

Audizione presso la
VIII Commissione Permanente - AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

19 maggio 2026

NOTA

a supporto dell'Audizione informale, nell'ambito dell'esame, in sede referente, del DdL C. 2920, di conversione in legge del decreto-legge n. 66 del 2026, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa.

Onorevoli Deputati,
CONFABITARE - Associazione Proprietari Immobiliari desidera innanzitutto ringraziare la Commissione per questa convocazione.

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 la 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 offriamo alla Vs. lettura questa breve Nota, che contiene nostre proposte emendative motivate, al fine di fornire un costruttivo contributo tecnico.

PROPOSTA DI EMENDAMENTO ALL'ART. 2

All'art. 2, comma 3, dopo la lettera c) aggiungere quanto segue:

"Per rafforzare l'efficacia degli interventi previsti dal presente comma, sono ammissibili, nell'ambito dei programmi

presentati da tutti i soggetti attuatori, interventi finalizzati alla valorizzazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente degradato, sia pubblico che privato, attraverso interventi, mirati, di rigenerazione urbana puntuale, volti a garantire il diritto all'abitare a soggetti e famiglie fragili.

Tali programmi, finalizzati al recupero e alla valorizzazione degli immobili inutilizzati o in stato di abbandono, atteso che gli stessi sono considerati risorse strategiche per lo sviluppo economico, sociale e territoriale, devono essere inseriti in strategie di pianificazione integrate ed estese all'intero territorio per garantire la riqualificazione urbana.

Gli interventi organici e puntuali, finalizzati alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, non alterano l'identità sociale dei quartieri, garantendo la massima inclusione sociale dei soggetti fragili con soluzioni innovative ed inclusive di housing sociale.

Tali interventi favoriscono l'ampliamento dell'offerta abitativa accessibile, il rafforzamento del diritto all'abitare e la rigenerazione sociale ed economica dei quartieri interessati.

Per il raggiungimento degli obiettivi è consentito sviluppare modelli organizzativi efficaci tra operatori del settore immobiliare, associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini delle attività commerciali e culturali, al fine di migliorare le attività di gestione, intermediazione e valorizzazione di quartieri e immobili recuperati.

Gli interventi di rigenerazione urbana che interessano immobili delle P.A. e/o immobili in capo ai privati, sono da intendersi opere di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 327/2001, in quanto interventi realizzati da soggetti pubblici o privati, destinati a soddisfare un interesse generale della collettività,

quale l'eliminazione del degrado. Pertanto, i soggetti attuatori possono avvalersi di strumenti di acquisizione coattiva delle proprietà in stato di abbandono, al fine di garantire un'azione organica e capillare di rigenerazione urbana, attraverso l'eliminazione del degrado urbano, il miglioramento della sicurezza e della qualità degli spazi, la valorizzazione delle vocazioni territoriali, nel rispetto del principio del contenimento del consumo di suolo.”

Motivazione

L'emendamento proposto introduce una disposizione integrativa all'articolo 2, comma 3, finalizzata a rafforzare le politiche di rigenerazione urbana attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente degradato.

La proposta amplia il perimetro degli interventi ammissibili, valorizzando gli immobili inutilizzati o in stato di abbandono anche in capo a soggetti privati, come risorse strategiche per lo sviluppo economico e sociale dei territori.

Viene promosso un approccio integrato che coniuga diritto all'abitare, sviluppo sostenibile del territorio e riqualificazione urbana, anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato e modelli innovativi di housing sociale puntuale ed acquisizione coattiva della proprietà privata da valorizzare.

La disposizione è basata sul contenimento del consumo di suolo, tende alla riduzione del degrado urbano e al rafforzamento della coesione sociale, favorendo la rigenerazione dei quartieri e l'attivazione di nuove opportunità economiche e occupazionali.

PROPOSTA DI EMENDAMENTO ALL'ART. 8

All'art. 8, comma 2, al penultimo periodo aggiungere quanto segue:

“Nei procedimenti amministrativi relativi a interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana, disciplinati dalla presente disposizione e ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente, se pur obbligatorio ai sensi della normativa vigente, non ha carattere vincolante ai fini dell'adozione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi.

La fase decisoria del procedimento amministrativo, debitamente motivata, è adottata secondo il principio della prevalenza delle posizioni espresse dagli Enti partecipanti, ai sensi dell'articolo 14-ter L. 241/90, anche tenendo conto dei modelli procedurali semplificati e accelerati previsti dalla normativa vigente per la realizzazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile.”

Motivazione

L'emendamento proposto, ai fini di una maggiore efficacia delle previsioni di cui all'art. 8 (Disposizioni

di semplificazione e di coordinamento), modifica la disciplina della conferenza di servizi nei procedimenti relativi a interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, introducendo una precisazione in ordine alla natura del parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio nella fattispecie.

In coerenza con il quadro normativo vigente, ed in particolare con il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), il parere della Soprintendenza resta obbligatorio. Tuttavia, l'emendamento chiarisce che tale parere non assume carattere vincolante o ostativo ai fini della determinazione conclusiva della conferenza di servizi.

La disposizione si coordina con i principi generali della legge 7 agosto 1990, n. 241, e in particolare con l'articolo 14-ter, che disciplina la conferenza di servizi decisoria secondo il criterio della prevalenza delle posizioni espresse dalle amministrazioni partecipanti, quale esito di una valutazione comparativa e bilanciata degli interessi pubblici coinvolti.

L'intervento normativo si inserisce inoltre nel più ampio percorso di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, già sviluppato con riferimento al settore delle energie rinnovabili. In particolare, il legislatore è intervenuto con il decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 e con il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito dalla legge n. 108 del 2021, introducendo modelli procedurali semplificati e termini accelerati, volti a prevenire fenomeni di stallo decisionale e a garantire il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico prioritario.

Alla luce di tali precedenti, l'emendamento mira a estendere principi analoghi anche agli interventi di rigenerazione urbana, favorendo una maggiore certezza e celerità dei procedimenti, senza escludere la tutela degli interessi paesaggistici, che resta garantita, dalla permanenza dell'obbligatorietà del parere della Soprintendenza, dall'obbligo di motivazione della determinazione conclusiva, dal bilanciamento complessivo degli interessi pubblici coinvolti.

PROPOSTE DI EMENDAMENTO ALL'ART. 9

A) All'art. 9, comma 2, di seguito alle parole “... di investimenti privati...”, aggiungere quanto segue:
“applicando le agevolazioni del credito d'imposta da disciplinare con apposito provvedimento.”

Motivazione

L'agevolazione del credito d'imposta adita è un'ottima leva economica per coinvolgere capitali

privati e intervenire direttamente sul carico fiscale dell'operatore economico producendo effetti economici immediati e certi.

La sua efficacia è alimentata dalla facilità di quantificazione ed applicazione nella gestione fiscale di una azienda, assume tempi di esigibilità contenuti, modo di utilizzo versatile in quanto può essere utilizzata per soddisfare le esigenze tributarie e le imposizioni fiscali.

Attraverso il credito d'imposta lo Stato può orientare l'impegno delle forze produttive verso interventi strategici di utilità pubblica.

B) All'art. 9, comma 3, lettera e), di seguito alle parole "il prezzo e il canone calmierati di cui alla lett. b) sono determinati in apposito atto convenzionale con il Comune interessato", aggiungere quanto segue:

"e le associazioni maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare e dell'inquilinato,"

Motivazione

Le associazioni maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare e dell'inquilinato sono enti associativi senza fini di lucro. Esse possiedono una conoscenza approfondita del mercato delle locazioni calmierate, in quanto sottoscrittrici degli Accordi Territoriali finalizzati all'applicazione dei contratti a canone concordato.

Tali enti svolgono inoltre un ruolo istituzionale rilevante, in particolare per il rilascio delle attestazioni

di rispondenza previste dal D.M. 16 gennaio 2017, indispensabili per accedere alle agevolazioni fiscali stabilite dalla normativa vigente.

In qualità di soggetti qualificati, possono offrire un contributo significativo anche nella gestione delle modalità di locazione calmierata e nella vendita di immobili di edilizia sociale destinati alla cosiddetta "fascia grigia".

* * *

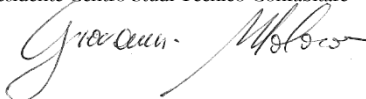
Confabitare resta a completa disposizione della Commissione per ogni ulteriore approfondimento si ritenesse necessario.

Con osservanza.

Roma, 19 maggio 2026

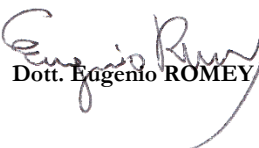
ARCH. GIOVANNI MALARA

Presidente Centro Studi Tecnico Confabitare


in rappresentanza de

Il Segretario Nazionale

Il Presidente Nazionale


Dott. Eugenio **ROMEY**


Dott. Alberto **ZANNI**