



AL COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA E ORALE

Oggetto: Valorizzazione e recupero degli immobili pubblici inutilizzati per finalità sociali e abitative

PREMESSO CHE

- la disponibilità di alloggi a canoni accessibili rappresenta una delle principali criticità per numerose famiglie, giovani coppie, anziani e cittadini in condizioni di fragilità economica;
- numerosi immobili pubblici, sia di proprietà comunale che di altri enti pubblici, risultano spesso inutilizzati, sottoutilizzati o privi di una concreta destinazione funzionale;
- la stampa nazionale ha recentemente riportato l'intenzione del Governo di favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso procedure semplificate finalizzate anche all'edilizia sociale;

CONSIDERATO CHE

- il recupero degli immobili esistenti consente di limitare il consumo di nuovo suolo e di riqualificare aree urbane già infrastrutturate;
- una corretta ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico può rappresentare un'importante opportunità per rispondere ai bisogni abitativi del territorio;
- il Comune di San Giorgio di Piano potrebbe valutare eventuali collaborazioni con Regione Emilia-Romagna, Agenzia del Demanio, Città Metropolitana, Acer e altri soggetti istituzionali per favorire progetti di recupero e riutilizzo;

SI INTERROGANO IL SINDACO E LA GIUNTA PER SAPERE

- Se sia stato effettuato un censimento aggiornato degli immobili comunali attualmente inutilizzati o sottoutilizzati.
- Quali siano gli immobili di proprietà comunale che risultano oggi privi di una destinazione effettiva o utilizzati solo parzialmente.
- Se esistano sul territorio comunale immobili appartenenti ad altri enti pubblici (Regione, Stato, Demanio, Città Metropolitana o altri soggetti pubblici) attualmente inutilizzati o in stato di abbandono.
- Se l'Amministrazione abbia già avviato interlocuzioni con altri enti pubblici per valutare possibili progetti di recupero e valorizzazione di tali immobili.
- Se il Comune intenda candidarsi ad eventuali programmi regionali,

statali o europei destinati al recupero del patrimonio immobiliare pubblico per finalità sociali e abitative.

- Se siano state effettuate valutazioni economiche e tecniche circa la trasformazione di immobili inutilizzati in alloggi sociali, residenze temporanee o altre forme di sostegno abitativo.
- Quali siano le iniziative che l'Amministrazione intende adottare per incrementare l'offerta abitativa a canone calmierato sul territorio comunale.
- Se la Giunta ritenga opportuno presentare al Consiglio Comunale un piano organico di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico finalizzato a rispondere all'emergenza abitativa locale.

Si richiede risposta scritta e discussione nel primo Consiglio Comunale utile.

San Giorgio di Piano 18/06/2026

Riccardo Russo
Consigliere Comunale
Lista civica "Insieme per San Giorgio"

Gli emendamenti al Piano Casa prevedono procedure più snelle e oltre 1 miliardo a Cdp

Casa, sblocco su immobili locali

Comuni e Regioni possono cedere beni per l'edilizia sociale

DI ALBERTO MORO

Il rilancio delle politiche abitative nazionali punta tutto sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attualmente non utilizzato per contrastare l'emergenza abitativa e favorire la rigenerazione urbana. La strategia si focalizza sullo sblocco dei beni appartenenti a Regioni ed enti locali che potranno ora essere ceduti per finalità sociali con procedure semplificate e tramite la vendita a trattativa privata. In parallelo viene istituito un nuovo strumento finanziario denominato "Patrimonio Casa" che sarà gestito da Cassa Depositi e Prestiti con una dotazione potenziale di oltre 1 miliardo di euro derivanti dalla rimodulazione dei fondi Pnrr precedentemente asse-

gnati al comparto ferroviario.

Sono queste le principali novità contenute negli emendamenti presentati dai relatori (Dario Iaia-Fdi, Erica Mazzetti-Fi, ed Elisa Montemagni-Lega) al decreto-legge n. 66/2026 (c.d. Piano Casa) attualmente in discussione presso la Commissione Ambiente della Camera. Il provvedimento dovrà essere convertito entro il 6 luglio.

Gli immobili degli enti locali. La ratio è quella di incrementare l'offerta di alloggi sociali a prezzi accessibili e contenere il consumo di suolo. La norma estende ai beni delle Regioni e degli enti locali la disciplina delle dismissioni che fino ad oggi era applicata in via prevalente agli immobili dello Stato. In particolare, gli immobili delle pubbliche amministra-

zioni che risultino non utilizzati, non redditizi o sottoutilizzati potranno essere ceduti anche separatamente tramite l'Agenzia del Demanio per essere destinati a progetti di edilizia sociale. Finora, la disciplina delle dismissioni tramite trattativa privata (ex art. 11-quinquies del DL 203/2005) è stata applicata quasi esclusivamente agli immobili statali, limitando la capacità degli enti territoriali di attivare il proprio patrimonio per finalità sociali, se non in operazioni congiunte con lo Stato.

Semplificazioni. Per accelerare il recupero degli immobili ceduti l'emendamento introduce un robusto pacchetto di semplificazioni procedurali e incentivi volumetrici. In primis, gli interventi di edilizia residenziale sociale potranno essere realiz-

zati mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in luogo dei titoli edilizi ordinari e beneficeranno della possibilità di incrementare la volumetria esistente fino al 20%. Le procedure saranno ulteriormente velocizzate attraverso il ricorso alla conferenza di servizi semplificata che coinvolgerà tutte le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistica e della salute. Viene inoltre previsto l'utilizzo di accordi di programma per facilitare la regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili conferiti dai Comuni e dalle altre amministrazioni territoriali.

Il ruolo di Cassa Depositi e Prestiti A sostenere questo processo interviene un altro emendamento, che autorizza Cassa Depositi e Prestiti (CDP) a costituire

un patrimonio ad hoc, denominato "Patrimonio casa". Lo strumento opererà attraverso la sottoscrizione di quote di fondi immobiliari, come il Fondo Nazionale dell'Abitare gestito da CDP Real Asset Sgr, per finanziare interventi di edilizia sociale e convenzionata. Le risorse, pari a circa 1,2 miliardi di euro, derivano dal Pnrr, trattandosi di fondi originariamente assegnati alla società Rosco per l'acquisto di treni e ora dirottati sull'emergenza abitativa per garantirne l'impiego entro le scadenze europee. In attesa del via libera di Bruxelles alla rimodulazione, il Mit è già autorizzato a trasferire a CDP 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027 come dotazione iniziale.