CONFABITARE ITALIA - ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
VIA MARCONI 6/2 – BOLOGNA

XIX LEGISLATURA

Prot. 21/2025/ER/gv

Camera dei Deputati

VIII Commissione Permanente

Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici

Audizione informale dell'11 marzo 2025
sulle Proposte di Legge C. 1169 (Furfaro ed altri) e C. 1562 (Santillo ed altri)

NOTA

Onorevole Presidente, Onorevoli Deputati,

CONFABITARE - Associazione Proprietari Immobiliari desidera innanzitutto ringraziare la Commissione per questa convocazione e per l'opportunità di presentare le proprie osservazioni in merito alle proposte di legge C. 1169 (Furfaro ed altri) e C. 1562 (Santillo ed altri), riguardanti l'edilizia residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi sul patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale, nonché il sostegno all'accesso alla locazione abitativa.

La scrivente è una delle otto OO.SS. della Proprietà Edilizia riconosciute dal MIT quali *"maggiormente rappresentative"* a livello nazionale, iscritta al Registro dei portatori di interessi presso Codesta Camera dei Deputati, con presenza diffusa sul territorio nazionale. La propria *mission* è la tutela degli interessi dei proprietari immobiliari italiani, agendo come interlocutore istituzionale nei confronti del legislatore e degli altri decisori pubblici, nonché come parte stipulante degli Accordi Territoriali per le Locazioni a Canone Concordato, oltre ad offrire servizi e assistenza ai propri associati.

A supporto dell'audizione informale offriamo alla Vs. lettura questa breve Nota.

Le Proposte di Legge in esame affrontano con lungimiranza una tematica di centrale importanza per la società e per il sistema economico italiano: la riduzione del disagio abitativo (non riteniamo che si possa utilizzare il termine "emergenza" abitativa, posto che il fenomeno ha purtroppo assunto, da molto tempo, carattere strutturale) attraverso

l'incremento e la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, il sostegno all'accesso alle locazioni, e le misure di contrasto alla morosità incolpevole.

In particolare, esprimiamo apprezzamento per:

- l'intenzione di recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio pubblico inutilizzato, attraverso interventi di rigenerazione urbana senza ulteriore consumo di suolo;
- il ricorso, nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Sociale, allo strumento del Rent-to-Buy quarantennale, con possibilità di anticipare l'acquisto dell'immobile;
- la prevista costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Al contempo, evidenziamo alcune criticità e proposte migliorative:

1. Coinvolgimento della proprietà privata

Il patrimonio edilizio privato rappresenta una risorsa preziosa per incrementare l'offerta abitativa sociale e mitigare il disagio abitativo. Sarebbe utile incentivare ulteriormente la collaborazione pubblico-privato attraverso forme strutturate e chiare, con una semplificazione delle procedure amministrative per facilitare la riconversione e la riqualificazione degli immobili privati in disuso.

2. Incentivi fiscali e cessione del credito

Riteniamo essenziale garantire una normativa **chiara, stabile e di lungo periodo** sulle agevolazioni fiscali, affinché i players possano effettivamente aderire agli interventi di recupero edilizio e di efficientamento energetico. È necessario inoltre prevedere meccanismi semplici e **sicuri** per la **cessione del credito fiscale**, che evitino le criticità operative riscontrate nelle precedenti esperienze di bonus edilizi. Gli operatori, oggi, portano ancora i segni dei continui cambiamenti di scenario, restrizioni e blocchi in tema di cessione dei crediti, vissuti con il c.d. "Superbonus". Occorre ridare fiducia al sistema degli incentivi nel suo complesso.

3. Coordinamento con le altre misure statali negli stessi ambiti.

Considerando che le proposte di legge C. 1169 e C. 1562 sono state presentate prima dell'inizio dei lavori del Piano Casa Italia al MIT e ovviamente prima dell'approvazione della Legge di Bilancio 2025, occorre considerare che quest'ultima **ha introdotto misure significative nell'ambito che occupa Codesta On.le Commissione, tra cui:**

a) **Istituzione del Piano Casa Italia:** prevista l'adozione, mediante decreto del Presidente del Consiglio dei ministri (DPCM), di un Piano Nazionale per l'Edilizia Residenziale e Sociale pubblica, con una dotazione finanziaria di € 560 milioni distribuiti su tre anni: € 150 milioni per il 2028, € 180 milioni per il 2029 ed € 230 milioni per il 2030. Esso mira a sviluppare una strategia nazionale per l'ERP e l'ERS al fine di contrastare il disagio abitativo e promuovere la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, con particolare attenzione al contenimento del consumo di suolo.
b) **Rifinanziamento del Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli**: stanziati € 10 milioni per il 2025 ed € 20 milioni per il 2026, al fine di sostenere gli inquilini in difficoltà economica e prevenire situazioni di sfratto.

Sarebbe, pertanto, fondamentale garantire un coordinamento efficace tra le attuali iniziative legislative che Vi occupano e le nuove misure in arrivo con DPCM entro 180 gg. dall'entrata in vigore della Legge di Bilancio.

A tal fine, si propongono le seguenti azioni:

- **Allineamento degli obiettivi**: verificare la coerenza delle finalità delle proposte di legge con quelle del Piano Casa Italia, evitando sovrapposizioni e garantendo una strategia unitaria nella gestione dell'ERP e dell'ERS.
- **Integrazione delle risorse finanziarie**: armonizzare i fondi previsti dalle proposte di legge con quelli stanziati dalla Legge di Bilancio 2025, ottimizzando l'utilizzo delle risorse disponibili e assicurando una distribuzione equa e mirata sul territorio nazionale.

- **Semplificazione normativa**: promuovere un riordino e una semplificazione delle procedure amministrative, facilitando la realizzazione degli interventi previsti sia dalle proposte di legge sia dal Piano Casa Italia, con particolare attenzione alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e al contenimento del consumo di suolo.

- **Partecipazione degli stakeholder**: coinvolgere attivamente le associazioni di categoria, gli enti locali e gli operatori del settore nella fase di attuazione delle misure, garantendo una governance partecipata e condivisa che favorisca l'efficacia degli interventi e la loro rispondenza alle reali esigenze del territorio.

Implementando queste azioni di coordinamento, sarà possibile sviluppare una politica abitativa integrata e coerente, capace di rispondere efficacemente alle sfide attuali e future nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e sociale.

4. Gestione dei fondi per la locazione e morosità incolpevole

Pur condividendo l'istituzione del **Fondo nazionale di garanzia per le locazioni**, evidenziamo come gli importi previsti (con un cap di € 2.000,00 per max. 6 mesi di morosità, circa € 333/mese di importo garantito) siano insufficienti e scarsamente attrattivi per i proprietari di immobili, specialmente nei capoluoghi delle Città Metropolitane ed in altre grandi realtà urbane italiane, dove il canone medio mensile è molto superiore a tale cifra.

Proponiamo pertanto una revisione al rialzo di tale importo, prevedendo una garanzia più congrua rispetto ai canoni medi, suggerendo un cap non inferiore ad € 1.000 euro mensili, per coprire in modo più efficace il rischio di morosità, e con un'estensione temporale che consenta al conduttore di trovare un alloggio alternativo più adatto alla propria situazione. Questa misura aumenterebbe significativamente l'attrattività dello strumento, contribuendo effettivamente alla sua finalità di contrasto al disagio abitativo.

5. Banca dati del patrimonio edilizio inutilizzato – criticità dei Comuni

Da ultimo, ci sia consentito di nutrire **seri dubbi** sulla possibilità che i Comuni possano contribuire alla costruzione della Banca Dati prevista dall'art. 3 della PdL C. 1562.

I Comuni, spesso, non riescono ad assolvere ai compiti che la legge pone a loro carico circa una semplice pubblicità da dare al più importante strumento nell'alveo delle locazioni di immobili abitativi, ovvero gli Accordi Territoriali (A.T.) per le Locazioni a Canone Concordato. La questione si snoda all'interno del suddetto alveo che, differentemente dalle locazioni a canone libero, è normato/regolato da una "piramide" regolatoria di 4 livelli:

- L. 431/98;
- Convenzione Nazionale (quella vigente stipulata al MIT il 25/10/2016);
- **Decreto Interministeriale** MIT+MEF, attuativo/esplicativo della suddetta convenzione nazionale (quello in vigore è del **16/1/2017**);
- Accordi Territoriali, diversi per ciascun Comune o raggruppamento di Comuni, che hanno natura giuridica di **Accordi Collettivi obbligatori**.

Quando un Comune riceve il deposito di un A.T. (ed ormai spesso ne riceve più d'uno vigenti in contemporanea) non ha alcun ruolo legato ad attività di verifica / valutazione del contenuto degli stessi, né a vari iter di "recepimento" dell'Accordo stesso, ma è tenuto solo a ***"dare la massima pubblicità all'Accordo"*** (art. 7, comma 2, del Decreto Interministeriale del 16/01/2017).

Il procedimento, dunque, attiene esclusivamente all'organo amministrativo (non a quello politico) del Comune, con i compiti sopra evidenziati. Prevede quindi la nomina del RUP ai fini del dovere di pubblicità. Pubblicità che attiene al **dovere di ciascun proprietario immobiliare** di locare alle corrette condizioni (obbligatorie) previste dall'A.T. ed allo speculare **diritto del conduttore di beneficiarne**. Già qui si comprende quanto sia importante tale funzione "pubblicitaria" dei Comuni.

Cosa accade spesso ancora oggi, trascorsi circa 9 anni dall'entrata in vigore del Decreto?

Il caso dei **Comuni della Città Metropolitana di Roma** è indicativo: di 48 Accordi Territoriali stipulati (anche) dalla scrivente O.S. e depositati tra il Dicembre 2023 ed il Giugno 2024, tralasciando casi di pubblicazione con numero e data protocollo errati *(sic)* oppure ritardi nella pubblicazione a causa di iter di "recepimento" (Delibere di Giunta, Delibere di Consiglio) nulli in quanto inesistenti per le norme che regolano la materia (l'A.T. depositato è già valido e ne deve essere solo ***"data la massima pubblicità"***), ad oggi la maggior parte di essi, dopo circa 8 mesi dal deposito, **non sono stati oggetto della prescritta pubblicazione**.

Precisamente:

- solo 4 Comuni hanno comunicato il nominativo del RUP e di questi **soltanto uno** ha effettuato la pubblicazione;
- 31 Comuni **non hanno adempiuto alla pubblicazione**;
- alcuni Comuni hanno ancora sul Portale Istituzionale gli A.T. del 2018 o 2019, nonostante non siano più in vigore dopo i rinnovi fatti nel 2023 o 2024.

Sostanzialmente si assiste ad uno scenario diffuso di omissioni d'atti d'ufficio, avente come effetto quello di privare le parti dei contratti di locazione della conoscenza formale delle regole corrette da applicare *pro-tempore*, dando luogo alla stipula di Contratti di locazione invalidi, con ovvie ripercussioni risarcitorie.

6. Conclusioni

In conclusione, riteniamo che entrambe le proposte di legge costituiscano un passo importante verso un approccio organico e strutturale al problema abitativo in Italia. Auspichiamo che, durante l'iter parlamentare, vengano adottate ulteriori misure per valorizzare il contributo del settore privato, garantire chiarezza ed efficacia nell'applicazione delle agevolazioni fiscali e massimizzare la sinergia tra pubblico e privato, nell'interesse generale della collettività.

Restiamo naturalmente a disposizione della Commissione per ulteriori approfondimenti o integrazioni e porgiamo deferenti saluti.

Con osservanza.

Roma, 10 marzo 2025

Il Segretario Nazionale

Dott. Eugenio ROMEY