



CAMERA DEI DEPUTATI
XIX LEGISLATURA

VIII COMMISSIONE
Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici

**Osservazioni in merito al contenuto del disegno di legge C.
2920, recante << Conversione in legge del decreto-legge 7
maggio 2026, n. 66>>**

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Roma, 19 maggio 2026

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



Indice

I. Premessa. Una questione di Paese	3
II. L'impianto del decreto e il suo merito	4
III. La «fascia grigia»: il punto più delicato del sistema	4
IV. La proposta: contributo pubblico e verifica economica	5
V. Edilizia, economia, coesione: perché questa misura è di sistema	8
VI. Una proposta equilibrata, non una posizione di parte	8
VII. Conclusioni	9
Proposta emendativa	10
Relazione illustrativa	12
Relazione tecnica sulla copertura finanziaria	13

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



I. PREMESSA. UNA QUESTIONE DI PAESE

Esiste un nesso, oggi più che mai evidente, tra la casa e il futuro di una comunità nazionale. La casa non è un bene fra gli altri: è il luogo in cui una famiglia decide se nascere, in cui un giovane decide se restare, in cui un Paese – in ultima analisi – decide se invecchiare o se rinnovarsi.

L'UNPI, depositando questa memoria, intende offrire al Parlamento un contributo costruttivo e tecnico, nella convinzione che la questione abitativa, per portata e implicazioni, non possa essere affrontata come questione di parte. Riguarda la coesione sociale, la sostenibilità demografica e la capacità stessa del Paese di reggere il proprio sviluppo. Riguarda, in definitiva, la possibilità di milioni di famiglie di immaginare un domani.

Negli ultimi anni, due dinamiche convergenti hanno reso la casa il primo cuneo silenzioso che si insinua tra le famiglie italiane e la decisione di fare progetti di lungo termine. La prima è l'aumento dei costi di costruzione e di ristrutturazione, conseguenza diretta dell'incremento dei prezzi delle materie prime e dell'energia. La seconda è la stagnazione del potere d'acquisto, che ha ridotto in profondità la capacità dei nuclei familiari di reggere canoni di locazione e rate di mutuo. La combinazione delle due fa sì che, in una parte crescente del Paese, l'accesso alla casa sia diventato non un punto di partenza, ma un traguardo rinviato e, per molti, semplicemente un traguardo perduto.

Questo rinvio ha un costo – economico, sociale, demografico – che non compare in alcun bilancio dello Stato, ma che si riflette negli indicatori più importanti. La casa rinviata è, molto spesso, la famiglia rinviata: il figlio non nato, il trasferimento per lavoro non fatto, il radicamento territoriale che non si consolida, la mobilità sociale che si arresta. Una politica abitativa non è, dunque, una politica di settore. È un'infrastruttura della vita civile.

A questo si aggiunge un dato economico che merita di essere richiamato con chiarezza. L'edilizia è il settore che esprime il moltiplicatore più elevato dell'economia italiana. Ogni euro investito nell'edilizia residenziale e nel recupero del patrimonio esistente attiva una catena di valore – materiali, lavoro qualificato, indotto, gettito fiscale, manutenzione futura – che ha pochi paragoni nelle altre filiere. Investire nella casa non è una spesa: è uno degli strumenti più efficaci di cui una politica economica seria possa disporre per generare crescita, occupazione e gettito.

In questo orizzonte si colloca il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, di cui l'UNPI condivide l'impostazione di fondo.

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



II. L'IMPIANTO DEL DECRETO E IL SUO MERITO

Il decreto compie una scelta di metodo che riteniamo corretta e lungimirante: sposta il baricentro della politica abitativa dal sostegno alla domanda alla qualificazione dell'offerta. Non è una scelta scontata.

Per molti anni, le politiche pubbliche per la casa hanno privilegiato strumenti compensativi quali contributi agli affitti, fondi per la morosità, integrazioni a valle del disagio. Sono strumenti necessari, talora indispensabili. Ma di fronte a un problema strutturale di scarsità di alloggi disponibili a canoni sostenibili, il solo sostegno alla domanda è una rincorsa che non raggiunge mai il suo obiettivo: allevia la pressione su singole famiglie senza modificare l'equilibrio del mercato. Sostiene chi cerca casa, ma non aumenta il numero di case.

Il decreto si muove in direzione opposta: incrementare l'offerta, recuperare il patrimonio esistente, contenere il consumo di suolo, valorizzare immobili oggi inutilizzati, promuovere edilizia pubblica, sociale e integrata. L'articolo 2, in particolare, costruisce un Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale dotato di 970 milioni di euro per il periodo 2026–2030. È una scelta di politica abitativa che merita riconoscimento: la casa non si governa soltanto distribuendo risorse a chi la cerca, ma anche – e forse soprattutto – rimettendo in circolazione immobili che oggi non concorrono all'offerta.

Il dossier parlamentare conferma la portata del fenomeno che il decreto intende affrontare: oltre 650.000 famiglie nelle graduatorie comunali per l'accesso a una casa popolare; almeno 100.000 alloggi pubblici sfitti per carenze manutentive; circa 80.000 alloggi ERP, su 980.000 totali, non riassegnabili perché non a norma. Sono ordini di grandezza che pesano su una sola constatazione: in Italia esiste, accanto al bisogno abitativo inevaso, un patrimonio già costruito che non produce servizio abitativo. È una distanza che il decreto, finalmente, prova a colmare.

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani

III. LA «FASCIA GRIGIA»: IL PUNTO PIÙ DELICATO DEL SISTEMA

Tra le diverse linee del decreto, l'Associazione desidera richiamare con particolare forza l'attenzione del Parlamento sulla cosiddetta «fascia grigia» – quella parte di popolazione che non rientra nei requisiti per l'edilizia residenziale pubblica ma che, al tempo stesso, non possiede risorse sufficienti per sostenere i costi del libero mercato. Lo stesso dossier parlamentare la definisce, con espressione efficace, come la fascia di cittadini che non possono pagare un affitto o un mutuo ma non possono nemmeno accedere a un alloggio popolare.

Si tratta, oggi, della porzione più estesa e meno protetta del bisogno abitativo italiano. Vi appartengono giovani in inizio di carriera, giovani coppie, famiglie monoreddito, genitori



separati, lavoratori a tempo determinato, lavoratori fuori sede, studenti universitari. Sono i soggetti per i quali l'accesso alla casa non è quasi mai una questione di disagio acuto, ma di sostenibilità ordinaria di un progetto di vita. È anche, in larga misura, il segmento più direttamente collegato alle scelte di formazione di un nucleo familiare e, dunque, alla tenuta demografica del Paese.

Il decreto coglie pienamente questa esigenza. L'articolo 1 indica espressamente, fra i destinatari delle misure, i giovani e gli studenti universitari, i lavoratori fuori sede, le giovani coppie e i genitori separati. Il Capo III, dedicato all'edilizia integrata, costruisce un quadro mirato proprio su questa fascia. Sono passi nella giusta direzione e meritano sostegno parlamentare.

Tuttavia, proprio perché la fascia grigia è la più ampia e la più sensibile al fattore tempo, è anche quella che richiede gli strumenti più diversificati. Un programma di edilizia integrata, per quanto ben costruito, ha tempi tipici di realizzazione misurabili in anni: programmazione, progettazione, autorizzazione, gara, costruzione, gestione. Sono passaggi necessari, ma non sono compatibili con la velocità con cui le famiglie giovani prendono le proprie decisioni di vita. Una coppia che valuta se mettere su casa, oggi, non può attendere il completamento di un programma infrastrutturale.

Per questa ragione, accanto agli strumenti strutturali previsti dal decreto, riteniamo essenziale affiancare uno strumento di rapida attivazione, in grado di produrre alloggi disponibili in tempi coerenti con la domanda reale. È in questo spazio che si colloca la proposta di seguito esposta.

IV. LA PROPOSTA: CONTRIBUTO PUBBLICO E VERIFICA ECONOMICA

L'Associazione propone di integrare il Programma straordinario nazionale di cui all'articolo 2 con una linea sperimentale dedicata al patrimonio privato inutilizzato. La struttura della misura è semplice, verificabile e a finanza invariata.

Il proprietario che possiede un'unità immobiliare ad uso residenziale non utilizzata o non locata da almeno ventiquattro mesi può accedere, tramite avvisi pubblici gestiti da Invitalia, a un contributo per interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico, adeguamento impiantistico, miglioramento sismico, superamento delle barriere architettoniche o rifunzionalizzazione dell'alloggio.

In contropartita – ed è questo il punto qualificante – il proprietario sottoscrive un atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, con cui si impegna a destinare l'immobile alla locazione abitativa a canone concordato per almeno dodici anni. La risorsa pubblica non finanzia genericamente la proprietà privata: finanzia l'immissione stabile, vincolata e

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



verificabile di un alloggio a canone sostenibile sul mercato della locazione. Il beneficio pubblico è misurabile, controllabile e temporalmente delimitato.

La misura va costruita su sei principi che ne garantiscono coerenza e tenuta:

- **volontarietà:** il proprietario aderisce solo se ritiene sostenibile il vincolo; non si tratta di un obbligo, ma di un'opportunità condizionata;
- **selettività territoriale:** le risorse sono indirizzate ai Comuni ad alta tensione abitativa, dove il fabbisogno è acuto e la capacità di assorbimento del mercato è immediata;
- **premieria per la rapidità:** sono favoriti gli interventi che producono alloggi disponibili entro dodici mesi dalla concessione del contributo, perché il tempo è una variabile critica del bisogno abitativo;
- **controllo del costo per alloggio:** il criterio centrale di valutazione è quanti alloggi effettivamente disponibili si ottengono per ogni euro pubblico speso, e non l'entità nominale degli interventi finanziati;
- **vincolo reale:** l'atto d'obbligo trascritto garantisce che la destinazione a canone concordato resti efficace per l'intero periodo, indipendentemente da eventuali trasferimenti di proprietà;
- **revoca e recupero:** l'inadempimento del vincolo comporta la restituzione integrale del contributo, maggiorato di interessi e sanzioni adeguate; è la garanzia che il beneficio pubblico non sia mai a fondo perduto.

La somma di questi principi distingue in modo netto la proposta da un sussidio generalizzato alla proprietà immobiliare. Qui non vi è trasferimento di risorse senza contropartita: vi è un patto trasparente tra proprietario e collettività, con un beneficio sociale puntualmente quantificabile.

La proposta è finanziariamente prudente e non richiede nuove risorse: si avvale di una quota interna delle dotazioni già previste dall'articolo 2, che dispone di 970 milioni di euro per il periodo 2026–2030, articolati in 116 milioni per il 2026, 216 per il 2027, 228 per il 2028, 180 per il 2029 e 230 per il 2030.

I dati istituzionali consentono una verifica trasparente del rapporto fra risorsa pubblica impiegata e alloggio reso disponibile. Secondo il dossier parlamentare, i programmi abitativi attualmente in esecuzione sono finalizzati a rendere disponibili circa 106.000 alloggi a fronte di 6,444 miliardi di euro: il costo pubblico medio per alloggio è prossimo a 60.800 euro. Il programma «Sicuro, verde e sociale» mobilita 2 miliardi per oltre 27.000 alloggi, con un costo medio per alloggio di circa 74.000 euro. L'ipotesi di utilizzo di 1 miliardo per la ristrutturazione di circa 60.000 alloggi ERP non fruibili porta il costo medio a circa 16.700 euro per alloggio – dato di riferimento per interventi su patrimonio pubblico già destinato a edilizia residenziale.

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



La nuova costruzione pubblica si colloca su tutt'altro ordine di grandezza. Stime dell'Osservatorio sui conti pubblici italiani dell'Università Cattolica indicano un costo di circa 250.000 euro per abitazione realizzata ex novo – 12,5 miliardi per 50.000 alloggi – con punte di 295.500 euro in contesti urbani ad alto costo.

La misura proposta può essere calibrata, in via prudenziale, con un contributo pubblico massimo pari al 30 per cento dei costi ammissibili, entro un tetto di 25.000 euro per unità immobiliare, magari rapportandolo alla superficie dell'unità immobiliare:

Costo intervento	Aliquota	Contributo
40.000 €	30%	12.000 €
60.000 €	30%	18.000 €
80.000 €	30%	24.000 €
100.000 € e oltre	tetto	25.000 €

A parità di risorse pubbliche, il sostegno al recupero del patrimonio privato inutilizzato produce un numero di alloggi disponibili significativamente superiore rispetto alla nuova costruzione pubblica, ed è competitivo anche rispetto ai programmi pubblici di recupero più onerosi.

A titolo esemplificativo, una quota del 15 per cento della dotazione del Programma straordinario – pari a 145,5 milioni di euro – potrebbe attivare:

- circa 5.820 alloggi nell'ipotesi di contributo massimo di 25.000 euro per unità;
- circa 8.080 alloggi nell'ipotesi di contributo medio di 18.000 euro per unità.

Con la stessa dotazione, assumendo il costo medio di 60.800 euro per alloggio desumibile dai programmi attualmente in esecuzione, si otterrebbero circa 2.390 alloggi.

Il confronto non porta in alcun modo a contestare la necessità dell'edilizia residenziale pubblica e del social housing. Al contrario: ERP, edilizia sociale, edilizia integrata e recupero privato devono concorrere insieme allo stesso obiettivo: aumentare l'offerta stabile a canoni sostenibili. La costruzione di nuovo ERP è indispensabile nei territori in cui manca stock pubblico o dove la domanda sociale richiede soluzioni pienamente pubbliche. Il social housing è essenziale per la fascia grigia, in funzione strutturale. Ma il dato economico mostra con chiarezza che la leva del patrimonio privato inutilizzato, se ben regolata, è fra le più rapide ed efficienti oggi disponibili.

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



V. EDILIZIA, ECONOMIA, COESIONE: PERCHÉ QUESTA MISURA È DI SISTEMA

Una politica abitativa lungimirante è, allo stesso tempo, una politica demografica, una politica economica e una politica territoriale. Concentrare il dibattito sul solo aspetto sociale ne riduce la portata.

Sotto il profilo economico, l'edilizia è il settore che esprime il moltiplicatore più alto fra quelli disponibili al sistema produttivo italiano. Ogni cantiere di recupero attiva una catena di valore lungo l'intera filiera: materiali, manodopera qualificata, professioni tecniche, indotto, manutenzione futura, gettito IVA, gettito sui redditi. L'investimento nella casa genera valore che eccede l'ammontare iniziale dell'investimento, con effetti che persistono nel tempo. In una fase in cui il Paese cerca strumenti capaci di sostenere domanda interna e occupazione qualificata, ignorare questo dato sarebbe un errore.

Sotto il profilo demografico, come si è detto, ogni alloggio reso disponibile a canone sostenibile abbassa la soglia di accesso alla formazione di un nucleo familiare. Non è una promessa: è una correlazione documentata negli studi comparati. Dove la casa è sostenibile, la natalità tiene; dove la casa è ostile, la natalità si comprime.

Sotto il profilo territoriale, ogni immobile recuperato è un immobile sottratto al degrado urbano, alla pressione su nuove aree da urbanizzare, all'erosione del paesaggio. È, per inciso, perfettamente coerente con l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo che il decreto pone fra le proprie finalità esplicite. È una scelta di sviluppo sostenibile, prima ancora che una scelta di politica edilizia.

VI. UNA PROPOSTA EQUILIBRATA, NON UNA POSIZIONE DI PARTE

L'UNPI tiene a precisare che la proposta non oppone pubblico e privato, e non rivendica una posizione di parte. È una posizione di equilibrio.

Non riduce il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica, che resta indispensabile per garantire l'accesso alla casa alle fasce di popolazione più svantaggiate e per assicurare i livelli essenziali del diritto all'abitazione. Anzi: alleggerendo la pressione sulla fascia intermedia, contribuisce a preservare il senso e la funzione dell'ERP nei confronti dei più vulnerabili.

Non indebolisce il social housing, che resta la risposta strutturale per la fascia grigia attraverso la realizzazione di nuovi alloggi e la riconversione di patrimoni esistenti. Si limita a riconoscere che, accanto agli strumenti strutturali, servono strumenti rapidi capaci di operare nella finestra temporale delle decisioni familiari.

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



Non introduce sussidi generalizzati alla proprietà immobiliare. Al contrario, vincola ogni contributo pubblico a una controprestazione reale, misurabile e trascritta. Distingue, con chiarezza, fra proprietà inerte e proprietà messa al servizio di un bisogno collettivo.

Si limita ad affermare un principio di equilibrio: quando un bene privato può concorrere, sotto vincolo pubblico, a soddisfare un bisogno collettivo, l'ordinamento ha l'interesse – e forse il dovere – di creare le condizioni perché ciò avvenga.

Ogni alloggio privato recuperato, vincolato per dodici anni e locato a canone concordato è un alloggio in più nel mercato accessibile. È una famiglia in meno nella pressione della domanda. Un immobile sottratto al degrado. Capitale privato che si affianca alla risorsa pubblica, invece di competervi. È una politica abitativa meno ideologica e più efficace – e in questa duplice qualità sta, a nostro avviso, il suo merito principale.

VII. CONCLUSIONI

Il Parlamento ha oggi l'occasione di completare il decreto-legge con una misura che ne rafforza l'impianto senza alterarlo. Una misura che, per la sua natura sperimentale e selettiva, può essere avviata rapidamente e valutata con altrettanta rapidità. Una misura che – ed è questa la sua forza istituzionale – non chiede di scegliere fra pubblico e privato, ma di farli concorrere a un obiettivo che li riguarda entrambi.

La casa accessibile non è un'opzione di politica sociale fra le altre. È un'infrastruttura della cittadinanza. È il primo mattone su cui si appoggia il progetto di una famiglia, l'autonomia di un giovane, la tenuta demografica di un Paese, la stessa idea che una comunità nazionale ha di sé e del proprio futuro. Trattarla come tale – con visione, con rigore, con pragmatismo – è il modo migliore per onorare l'urgenza che, intervenendo con questo decreto, il Governo e il Parlamento hanno avuto la lungimiranza di riconoscere.

Per queste ragioni, l'Associazione rispettosamente formula, in calce alla presente memoria, la propria proposta emendativa, restando a disposizione delle Commissioni competenti per ogni ulteriore approfondimento tecnico, economico e giuridico.

Con osservanza

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it

pec: unpi@pec.uci.it

Il Presidente

Mario Serpillo

Ufficio Legislativo

Giovanni Malinconico

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



Proposta emendativa

Articolo 2

Dopo il comma 3 inserire i seguenti:

«3-bis. Al fine di accelerare l'ampliamento dell'offerta abitativa a canone sostenibile e di favorire il recupero del patrimonio immobiliare esistente senza consumo di nuovo suolo, una quota non superiore al 15 per cento delle risorse di cui al comma 4 può essere destinata, mediante uno o più avvisi pubblici adottati dal soggetto gestore di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, alla concessione di contributi in conto capitale in favore di proprietari privati, persone fisiche o giuridiche, anche in forma associata, per interventi di recupero, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, efficientamento energetico, adeguamento impiantistico, miglioramento o adeguamento sismico, eliminazione delle barriere architettoniche e rifunzionalizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale, ovvero suscettibili di destinazione residenziale secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente, non utilizzate o non locate da almeno ventiquattro mesi alla data di presentazione della domanda.

3-ter. I contributi di cui al comma 3-bis sono concessi nel limite massimo del 30 per cento delle spese ammissibili e comunque entro l'importo massimo di euro 25.000 per ciascuna unità immobiliare resa disponibile alla locazione. Gli avvisi di cui al comma 3-bis definiscono le spese ammissibili, i massimali di costo, le modalità di presentazione delle domande, i criteri di selezione e le modalità di erogazione, anche per stati di avanzamento, ferma restando l'erogazione del saldo previa attestazione dell'ultimazione degli interventi e dell'avvenuta stipula del contratto di locazione. L'eventuale erogazione di anticipazioni è subordinata alla prestazione di idonea garanzia fideiussoria.

3-quater. L'accesso ai contributi di cui al comma 3-bis è subordinato alla sottoscrizione, da parte del proprietario beneficiario, di apposito atto d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari a favore del Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile, recante l'impegno a destinare l'unità immobiliare alla locazione abitativa a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per un periodo non inferiore a dodici anni decorrenti dalla data di stipula del primo contratto di locazione successivo all'ultimazione degli interventi, esclusivamente in favore di nuclei familiari, anche unipersonali, che, al momento della stipula del contratto o del relativo rinnovo, siano in possesso di attestazione dell'indicatore della situazione economica equivalente, ordinario o corrente, in corso di validità, di valore non superiore a euro 18.000. Nei Comuni nei quali non risultino vigenti accordi territoriali per la determinazione del canone concordato, l'atto d'obbligo prevede l'applicazione di un canone calmierato determinato sulla base di criteri stabiliti nell'avviso pubblico, d'intesa con il Comune territorialmente competente, in coerenza con i valori dei canoni concordati applicati in Comuni omogenei per caratteristiche demografiche e territoriali.

3-quinquies. Gli immobili oggetto dei contributi di cui al comma 3-bis sono destinati ad abitazione principale dei conduttori e non possono essere destinati, per la durata del vincolo di cui al comma 3-quater, a locazioni brevi, locazioni turistiche, strutture ricettive o comunque a usi incompatibili con la finalità abitativa stabile. I contratti di locazione sono registrati e recano espresso richiamo all'atto d'obbligo, al vincolo di destinazione, al canone applicabile, al requisito di cui al comma 3-quater relativo al valore dell'ISEE del nucleo familiare conduttore e alle conseguenze della violazione dei predetti obblighi. Prima della stipula del contratto e di ciascun rinnovo, il proprietario beneficiario acquisisce l'attestazione ISEE o gli estremi identificativi della medesima e trasmette al Comune, con modalità definite dagli avvisi pubblici di cui al comma 3-bis, una dichiarazione attestante il possesso del requisito da parte del nucleo familiare conduttore, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



3-sexies. Gli avvisi di cui al comma 3-bis attribuiscono priorità agli interventi localizzati nei Comuni ad alta tensione abitativa, nei Comuni capoluogo di città metropolitana, nei Comuni sede di università o caratterizzati da rilevante presenza di lavoratori fuori sede o stagionali, nonché agli interventi che assicurano il minor costo pubblico per unità immobiliare resa disponibile, la più rapida immissione dell'alloggio nel mercato della locazione a canone sostenibile e il miglioramento delle prestazioni energetiche, sismiche e di accessibilità dell'immobile. Gli avvisi disciplinano altresì forme di raccordo con le graduatorie, gli elenchi o gli strumenti comunali relativi al disagio abitativo, ove esistenti, anche al fine di favorire l'incontro tra l'offerta degli immobili recuperati e i nuclei familiari in possesso del requisito ISEE di cui al comma 3-quater. Qualora il Comune non comunichi al proprietario beneficiario, entro sessanta giorni dalla richiesta, nominativi di nuclei familiari in possesso dei requisiti, il proprietario può procedere autonomamente alla stipula del contratto con un nucleo familiare in possesso del requisito ISEE di cui al comma 3-quater, previa trasmissione al Comune della dichiarazione di cui al comma 3-quinquies.

3-septies. In caso di mancata ultimazione degli interventi, mancata stipula del contratto di locazione entro il termine previsto dall'avviso, violazione del vincolo di destinazione, locazione in favore di soggetti privi del requisito ISEE di cui al comma 3-quater al momento della stipula o del rinnovo, applicazione di un canone superiore a quello dovuto o cessione dell'immobile senza trasferimento dell'obbligo all'avente causa, il contributo è revocato in tutto o in parte, secondo criteri di proporzionalità definiti dagli avvisi, con obbligo di restituzione delle somme percepite, maggiorate degli interessi legali. La revoca non si applica nel caso di superamento sopravvenuto del requisito ISEE da parte del nucleo familiare conduttore successivamente alla stipula o al rinnovo del contratto, ferma restando, alla prima scadenza contrattuale utile, la destinazione dell'immobile alla locazione in favore di un nucleo familiare in possesso del requisito di cui al comma 3-quater. La revoca non si applica altresì nei confronti del proprietario beneficiario che abbia adempiuto agli obblighi di acquisizione e trasmissione di cui al comma 3-quinquies, qualora la violazione derivi da dichiarazioni mendaci o documentazione non veritiera del conduttore non conoscibili con l'ordinaria diligenza. Le somme derivanti da revoche, rinunce o recuperi rientrano nella disponibilità del conto corrente di cui al comma 3 e sono riutilizzate per le finalità del presente articolo.

3-octies. I contributi di cui al comma 3-bis sono concessi nel rispetto della normativa dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato, ove applicabile, anche ai sensi della disciplina de minimis o della disciplina relativa ai servizi di interesse economico generale. Resta ferma l'applicazione della normativa vigente in materia edilizia, urbanistica, ambientale, paesaggistica, antisismica, di sicurezza degli impianti, di tracciabilità dei flussi finanziari e di prevenzione antimafia.

3-novies. All'attuazione dei commi da 3-bis a 3-octies si provvede nell'ambito delle risorse di cui al comma 4 e della remunerazione del soggetto gestore prevista dal comma 3, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.»

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



Relazione illustrativa

La proposta emendativa introduce, all'interno del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, una linea sperimentale destinata al recupero del patrimonio immobiliare privato inutilizzato.

L'intervento si colloca coerentemente nell'impianto del decreto-legge, che assume come obiettivo l'incremento dell'offerta abitativa a prezzi accessibili attraverso il recupero dell'esistente, la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.

La norma vigente concentra il Programma straordinario sul patrimonio pubblico e sui soggetti attuatori costituiti o partecipati da enti territoriali. Tale scelta è condivisibile, ma non esaurisce il potenziale di risposta abitativa presente nel Paese. Accanto agli immobili pubblici non utilizzati o non assegnabili, esiste infatti un patrimonio privato inutilizzato o non locato che può essere recuperato e destinato stabilmente alla locazione a canone sostenibile.

La proposta non configura un incentivo generalizzato alla proprietà immobiliare, ma un contributo selettivo e condizionato. Il proprietario privato può ottenere un contributo in conto capitale soltanto se recupera l'immobile e lo vincola, mediante atto d'obbligo trascritto, alla locazione abitativa a canone concordato per almeno dodici anni.

L'atto d'obbligo garantisce la stabilità della destinazione sociale dell'immobile e rende opponibile il vincolo anche in caso di trasferimento della proprietà. La previsione della revoca e della restituzione del contributo in caso di violazione assicura l'effettività dell'impegno assunto.

La misura risponde a una duplice esigenza.

Da un lato, consente di aumentare rapidamente l'offerta di alloggi a canone sostenibile, mobilitando capitale privato e riducendo il costo pubblico per unità abitativa. Dall'altro, rimuove una delle principali ragioni che inducono molti proprietari a mantenere gli immobili sfitti: l'impossibilità di sostenere, con canoni calmierati, i costi iniziali di ristrutturazione e adeguamento.

Il contributo massimo è fissato nel 30 per cento delle spese ammissibili e comunque nel limite di 25.000 euro per unità immobiliare. Tale limite assicura il controllo della spesa e orienta la selezione verso interventi ad alto rendimento sociale, misurato in termini di costo pubblico per alloggio effettivamente immesso nel mercato della locazione.

Gli avvisi pubblici sono affidati al soggetto gestore già individuato dal decreto-legge, Invitalia S.p.A., evitando la creazione di nuove strutture amministrative. La norma prevede criteri di priorità per i territori con maggiore tensione abitativa e per gli interventi caratterizzati da pronta cantierabilità, minore costo pubblico unitario e miglioramento energetico, sismico e di accessibilità.

La proposta è coerente anche con il principio di sussidiarietà orizzontale: il privato non si sostituisce al pubblico, ma concorre, sotto vincolo e controllo pubblico, al perseguimento di una finalità generale.

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it
pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani



Relazione tecnica sulla copertura finanziaria

La proposta emendativa non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Essa prevede che una quota non superiore al 15 per cento delle risorse già autorizzate dall'articolo 2, comma 4, del decreto-legge sia destinata, mediante avvisi pubblici, alla concessione di contributi in conto capitale per il recupero di immobili privati inutilizzati da destinare alla locazione a canone concordato.

L'articolo 2, comma 4, autorizza una spesa complessiva di 970 milioni di euro per il periodo 2026-2030. La quota massima teoricamente destinabile alla misura proposta è pertanto pari a 145,5 milioni di euro nell'intero periodo di riferimento. Tale quota opera esclusivamente come limite massimo di destinazione interna delle risorse già stanziato e non comporta incremento dell'autorizzazione di spesa.

La spesa resta dunque contenuta entro il limite complessivo di 970 milioni di euro previsto dal decreto-legge. La misura ha natura rimodulativa e non espansiva.

Il contributo è concesso nel limite massimo del 30 per cento delle spese ammissibili e comunque entro il tetto di 25.000 euro per unità immobiliare. Il costo pubblico massimo per alloggio è quindi determinato ex lege e non può eccedere tale importo.

Sulla base del limite massimo di 25.000 euro per unità, la quota massima di 145,5 milioni di euro consentirebbe di sostenere fino a circa 5.820 unità immobiliari. Nell'ipotesi di contributo medio pari a 18.000 euro, coerente con un costo di recupero di 60.000 euro e con l'intensità massima del 30 per cento, le unità sostenibili sarebbero circa 8.080.

Gli oneri di gestione degli avvisi pubblici sono ricompresi nella remunerazione del soggetto gestore già prevista dall'articolo 2, comma 3, nel limite massimo del 2 per cento dell'ammontare complessivamente affluito sul conto corrente intestato a Invitalia S.p.A. La proposta non istituisce nuovi organi, strutture, fondi o gestioni separate e non attribuisce nuovi compensi.

Le attività dei Comuni connesse alla ricezione dell'atto d'obbligo e alla verifica del vincolo sono svolte nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, anche mediante l'utilizzo degli schemi-tipo e delle piattaforme predisposte dal soggetto gestore.

Le eventuali somme derivanti da revoche, rinunce o recuperi rientrano nella disponibilità del conto corrente di cui all'articolo 2, comma 3, e sono riutilizzate per le medesime finalità, senza effetti negativi sui saldi di finanza pubblica.

La disposizione reca inoltre una clausola espressa di rispetto della normativa europea in materia di aiuti di Stato, ove applicabile, e subordina la concessione dei contributi ai limiti delle risorse disponibili.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 17 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, dalla proposta emendativa non derivano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

UNPI

**Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari**

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: unpi@uci.it

pec: unpi@pec.uci.it

Promossa da UCI
Unione Coltivatori Italiani