



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

**Disegno di legge di conversione in legge del decreto-
legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti
per il Piano Casa
(AC 2920)**

Memoria

**Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici
Camera dei deputati**

Maggio 2026



LA FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI (FIMAA)

Fondata il 31 gennaio 1954, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA) è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con più di 14.500 imprese associate e oltre 45 mila addetti. Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l'Italia**, la FIMAA rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

Attraverso il dialogo con le Istituzioni, la Federazione è protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto. La Federazione è, inoltre, tra i fondatori della **Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione**, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

Con oltre 70 anni di attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali.

PREMESSA

Con il presente documento la FIMAA intende fornire il proprio contributo all'esame parlamentare del decreto-legge Piano Casa, collocando il provvedimento all'interno di una riflessione più ampia sulle politiche dell'abitare e sulle condizioni strutturali del mercato immobiliare.

La Federazione accoglie favorevolmente l'adozione del provvedimento in oggetto, riconoscendone l'impostazione complessiva e l'obiettivo di superare una logica meramente emergenziale attraverso una strategia organica fondata sul recupero e sulla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sulla rigenerazione urbana e sul rafforzamento dell'offerta abitativa, in particolare di edilizia residenziale pubblica, sociale e convenzionata, con attenzione ai cittadini che oggi non riescono ad accedere né alle misure di edilizia sovvenzionata né al libero mercato.

In tale contesto, la FIMAA valuta positivamente anche l'approccio orientato alla semplificazione delle procedure, al coordinamento delle risorse disponibili e alla promozione di una più efficace collaborazione tra pubblico e privato, nonché alla creazione di condizioni più favorevoli agli investimenti nel settore, elementi ritenuti essenziali per rispondere in modo strutturale alle esigenze del mercato immobiliare e alle crescenti difficoltà di accesso alla casa.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL DECRETO-LEGGE N. 66/2026

La FIMAA esprime una valutazione complessivamente positiva sull'impostazione del decreto-legge in oggetto, che appare coerente con la necessità, più volte evidenziata dalla Federazione, di **affrontare la questione abitativa attraverso strumenti strutturali, programmati e fondati sulla valorizzazione dell'esistente**.



Il provvedimento, infatti, muove dalla consapevolezza che l'attuale tensione abitativa non deriva da una carenza assoluta di patrimonio immobiliare, bensì da un utilizzo inefficiente dello stesso, da fenomeni di degrado urbano, da rigidità procedurali e da un insufficiente coordinamento tra politiche abitative, urbanistiche e fiscali.

In tale prospettiva, risultano particolarmente apprezzabili l'attenzione rivolta al **recupero e alla manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica oggi inutilizzato**, la **valorizzazione dell'edilizia residenziale sociale** come strumento di risposta alla fascia intermedia del disagio abitativo, il ricorso a modelli di **partenariato pubblico-privato capaci di attrarre capitali privati** senza snaturare la finalità sociale degli interventi e l'introduzione di misure di **semplificazione** procedurale, pur nel rispetto dei vincoli di legalità, trasparenza e tutela del territorio.

IL PIANO CASA NEL QUADRO DELL'AZIONE COMPLESSIVA SUL TEMA ABITATIVO

La Federazione ritiene particolarmente significativo che il provvedimento si inserisca all'interno di un'azione più ampia e coerente di Governo e Parlamento sul tema della casa e dell'abitare. In tal senso, si valuta positivamente il percorso avviato attraverso i tavoli di confronto promossi dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che hanno consentito un dialogo costante con le categorie rappresentative del settore ed hanno portato all'adozione di importanti provvedimenti - tra cui il decreto-legge c.d. Salva Casa (DL 69/2024) - nonché le iniziative legislative volte a **rafforzare la tutela dei proprietari e a rendere più efficiente il rilascio degli immobili indebitamente occupati**.

Parimenti rilevante appare l'avvio del processo di riforma del Testo unico dell'edilizia, finalizzato a superare un quadro normativo frammentato e stratificato che, negli anni, ha costituito un ostacolo alla rigenerazione del patrimonio esistente e alla certezza giuridica delle operazioni immobiliari.

Tali interventi, nel loro insieme, concorrono a creare un **contesto più favorevole all'immissione sul mercato di nuovi alloggi, condizione indispensabile per qualsiasi politica abitativa efficace**.

LA CRISI ABITATIVA E LA CENTRALITÀ DELLA "FASCIA GRIGIA"

L'esperienza diretta della Federazione evidenzia come la crisi abitativa colpisca in modo sempre più marcato una vasta platea di cittadini che si colloca in una zona intermedia tra disagio sociale e mercato libero, la c.d. **"fascia grigia"**. Si tratta di giovani lavoratori, studenti universitari fuori sede, famiglie monoreddito, giovani coppie, lavoratori in mobilità, che pur non rientrando nei parametri dell'edilizia residenziale pubblica, incontrano crescenti difficoltà nel sostenere i costi dell'abitazione nel libero mercato.

È dunque essenziale che le politiche pubbliche riconoscano la centralità di questa fascia di popolazione, evitando una contrapposizione ideologica tra mercato e intervento pubblico e promuovendo invece strumenti capaci di integrare edilizia sociale, convenzionata e mercato privato. In tale ottica, il Piano Casa appare muoversi nella direzione auspicata, orientando una quota significativa degli interventi proprio verso quella parte di popolazione che oggi rappresenta uno dei principali fattori di tensione del sistema abitativo.



IL RILANCIO DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI COME LEVA STRUTTURALE PER AFFRONTARE L'EMERGENZA ABITATIVA

Nel quadro dell'attuale crisi abitativa, la Federazione ritiene imprescindibile riportare al centro del dibattito pubblico il tema del **mercato delle locazioni**, quale strumento essenziale per incrementare in tempi relativamente brevi l'offerta abitativa e fornire risposte concrete a un disagio che, come già evidenziato, non riguarda più esclusivamente le fasce socialmente più fragili, ma coinvolge una porzione sempre più ampia della popolazione.

Il problema dell'accesso alla casa non è riconducibile a una carenza strutturale di patrimonio immobiliare, bensì a una profonda **disfunzione del mercato locativo**. Secondo dati Istat, in Italia si contano circa **9,5 milioni di immobili vuoti** su un totale di circa 35 milioni di unità abitative; anche adottando una stima prudenziale, che depuri questo dato dalle seconde case effettivamente utilizzate e dagli immobili indisponibili perché inagibili o per altre cause, si può ragionevolmente stimare che **tra i 6 e i 6,5 milioni** di abitazioni risultino oggi effettivamente sfitte e potenzialmente recuperabili a fini abitativi.

Questo dato, di per sé, evidenzia come l'emergenza abitativa non possa essere interpretata come una semplice "mancanza di case", ma piuttosto come il risultato di un sistema che non riesce a rendere conveniente, sicuro e sostenibile l'impiego del patrimonio edilizio esistente nel mercato delle locazioni: **l'attuale quadro normativo e fiscale non fornisce tutele adeguate ai proprietari**, in particolare rispetto al rischio della morosità e alle difficoltà di recupero del possesso dell'immobile in tempi congrui. Tale situazione ha determinato, negli anni, un progressivo disimpegno di molti proprietari dal mercato della locazione, contribuendo in modo decisivo alla contrazione dell'offerta abitativa disponibile.

In tale contesto, è **fuorviante attribuire la responsabilità dell'emergenza abitativa alla diffusione delle locazioni brevi e turistiche**. I dati dimostrano che tali forme contrattuali rappresentano una quota marginale del patrimonio immobiliare nazionale (circa il 2% su scala complessiva e intorno al 6% nelle principali città a vocazione turistica), percentuali del tutto irrilevanti se confrontate con l'enorme numero di immobili inutilizzati. Ne consegue che la scarsa offerta di abitazioni disponibili non è imputabile né alle locazioni turistiche né a una presunta sottrazione di alloggi al mercato residenziale, ma alla scelta, sempre più diffusa, dei proprietari di lasciare gli immobili vuoti anziché affittarli.

Le ragioni di tale scelta sono note. Le locazioni abitative risultano spesso poco attrattive sotto il profilo economico, a causa di una **fiscaltà elevata** e poco selettiva, di una **disciplina contrattuale rigida** – caratterizzata da durate lunghe e difficilmente adattabili alle mutate esigenze di mobilità lavorativa e familiare – e, soprattutto, di un **elevato profilo di rischio**. Il mancato pagamento dei canoni, le difficoltà nel reintegro del possesso e il rischio di vedersi restituiti immobili in condizioni di grave degrado rappresentano fattori che incidono in modo determinante sulle decisioni dei proprietari.

Alla luce di tali criticità, non è più rinviabile un intervento organico sulla disciplina delle locazioni, volto a riattivare il mercato e a favorire la reimmissione sul mercato dell'ingente numero di abitazioni oggi inutilizzate, e in tale ottica la Federazione non può che apprezzare la recente approvazione, da



parte del Consiglio dei ministri, del disegno di legge volto ad accelerare le procedure di rilascio degli immobili occupati.

Un simile intervento dovrebbe muoversi lungo alcune direttrici fondamentali: da un lato, la previsione di **misure fiscali** capaci di ridurre il carico complessivo gravante sui proprietari e di rendere la locazione economicamente sostenibile; dall'altro, il **rafforzamento degli strumenti giuridici di tutela**, finalizzati a ridurre il rischio percepito e a garantire maggiore certezza nei rapporti contrattuali.

Misure di natura fiscale

Nel quadro delle politiche volte a rilanciare il mercato delle locazioni, la FIMAA ritiene che un ruolo centrale debba essere attribuito agli strumenti fiscali, nella consapevolezza che una riduzione mirata del carico tributario rappresenta una leva decisiva per incentivare l'offerta di abitazioni in locazione e riportare sul mercato una parte significativa degli immobili oggi inutilizzati.

In tale prospettiva, potrebbe anzitutto prevedersi il **dimezzamento dell'IMU per gli immobili concessi in locazione mediante contratti abitativi ordinari (4+4)** o, in alternativa, la **deducibilità del 50%** dell'imposta. Una simile soluzione consentirebbe, da un lato, di salvaguardare gli introiti comunali, riconducendo l'intervento nell'alveo delle cosiddette *tax expenditures*, e, dall'altro, di ridurre in modo significativo il peso fiscale gravante sui proprietari, favorendo una maggiore disponibilità di alloggi a canoni accessibili.

In modo più incisivo, con particolare riferimento ai **contratti di locazione a canone concordato**, potrebbe essere valutata l'introduzione di un regime di **esenzione totale o deducibilità integrale dell'IMU**, già oggi riconosciuta alle persone giuridiche e agli immobili strumentali, estendendone l'applicazione anche alle persone fisiche e alle abitazioni. Tale intervento rafforzerebbe ulteriormente l'attrattività di questa tipologia contrattuale, pienamente coerente con le finalità di calmierazione del mercato e di ampliamento dell'offerta abitativa a condizioni sostenibili.

Un ulteriore ambito di intervento riguarda la tutela dei proprietari nei casi di morosità dell'inquilino, che rappresentano una delle principali cause di disaffezione verso il mercato delle locazioni. In tali ipotesi, l'**esenzione dal pagamento dell'IMU e dalle imposte sui canoni non percepiti** eviterebbe di aggravare ulteriormente la posizione di soggetti già penalizzati dalla mancata riscossione dei canoni di locazione. A tale misura potrebbe opportunamente affiancarsi l'introduzione di un **credito d'imposta commisurato ai mancati incassi**, con l'obiettivo di incentivare la stipula di contratti di medio-lungo periodo e di rafforzare la fiducia dei proprietari attraverso una forma di recupero indiretto delle somme non riscosse.

In un'ottica di maggiore stabilità e razionalizzazione del mercato, risulterebbe inoltre opportuno prevedere l'applicazione di **aliquote agevolate per le locazioni di lungo periodo**, così da contrastare la volatilità dell'offerta abitativa e favorire soluzioni più durature. A tali misure potrebbero affiancarsi **strumenti di garanzia contro la morosità**, quali fondi pubblici di compensazione o agevolazioni assicurative, idonei a ridurre il rischio di mancati pagamenti e a rendere la locazione complessivamente più sicura per i proprietari.

Particolare attenzione dovrebbe essere riservata, altresì, alle **agevolazioni fiscali per i proprietari che concedono in locazione immobili a categorie socialmente ed economicamente più esposte**,



Fimaa

Federazione Italiana
Mediatori Agenti
d'Affari



quali studenti, giovani lavoratori e famiglie a basso reddito. Tali misure determinerebbero un duplice effetto positivo: da un lato, ampliare l'accesso alla casa per i soggetti maggiormente in difficoltà; dall'altro, offrire incentivi concreti ai proprietari per immettere nuovamente sul mercato i propri immobili.

Infine, appare necessario un chiarimento normativo definitivo in materia di cedolare secca. Da un lato, occorrerebbe esplicitare in modo inequivoco che **l'aliquota agevolata del 10% per i contratti a canone concordato è applicabile in tutti i Comuni italiani**; dall'altro, andrebbe chiarito che la cedolare secca può essere applicata anche alle locazioni abitative in cui il locatore privato conceda in locazione l'immobile a società o imprese. Una tale precisazione risulterebbe particolarmente rilevante anche ai fini della collocazione abitativa dei lavoratori fuori sede. Nonostante la sentenza della Corte di Cassazione n. 12395 del 2024 si muova chiaramente in questa direzione, l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate risulta tuttora non uniforme sul territorio nazionale, generando incertezza applicativa e scoraggiando l'utilizzo di tale strumento.

Misure per rendere le locazioni più sicure e flessibili

In un'ottica di rafforzamento complessivo delle garanzie e di riequilibrio del rapporto tra le parti contrattuali, un primo intervento strutturale potrebbe riguardare il **riconoscimento del contratto di locazione quale titolo esecutivo**. Una simile misura rafforzerebbe in modo significativo la tutela dei proprietari in caso di inadempimento contrattuale da parte dell'inquilino e consentirebbe un recupero più rapido del possesso dell'immobile, riducendo il ricorso a procedimenti giudiziari lunghi, complessi e onerosi, che oggi rappresentano uno dei principali fattori di rischio percepito nel mercato delle locazioni.

In parallelo, risulterebbe opportuno intervenire sul piano organizzativo e operativo, **potenziando il numero degli ufficiali giudiziari** incaricati dell'esecuzione dei provvedimenti di convalida di sfratto, al fine di rendere effettive le decisioni dell'autorità giudiziaria e ridurre sensibilmente i tempi di liberazione degli immobili.

Un ulteriore strumento di particolare utilità potrebbe essere rappresentato dall'istituzione di una **banca dati nazionale dei procedimenti di sfratto per morosità**, sul modello dei sistemi informativi utilizzati per l'accesso al credito, quali, ad esempio, il CRIF. Tale strumento consentirebbe di valorizzare il merito locatizio del conduttore, aumentando la trasparenza del mercato e contribuendo a ridurre l'asimmetria informativa che oggi grava sui proprietari, con l'effetto di incentivare la stipula di nuovi contratti di locazione e di favorire comportamenti virtuosi da parte di tutti gli attori coinvolti.

Infine, in considerazione delle profonde trasformazioni intervenute nel mercato del lavoro e della crescente mobilità abitativa, in particolare delle giovani generazioni, sarebbe opportuno introdurre una **maggiore flessibilità nella durata dei contratti di locazione ad uso abitativo**, consentendo alle parti di **concordarne liberamente la durata**. Ciò potrebbe avvenire attraverso un'evoluzione dell'attuale contratto di natura transitoria oppure, in alternativa, prevedendo per il contratto ordinario una durata minima di 24 mesi con rinnovo automatico per ulteriori 24 mesi, soluzione che risponderebbe in modo più adeguato alle esigenze abitative contemporanee, senza compromettere la stabilità del rapporto contrattuale.



AGEVOLARE L'ACCESSO ALLA PRIMA CASA

Particolare rilievo assume, nel quadro delle politiche dell'abitare, il tema dell'accesso alla prima casa, soprattutto per le **giovani generazioni**, per le quali strumenti di **garanzia pubblica**, incentivi mirati e un quadro normativo certo e stabile possono costituire un fattore decisivo di autonomia abitativa e di stabilità economica. La Federazione ritiene essenziale che tali misure siano inserite all'interno di una strategia coerente e non episodica, evitando continui mutamenti normativi che finiscono per compromettere la fiducia di cittadini e operatori e incidere negativamente sull'ordinato funzionamento del mercato immobiliare.

In tale prospettiva, la recente ridefinizione del perimetro del **Fondo Prima Casa** merita particolare attenzione. Il comma 115 dell'art. 1 della Legge di bilancio 2025 (L. 207/2024) è infatti intervenuto sul Fondo – istituito presso il MEF e gestito da Consap – limitando l'accesso alla garanzia pubblica esclusivamente alle cosiddette categorie prioritarie. Come noto, il Fondo rappresenta il principale strumento normativo per consentire l'ottenimento di mutui ipotecari assistiti da garanzia statale, anche fino al 100% del capitale finanziato, e ha svolto negli ultimi anni un ruolo determinante nel favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione principale da parte di soggetti con capacità reddituali limitate ma stabili.

La modifica normativa ha trasformato un criterio di priorità nell'accesso alle garanzie in un criterio di esclusività, determinando **l'estromissione dal beneficio di una platea molto ampia di potenziali acquirenti**. I dati forniti da Consap risultano, sotto questo profilo, particolarmente significativi: al 31 agosto 2024, oltre il 66% delle domande complessivamente ammesse alla garanzia del Fondo erano state presentate da soggetti non rientranti nelle categorie prioritarie. Si tratta, in larga parte, della già citata "fascia grigia": cittadini e famiglie che, pur non collocandosi nelle fasce di disagio estremo, presentano profili di fragilità tali da non poter accedere al credito ordinario in assenza di una garanzia pubblica.

L'esclusione di tali soggetti dal Fondo rischia di tradursi in una significativa riduzione della capacità di acquisto della prima casa, con effetti che si riverberano anche sul mercato delle locazioni, aumentando la pressione sulla domanda e contribuendo a un aggravamento dei canoni, in particolare per quella fascia intermedia della popolazione già oggi maggiormente esposta alle tensioni abitative.

Va peraltro ricordato che una restrizione analoga dell'accesso al Fondo Prima Casa era già stata introdotta nel 2020 e successivamente superata a seguito di un tempestivo intervento correttivo del Parlamento. Alla luce di tale precedente e delle evidenze oggi disponibili, la Federazione auspica che si possa procedere quanto prima a una revisione della disciplina vigente, **ripristinando un perimetro del Fondo che consenta di coniugare la tutela delle categorie prioritarie con un sostegno più ampio e inclusivo all'accesso alla prima casa.**

FAVORIRE LA FLESSIBILITÀ DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ATTRAVERSO I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Nel quadro delle politiche volte a incrementare l'offerta abitativa senza ulteriore consumo di suolo, assume particolare rilievo il tema della flessibilità funzionale del patrimonio immobiliare esistente. In



Fimaa

Federazione Italiana
Mediatori Agenti
d'Affari



tal senso, **promuovere e agevolare i cambi di destinazione d'uso degli immobili rappresenta una leva strategica per adattare l'asset immobiliare alle mutevoli esigenze della società e del mercato**, consentendo la riconversione di edifici oggi sottoutilizzati o non più rispondenti alle originarie finalità.

Tale misura consente di **valorizzare il patrimonio già edificato**, favorendo il riuso di spazi obsoleti e la loro trasformazione in nuove soluzioni abitative, senza incidere sul consumo di nuovo suolo. La possibilità di riconvertire immobili esistenti – in particolare quelli a destinazione direzionale o terziaria oggi meno utilizzati – non solo contribuisce alla riqualificazione del tessuto urbano, ma consente anche di creare nuove opportunità abitative e servizi, rispondendo in modo più flessibile ai fabbisogni emergenti.

In questa prospettiva, appare opportuno procedere sulla direzione già tracciata dal DL Salva Casa (DL 69/2024) e orientare il quadro normativo verso una sempre maggiore semplificazione delle procedure di cambio di destinazione d'uso, **favorendo, in particolare, la conversione degli uffici in abitazioni, laddove siano rispettati i requisiti di agibilità in conformità al progetto, alle normative igienico-sanitarie e alle previsioni dei regolamenti edilizi comunali**. Una simile evoluzione consentirebbe di adattare il patrimonio immobiliare alle trasformazioni economiche e sociali in corso – tra cui la diffusione dello smart working e la riduzione della domanda di spazi direzionali – contribuendo, al contempo, ad ampliare l'offerta abitativa nelle aree urbane a maggiore tensione.

RIGENERAZIONE URBANA E RIORDINO DEGLI INCENTIVI

La rigenerazione urbana, richiamata in modo significativo anche nell'impianto del DL Piano Casa, non può essere ridotta alla sola riqualificazione fisica degli spazi costruiti, ma va intesa come uno strumento essenziale per la promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, capaci di favorire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nonché la protezione e il rafforzamento delle funzioni ecosistemiche del suolo. In tale prospettiva, un **efficace processo di rigenerazione urbana assume un ruolo centrale nella gestione e nel recupero del patrimonio edilizio esistente**, mentre la sua assenza finisce per impedire interventi fondamentali per il miglioramento della qualità dell'abitare, dell'efficienza energetica e idrica degli edifici, della sicurezza sismica e dell'adeguamento tecnologico del patrimonio immobiliare.

L'adozione di strategie strutturate di rigenerazione urbana risulta, inoltre, pienamente coerente con l'impostazione del Piano Casa, nella misura in cui consente di incrementare l'offerta abitativa senza nuovo consumo di suolo e di rispondere ai fabbisogni abitativi emergenti attraverso il riuso di aree già edificate o degradate. Tale approccio si colloca, peraltro, nel solco degli obiettivi fissati a livello europeo, in particolare quello dell'azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, permettendo di coniugare sviluppo economico e sostenibilità ambientale mediante interventi mirati alla riduzione delle emissioni inquinanti, all'incremento delle superfici verdi e alla realizzazione di infrastrutture urbane più resilienti ai cambiamenti climatici.

Affinché la rigenerazione urbana possa realmente produrre effetti duraturi e sistemici, risulta tuttavia indispensabile il **coinvolgimento attivo di tutti i soggetti interessati, pubblici e privati**,



Fimaa

Federazione Italiana
Mediatori Agenti
d'Affari



attraverso un insieme coordinato di strumenti normativi adeguati, incentivi economici e una pianificazione strategica orientata alla qualità della vita e alla salvaguardia del territorio. In questo quadro, il provvedimento in oggetto rappresenta un passaggio rilevante nella direzione di un maggiore coordinamento tra politiche abitative, urbanistiche e di valorizzazione del patrimonio pubblico e privato.

Strettamente connesso a tali profili è il tema del **riordino degli incentivi fiscali** destinati agli interventi sul patrimonio edilizio, che negli ultimi anni hanno rivestito un ruolo di primaria importanza per l'intera filiera del settore immobiliare. Le detrazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio, per l'adeguamento e il miglioramento antisismico e per la riqualificazione energetica hanno contribuito in misura significativa alla valorizzazione dell'esistente e al miglioramento delle condizioni abitative, risultando funzionali anche agli obiettivi di rigenerazione urbana richiamati dal Piano Casa.

La Federazione non può che condividere gli obiettivi di efficientamento energetico del patrimonio edilizio, ribadendo tuttavia come tali obiettivi debbano essere **perseguiti in modo compatibile con le effettive capacità economiche dei cittadini e adeguatamente calibrati sui diversi contesti territoriali**, ciascuno caratterizzato da specifiche peculiarità. In tal senso, appare necessario intervenire sul sistema degli incentivi al fine di massimizzarne l'efficacia e favorire l'attuazione delle normative europee senza che ciò si traduca in un aggravio economico insostenibile per i proprietari di immobili, che devono essere messi concretamente nella condizione – laddove gli interventi siano previsti e, quindi, inevitabili – di potervi effettivamente adempiere.

In questa prospettiva, l'introduzione di un **quadro organico e razionalizzato degli incentivi** fiscali in materia edilizia, la **stabilizzazione delle agevolazioni** per la riqualificazione energetica, nonché la previsione di strumenti quali la cessione del credito e lo sconto in fattura per gli interventi di rigenerazione di maggiore rilevanza, appaiono elementi coerenti con l'impianto del Piano Casa e funzionali al raggiungimento dei suoi obiettivi di medio-lungo periodo. Resta, in ogni caso, imprescindibile il rispetto del principio del **legittimo affidamento** del contribuente, attraverso la definizione di un quadro normativo chiaro e stabile, non soggetto a modifiche continue e retroattive che rischierebbero di compromettere la fiducia di cittadini e operatori e di incidere negativamente su scelte compiute in buona fede.

CONCLUSIONI

In conclusione, la FIMAA rinnova il proprio apprezzamento per l'impianto generale del decreto-legge Piano Casa, che si inserisce in un percorso di progressiva attenzione al tema dell'abitare e appare coerente con le esigenze strutturali del mercato immobiliare.

La Federazione ribadisce la propria disponibilità a proseguire il confronto istituzionale, mettendo a disposizione l'esperienza maturata nel settore dell'intermediazione immobiliare, nella convinzione che solo attraverso un approccio integrato, pragmatico e non ideologico sia possibile affrontare in modo duraturo la crisi abitativa.