

**Disegno di legge di conversione in legge del d.l. n. 66/2026,
recante disposizioni urgenti per il Piano Casa (A.C. 2920)**

MEMORIA DELLA CONFEDILIZIA

19 MAGGIO 2026

La Confedilizia esprime apprezzamento per l'impostazione complessiva del decreto-legge in esame, che affronta il tema dell'emergenza abitativa attraverso un insieme articolato di interventi finalizzati sia al recupero del patrimonio pubblico sia al rafforzamento dell'offerta abitativa privata.

Il provvedimento interviene infatti in un contesto caratterizzato da un rilevante fabbisogno abitativo. Secondo i dati disponibili, oltre 650mila famiglie risultano attualmente collocate nelle graduatorie per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, mentre più di 60mila immobili ERP non risultano utilizzabili a causa della carenza di interventi manutentivi.

Positiva appare pertanto la scelta del Governo di destinare circa 970 milioni di euro nel periodo 2026-2030 al rafforzamento delle politiche per l'accesso alla casa, prevedendo altresì ulteriori risorse per programmi di rigenerazione urbana.

Particolare attenzione merita inoltre il tema delle occupazioni abusive degli alloggi pubblici. Secondo i dati Federcasa, il fenomeno riguarderebbe oltre 20mila immobili, con inevitabili ripercussioni sull'assegnazione regolare degli alloggi e sulla gestione del patrimonio pubblico. Si tratta di un fenomeno che incide direttamente sull'effettività delle politiche abitative e che richiede misure strutturali di contrasto.

La Confedilizia valuta altresì favorevolmente il collegamento del Piano casa con il disegno di legge in materia di sfratti, volto ad accelerare le procedure di rilascio degli immobili. La certezza dei tempi di recupero del possesso costituisce infatti un elemento essenziale per rafforzare la fiducia dei proprietari e favorire l'ampliamento dell'offerta di abitazioni in locazione.

In tale prospettiva, appare indispensabile incentivare ulteriormente l'immissione sul mercato di immobili destinati alla locazione a canone concordato.

In coerenza con le finalità del decreto-legge, la Confedilizia ritiene necessario accompagnare gli interventi di recupero del patrimonio pubblico e di rigenerazione urbana con misure idonee a sostenere stabilmente il mercato della locazione privata, ampliando l'offerta di abitazioni a costi sostenibili e assicurando maggiore certezza applicativa agli operatori del settore.

A tal fine, si formulano le seguenti proposte emendative, articolate lungo due principali direttrici di intervento:

- il rafforzamento degli incentivi fiscali volti ad aumentare l'offerta di immobili locati a canone concordato, con particolare riguardo alle categorie sociali maggiormente esposte alle difficoltà di accesso all'abitazione;
- la definizione di criteri più chiari, oggettivi e aderenti alle dinamiche effettive del mercato immobiliare per la determinazione dei valori di riferimento applicabili agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Misure per l'incremento dell'offerta abitativa a canone concordato

La prima proposta emendativa è finalizzata a incentivare l'immissione sul mercato della locazione di immobili destinati a categorie caratterizzate da maggiore vulnerabilità abitativa, attraverso il rafforzamento delle agevolazioni IMU previste per i contratti a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

PROPOSTA EMENDATIVA

Dopo l'articolo 1, inserire il seguente:

“Art. 1-*bis*

(Misure per l'incremento dell'offerta abitativa a canone concordato)

1. Per gli immobili adibiti ad uso abitativo, concessi in locazione ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto:

a) a favore di soggetti che non abbiano compiuto il trentaseiesimo anno di età nell'anno di stipula del contratto di locazione;

b) a favore di genitori separati legalmente o divorziati non assegnatari della casa familiare in forza di provvedimento dell'autorità giudiziaria;

l'imposta municipale propria, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'articolo 1, comma 754, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è ridotta al 50 per cento.

2. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative del presente articolo, nonché le modalità di verifica dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dal comma 1, anche mediante acquisizione di dichiarazioni sostitutive ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente disposizione, valutati in otto milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La proposta emendativa introduce una misura fiscale finalizzata ad ampliare l'offerta abitativa a canone concordato, favorendo l'immissione nel mercato della locazione di immobili destinati a categorie sociali caratterizzate da maggiore vulnerabilità abitativa.

L'intervento incrementa dal 25 al 50 per cento la riduzione dell'imposta municipale propria (IMU) prevista per gli immobili locati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, limitatamente ai contratti stipulati entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto.

La misura è circoscritta:

- ai soggetti che non abbiano compiuto il trentaseiesimo anno di età nell'anno di stipula del contratto di locazione;
- ai genitori separati legalmente o divorziati non assegnatari della casa familiare.

L'intervento è coerente con le finalità del Piano casa e mira a sostenere l'accesso all'abitazione da parte di categorie che presentano maggiori difficoltà nel mercato della locazione, incentivando contestualmente la stipula di nuovi contratti a canone concordato e l'ampliamento dell'offerta di alloggi a prezzi accessibili.

Sotto il profilo finanziario, la platea dei beneficiari risulta specificamente delimitata e oggettivamente verificabile sulla base di requisiti anagrafici e di condizioni risultanti da provvedimenti dell'autorità giudiziaria. In ragione del carattere selettivo e temporaneo della misura, il maggiore onere derivante dall'incremento della riduzione IMU dal 25 al 50 per cento può essere prudenzialmente stimato in circa 8 milioni di euro annui a decorrere dal 2026.

Criteri di determinazione dei valori per l'edilizia residenziale sociale

La seconda proposta emendativa è diretta a precisare i criteri di individuazione dei valori di riferimento applicabili agli interventi di edilizia residenziale sociale, distinguendo in modo più puntuale tra valori di vendita e valori di locazione e valorizzando parametri già consolidati nell'ordinamento.

L'intervento mira a garantire maggiore certezza applicativa e maggiore coerenza con le effettive dinamiche del mercato immobiliare locale.

PROPOSTA EMENDATIVA

All'articolo 9, comma 3, lettera e):

a) le parole: “e deve in ogni caso garantire una riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona” sono soppresse;

b) i numeri 1) e 2) sono sostituiti dai seguenti:

- “1. per la vendita, si fa riferimento ai valori desunti dall'applicazione dei parametri correnti resi disponibili dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la stessa zona territoriale omogenea ridotti di almeno il 33 per cento; per la locazione, alla fascia mediana di oscillazione dei canoni di cui agli accordi territoriali di riferimento stipulati dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori in applicazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
2. ove i valori di cui al numero 1) non corrispondano ai valori effettivi di mercato in vendita desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi per ciascuna zona territoriale omogenea, avuto riguardo alle diverse tipologie di contratti

nonché alle specifiche tipologie immobiliari e rispettivo stato di conservazione, i valori di riferimento sono determinati in sede di convenzione con il comune interessato applicando la riduzione non inferiore al 33 per cento sui valori effettivi di mercato così oggettivamente documentati. A tal fine, quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione si fa riferimento a quello specificato come prevalente.”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La proposta emendativa è volta a precisare i criteri di determinazione dei valori di riferimento applicabili agli interventi di edilizia residenziale sociale, distinguendo in modo più puntuale tra valori di vendita e valori di locazione.

Per la vendita si conferma il riferimento ai valori OMI dell'Agenzia delle entrate, ridotti di almeno il 33 per cento, mentre per la locazione si rinvia ai valori individuati dagli accordi territoriali per il canone concordato stipulati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La modifica proposta mira a garantire maggiore certezza applicativa, valorizzando parametri già consolidati nell'ordinamento e maggiormente aderenti alle effettive dinamiche del mercato immobiliare locale.

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA

**Presidenza e Segreteria generale
Centro Studi**

Uffici operativi e amministrativi
00187 Roma - Via Borgognona, 47
tel. 06.699.42.495 – mail roma@confedilizia.it

Uffici Organizzazioni collegate
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4
tel. 06.3214369

Uffici Enti bilaterali
00198 Roma - Corso Trieste, 10
tel. 06.44251191

**www.confedilizia.it
www.affittocasa.info**