

## Piano casa? Ma anche no

**Elena Granata**

11 Maggio 2026

Finalmente. Era da così tanto tempo che non arrivava dal governo Meloni un segnale di attenzione alla vita reale delle persone che il solo sentire pronunciare la formula *Piano Casa* ha prodotto anche in me un piccolo riflesso condizionato, una specie di riverbero pavloviano; forse, questa volta, qualcosa si muove davvero. Forse. Finalmente. Si torna a discutere di politiche e di contenuti.

Forse. Anzi no. Contrordine, procediamo con cautela.

Il nuovo Piano-Casa nasce sotto il segno di una promessa apparentemente inattaccabile: voler affrontare l'emergenza abitativa italiana, aumentare gli alloggi disponibili, sostenere chi non riesce più a permettersi una casa nelle grandi città, rimettere mano a un patrimonio pubblico in larga parte degradato o inutilizzabile. A prima vista, pare che lo Stato sia tornato davvero a occuparsi di casa. Ma appena si entra nel dettaglio il sollievo iniziale si trasforma in una domanda inquieta: il piano ha davvero come centralità il diritto all'abitare? O sta semplicemente ridisegnando le condizioni della proprietà e facendo spazio a nuovi interessi immobiliari?

Quello che non dice apertamente il Governo ce lo dice il commento al Piano dell'Istituto Leoni che ci ricorda che costruire nuove case è "l'unico modo per affrontare strutturalmente la scarsità di alloggi" e suggerisce al Governo di "allargare le maglie della burocrazia e consentire lo sviluppo immobiliare (anche in altezza) a condizioni di mercato". Non sfugga il dettaglio, anche in altezza.

Da anni cerco di argomentare come la questione abitativa in Italia non dipenda dalla scarsità di case, ma da un'iniqua accessibilità alla casa da parte di alcune fasce della popolazione, dalla pervasività degli affitti brevi non regolati, dalla finanziarizzazione del mercato abitativo.

Molte persone non riescono a sostenere gli affitti perché i costi abitativi sono cresciuti infinitamente più dei redditi. La precarietà lavorativa, i contratti

intermittenti e il costo della vita, hanno reso l'abitare una condizione instabile anche per il ceto medio. Milano è il laboratorio più evidente di questa trasformazione: una città in cui non mancano le case, mancano però le case accessibili a chi vive del proprio lavoro.

Non basta costruire nuove case, magari anche in altezza, come sembra suggerire il Piano all'interno di una prospettiva fortemente immobiliare. Il tema dell'abitare non può essere ridotto a una semplice questione di quantità. Il Piano si articola infatti lungo tre direttrici principali: la riqualificazione dell'edilizia pubblica esistente, intervenendo sugli alloggi oggi non assegnabili a causa delle carenze manutentive (circa 60 mila); la creazione di un fondo per l'housing sociale, pari a circa 10 miliardi di euro; e, infine, la mobilitazione di investimenti privati attraverso semplificazioni burocratiche e procedure accelerate.

I primi due punti, se gli impegni saranno davvero mantenuti e si andrà oltre il semplice annuncio, appaiono di cruciale importanza. Più controverso è invece il terzo pilastro del Piano, che prevede procedure affidate a un apposito commissario straordinario, a fronte di investimenti di almeno un miliardo di euro da parte degli imprenditori edili privati e dell'impegno a destinare almeno il 70% dei nuovi edifici all'edilizia convenzionata. È qui che occorre maggiore attenzione.

Questa logica conferma il ruolo centrale del privato nella produzione dell'offerta abitativa e sembra non considerare come le semplificazioni legislative – si veda ancora il caso milanese – tendano, in assenza di una regia pubblica forte, a scivolare facilmente verso dinamiche speculative.

Ed è qui che la questione abitativa si salda con la questione urbanistica, e interventi di rigenerazione edilizia e urbana rischiano di innescare dinamiche di gentrificazione e di espulsione dei ceti più poveri.



Se non leggiamo l'emergenza-casa legandola ai più profondi processi di trasformazione delle città italiane, se non la contestualizziamo alla luce dell'impatto del turismo, della finanziarizzazione del mercato edilizio, della debolezza dell'azione pubblica, faticheremo a contenere gli impatti perversi dell'azione di mercato.

Ecco che servirebbe un approccio davvero integrato, che sappia lavorare sulle regole, sugli incentivi, sugli effetti perversi degli affitti brevi, cercando punti di equilibrio e limitazioni, che attivi forme robuste di sostegno agli affitti per chi è in difficoltà, forme di tassazione per le case sfitte, come avviene nelle formule politiche più evolute in Europa.

Nell'immediato il punto che più mi allarma sta fuori dal Piano, scorre in parallelo al decreto. Il governo si appresta ad approvare un disegno di legge urgente in materia di sfratti che introduce procedure accelerate per il rilascio degli immobili in caso di fine contratto o morosità. Fra le misure principali sono previste procedure d'urgenza con ingiunzioni esecutive entro 15 giorni, riduzione dei tempi per sanare la morosità e maggiore rigidità nelle possibilità di opposizione.

E qui il Governo si muove sul suo, dentro quella logica repressiva e securitaria che gli è più propria.

La promessa iniziale di rispondere alla fragilità abitativa degli italiani più poveri rivela una crepa strutturale.

Mentre il governo dichiara di voler difendere il diritto all'abitare, accelera sfratti e sgomberi, rafforza il potere di rientro della proprietà privata e riduce drasticamente i tempi di liberazione degli immobili.

Si potrà obiettare che tempi più certi per gli sfratti potrebbero agire positivamente sulla disponibilità dei proprietari a mettere a disposizione i propri alloggi finora sfitti. Non ne sono sicura. Se non si agisce sulla cultura della fiducia, sui sistemi di garanzie, sulle alternative, buttarsi sugli affitti brevi sarà l'opzione più appetibile e redditizia.

Ogni proprietario sa che il proprio appartamento, affittato stabilmente a una famiglia, può rendere il doppio nel mercato degli affitti brevi. Se le procedure di sfratto vengono accelerate, anche il passaggio dall'abitare alla messa a reddito, diventerà più rapido e conveniente.

Se si velocizzano sfratti e sgomberi senza calmierare gli affitti, senza regolare il mercato turistico e senza aumentare realmente l'offerta accessibile, il risultato non sarà un equilibrio del mercato. Sarà, al contrario, un aumento della domanda di case a basso costo da parte di persone che quelle case non riescono più a trovarle. Un vero e proprio effetto boomerang.

È qui che emerge il nodo politico - e vorrei dire etico - del Piano Casa. I nuovi alloggi annunciati restano, per ora, una promessa: tempi lunghi, risorse di copertura economica incerte, progetti indefiniti. Non esiste alcuna garanzia che si traducano in abitazioni realmente accessibili.

Nel frattempo, la stretta sugli sfratti, separata dal decreto principale, procede su un binario autonomo, con dichiarazione d'urgenza. In un contesto già segnato da una forte crisi abitativa - con circa 40.000 sentenze di sfratto all'anno e oltre 20.000 esecuzioni, 100 famiglie al giorno - si riducono le tutele per le persone in difficoltà o con stipendi bassi. Ma non erano proprio loro i destinatari di questo intervento?

Il rischio è che il Piano Casa finisca per produrre l'opposto di ciò che promette. Non una nuova sicurezza abitativa, ma una nuova normalità nell'instabilità.

In copertina, fotografia di [James Sullivan](#).

---

Se continuiamo a tenere vivo questo spazio è grazie a te. Anche un solo euro per noi significa molto.

Torna presto a leggerci e [SOSTIENI DOPPIOZERO](#)

---

