

EMILIA-ROMAGNA

L'assessore Paglia: "Il Piano casa ha buone idee attuate malissimo e non metterà a terra un euro per i prossimi 18 mesi se non si integra con i piani regionali già avviati. Il fondo Invimit? Non ci interessa, a meno di accordi più complessivi anche su aree statali"

22 Giu 2026 ▶ **di Giorgio Santilli**



Giovanni Paglia, Assessore regionale alla Casa in Emilia-Romagna

Giovanni Paglia è assessore alle Politiche abitative della Regione Emilia-Romagna. La sua partecipazione al convegno organizzato da Legacoop Abitanti la scorsa settimana e la conversazione che abbiamo tenuto subito dopo hanno chiarito il giudizio sul Piano casa nazionale dopo le dure contestazioni arrivate dalle Regioni e hanno consentito di fare il punto sulle iniziative regionali.

Assessore Paglia, cosa ci dobbiamo aspettare dal Piano casa?

Il Piano casa nazionale, a mio modo di vedere, ha tre titoli corretti: l'idea di partire dal recupero degli immobili pubblici, in particolar modo quelli ex IACP attualmente inutilizzati; l'idea di affiancarli in una prospettiva di valorizzazione delle aree pubbliche attraverso la mobilitazione di capitali pubblico-privati; l'idea di provare a intervenire anche con la mobilitazione di capitali privati dettando regole per costruire elementi di sostenibilità di operazioni in cui prevalga la matrice privata rispetto a quella pubblica, quindi accompagnandosi al secondo pilastro dove invece prevale la natura pubblica su quella privata. Non dico siano le stesse cose che avrei fatto anch'io, ma mi sembra siano più o meno in linea con la raccomandazione europea e in generale con il tono del dibattito italiano. Il problema è che questi titoli sono sviluppati molto male. Quando si prende un titolo corretto e lo si sviluppa molto male, si fa forse la peggiore delle operazioni possibili perché si rischia di compromettere un'aspettativa del Paese, rendendo inefficace la strumentazione pianificata e le dotazioni di risorse messe a disposizione, poche o tante che siano.

Cosa c'è di sbagliato?

La strumentazione è sbagliata. Anzitutto, vedo un eccesso di centralismo nell'impostazione, dal commissario straordinario al ruolo di indirizzo di Invitalia. Il ruolo delle Regioni e degli enti locali sono totalmente assenti e manca una dialettica fra il livello centrale e il livello periferico. Paradossalmente questa concentrazione centralistica si risolve in un eccesso di burocratizzazione che trovo inammissibile. Il

Piano casa ha senso se porta un boost di accelerazione perché, se invece lavoriamo sul lungo periodo, allora dobbiamo sapere che il problema casa, in un Paese che ha la demografia che ha l'Italia, si risolve da solo.

Dove vede questa burocrazia centralistica?

Non possiamo permetterci sei mesi per fare la convenzione tra Invitalia e MIT e i decreti attuativi e così via. Se partiamo da zero, per un anno e mezzo noi non vedremo un euro speso sul territorio. Le Regioni stanno già facendo cose importanti, in molti casi, come nel caso dell'Emilia-Romagna, c'è già un piano regionale in attuazione e se ci fosse un maggiore livello di concertazione, si potrebbero attribuire risorse aggiuntive ai piani già in corsa. In questo modo otterremmo risposte al disagio dei cittadini in un tempo assai più breve. Oppure, se vogliamo rovesciare il concetto, una maggiore concertazione fra Stato e Regioni potrebbe affidare alle Regioni la gestione dei programmi del Piano casa, con un impatto molto più forte e molto più immediato.

Prima di arrivare al piano regionale, vorrei sapere di altre criticità del Piano nazionale. Per esempio, il terzo pilastro, tanto discusso.

Sul terzo pilastro ci sarebbe molto da dire. Mi limito a osservare, per come la norma è strutturata, che c'è un eccesso di focalizzazione su un tipo di investitore privato che è il meno adatto rispetto alle esigenze attuali del nostro Paese.

Parliamo del piano della Regione Emilia-Romagna. Quante risorse avete a disposizione?

Noi abbiamo un progetto che già vale 300 milioni di euro: 50 milioni sono risorse della Regione Emilia-Romagna, 50 milioni sono risorse Fesr riprogrammate, 200 milioni vengono da un finanziamento BEI per cui siamo alle fasi finali, dovremmo concludere l'accordo in questi giorni. Di questi 300 milioni di euro, 100 li abbiamo destinati al recupero degli alloggi ERP attualmente inutilizzati, con il meccanismo della conversione temporanea ad ERS, perché non potevamo permetterci di fare un'operazione a fondo perduto, come quella che fa lo Stato. Quindi se la quota parte delle risorse nazionali venissero trasferite al portafoglio dell'Emilia-Romagna e dei Comuni proprietari di alloggi, noi potremmo ristrutturare cinquemila alloggi, facendo ricorso, in parte, al fondo perduto.

Il resto dei 300 milioni?

La seconda linea di intervento, cui destiniamo 200 milioni, prevede la realizzazione di nuovo ERS su aree pubbliche che, dopo trent'anni di utilizzo, diventerà ERP. Abbiamo già fatto una richiesta a tutti i Comuni dell'Emilia-Romagna di presentarci, attraverso una manifestazione di interesse, le aree che sono interessate a mettere a disposizione per rigenerazione, recupero, edificazione, purché sia ERS. Abbiamo già individuato aree su cui si può fare un investimento per 500 milioni di euro. Noi con i nostri 200 milioni finanziamo integralmente l'intervento, in parte a fondo perduto, in parte però chiediamo che ci siano versati i canoni, che saranno massimo il 60% del

mercato. Abbiamo fatto anche un'altra manifestazione di interesse, che si è chiusa venti giorni fa, per individuare i potenziali inquilini che vogliono entrare in un alloggio ERS e ci hanno risposto 3.400 persone. Poi riapriremo questa consultazione. Abbiamo anche i dati degli alloggi ERP che dovremo ristrutturare: sono 1.100 su 5.000.

Come si potrebbe integrare il vostro Piano con quello nazionale?

Noi andiamo con interventi a debito, se arrivassero domattina le risorse dello Stato potremmo andare ancora ad accrescere questo intervento con risorse a fondo perduto. Se invece andassimo molto avanti nel tempo con il Piano nazionale, metteremmo i Comuni nella bruttissima posizione di dover decidere area per area se lasciarla nel programma regionale o se spostarla in attesa che arrivi il programma nazionale per fare le stesse cose non si sa a quali condizioni. Sarebbe un elemento di incertezza che è sbagliato inserire.

Perché i Comuni dovrebbero preferire il Piano nazionale? Qual è il limite del vostro piano?

Da un punto di vista delle politiche abitative, il nostro è un intervento che funziona e si può realizzare subito, rendendo agibili gli alloggi già a gennaio. Da un punto di vista finanziario, però, noi offriamo fondi chiedendo in cambio la cessione dei canoni di affitto per 30 anni. Se la guardo dal punto di vista delle Ragionerie dei Comuni, capisco che l'intervento finanziato dallo Stato è più conveniente, interamente a fondo

perduto, con i canoni rivenienti che restano tutti ai Comuni stessi. Non vorrei che il Ragioniere chiedesse all'assessore di attendere di capire meglio cosa può arrivare dal Piano casa: sarebbe un fattore di rallentamento anziché di accelerazione.

Nella seconda linea di intervento non c'è spazio per le proposte delle imprese private?

Ho detto che la seconda linea la realizziamo in prima battuta con soci ERP, questo in termini generali. Ma in realtà è una linea totalmente aperta anche alla collaborazione con i privati.

Ci fa un esempio?

Se il Comune di Cesena o di Parma mette a disposizione un'area per realizzare sessanta alloggi, non ho nessun problema, per massimizzare la riuscita dell'intervento, a fare, anziché una gara di lavori, una gara per la ricerca di un partner privato, decidendo che 40 alloggi li realizza per noi e venti li fa per sé, mettendoli in vendita con la formula della proprietà indivisa se la proposta è del mondo cooperativo oppure con la valorizzazione se è un'impresa privata. Devo dire, anzi, che, con il passare dei mesi, la soluzione della ricerca del partner privato mi convince più della soluzione pubblica tout court. Soprattutto, per sfruttare un elemento di ottimizzazione dei tempi che non è detto la filiera dell'appalto garantisca.

Torniamo al rapporto fra Piano nazionale e piano regionale, nello specifico su

questa seconda linea di intervento.

Questo nostro programma mi sembra totalmente compatibile e sotto certi aspetti persino sovrapponibile con le linee di indirizzo arrivate a livello nazionale. Da qui nascono certe critiche che abbiamo fatto al Piano nazionale e che in sostanza chiedono un passo in avanti. Non ho nulla contro Invitalia e Invimit che possono essere coinvolti benissimo. Mi piacerebbe, laddove ci siano regioni che abbiano piani casi strutturati, che si volessero meglio integrare le due linee, nazionale e regionale, per andare nella stessa direzione e non metterle l'una in competizione con l'altra. Soprattutto dove esistono Piani come il nostro che sono compatibili con quello nazionale o che potrebbero diventare compatibili, perché noi saremmo anche aperti a rimettere in parte in discussione il nostro per favorire questa integrazione. L'Emilia-Romagna non è l'unica regione a trovarsi in questa situazione e quindi converrebbe al governo sostenere le linee di azione di Regioni anche governate dal centro-destra.

Che pensa del secondo pilastro in cui la norma nazionale vi chiede, in sostanza, di partecipare al Fondo gestito da Invimit con immobili e soprattutto con i fondi della riprogrammazione Fesr identificati nella Conferenza Stato-Regioni del 29 dicembre scorso? Sarebbe possibile il conferimento delle vostre risorse riprogrammate al fondo gestito da Invimit?

Io ero stato a Bruxelles prima ancora di quella Conferenza, avevo chiesto ai miei uffici di preparare la riprogrammazione delle risorse dei fondi europei in favore dell'housing. E, come dicevo, ho inserito quelle risorse nel nostro piano regionale.

Quindi quel fondo non credo proprio che vedrà le risorse dell'Emilia-Romagna, soprattutto quelle monetarie, a meno che non ci sia uno scambio vantaggioso più complessivo. Se ci accordiamo, ma qui sto facendo ipotesi del tutto astratte, con Invitalia, Cdp e Demanio per mettere a disposizione gratuitamente di un intervento ERS un'area del Demanio nel centro di Bologna, allora possiamo anche parlarne. Ma stiamo parlando di qualcosa di astratto, appunto, al momento.