



**Commissione VIII (Ambiente, Territorio, e Lavori Pubblici)
Camera dei Deputati**

**Decreto-Legge 7 maggio 2026 n. 66 - A.C. 2920 recante
"Disposizioni urgenti per il Piano Casa"**

Roma, 18 maggio 2026

**Fabrizio Segalerba
Presidente Nazionale Fiaip**

Segreteria di Presidenza Nazionale
Via Sardegna 50 – 00187 Roma –
Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20
E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

Premessa

La Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (**FIAIP**), quale principale organizzazione di rappresentanza degli operatori della mediazione immobiliare professionale, esprime apprezzamento per l'impianto generale del decreto-legge recante "*Disposizioni urgenti per il Piano Casa*", volto ad affrontare in maniera organica una delle principali emergenze economiche e sociali del Paese: la crescente difficoltà di accesso all'abitazione da parte di giovani, famiglie, studenti universitari, lavoratori fuori sede e nuclei economicamente fragili.

Particolarmente condivisibile risulta l'obiettivo di incrementare l'offerta abitativa accessibile attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, la rigenerazione urbana, il contenimento del consumo di suolo e il coinvolgimento di investimenti privati in un quadro di partenariato pubblico-privato.

Il successo del Piano Casa dipenderà tuttavia non soltanto dalle risorse stanziare, ma anche **dalla capacità del sistema di individuare correttamente i fabbisogni abitativi**, di determinare **valori realmente aderenti alle dinamiche territoriali**, di semplificare l'attuazione degli interventi e di favorire l'incontro tra domanda e offerta abitativa.

In tale contesto, gli agenti immobiliari rappresentano un osservatorio privilegiato delle dinamiche territoriali del mercato abitativo, in quanto soggetti che operano quotidianamente nella rilevazione concreta dei valori di compravendita e locazione, dei tempi di assorbimento del mercato e delle caratteristiche qualitative e territoriali della domanda abitativa.

Per tali ragioni FIAIP sottopone all'attenzione della Commissione alcune proposte emendative finalizzate a rafforzare la trasparenza e l'efficacia del Piano Casa, **a migliorare l'aderenza dei valori calmierati ai reali valori di mercato**, a semplificare i processi di valorizzazione immobiliare e favorire una più efficace attuazione degli interventi previsti dal decreto.

Proposte

1. Coinvolgimento delle associazioni degli agenti immobiliari nella Cabina di monitoraggio

All'articolo 3, comma 10, primo periodo, dopo le parole:

“dai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata”

aggiungere:

“nonché dai rappresentanti delle associazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale degli agenti immobiliari e della mediazione immobiliare regolarmente abilitati ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39”.

Finalità della proposta

La presenza delle associazioni rappresentative degli agenti immobiliari nella **Cabina di monitoraggio** consentirebbe di rafforzare il raccordo tra politiche pubbliche e dinamiche effettive del mercato immobiliare territoriale, migliorando:

- il monitoraggio dei canoni;
- la conoscenza dei fabbisogni abitativi reali;
- la trasparenza dei processi;
- il raccordo operativo tra pubblico e privato.

Gli agenti immobiliari rappresentano infatti gli unici operatori che, per funzione professionale, raccolgono quotidianamente dati concreti relativi a prezzi, canoni, domanda abitativa e assorbimento del mercato, contribuendo ad una lettura reale e aggiornata delle dinamiche territoriali.

2. Coinvolgimento delle associazioni degli agenti immobiliari nella determinazione dei valori calmierati

Dopo l'articolo 9, comma 3, lettera e), numero 3), aggiungere il seguente:

“3-bis) ai fini della determinazione dei valori effettivi di mercato di cui ai numeri 1), 2) e 3), i Comuni acquisiscono il parere delle associazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale degli agenti immobiliari e della mediazione immobiliare iscritte al CNEL, al fine di assicurare l'aderenza dei valori convenzionati alle effettive dinamiche del mercato immobiliare territoriale, tenuto conto delle specifiche caratteristiche urbanistiche, edilizie, tipologiche e socio-economiche delle diverse microzone immobiliari.”

Finalità della proposta

Il decreto-legge richiama i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e i dati relativi ai contratti registrati; tuttavia, in molte realtà territoriali:

- le zone OMI risultano eccessivamente ampie;
- le forbici di prezzo e canone troppo elevate;
- i valori non sempre riflettono le dinamiche delle singole microzone urbane.

Per tale ragione FIAIP ritiene necessario introdurre un coinvolgimento tecnico delle associazioni rappresentative degli agenti immobiliari, soggetti terzi e imparziali rispetto agli interessi contrapposti di proprietari e acquirenti o conduttori, in grado di fornire una conoscenza concreta e quotidiana dei valori effettivi di mercato.

La proposta è finalizzata a garantire una maggiore attinenza alla realtà nella determinazione dei canoni e prezzi calmierati, la sostenibilità economica degli interventi e, non secondariamente, un maggiore equilibrio tra finalità sociali e reale capacità di assorbimento del mercato.

3. Estensione del Fondo morosità agli alloggi sociali e convenzionati a canone calmierato

All'articolo 4, comma 1, dopo le parole:

“contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica”

aggiungere:

“nonché, nei limiti delle risorse disponibili e secondo criteri di priorità definiti dal decreto di cui al comma 2, dei contratti di locazione relativi ad alloggi di edilizia sociale, convenzionata o integrata a canone calmierato realizzati ai sensi del presente decreto”.

Finalità della proposta

L'efficacia del Piano Casa dipenderà anche dalla capacità di attrarre investimenti privati nel comparto dell'edilizia sociale e convenzionata, garantendo allo stesso tempo sostenibilità economica e adeguati strumenti di mitigazione del rischio.

La proposta mira pertanto ad estendere, nei limiti delle risorse disponibili, le forme di tutela previste dal Fondo per la morosità incolpevole anche ai contratti di locazione relativi ad alloggi sociali e convenzionati a canone calmierato. Tale misura consentirebbe di:

- aumentare l'attrattività degli investimenti nel settore dell'housing accessibile;
- rafforzare la fiducia dei soggetti privati e degli investitori istituzionali;
- incentivare l'offerta di alloggi a canone calmierato;
- garantire maggiore equilibrio tra finalità sociali e sostenibilità economico-finanziaria degli interventi.

In assenza di adeguati strumenti di tutela del rischio locativo, infatti, l'offerta privata di immobili destinati alla locazione calmierata rischierebbe di risultare meno attrattiva e meno sostenibile nel medio-lungo periodo.

4. Reinvestimento dei proventi derivanti dalle alienazioni ERP nel patrimonio abitativo pubblico e sociale

All'articolo 5, comma 1, sostituire l'ultimo periodo con il seguente:

“I proventi derivanti dalle alienazioni di cui al presente articolo sono destinati, in misura non inferiore al 70 per cento, al recupero, alla manutenzione straordinaria, all'acquisto o alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale nel medesimo territorio regionale; la restante quota è destinata al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.”

Finalità della proposta

La possibilità di procedere all'alienazione di parte del patrimonio ERP può rappresentare uno strumento utile di valorizzazione del patrimonio pubblico, purché accompagnata da meccanismi idonei a preservare e rigenerare l'offerta abitativa sociale.

La proposta mira, pertanto, a garantire che una quota prevalente dei proventi derivanti dalle alienazioni venga reinvestita:

- nel recupero del patrimonio esistente;
- nella manutenzione straordinaria;
- nella riqualificazione energetica;
- nell'acquisto o realizzazione di nuovi alloggi sociali.

In tal modo si eviterebbe il rischio di una progressiva riduzione strutturale dello stock abitativo pubblico e sociale, assicurando invece il mantenimento e il rafforzamento dell'offerta abitativa accessibile sul territorio. La proposta risulta coerente con le finalità generali del decreto-legge, orientate ad incrementare concretamente la disponibilità di alloggi a prezzi sostenibili e a contrastare il disagio abitativo.

5. Accesso semplificato agli archivi edilizi, catastali e ipotecari

Dopo l'articolo 8, comma 2, inserire il seguente:

"2-bis. Per gli immobili interessati dagli interventi di cui al presente Capo, le amministrazioni competenti assicurano, anche mediante piattaforme digitali interoperabili, l'accesso semplificato e tempestivo agli archivi edilizi, catastali e ipotecari necessari alla verifica dello stato legittimo, della commerciabilità e della valorizzazione degli immobili, anche in favore dei professionisti abilitati ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39, incaricati dai soggetti attuatori o dagli aventi diritto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali."

Finalità della proposta

Uno dei principali ostacoli alla rapida valorizzazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare è rappresentato dalla frammentazione e dalla difficoltà di accesso alla documentazione urbanistica, catastale e ipotecaria.

La proposta mira pertanto a:

- ridurre i tempi delle verifiche documentali e rilascio delle autorizzazioni edilizie;
- accelerare le attività di due diligence immobiliare;
- favorire la circolazione regolare degli immobili;
- garantire maggiore certezza giuridica agli interventi;
- semplificare i processi di recupero e rigenerazione urbana previsti dal decreto.

Conclusioni finali

Le proposte formulate da FIAIP intendono contribuire in maniera costruttiva al miglioramento del decreto-legge, rafforzandone l'efficacia concreta, la sostenibilità operativa unitamente alla trasparenza e all'aderenza alle reali dinamiche territoriali del mercato immobiliare.

FIAIP confida pertanto che tale Commissione valuti favorevolmente tali proposte, trattandosi di **interventi mirati e coerenti con le finalità del Piano Casa**, orientati a favorire una più efficace attuazione delle misure previste dal decreto nell'interesse dei cittadini, della qualità dell'abitare e del corretto funzionamento del mercato immobiliare.