



**AUDIZIONE**

**CAMERA DEI DEPUTATI**

**Commissione VIII Ambiente**

**Disegno di legge di conversione in legge del decreto-legge 7 maggio  
2026, n. 66, recante “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”**

**AC2920**

Roma, 19 maggio 2026

## PREMESSA

L'ANCI condivide la ratio del provvedimento, che rappresenta una prima risposta ad un'urgente esigenza di intervento in materia, chiesta prima di tutti proprio dall'Associazione per offrire una soluzione strutturale all'emergenza abitativa in atto.

La necessità di porre le politiche dell'abitare al centro dell'Agenda per le Città, anche a livello europeo, nasce infatti proprio dall'iniziativa dei Sindaci e dell'ANCI che, da ultimo nell'incontro con il Vice Presidente dell'UE, Raffaele Fitto, il 22 gennaio u.s., presentò il proprio contributo di dati, progetti già cantierabili e proposte normative che nascevano dagli strumenti già in uso dei Comuni, per una politica finalmente strutturale dell'abitare.

Dunque, in base ai dati presentati lo scorso febbraio, il patrimonio ERP in Italia ammonta a circa **750.000 unità**<sup>1</sup>. Di queste, oltre **53% è detenuto dai Comuni** (oltre 400 mila immobili). La proprietà di questo patrimonio risulta fortemente concentrata: oltre il 95% degli alloggi ERP è detenuto da Comuni e da Aziende o Enti territoriali per l'ERP. In particolare, i **Comuni detengono il 53,4% delle unità**, mentre il 42,4% è in capo alle Aziende Casa regionali o a soggetti equivalenti. Tuttavia, il documento Anci sottolineava come il patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni, come detto numericamente molto ampio, è segnato da **obsolescenza e sottoutilizzo. Oltre il 50% delle abitazioni** è stato costruito **prima del 1980**, e solo il **2,5% dopo il 2010. Circa 60mila alloggi di edilizia residenziale pubblica risultano inagibili.**

I numeri presentati da Anci, evidenziavano un lato il ruolo strutturale dei Comuni nella gestione dell'abitare pubblico, dall'altro che la crisi abitativa italiana trovava una delle sue espressioni più acute proprio nel versante dell'edilizia residenziale pubblica: un patrimonio spesso vetusto e costoso da mantenere, una domanda crescente e concentrata soprattutto nelle grandi città, e una capacità di risposta condizionata da risorse finanziarie e gestionali limitate.

---

<sup>1</sup> Cit. pag.3 Dossier ANCI "La politica strutturale dell'Abitare. Il contributo dei Comuni Italiani. Dati, sfide, proposte".  
Febbraio 2026

Dunque, se il provvedimento costituisce una prima e utile risposta al bisogno urgente di una politica strutturale sulla casa, non lo stesso può dirsi sulle risorse che appaiono insufficienti e, soprattutto, derivanti da riduzioni di altri Fondi, europei o nazionali, né su un'architettura istituzionale complessa che andrebbe semplificata garantendo centralità ai Sindaci e ai Comuni.

Nell'ottica quindi di offrire, con spirito costruttivo e collaborativo, un contributo al miglioramento del provvedimento, si espongono di seguito osservazioni e criticità sulle principali misure del provvedimento, con alcuni possibili correttivi.

## **1. Le Risorse**

Come già accennato in premessa, il Programma straordinario di manutenzione e recupero di patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, **non stanziava nuove risorse**, in quanto il Fondo di 970 milioni di euro per le annualità 2026-2030, di cui 116 mln per il 2026; 216 mln per il 2027; 228 mln per il 2028; 180 mln per il 2029; 230 mln per il 2030, deriva dalla riduzione di pari importo di fondi dell'UE e nazionali .

Stesso dicasi per le eventuali risorse aggiuntive pari a 4,8 miliardi di euro del fondo rigenerazione urbana che possono essere destinate in parte , per le annualità 2027 – 2034, alle misure di erp e ers.

**Ciò che manca sono dunque nuove risorse, stabili e strutturali, dedicate allo sviluppo e alla manutenzione di lungo periodo di edilizia residenziale pubblica e sociale.**

Pertanto, pur apprezzando la risposta all'emergenza abitativa con un Piano pluriennale di interventi, non si può non rilevare che le risorse siano parziali a soddisfare l'obiettivo ambizioso dichiarato nella relazione illustrativa del provvedimento.

## **2. Governance**

Appare condivisibile la previsione di un modello di azione che prevede un forte coordinamento e procedure semplificate. Sarebbe stato utile accompagnare con la previsione di regole atte a garantire una tempistica di massima e l'introduzione di alcuni principi e condizionalità in termini di target.

La nomina del Commissario Straordinario e la regolazione dei suoi poteri destano preoccupazione e incertezze operative.

In particolare, si osserva che non è chiaro se “la procedura di ricognizione degli immobili pubblici inutilizzati o non redditizi” sia propedeutica e quindi preceda temporalmente l’avvio degli avvisi pubblici ovvero abbia finalità informativa supplementare e quindi possa svolgersi senza ritardare in alcun modo la pubblicazione di tali avvisi in base alla procedura individuata dal succitato articolo 2. A nostro avviso occorre chiarire che trattasi di una procedura autonoma dall’avvio della procedura degli avvisi pubblici per la realizzazione del Programma Straordinario di cui all’articolo 2 del decreto.

Inoltre, ciò che preoccupa maggiormente sono i poteri, molto ampi, di ordinanza del Commissario con cui potrebbe agire nel caso di progetti che “abbiano un grado di complessità” tale da richiedere appunto l’intervento dello stesso. Si osserva che pur essendo tali interventi valutati all’interno della Cabina di Monitoraggio, l’estrema genericità della formulazione normativa rischia di generare confusione e, soprattutto, attribuzione di poteri commissariali che esautorano il ruolo dell’amministrazione comunale di attribuzioni proprie.

Si rileva infine che nella Cabina di Monitoraggio manca la presenza dell’ANCI che coordinerebbe e fornirebbe il supporto tecnico ed istituzionale necessario a tutti Sindaci interessati dagli interventi.

### **3. Fondo garanzia per morosità incolpevole**

Tutte le misure del provvedimento, come l’istituzione del Fondo di garanzia per morosità incolpevole, finalizzate a garantire i proprietari degli alloggi dei mancati pagamenti e a contrastare quindi potenziali conflitti sociali, non possono che essere valutate positivamente. Tuttavia, si esprime contrarietà sulla copertura finanziaria del Fondo che consiste nell’azzeramento per le prime due annualità già insufficienti risorse del Fondo Morosità Incolpevole, che con la legge di bilancio del 2022 ha subito, unitamente al Fondo per il sostegno agli affitti, un azzeramento di circa 300milioni di euro e che rappresentano, invece, un sostegno economico fondamentale per contrastare l’emergenza abitativa nel breve periodo. Si torna a chiedere quindi il rifinanziamento del Fondo Morosità incolpevole e di sostegno agli

affitti.

#### **4. Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti**

Pur apprezzando la ratio della misura, si osserva che va salvaguardata la possibilità per i Comuni, ai fini della vendita, di individuare e valutare i diversi requisiti in possesso dagli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica prevedendo che nel decreto ne vengano fissati i criteri.

Infine, si esprime contrarietà alla previsione di dover destinare le eventuali entrate derivanti dalle alienazioni in oggetto, obbligatoriamente alla riduzione del proprio debito e per la parte eccedente o nel caso di assenza dello stesso riversare le stesse al fondo per l'ammortamento del debito pubblico statale. Ciò, non solo è contrario a quanto previsto dal Tuel, che autorizza i Comuni a destinare i proventi da alienazioni al finanziamento della spesa per investimenti ma, soprattutto, avrebbe l'effetto contrario alla ratio della norma, vanificando il ricorso a tali operazioni. Si chiede, dunque, di poter utilizzare i proventi di tali alienazioni per il finanziamento degli investimenti in base all'articolo 199, comma 1 lettera c) del Tuel.

#### **5. Istituzione dello strumento finanziario "Fondo Housing Coesione"**

In merito all'istituzione dello strumento finanziario denominato "Fondo Housing Coesione", gestito da Invimit Sgr spa, si richiama l'attenzione sulla possibilità di incrementare la dotazione del suddetto Fondo attraverso ulteriori sottoscrizioni **a valere sulle risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027**, approvata con decisione della Commissione europea C (2025) 9104 del 17 dicembre 2025.

In particolare, si segnala che questa previsione fa seguito alla revisione di medio termine che ha interessato il Programma Nazionale Metro Plus e Città Medie Sud 2021-2027, in base alla quale la percentuale di co-finanziamento nazionale nel Programma è stata ridotta per un ammontare pari a circa 500 milioni di euro e contestualmente è stata rimodulata parte della programmazione, con l'allocazione sulle politiche abitative di circa 170 milioni di euro rimasti a valere sul Programma

stesso. Nella fase istruttoria della rimodulazione, l'Amministrazione Centrale ha assunto l'impegno nei confronti dei Comuni interessati a mantenere in capo a ciascuno di essi una quota di risorse pari a quella fuoriuscita dal PN Metro Plus, con saldo invariato e in coerenza con la programmazione in corso, come avvenuto in precedenti occasioni analoghe con l'attivazione dei Programmi Operativi Complementari. Tale riallocazione si rende necessaria per garantire la continuità dei Piani Operativi finanziati dal PON Metro, che prevedono una articolazione in priorità tematiche e un mix di fonti finanziarie sugli interventi la cui salvaguardia deve essere prioritaria. La norma tuttavia, prevede una modalità diversa e ancora da chiarire per la riallocazione delle risorse fuoriuscite dal PN Metro Plus. È quindi necessaria massima attenzione al fine di garantire che l'eventuale allocazione delle risorse sul fondo sia concordata con i Comuni interessati, che le risorse complessivamente a disposizione di ciascuno di essi non subiscano riduzioni, e che le modalità di assegnazione siano concordate con la verifica della necessaria compatibilità con la prosecuzione degli interventi già programmati nei Piani Operativi dei Comuni.

## **6. Disposizioni di semplificazione e di coordinamento**

Molte le semplificazioni previste in termini di accelerazione anche delle procedure edilizie : è previsto ad esempio che le opere edilizie siano possibili sempre solo con SCIA e i cambi di destinazione d'uso siano consentiti tra le stesse ovvero diverse categorie funzionali, senza opere di urbanizzazione primaria nel primo caso e solo con il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria nel secondo caso. È scritto in norma che gli enti territoriali interessati applicano le misure di semplificazione sopradescritte “nei limiti delle risorse di bilancio disponibili”. Tale enunciazione contrasta nettamente con la precettività della disposizione per cui bisogna chiarire cosa si intenda per “risorse disponibili di bilancio” considerato che dall'applicazione della disposizione deriverebbe un'oggettiva riduzione delle entrate che finanziano investimenti dei Comuni. Occorrerà per questo prevedere un fondo

statale di compensazione per il mancato gettito derivante dal mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nelle fattispecie sopradescritte di cambi di destinazione d'uso.

## **7. Programmi infrastrutturali di edilizia integrata**

Si osserva che nella misura dell'edilizia integrata, l'offerta di immobili in affitto a canone calmierato o la vendita a prezzo calmierato, viene configurata come parte di grandi lotti destinati a grandi investitori privati che beneficeranno di semplificazioni ulteriori rispetto a quelle già previste per le altre misure in materia edilizia ed urbanistica. In particolare, desta particolare preoccupazione la disposizione che assegna al Commissario Straordinario nominato per la realizzazione ed il monitoraggio di questi grandi investimenti, poteri derogatori ai piani urbanistici generali e attuativi dei Comuni. Ciò determina una compromissione delle funzioni e competenze pianificatorie dei Comuni che rischia di creare peraltro contenziosi territoriali e che invece si chiede di fare sempre salve.