

Prot. 2605006.doc

DDL di conversione in Legge del Decreto 7 maggio 2026, n.66 recante: “disposizioni urgenti per il Piano casa”

Audizioni presso l’VIII Commissione permanente della Camera dei Deputati  
Memoria di A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari)

La nostra Associazione condivide l’obiettivo del Decreto volto “ad incrementare l’offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili” in modo particolare per talune categorie particolarmente esposte al disagio abitativo.

Per parte nostra sottolineiamo come l’offerta limitata di immobili nel mercato dell’affitto, le crescenti difficoltà reddituali di una estesa fascia di famiglie, la limitatezza delle risposte fornite dall’ERP e dall’ERS, il venir meno di ogni strumento di sostegno ai redditi più bassi, stia determinando tensioni che si ripercuotono pesantemente anche sui piccoli proprietari locatori di immobili.

Per questa ragione sottolineiamo come l’ambito di intervento dell’attuale provvedimento, circoscritto all’ERP, all’edilizia sociale e ai programmi integrati di edilizia integrata, pur importante, non esaurisce la necessità di ulteriori interventi che riguardino in modo particolare l’incentivazione all’affitto a canone calmierato nel mercato privato della locazione e misure di sostegno al reddito delle fasce più deboli come forma di prevenzione e di contrasto alla morosità.

Nel merito del testo in esame:

1) Sottolineiamo la priorità di intervenire sulla rilevante quota di alloggi di edilizia pubblica attualmente non assegnabile a causa delle croniche carenze manutentive e alle necessità di ristrutturazione non soddisfatte;

2) In merito alla istituzione di un fondo di garanzia per morosità incolpevole (art. 4) il cui ambito sia limitato ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica, esprimiamo la netta contrarietà alla previsione di finanziare tale fondo nelle prime annualità azzerando il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all’art. 6, comma 5 del DL. 31 agosto 2013, n. 102.

Il fondo sopra citato al contrario andrebbe incrementato per contrastare la crescita di fenomeni di morosità presenti nel settore privato e per prevenire o mitigare gli effetti degli sfratti per morosità.

3) Esprimiamo perplessità su quanto é previsto dall'art. 5 in merito al "riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti". La norma prefigura di fatto un nuovo piano straordinario di vendita di alloggi ERP destinato a diminuire ulteriormente lo stock già limitato di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Riterremo necessario realizzare una gestione diversa dell'attuale patrimonio improntata a criteri di economicità, di valorizzazione patrimoniale e tesa a soddisfare le esigenze dei soggetti con i redditi più bassi. Esprimiamo altresì contrarietà in relazione all'utilizzo dei proventi delle vendite laddove la norma prevede che oltre al ripiano dei debiti degli enti gestori, le risorse affluiscono al fondo per l'ammortamento dei Titoli di Stato: a nostro avviso va salvaguardato il principio di ridestinare queste risorse al settore dell'edilizia residenziale pubblica.

4) Riteniamo che il Disegno di Legge di conversione dovrebbe contenere una norma che preveda contributi (o in forma diretta o tramite detrazioni di imposta) per incentivare la manutenzione o la ristrutturazione di immobili privati, oggi non utilizzati, a condizione che il proprietario si impegni alla locazione di lunga durata (almeno 10 anni) con contratti a canone concordato; Per soddisfare il bisogno di locazione é indispensabile favorire l'immissione nel mercato di parte del patrimonio abitativo oggi non utilizzato.

5) Riteniamo altresì che il disegno di Legge di conversione debba contenere una norma che allarghi a tutti i comuni la possibilità di godere delle agevolazioni previste per i contratti a canone concordato previsti dalla Legge 431/98. Tali contratti, sempre più diffusi nei comuni dove oggi é possibile utilizzarli, costituiscono un fattore importante di calmieramento dei canoni a beneficio delle categorie più disagiate.

6) Riteniamo inoltre improrogabile il rifinanziamento del fondo sociale per la locazione previsto dalla Legge 431/98 e del fondo per la morosità incolpevole. il sostegno al reddito delle famiglie per il quale il costo dell'affitto sproporzionato rispetto al reddito costituisce una misura di equità sociale e di contrasto alla morosità.

Il Presidente Nazionale Asppi  
*On. Alfredo Zagatti*



Rif. ASPPI Nazionale - Tel. 06/4465706 Email [direzione@asppi.it](mailto:direzione@asppi.it)