

COMMISSIONE VIII
AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

RESOCONTO STENOGRAFICO

AUDIZIONE

7.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 12 NOVEMBRE 2025

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE MAURO ROTELLI

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Manes Franco (MISTO-MIN.LING.)	21
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	3	Mazzetti Erica (FI-PPE)	17
Audizione del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, sulle iniziative di riforma in materia edilizia e sulle politiche per la casa (ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento):		Milani Massimo (FDI)	15
Rotelli Mauro, <i>presidente</i> .. 3, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23		Montemagni Elisa (LEGA)	19
Furfaro Marco (PD-IDP)	15	Ricciardi Riccardo (M5S)	16
Grimaldi Marco (AVS)	18	Ruffino Daniela (AZ-PER-RE)	20
		Salvini Matteo, <i>Ministro delle infrastrutture e dei trasporti</i>	3, 22
		Santillo Agostino (M5S)	16
		Simiani Marco (PD-IDP)	14

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Fratelli d'Italia: FdI; Partito Democratico - Italia Democratica e Progressista: PD-IDP; Lega - Salvini Premier: Lega; Forza Italia - Berlusconi Presidente - PPE: FI-PPE; MoVimento 5 Stelle: M5S; Alleanza Verdi e Sinistra: AVS; Azione - Popolari europei riformatori - Renew Europe: AZ-PER-RE; Noi Moderati (Noi con l'Italia, Coraggio Italia, UDC e Italia al Centro) - MAIE - Centro Popolare: NM(N-C-U-I)M-CP; Italia Viva - il Centro - Renew Europe: IV-C-RE; Misto: Misto; Misto-Minoranze Linguistiche: Misto-Min.Ling.; Misto-+ Europa: Misto-+ Europa.

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
MAURO ROTELLI

La seduta comincia alle 14.45.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche mediante il resoconto stenografico della seduta nonché la trasmissione diretta sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, sulle iniziative di riforma in materia edilizia e sulle politiche per la casa.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento, del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, sulle iniziative di riforma in materia edilizia e sulle politiche per la casa.

Ringrazio il Ministro Matteo Salvini per la partecipazione ai nostri lavori.

Avverto che, dopo l'intervento del Ministro, darò la parola ai deputati che intendano intervenire per un tempo di circa quattro minuti per ciascun gruppo, al fine di consentire successivamente un intervento in sede di replica da parte del Ministro. Invito, quindi, i colleghi, qualora non l'abbiano già fatto, a comunicare le richieste di intervento alla presidenza.

Cedo la parola al Ministro Salvini per lo svolgimento della relazione.

Benvenuto, Ministro.

MATTEO SALVINI, *Ministro delle infrastrutture e dei trasporti*. Per rispetto alla

Commissione, d'accordo con gli uffici, ho messo per iscritto il mio discorso, perché ci sono dati, numeri, tabelle, percentuali, così da essere quanto più preciso possibile. Sarò un po' più lungo rispetto al solito, però penso che visto il tema rilevante, il tema casa, edilizia e riforme, valga la pena di ascoltare qualche minuto in più.

Vorrei innanzitutto ringraziare il presidente Rotelli e i membri della Commissione per il confronto odierno sui due temi, come accennavo, le iniziative di riforma in materia edilizia e le politiche per la casa che, da due prospettive sinergiche e complementari, contribuiscono a plasmare quello che è un diritto fondamentale come il diritto alla casa.

La possibilità di rispondere all'emergenza del caro affitti, di liberare immobili e appartamenti abbandonati a favore di chi una casa non ce l'ha, di recuperare un patrimonio edilizio insieme a un tessuto urbano degradato dipende anche dal contesto regolatorio di riferimento.

Se l'impianto di regole che governa il patrimonio immobiliare funziona, sa rispondere alle esigenze degli operatori di settore e delle famiglie, allora anche le politiche di edilizia residenziale e sociale girano meglio. In altri termini, l'edilizia è il mezzo, la casa è il fine sociale. In questa prospettiva vorrei partire con ordine proprio da una disamina delle iniziative intraprese nel settore dell'edilizia dal ministero che ho l'onore di guidare da ormai tre anni.

Sin dall'inizio del mio mandato ho avviato un percorso di riforma volto ad adeguare le regole e le procedure edilizie ai cambiamenti di un contesto in rapida trasformazione. Il primo riferimento è al cosiddetto decreto « Salva Casa », che proprio in questa Commissione è stato oggetto di un intenso confronto e di un proficuo la-

voro. Rinnovo, quindi, un ringraziamento ai colleghi onorevoli che con noi hanno contribuito, con un approccio costruttivo, al risultato finale.

Con quel decreto abbiamo voluto dare risposte concrete e immediate a migliaia di cittadini, introducendo semplificazioni attese da tempo per sanare le difformità edilizie di minore entità, che costituiscono un problema generalizzato in tutte le aree del Paese. Lo ribadisco, le novità introdotte con il decreto «Salva Casa» rappresentano il risultato forse più ambizioso che si potesse raggiungere con interventi normativi di urgenza volti a dare un'iniezione di fiducia a un settore in grave difficoltà. A questo proposito sottolineo che le statistiche e i numeri parlano chiaro sull'impatto positivo che anche il decreto «Salva Casa» ha impresso al mercato delle abitazioni. Infatti, sulla base dei dati più recenti, emerge un quadro di progressiva ripresa del mercato immobiliare in Italia dopo un periodo di calo del 2023. Con particolare riferimento al mercato delle abitazioni, segnalo che nel primo semestre del 2024, prima dell'entrata in vigore del decreto «Salva Casa», il mercato immobiliare registrava segnali di difficoltà. Le compravendite si attestavano su 341.000 transazioni, con un calo del 7 per cento nel primo trimestre. Le locazioni hanno registrato complessivamente 432.000 contratti, in contrazione sia nel primo trimestre che nel secondo.

Con l'entrata in vigore del suddetto decreto il 28 luglio 2024, a partire dal terzo trimestre 2024, si è osservata un'inversione di tendenza. Le compravendite, infatti, crebbero del 2,7 per cento nel terzo trimestre e del 7,6 per cento addirittura nel quarto trimestre rispetto ai medesimi periodi del 2023.

Tale dinamica positiva si è consolidata ulteriormente anche nel corrente 2025 con aumenti dell'11 per cento nel primo trimestre e dell'8 per cento nel secondo trimestre rispetto al già crescente 2024, per un totale di 751.000 transazioni nel periodo *post* decreto. Le locazioni hanno mostrato un andamento più moderato, ma stabile: più 1,1 per cento nel terzo trimestre, meno 0,3 nel quarto, seguite da incrementi del più 1

per cento e del più 1,5 per cento nei primi due trimestri del 2025, per un totale di 945.000 nuovi contratti. In sintesi, i numeri dicono che il decreto «Salva Casa» ha coinciso con un rafforzamento della fiducia del comparto immobiliare. Da una fase di contrazione, che è durata fino al primo semestre del 2024, si è passati a una crescita robusta e progressiva delle compravendite e a una stabilizzazione con moderato incremento delle locazioni. La fonte è l'Osservatorio del mercato immobiliare residenziale dell'Agenzia dell'entrate sui trimestri 2024 e 2025.

Tanto premesso, fin dall'inizio era evidente che il decreto «Salva Casa», per la natura stessa dell'intervento, avrebbe dovuto camminare sulle gambe degli enti territoriali che sono a diretto contatto con i cittadini. Infatti, anche nella fase attuativa, il ruolo dei comuni - così come delle regioni - è stato da un lato decisivo e dall'altro, ahimè, profondamente asimmetrico, come qualche parlamentare di questa Commissione ha anche segnalato. Per questo motivo, il nostro impegno al ministero non si è esaurito con l'approvazione della norma ma, consapevoli della complessità della materia, abbiamo pubblicato linee di indirizzo e criteri interpretativi rivolti a pubbliche amministrazioni, cittadini e operatori del settore.

Con questo strumento interpretativo di supporto, privo ovviamente di carattere vincolante, abbiamo inteso accompagnare la messa a terra del decreto, nell'ottica di un'applicazione il più possibile coerente ed uniforme delle nuove disposizioni. Un ulteriore traguardo è stato raggiunto con l'approvazione in sede di Conferenza unificata dell'accordo sull'aggiornamento della modulistica edilizia per l'applicazione del decreto «Salva Casa», che traduce in concrete semplificazioni documentali e procedurali le novità introdotte. È stato un lavoro tecnico intenso, favorito proprio dall'adozione delle linee di indirizzo, che si è alimentato di un dialogo positivo e costante tra Governo, regioni e comuni.

Infine, un'altra sfida attuativa ha riguardato la fase di recepimento della normativa a livello territoriale. Il ministero, infatti, ha

monitorato con grande attenzione le leggi regionali approvate per recepire le previsioni del decreto « Salva Casa ». Nel pieno e indiscusso rispetto delle prerogative delle regioni, ovviamente maggiormente da autonomista nella materia del governo del territorio, come ministero abbiamo attivato un confronto costante con tutte le competenti strutture regionali.

Questo dialogo, condotto in uno spirito di leale collaborazione, si è svolto sia in chiave preventiva — alcune regioni ci hanno infatti trasmesso preventivamente i testi legislativi in fase di adozione — sia in chiave successiva, nell'ambito dei meccanismi esistenti di valutazione di legittimità delle stesse leggi regionali una volta adottate.

L'obiettivo primario di questo monitoraggio e di questo confronto è stato quello di garantire, nell'interesse ultimo dei cittadini e degli operatori, la massima uniformità possibile di applicazione delle semplificazioni su tutto il territorio nazionale, scongiurando il rischio di disparità applicative derivanti da leggi regionali lesive del riparto di competenze.

Concludendo, su questo aspetto si può affermare che il decreto « Salva Casa », con i suoi seguiti attuativi, abbia creato un contesto favorevole e un terreno fertile per costruire un intervento più ambizioso. È proprio in questo contesto che ho promosso l'elaborazione di un più ampio progetto di riordino dell'intero testo unico dell'edilizia che passa attraverso l'adozione di un disegno di legge delega. È il secondo punto che affronto nella relazione.

Il provvedimento è ormai in fase di istruttoria avanzata a livello governativo ed è mia intenzione sottoporlo alla prima seduta utile del Consiglio dei ministri nel corrente mese di novembre. Questo, a mio parere, è il tassello fondamentale che chiude il cerchio. Dopo aver fornito risposte a specifiche urgenze, è ora il momento di mettere mano all'architettura complessiva del sistema, per consegnare al Paese un corpo normativo moderno ed efficiente. L'attuale quadro regolatorio, infatti, in materia edilizia è il risultato di una stratificazione complessa, talvolta disorganica, che negli anni ha generato incertezza interpre-

tativa, complessità procedurali e, in ultima analisi, un freno allo sviluppo e alla corretta gestione del territorio.

L'obiettivo di un riordino organico di un aggiornamento e di un coordinamento della legislazione edilizia rappresenta, anche per gli operatori del settore, un'urgenza non più rinviabile. Serve a consolidare un settore che riconosciamo come motore di sviluppo di benessere per i cittadini e per il tessuto imprenditoriale. A tal proposito, evidenzio che il comparto delle costruzioni nel settore dell'edilizia ha generato nel 2024 investimenti pari a 223 miliardi di euro, di cui 107 miliardi di euro per interventi su abitazioni private, 37 miliardi di euro per interventi non residenziali privati e 78 miliardi di euro per opere pubbliche.

Proprio per venire incontro alle esigenze di un comparto così evidentemente strategico, non abbiamo disegnato questo provvedimento a porte chiuse. Il disegno di legge delega che il Governo si appresta a varare, infatti, è il frutto di un profondo e strutturato percorso di ascolto che ha preceduto la stesura finale del testo. Abbiamo, infatti, avviato un'ampia consultazione pubblica con numerose riunioni, conclusasi lo scorso febbraio del corrente anno. Questa consultazione ha visto la partecipazione attiva di tutti i principali attori del settore, incluse le categorie professionali e le associazioni di impresa riunite nel « Tavolo Piano Casa » presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Abbiamo condotto un'analisi quantitativa e qualitativa di tutti i numerosi contributi ricevuti: 86 diversi contributi da 31 *stakeholder* partecipanti sui 49 consultati. I risultati sono stati estremamente chiari. Ovviamente, è stato un lavoro abbastanza complesso perché esaminare una mole di suggerimenti di questo tipo ha comportato per gli uffici, che ringrazio, un impegno non indifferente.

I temi emersi come priorità assolute dagli operatori sono esattamente gli assi portanti su cui abbiamo costruito lo schema di disegno di legge governativo di prossima approvazione. Mi riferisco, in ordine di priorità emersa dalla consultazione, alla ridefinizione delle tipologie di intervento

edilizio; alla semplificazione del rilascio e formazione dei titoli; alla semplificazione normativa primaria e regionale. Le priorità indicate dagli *stakeholder* sono le priorità di questo Governo. I pilastri della delega che sto per illustrarvi rispondono direttamente a queste richieste che abbiamo recepito nello schema di legge delega che porteremo, come detto, nel prossimo Consiglio dei ministri. In primo luogo, il disegno di legge delega non rappresenterà solo un'operazione di manutenzione normativa a carattere ricognitivo; l'obiettivo è predisporre un Codice dell'edilizia e delle costruzioni che superi l'obsolescenza strutturale dell'attuale sistema. Saprete evidentemente che nei suoi ventiquattro anni di anzianità il Testo unico dell'edilizia ha subito, come è fisiologico che fosse, decine di interventi legislativi che lo hanno trasformato in un mosaico normativo disorganico, rendendone l'applicazione un esercizio di complessità per tutti, come un po' accadeva per il vecchio Codice degli appalti, che infatti abbiamo aggiornato.

Per questa ragione, l'intervento che oggi vi presento rappresenta un vero e proprio cambio di paradigma. Il nuovo Codice dell'edilizia e delle costruzioni dovrà sostituire integralmente il Testo unico dell'edilizia, incorporando anche altre discipline settoriali risalenti nel tempo, come quelle in materia di sicurezza delle costruzioni.

Il nostro obiettivo è restituire al Paese un quadro normativo certo, semplice e moderno, un testo omogeneo che sia leva strategica per la competitività e la modernizzazione del settore. In parallelo, segnalo che al Senato sta proseguendo l'esame del disegno di legge sulla rigenerazione urbana, che è un altro tassello fondamentale di questo progetto riformatore. I due provvedimenti, infatti, sono da considerarsi complementari. Il Codice dell'edilizia detterà le regole di base sul come costruire. Viceversa, il testo unificato all'esame del Senato chiarirà quali di questi interventi rientrano nelle finalità della rigenerazione urbana, quali gli incentivi che potranno essere riconosciuti dagli enti territoriali e quale sarà la *governance* del settore.

Tornando alla legge delega, sulla base di queste premesse, passo a illustrarvi alcuni, non tutti evidentemente, dei pilastri strategici contenuti nella delega.

Il primo pilastro attiene alle competenze dello Stato e delle regioni. Il primo fondamentale obiettivo di questa delega è chiarire una volta per tutte gli ambiti di competenza statale e quelli di competenza regionale. Non si tratta di un tecnicismo giuridico, ma del nodo che ha afflitto la materia edilizia per quasi un quarto di secolo. L'attuale assetto normativo sconta una non chiara ripartizione delle competenze che ha generato sovrapposizioni normative, conflitti di attribuzione e di conseguenza una diffusa incertezza applicativa.

Per comprendere la radice di questo problema dobbiamo fare un passo indietro, guardando alla cronologia. Il Testo unico dell'edilizia è stato approvato nel giugno del 2001, mentre solo pochi mesi dopo, nell'ottobre dello stesso 2001, è entrata in vigore la legge costituzionale n. 3, ovvero sia la riforma del Titolo V.

Questo significa che il Testo unico è nato concettualmente vecchio, è stato scritto e pensato interamente secondo il precedente riparto di competenze e si è trovato ad operare in un quadro costituzionale per il quale non era stato progettato.

La riforma del Titolo V, nel ridisegnare l'architettura delle competenze, ha invece definito il governo del territorio come materia di legislazione concorrente. Questo significa che allo Stato spetta la determinazione dei principi fondamentali, mentre alle regioni spetta la legislazione di dettaglio.

Qui nasce il peccato originale del sistema vigente. Il Testo unico dell'edilizia del 2001, essendo stato scritto prima, non ha mai specificato quali delle sue norme fossero principi fondamentali e quali fossero norme di dettaglio. Ha creato, di fatto, un vuoto che le regioni, nell'esercizio delle loro prerogative costituzionali, hanno dovuto riempire. In assenza di una cornice chiara e definita da parte dello Stato, le amministrazioni regionali hanno legiferato per interpretare, adattare e spesso specificare quella disciplina statale ambigua. Que-

sto ha portato inevitabilmente a un intricato groviglio di disposizioni, non per un eccesso di iniziativa regionale, ma per una carenza originaria di chiarezza da parte dello Stato.

Il risultato è un elevato numero di ricorsi dinanzi alla Corte costituzionale e ai tribunali amministrativi e spesso ad una paralisi degli investimenti dovuti all'incertezza. La complessità purtroppo non si esauriva qui. Il governo del territorio si interseca continuamente con altre materie, che sono invece di competenza esclusiva dello Stato e come tali sono inderogabili. Penso all'ordinamento civile e alla tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali. Anche in questo caso il Testo unico dell'edilizia attuale non opera una distinzione chiara, rendendo difficile capire, ad esempio, dove finisce la norma edilizia e dove comincia quella ambientale. Infine, su questo quadro già complesso che vi ho delineato si innesta la fondamentale disciplina dei livelli essenziali delle prestazioni (LEP). Si tratta di un'altra competenza statale inderogabile, volta a definire uno *standard* minimo di servizi e diritti che deve essere garantito uniformemente a tutti i cittadini. Su questo aspetto il disegno di legge delega intende coordinarsi con l'importante operazione di definizione e attuazione dei LEP promossa dal Ministro Calderoli con il disegno di legge «Delega al Governo per la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni». Ecco perché questa delega rappresenta un totale cambio di paradigma.

Lo strumento che la delega introduce è quello della qualificazione delle norme. Per la prima volta si impone al Governo di fare pulizia a monte, di prendere ogni singola disposizione del nuovo Codice e apporvi un'etichetta. Se, da un lato, il Governo dovrà individuare e specificare quali norme sono adottate nell'esercizio della potestà esclusiva statale, dall'altro si impone al Governo di individuare espressamente quali disposizioni costituiscono i principi fondamentali della materia concorrente. Questa sarà la cornice certa entro cui le regioni potranno legiferare nel dettaglio.

Questo intervento non è volto, ovviamente, a limitare l'autonomia regionale, ma, al contrario, a valorizzarla e a renderla finalmente certa. Fornendo quella chiara e univoca delimitazione dei confini che è mancata per vent'anni, permetteremo finalmente alle regioni, come da loro richiesto, di esercitare la propria potestà legislativa con sicurezza e senza il timore costante del contenzioso. È un'operazione di chiarezza che serve a tutti: ai cittadini, alle imprese, ai comuni, alle regioni e agli operatori del settore.

Il secondo pilastro altrettanto cruciale del disegno di legge delega affronta un problema che forse più di ogni altro genera frustrazione, contenzioso e paralisi: la confusione tra le categorie di intervento edilizio e i titoli abilitativi necessari per realizzarle.

Oggi, come questa Commissione sa bene, un cittadino o un professionista che deve avviare un lavoro si trova davanti a un vero e proprio calvario interpretativo. Partiamo da esempi molto concreti che durante le riunioni al ministero ci hanno fatto gli operatori. Se devo rifare il bagno senza spostare muri, cosa mi serve? Se sposto un tramezzo, cosa mi serve? Se spostando quel tramezzo tocco una parte strutturale, come mi devo comportare? Se voglio rifare il tetto, magari alzandolo di 20 centimetri per migliorare l'efficienza energetica, come mi devo comportare?

Oggi la scelta del titolo corretto, se basta una CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata), se serve una SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) o magari la cosiddetta super-SCIA (la SCIA alternativa al permesso) o se è necessario il Permesso di Costruire, è diventata un'autentica questione di interpretazione giuridica. Il problema nasce dalle definizioni che usiamo. Il Testo unico attuale infatti ci parla di «manutenzione straordinaria», «restauro e risanamento conservativo», «ristrutturazione edilizia», ma lo fa con definizioni che rimangono purtroppo ambigue. I confini tra queste categorie sono labili. Il discrimine, ad esempio, tra una ristrutturazione cosiddetta «pesante», una demo-ricostruzione o una nuova costru-

zione è spesso così incerto da essere lasciato alla discrezionalità del singolo ufficio tecnico o alcune volte, spesso, alla sentenza di un Tribunale amministrativo regionale.

Questa confusione, oltre a essere un problema burocratico, alimenta un vastissimo contenzioso e genera un'inaccettabile incertezza operativa che frena gli investimenti e scoraggia persino i più piccoli interventi di miglioramento.

Per questo motivo la delega che stiamo predisponendo interviene in modo organico, come un medico che cura non solo il sintomo, ma rimuove la causa a monte della malattia, e lo faremo con tre fasi logiche e consequenziali.

La prima fase impone un riordino complessivo delle categorie di intervento edilizio. Con il nuovo Codice non ci si baserà più su definizioni letterarie che si prestano a mille interpretazioni. La delega ci imporrà di usare parametri misurabili. Qual è la rilevanza dell'intervento? Qual è la sua natura? Qual è il reale impatto urbanistico ed edilizio che quell'opera genera sul territorio?

Vogliamo distinguere con chiarezza, ad esempio, tra un intervento che si limita a trasformare il patrimonio edilizio esistente e un intervento che, invece, comporta una modificazione permanente del suolo ineditificato. L'obiettivo è fornire definizioni chiare che eliminino alla radice le ambiguità attuali.

Definire chiaramente cosa si sta facendo non è sufficiente, bisogna chiarire come farlo, e questo è il secondo aspetto. È qui che interviene il passaggio successivo, il cuore della semplificazione previsto dalla delega: la razionalizzazione e il riordino della disciplina dei titoli abilitativi.

Questo significa che dopo aver definito con certezza le categorie di intervento da primo punto, il Governo dovrà procedere all'individuazione puntuale dei titoli associati a ogni categoria individuata. L'obiettivo è semplice, ogni intervento definito in modo certo dovrà corrispondere al relativo titolo abilitativo, eliminando, così facendo, le attuali zone grigie interpretative e dando finalmente certezza ai procedimenti. Il pro-

fessionista e il cittadino non dovranno più interpretare, dovranno solo applicare.

Infine, la delega si spinge oltre. Non è sufficiente sapere con certezza quale titolo serve, ma è necessario anche che il percorso per ottenerlo sia rapido, efficiente e non più farraginoso.

Per far questo si deve tener conto del principio di proporzionalità. Il peso della burocrazia, i documenti richiesti e i tempi di attesa dovranno essere proporzionati all'importanza e all'impatto dell'intervento che si intende eseguire. Non è pensabile, infatti, come purtroppo accade oggi, che per un intervento minore un cittadino debba affrontare un *iter* istruttorio complesso e oneroso, quasi quanto quello necessario per una nuova costruzione.

Inoltre, non è possibile immaginare che i tempi per ottenere una risposta dell'Amministrazione restino incerti. Per questo la delega completa il quadro imponendo al Governo una profonda semplificazione, razionalizzazione e non duplicazione dei procedimenti amministrativi. Questo significa, concretamente, riduzione degli adempimenti e degli oneri documentali gravanti sui cittadini, un coordinamento più efficace tra le diverse amministrazioni interessate, e penso alle sovrintendenze, per evitare i veti incrociati e i rimpalli di responsabilità e, infine, una riduzione dei termini per il rilascio dei provvedimenti. Questo significa soprattutto rafforzare quei meccanismi, come il silenzio-assenso o il silenzio devolutivo, che danno certezza temporale a chi investe.

In sintesi, l'obiettivo è un sistema integrato: definizioni chiare, associazione univoca dei titoli e procedure di rilascio semplici e proporzionate. Questa è la risposta strutturale che cittadini e imprese attendono.

Come ho illustrato, il Governo si appresta a varare un disegno di legge delega che condivide profondamente gli stessi obiettivi e la stessa diagnosi che anima anche diverse proposte di legge, e cito la proposta di legge C. 2332 Mazzetti, recante « Delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia », ovvero la necessità di

superare l'obsolescenza strutturale del Testo unico dell'edilizia del 2001, la volontà di chiarire definitivamente i rapporti tra Stato e regioni e l'esigenza di semplificare la vita a cittadini e imprese.

La presenza oggi qui del Governo non è formale, ma è a testimonianza della volontà di lavorare in piena sinergia degli strumenti accennati. La convergenza di intenti tra l'iniziativa parlamentare e quella governativa è un'occasione per accelerare il processo di riforma. Vi assicuro, quindi, fin da ora, la massima disponibilità del Governo a un dialogo costruttivo sul tema, tenendo nella massima considerazione le linee di indirizzo, le riflessioni e i contributi che emergeranno dai lavori di questa Commissione sul testo di iniziativa parlamentare.

L'obiettivo comune, infatti, è arrivare nel più breve tempo possibile un quadro normativo che sia la sintesi migliore delle sensibilità di Parlamento ed Esecutivo, per consegnare finalmente al Paese quel Codice dell'edilizia moderno, chiaro ed efficiente cui tutti tendiamo.

Ora farò una riflessione politica, ovviamente, visto che la politica è il cuore della nostra azione. Perché abbiamo dedicato e stiamo dedicando tante energie a questo nuovo Codice, alla chiarezza dei titoli e alla semplificazione? Perché siamo profondamente convinti che un'azione sulle regole edilizie non sia un mero esercizio tecnico fine a sé stesso, ma, al contrario, sia il presupposto indispensabile per sbloccare la politica più importante, quella che tocca più da vicino la vita delle persone: la politica per la casa.

Non possiamo parlare seriamente di aumentare l'offerta di alloggi se poi le norme per costruire, recuperare o rigenerare quel patrimonio permangono confuse, lente e incerte. Non possiamo dare risposte alle famiglie se i loro immobili, frutto di sacrifici di una vita, restano bloccati da una burocrazia ai più incomprensibile.

La questione abitativa, infatti, è una delle più urgenti e sentite dai cittadini. Non parliamo solo di mattoni, ma di dignità, di sicurezza, di futuro e di contesto. La casa è il primo presidio sociale, il luogo dove si

costruisce la vita, dove si cresce una famiglia, dove si sogna. Eppure, oggi in Italia troppe persone vivono nell'incertezza: giovani che non riescono a lasciare la casa dei genitori, famiglie che spendono metà dello stipendio in affitto, anziani che rischiano lo sfratto. Siamo ben consapevoli delle proporzioni che l'emergenza abitativa ha assunto nel nostro Paese e per affrontarla in modo efficace la nostra azione non parte da zero, ma si innesta con forza sulla necessità di accelerare e rendere finalmente efficace la messa a terra dei programmi disponibili che abbiamo trovato quando ci siamo insediati.

Infatti, stiamo attuando con determinazione tutti i programmi già finanziati, come il PINQuA (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare), previsto dal PNRR, e il Programma sicuro, verde e sociale del PNC (Piano nazionale complementare). I programmi attualmente in esecuzione sono finalizzati a rendere disponibili circa 106.000 alloggi, per un ammontare di risorse pari a 6,444 miliardi di euro.

Questo è quello che c'è in messa a terra oggi: 106.000 alloggi restituiti alla comunità, con quasi 6,5 miliardi di investimento a vario titolo che adesso andiamo a specificare.

Il PINQuA, in particolare, ci consente di riqualificare, entro la primavera del 2026, 10.000 alloggi pubblici e rigenerare quasi 2 milioni di metri quadrati di spazi urbani, contribuendo a migliorare la qualità della vita nei quartieri più vulnerabili.

Il programma, finanziato con le risorse del PNRR, per un ammontare complessivo pari a 2,8 miliardi di euro, ha visto la sottoscrizione di 161 convenzioni, con 96 soggetti attuatori, a testimonianza di un'ampia adesione da parte degli enti territoriali e delle amministrazioni coinvolte.

L'obiettivo strategico era ed è duplice: da un lato, incrementare e migliorare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, dall'altro, riqualificare aree urbane degradate, promuovendo modelli di sviluppo sostenibile inclusivo e partecipato. In particolare, l'intervento sostiene: la ristrutturazione, l'ampliamento e, ove necessario, l'acquisto di alloggi pubblici; la rigenera-

zione di spazi urbani di proprietà pubbliche e private; il miglioramento dell'accessibilità della sicurezza e della qualità dei servizi nei contesti urbani.

In sede di revisione del PNRR, il Governo ha proposto un rafforzamento dell'indicatore relativo agli spazi pubblici portandolo ad almeno 1.800.000 metri quadrati, confermando l'obiettivo dei 10.000 alloggi da recuperare. Tale revisione è stata accompagnata da una semplificazione della descrizione della misura, al fine di migliorarne la chiarezza e l'efficacia attuativa. Sono stati anche espunti dal PINQuA 38 interventi, per un valore di circa 171 milioni di euro, perché i comuni e gli enti attuatori non erano assolutamente in linea con i tempi previsti dai progetti. Queste opere sono state definanziate e quei soldi sono stati recuperati per altri interventi.

La nuova formulazione del *target* — « Numero di unità abitative costruite, acquistate o ristrutturate » — consente di ampliare il perimetro operativo, includendo anche l'acquisizione di immobili non già nella disponibilità pubblica, con l'obiettivo di accelerare il potenziamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Desidero, infine, sottolineare che, nell'ambito delle risorse complessive, almeno 581 milioni di euro saranno destinati a interventi in linea con gli obiettivi strategici del PNRR e, di questi, almeno 300 milioni di euro sono specificamente riservati alla ristrutturazione energetica del patrimonio immobiliare esistente, con l'obiettivo di conseguire un risparmio di energia primaria pari almeno al 30 per cento.

Dopo il PINQuA, il Programma Sicuro, Verde e Sociale promosso nell'ambito del Piano nazionale complementare al PNRR, rappresenta un intervento strategico e strutturale per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica. Con una dotazione finanziaria pari a 2 miliardi di euro, il programma si propone di riqualificare complessivamente entro dicembre dell'anno prossimo 27.371 alloggi, intervenendo in modo capillare su un patrimonio edilizio spesso obsoleto e vulnerabile. L'iniziativa si fonda su una visione integrata, che coniuga sicurezza, sostenibilità ambientale ed equità

sociale. Gli interventi previsti spaziano dalla demolizione e ricostruzione degli edifici non recuperabili al recupero del patrimonio esistente attraverso il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico.

Particolare attenzione è riservata alla tutela degli assegnatari, per i quali sono previste soluzioni temporanee di sistemazione, sia mediante la locazione che attraverso l'acquisto di nuovi alloggi da destinare a uso pubblico. L'obiettivo è di garantire una maggiore sicurezza strutturale e una riduzione dei consumi energetici e promuovere una maggiore inclusione sociale, migliorando le condizioni abitative delle fasce più fragili della popolazione.

Il programma si inserisce in un più ampio processo di rigenerazione urbana volto a restituire dignità e qualità ai quartieri di edilizia pubblica, contribuendo al raggiungimento degli obiettivi europei in materia di transizione ecologica e coesione sociale.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa (PNEA), con una dotazione ulteriore di 619 milioni di euro, prevede, invece, la riqualificazione, nuova costruzione e acquisto di ulteriori 17.799 alloggi. Ad oggi si registra il completamento di 11.803 unità abitative.

Un ulteriore strumento strategico adottato per affrontare il fabbisogno abitativo nel nostro Paese è rappresentato dal programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi e degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP). Tale iniziativa, sostenuta da un finanziamento complessivo pari a 801 milioni di euro, si pone l'obiettivo di valorizzare e riqualificare il patrimonio immobiliare pubblico, con particolare riferimento agli alloggi e agli immobili di proprietà dei comuni e degli ex IACP (Istituti Autonomi per le Case Popolari). Il programma si configura come un intervento di ampio respiro, volto non solo al recupero fisico degli edifici, ma anche alla promozione di una più efficiente gestione del patrimonio abitativo pubblico. In questo contesto sono stati individuati 50.515 alloggi da sottoporre a interventi di riqualificazione, dei quali già 23.573 risultano ultimati.

Infine, il Piano nazionale per le città rappresenta un altro strumento strategico di intervento sul territorio, concepito per affrontare in modo sistemico e innovativo il tema della rigenerazione urbana. Il piano si propone di intervenire su contesti urbani specifici, promuovendo la riqualificazione di aree degradate attraverso forme di partenariato tra pubblico e privato. In tale prospettiva, le risorse pubbliche assumono un ruolo di leva fondamentale per l'attivazione e l'attrazione di investimenti privati, con l'obiettivo di generare impatti positivi e duraturi sul tessuto urbano. Il programma, che beneficia di un finanziamento complessivo pari a 224 milioni di euro, ha consentito la realizzazione di 87 interventi, distribuiti in ben 23 comuni italiani. Ad oggi, il piano ha raggiunto uno stato di avanzamento pari a circa il 47 per cento del programmato.

Mi perdonerete la lunghezza, però sono più di 6 miliardi, quindi ci tenevo a essere assolutamente preciso.

Dopo aver chiarito il quadro dei programmi esistenti, passo alla parte innovativa. È evidente come sul tema casa serva una visione più ampia, una risposta che vada oltre l'immediato e che incida in modo duraturo sulle dinamiche abitative del nostro Paese. È proprio da questa consapevolezza che nasce il Piano Casa Italia, non un semplice programma, ma il fulcro di una strategia ambiziosa e strutturale. Il Piano è il frutto di un lavoro condiviso, figlio di numerose riunioni con tutti i soggetti coinvolti al ministero in Porta Pia, un lavoro condiviso con i principali *stakeholder* del settore, che sin dall'inizio del mio mandato come Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ho voluto coinvolgere, proprio per costruire una strategia condivisa ed efficace. Abbiamo dato priorità al coinvolgimento degli operatori pubblici e privati, al fine di rilevare le esigenze e le priorità in materia di abitare, nonché di valutare le possibili sinergie tra investimenti pubblici e investimenti privati, in particolare per lo sviluppo dell'*housing* sociale.

A seguito di una prima fase di consultazione sono emerse numerose proposte e

considerazioni, che hanno portato all'individuazione di specifiche tematiche da approfondire. Per questo motivo sono stati istituiti sei diversi tavoli di lavoro tematici, composti da professionalità interne ed esterne all'amministrazione, finalizzati all'elaborazione di linee strategiche e di strumenti operativi per il piano. I tavoli, nel dettaglio, hanno affrontato le seguenti aree di intervento (ogni operatore, dai sindacati, alle cooperative, agli Ordini, ha scelto a quale tavolo dare il proprio contributo): 1. riordino e semplificazione delle procedure edilizie urbanistiche, con l'obiettivo di rendere più efficienti e trasparenti i processi autorizzativi e di pianificazione territoriale; 2. riordino delle attività degli enti strumentali regionali (IACP o comunque denominati) per una revisione delle competenze e una maggiore efficacia nella gestione dell'edilizia residenziale pubblica; 3. quantificazione del fabbisogno abitativo, sia in ambito ERP che in ambito ERS (Edilizia Residenziale Sociale), attraverso l'analisi dei dati territoriali e la costruzione di una mappa nazionale dei bisogni; 4. individuazione e mappatura del patrimonio immobiliare pubblico da recuperare, con particolare attenzione agli immobili in disuso, in stato di degrado o abbandono, da riconvertire a finalità residenziali; 5. individuazione e mappatura del patrimonio immobiliare privato invenduto, al fine di valutarne il potenziale riutilizzo per rispondere alla domanda abitativa; 6. sviluppo di una nuova edilizia residenziale ERP-ERS, con modelli abitativi innovativi, quali *housing* sociale, *senior housing*, studentati, *housing* intergenerazionale, alloggi per lavoratori fuori sede e per le forze dell'ordine.

Queste molteplici attività hanno rappresentato la base tecnica e strategica su cui si è fondata la definizione degli strumenti finanziari e normativi del Piano Casa Italia. Un lavoro preliminare, essenziale, lungo, ma preciso, che ha permesso di costruire un impianto solido e coerente per affrontare il tema dell'abitare in modo strutturale.

Il Piano si propone di rilanciare le politiche abitative nazionali con un approccio integrato, inclusivo e sostenibile. Non si

tratta, evidentemente, di costruire solo nuove case, ma di ripensare l'intero sistema, dalla gestione del patrimonio pubblico alla promozione di nuove forme di coabitazione, dalla rigenerazione urbana alla sostenibilità sociale ed economica dell'abitare. La sua innovazione, quindi, non risiede soltanto nell'allocazione di nuove risorse economiche, ma nella capacità di ripensare l'impianto organizzativo e gestionale che oggi accompagna l'offerta residenziale e sociale di edilizia pubblica.

In particolare, si prevede una riorganizzazione delle aziende che si occupano di casa (già IACP), con l'obiettivo di renderle enti più autonomi, flessibili ed efficienti. Tale trasformazione include l'apertura alla collaborazione con operatori qualificati del Terzo settore, valorizzando competenze ed esperienze già radicate nei territori.

Il piano promuove, inoltre, nuove soluzioni abitative pensate per rispondere alle mutate esigenze sociali: *co-housing*, *senior housing*, *housing* intergenerazionale. Queste formule saranno integrate nei contesti urbani, con particolare attenzione alle periferie, al fine di favorire inclusione e coesione sociale.

Dal punto di vista finanziario, il Piano supera la logica della spesa pubblica fine a sé stessa, proponendo un modello fondato sulla collaborazione virtuosa tra pubblico e privato. Le risorse statali in questo schema non sono e non possono essere l'unico motore dell'intervento, ma agiscono da leva per attrarre capitali privati, che saranno fondamentali. In particolare penso a quelli « pazienti », come fondi pensione e casse di previdenza, interessati da investimenti stabili e ad alto impatto sociale.

La casa, in questa visione, torna a essere un bene primario, un punto di partenza per la costruzione di progetti di vita e una leva fondamentale per lo sviluppo territoriale. In questa prospettiva, nell'ambito delle interlocuzioni istituzionali di settore, sono state avanzate specifiche proposte che mirano a rafforzare ulteriormente il Piano Casa Italia come strumento per affrontare il disagio abitativo, proponendo soluzioni innovative.

Nel quadro di una strategia integrata per il rafforzamento delle politiche abitative e dell'inclusione sociale proponiamo, infatti, nuovi modelli di edilizia sociale, differenziati in base alle esigenze specifiche di diverse categorie di cittadini, con particolare attenzione ai giovani, alle giovani coppie, ai genitori separati, a cui dedichiamo un capitolo *ad hoc*, e alle persone anziane. Tra queste innovazioni rientra l'introduzione del modello di *housing* con riscatto progressivo dell'immobile, rivolto alla cosiddetta « fascia grigia » della popolazione, ovvero famiglie a reddito medio-basso, giovani coppie, genitori separati che non riescono ad accedere al credito bancario, ma non rientrano nei parametri dell'edilizia popolare. Il nostro obiettivo è offrire loro una soluzione abitativa stabile e sostenibile, in grado di supportare la costruzione di un progetto di vita autonomo.

Per questa fascia di popolazione si propone l'introduzione di un modello di edilizia sociale fondato sul contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, comunemente noto come « *rent to buy* ». Tale strumento, di natura ibrida, consente ai beneficiari di accedere a un'abitazione in locazione a canone agevolato, con la possibilità di destinare una quota dei canoni versati come anticipo sull'eventuale acquisto dello stesso immobile. In questo modo si favorisce un percorso graduale verso la proprietà, superando le barriere economiche che spesso ostacolano l'accesso al mercato immobiliare.

Per la popolazione anziana si propone un programma di locazione a canone agevolato di unità abitative progettate secondo criteri di accessibilità, sicurezza e prossimità ai servizi sociosanitari. A tali programmi può essere associata la stipula di contratti di permuta immobiliare, che consentono agli anziani proprietari di immobili non più adeguati, spesso di grandi dimensioni, non accessibili, di cedere la propria abitazione in cambio di un alloggio più funzionale e compatibile con le loro esigenze.

Oltre alle declinazioni settoriali del Piano Casa, dovrà essere affrontato, in una prospettiva di breve termine, come ho accen-

nato poco fa, anche il problema delle manutenzioni degli alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica. A fronte di circa 250 mila famiglie in lista d'attesa per l'assegnazione di un immobile, si stimano, infatti, circa 60 mila alloggi che oggi non possono essere assegnati perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Le ATER (Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale) non hanno le risorse per coprire tali interventi, mentre anche a livello regionale i piani di finanziamento disponibili non sono strutturali e operano a macchia di leopardo. È evidente, quindi, che serve un'iniziativa straordinaria da parte dello Stato anche su questo fronte, finalizzata ad attivare un percorso di ristrutturazione volto a rimettere sul mercato dell'edilizia pubblica gli alloggi non fruibili.

Passiamo al quadro finanziario, e mi avvio alle conclusioni. Con specifico riguardo alle risorse, ricordo che la legge di bilancio per il 2023 prevede uno stanziamento di 100 milioni di euro a partire dal 2027, destinati alla sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e sociale. Successivamente, con la legge di bilancio 2024, è stato approvato il Piano Casa Italia, concepito come strumento programmatico per il rilancio delle politiche abitative e la riorganizzazione dell'offerta abitativa nel medio e lungo periodo. A tal fine sono già stati stanziati ulteriori 560 milioni di euro con decorrenza dal 2028.

Rispetto a questi stanziamenti è chiaro che servirà intervenire anche sulla legge di bilancio di prossima discussione, su due fronti: da un lato, serve razionalizzare le risorse destinate al settore della casa, superando la frammentazione degli interventi, per costruire una visione più organica e coerente delle politiche abitative; dall'altro lato, serve attingere a diverse fonti di finanziamento. Su questo aspetto già la legge di bilancio prevede di destinare al Piano Casa Italia parte delle risorse del Fondo sociale per il clima, che contribuiranno alla promozione di interventi abitativi, in linea con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e inclusione sociale.

Inoltre, è al vaglio la possibilità di avviare apposite interlocuzioni con il Ministero degli affari europei e con le regioni per l'utilizzo di ulteriori risorse riprogrammate del Fondo di sviluppo e coesione 2021-2027 da integrare nel nuovo quadro strategico.

Per valorizzare al meglio tali risorse, superando la logica tradizionale dei trasferimenti a enti territoriali o soggetti attuatori, sono al vaglio soluzioni innovative che puntano all'utilizzo di strumenti finanziari evoluti, in particolare ai fondi di investimento alternativi (FIA) immobiliari, riservati a investitori professionali. Questa scelta risponde all'esigenza di garantire una gestione più efficiente e trasparente, orientata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare generato e, contestualmente, di favorire la mobilitazione di risorse aggiuntive e la creazione di sinergie tra pubblico e privato.

A integrazione degli obiettivi del Piano Casa Italia, che — come ho evidenziato — ha una prospettiva di breve, medio e lungo periodo, siamo comunque intervenuti per dare risposte immediate ad alcune fasce sociali particolarmente esposte. In questa prospettiva, nella legge di bilancio 2026 ho voluto fortemente inserire un nuovo fondo permanente per aiutare una categoria non sempre adeguatamente sostenuta: parlo dei genitori separati, con figli a carico, che non hanno più accesso alla casa familiare. Il fondo è finanziato con un intervento iniziale di 20 milioni di euro all'anno a partire dal 2026, una misura che per la prima volta configura una politica di sostegno come strutturale e a regime.

Secondo i dati ISTAT diffusi a novembre 2024 relativi all'anno precedente, in Italia si sono registrate 82 mila separazioni e 80 mila divorzi. Se si guarda, poi, alla condizione economica dei genitori separati o divorziati emerge un quadro di particolare fragilità: nel 2024, infatti, più di 800 mila genitori in questa situazione hanno richiesto l'assegno unico e universale (AUU); tra loro, il 96 per cento dichiara un reddito inferiore ai 40 mila euro annui. Questo dato è emblematico. La quasi totalità di chi si trova a gestire una famiglia dopo una

separazione o un divorzio vive con risorse economiche limitate, spesso insufficienti a garantire stabilità e sicurezza all'adulto e ai figli.

A decorrere dal 2026, pertanto, i genitori separati in condizioni di difficoltà potranno contare su una misura che va oltre il semplice sostegno economico: sarà un gesto di equità sociale per riconoscere le difficoltà reali di chi si trova a gestire una situazione familiare complessa, con esigenze abitative magari temporanee o transitorie, difficili da soddisfare in un momento di duplicazione delle spese ordinarie.

Concludo con una nota finale sui tempi di attuazione del Piano Casa Italia. Una prima tappa fondamentale sarà la legge di bilancio di prossima discussione, che ci consentirà di razionalizzare le risorse disponibili e di chiarire anche le principali declinazioni settoriali del Piano Casa. Completata questa fase, dovremo adottare in tempi rapidi i provvedimenti attuativi, che seguiranno tre principali percorsi in parallelo: l'avvio della sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale sociale, che coinvolgerà, attraverso appositi bandi, i competenti enti territoriali quali soggetti promotori di soluzioni abitative integrate, fondate sul partenariato pubblico-privato; per la parte a regime si dovrà lavorare contestualmente sull'attivazione di nuovi strumenti finanziari, i fondi di investimento alternativi cui facevo riferimento prima, per la valorizzazione di tutti i capitali disponibili; sempre in parallelo, dovrà essere definita, attraverso un documento programmatico, la nuova metodologia integrata, che anche gli enti territoriali potranno utilizzare nell'approccio alle politiche abitative. Tale metodologia dovrà spaziare dagli aspetti di riorganizzazione dei soggetti, come le Aziende casa, coinvolti nella *governance* del sistema agli aspetti finanziari. Sarà, infatti, essenziale che qualsiasi intervento di progettazione degli interventi di *social housing* sia integrato da una considerazione delle esigenze del contesto urbano di riferimento e sia aperto a forme di gestione sociale innovativa degli immobili realizzati.

È l'auspicio di tutti che su queste prospettive di riforma si possano creare, anche in questa Commissione, le condizioni di un confronto aperto e trasversale, perché la natura e la portata delle sfide in gioco richiedono massima collaborazione e sinergia da parte di tutti gli attori coinvolti.

Vi ringrazio per l'attenzione.

PRESIDENTE. Grazie a lei, Ministro.

Do la parola ai colleghi che intendono intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

MARCO SIMIANI. Grazie, presidente.

Ministro, la ringrazio per la sua relazione. Ho dei punti da osservare. Siamo in una Commissione, siamo in Parlamento, ed è giusto dire le cose in maniera franca.

Lei è venuto qui a spiegarci un Piano Casa, ma dovremmo capire il testo e le situazioni. Noi abbiamo qui tre leggi dell'opposizione presentate, su cui dovremmo confrontarci, e lei in questo momento non lo fa.

Lei oggi ci ha fatto osservare una serie di cose, che però non tengono conto di un aspetto: le risorse che lei ha citato sono solamente quelle del Piano sociale per il clima, ma oggi il piano non c'è, perché non è validato dall'Europa. La cosa che lei dice è ancora più grave, e le spiego perché. Mi riferisco all'articolo 133 della legge di bilancio. All'interno di questa legge di bilancio c'è il Piano per il clima. Cosa succede, però? C'è la chiave, ma non c'è la serratura: il piano non è validato dall'Europa, perché non avete ratificato l'*European Emission Trading System 2* (ETS2). Quello che lei ci ha detto oggi, quindi, viene messo in discussione, dalle risorse innanzitutto.

Vi è, poi, la questione edilizia. Visto che abbiamo pochi minuti, ne parlerà il collega Furfaro. Sull'edilizia, e mi rivolgo al presidente, chiariamo subito, non perdiamo tempo. Noi qui abbiamo due proposte di legge, la Mazzetti e la Santillo. Abbiamo lavorato sul Testo unico dell'edilizia cercando di mettere insieme persone, uomini e donne, che sono venuti qua e hanno discusso, e lei rimette in discussione un'altra volta il nostro lavoro.

Presidente e Ministro, di cosa parliamo ? Le Commissioni lavorano perché devono portare avanti alcune proposte. Noi siamo d'accordo su molte cose che sono all'interno della proposta Mazzetti, così come in quella Santillo. Credo che da parte vostra ci debba essere un po' di rispetto nei confronti di quest'aula.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Furfaro.

MARCO FURFARO. Ministro, anch'io sarò franco. Ho sentito molto parlare di norme, del quadro, però, visto che ho due minuti, provo a dirle una cosa. Io l'ho ascoltata tante volte in campagna elettorale occuparsi anche di temi che non erano i suoi. Finalmente parliamo almeno di un tema che ha a che fare con le sue deleghe, un Piano Casa che lei avrà annunciato, penso, dalle duecento alle trecento mila volte, ma ancora non abbiamo visto un testo. Oltre a tutte queste grandi dichiarazioni di principio e al quadro totalmente normativo, prendo atto che la sua risposta sul problema abitativo è che in questo Paese il problema è rappresentato dalle norme. Credo che il problema sia politico. Ci sono 2 milioni di famiglie in disagio abitativo, ci sono 900 mila ragazzi fuori sede, la metà della popolazione studentesca che non ha accesso, se non – forse – per 50 mila alloggi, per accedere al diritto allo studio.

C'è un elemento in più davvero insopportabile, Ministro, che lei può, con un tratto di penna, capovolgere. Io ho ascoltato le sue parole. Dopo avervi sentito parlare del fatto che dovevamo stare dietro alle famiglie italiane, eccetera, e tutta la campagna elettorale, che giustamente uno fa, arrivati in Parlamento la prima cosa che avete fatto è stata togliere completamente, definanziare il Fondo affitti e il Fondo contro la morosità incolpevole, che, come lei sa bene, è una ferita vergognosa nel nostro Paese. È anche un simbolo: significa dire a chi non ha più i soldi per la casa e finisce su una strada non per colpa sua che lo Stato lo prende per mano.

Ci sono alcune cose che non capisco. La prima: lei dice che ci sarà un fondo di 20

milioni per le persone divorziate. Bene. La cosa che non torna è che lei dà questo fondo di 20 milioni, ma non c'è niente sul Fondo affitti, che era di 330 milioni, che copriva dalle 300 mila alle 600 mila famiglie italiane. Il Fondo contro la morosità incolpevole è stato ripristinato per metà. Le posso dire che è davvero snervante per chi si occupa di questi temi sapere che è stato speso un miliardo di euro per un centro che vede coinvolte 132 persone in Albania e poi si lasciano a rischio sfratto 630 mila famiglie italiane. Basterebbe metterci un po' di soldi. Intanto, ripristinare quei fondi avrebbe la forza di aiutare davvero le famiglie di cui lei parla.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Milani.

MASSIMO MILANI. Grazie, Ministro, per l'esauriente esposizione. Velocemente sui due temi. Partiamo dal Piano Casa, visto che sta infiammando i miei colleghi dell'opposizione. A nome di Fratelli d'Italia apprezziamo, invece, lo sforzo fatto nella ridefinizione dei fabbisogni sociali, che sono sicuramente non compresi nella normativa attuale. Quindi, lo sforzo che fa il Piano Casa è sicuramente anche quello di individuare i nuovi bisogni e provare a dare risposte con le risorse per ora disponibili, cercando di ottimizzare e di razionalizzare la spesa.

Dalla sua esposizione abbiamo sentito almeno quattro piani che vengono dal passato. Per carità, è normale che ci sia stata una sovrapposizione di norme, però il problema è che molte volte questa sovrapposizione fa sì che le risorse non vengano spese nel migliore dei modi, non venga ottimizzata la spesa.

L'ambizione di questo piano, che condividiamo, è quella di cercare di creare una cornice di intervento chiara, stabile, duratura nel tempo. Sicuramente lo apprezziamo positivamente.

Mi piace anche il nuovo approccio contrattuale, in cui non c'è solo un diritto alla casa in affitto, ma anche la possibilità di avere il diritto di riscatto, soprattutto per chi occupa non solo i nuovi immobili, ma da una, due, tre generazioni, a volte, addi-

rittura. Sappiamo che molte volte nell'edilizia popolare ci sono passaggi addirittura generazionali. Magari è possibile consentire il riscatto, come già sicuramente in passato è avvenuto. Se questo viene sistematizzato è sicuramente un aspetto positivo.

Peraltro, abbiamo esperienze in diverse città d'Italia dove questo è già partito e abbiamo una responsabilizzazione della proprietà immobiliare che si viene a creare da parte di chi prima, invece, era affittuario dell'ente di gestione pubblica. Questo favorisce sicuramente una manutenzione corretta degli immobili. Purtroppo, e anche questo sarebbe da evitare, succede che ci siano condomini misti, quindi con proprietà privata e proprietà pubblica insieme, cosa che crea qualche difficoltà di gestione, ma sicuramente spinge a un mantenimento corretto del bene e alla sua valorizzazione.

Passando alla legge sull'edilizia, la rivoluzione rispetto al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, sappiamo il lavoro che si sta facendo. Vorrei dare due spunti, a livello di contributo di idee. Il primo sulle locazioni. Non ho sentito parlare di digitalizzazione dei processi, probabilmente sarà una svista, ma immagino che la delega prevederà questo aspetto per semplificare i processi autorizzativi e favorire una loro velocizzazione. Anche nella progettazione, mi permetto di dire, abbiamo fatto uno sforzo importante per rendere obbligatoria, con lavori oggi di 2 milioni di euro, la progettazione in BIM (*Building Information Modeling*). Ritengo che anche sullo sviluppo dell'edilizia privata per importi importanti sia oggi il caso di accelerare, perché la digitalizzazione del processo anche nella progettazione può essere utile per la manutenzione e per tenere sotto controllo il patrimonio immobiliare.

Il presidente mi dice di chiudere, quindi mi fermo qui.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Ricciardi.

RICCARDO RICCIARDI. Grazie, Ministro. Inizialmente, è partito dicendo che la ripresa delle compravendite immobiliari nel

2024 è avvenuta grazie al decreto «Salva Casa» e non ha minimamente citato il fatto che forse il calo dei tassi di interesse sui mutui ha minimamente inciso su questa cosa, forse più del decreto. Però lei cita, giusto perché fa propaganda anche in una sede di Commissione, solo il decreto «Salva Casa» come motivo per il quale c'è stata una ripresa di compravendite. Cita, poi, il lavoro che è stato fatto, come se l'avesse fatto questo Governo, parlando di 6,5 miliardi, di centinaia di migliaia di alloggi, cita piani del PNRR. Tutto quello che lei ci ha portato qua come risultato concreto e come soldi concreti messi (6,5 miliardi circa) sono soldi del PNRR. Fino a prova contraria, quando noi abbiamo lottato per prendere il PNRR, lei era dall'altra parte della barricata e se avessimo seguito i suoi consigli ad oggi sarebbe venuto semplicemente con 500 milioni da stanziare dal 2028. Io questo ho capito.

Ora li elenco tutti. Sono andato a vedere la legge di bilancio: c'è un miliardo in tre anni sull'emergenza del disagio abitativo. Questi sono numeri. Se lei viene a dire, Ministro, che ci dovrete lavorare in sede di legge di bilancio, le dico che è anche ora di lavorarci, perché ci siamo. Io però, nero su bianco, leggo circa un miliardo in tre anni. Lei ha citato questo finanziamento da 500 milioni dal 2028. Come si agirà per rispondere al disagio abitativo con i fondi di investimento immobiliari privati? Si aumenteranno le *partnership*, è come dire che andiamo a donare il sangue a Dracula. Questa è la sua politica.

Probabilmente lei non si rende conto che il 60 per cento degli italiani tra i trenta e i quaranta anni non ha la possibilità di comprarsi una casa. Pensa che dovranno andare a dormire sotto quel ponte che lei sta facendo? È questa la linea politica del Governo? Grazie.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Santillo, per terminare.

AGOSTINO SANTILLO. Io dico: buongiorno, Ministro. Lei, negli ultimi otto anni, è il Ministro che più ha governato il nostro Paese, ben sei anni, e dopo sei anni ci

ricordiamo che l'emergenza del Paese è il Piano Casa. Ma diciamoci la verità, al Piano Casa e al Testo unico sull'edilizia lei ci arriva perché in Parlamento alcuni componenti dell'opposizione e una componente della maggioranza, l'onorevole Mazzetti, hanno posto il tema. Finalmente lei arriva, ci viene a dire alcune cose, ma dimentica che in Italia una famiglia su cinque vive in condizioni di povertà assoluta e quella famiglia non ce la farà a pagare il fitto. Quindi, la prima cosa che lei dovrebbe fare è quella di mettere ancora più soldi su questi fondi di sostegno all'affitto e non soltanto sulla morosità incolpevole.

Sul decreto «Salva Casa» a lei, Ministro, sfugge che meno del 2,5 per cento delle pratiche ordinarie nei comuni vengono fatte con la modulistica del decreto «Salva Casa». Le do un altro dato: la sanatoria fatta con il decreto «Salva Casa», con cui si sposta il muretto o il finestrino che lei diceva, incide per meno dell'1 per cento delle sanatorie ordinarie. Immagini che risultati ha conseguito con questo bellissimo decreto. Saranno gli stessi che avrà con il Ponte sullo Stretto, che le dico che non riuscirà a fare, anche perché manca il progetto.

La invito, infine, a leggere la proposta di legge dell'onorevole Mazzetti e la mia sul Testo unico sull'edilizia, quanto quelle sulle politiche abitative delle tre forze di opposizione, perché l'iniziativa Piano Casa Italia è una parte del nostro piano. Quindi, se lo avrà iniziato a leggere, lo completi, magari ne esce un progetto migliore.

Grazie.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Mazzetti.

ERICA MAZZETTI. Visto che sono stata citata più volte, intervengo.

Ringrazio il Ministro per la sua presenza in questa Commissione, che da tanti mesi evocavamo. Per cui, grazie di essere qua, ma soprattutto grazie per aver fatto una relazione intensa su temi fondamentali per il nostro Paese e per i nostri professionisti, imprenditori e cittadini. È una cosa essenziale, su cui da tempo stiamo

lavorando, come ha detto lei, qui in Commissione, partendo dal decreto «Salva Casa», che non voglio stare a rammentare essendo cosa fatta e in parte già avanzata, per arrivare a tutte le nuove proposte.

Il Testo unico sulle costruzioni è fondamentale, perché dopo quello che è successo a Milano, ma non solo, c'era la necessità di andare in questa direzione. Come lei ha detto, ma anche i miei colleghi, il Testo unico sulle costruzioni, che qui è stato depositato a mia prima firma, con quasi tutto il partito di Forza Italia che l'ha sostenuto, che è stato abbinato a una proposta di legge a firma dell'onorevole Santillo, che è vicina al tema che stiamo affrontando, è in perfetta linea con quanto da lei emanato, che è fondamentale, in quanto è basato sui principi, va a superare il disordine normativo, ma soprattutto — questa è la cosa essenziale, che adesso non intendo ripetere — riprende perfettamente quella linea che lei qui, oggi, ha rappresentato, il che chiaramente è un piacere e una soddisfazione, e va in linea, aspetto assolutamente fondamentale, fra Parlamento e Governo.

Come lei giustamente ha detto, il testo che abbiamo elaborato e che qui stiamo trattando dal 10 settembre ha visto molte audizioni di categorie economiche, sociali e professionali importanti, per cui vorrei capire da lei come pensa di poter procedere, visto che il suo testo uscirà dal Consiglio dei ministri a breve e qua è in uno stato avanzato e soprattutto ha già visto diverse audizioni. Credo che dobbiamo trovare una sintesi e una condivisione — come relatrice sono disponibile — e procedere in questo. È troppo importante, anche per tutto quello che lei ha rammentato, overosia Piano Casa e rigenerazione urbana. Se non abbiamo un Testo unico sulle costruzioni, non si può parlare di tutto il resto, perché poi inizia il caos normativo, e l'indifferenza che vi è stata in questo periodo di indisciplina ha causato gravi problemi, che non vorremmo che si ripetano più nel nostro Paese.

La politica, in questi ultimi vent'anni, ha lasciato un buco, che è stato preso dalla magistratura, e noi non lo vogliamo per-

mettere. Tant'è che l'ultima sentenza del Consiglio di Stato ha chiarito alcune posizioni che forse doveva chiarire la politica, e quello che sta facendo lei è fondamentale.

Un accenno al Piano Casa. Condivido in pieno l'idea che il privato, insieme al pubblico, deve procedere anche per un piano di edilizia sociale, che è fondamentale. Parlo di edilizia sociale perché noi dobbiamo agire su due fronti: l'edilizia popolare residenziale, che sappiamo benissimo essere di sua competenza, e non solo, anche di altri ministeri, e l'edilizia popolare convenzionata, in una rigenerazione urbana. Dobbiamo utilizzare molto i fondi europei su questo, Ministro, perché ci sono molti fondi europei, come ci sono anche fondi nazionali, e condividere con INVIMIT, SACE e altre nostre società questo partenariato pubblico-privato, in base all'articolo 174 del Codice degli appalti, con una forma di convenzione pubblico-privato, dove il pubblico mette gli immobili e il privato mette gli investimenti e le concessioni. Per cui, massima condivisione anche su questo. Faccio soltanto una richiesta rispetto al Piano Casa, o piano sociale dell'edilizia, o come lo si vorrà chiamare: credo sia necessaria, considerato che ci sono tante idee e tante proposte e che sono coinvolti tanti ministeri, una cabina di regia, magari a Palazzo Chigi, che coordini tutte le posizioni e tutti i fondi, da quelli europei fino a quelli regionali.

Grazie.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Grimaldi.

MARCO GRIMALDI. Ci sarà tempo per le polemiche, che faremo nelle prossime ore, per cui vorrei utilizzare al meglio questi minuti. Lo dico al Ministro: un'audizione fatta adesso, con la gran parte dei fondi messa nel 2028, fa ipotizzare che questa legislatura sia già finita e già sprecata per questo. Quindi, proverò almeno a parlare delle emergenze che, invece, si potrebbero comunque affrontare nei prossimi anni.

Mi è sembrato un po'ossessionato dal tema della morosità incolpevole e degli

sfratti, però a tal riguardo, a parte aver sentito più volte negli scorsi mesi misure su questa vicenda, che tra l'altro erano già presenti nei «decreti sicurezza», non abbiamo sentito nulla di come si può dare sostegno a tutta la morosità incolpevole. C'è la vicenda dei fondi, che ricordavano alcuni colleghi. Comunque, io le voglio porre una questione. Visto che la gran parte di quei 40 mila sfratti, di cui molti per morosità incolpevole, non ha una soluzione, come diceva anche lei, nell'edilizia pubblica, considerato che ci sono più di 50 mila alloggi, come lei ricordava, che non sono utilizzabili, ma che sarebbero utilizzabili, come lei sa, ci sono quasi 600 mila italiani che sarebbero in lista d'attesa per quelle case popolari, e lei, che viene da una grande città come me, sa benissimo che per quella morosità incolpevole avrebbero diritto a un accesso privilegiato, ovvero se tu hai perso il reddito perché il tuo lavoro non c'è più, perché la tua azienda è stata delocalizzata, come lei sa, può avere un crollo strutturale, ebbene quelle persone dovrebbero avere un accesso diretto, ma spesso non ce l'hanno.

Allora, le rivolgo questa prima domanda: qual è la soluzione, fra le tante cose che lei ha detto, per questa tipologia di italiani? Facciamo finta che di 50 mila sfratti esecutivi almeno 10 mila siano di persone che avrebbero tutto il diritto di stare in una casa popolare. Come lei sa, non ci sono le risorse, soprattutto nelle grandi città, ma neanche nelle grandi regioni, per farvi fronte. Prendiamo, ad esempio, la regione da cui viene lei, Ministro, dove governate da una vita, mi pare, la Lombardia: ci saranno più di 20 mila case che in qualche modo non sono utilizzabili. Questa, dunque, è la prima domanda.

Passo alla seconda domanda. Visto che rimanda al 2028 e voi governate da tempo — la Lega ha governato nel 67 per cento dei giorni dall'inizio del secolo, sei anni degli ultimi otto, mentre noi non governiamo mai — almeno parliamo della ricognizione di tutto quello che non c'è. Glielo dico io: ci sono 35 milioni di case, più o meno, 25 milioni sono occupate e 10 milioni sono non occupate. Mi dite che il tema degli

affitti brevi è una piccola parte, ed è vero, è solo in alcune zone, non in tutte. Però, sta di fatto che alcuni quartieri sono stati completamente desertificati dalla cosiddetta « *Airbnb economy* ». Come appare evidente, dunque, è un tema particolarmente complesso, come lei sa. Mentre voi discutete sulla cedolare secca al 21 o al 26 per cento, noi vi abbiamo fatto una proposta: di tutte quelle seconde, terze e quarte case sareste d'accordo ad abbassare la cedolare secca dal 10 al 5 per cento alle famiglie italiane che decidono di affittare in affitti concordati magari a dei *range*, ad esempio famiglie fino a 20 mila euro di ISEE? Addirittura con una garanzia, e la garanzia la mette lei. Come ministero le costa anche meno. Dà una garanzia dicendo: questo lo fa tramite lo Stato, in affitto concordato, paga meno di cosiddetta « *tassa piatta* », in più c'è la garanzia del cosiddetto « *salva sfratti* ». Quindi, se quella famiglia effettivamente poi perderà reddito, ha una garanzia. Sarebbe favorevole, sì o no?

Alcuni suoi colleghi si sono indignati innanzi alla nostra proposta, che dice: almeno guardiamo cosa c'è in quei 6-7 milioni di case sfitte e neanche su *Airbnb*. Alcuni di voi dicono: no, la casa non si tocca, io la posso anche lasciar degradare. Ci sono grandi speculatori – lei lo sa – che hanno cento, duecento, trecento case.

Volete fare qualcosa per questa rendita dell'attesa? Noi diciamo una cosa semplice. Gliela riassumo, così lei lo sa. I comuni guardano, chiedono esattamente perché non le mettono a norma, dopo tre anni chiedono di poter sapere come mai non hanno fatto i lavori, dopo cinque anni si propongono e dicono « *le possiamo gestire noi, le diamo a un canone d'affitto a 500 euro* », e così le rimettono almeno in emergenza abitativa. Ultima *ratio*, cosa che vi ha scandalizzato. Lo dico così almeno il Ministro conosce il motivo per cui i suoi deputati si incavolano. Dicono: requisizione temporanea per utilizzo di emergenza abitativa. Va bene, siete contrarissimi, lo so. Io sono socialista, voi siete diventati iperliberisti. Ma siete d'accordo almeno a vedere dentro i grandi speculatori perché non mettono in circolazione quelle case? Mi dirà che è solo

tema edilizio, quindi di regolamento edilizio, quindi di Codice dell'edilizia che va riscritto? Oppure, è d'accordo con noi almeno che ci sono alcuni grandi speculatori che andrebbero limitati? È d'accordo in qualche modo per limitare il libero mercato o no? Glielo chiedo solo per capire come è evoluta la situazione.

Grazie.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Montemagni.

ELISA MONTEMAGNI. Grazie, Ministro Salvini, per essere venuto qui oggi a parlarci di due temi che non sono importanti, sono fondamentali per il nostro Paese e per i nostri cittadini, e sono strettamente legati, perché è evidente che, quando parliamo di rivoluzionare il decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, cosa buona e giusta, visti i motivi che sono stati espressi prima dal Ministro, la vetustà, le complicazioni che abbiamo sui territori, con le regioni che fanno cose diverse seguendo lo stesso decreto n. 380 del 2001, quindi disomogeneità, questo comporta, ovviamente, anche un blocco del mercato, di conseguenza il caro-affitti, di conseguenza l'impossibilità per molti di accedere alla casa.

Ci tengo a dire a chi prima ha sottolineato il lavoro che è stato fatto qui, in Commissione, ed è vero, che è stato fatto anche un importante lavoro al ministero, perché il ministero ha aperto un processo partecipativo, e per questo ringrazio non solo il Ministro ma anche i tecnici del ministero, perché sappiamo che il lavoro che è stato svolto è mastodontico, dato che la materia è tecnica e complicata e genera effetti a cascata su vari settori, non solo su quello dell'edilizia, motivo per cui ha bisogno di attenzione e di tempi congrui per fare un bel lavoro. D'altronde, fare veloce e fare male non credo sia nelle intenzioni di nessuno, tanto meno del Ministro Salvini. Quindi, la ringrazio per il lavoro che è stato fatto.

Adesso dobbiamo concentrarci sulla semplificazione, a tal riguardo le chiedo se può fornirci qualche specifica ulteriore, perché

credo che questo Paese abbia bisogno di semplificare le procedure. Abbiamo comuni a volte totalmente ingessati. Io vivo in un comune dove per avere un Permesso di Costruire a volte passano anche tre anni. È impensabile, è folle. Quindi, meccanismi burocratici che si inceppano, dovuto probabilmente — una revisione andrebbe fatta in tal senso sugli enti locali — alle procedure ma anche agli uffici stessi, perché chiaramente le responsabilità qualcuno le deve avere quando si deve rispondere ai cittadini e, quindi, ai diritti soggettivi dei cittadini.

Oggi abbiamo parlato anche degli alloggi destinati all'edilizia popolare e soprattutto dei relativi finanziamenti. Faccio un riepilogo, poi se mi sfugge qualcosa il Ministro mi correggerà o completerà. Ci saranno dei fondi del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ci sarà il riutilizzo delle risorse dell'FSC che non sono state utilizzate dalle regioni, ci saranno nuovi interventi a favore delle nuove fasce di povertà, i giovani e i padri separati. E qui voglio dire che c'è chi di giovani parla e chi per i giovani fa, perché costruire una famiglia significa anche aiutare i giovani ad avere una casa, dal momento che una famiglia si costruisce sotto un tetto e con una casa. Quindi, la ringrazio, Ministro, per la sua sensibilità.

Ci sono giovani, ma anche quelli della mia generazione, che sono meno giovani, ma sono ancora abbastanza giovani, che hanno bisogno di un sostegno per metter su famiglia, perché quando si decide di ampliare la famiglia e di fare un figlio bisogna quantomeno avere una casa dove farlo stare e avere una certezza economica, questo deriva anche dalla casa, per potersi permettere le spese necessarie a crescere un figlio, ancora di più se si pensa di mettere al mondo un secondo figlio. Il problema ce l'abbiamo sulle nuove generazioni, da cui discende un altro problema, il calo drastico delle nascite, che è un problema reale del nostro Paese, e questa è una delle soluzioni che è giusto mettere in campo.

Abbiamo, poi, gli investimenti per liberare gli immobili di edilizia residenziale pubblica a favore della fascia nera, se non

sbaglio, e abbiamo le risorse del bilancio. Ho sentito dire che ci sono poche risorse. Certo, si può sempre fare di più e meglio. Io dico sempre che le risorse non bastano mai. Ma tutto questo non mi pare poco, anzi mi sembra che sia già molto. Inoltre, quando parliamo di collaborazione con il privato, io credo che sia fondamentale, anche per chi pensa che tutto pubblico sia meglio, perché il privato spesso è la soluzione. Quindi, la collaborazione con il privato va cercata ed è giusta.

Infine, con riferimento alla proprietà privata, la ritengo sacra. Ci tengo a ribadirlo come Lega, perché quando si parla di proprietà, si parla di sacrifici, si parla di cose che appartengono ai nostri cittadini, che se le sono sudate con il lavoro o che le hanno ereditate dai propri familiari, che a loro volta se le sono sudate con il lavoro, pertanto reputo che sia imprescindibile il fatto che non debbano essere toccate, perché la proprietà per noi è sacra e privata.

Grazie ancora, Ministro, per essere venuto qui oggi.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Ruffino.

DANIELA RUFFINO. Grazie, signor Ministro. Io cerco di calarmi nel concreto, al sol fine di presentare alcune situazioni che spero vengano prese in considerazione.

Bene la semplificazione. Dovrebbe già essere avviata da tempo, purtroppo non è così. Bene i nuovi modelli, quindi i giovani, le giovani coppie, i genitori separati e gli anziani. Bene il Governo che « decide » e le regioni che, al traino, seguono, e in quel senso allora si arriva a semplificare. Ma poi ci sono i problemi, e i problemi arrivano quando parliamo di comuni, di poco personale, di personale non formato. La collega ha parlato di tre anni per il rilascio di un Permesso di Costruire: i tempi sono questi. Ma io la porto nelle aree interne, nelle periferie, luoghi dove le famiglie non hanno risorse e i comuni non hanno personale. Quindi, famiglie e comuni giocano una partita in assoluto pareggio. Lì c'è un degrado che regna sovrano, c'è una qualità della vita scadente, signor Ministro, in ma-

niera incredibile. Io la porterei in alcuni luoghi, neanche tanto distanti. Non ci vivrei, non ce la farei. Tralascio tutte le difformità e tutti gli abusi, ancora i tetti in *eternit*, perché purtroppo anche questi sono una costante. Qui come andiamo a incidere?

Per quanto riguarda il patrimonio demaniale, è stato detto più volte che verrà utilizzato, ma poi ci troviamo caserme e immobili abbandonati, che comunque potrebbero essere utili, oppure, se non sono utili, bisogna trovare la maniera per abbattearli. Questi immobili sono cattedrali nel deserto, che non fanno del bene al territorio.

Lei ha anche parlato degli alloggi degli anziani, bene. Non so se ho capito bene: un anziano ha un alloggio, conferisce l'alloggio da qualche parte, riavrà un alloggio magari non in proprietà. In Piemonte siamo ancora un po' duri e tardi, non so se gli anziani delle altre regioni sono più malleabili, pertanto, per quanto sia bello questo pensiero, questo progetto, bisognerà vincere tutta una serie di reticenze non indifferente.

C'è, poi, il problema serio e importantissimo della garanzia costante delle risorse, perché questo è quello che chiedono i territori per riuscire a programmare, se davvero vogliamo, per una volta, affrontare un problema e risolverlo.

Grazie.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Manes.

FRANCO MANES. Grazie, signor Ministro. La ferma volontà di arrivare a un Codice unico dell'edilizia, sostituendo il Testo unico del 2001, è sicuramente fondamentale, però quando si parla di edilizia spesso ci si dimentica che l'edilizia è strettamente connessa alla pianificazione territoriale e all'urbanistica, per cui i due binari normativi devono andare di pari passo, diversamente si creano dei cortocircuiti, che sono già presenti nell'attuale legislazione. Lei ha parlato, giustamente, di rimettere mano, ad esempio, al discorso degli interventi edilizi legati ai titoli abilitativi, ma questo è proprio l'esempio di quando la

materia edilizia non interagisce con quella urbanistica. Quindi, mi auguro che questo possa avvenire nei successivi passaggi.

Per quanto riguarda il disegno di legge delega, lei ha sottolineato l'aspetto del rapporto tra Stato e regioni. Effettivamente, è bene andare a completare e chiarire, una volta per tutte, quali sono le competenze tra Stato e regioni per evitare i contenziosi. Mi auguro solo che in questo passaggio le competenze prioritarie e specifiche delle regioni a statuto speciale vengano mantenute, altrimenti si creerebbero ulteriori difficoltà e contenziosi.

Ho sentito parlare di edilizia residenziale e di edilizia sociale convenzionata e sovvenzionata. Chiaramente quando si parla di edilizia in questi termini si hanno di fronte le aree urbane conurbate delle grosse città e le periferie urbane, però ci si dimentica di alcune periferie territoriali, ovvero le aree interne e le aree di montagna. Credo che sia fondamentale porre attenzione, anche sul piano normativo, a questi territori, perché se si andrà verso un uso sempre minore di aree libere recuperando, invece, edilizia esistente bisognerà riuscire a dare quella serenità e quella sicurezza ai giovani per andare a recuperare i fabbricati di famiglia o dei nonni e poterli abitare.

Vorrei entrare, infine, nel merito di un piccolo problema, che evidenzio come tema molto concreto. Con il decreto « Salva Casa » abbiamo affrontato in maniera decisa il problema dello stato legittimo dei fabbricati e abbiamo già risolto tante cose, anche nell'individuazione di documenti che lo attestino. Credo che dobbiamo avere più coraggio. Bisogna finalmente arrivare a dire che a una certa data tutti gli interventi realizzati su un determinato fabbricato risultano legittimi, senza dover più dimostrare niente, se non il rilievo dell'esistente. Questo concetto è fondamentale, perché potrà essere uno di quegli elementi che potrebbero dare una svolta importante non solo nelle grandi città ma anche nei piccoli comuni.

Grazie.

PRESIDENTE. Grazie. Non ho ulteriori richieste di intervento da parte dei colleghi.

Ricordo che abbiamo la sospensione dell'Assemblea fino alle 16.15, però, se siamo tutti d'accordo, potremmo concedere magari al Ministro qualche minuto in più per la replica. Come sapete, a me serve l'unanimità per poter andare oltre l'orario della commemorazione, che inizia alle 16.15, in Assemblea.

Va bene per tutti? Benissimo, grazie.

Do la parola al Ministro Matteo Salvini per la replica.

MATTEO SALVINI, *Ministro delle infrastrutture e dei trasporti*. Non vi voglio rubare tempo, a maggior ragione se vi attende una commemorazione. Mi sono preso alcuni appunti. È chiaro che non parlerò per altri quarantacinque minuti, come da illustrazione, ma andrò a *spot*.

Piano sociale e clima. Eventualmente saranno fondi integrativi, se arriveranno, e arriveranno dal 2028 o dal 2029, per cui ci penserà il prossimo Governo, la prossima legislatura. Non è su quello che stiamo fondando il nostro intendimento. Noi partiamo dai 660 milioni di euro, che già ci sono e prescindono. Se arriveranno i fondi del piano sociale e clima, saranno integrativi, bene. Ciò su cui sto lavorando con il collega Foti, eventualmente utilizzabili in questa legislatura, da questo Parlamento, da questo Governo, sono i fondi non utilizzati dalle regioni dell'FSC. Quello è un altro paio di maniche.

Che si sia intervenuti su un Testo unico che non era più attuale e che risale al 2001 nel 2025 è motivo di orgoglio. Se lo facciamo insieme, legislativo ed esecutivo, Commissione e Governo, tanto di guadagnato. Perché non l'ha fatto qualcun altro prima? Non sta a me dirlo. Però, ci stiamo arrivando, con la collaborazione tra maggioranza e opposizione. Mi sembra che la delega che ho sommariamente illustrato possa raccogliere parecchi dei contributi. C'è la digitalizzazione. È stata colpa mia non averla citata ma, altrimenti, ne avrei parlato per ore. Quindi, evidentemente c'è il tema della digitalizzazione.

Su alcuni spunti si può ragionare, penso al tema della premialità fiscale per chi affitta a canone concordato. Sono disponibile a ragionarci. Invece, non sono dispo-

nibile a ragionare sulla requisizione di case vuote a nessun titolo e a nessun livello.

I privati come Dracula? No, i fondi di investimento abitativi che coinvolgono i privati sono già sperimentati nel *social housing*. Quindi, Dracula è già operativo, con successo, da tempo, con Cassa depositi e prestiti, e mette a disposizione di chi ne ha bisogno tantissimi alloggi. Se lei ritiene che solo il pubblico possa fare il pubblico, a carico del pubblico, abbiamo due punti di vista diversi.

Sono d'accordo sul tema del maggior coraggio. Sfonda una porta spalancata. Io sono arrivato fino a dove non dico mi si è concesso, ma si è concordato di arrivare. La proposta di mettere una data limite oltre la quale non si eccepisce più e si fa la ricognizione dell'esistente io gliela firmo oggi pomeriggio. Noi siamo un Paese con tre condoni aperti. Questo a proposito di certezza del diritto e di tempistica. Sono assolutamente d'accordo sul fatto di andare a riconoscere con ragionevolezza l'esistente e poi ripartire. Potrebbe essere un tema assolutamente utile.

Se mi date una mano, maggioranza e soprattutto opposizione, a rimpinguare i fondi in legge di bilancio, io non mi opporrò sicuramente. Quindi, se ci saranno emendamenti che andranno a intervenire anche sulla morosità incolpevole, assolutamente non mi offendo.

Non ho parlato di tanti altri interventi che come ministero stiamo seguendo. Faccio l'esempio della citata Milano. Con soldi del Ministero e degli enti locali, che non rientrano direttamente nel Piano Casa Italia, si mettono a disposizione migliaia di alloggi. Faccio solo due esempi, che ho visitato recentemente. Non sono in relazione, ma solo questi due casi riguardano 2.800 posti letto. Rispetto alle caserme — non mi ricordo chi parlava di demanio non riutilizzato — c'è un piano di intervento con il Ministero della difesa. Ad esempio, la caserma dove io feci il militare nel luglio 1995, a Milano, la caserma Montello, in piazzale Firenze, è in via di ultimazione e lì, oltre a raccogliere alcune specializzazioni della Polizia di Stato, verranno liberate aree attualmente occupate dall'Univer-

sità Cattolica e da altri soggetti per garantire 1.100 posti letto per poliziotti. Quello non rientra nel Piano Casa e nei fondi di cui abbiamo parlato, ma sono altri fondi del ministero. D'altronde, con l'attuale stipendio di un poliziotto, a Milano, andare sul libero mercato, sia per l'affitto che per l'acquisto, è complicato. Alla Caserma Montello ci saranno 1.100 posti letto per donne e uomini in divisa delle forze dell'ordine. Analogamente, il villaggio olimpico — qualcuno non vuole il Ponte e non voleva le Olimpiadi, ci sono le Olimpiadi e sul Ponte sono convinto che avremo lo stesso successo — dall'anno accademico 2026-2027, quindi dal prossimo anno accademico, garantirà a Milano 1.700 posti letto, di cui 400 convenzionati, per studenti universitari fuori sede. Questi sono solo due interventi, su cui abbiamo messo dei soldi, che non fanno parte della relazione che vi ho illustrato, però 1.100 più 1.700 sono 2.800 opportunità. Sono d'accordo con lei che una velocizzazione del recupero del demanio pubblico inutilizzato sia assolutamente auspicabile.

Sugli affitti brevi e sulla tassazione degli affitti brevi non entro nel merito. Il mio punto di vista è che il 21 per cento era e può rimanere una tassazione assolutamente congrua, senza andare a intervenire con maggiori oneri. Comunque, alcune indicazioni si possono recepire. Ancora non è stato fissato un Consiglio dei ministri, ma immagino che si terrà nella seconda metà di novembre; una volta portato in Consiglio dei ministri, sono disponibilissimo a tornare con il testo per vedere, facciata A e facciata B, quanto è già stato recepito,

perché ovviamente le decine di associazioni che abbiamo incontrato e ascoltato ai tavoli ripetuti nel corso di questi tre anni hanno portato a questo testo. Immagino che nei vostri testi, sia di maggioranza che di opposizione, sia ampiamente presente questo lavoro. Quindi, se c'è qualcosa che si potrà aggiungere, sarò ben felice di farlo.

Con riferimento al tema delle risorse, è chiaro che più risorse avrò a disposizione per il recupero dell'edilizia popolare oggi non utilizzata... La stima che è stata fatta parla di 60.000 alloggi, con un costo medio che oscilla fra i 10 mila e i 20 mila euro, a seconda delle città e a seconda dello stato di necessità. Se la matematica non è un'opinione — non entro nel merito del centro in Albania, citato da qualche collega — se in legge di bilancio si recupereranno ulteriori fondi da dare agli enti locali, ai comuni, alle regioni e agli enti gestori, la maggior parte di queste risorse verrà reimmessa nell'immediato ricircolo. Io mi sto adoperando, nelle pieghe del mio bilancio, per trovare risorse dedicate al recupero di una parte di questi 60 mila alloggi, se costruttivamente il percorso è di interesse comune, sfondate una porta assolutamente spalancata.

PRESIDENTE. Nel ringraziare il Ministro Salvini per l'intervento, dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 16.15.

*Licenziato per la stampa
il 23 aprile 2026*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO



19STC0170760