



Unione
Piccoli
Proprietari
Immobiliari

Il Presidente Nazionale

Roma, 19 maggio 2026

Alla VIII Commissione Ambiente,
Territorio e Lavori Pubblici
Camera dei Deputati
Roma

Documento tecnico per audizione UPPI alla Camera

Sintesi esecutiva

L'Italia non soffre soltanto di una carenza di nuova offerta abitativa: soffre soprattutto di una bassa capacità di attivare il patrimonio già esistente dove la domanda di locazione è reale. Nel 2023 il patrimonio abitativo ha superato 35,6 milioni di unità; le abitazioni non occupate o occupate da non residenti sono circa 9,5 milioni, sostanzialmente stabili rispetto al 2021, mentre le famiglie che vivono in affitto sono il 19,6% del totale. Il dossier parlamentare sul D.L. 66/2026 si colloca già nel solco del riuso e della riqualificazione del patrimonio esistente; la proposta UPPI può rafforzare questa impostazione, spostando il baricentro dall'ulteriore consumo di suolo all'attivazione della piccola proprietà privata oggi ferma per rischio morosità, incertezza dei tempi di rilascio, costi fiscali e costi di rimessa a norma.

Il quadro fiscale dimostra che il mercato locativo regolare genera già una base imponibile rilevante. Nelle dichiarazioni 2025 relative all'anno d'imposta 2024, i redditi assoggettati a cedolare secca risultano pari a 14,45 miliardi di euro con aliquota al 21% e 7,99 miliardi con aliquota al 10%; il totale dell'imposta cedolare è pari a circa 4,05 miliardi di euro. Questo dato indica che qualunque politica seria di "rimessa sul mercato" degli immobili sfitti può aumentare il gettito, ma solo se l'incentivo fiscale è condizionato alla registrazione, alla tracciabilità dei pagamenti e a un contratto realmente stabile.

La criticità decisiva è che gli strumenti pubblici oggi esistenti sono quasi tutti orientati al lato del conduttore e molto meno al rischio sopportato dal locatore. La legge n. 431/1998 disciplina i contratti abitativi e istituisce il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione; il D.L. n. 102/2013 ha istituito il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli. Sono strumenti importanti sul piano sociale, ma non risolvono il nodo della fiducia del piccolo proprietario, che teme soprattutto insolvenza, contenzioso, tempi di rilascio e degrado dell'immobile.

La linea proposta in questo documento è quindi un **pacchetto integrato** composto da quattro leve coordinate: una **cedolare di reimmissione** con **IMU selettivamente ridotta e compensata ai Comuni**;



un **Fondo nazionale di garanzia anti-morosità per la piccola proprietà**; una **corsia organizzativa e digitale per le convalide di sfratto e l'esecuzione del rilascio**, senza comprimere le garanzie essenziali del contraddittorio; un **voucher di rimessa a norma e locazione** per piccole opere, certificazioni e adeguamenti energetici minimi. L'idea di fondo è semplice: lo Stato riduce il rischio, non sostituisce il mercato; in cambio pretende emersione, contratti registrati, durata minima e piena tracciabilità.

Quadro normativo e dati di contesto

La disciplina base delle locazioni abitative resta la legge n. 431/1998, che richiede la forma scritta e struttura il mercato sui contratti ordinari a canone libero e sui contratti definiti in base ad accordi territoriali. La stessa legge prevede, all'articolo 11, il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione. Sul versante fiscale, la cedolare secca introdotta dal d.lgs. n. 23/2011 si applica in via ordinaria al 21% e scende al 10% per i contratti a canone concordato; sul versante patrimoniale, per gli immobili locati a canone concordato l'IMU è ridotta al 75% dell'imposta determinata con l'aliquota comunale, cioè con una riduzione del 25%.

Sul piano processuale, il codice di procedura civile consente al locatore di intimare lo sfratto per morosità e di chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti; tuttavia, per le locazioni abitative continua a incidere in modo significativo il meccanismo dell'articolo 55 della legge n. 392/1978, che concede la sanatoria giudiziale della morosità, anche con termine fino a novanta giorni in presenza di comprovate difficoltà. Questo assetto tutela il conduttore in difficoltà, ma aumenta l'incertezza temporale e rende meno prevedibile l'esito economico per il piccolo proprietario.

I dati più recenti mostrano una tensione strutturale tra domanda abitativa e immobilizzazione dello stock. ISTAT rileva per il 2023 oltre 35,6 milioni di abitazioni, di cui più di 26 milioni occupate e circa 9,5 milioni non occupate; nel 2021, le abitazioni non occupate erano 9.581.772, pari al 27,2% del totale. La quota di abitazioni non occupate è sensibilmente più alta nel Mezzogiorno e nelle Isole, ma anche il Centro-Nord presenta una massa assoluta molto elevata di stock non utilizzato. Questo dato non coincide automaticamente con "immobili subito locabili": comprende anche seconde case, abitazioni usate da non residenti, stock turistico e unità da ristrutturare. Proprio per questo le politiche efficaci devono colpire la **vacanza locativa qualificata**, non la vacanza in senso statistico indifferenziato e cioè gli immobili formalmente non occupati, senza distinguere perché sono vuoti o meno.

Un altro dato cruciale è la struttura della proprietà locativa. Il volume del Dipartimento delle Finanze "Gli immobili in Italia – 2023" indica 2.811.582 locatori persone fisiche per 2.881.313 immobili abitativi locati, cioè una platea fortemente atomizzata e molto vicina al paradigma della "piccola proprietà": in media, poco più di un'abitazione locata per locatore. Questa struttura rende inadeguate le soluzioni pensate per operatori professionali o istituzionali e giustifica misure sartoriali, cucite su misura, per proprietari con uno o pochi immobili.

Sul lato del contenzioso, il Ministero della giustizia rileva che il disposition time civile dei Tribunali è sceso da 556 giorni nel 2019 a 435 giorni nel 2025, ma resta elevato per chi decide se mettere o meno sul mercato il proprio immobile. Nello stesso monitoraggio, la materia "locazione e convalida di sfratto" mostra ancora



Il Presidente Nazionale

22.099 procedimenti pendenti nei Tribunali ordinari nel 2025. Il Ministero dell'interno, per il 2024, riporta inoltre 81.054 richieste di esecuzione di sfratto e 21.337 sfratti eseguiti con intervento dell'ufficiale giudiziario. Questi numeri segnalano che la sola esistenza dello strumento processuale non basta: conta la prevedibilità della sua effettiva esecuzione.

La dimensione fiscale del comparto è significativa anche territorialmente. Nelle dichiarazioni 2025, il Lazio presenta imponibili a cedolare pari a 1,22 miliardi al 21% e 1,83 miliardi al 10%; la Lombardia 3,92 miliardi al 21% e quasi 488 milioni al 10%; l'Emilia-Romagna 1,23 miliardi al 21% e 911 milioni al 10%; la Sicilia 635 milioni al 21% e 382 milioni al 10%. Questo suggerisce che una misura nazionale deve essere uniforme nei principi ma flessibile nell'attuazione, con priorità nei territori a forte tensione abitativa o con elevata vacanza urbana recuperabile.

Proposte operative dettagliate

Pacchetto fiscale di reimmissione

La misura principale dovrebbe essere una **cedolare di reimmissione** riservata alle persone fisiche che non esercitano attività d'impresa e che immettono sul mercato, con contratto registrato di durata non inferiore a tre anni, un immobile abitativo rimasto sfritto per almeno dodici mesi e non destinato a locazioni turistiche o brevi nei dodici mesi precedenti. La proposta più equilibrata è una doppia corsia: mantenere il **10%** per il canone concordato e introdurre, solo per gli immobili "riattivati", una **aliquota del 15%** per i contratti ordinari 4+4, per un periodo di trentasei mesi. La scelta del 15% evita di cannibalizzare il 10% del concordato, che deve restare il canale fiscalmente più premiato se il legislatore vuole anche calmierare i canoni.

Alla cedolare di reimmissione va affiancata una **riduzione IMU temporanea**, per esempio del 50% dell'imposta dovuta per i primi tre anni di locazione, limitata però agli immobili effettivamente reimmessi e subordinata a tre condizioni: registrazione telematica del contratto; pagamento tracciato del canone; permanenza della locazione minima per almeno ventiquattro mesi, salvo giusta causa. Per tutelare il gettito dei Comuni, la riduzione IMU non deve gravare integralmente sugli enti locali: occorre una **compensazione statale dedicata**, calcolata su base certificata tramite banca dati delle dichiarazioni IMU e Anagrafe tributaria. In questo modo si evita che i Comuni abbiano un incentivo implicito a non sostenere la misura.

La misura fiscale deve essere costruita come incentivo "chiuso", non come agevolazione generalizzata. La definizione di unità ammissibile dovrebbe richiedere: assenza di contratto registrato negli ultimi dodici mesi; esclusione delle categorie di lusso A/1, A/8 e A/9 già differenziate dalla disciplina locativa; autocertificazione e controlli incrociati con banca dati RLI e IMU; clausola di **recapture** delle agevolazioni se l'immobile rientra nelle locazioni brevi o torna sfritto senza causa giustificata nel triennio. Così il beneficio si concentra sull'unità davvero bloccata e si riduce il rischio di spesa fiscale "a pioggia".



Fondo nazionale di garanzia anti-morosità per la piccola proprietà

Il secondo pilastro è un **Fondo nazionale di garanzia locativa per la piccola proprietà**, idealmente gestito da CONSAP o da altro soggetto pubblico con esperienza di fondi di garanzia, e rivolto ai proprietari persone fisiche con fino a un numero definito di immobili abitativi locati, ad esempio cinque. Il Fondo dovrebbe coprire una parte del rischio di morosità, non sostituire integralmente il rapporto locatore-conduttore: una formula ragionevole è una copertura fino a **otto mensilità di canone netto** più un tetto per spese legali ed eventuali danni documentati, con franchigia iniziale e surroga automatica del Fondo nei confronti del debitore.

Questa scelta colma un vuoto oggi esistente. Gli strumenti pubblici nazionali vigenti — Fondo sostegno locazione e Fondo morosità incolpevole — sono pensati dal lato sociale del conduttore; alcune esperienze locali, come la sperimentazione milanese di garanzia per i proprietari nel canone concordato, vanno invece nella direzione giusta ma restano episodiche e non uniformi sul territorio. Un fondo nazionale porterebbe standardizzazione, certezza dei tempi di attivazione e minori costi di transazione.

La garanzia dovrebbe attivarsi solo per contratti con: registrazione RLI; canone e cauzione tracciati; IBAN comunicato; verbale di consegna iniziale; domicilio digitale per comunicazioni; verifica documentale minimale del reddito del conduttore. Il Fondo non deve trasformarsi in un “rating pubblico degli inquilini”, che porrebbe problemi seri di proporzionalità e contenzioso; deve invece funzionare come strumento assicurativo pubblico-privato standardizzato, con istruttoria semplice e pagamento al locatore entro un termine certo, ad esempio sessanta giorni dalla documentazione completa dell’inadempimento. L’obiettivo non è selezionare i “conduttori perfetti”, ma rendere il rischio gestibile e prezzabile.

Certezza di fine locazione e riduzione dei tempi

Sul lato dell’enforcement, la proposta migliore non è una forzatura punitiva del processo, ma una **corsia organizzativa qualificata** per i procedimenti di rilascio fondati su contratto registrato e pagamenti tracciati. In concreto: prima udienza calendarizzata entro quarantacinque giorni; attestazione telematica standardizzata della persistenza della morosità; fascicolo digitale completo fin dall’iscrizione; coordinamento con UNEP e Prefetture per la programmazione delle esecuzioni; cruscotto pubblico trimestrale dei tempi medi per Tribunale. La base normativa può essere trovata nelle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e nell’organizzazione degli uffici, senza comprimere il nucleo di difesa del conduttore.

È importante non proporre l’abolizione del termine di grazia dell’articolo 55 della legge n. 392/1978, perché ciò esporrebbe la riforma a un alto rischio politico e costituzionale, oltre a spezzare il bilanciamento sociale del sistema. La strada più efficace è un’altra: **prove documentali rigorose della difficoltà**, utilizzo non seriale del rimedio, protocolli con i servizi sociali comunali nei casi di fragilità conclamata, e soprattutto rapidità delle fasi in cui la morosità non è contestata o resta persistente nonostante l’assegnazione del termine. In altre parole: meno discrezionalità improduttiva, non meno garanzie essenziali.



Voucher di rimessa a norma e sportello unico

Molti immobili restano sfitti non solo per paura del conduttore, ma perché necessitano di piccoli lavori, APE, certificazioni impiantistiche e adeguamenti minimi. Per questo si propone un **voucher di rimessa sul mercato** riservato alla piccola proprietà, con importo modulato tra 2.000 e 4.000 euro, oppure sotto forma di credito d'imposta limitato, utilizzabile per lavori leggeri, certificazioni tecniche, assicurazione di prima annualità e spese amministrative di registrazione e asseverazione del canone concordato. Il beneficio deve decadere se la locazione non parte entro sei mesi dal completamento degli interventi. La misura è coerente anche con gli indirizzi europei di miglioramento della prestazione energetica del patrimonio esistente, purché resti calibrata su interventi tecnicamente semplici e sostenibili, pertanto è necessario introdurre significative semplificazioni procedurali, per i professionisti e gli operatori del settore anche privati:

Procedure accelerate: per gli interventi di recupero del patrimonio sia pubblico che privato, con termini ridotti (30 giorni, in presenza di vincoli) e meccanismi di silenzio-assenso e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia, o di demolizione e ricostruzione deve essere ammesso il ricorso alla SCIA.

Gli interventi di riqualificazione e rigenerazione dai quali nasceranno gli immobili a prezzo calmierato, che sono il cuore del programma di contrasto all'emergenza abitativa, dovranno contare sulla possibilità di incrementare le volumetrie, rispetto all'esistente, fino al 35 per cento. La novità riguarda non solo le operazioni di edilizia convenzionata, disciplinate dall'articolo 9 del provvedimento ma anche quelle di edilizia privata della Piccola Proprietà immobiliare e sono quelle nelle quali l'intervento dei privati consentirà di realizzare alloggi per la fascia grigia, che non ha accesso alle case popolari ma che, allo stesso tempo, non riesce a stare sul mercato libero. Queste unità immobiliari sono disponibili da subito e quindi destinati alla locazione immediatamente usufruibili e si devono affiancare agli interventi di edilizia convenzionata pubblica privata. Sarà, così, predisposta una corsia amministrativa preferenziale e veloce: gli interventi potranno essere eseguiti con Scia e non con il permesso di costruire, utilizzando una conferenza di servizi rapida massima della durata di 30 giorni. Ci saranno cambi di destinazione d'uso agevolati e la riduzione delle altezze e delle superfici minime. E saranno previste deroghe agli strumenti urbanistici. Per limitare il consumo di suolo, la realizzazione di alloggi dovrà passare prioritariamente dalla riqualificazione e dal riutilizzo di aree già urbanizzate o degradate o dal risanamento delle unità immobiliari esistenti anche di proprietà privata. Questi interventi potranno, come spiegava un decreto del 2000 richiamato nel testo, «determinare incrementi di volumetria non superiori al 35 per cento della volumetria originaria». Volumetria extra che, però, dovrà essere appannaggio della quota a canone calmierato.

Accanto al voucher va previsto uno **sportello unico locazione** gestito in cooperazione tra Comuni, associazioni della proprietà edilizia e operatori convenzionati. Lo sportello dovrebbe offrire: check-up amministrativo dell'immobile; calcolo del canone concordato; attivazione del Fondo di garanzia; supporto RLI; modulistica uniforme; elenco delle micro-opere finanziabili. Esperienze locali come le agenzie sociali per la locazione mostrano che la riduzione dei costi di intermediazione è spesso determinante quanto il beneficio fiscale.

Tabella comparativa delle misure proposte

Misura	Meccanismo	Amministrazioni capofila	Tempistica realistica	Effetto atteso
Cedolare di reimmissione	15% per 36 mesi su immobili sfitti da almeno 12 mesi; 10% confermato e preferito per concordato	MEF, Agenzia Entrate	legge primaria + provvedimento AE in 60-90 giorni	aumento offerta regolare e gettito sostitutivo
IMU ridotta e compensata	riduzione temporanea dell'IMU con ristoro statale ai Comuni	MEF, Dip. Finanze, Comuni	legge primaria + decreto di riparto entro l'esercizio successivo	incentivo forte senza erosione del gettito locale
Fondo anti-morosità piccola proprietà	copertura parziale di canoni non pagati e spese legali	MIT, CONSAP	MEF, 4-6 mesi per regolamento operativo	riduzione del rischio percepito dal locatore
Corsia organizzativa sfratti	udienza rapida, fascicolo digitale, coordinamento UNEP/Prefetture	Ministero Giustizia, Tribunali	CSM, protocolli immediati; norme organizzative in 3-6 mesi	maggiore certezza dei tempi di rilascio
Voucher di rimessa a norma	di contributo o credito per piccole opere e certificazioni	MIT, Regioni/Comuni	MEF, attivabile anche via decreto attuativo	attivazione stock oggi inutilizzabile con costi minimi
Sportello unico locazione	assistenza tecnica, fiscale e contrattuale integrata	Comuni, associazioni, Agenzia Entrate	piloti urbani in 90 giorni	riduzione costi burocratici e intermediazione

Nota: la tabella sintetizza proposte originali elaborate in questo documento sulla base del quadro normativo vigente e dei dati ufficiali richiamati sopra.

Simulazioni di gettito e scenari

Le simulazioni che seguono sono **statiche** e prudenti. Non intendono prevedere il mercato, ma misurare l'ordine di grandezza di un pacchetto UPPI "reimmissione + garanzia + IMU selettiva". Gli input ufficiali utilizzati sono: 9,5 milioni di abitazioni non occupate in Italia; imponibile medio annuo da cedolare di circa 7 mila euro per contribuente, ricavabile dalle statistiche fiscali 2025; gettito totale da cedolare di circa 4,05 miliardi. Le ipotesi non osservabili direttamente sono dichiarate in modo trasparente: attivazione di 50 mila, 125 mila o 250 mila unità; canone imponibile medio 7.000 euro; aliquota media effettiva dell'11% per effetto di un mix fra canone concordato al 10% e contratti di reimmissione al 15%; costo medio annuo di



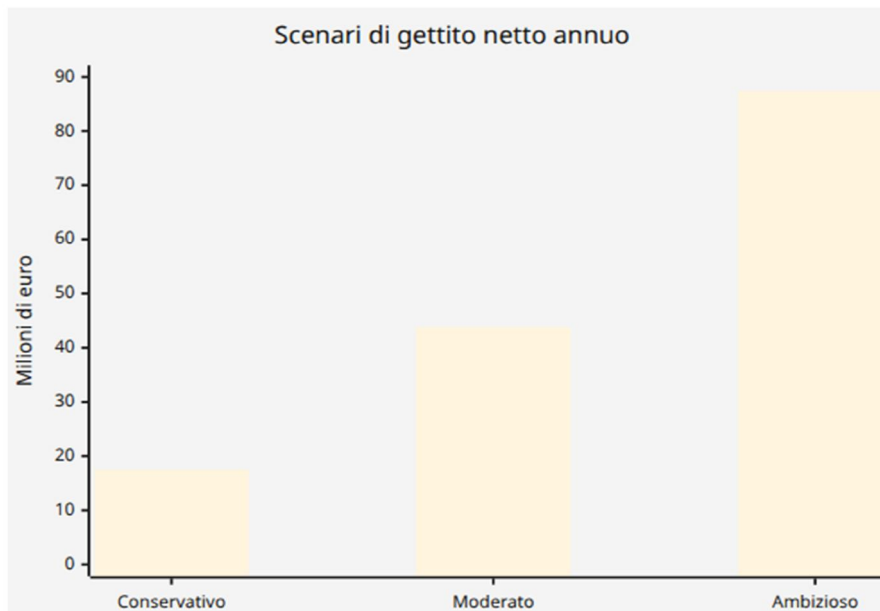
compensazione IMU pari a 300 euro per unità; costo medio atteso del Fondo di garanzia pari a 120 euro per unità.

Tabella degli scenari

Scenario	Unità riattivate	Gettito lordo da cedolare	Costo compensazione IMU	Costo atteso Fondo garanzia	Gettito netto annuo
Conservativo	50.000	€ 38,5 mln	€ 15,0 mln	€ 6,0 mln	€ 17,5 mln
Moderato	125.000	€ 96,3 mln	€ 37,5 mln	€ 15,0 mln	€ 43,8 mln
Ambizioso	250.000	€ 192,5 mln	€ 75,0 mln	€ 30,0 mln	€ 87,5 mln

Nota metodologica: elaborazione dell'estensore su dati ISTAT e Dipartimento delle Finanze; stima **statica**, senza includere effetti indiretti su IVA dei lavori, emersione del sommerso, minori contenziosi, minori periodi di vacanza successiva e maggior gettito da imposte locali connesse all'occupazione stabile.

L'aspetto più importante non è solo il segno positivo del gettito netto, ma il fatto che il disegno della misura può essere **autofinanziato in parte** dall'emersione stessa. Anche nello scenario ambizioso, il gettito lordo aggiuntivo da cedolare rappresenterebbe una quota ancora gestibile rispetto all'attuale gettito complessivo di 4,05 miliardi; in compenso genererebbe occupazione regolare, maggiore offerta locativa di medio periodo e minore incentivo all'uso improduttivo dello stock.





Sul piano della tutela del gettito, la scelta migliore non è tassare di più gli immobili sfitti in modo indifferenziato, ma **premiare l'attivazione verificabile**. La Francia dimostra che tassazione dei logements vacants e incentivazione fiscale possono coesistere; ma, in un contesto italiano caratterizzato da proprietà molto frammentata, appare preferibile una fase iniziale centrata su incentivo condizionato e garanzia anti-rischio, con eventuali misure disincentivanti solo per la vacanza lunga e ingiustificata nei mercati ad alta tensione.

Criticità, rischi e mitigazioni

Il primo rischio è **fiscale**: agevolare immobili che sarebbero stati comunque locati, trasformando la misura in spesa fiscale improduttiva. La mitigazione è strettamente tecnica: requisito di sfittanza minima certificata; esclusione delle unità con precedente contratto registrato negli ultimi dodici mesi; recapture automatico del beneficio in caso di rientro nel mercato breve o cessazione anticipata senza giusta causa. La letteratura e gli stessi rapporti del Dipartimento delle Finanze mostrano che la cedolare secca ha avuto impatto positivo sul mercato delle locazioni; ma proprio per questo una nuova misura deve essere molto più mirata di una detassazione generalizzata.

Il secondo rischio è **sociale**: accelerare eccessivamente l'esecuzione degli sfratti senza distinguere la morosità opportunistica dalla fragilità economica reale. La mitigazione è mantenere intatto il nucleo delle tutele esistenti — inclusa la possibilità di sanatoria nei casi previsti — ma spostare l'efficienza sulle fasi documentali, sulla calendarizzazione delle udienze e sul coordinamento con i servizi sociali. In altri termini, la riforma dovrebbe rendere più certo il “quando”, non più debole il “se” delle garanzie difensive.

Il terzo rischio è **amministrativo**: sovraccaricare Comuni, Agenzia delle Entrate e uffici giudiziari con regole nuove ma non interoperabili. Anche qui la soluzione è di disegno: un'unica piattaforma o modulo integrato che colleghi RLI, autodichiarazione di vacanza, domanda IMU compensata e accesso alla garanzia; modulistica standard nazionale; sperimentazione iniziale in un numero limitato di città metropolitane e capoluoghi ad alta tensione abitativa. Il modello olandese della Leegstandwet è interessante proprio per il ruolo decisivo del permesso comunale e della standardizzazione procedurale; le riforme 2024-2026 vanno nella direzione di rafforzare gli strumenti dei Comuni contro la vacanza, ma con procedure più snelle, inclusi permessi collettivi in alcuni casi.

Il quarto rischio è **legale europeo**. Le misure fiscali generali rivolte alle persone fisiche in modo non selettivo sono, in linea di principio, meno problematiche sul piano degli aiuti di Stato; più delicata è invece la parte di garanzia o intermediazione sociale, che dovrebbe essere costruita come misura generale oppure, se socialmente finalizzata e affidata a soggetti incaricati, in coerenza con il quadro SGEI e con la nozione italiana di alloggio sociale. Inoltre, se il pacchetto include contributi per l'efficienza energetica, deve essere coerente con la direttiva UE 2024/1275 sulla prestazione energetica degli edifici, che spinge verso il miglioramento dello stock esistente e un percorso di decarbonizzazione del parco edilizio.

Il quinto rischio è **territoriale**: una misura uniforme nazionale può essere troppo debole nei mercati ad alta tensione e troppo generosa nei mercati deboli. Per questo si raccomanda una cornice nazionale con due livelli di selettività: priorità ai Comuni ad alta tensione abitativa e facoltà regionale o comunale di elevare la

premierità solo dove la vacanza è economicamente recuperabile e la domanda è dimostrata. Le stesse statistiche fiscali mostrano forti differenze territoriali fra Lombardia, Lazio, Emilia-Romagna e Sicilia, mentre ISTAT mostra quote molto diverse di non occupazione fra Centro-Nord e Mezzogiorno.

Roadmap attuativa e bozza di emendamento

La finestra politica più immediata è il **D.L. 66/2026 Piano Casa**, che alla data del 14 maggio 2026 risulta in corso di esame parlamentare. Se il veicolo non risultasse idoneo per estensione o coperture, il secondo canale utile è la legge di bilancio 2027, ma la parte organizzativa su RLI, protocolli giudiziari e sportelli locali può partire anche prima in via amministrativa.

Roadmap sintetica

Fase	Periodo	Responsabili principali	Output
Definizione politica	maggio-giugno 2026	Parlamento, MIT, MEF, UPPI	emendamento o ordine del giorno rafforzato
Disegno attuativo	luglio-settembre 2026	MEF, Agenzia Entrate, Mit, Giustizia	decreti attuativi, specifiche RLI, schema Fondo
Sperimentazione	ottobre-dicembre 2026	Comuni pilota, Tribunali pilota, Prefetture	sportelli unici e protocolli rapidi su 8-10 sedi
Avvio nazionale	gennaio-giugno 2027	Governo, Agenzia Entrate, Dip. Finanze, CONSAP	cedolare di reimmissione, IMU compensata, Fondo operativo
Valutazione	secondo semestre 2027	MEF, MIT, Camere	relazione al Parlamento con indicatori di offerta e gettito

La roadmap dovrebbe essere accompagnata da un obbligo di **relazione annuale al Parlamento** con cinque indicatori minimi: numero di unità riattivate; quota in canone concordato; gettito lordo e netto; tempi medi di convalida/esecuzione nelle sedi pilota; tasso di sinistrosità del Fondo di garanzia.



Priorità operative

La priorità assoluta è introdurre **subito** la leva che cambia il comportamento del proprietario: fiscalità di reimmersione più garanzia anti-rischio. La seconda priorità è la parte organizzativa della giustizia, che richiede meno risorse di quanto si creda ma più coordinamento. La terza priorità è il voucher di micro-rimessa a norma, fondamentale soprattutto per gli immobili che restano sfitti per ragioni tecnico-amministrative e non soltanto per paura della morosità. Questa sequenza riduce il rischio di una riforma “solo dichiarativa” e massimizza l’effetto nei primi dodici mesi.

Bozza sintetica di emendamento legislativo

Articolo sulla cedolare di reimmersione e riduzione IMU

1. Ai redditi derivanti dai contratti di locazione di unità immobiliari abitative, stipulati da persone fisiche al di fuori dell’esercizio di impresa, relativi a immobili non locati e non destinati a locazione breve o turistica nei dodici mesi antecedenti, si applica, su opzione del locatore, un’imposta sostitutiva con aliquota del 15 per cento per trentasei mesi dalla data di registrazione del contratto.
2. Resta ferma l’aliquota del 10 per cento per i contratti stipulati ai sensi dell’articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
3. Per i medesimi immobili i Comuni applicano, per i primi tre anni di durata del contratto, una riduzione del 50 per cento dell’IMU dovuta; il minor gettito è ristorato dallo Stato con apposito fondo di compensazione.
4. In caso di cessazione anticipata del contratto per causa imputabile al locatore o di destinazione dell’immobile a locazione breve o turistica entro trentasei mesi, i benefici di cui ai commi precedenti sono revocati, con recupero dell’imposta, interessi e sanzioni.

Articolo sul Fondo nazionale di garanzia locativa per la piccola proprietà

1. È istituito presso il Ministero dell’economia e delle finanze, con gestione affidata a soggetto pubblico specializzato, il Fondo nazionale di garanzia locativa per la piccola proprietà, destinato a garantire, nei limiti delle risorse disponibili, il rischio di morosità dei conduttori e una quota delle spese legali per il rilascio dell’immobile.
2. Il Fondo opera a favore dei locatori persone fisiche titolari di non più di cinque unità immobiliari abitative locate, per contratti regolarmente registrati e con canoni riscossi mediante strumenti tracciabili.
3. Con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro della giustizia, sono stabiliti requisiti, massimali, franchigie, tempi di liquidazione, modalità di surroga e criteri di monitoraggio del rischio.



Articolo sulla semplificazione e certezza dei procedimenti di rilascio

1. Nei procedimenti di convalida di sfratto fondati su contratto di locazione abitativa registrato e documentazione bancaria o postale attestante l'inadempimento, gli uffici giudiziari adottano modelli standardizzati di deposito telematico e criteri di priorità organizzativa.
2. Con decreto del Ministro della giustizia, sentito il Consiglio superiore della magistratura, sono definiti protocolli uniformi per la calendarizzazione della prima udienza, per l'attestazione della persistenza della morosità, per il coordinamento con gli uffici UNEP e per il monitoraggio trimestrale dei tempi di definizione ed esecuzione.
3. Restano ferme le tutele previste dalla normativa vigente in materia di sanatoria della morosità e di protezione delle situazioni di comprovata fragilità.

Articolo sul voucher di rimessa sul mercato

1. Ai locatori ammessi al regime di cui al primo articolo è riconosciuto, nei limiti delle risorse disponibili, un contributo o credito d'imposta per le spese sostenute per manutenzione leggera, certificazioni impiantistiche, attestazione di prestazione energetica, asseverazione del canone concordato e polizza assicurativa della prima annualità.
2. Il beneficio è subordinato all'avvio della locazione entro sei mesi dal completamento degli interventi.

In termini di priorità politica, la proposta più forte per l'audizione UPPI può essere riassunta così:

Meno incentivo indistinto al nuovo costruito, più convenienza economica e certezza giuridica per riportare sul mercato gli immobili abitativi già esistenti dei piccoli proprietari. È una linea coerente con il riuso del patrimonio, con la tutela del gettito, con la riduzione del rischio sociale e con una visione della casa che mette al centro l'attivazione dell'offerta reale, non solo l'espansione dello stock teorico.

Presidente Nazionale UPPI – Avv. Fabio Pucci

Segretario Generale UPPI – Dott. Jean-Claude Mochet

Presidente Commissione Urbanistica UPPI – Ing. Paolo Morini