



**Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
FEDERAZIONE TERRITORIALE DI PARMA E PROVINCIA
Via Pozzuolo del Friuli n. 13 – 43123 Parma**

Commento di Yuri Ferrari, Segretario Generale SUNIA Parma, in merito al Piano Casa presentato dal Consiglio dei Ministri il 30/04/2026

Il quadro che emerge dai recenti provvedimenti comunicati del cosiddetto Piano Casa non affronta davvero i problemi concreti delle migliaia di famiglie che vivono l'attuale disagio abitativo, ma strizza l'occhio ai piccoli e grandi proprietari con un mero scopo elettorale senza dare loro reali risposte.

Il primo nodo è la scarsa chiarezza sulle risorse: non è evidente quante siano davvero nuove e quante invece siano fondi già destinati alle Regioni per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi popolari. Senza questa distinzione, il rischio è quello di presentare come straordinario un intervento che, nei fatti, non introduce alcun elemento nuovo rispetto a prima. Gli annunci vanno ridimensionati: si parla di 60 mila abitazioni che saranno recuperate, ma le risorse effettivamente stanziare, distribuite su più anni, consentono interventi ben inferiori per appena 35 mila alloggi. Ancora una volta si comunicano numeri che non trovano riscontro nella reale capacità di intervento.

I numeri del disagio abitativo, però, sono chiari e non possono essere ignorati: circa 650 mila famiglie sono in attesa di un alloggio popolare perché non riescono a sostenere un affitto di mercato. L'Italia, inoltre, è tra i Paesi europei con la più bassa dotazione di edilizia pubblica e sociale, ferma a meno del 3%, con circa 100 mila alloggi pubblici oggi vuoti in attesa di risorse per essere recuperati. Era quindi lecito aspettarsi un intervento forte e strutturale.

Ma il punto più politico è un altro: non c'è un vero piano di rilancio dell'edilizia pubblica. Non si vede una strategia forte per aumentare gli alloggi ERP e per rafforzarne il ruolo sociale. Anzi, la possibilità di riscatto degli alloggi e i meccanismi di vendita previsti vanno nella direzione opposta: significa togliere nel tempo case dal patrimonio pubblico. Case costruite anche con soldi pubblici e fondi europei, nate per rispondere a un bisogno continuo, che invece rischiano di uscire definitivamente dal circuito sociale, contribuendo a fare cassa più che a risolvere il problema.

Invece di rafforzare il patrimonio pubblico, si punta sulla realizzazione di alloggi destinati alla vendita o con patto di futura vendita e in deroga alla pianificazione urbanistica. Un'impostazione che rischia di favorire operazioni immobiliari più che

risposte sociali. Si continua a spingere sulla compravendita, mentre viene lasciato sullo sfondo il diritto all'abitare, che dovrebbe essere il vero punto di partenza di qualsiasi politica pubblica sulla casa.

Restano poi dubbi anche sul ruolo del Commissario straordinario: accentrare le decisioni può voler dire ridurre il peso delle Regioni e degli enti locali, proprio mentre vengono lasciati soli a gestire una domanda crescente di case a canone sociale, senza risorse adeguate. E non si può non notare come questo Governo, già in altri ambiti, abbia dimostrato una certa tendenza a differenziare l'attenzione e le risposte tra territori "amici" e territori amministrati da altri schieramenti, rischiando di introdurre ulteriori squilibri.

Sul fronte delle locazioni private, le nuove norme puntano soprattutto ad accelerare gli sfratti. Ma qui si ignora il contesto reale: oggi trovare una casa a prezzi sostenibili è sempre più difficile, gli affitti continuano a salire e gli stipendi restano bassi. **Intervenire solo per velocizzare le procedure senza affrontare queste cause colpisce solo chi è già in difficoltà**, senza risolvere il problema.

Le procedure più rapide, in alcuni casi con zero passaggi davanti al giudice, rischiano anche di semplificare troppo situazioni complesse. C'è il pericolo concreto che casi di difficoltà vera o irregolarità contrattuali vengano trattati come occupazioni abusive, senza un'adeguata verifica.

E mentre si stringe sugli inquilini, **manca completamente un intervento serio su ciò che non funziona nel mercato: affitti in nero, finti affitti brevi o transitori, spese condominiali che si trasformano in un'evasione legalizzata**. Sono situazioni diffuse, che colpiscono soprattutto studenti, lavoratori precari e cittadini stranieri, costretti spesso ad accettare condizioni irregolari pur di avere un tetto. Su questo, però, non si interviene, a danno anche dei proprietari corretti che subiscono una concorrenza sleale.

A rendere il quadro ancora più critico c'è una scelta precisa: **l'azzeramento del fondo per il sostegno all'affitto e del fondo per la morosità incolpevole**. Parliamo di strumenti fondamentali, che aiutavano quelle famiglie che non pagano l'affitto non per scelta, anche in casi di perdita del lavoro o di riduzione del reddito. Togliere questi strumenti significa lasciare sole le persone proprio nel momento di maggiore difficoltà, aumentando inevitabilmente il rischio di sfratti.

Anche **la penale dell'1% al giorno per il ritardo nel rilascio dell'immobile ha solo uno scopo elettorale**. È evidente che chi non riesce a pagare l'affitto non potrà sostenere neppure una penale di questo tipo. Si rischia quindi solo di aumentare il debito, senza dare soluzioni né agli inquilini né ai proprietari.

Va ricordato inoltre che già oggi **il proprietario può ottenere il rimborso delle spese legali nelle procedure di sfratto**. Ulteriore conferma che il mancato rilascio

dell'immobile, nella maggior parte dei casi, non è una scelta, ma la conseguenza del fatto che non esistono alternative abitative.

Si crea così un **impianto tutto sbilanciato contro l'inquilinato**, senza però affrontare un altro nodo centrale: quello degli **alloggi sfitti**. In Italia si contano milioni di abitazioni vuote e inutilizzate. In questo contesto, **continuare a lasciare immobili sfitti senza alcun disincentivo reale a lungo termine contribuirà ad alimentare un disagio sociale, oltre che economico**. Se si velocizzano gli sfratti ma non si interviene per rimettere sul mercato queste case, diventa sempre più difficile giustificare il mancato utilizzo di un patrimonio abitativo così ampio.

Dagli annunci ci si aspettava ben altro: il rifinanziamento dei fondi per l'affitto, interventi per rendere sostenibili i canoni, misure per rimettere sul mercato gli alloggi sfitti, una riforma complessiva del sistema delle locazioni e un confronto serio con le parti sociali, che invece non c'è stato.

Il risultato complessivo è uno squilibrio evidente: da una parte non si investe davvero per aumentare le case accessibili e rafforzare il pubblico, dall'altra si interviene in modo deciso per rendere più veloci gli sfratti. **Senza una strategia che metta insieme investimenti, regole chiare e tutela delle persone più fragili, il risultato è semplice: aumentare il disagio abitativo invece di ridurlo.**

Riferimenti:

- Comunicato stampa del Consiglio dei Ministri del 30/04/2026 (www.governo.it/it/articolo/comunicato-stampa-del-consiglio-dei-ministri-n-173/31698)
- Articolo de IlSole24Ore del 03/05/2026 (www.ilsole24ore.com/art/piano-casa-sfratti-anche-15-giorni-arriva-sanzione-dell-1percento-ogni-giorno-ritardo)
- Articolo di Collettiva del 04/05/2026 (www.collettiva.it/copertine/italia/casa-sunia-boccia-il-piano-interventi-insufficienti-xdkarsbi)
- Comunicato del SUNIA nazionale del 30/04/2026 (www.sunia.it/notizie/piano-casa/)
- Comunicato del SUNIA nazionale del 06/05/2026 (www.sunia.it/notizie/piano-casa-del-governo-unoperazione-di-dismissione-del-patrimonio-pubblico-che-non-risponde-allemergenza-abitativa-e-alimenta-rendite-speculative/)
- Abitazioni occupate, relazione ISTAT dell'11/02/2026 (www.istat.it/comunicato-stampa/abitazioni-occupate)