

Un paese vuol dire non essere soli, sapere che nella gente, nelle piante, nella terra c'è qualcosa di tuo e che anche quando non ci sei resta ad aspettarti. (Cesare Pavese)

Disegno di legge C.2920, di conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n.66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa. Decreto Legge n. 66/2026

Onorevole Presidente, Onorevoli Deputati,

la nostra Associazione, in quanto rappresentante dei numerosissimi piccoli comuni d'Italia, innanzitutto ringrazia la Camera dei Deputati per l'invito a questa consultazione, di cui coglie in pieno la rilevanza, ai fini della vita sociale ed economica del Paese.

Il Decreto Legge n.66 centra perfettamente il segno nell'individuare nella difficoltà all'accesso dell'abitazione uno degli elementi più gravi, nel frenare la libertà di movimento, e quindi di vita, di studio e di lavoro per milioni di nostri concittadini.

Desideriamo mettere in evidenza i principi fondamentali del Decreto Legge 66/2026 proprio in riferimento ai piccoli comuni (quelli sotto i 5.000 abitanti).

il Decreto-Legge 66 del 2026, noto come "Piano Casa", rappresenta un passaggio strategico per il futuro dei piccoli comuni italiani, in particolare quelli sotto i 5.000 abitanti, ben 5.519, il 70% dei comuni italiani. È un provvedimento che, se ben indirizzato, può incidere in modo profondo sulla qualità della vita nei comuni di minore dimensione demografica, sulla loro capacità di rigenerarsi e sulla possibilità di invertire processi di spopolamento che da decenni erodono il tessuto sociale, soprattutto quelle delle aree interne.

L'ampliamento dell'offerta abitativa per giovani, lavoratori fuori sede, studenti e anziani può diventare una vera politica di ripopolamento. Per un piccolo comune, un alloggio in più non è un numero; è una famiglia che resta, un giovane che torna, un servizio che non chiude. È un pezzo di comunità che si ricompone.

Positiva è anche la possibilità di accedere direttamente ai bandi e la semplificazione delle procedure: elementi essenziali soprattutto a vantaggio dei comuni più piccoli con organici ridotti.

Ma il DL non prevede, e sarebbe auspicabile che venissero inserite nei decreti attuativi, alcune peculiarità tipiche dei comuni minori che qui rappresentiamo affinché il Piano Casa possa effettivamente perseguire gli obiettivi che si propone e solo in questo modo la norma potrà veramente contribuire al raggiungimento degli stessi.

Interventi essenziali per i piccoli comuni:

- supporto tecnico stabile e dedicato ai piccoli comuni;

- punteggi aggiuntivi;
- premialità per gli Enti sotto i 5.000 abitanti;
- una quota finanziaria riservata che garantisca equità nell'accesso alle risorse.
- Corsie preferenziali per i piccoli comuni e le aree interne.

Solo così i territori più fragili potranno competere ad armi pari, per non restare indietro rispetto a città metropolitane, capoluoghi e comuni medi.

Interventi di sostegno all'abitare, più articolati e più diffusi sul territorio, presidiato per la maggior parte dai piccoli comuni, possono diventare una valida alternativa al concentrarsi delle azioni nelle città maggiori, contribuendo a mantenere quella pluralità insediativa che da sempre è vanto e fortuna della nostra bella Italia.

Certi della Vostra disponibilità e comprensione, unica cosa che ci permettiamo, a sostegno e vantaggio dei piccoli comuni che rappresentiamo, è quella di presentare, in questa occasione, alcune proposte nel rispetto del principio della **"differenziazione"** in quanto i piccoli comuni non possono essere equiparati a tutti gli altri.

1 - La soglia delle 25 unità immobiliari per il rent-to-buy (art. 6, c. 1)

Una formula nuova e potenzialmente interessante: la locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressivo, pensata per giovani coppie e genitori separati. Bellissima cosa, e da noi condivisa. Il comma 1 però chiarisce che si applica solo a "edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari". In genere nei piccoli comuni, difficilmente ci sono edifici con 25 o più unità immobiliari. Quindi tutto il meccanismo del riscatto, che sarebbe perfetto per trattenere i giovani nei territori, diventerebbe difficilmente applicabile per i comuni di minore dimensione.

Pertanto riteniamo che sarebbe auspicabile diversificare la norma introducendo soglie differenziate; ad esempio, applicarla agli edifici con almeno 4 unità immobiliari per i comuni al di sotto dei 5.000 abitanti.

2 - I valori OMI come riferimento per i canoni (art. 9, c. 3, lett. e)

Il decreto dice che il canone uniformato dell'edilizia convenzionata si calcola applicando una riduzione del 33% sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Solo che nei nostri comuni l'OMI non sempre è attendibile causa la comparazione dei valori di mercato scarsa per via delle poche transazioni. Lo scopo del Decreto è guardare ai "valori effettivi di mercato desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi". Tradotto: dove si trovano sei mesi di contratti registrati per fare la media?

In questo caso, per i comuni al di sotto dei 5.000 abitanti, potrebbe essere introdotta, in alternativa, la possibilità di allegare una perizia asseverata da tecnico abilitato.

Grazie e buon lavoro a tutti Voi in cui confidiamo.

Zaccaria Spina Presidente ANPCI Campania Franca Biglio Presidente ANPCI Nazionale