DOCUMENTO

CAMERA DEI DEPUTATI

Commissione Ambiente

Disposizioni concernenti la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché il sostegno dell'accesso alla locazione di immobili abitativi e del pagamento dei canoni di locazione (C.1562 e abb. 1169)

Roma, 16 aprile 2025

INQUADRAMENTO DEL TEMA E OSSERVAZIONI GENERALI

Dare risposte efficaci e strutturali alla sempre maggiore richiesta di immobili di edilizia residenziale pubblica e sociale proveniente da fasce sempre più ampie di popolazione e categorie diversificate (giovani famiglie, studenti, anziani soli) rappresenta una delle priorità economico sociali del nostro tempo.

Non a caso, proprio domani, a Torino, noi Sindaci presenteremo un'Agenda al Commissario Europeo per le politiche di coesione e le Città in cui risulta centrale il diritto all'abitare, con proposte e progetti concreti su come affrontarlo.

In questo scenario, i due disegni di legge in commento, hanno il merito di riconoscere che il tema delle politiche abitative rappresenta un ambito di criticità per le amministrazioni locali e lo rimettono al centro del dibattito parlamentare.

Che il tema del diritto alla casa sia un'emergenza economico-sociale e richieda politiche di lungo periodo con investimenti e riforme, lo dicono i dati di uno studio Nomisma del 2023, da cui risulta che **il disagio abitativo in Italia coinvolge circa 1 milione e mezzo di famiglie, pari a circa il 6% delle famiglie italiane. Affligge sia i ceti a reddito molto basso o nullo, per i quali gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono in numero insufficiente, sia i nuclei che hanno un reddito "alto" per poter accedere ad una casa popolare ma troppo basso per poter accedere al libero mercato.**

A ciò si aggiunge il fenomeno della morosità consolidata per i canoni di locazione che, al **2023, si stima essere prossima ai 2,6 miliardi di euro**.

Come già accennato, anche per questo, Anci ha posto il tema del diritto alla casa al centro della sua agenda politica istituzionale del prossimo futuro, nella consapevolezza che la politica della casa ha rappresentato invece, negli ultimi anni, tradizionalmente, un ambito minore dell'intervento pubblico in termini di impegno finanziario e soprattutto un settore caratterizzato da forte frammentazione degli strumenti utilizzati. È mancato un vero "welfare abitativo" per i ceti medio bassi che più stanno soffrendo gli effetti delle recenti crisi economiche e l'azzeramento del Fondo Affitti e Morosità

Incolpevole, quest'ultimo recentemente rifinanziato con una dotazione insufficiente nella legge di bilancio per il 2025 (10milioni di euro), che rappresentavano comunque gli unici strumenti di sostegno finanziario alle famiglie a basso reddito non ha fatto altro che peggiorare la situazione. Tale rifinanziamento per il 2025, comunque non recupera i 300milioni di euro non previsti a decorrere dal 2022 a valere sul fondo affitti.

E pur apprezzando la misura sull'efficientamento energetico degli immobili di edilizia residenziale pubblica per 1,3 miliardi di euro della legge di bilancio per il 2025 (si è in attesa della registrazione della Corte sul decreto attuativo) non può non rilevarsi che trattasi di investimenti possibili a partire dal **2028** così come il cd Piano Casa previsto dalla legge di bilancio per il 2024, le cui risorse pari a 100 milioni di euro saranno disponibili dal **2027-2028** per 50milioni ad annualità.

La realizzazione di una Politica per la Casa va affrontata invece subito in modo strutturale ed efficace mediante ***azioni integrate e su più livelli, che devono riguardare i fondi disponibili per il welfare abitativo, gli investimenti per l'ampliamento dello stock immobiliare e della sua manutenzione, la disciplina legislativa (dall'edilizia residenziale pubblica agli affitti), la rigenerazione urbana ed il riuso del patrimonio pubblico esistente da destinare ad operazioni di housing sociale.***

Fondi, Investimenti e Regole sono dunque i tre assi su cui ANCI ritiene debbano impegnarsi Governo e Parlamento sulle politiche abitative.

Sotto questi profili, i disegni di legge oggetto di audizione (DDL AC 1562 e AC1169) hanno sicuramente aspetti positivi sia in considerazione degli stanziamenti di fondi che per la previsione di alcune opportunità finalizzate ad aumentare l'offerta abitativa.

Rinviando alle osservazioni più puntuali sui diversi disegni di legge, si osserva in via generale come ***entrambi i provvedimenti manchino di coordinamento con le riforme in materia di programmazione dei fondi e attribuzione diretta degli stessi a Comuni e Città metropolitane e di un approccio integrato del tema che tenga insieme l'individuazione di strumenti innovativi di finanziamento, modelli rigenerazione urbana,***

mobilità e infrastrutture adeguati a garantire soluzioni efficaci e sostenibili per il diritto alla casa.

Entrando nel merito dei due provvedimenti si osserva quanto segue:

AC 1562, d'iniziativa dei deputati Santillo, Pellegrini, D'Orso e altri

Come già detto, si condivide la finalità di questa proposta di legge, ossia quella di promuovere interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente o inutilizzato, così come la necessità di effettuare una ricognizione del patrimonio pubblico e privato- incluso quello industriale dismesso o in via di dismissione - suscettibile di riconversione all'edilizia residenziale pubblica e sociale.

Sulla ricognizione del patrimonio pubblico per la individuazione di edifici e di unità immobiliari, sia pubbliche che private, che sono sfitte, non utilizzate, abbandonate o in stato di degrado, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso originale, da riconvertire ad alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale non possiamo che condividere pur facendo presente che rispetto agli immobili dei privati va approfondita la tematica in termini giuridici.

Positiva è anche la valutazione dell'istituzione (artt. 4-6 del ddl) nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di un fondo per il recupero e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con una dotazione iniziale di 300 milioni di euro per l'anno 2024, 400 milioni di euro per l'anno 2025 e 1 miliardo di euro annui a decorrere dall'anno 2026 finalizzato all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica. Questi programmi saranno volti ad aumentare l'offerta di alloggi a canone di locazione sociale per le persone inserite nelle graduatorie comunali per l'accesso a tali alloggi. Il fondo sarà utilizzato per finanziare interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente di edilizia residenziale pubblica, inclusi i progetti di demolizione e ricostruzione, con l'obiettivo di non consumare ulteriore suolo.

Condivisa, infine la previsione, in questa proposta di legge, dell'istituzione, con una dotazione di 300 milioni per ciascun anno del triennio 2024-2026, di un **Fondo di garanzia per la locazione di immobili abitativi**, che prevede

il finanziamento della concessione di una garanzia statale per le locazioni, una misura che sarebbe molto utile nei territori. Infine si apprezza il finanziamento del **Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli,** con una dotazione di 50 milioni di euro per ciascun anno del triennio 2024-2026, finalizzato a fornire un sostegno economico agli inquilini morosi che si trovano in una situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione. Per quanto riguarda le modalità di riparto si invita ad aggiornarle, in quanto già è previsto che tali risorse possano essere erogate ai proprietari degli immobili, se d'accordo con l'inquilino moroso.

Del pari positiva è l'istituzione (articolo 7 del ddl) del "programma Abita", un programma nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale, con una durata di vent'anni che mira a incrementare e riqualificare il patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale sociale, rigenerare il tessuto socio-economico, e rifunzionalizzare spazi e immobili pubblici e privati. L'obiettivo è realizzare queste trasformazioni senza nuovo consumo di suolo, attraverso il riuso, la rigenerazione e la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente. Inoltre, il programma è finalizzato anche a migliorare l'interazione degli enti territoriali con l'Unione Europea per accedere e utilizzare i fondi europei per l'housing sociale e la rigenerazione urbana.

Per l'attuazione degli interventi è istituito (art. 9 del Ddl) un Fondo con una dotazione annua pari a 1 miliardo di euro per l'anno 2024 e a 3 miliardi di euro annui per ciascuno degli anni dal 2025 al 2040.

Si rileva come detto in premessa il mancato coordinamento tra questi fondi e le misure finanziarie già previste mentre riteniamo che è proprio la frammentarietà delle risorse da evitare riconducendo le stesse ad un'unica fonte di finanziamento.

AC 1169 proposta di legge d'iniziativa dei deputati Furfaro, Braga, Schlein e altri

Il provvedimento ha la finalità di superare in maniera organica e strutturale il disagio abitativo e il degrado urbano. Questa finalità è perseguita attraverso la definizione di un Piano nazionale di edilizia residenziale pubblica. Gli obiettivi principali del Piano sono l'aumento degli alloggi rispettando l'efficienza energetica e la sicurezza antisismica, la riduzione delle emissioni climatiche mediante l'utilizzo di energie rinnovabili e la rigenerazione urbana senza consumo di suolo. Il Piano prevede anche il recupero del patrimonio abitativo esistente e la costruzione di nuovi alloggi, con particolare attenzione alla razionalizzazione degli immobili esistenti. In particolare il Piano prevede la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale pubblica ovvero promozione di strumenti finanziari con la partecipazione di soggetti pubblici e privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa pubblica in locazione.

Tale proposta di legge è da Anci valutata positivamente in quanto vuole affrontare il problema attraverso misure strutturate ed un sistema integrato di strumenti finanziari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e privati che è una delle soluzioni da sempre proposte dall'Associazione.

Apprezzabile è infine la previsione di un rifinanziamento di alcune iniziative ricomprese nel Piano di edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 10 del D.L. 47/2014 che si concentra su due linee di attività: 1. la creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessarie a garantire l'integrazione sociale degli inquilini degli alloggi sociali e 2. la creazione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto.

Conclusioni

Pur apprezzando i disegni di legge in esame e condividendone in linea di massima gli obiettivi e la previsione di fondi e strumenti finanziari innovativi con la partecipazione anche dei privati per la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, si chiede di intervenire per un maggior coordinamento degli interventi legislativi finalizzati a non frammentare le fonti di finanziamento previste, a rendere più snelle le procedure di assegnazione dei fondi attraverso un finanziamento diretto a Comuni e Città Metropolitane, sfruttare le eventuali economie del Pnrr e le nuove risorse dei Fondi Europei per le politiche di coesione per finanziare progetti cantierabili dei Comuni e delle Città Metropolitane che aumentino l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero immettano sul mercato immobili a canone calmierato anche attraverso operazioni di rigenerazione urbana.