

XIX CONGRESSO NAZIONALE UIL
2 - 4 LUGLIO 2026



COMMISSIONE VIII - AMBIENTE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI- CAMERA DEI DEPUTATI
AUDIZIONE SUL DECRETO-LEGGE PIANO CASA

18 MAGGIO 2026

Il piano casa che il Governo ha approvato è solo un primo piccolo passo per dare risposte al diritto all'abitare, dopo anni di silenzio.

Negli ultimi decenni abbiamo assistito a un progressivo disinvestimento nell'edilizia sociale pubblica e per l'housing sociale, rendendo le iniziative esistenti spesso sporadiche o insufficienti a soddisfare la domanda.

Certo non che ci aspettavamo un "piano casa Fanfani", ma le risorse messe a disposizione dal Governo non appaiono sufficienti per dare adeguate risposte al bisogno di abitazioni.

Ci aspettiamo l'apertura di un tavolo per la messa a terra del piano. Tante lavoratrici, lavoratori e pensionati oggi hanno difficoltà abitative e noi vogliamo poter dare il nostro contributo in un confronto vero e franco.

Come UIL è da più di qualche anno che abbiamo posto la questione abitativa al centro delle nostre rivendicazioni.

Non siamo di fronte a un'emergenza improvvisa ma a una crisi strutturale che si è stratificata negli anni, alimentata da decenni di disinvestimento pubblico, da trasformazioni sociali profonde e da un mercato immobiliare che ha progressivamente sostituito la funzione sociale della casa con la logica della rendita.

La casa è il fondamento di ogni altro diritto concreto: senza un'abitazione non si può studiare, lavorare, crescere né partecipare pienamente alla vita democratica.

Per questo la UIL considera il diritto all'abitare un diritto sociale fondamentale, che lo Stato deve garantire come Livello Essenziale delle Prestazioni, con standard minimi, risorse certe e monitoraggio pubblico.

L'accesso alla casa, come risposta ad un bisogno primario, è innanzitutto un tema di diritto. Una corretta politica abitativa deve affrontare non solo condizioni di emergenza, ma i nodi strutturali.

Il panorama abitativo italiano è caratterizzato da diverse criticità ad iniziare dal costo per l'acquisto di una casa al "caro affitti".

La stessa Unione Europea sta attualmente elaborando il suo primo Piano Europeo per gli "Alloggi a Prezzi Accessibili", con l'obiettivo di affrontare la crescente crisi abitativa nell'UE.

L'iniziativa nasce in risposta alla grave emergenza abitativa che sta colpendo milioni di cittadini europei, inclusi lavoratori essenziali e studenti, con un aumento significativo dei prezzi delle case.

Per la UIL è riduttivo affrontare l'emergenza abitativa con le sole risorse della coesione europea, anche perché da sole non sarebbero sufficienti.

Per questo lanciamo l'idea di finanziare il piano europeo per la casa attraverso euro bond sociali sul modello di SURE.

Sono, infatti, necessarie risorse adeguate a dare risposte ai nuclei a basso reddito con un rinnovato piano di edilizia residenziale pubblica, e, parallelamente finanziare interventi di housing sociale a costi sostenibili per le famiglie, composte per lo più da lavoratrici e lavoratori dipendenti, "economicamente deboli".

L'emergenza abitativa deriva dai cambiamenti sociali, lavorativi e demografici che hanno attraversato gli ultimi 30 anni.

Il 36% delle famiglie italiane è composto da una sola persona, crescono le famiglie monogenitoriali e aumentano gli anziani soli e gli studenti fuori sede, c'è una precarietà crescente, mobilità tra Sud e Nord del Paese e redditi stagnanti.

Assistiamo ad un paradosso tutto italiano dove abbiamo 5 milioni di case vuote, ma al contempo aumentano gli sfratti, lavoratori e lavoratrici che non possono accettare un impiego per mancanza di alloggi accessibili e giovani costretti a rinunciare a studiare o lavorare lontano da casa.

In sintesi, un modello abitativo che oggi esclude intere generazioni e che va puntellato.

Il patrimonio abitativo pubblico è una risorsa strategica: possediamo oltre 1 milione di immobili pubblici, di cui circa 120 mila potenzialmente convertibili e 100 mila alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), recuperabili.

In media il recupero costa il 30–40% in meno di una nuova costruzione e questo patrimonio può essere trasformato in alloggi ERP, studentati, co-housing generazionale ed intergenerazionale, servizi di quartiere, spazi civici, poli per il lavoro da remoto.

Per questo riteniamo fondamentale un censimento nazionale, un piano di riconversione, partenariati pubblico-sociali, vincolo sociale sugli immobili recuperati e integrazione con ERP e social housing.

L'edilizia residenziale pubblica è insufficiente, invecchiata e frammentata, la gestione è affidata ad enti diversi tra loro con modelli disomogenei e risorse insufficienti.

Senza una regia nazionale, senza standard minimi, senza risorse pluriennali, l'ERP non può rispondere alla domanda sociale.

Ma non basta recuperare soltanto gli alloggi sfitti, occorre riqualificare e recuperare gradualmente l'intero patrimonio ERP.

Il social housing può essere uno strumento utile solo se inserito in una strategia pubblica forte.

Siamo convinti, che il social housing sia complementare all'ERP, rivolto in primis a lavoratrici e lavoratori dipendenti, "economicamente deboli", ma troppo "benestanti" per avere diritto ad un alloggio ERP.

Un social housing puntellato su due gambe: da una parte con canoni di affitto sostenibili pari al 25-30% del reddito, dall'altro con il sistema "rent to buy" ovvero lo strumento che consente di trasformare progressivamente il canone di affitto di locazione in anticipo sul prezzo di acquisto.

Il tutto realizzato prioritariamente su patrimonio pubblico, regolato da una legge quadro nazionale, monitorato da un osservatorio pubblico, con la partecipazione delle parti sociali e sostenendo riforme dei sistemi di governance che integrino pianificazione territoriale, gestione fondiaria e politiche abitative fondati anche su partenariati pubblico-privato-comunitari.

La UIL ritiene che la sfida per le politiche abitative si giochi attraverso la rigenerazione urbana e delle aree interne.

Da questo punto di vista la rigenerazione urbana è il cuore della politica abitativa moderna. E' importante realizzare alloggi a prezzi accessibili combinando semplificazione amministrativa, metodi di costruzione moderni, promuovere e incentivare innovazioni di processo e di prodotto (materiali e caratteristiche progettuali che garantiscano qualità della vita e benessere diffuso).

Non si tratta di riqualificare singoli edifici, ma di intervenire su quartieri, servizi, mobilità, spazi pubblici, verde urbano, coesione sociale.

I quartieri, soprattutto quelli più periferici devono essere una priorità: manutenzione straordinaria, efficientamento energetico, servizi di prossimità, presidi sociali e culturali, sicurezza urbana basata sulla presenza e non sulla repressione.

A tal fine chiediamo piani di quartiere con fondi dedicati in complementarità con le risorse della coesione europea con il pieno coinvolgimento dei sindacati degli inquilini e delle parti sociali.

In questa direzione va approvata una legge specifica sulla rigenerazione urbana, con adeguate risorse per affrontare le sfide dell'agenda urbana e che preveda risorse strutturali per le

incentivazioni fiscali volte al recupero funzionale degli edifici, anche per affrontare la direttiva europea sulle “case green”.

Inoltre, noi non siamo come il Governo che ci rassegniamo alla desertificazione delle aree interne, al contrario pensiamo che vadano rivitalizzate, anche attraverso una fiscalità di vantaggio.

Le aree interne rappresentano una delle grandi fratture territoriali del Paese: qui non mancano le case, ma mancano servizi, lavoro, mobilità e connessione digitale.

Il patrimonio abitativo è enorme ma non attivato: case vuote, borghi semi-abbandonati, edifici storici inutilizzati.

Per questo chiediamo un piano casa per le aree interne, integrato con la strategia nazionale delle aree interne, con incentivi per il recupero antisismico ed energetico, canoni calmierati per giovani e lavoratori, utilizzo del patrimonio pubblico e tavoli territoriali permanenti.

Le aree interne non sono un tema folkloristico: sono una questione di giustizia territoriale.

Il sostegno all'affitto è un pilastro della politica abitativa, perché serve a prevenire sfratti, sostenere famiglie vulnerabili, garantire mobilità lavorativa, sostenere studenti e giovani.

I canoni di locazione sono in costante aumento e raggiungono in alcune città livelli insostenibili, con un incremento medio nazionale significativo nel 2025.

Secondo un nostro studio sui dati dell'agenzia delle entrate il prezzo delle locazioni è cresciuto nell'ultimo anno, in media, del 5,1%.

Una spesa che incide sul budget familiare, mediamente, per il 24,2%, con punte del 58% circa nelle grandi città.

Se aggiungiamo a ciò il fatto che molte famiglie, anche del cosiddetto ceto medio, faticano a far fronte ai costi legati non solo all'abitare (affitti, mutui), ma anche alla manutenzione, alle bollette di acqua, luce e gas, per la UIL il tema dell'abitare non può essere affrontato disgiuntamente dal tema “salari”.

Nel 2024 ci sono stati 40 mila provvedimenti di sfratto di cui 21 mila eseguiti. E ci sono 81 mila richieste pendenti.

Come i Comuni riusciranno a gestire l'ondata di sfratti anche in considerazione che questo Governo ha di fatto azzerato il fondo per il sostegno agli affitti?

Per questo chiediamo da tempo il rifinanziamento strutturale del Fondo nazionale per il sostegno all'affitto, del Fondo morosità incolpevole, criteri uniformi nazionali, procedure rapide per prevenire sfratti, accordi territoriali per canoni concordati realmente calmierati e incentivi fiscali ai proprietari che aderiscono ai canoni concordati.

È necessario incentivare e sostenere le azioni per la creazione di spazi di “socialità” per giovani ed anziani.

Non dobbiamo, infatti, dimenticare il tema dell'emergenza abitativa degli studenti universitari, che può essere affrontata anche con progetti di cohousing “giovani e anziani”.

E sempre sul tema degli alloggi universitari, riteniamo necessario prevedere risorse aggiuntive per borse di studio e sostegni per gli affitti agli studenti fuori sede.

Da questo punto di vista, si potrebbe agire con la leva fiscale innalzando le detrazioni degli affitti per gli studenti fuori sede dell'attuale tetto di 2.633 euro ad almeno 6 mila euro annui.

E sempre in tema di fisco la UIL propone di aumentare la cedolare secca per i contratti a canale libero dal 19% al 23%.

Bisogna poi agire sull'IMU con penalizzazioni per gli alloggi sfitti nei comuni ad alta tensione abitativa e aliquote più favorevoli per le abitazioni date in locazione a canone concordato.

Con un'evasione di circa 900 milioni di euro l'anno sulle locazioni, come messo in evidenza nella relazione sull'economia non osservata redatta dal Ministero dell'economia e delle finanze, vanno messe in campo azioni di contrasto all'evasione fiscale introducendo la detrazione di una quota del canone pagato, come avviene per il mutuo prima casa, un collegamento tra le varie banche dati e assunzione di personale addetto al contrasto all'evasione fiscale.

Vanno restituiti al 100% i proventi ai Comuni dovuti per la loro partecipazione al contrasto all'evasione.

Ultimo, ma non meno importante il tema degli affitti brevi: non si può solo agire attraverso la leva fiscale innalzando le aliquote, per la UIL è doveroso concentrare gli sforzi per limitare, soprattutto nei centri storici il numero delle licenze, attraverso una regolamentazione nazionale.

Inoltre, per la UIL è necessario che i Comuni aumentino la tassa di soggiorno in queste strutture destinandone l'extra gettito alla creazione di un fondo per il sostegno agli affitti e per la morosità incolpevole.

Quanto al merito del piano casa varato dal Governo, abbiamo dato atto al governo di aver riportato al centro del dibattito politico il tema dell'abitare.

Nel piano ci sono alcuni principi condivisibili, quali il recupero degli alloggi ERP o il piano dell'housing sociale.

Tuttavia, troviamo anche alcune criticità, che riguardano soprattutto l'attuazione, le risorse, il ruolo dei privati e la capacità di rispondere davvero all'emergenza abitativa.

Abbiamo la sensazione di trovarci davanti ad un piano casa con obiettivi ambiziosi, ma non finanziati adeguatamente.

Troviamo interessante, ma al tempo stesso di difficile attuazione, l'istituzione dello strumento finanziario del fondo "housing coesione".

A nostro avviso sarebbe necessario sviluppare sinergie con le missioni dell'UE sulle città intelligenti e climaticamente neutre e sull'adattamento ai cambiamenti climatici, rafforzando la rilevanza dell'edilizia abitativa all'interno di programmi più ampi di innovazione urbana e territoriale integrando obiettivi di sostenibilità ambientale, qualità architettonica e coesione sociale.

Continuiamo a ripetere che la nomina del commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi sia la sconfitta della buona e ordinaria amministrazione.

Per questo la UIL propone una nuova governance delle politiche abitative con la riattivazione presso la Presidenza del Consiglio dei ministri del comitato interministeriale per le aree urbane e aree interne., con la partecipazione delle parti sociali.

Inoltre, il piano punta molto su partenariati pubblico-privato, attraverso incentivi e semplificazioni per attrarre investimenti immobiliari parte degli alloggi sarà costruita o gestita da soggetti privati.

Dobbiamo, sotto questo punto di vista, evitare il rischio di una nuova speculazione edilizia mettendo in pista un sistema rigoroso di controlli, evitare la prevalenza di logiche di mercato rispetto alla funzione sociale ed evitare che i progetti dell'housing sociale potrebbero rivolgersi più al ceto alto che al ceto medio.

C'è poi tutto il tema delle difficoltà legate al recupero del patrimonio ERP: le procedure sono lunghe e complesse; molti immobili sono in condizioni molto degradate e i costi di ristrutturazione possono essere elevati e potrebbero risultare insufficienti i costi stimati dal governo intorno ai 20-30 mila euro per alloggio.

Il risultato potrebbe essere un grande divario tra il numero di case "promesse" e quelle effettivamente disponibili.

Tra l'altro il target di 100 mila alloggi in 10 anni è insufficiente rispetto la domanda reale di alloggi e, quindi, incapace di incidere sui fenomeni strutturali, quali affitti elevati, scarsità di offerta.

Ultimo, ma non meno importante, il piano rischia di essere applicato in modo disomogeneo con il conseguente pericolo di aumentare i divari territoriali invece di ridurli, in quanto le grandi città hanno più capacità tecnica e progettuale, mentre i piccoli comuni o aree deboli possono restare indietro.

In conclusione, per la UIL la casa è un diritto fondamentale, un'infrastruttura sociale, un pilastro della cittadinanza.

Serve una nuova stagione di politiche abitative fondate su responsabilità pubblica, equità sociale, sostenibilità ambientale, rigenerazione urbana, giustizia territoriale, sostegno all'affitto, valorizzazione del patrimonio pubblico e diritti delle nuove generazioni.

Il Piano Casa UIL non è solo un programma edilizio: è un progetto di Paese, una visione di futuro, un investimento sulla dignità delle persone e sulla coesione sociale.