiera estremamente vasta, con un effetto moltiplicatore su gran parte del sistema produttivo nazionale. Rappresenta, pertanto, un formidabile motore di crescita economica. Ma questa crescita deve essere equilibrata e inclusiva. Se una parte crescente della popolazione è povera, nessuno potrà comprare o affittare casa e il sistema stesso si indebolirà.

Occorre quindi un approccio diverso: far crescere l'economia, rispondere al bisogno abitativo e, al tempo stesso, salvaguardare il giusto profitto delle imprese, perché senza sostenibilità economica gli investimenti non partono.

Per questo, spiega l'ANCE, si ritiene fondamentale che le semplificazioni e gli incentivi previste dal Piano Casa vadano di pari passo con una seria valutazione dell'impatto sociale

degli interventi. “Altrimenti rischiamo, ancora una volta, di ampliare il divario tra chi può permettersi una casa e una quota sempre più ampia di popolazione che fatica ad arrivare a fine mese”.

L'analisi dell'articolo 2 del Decreto, inoltre, sembra prevedere positivamente l'intenzione di utilizzare gli immobili pubblici non più in uso nonché quelli derivanti dai programmi di dismissione e valorizzazione come base per nuovi interventi di Edilizia Residenziale Sociale. In questo senso, si condivide senz'altro la scelta di operare una ricognizione del patrimonio immobiliare disponibile; la valorizzazione di questi beni può generare una sinergia anche con i privati che possono contribuire alla attuazione del programma.

Tuttavia, si rileva che non sono stati definiti i tempi per la realizzazione di tale mappatura e, al contempo, non appare chiaro il ruolo dei soggetti attuatori privati che possono essere coinvolti in queste operazioni.

Per quanto riguarda poi l'articolo 4 che prevede un Fondo di garanzia per la morosità incolpevole si segnala che le risorse provengono però da una riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, di cui al DL n. 102/2013: questo definanziamento non appare condivisibile perché il Fondo in questione è rivolto a tutti gli inquilini morosi incolpevoli, vale a dire anche a quelli al di fuori della locazione pubblica.

Al fine di aumentare l'offerta di alloggi da destinare al soddisfacimento delle finalità del provvedimento, potrebbe essere importante consentire, soprattutto agli Enti locali, la possibilità di utilizzare le risorse messe in campo anche per l'acquisto di complessi immobiliari di proprietà ancora privata, finalizzati a soddisfare le esigenze abitative emergenziali, che, a seguito di procedure di evidenza pubblica, devono entrare a far parte del patrimonio di detti Enti.

IL NODO DELLE RISORSE

L'ANCE osserva che sarebbe auspicabile superare la logica di una percentuale fissa nazionale a favore di un approccio più flessibile, che affidi la rimodulazione di tali quote alle scelte dell'ente locale tenuto conto delle necessità peculiari del territorio. Pur condividendo la necessità di favorire l'accesso alla casa accessibile, una maggiore flessibilità nei parametri consentirebbe di calibrare l'intervento sui reali fabbisogni locali, evitando il rischio che in determinate zone urbane la rigidità dei parametri renda inattuabile l'iniziativa privata.

A ciò si aggiunge anche il vincolo di destinazione d'uso trentennale: si tratta di imporre ai privati un impegno a lungo termine che, in assenza di garanzie sul pagamento dei canoni o ulteriori incentivi, potrebbe frenare l'adesione di molti operatori. Per scongiurare questo rischio, risulta quindi indispensabile prevedere agevolazioni sugli oneri. Senza un abbattimento o una rimodulazione di tali costi l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento rischierebbe di saltare.

A ciò si aggiunge anche il vincolo di destinazione d'uso trentennale: si tratta di imporre ai privati un impegno a lungo termine che, in assenza di garanzie sul pagamento dei canoni o ulteriori incentivi, potrebbe frenare l'adesione di molti operatori. Per scongiurare questo rischio, risulta quindi indispensabile prevedere quanto meno agevolazioni sugli oneri. Senza un abbattimento o una rimodulazione di tali costi l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento rischierebbe di saltare.

Al contrario, per tutti gli altri interventi di edilizia integrata che non rientrano in questa categoria di "grande scala", il regime di semplificazione è praticamente assente. Per le operazioni di entità minore sembra prevedersi principalmente solo la possibilità di incrementi della superficie utile non superiori al 35%, senza poter accedere a quel pacchetto di deroghe e accelerazioni garantito ai grandi progetti. Questa distinzione rischia di limitare l'efficacia del piano, poiché non agevola a sufficienza l'investimento privato diffuso, necessario per garantire una risposta abitativa diversificata su tutto il territorio.

Al riguardo preme evidenziare che proprio sul tema del coinvolgimento degli operatori privati, le istituzioni europee, all'interno delle recenti iniziative e proposte sull'housing accessibile, hanno ripetutamente evidenziato come la chiave per sbloccare gli investimenti risieda nella riduzione e nella semplificazione dei tempi di permitting, oltre che nell'adozione di modelli di pianificazione urbana più flessibili e non più rigidamente ancorati alle tradizionali zonizzazioni. L'Europa ha inoltre rimarcato che l'apporto delle sole risorse pubbliche non può essere in alcun modo sufficiente a coprire il fabbisogno abitativo sociale, rendendo indispensabile un ampio e diffuso coinvolgimento dei capitali privati. Sotto questo profilo, il provvedimento sembra tuttavia muoversi in modo non proprio coerente, poiché l'impianto delle semplificazioni più incisive sembra favorire una specifica tipologia di operatori strutturati e di grandi dimensioni.

Il Decreto prescrive che una delle condizioni da soddisfare sia l'equilibrio e la sostenibilità economica dell'investimento, specificando che gli interventi debbano essere realizzati in base a criteri di "elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica": è assolutamente da condividere questa scelta ambientale che porta, però, ad un livello di costo di realizzazione al mq non compatibile con il rendimento (che deve essere inferiore del 33% del prezzo/canone di mercato).

Il comma 5 poi stabilisce che gli interventi di edilizia convenzionata debbano mantenere la destinazione d'uso residenziale a canone o prezzo calmierato per una durata non inferiore a 30 anni dalla data di fine lavori. Prevedere una locazione per un periodo così lungo rischia di minare la redditività dei progetti, soprattutto nel caso in cui si ricorra a debito per finanziare gli interventi: l'ANCE, insieme a soggetti istituzionali, ha sviluppato Piani economico-finanziari che dimostrano che il peso degli oneri finanziari sul debito può essere molto elevato (per gli interventi che prevedono 20 anni di locazione, gli interessi possono costituire circa il 30% del totale dei costi dell'operazione).

Con riferimento all'art. 10, comma 1, lett. d), Ance valuta positivamente la previsione che consente, ove compatibile con la messa in sicurezza del sito e nel rispetto delle

condizioni di tutela ambientale e sanitaria, l'avvio o la prosecuzione degli interventi edilizi in parallelo alle attività di bonifica, nonché la possibilità di portare i relativi costi a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La misura può rappresentare un utile strumento per velocizzare le attività e per favorire il recupero di aree degradate, contribuendo a restituirle al territorio attraverso processi di rigenerazione urbana. La disposizione sembra inoltre porsi in continuità con il percorso di semplificazione già avviato con la modifica dell'art. 242-ter del d.lgs. n. 152/2006, che consente la realizzazione di specifici interventi e opere nei siti oggetto di bonifica anche prima della conclusione delle relative attività, a condizione che gli stessi non pregiudichino né interferiscano con l'esecuzione e il completamento della bonifica.

I dubbi sulla leva fiscale

I programmi di edilizia integrata così concepiti, sulla base di una prima valutazione, sembrano difficilmente fattibili sotto il profilo economico finanziario, in quanto non prevedono strumenti in grado di abbattere i costi di realizzazione di questa tipologia di interventi e consentire la vendita e la locazione a prezzi accessibili.

Sotto questo punto di vista, molto può fare la leva fiscale che deve intervenire su tutte le fasi di realizzazione dei programmi: dall'acquisto degli immobili da riqualificare per destinarli all'housing accessibile, alla gestione delle abitazioni da locare a canoni convenzionati, sino alla vendita della componente di edilizia libera dei programmi che, nelle intenzioni del Legislatore, dovrebbe garantire l'equilibrio economico finanziario dell'intero progetto.

In primis è opportuno ridurre l'incidenza fiscale già nella fase di acquisizione delle aree e/o fabbricati da recuperare, agendo sulle imposte indirette (registro e ipo-catastali), che attualmente gravano sull'impresa acquirente per un ammontare pari al 9% del valore dichiarato nel rogito, aumentando i costi connessi all'operazione. Pertanto, appare necessario riproporre un'agevolazione simile alla cd. "valorizzazione edilizia" (in vigore

sino al 2021), prevedendo l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (200 euro ciascuna) per l'acquisto di immobili (aree e fabbricati) destinati alla riqualificazione per la successiva vendita/locazione a canoni e prezzi "accessibili", in conformità con lo scopo dei programmi di edilizia integrata.

Essenziale, poi, intervenire nella fase di gestione degli alloggi ed in particolare sulla tassazione dei redditi da locazione percepiti dalle imprese, che oggi risulta fortemente penalizzante. Infatti, gli immobili abitativi delle imprese destinati alla locazione vengono considerati come "beni speculativi", cosicché il reddito da affitto, seppur qualificato come ricavo tassato al pari dei proventi derivanti dall'attività caratteristica, viene integralmente assoggettato ad imposizione, senza possibilità di dedurre alcun costo, nemmeno se connesso alla riqualificazione degli immobili stessi.

Per questo, occorre assimilare gli immobili residenziali destinati alla locazione nell'ambito dei programmi di edilizia integrata, agli immobili strumentali, così da consentire:

- l'applicazione degli ammortamenti, che fa sì che il reddito da affitto partecipi all'imponibile complessivo, in ciascun periodo d'imposta, in base alla contrapposizione tra i ricavi, costituiti dai canoni percepiti, ed i costi rappresentati dalla quota d'ammortamento;
- la deducibilità dei costi di recupero e gestione: infatti, così come avviene per i fabbricati strumentali, si dovrebbe ammettere la capitalizzazione, nel costo di acquisto o di costruzione, delle spese sostenute per gli interventi di recupero (che incrementino il valore dei medesimi immobili), che, in questo modo, verrebbero recuperate anch'esse attraverso il processo d'ammortamento;
- la piena deducibilità dell'IMU ai fini della determinazione del reddito di impresa, così come già avviene dal 2022 per gli immobili strumentali.

Inoltre, per la componente convenzionata dell'edilizia integrata, si ritiene necessario considerare anche la problematica connessa all'IVA applicata sui canoni di locazione che

grava sui locatari. Infatti, l'applicazione dell'IVA sui canoni, attualmente con aliquota del 10%, aumenta l'onere a carico degli affittuari, in contrasto con l'obiettivo stesso del Piano casa che è quello di consentire l'accesso al mercato abitativo ai soggetti a reddito medio-basso.

Pertanto, per favorire le fasce sociali più fragili (giovani, famiglie a basso reddito, etc.), sarebbe opportuno ridurre al 5% (dall'attuale 10%) l'aliquota IVA da applicare sui canoni di locazione relativi, quanto meno, alla componente convenzionata dei programmi integrati. In alternativa, si potrebbe riconoscere a favore dei locatari una detrazione IRPEF (da utilizzare in dichiarazione dei redditi) pari all'ammontare dell'IVA pagata sui canoni di locazione.

Inoltre, sempre per garantire l'equilibrio economico finanziario dei programmi, occorre intervenire a livello fiscale anche per agevolare la cessione di abitazioni derivanti dalla componente di edilizia libera che, secondo la ratio della norma, dovrebbe assicurare la sostenibilità del piano nel suo complesso.

Per questo in fase di cessione delle abitazioni rientranti nella quota non convenzionata del programma (e quindi cedute a prezzo "di mercato") e derivanti da interventi di nuova costruzione e riqualificazione in classe energetica elevata, sarebbe opportuno reintrodurre la detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA pagata dai privati acquirenti.

Infine, l'articolo 9 del DL Piano Casa prevede la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, con l'obiettivo di assicurare un'offerta abitativa a prezzi accessibili per quei soggetti che, pur non avendo i requisiti per l'edilizia residenziale pubblica, non riescono a sostenere i costi del libero mercato abitativo.

Ai predetti programmi infrastrutturali di edilizia integrata possono accedere anche i "lavoratori del settore privato per le relative esigenze abitative a carico del datore di lavoro che abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale".

In proposito, si segnala l'esigenza di garantire l'accesso a tali piani anche ai lavoratori stranieri che non riescono a sostenere i costi abitativi, pur non dovendo necessariamente trasferire la propria residenza in un'altra località.

Tale esigenza assume maggiore rilievo considerata l'attuale crisi abitativa, caratterizzata sia da elevati costi che da un ridotto numero di alloggi immediatamente disponibili. Tale situazione determina un progressivo irrigidimento del mercato immobiliare, rendendo sempre più complesso l'accesso alla casa, specialmente per le fasce più vulnerabili della popolazione e per coloro che necessitano di una sistemazione in tempi rapidi.

In conclusione, si ritiene necessario includere tra i soggetti beneficiari dei programmi infrastrutturali sopra citati i lavoratori stranieri, al fine di garantire non solo la loro stabilità occupazionale, ma anche la loro inclusione sociale.

PARTE II – IL FENOMENO IN ESSERE

Sezione 4 – Overview

- 4.1 Revisione della letteratura: l'evoluzione dell'Housing Sociale in Europa
 - 4.2 Le esperienze di Milano, Torino e Roma
 - 4.3 Le esperienze in Campania
 - 4.4 Il gap nella provincia di Caserta: una stima del fabbisogno di housing sociale
 - 4.5 La transizione metodologica
 - 4.6 Studio di fattibilità e Progetto Pilota: Il Complesso Ex CIAPI di Caserta
-

4.1 L'evoluzione dell'Housing Sociale in Europa

Per inquadrare correttamente le policy raccomandate per la provincia di Caserta, è necessario tracciare l'evoluzione teorica e pratica delle politiche abitative, passando dal tradizionale paradigma sovvenzionato al moderno concetto di *social housing*.

Fino alla fine degli anni '90, l'offerta abitativa a tutela delle fasce deboli in Italia è stata dominata dall'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), finanziata interamente dallo Stato e gestita dagli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP). Questo modello, sebbene fondamentale per la ricostruzione post-bellica e l'assorbimento dell'esodo rurale verso le città industriali, ha progressivamente mostrato limiti strutturali insuperabili: l'esaurimento dei fondi pubblici dedicati ha generato una cronicizzazione del degrado manutentivo, trasformando intere periferie urbane in enclavi di segregazione spaziale e sociale.

L'ingresso del concetto di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) segna una rottura teorica radicale. L'housing sociale moderno non si limita a fornire un "tetto", ma mira a creare comunità sostenibili integrando servizi di quartiere (asili, spazi di co-working, assistenza domiciliare, aree verdi) e perseguendo caparbiamente la formula della *mixité sociale*, elemento indispensabile per scongiurare la ghettizzazione tipica dei complessi di edilizia popolare intensiva del secolo scorso.

La letteratura urbanistica ed economica identifica alcuni modelli europei di eccellenza, essenziali per la calibrazione delle proposte operative:

Il Modello Viennese: La capitale austriaca rappresenta il *gold standard* dell'housing sociale mondiale, dove oltre il 60% della popolazione risiede in alloggi a canone calmierato. Il modello si basa su un ferreo controllo pubblico delle aree edificabili e sulla concessione di finanziamenti agevolati a cooperative e sviluppatori a profitto limitato (*Limited-Profit Housing Associations*), che hanno l'obbligo di reinvestire gli utili generati nel mantenimento e nell'ampliamento del patrimonio abitativo stesso.

Le Housing Associations Britanniche e Olandesi: Enti privati non-profit o a profitto vincolato che, a seguito della progressiva dismissione del patrimonio pubblico da parte dello Stato, hanno assunto il ruolo di principali provider di abitazioni sociali. Finanziano i propri interventi mixando fondi pubblici, debito bancario agevolato e i proventi derivanti dall'affitto e dalla vendita sul libero mercato di una quota minoritaria dei loro complessi (*cross-subsidy*).

Nel contesto italiano, la letteratura scientifica più recente evidenzia come l'orizzonte di sviluppo dell'ERS sia indissolubilmente legato alla **finanza d'impatto (Impact Investing)** e ai fondi immobiliari etici. L'evoluzione attuale vede il settore privato, e nello specifico il comparto d'eccellenza delle costruzioni, assumere non più il ruolo passivo di mero esecutore di appalti pubblici, ma quello di promotore strategico e co-investitore in complesse operazioni di Partenariato Pubblico-Privato.

4.2 Le esperienze di Milano, Torino e Roma

Per il momento, la maggioranza dei progetti di social housing è in Europa, ma in questi ultimi anni l'Italia sta vivendo una fioritura in tal senso. Le regioni più virtuose nel social housing sono Lombardia, Umbria e Piemonte, che detengono la maggioranza del centinaio di progetti presenti su suolo nazionale. Ma l'housing sociale si sta diffondendo anche in Lazio, Liguria, Emilia-Romagna, Marche, Molise, Toscana, Veneto, Trentino-Alto Adige, Abruzzo e Campania.

Nel nostro paese le tipologie di intervento vanno dalla realizzazione di strutture di social housing in nuovi quartieri alla rigenerazione di quartieri già esistenti. Tra i progetti di social housing ci sono nuove strutture sociosanitarie per anziani autosufficienti e autonomi. Strutture per studenti che possono abitarvi in affitto, sfuggendo al terribile caro affitto. Questo è diffuso in maniera particolare nelle principali città universitarie come Milano,

Torino, Venezia, Padova e Bologna. Le differenze di social housing nelle principali città in Italia.

Esistono differenze significative nel social housing tra le principali città italiane come Milano, Roma e Torino. Si tratta di differenze influenzate da fattori storici, economici e sociali peculiari per ogni capoluogo.

Milano

Milano è la città leader in Italia per quanto riguarda i progetti di social housing. Qui, infatti, sono stati sviluppati la maggior parte dei progetti di housing sociale, anche grazie alla collaborazione tra enti pubblici, privati e fondazioni. Un esempio emblematico è il progetto “Cenni di Cambiamento”, un complesso residenziale, voluto da Fondazione Housing Sociale e finanziato con il supporto del Fondo Immobiliare di Lombardia, con alloggi a canone calmierato, costruiti secondo i canoni della bioedilizia, e spazi condivisi per migliorare l’interazione tra gli abitanti. Un lampante esempio di collaborazione pubblico-privata.

Torino

Anche Torino ha investito nel social housing, con iniziative come la residenza temporanea a Porta Palazzo. Questo progetto sperimentale nel cuore pulsante della città piemontese, vicino al bellissimo mercato, promuove l’integrazione sociale in un quartiere fortemente multiculturale.

Roma

A differenza di Milano e Torino, Roma ha sviluppato meno progetti di social housing, anche se proprio di recente è stato pubblicato il secondo bando di housing sociale Ater Roma che vuole rispondere meglio al problema dell’emergenza abitativa che si presenta nella Capitale. Ciò dipende indubbiamente dalla grandezza della città e dalle sfide legate

all'elevata domanda abitativa. Inoltre, nella capitale è già molto complessa la gestione del patrimonio immobiliare esistente.

Fonte: articolo a cura di Francesca Fiorentino, tratto dal sito Idealista
(<https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2025/02/12/205038-cos-e-il-social-housing-e-a-chi-si-rivolge>)

4.3 Le esperienze in Campania

L'emergenza casa ha "contagiato" in maniera diffusa buona parte delle grandi città europee. Il bisogno ormai definito è la disponibilità di nuove abitazioni destinate ad affitti calmierati, rivolte a categorie sociali intermedie, definite come una "fascia grigia". Parliamo di individui e famiglie con un reddito troppo alto per accedere all'edilizia pubblica, ma troppo basso per permettersi un affitto sul mercato libero. Si tratta quindi di giovani coppie a basso reddito, famiglie mono-genitore, anziani, studenti, impiegati fuori sede, immigrati.

L'approccio europeo si innesta dunque su un terreno regionale, che non parte da zero ma si inserisce in un filone che possiamo dire essere caratterizzato, negli ultimi anni, da un rinnovato impegno istituzionale e da significativi avanzamenti legislativi e attuativi tesi a dare risposte concrete alla crescente domanda di soluzioni abitative accessibili e sostenibili, in linea con le sfide sociali, economiche e ambientali del territorio.

In particolare, è interessante ripercorrere lo sviluppo legislativo che ha caratterizzato gli ultimi anni del governo regionale. Nel dettaglio, la Legge Regionale 5 del 2024 rappresenta una pietra miliare nella riforma del governo del territorio in Campania. Essa modifica la precedente Legge Regionale 16/2004, introducendo principi innovativi come la semplificazione edilizia, la rigenerazione urbana e la sostenibilità ambientale. In particolare, la legge pone l'accento sulla riduzione del consumo di suolo e sulla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, orientando gli interventi verso una maggiore efficienza e qualità urbana; un passaggio innovativo fondamentale è stata la riconsiderazione qualitativa del concetto di standard urbanistico che ha portato ad ampliare la sua

definizione includendo le nuove forme di residenze, come gli studentati universitari e le residenze assistenziali. Inoltre, il 15 settembre 2025, il Consiglio Regionale ha approvato il Regolamento Regionale 2/2025, attuativo della Legge Regionale 5/2024. Questo regolamento fornisce le linee guida operative per la pianificazione e la gestione degli interventi urbanistici, con particolare attenzione all'integrazione tra edilizia residenziale sociale e rigenerazione urbana, stabilendo procedure semplificate, criteri di sostenibilità e incentivi per la partecipazione attiva delle comunità locali.

In questo contesto generale di "riorganizzazione e di ridefinizione" dei concetti di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e di integrazione tra edilizia residenziale sociale e rigenerazione urbana sono state approvate nel febbraio 2024 (DGR n. 87 del 22 febbraio 2024), le nuove Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), che aggiornano quelle precedenti del 2014, adeguandole alle esigenze contemporanee dell'abitare sostenibile. Esse definiscono obiettivi chiari, come l'incremento dell'offerta abitativa destinata alle fasce sociali più vulnerabili, la promozione della qualità urbana e la sostenibilità ambientale degli interventi. A questo regolamento la Regione Campania, nel luglio 2025, ha aggiunto un ulteriore tassello: l'aggiornamento dei criteri per l'assegnazione degli alloggi, la revisione dei canoni di locazione e l'implementazione di misure per garantire la manutenzione del patrimonio abitativo pubblico introducendo modifiche significative al Regolamento Regionale 28 ottobre 2019, n. 11, riguardante l'assegnazione, la gestione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Tutto questo fermento legislativo si concretizza in iniziative concrete attive sul territorio regionale, attraverso un profondo ed esteso quadro di interventi, per un valore complessivo di oltre 650 milioni di euro, che vede protagonista la Regione Campania, che sta puntando dal 2020 ad una ampia rigenerazione dei suoi quartieri abitativi di edilizia pubblica. Si tratta di un programma articolato che conta più di cento interventi diffusi sull'intero territorio regionale, che vede utilizzare fondi nazionali e del PNRR, per dare una risposta moderna all'abitare in Campania. Accanto agli interventi classici di recupero dei

quartieri ERP, con la introduzione di significativi elementi di sostenibilità ambientale, tanto nelle aree più densamente abitate della Città Metropolitana quanto delle province interne, si segnalano tra gli altri, un modello sperimentale di intervento con un bando del 2020, i PIERS (Programmi Integrati di Edilizia Residenziale Sociale), per 8 interventi finanziati (Cava de' Tirreni, Nocera Inferiore, Area Vasta Avellino, Palomonte, Benevento, Salerno) con cui si è aperta la possibilità di partecipazione anche alle cooperative di abitazioni, e dunque ai privati, in un processo virtuoso sperimentale di recupero edilizio e di housing avanzato; o ancora la significativa esperienza dei Programmi PINQUA, un Bando nazionale che metteva al centro il tema della residenza pubblica, con la Regione Campania che si è fatta promotrice di una propria proposta incardinata su tre territori significativi, su cui aveva in corso importanti azioni di programmazione: un intervento localizzato nell'area del Litorale Domitio-Flegreo, un secondo su un quartiere di alloggi popolari nella città di Napoli costruito nell'immediato dopoguerra, il Rione San Gaetano a Miano, e un intervento sperimentale di Housing nelle Aree Interne in alcuni dei Comuni coinvolti nella SNAI Alta Irpinia, tra cui il significativo intervento di Riuso/riattivazione dei ruderi dell'antico borgo di Carbonara nel comune di Aquilonia, attualmente in stato di abbandono in seguito al sisma del Vulture del 1930, attraverso la realizzazione di 18 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale e 14 di autocostruzione – destinati ad ospitare un nuovo tipo di utenza (giovani coppie, pensionati di rientro, giovani makers, immigrati, badanti, giovani professionisti, ricercatori). Si tratta di un cantiere in corso, di grande valenza sperimentale, oltre che improntato ad una elevata ricerca della qualità architettonica.

Ad ulteriore conferma della scelta regionale di fornire risposte concrete all'emergenza casa si segnala che nel quadro della recente riprogrammazione del PR FESR Campania 2021-2027, l'housing sociale assume un ruolo strategico all'interno delle nuove priorità a valere sugli Obiettivi Specifici 2.11.1 e 5.1, in un'ottica di integrazione tra politiche ambientali e sociali. L'azione prevista su OP2 — finalizzata all'efficientamento energetico e alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio — è stata ridefinita in chiave complementare a quella

dell'OP5, destinata invece alle strategie territoriali urbane. Tale impostazione consente di ampliare l'eleggibilità degli interventi a tutto il territorio regionale, favorendo la realizzazione di operazioni congiunte che coniughino resilienza e inclusione: da un lato, il miglioramento delle performance energetiche e strutturali degli edifici pubblici; dall'altro, la promozione di finalità sociali attraverso la destinazione ad uso abitativo di edilizia sociale o di studentati.

L'approccio integrato proposto mira a contrastare le disparità territoriali e ad affrontare le criticità della conurbazione Napoli-Caserta-Salerno, dove si concentra la maggior parte dei fabbisogni abitativi e delle emergenze sociali. Gli interventi saranno vincolati alla finalità pubblica, al divieto di operazioni speculative e a criteri di trasparenza e priorità per soggetti vulnerabili, quali famiglie a basso reddito, persone con disabilità, migranti e lavoratori essenziali. Tale impostazione, oltre a garantire un impatto diretto sulla coesione sociale, determina un incremento delle risorse destinate all'efficientamento energetico.

È evidente che la Campania ha scelto di approfondire un impegno crescente verso la sostenibilità, l'inclusione sociale e la qualità abitativa. Sia il panorama normativo regolamentare che quello programmatico si prefigge come obiettivo prioritario lo sviluppo di un sistema abitativo più equo e accessibile, rispondendo alle sfide contemporanee del territorio. Tuttavia, sarà fondamentale monitorare l'attuazione di queste normative e garantire un'efficace collaborazione tra enti locali, professionisti e comunità per realizzare pienamente gli obiettivi prefissati.

Per quanto riguarda gli appartamenti pubblici dell'ERP, la Regione Campania ha varato un progetto che punta sulla riqualificazione del patrimonio edilizio, la costruzione di nuovi alloggi e la rigenerazione urbana del patrimonio di edilizia pubblica. In totale si tratta di circa 110mila immobili. Quasi il 70% (72mila) degli alloggi, si apprende dalla Regione, sono ubicati nell'ambito della città metropolitana di Napoli e per i quali sono state messe in campo una serie di azioni che impegnano circa 600 milioni di euro di finanziamenti. Il Fondo

complementare al PNRR "Programma Sicuro, verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica", vede l'immissione di oltre 295 milioni, per interventi di recupero, tra cui anche la demolizione e la ricostruzione, e di rigenerazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati. Il Bando era rivolto ai Comuni della Regione Campania proprietari di patrimonio ERP (Edilizia residenziale pubblica) e all'ACER, cui venivano destinati risorse per 150 milioni di euro. La restante quota veniva allocata su due riserve: una a favore dei progetti presentati dal Comune di Napoli per 60 milioni di euro, ed una a favore di quelli presentati dall'ACER, per 85 milioni. Il Bando è stato emanato nel novembre 2021, le graduatorie sono state approvate nel febbraio 2022: finanziati complessivamente 54 interventi.

Entro il 31 marzo 2026 dovranno essere conclusi i lavori attualmente in corso. Ci sono poi i 100 milioni di euro del programma PINQUA (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare) con fondi PNRR che in Campania portano alla riqualificazione del rione S. Gaetano, l'agrovillaggio nel litorale domizio da realizzare attraverso il recupero di beni confiscati alle mafie, l'intervento di ripopolamento nelle aree interne della provincia di Avellino e Salerno. I progetti sono affidati all'ACER per l'attuazione entro il 31 marzo 2026.

C'è poi il Fondo MEF introdotto dalla finanziaria del 2018 che mette a disposizione delle Regioni un fondo annuale per programmare interventi di rigenerazione urbana fino al 2034. La Campania è al terzo anno di programmazione e ha scelto di destinare queste somme per la parte prevalente ai Comuni (70%) e la restante quota a disposizione dell'ACER. Il finanziamento complessivo in essere a tutto il 2023, è pari ad oltre 115 milioni di euro per oltre trenta interventi in corso. Il PIERS (Programmi Integrati di Edilizia Residenziale Sociale) è infine un bando innovativo promosso dalla Regione Campania nell'estate del 2020, che consentiva la partecipazione alle cooperative di abitazioni, aprendo così anche ai privati: sono stati selezionati 15 progetti a copertura di un investimento totale di quasi 80 milioni di euro, per interventi in corso di realizzazione.

(<https://www.poliorama.it/2025/11/05/housing-sociale-in-campania-riforme-innovazioni-e-prospettive-future/>)

4.4 Il gap nella provincia di Caserta: una stima del fabbisogno di housing sociale

Da ricerche effettuate non risultano dati certi circa il fabbisogno di housing sociale nella provincia di Caserta. L'assenza di dati certi dipende da alcune ragioni specifiche:

1. I dati sono frammentati tra diverti Enti. Le informazioni sul disagio abitativo sono disperse tra Uffici comunali (servizi sociali, ufficio casa), ACER (per le graduatorie ERP), centri per l'impiego (dati occupazionali e reddituali), e osservatori locali, solo per citarne alcuni.

2. Difficoltà di rilevazione. La fascia grigia, per definizione, è composta da famiglie che non sono censite nelle graduatorie dell'edilizia popolare (perché non ne hanno i requisiti) e non risultano nei registri degli sfratti o delle emergenze abitative, rendendone più complessa la quantificazione puntuale.

In assenza di dati ufficiali, utilizzando delle proxy disponibili e procedendo in maniera indiretta, è possibile ragionare ed arrivare ad una stima quanto più possibile veritiera del fenomeno.

Una fonte molto utile a tal fine, che in maniera autorevole fornisce dati specifici e aggiornati al 2025 sulla cosiddetta "fascia grigia" (destinataria di housing sociale) in provincia di Caserta, è il rapporto ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) intitolato "Scenari Regionali dell'Edilizia" sugli scenari abitativi in Campania, ripreso da un articolo di settembre 2025. Fonte: <https://ance.it/2025/05/scenari-regionali-delledilizia-2025-tra-la-fine-del-ciclo-espansivo-e-le-sfide-del-pnrr/>.

Questi dati sono particolarmente preziosi perché quantificano con buona approssimazione il disagio abitativo per diverse fasce di reddito e permettono di dimensionare correttamente l'intervento di housing sociale. Per arrivare alla quantificazione finale bisogna procedere per fasi.

Fase 1. Definizione e Inquadramento

La “fascia grigia” è identificata dall’Ance come le famiglie con un reddito compreso tra 13.000 e 19.000 euro annui. Si tratta di quei nuclei che:

- Non hanno accesso all’edilizia residenziale pubblica (ERP) perché i redditi sono troppo alti per i requisiti;
- Faticano ad accedere al libero mercato perché i prezzi (sia di acquisto che di locazione) sono troppo elevati rispetto al reddito

Fase 2. Il dato chiave per Caserta

Secondo l’indagine Ance, per le famiglie della fascia grigia nella provincia di Caserta l’incidenza della rata del mutuo sul reddito si attesta al 26,7%. Questo cosa significa?

- La soglia critica di accessibilità è considerata il 30% del reddito (fonte: Housing Affordability Index - HAI <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/affordable-housing-by-country>)

- Con il 26,7%, Caserta si colloca sotto la soglia di criticità per l’acquisto. Per capire appieno il dato, ecco il quadro completo per Caserta:

Fascia di Reddito	Incidenza mutuo/reddito	Giudizio
Fascia grigia (13.000-19.000€)	26,7%	Accessibile, ma vicino al limite
Soglia di criticità	30%	Limite massimo raccomandato
Fascia bassa (< 13.000€)	38,8%	Insostenibile (sopra 30%)

Città	Incidenza mutuo/reddito (fascia grigia)	Posizionamento
Napoli	41,2%	Gravemente sopra la soglia
Salerno	39,7%	Gravemente sopra la soglia
Avellino	27,4%	Leggermente sotto la soglia
Caserta	26,7%	Sotto la soglia
Benevento	19,3%	Pienamente accessibile

- Per capire il posizionamento di Caserta nel contesto regionale, si riporta il confronto con gli altri capoluoghi campani.

Fase 3. Il mercato delle locazioni

L'analisi Ance considera anche il mercato degli affitti, che è spesso la prima scelta per la fascia grigia. Per le famiglie meno abbienti (< 13.000€), l'affitto è proibitivo in tutti i capoluoghi campani, con valori tra il 30,3% (Benevento) e il 50,2% (Napoli).

Per la fascia grigia, le difficoltà permangono per Napoli (34,5%) e Salerno (31,6%), mentre per Caserta e gli altri capoluoghi l'indice è inferiore al 30%. (purtroppo, l'articolo Ance del 2025 non fornisce il dato esatto per Caserta sul mercato delle locazioni, ma colloca la città tra quelle con valori inferiori al 30%).

Alla luce dei dati Ance, la fascia grigia in provincia di Caserta (reddito 13.000-19.000€) è caratterizzata da:

- Reddito insufficiente per il libero mercato, ma troppo alto per l'edilizia popolare;
- Sforzo economico sostenuto (26,7% del reddito per un eventuale mutuo);
- Difficoltà oggettive ad accumulare il risparmio necessario per l'anticipo (costi di affitto).

Fase 4. Stima numerica della fascia grigia in provincia di Caserta

Purtroppo, l'articolo Ance non fornisce il numero esatto di famiglie appartenenti alla fascia grigia in provincia di Caserta. Tuttavia, è possibile procedere con una stima ragionata:

1. Popolazione provincia di Caserta: circa 920.000 residenti
2. Numero di famiglie: circa 350.000 (stimando 2,6 componenti per famiglia)
3. Distribuzione del reddito: secondo dati Istat, circa il 30-35% delle famiglie italiane rientra nella fascia di reddito 13.000-19.000€
4. Stima per Caserta: $350.000 \times 30\% =$ circa 105.000 famiglie

Fase 5. Affinamento della stima

Non tutte queste famiglie sono in condizione di disagio abitativo. Alcune famiglie, infatti, per eredità o fusione di più nuclei familiari (si continua a vivere nella casa di famiglia), posseggono comunque una casa. Risulta necessario, quindi, applicare un fattore di correzione legato al possesso di una casa.

	Percentuale	Famiglie
Famiglie in fascia grigia nella provincia di Caserta	100%	105.000
Famiglie in fascia grigia che già possiedono casa	65%	68.250
Famiglie in fascia grigia in condizioni di disagio (stima)	35%	36.750

Nota: questa tabella contiene stime, non dati rilevati.

Secondo una stima prudenziale, ancorata alla realtà socioeconomica della provincia di Caserta, 35.000/40.000 famiglie in provincia di Caserta potrebbero potenzialmente beneficiare di interventi di housing sociale dedicati alla fascia grigia.

Comune	Popolazione	Famiglie (stima basata su 2,6 componenti per famiglia)	Fascia Grigia (30%)	Già in possesso di abitazione (65%)	Famiglie beneficiarie di housing sociale
Caserta	75.000	28.800	~8.600	~5600	~3000
Aversa	52.000	20.000	~6.000	~3900	~2100
Marcianise	39.000	15.000	~4.500	~2900	~1600
Maddaloni	38.000	14.600	~4.400	~2850	~1550
Santa Maria C.V.	33.000	12.700	~3.800	~2500	~1300
Altri comuni	683.000	262.700	~78.800	~51200	~27600
Totale provincia	920.000	353.800	~105.000	~68.250	~36.750

Applicando il ragionamento fatto sopra ai principali comuni della provincia di Caserta, si può stimare la seguente distribuzione.

Nota: questa tabella contiene stime, non dati rilevati.

4.5 La transizione metodologica

La barriera primaria all'implementazione su vasta scala di progetti di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) nel settore dell'housing sociale in provincia di Caserta non risiede, come spesso erroneamente ipotizzato, nell'assenza di capitali privati o nella mancanza di domanda solvibile, bensì in una profonda carenza informativa delle stazioni appaltanti: la "non conoscenza" tecnica della reale consistenza del proprio patrimonio immobiliare.

Storicamente, gli inventari dei beni degli Enti Locali sono stati redatti con finalità puramente contabili o patrimoniali, traducendosi in elenchi cartacei statici, frammentati, non aggiornati e totalmente privi di indicazioni cruciali riguardanti la conformità urbanistica, lo stato strutturale e i vincoli di reversibilità giuridica.

Per colmare questo gap cognitivo e amministrativo, la proposta centrale dell'**Osservatorio Innovazione e Comunicazione**, consiste nell'istituzionalizzazione di un sistema di monitoraggio e ricognizione permanente attraverso lo sviluppo dell'**"Atlante Provinciale del Patrimonio per l'Housing Sociale"**. Non un semplice database censuario, ma un'infrastruttura informativa dinamica basata su sistemi informativi territoriali (GIS), progettata per mappare i "vuoti urbani" e strutturarne la trasformazione in asset cantierabili (principio del *land value capture*).

L'Atlante opera un ribaltamento logico e metodologico radicale: l'immobile pubblico dismesso non viene classificato per ciò che è stato o per il suo valore storico-contabile, ma viene analizzato e indicizzato per il suo potenziale di riconversione funzionale e per la sua capacità di generare valore sociale ed economico ai sensi del D.L. 66/2026.

Criteri scientifici per la Mappatura GIS e analisi multi-criterio

Il popolamento dell'Atlante Digitale avviene attraverso l'applicazione di un algoritmo di pre-fattibilità che incrocia tre macro-categorie di dati geo-riferiti attraverso una matrice di valutazione multicriterio (**Matrix Score**), validata scientificamente dai ricercatori dell'Osservatorio.

4.6 Studio di fattibilità e Progetto Pilota: il complesso Ex CIAPI di Caserta

L'ex Centro Interaziendale Addestramento Professionale Industria si configura, per collocazione geografica, consistenza volumetrica e valore simbolico, come l'asset pubblico di maggiore rilevanza a livello provinciale per l'applicazione del modello. Sotto il profilo tecnico, il complesso possiede tutti i requisiti per candidarsi quale **primo progetto pilota provinciale (Proof of Concept)** nell'ambito del Piano Casa 2026.

Assessment dei punti di forza dell'asset:

- **Collocazione strategica:** Sorge sull'asse di viale Carlo III, la principale arteria di connessione che unisce la città di Caserta con il polo industriale di Marcianise, la stazione ferroviaria e lo snodo autostradale A1, garantendo un'accessibilità infrastrutturale ottimale.
- **Flessibilità funzionale:** La consistenza volumetrica, caratterizzata da ampi spazi interni originariamente destinati ad aule, uffici e officine di addestramento, si presta a una riconversione modulare senza la necessità di abbattimenti integrali, salvaguardando l'archeologia industriale in cemento armato.
- **Permeabilità ai servizi:** Il complesso è inserito in un tessuto urbano già parzialmente infrastrutturato, riducendo a zero i costi per la realizzazione di nuove reti di urbanizzazione primaria.

Il Masterplan Funzionale ad Asset Integrato: Il modello operativo sviluppato da ANCE e dall'Osservatorio prevede il superamento della logica della monocultura edilizia attraverso la progettazione di un mix funzionale integrato:

Porzione Immobiliare	Destinazione d'Uso Proposta	Target di Riferimento	Modello di Gestione
Plesso Ovest (Ex Aule/Uffici)	<i>Student</i> <i>Housing</i> Convenzionato	Studenti Università "Vanvitelli"	Canone calmierato + Servizi comuni
Corpo Centrale (Ex Officine)	Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	Giovani Coppie / Fascia Grigia	<i>Rent to Buy</i> (Patto futura vendita)
Piano Terra / Spazi Aperti	Servizi di Quartiere & Spazi Comuni	Residenti e Cittadinanza	Co-working, asilo nido, aree verdi

Sotto il profilo economico-finanziario, l'operazione si strutturerebbe attraverso la concessione del Diritto di Superficie per una durata di 50 anni a un Fondo Immobiliare Etico partecipato dalle imprese costruttrici, garantendo la totale riqualificazione dell'area a costo zero per l'amministrazione proprietaria e un Tasso Interno di Rendimento (TIR) sostenibile per gli investitori privati grazie ai ricavi della gestione integrata dei servizi.

PARTE III – GLI SCENARI OPERATIVI POSSIBILI

Sezione 5 – La leva fiscale

5.1 Le esperienze già in essere in altri contesti: una valutazione *ex post*

5.1 Le esperienze già in essere in altri contesti: una valutazione *ex post*

L'idea di utilizzare una leva fiscale regionale per incentivare gli investimenti in housing sociale si inserisce in un quadro normativo in evoluzione.

La proposta si fonda su alcuni presupposti normativi e di contesto:

- Legislazione nazionale in itinere. È in discussione alla Camera una proposta di legge (A.C. 1562) che mira a garantire i diritti sociali dei cittadini e ridurre l'emergenza abitativa attraverso misure di sostegno e finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica e sociale. La proposta si allineerebbe con questi obiettivi.

- Principi guida. Qualsiasi intervento dovrebbe rispettare i principi di azzeramento del consumo di suolo (favorendo il recupero di aree dismesse) e di efficienza energetica, in linea con l'Agenda 2030 e i regolamenti UE. Questo renderebbe la proposta virtuosa e in linea con le politiche europee.

- Contesto regionale. Regioni come il Lazio, la Toscana, l'Emilia-Romagna, la Puglia e il Friuli-Venezia Giulia hanno già introdotto misure di fiscalità locale per obiettivi sociali o di sviluppo economico, dimostrando che è possibile agire a livello regionale.

Linea di azione 1 – Credito d'imposta IRAP

La Regione Lazio ha già sperimentato agevolazioni IRAP per imprese che investono in settori strategici o per soggetti del Terzo settore. Sebbene non sia specificamente dedicato all'housing sociale, il meccanismo è applicabile: si tratta di un credito d'imposta regionale utilizzabile in compensazione, parametrato ai costi sostenuti per l'investimento.

Linea di azione 2 – Riduzione dell'IMU sugli immobili sociali

Il modello del Comune di Capannori, in provincia di Lucca (Toscana), ha recentemente introdotto un regolamento IMU che prevede l'azzeramento dell'IMU per i proprietari che danno la propria abitazione in locazione a persone in stato di vulnerabilità sociale o emergenza abitativa (inclusi nuclei con persone con disabilità), previa attestazione

dell'Ufficio Casa del Comune (link <https://www.comune.capannori.lu.it/notizia/imu-azzerata-per-chi-affitta-unabitazione-a-persone-in-situazioni-di-vulnerabilita-sociale-emergenza-abitativa-attestate/>). Allo stesso tempo, il Comune mantiene aliquote agevolate per altre tipologie:

- 9,1% (anziché 10,6%) per locazione a canone normale;
- 8,6% per abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito a parenti;
- 5% per locazioni agevolate che rispettano patti territoriali con canoni calmierati.

Anche il modello "Patto per la Casa" dell'Emilia-Romagna ricade nella linea di azione 2 (link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative/affitta-senza-pensieri>). Il modello prevede un'aliquota IMU agevolata dello 0,38% per gli immobili oggetto di locazione a canone calmierato, destinati alla cosiddetta "fascia intermedia" (nuclei che non possono accedere né al libero mercato né all'edilizia residenziale pubblica). La gestione è affidata ad Agenzie per la locazione costituite presso ACER, che si occupano di gestione immobiliare e amministrativa delle locazioni e di comunicazione all'Ufficio Tributi i contratti con i requisiti per l'agevolazione.

Progetti simili sono stati avviati in Puglia, dove il Piano Casa Puglia 2025/2026 autorizza i Comuni a intervenire sulle imposte locali per sostenere l'edilizia residenziale sociale (ERS). In particolare, la Regione Puglia lancia bandi regionali per progetti di "abitare solidale" e condomini sociali, per contrastare il disagio abitativo e, contestualmente, prevede una riduzione sulle imposte municipali (IMU) per alloggi destinati a canoni concordati o finalità sociali.

Un altro caso interessante è rinvenibile nel Friuli-Venezia Giulia dove – dal 2023 – è entrato in vigore un tributo che sostituisce l'IMU, ovvero l'ILIA - Imposta Locale Immobiliare Autonoma (Fonte: <https://ilia.regione.fvg.it/it/cose-ilia-467>). L'agevolazione "prima seconda casa" consente di applicare un'aliquota ridotta (massimo 0,70%) su un immobile diverso dall'abitazione principale e locato a canone concordato (housing sociale).

Conclusioni

Le evidenze scientifiche, normative e statistiche raccolte e organicamente strutturate all'interno di questa ricerca dimostrano in modo inoppugnabile che il vero collo di bottiglia che ha storicamente paralizzato lo sviluppo dell'Housing Sociale nella provincia di Caserta non risiede esclusivamente nella limitata disponibilità di risorse finanziarie pubbliche, bensì **nell'assenza di una mappatura dinamica, organica e digitalizzata del patrimonio immobiliare pubblico suscettibile di rigenerazione urbana.**

Il Piano Casa 2026 e lo storico Accordo in Conferenza Stato-Regioni sulle politiche di coesione, con la sua dotazione di circa 3,1 miliardi di euro, hanno cristallizzato un principio economico e urbanistico definitivo e non più negoziabile: la valorizzazione, il recupero e l'efficientamento degli asset pubblici dormienti costituiscono la via più rapida, ecologicamente sostenibile, fiscalmente efficiente e a minor consumo di suolo per incrementare l'offerta abitativa sociale e convenzionata nel nostro Paese.

Alla luce di queste risultanze, **si ritiene opportuna l'attuazione e convocazione del Tavolo di Governance Permanente** — con la partecipazione paritetica delle autorità regionali, degli Enti Locali, dell'ACER e dell'Agenzia del Demanio — dotato del mandato esclusivo e perentorio di redigere, approvare e rendere operativo l'Atlante Provinciale del Patrimonio per l'Housing Sociale, assumendo il Complesso Ex CIAPI di Caserta quale primo cantiere pilota della nuova strategia territoriale.

La *vision* profonda che anima e sostiene questo intero documento è nitida ed ambiziosa: non si tratta unicamente di edificare nuovi volumi o di consumare ulteriore territorio, ma di innescare processi virtuosi di rigenerazione urbana integrata, capaci di attrarre investimenti finanziari privati attraverso formule evolute di Partenariato Pubblico-Privato, rispondendo in modo chirurgico e tempestivo alle istanze delle famiglie della fascia grigia, delle giovani generazioni, della popolazione studentesca universitaria e della forza lavoro locale.

UNA NUOVA VISIONE PER IL TERRITORIO DI TERRA DI LAVORO

Attraverso la redazione del presente documento di ricerca, l'**Osservatorio Innovazione e Comunicazione** ha definito un modello operativo in cui la competenza tecnica si fa motore di trasformazione sociale.

Questa proposta può segnare una discontinuità netta nel panorama provinciale: **ANCE Caserta** consolida e rivendica con fermezza il proprio ruolo di attore istituzionale e strategico sul territorio di Terra di Lavoro. L'Associazione si distacca definitivamente dal ruolo di mera rappresentanza categoriale o di richiedente passiva di incentivi congiunturali, per porsi come **hub avanzato di ingegneria territoriale**.

In stretta sinergia con la validazione scientifica fornita dall'Osservatorio, ANCE Caserta si accredita oggi come:

- **Promotore di soluzioni cantierabili:** capace di tradurre i fabbisogni abitativi in progetti di fattibilità tecnico-economica pronti per l'investimento istituzionale.
- **Architetto strategico:** in grado di progettare e governare processi di rigenerazione urbana complessi, superando la frammentazione amministrativa attraverso l'innovazione tecnologica dell'Atlante GIS.
- **Catalizzatore di sviluppo inclusivo:** promotore di una strategia territoriale che coniuga l'eccellenza costruttiva con le necessità di coesione sociale e sostenibilità ambientale.

Il superamento dell'autoreferenzialità associativa in favore di questo approccio proattivo garantisce non solo una nuova efficacia operativa per il sistema delle imprese edili, ma offre alla Provincia di Caserta lo strumento fondamentale per colmare il *gap* infrastrutturale nel settore dell'abitare, trasformando la rigenerazione del patrimonio pubblico in un pilastro fondamentale del futuro economico e sociale del territorio.

Fonti

Si ringrazia il Prof. Diego Matricano del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi Luigi Vanvitelli

ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) - Scenari Regionali dell'Edilizia
<https://ance.it/2025/05/scenari-regionali-delledilizia-2025-tra-la-fine-del-ciclo-espansivo-e-le-sfide-del-pnrr/>

Battaino, C., Fossati, P., & Marconi, F. (2025). RIPENSARE L'ABITARE: Progetto e architettura per un abitare flessibile e accessibile RETHINKING HOUSING: Design and Architecture for Flexible and Affordable Living. AGATHÓN, 2025, 156-167.

Beretić, N., & Talu, V. (2020). Social housing as an experimental approach to the sustainable regeneration of Historic City centers: An ongoing study of Sassari City, Italy. Sustainability, 12(11), 4579.

Boeri, A., Antonini, E., Longo, D., & Roversi, R. (2011). The redevelopment of the heritage of social housing in Italy: Survey and assessment instruments. The case study of Pilastro neighborhood in Bologna. Procedia Engineering, 21, 997-1005.

Clarke, A., Pawson, H., & Parsell, C. (2025). Allocating housing assistance after the decentring of social housing: from rationing to social sorting. Housing, Theory and Society, 42(1), 117-136.

Comune di Capannori

<https://www.comune.capannori.lu.it/notizia/imu-azzerata-per-chi-affitta-unabitazione-a-persone-in-situazioni-di-vulnerabilita-sociale-emergenza-abitativa-attestate/>

De Santis, M., Camellato, A., & Leonelli, A. (2025). Accessibilità e coesione sociale negli spazi pubblici di transizione: il caso delle Piagge a Firenze. CLUSTER ACCESSIBILITÀ AMBIENTALE, 7, 278-285.

Fiorentino Francesca, articolo tratto dal sito Idealista

<https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2025/02/12/205038-cos-e-il-social-housing-e-a-chi-si-rivolge>

Fondo di Coesione Regionale

<https://www.regione.campania.it/regione/it/la-tua-campania/fondo-per-lo-sviluppo-e-la-coesione/accordo-per-la-coesione-e-piano-sviluppo-e-coesione-della-regione-campania?page=1>

Fondo per il recupero e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

https://documenti.camera.it/_dati/leg19/lavori/schedela/apriTelecomando_wai.asp?codice=leg.19.pdl.camera.1562.19PDL0064060#:~:text=Fondo%20per%20il%20recupero%20e%20la%20riqualificazione,al%20presente%20comma%20si%20provvede%20a%20valere

Freemark, Y. S. (2025). Politics in affordable housing provision: How partisan control of local councils influences planning choices. Urban Studies, 62(5), 891-908.

Housing Affordability Index - HAI

<https://worldpopulationreview.com/country-rankings/affordable-housing-by-country>

Howells, M., & Olesen, K. (2026). The neoliberalization of housing policy and social housing provision in the Nordics: convergence or continued variegation? *Housing Studies*, 41(2), 375-394.

ILIA - Imposta Locale Immobiliare Autonoma

<https://ilia.regione.fvg.it/it/cose-ilia-467>

Kia, E. B. (2025). Transforming Social Housing Neighbourhoods into Energy Communities: Challenges and Opportunities. *TECHNE-Journal of Technology for Architecture and Environment*, 29(1), 69-78.

Regione Campania

<https://www.regione.campania.it/regione/it/tematiche/edilizia-residenziale-pubblica-e-sociale/> edilizia-residenziale-pubblica-e-sociale?page=1

Pawson, H., & Kintrea, K. (2002). Part of the problem or part of the solution? Social housing allocation policies and social exclusion in Britain. *Journal of social policy*, 31(4), 643-667.

Patto per la Casa – Regione Emilia-Romagna

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative/affitta-senza-pensieri>

PINQuA

<https://www.mit.gov.it/nfsmgov/files/media/notizia/2022-06/Report%20PINQuA.pdf>

PNRR - Do No Significant Harm” – DNSH

Fonte: <https://pnrr.cultura.gov.it/il-principio-dnsh/>

Poggio, T., & Boreiko, D. (2017). Social housing in Italy: Old problems, older vices and some new virtues? *Critical Housing Analysis*, 4(1), 112-123.

Saldaña-Márquez, H., Gómez-Soberón, J. M., Arredondo-Rea, S. P., Gámez-García, D. C., & Corral-Higuera, R. (2018). Sustainable social housing: The comparison of the Mexican funding program for housing solutions and building sustainability rating systems. *Building and environment*, 133, 103-122.

Schnabel, J., & Souris, A. (2025). Exploring affordable housing policy in federal states: social housing and housing allowances in Australia, Austria, Canada, and Germany. *Regional & Federal Studies*, 35(5), 887-905.

UE - European Affordable Housing Plan

https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en

Voto Annapaola e Di Marino Orlando, articolo tratto dal sito Poliorama

<https://www.poliorama.it/2025/11/05/housing-sociale-in-campania-riforme-innovazioni-e-prospettive-future/>

Zatonatska, T., Anisimova, O., Pashkevych, Y., Taranenko, V., & Koriahina, T. (2023). Framework For Financing Social Housing: European Best Practices. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic sciences*, 320(4), 292-297.

