

PIANO CASA/1 - INTERVISTA ALL'AD DI INVIMIT

# Scalera risponde a Paglia: "Partiamo dalle aree statali a Bologna e facciamo un accordo ampio, modello Emilia-Romagna per tutte le Regioni"

23 Giu 2026 ▶ di Giorgio Santilli



*STEFANO SCALERA AD INVIMIT' SGR*

Stefano Scalera, amministratore delegato di Invimit, si conferma l'uomo del dialogo nell'attuazione del Piano casa. È convinto che questo dialogo sia essenziale per attuare con successo il secondo pilastro che gli è stato affidato. E dopo aver mandato segnali evidenti di disponibilità al mondo della cooperazione, alle aziende di gestione degli alloggi ex-lacp e alle imprese private di ingegneria e di costruzioni

invitandole a presentare progetti per fare del rapporto pubblico-privato “il motore del secondo pilastro”, ora risponde all’intervista fatta da DIAC all’assessore alla Casa dell’Emilia-Romagna, Giovanni Paglia ([si veda qui il testo](#)), con lo stesso atteggiamento: controbatte alle critiche nel merito ma risponde in modo da prendersi tutti i margini di dialogo possibili.

**Dottor Scalera, l’assessore Paglia dice che il Fondo Invimit non interessa, salvo che non si pensi a un accordo ampio in cui lo Stato metta a disposizione le sue aree nelle città. Dice anche, con una buona dose di scetticismo, che è un’ipotesi astratta.**

Proprio lì sta il punto. L’assessore non chiude affatto: pone una condizione precisa, dicendo “a meno di accordi più complessivi anche su aree statali”. Ecco, quella condizione non è un’obiezione al Fondo, è proprio la descrizione del Fondo. Invimit non chiede alle Regioni di versare denaro dentro una scatola chiusa; al contrario, è lo strumento istituzionale costruito per mettere a sistema le aree dello Stato, il capitale paziente e le risorse del territorio. In altre parole, ciò che Paglia indica come preconditione per parlarsi è già la nostra agenda di lavoro. Quindi la mia risposta è: partiamo proprio da lì.

**L’assessore chiede concretezza. Dice: se c’è un’area del Demanio nel centro di Bologna messa gratuitamente a disposizione di un intervento ERS, possiamo ragionare di un accordo con Invitalia, Cdp e Demanio, dice. E Invimit?**

Sto descrivendo proprio noi, in realtà. Il triangolo che cita – area pubblica conferita, capitale paziente, gestione professionale e vigilata – è la funzione tipica di Invimit come SGR pubblica, non di un soggetto di promozione. E soprattutto non è affatto un’ipotesi astratta: è con precisione il modello del secondo pilastro del Piano Casa e del Fondo Housing Coesione. L’assessore ha già disegnato l’operazione: manca solo trasformarla da esempio retorico a dossier operativo. La mia proposta concreta è questa: prendiamo il caso di Bologna che lui stesso ha evocato e mettiamolo su un tavolo tecnico. Smettiamo di trattarlo come ipotesi e cominciamo a istruirlo.

### **Ci faccia un esempio concreto. Invimit ha delle aree a Bologna?**

Sì, abbiamo il compendio di Prati di Caprara, su cui vogliamo lavorare con il Comune con l’obiettivo di promuovere la rigenerazione attraverso un progetto organico e integrato e coniugare le esigenze di sviluppo della città con la valorizzazione di un’area strategica per il territorio metropolitano. L’iniziativa si fonda su un percorso di collaborazione istituzionale con i principali attori pubblici e privati interessati: vogliamo generare benefici duraturi in termini ambientali, sociali, sanitari ed economici. Questa è un’area su cui abbiamo già un progetto di Social e Staff Housing per la realizzazione di alloggi a canone convenzionato destinati prioritariamente a medici, infermieri, operatori sanitari e lavoratori dei servizi pubblici essenziali. Ma abbiamo anche quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in locazione permanente. Possiamo cominciare ragionando sullo sviluppo di questo progetto, ma non mi sottraggo all’idea di trovare altre aree pubbliche per avviare progetti concordati con le Regioni.

**Paglia però lamenta, più in generale nel Piano casa, un eccesso di centralismo e di burocrazia: il commissario, il ruolo di Invitalia, le convenzioni che richiedono mesi. Invimit non è parte di quel meccanismo?**

Distingueresti nettamente i due piani. Il Fondo Housing Coesione non è un apparato amministrativo e non aggiunge un passaggio burocratico: è un veicolo di diritto privato, vigilato da Banca d'Italia, che opera con i tempi e gli strumenti del mercato. È, semmai, l'antidoto alla burocrazia che l'assessore teme. Dove la filiera dell'appalto pubblico rallenta – e lo dice anche lui, quando ammette che la ricerca di un partner privato lo convince più della “soluzione pubblica tout court” per ottimizzare i tempi – il Fondo si muove con la logica dell'investitore. Su questo, paradossalmente, io e l'assessore Paglia stiamo dicendo la stessa cosa.

**L'Emilia-Romagna ha già un piano da 300 milioni in corsa e teme che il programma nazionale finisca per congelare le scelte dei Comuni. Perché un Comune dovrebbe guardare al Fondo?**

Perché non gli chiediamo di scegliere tra i due, e questa è la chiave per dissolvere il timore dell'assessore. Il piano regionale interviene a debito, con la cessione dei canoni; lo Stato può intervenire a fondo perduto; il Fondo fa la parte che né l'uno né l'altro fanno bene da soli, ossia trasformare un'area pubblica in valore condividendo il rischio e attraendo capitale privato dove serve davvero. L'incertezza che Paglia descrive – il Comune costretto a decidere area per area se restare nel programma regionale o aspettare quello nazionale – non si elimina rinunciando al Fondo: si

elimina con un accordo-quadro che renda i due binari complementari invece che alternativi. È esattamente quel «passo in avanti» che lui chiede al Piano nazionale.

**Paglia dice anche che con meccanismi troppo complessi e centralizzati, il rischio è di non mettere a terra neanche un euro nei prossimi diciotto mesi. Anche i vostri interventi sono molto complessi, difficile pensare si possano ottenere alloggi in tempi brevi.**

Condivido l'urgenza, ma rovescerei la premessa. Il nostro modello non costruisce ex novo: recupera l'esistente. Se viene messo in gioco dagli enti proprietari. La ricognizione del MEF ha censito oltre 53.000 alloggi pubblici inutilizzati. È qui che si gioca l'orizzonte dei diciotto mesi. Recuperare, anziché edificare, è esattamente la leva che comprime i tempi, perché elimina la fase più lunga e incerta – quella autorizzativa e realizzativa del nuovo – e si avvale delle semplificazioni già previste dal decreto.

**Resta il nodo delle risorse Fesr riprogrammate. L'assessore dice che resteranno nel piano regionale e non entreranno nel Fondo, salvo "scambio vantaggioso". È un problema?**

È un falso problema, se si imposta correttamente la questione: conferire risorse al Fondo è il modo di utilizzarle per gli stessi scopi della Regione, indirizzandone gli investimenti sul proprio territorio – dunque non una rinuncia alle risorse ma la partecipazione a una struttura finanziaria, con una gestione professionale, nella

quale la Regione ottiene propri diritti, come quotista del Fondo, come contropartita di ciò che ha conferito. Questo Fondo, sottolineo, è una struttura con contabilità separate, nella quale si potrebbe anche creare un comparto dedicato all'Emilia-Romagna – ma se la Regione preferisce tenere la liquidità dentro il proprio piano, per me va benissimo: in quel caso il contributo del Fondo non è monetario, è l'area dello Stato e la capacità di aggregare soggetti e capitali. E così si torna esattamente al punto dell'assessore: le aree statali. È lì che ci incontriamo.

### **Faccia conto di avere l'assessore Paglia qui davanti a lei: che proposta concreta gli farebbe?**

Tre passaggi semplici. Primo: un tavolo tecnico Invimit–Regione–Demanio–Cdp che, a partire dal caso di Bologna citato dall'assessore, individui le aree dello Stato conferibili a interventi di Edilizia Residenziale Sociale. Secondo: un accordo-quadro che renda compatibili, e non concorrenti, le due linee – quella regionale già avviata e quella nazionale – cosicché le risorse aggiuntive si sommino ai piani in corsa invece di sostituirli. Terzo: un modello replicabile per le altre Regioni che, come dice giustamente Paglia, sono nella stessa situazione, comprese quelle di centro-destra. Non chiediamo all'Emilia-Romagna di rinunciare a nulla. Le chiediamo di trasformare una condizione – “a meno di accordi su aree statali” – in un protocollo. La porta che l'assessore ha lasciato socchiusa, noi siamo pronti ad attraversarla domattina.