

Camera dei deputati

XIX Legislatura

VIII Commissione (Ambiente, territorio e lavori pubblici)

Documento di osservazioni e proposte

**Audizione informale nell'ambito delle proposte di legge,
recanti Disposizioni concernenti la programmazione dell'edilizia
residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi di
recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale
nonché il sostegno dell'accesso alla locazione di immobili
abitativi e del pagamento dei canoni di locazione**

(A.C. 1169 e A.C. 1562)

13 marzo 2025

Desideriamo innanzitutto ringraziare per l'opportunità di confronto su un tema di grande rilevanza per il settore e per il Paese. Confartigianato e CNA hanno già avuto modo di esprimersi in altre occasioni su tematiche analoghe, sottolineando l'importanza di interventi strutturali anche a supporto dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, da inserire necessariamente nel più ampio contesto della rigenerazione urbana, quale leva strategica per il miglioramento della qualità della vita, la sostenibilità e lo sviluppo dei nostri territori.

Oggi, più che mai, siamo di fronte a una **fase delicata per il comparto edilizio**. Il forte ridimensionamento dei *bonus* edilizi ridurrà drasticamente la domanda di ristrutturazioni nel mercato privato, e il **buon andamento degli investimenti pubblici rischia di non essere sufficiente per scongiurare in ogni caso una decrescita del settore**. Per questo, riteniamo che anche le misure di rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, con un supporto mirato e una visione strategica ben definita, possano costituire strumenti essenziali per rispondere alle esigenze abitative del Paese e al tempo stesso dare maggiore stabilità alle imprese della filiera delle costruzioni.

Il ruolo dell'edilizia sociale e la necessità di un piano coordinato

Giudichiamo positivamente ogni iniziativa che si muove nella direzione indicata dalla proposta di legge n. 1562, così come dalla n. 1169, che introducono misure finalizzate a rafforzare l'edilizia residenziale pubblica e sociale, ampliando le possibilità di accesso alla locazione e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Secondo l'ISTAT, il **canone di locazione rappresenta una delle spese più rilevanti** per le famiglie, arrivando a incidere per il 27,9% sul reddito disponibile. Inoltre, quasi **2,5 milioni di famiglie (9,9% del totale) si trovano in condizioni di sovraccarico abitativo, ossia con una quota di spese per l'abitazione uguale o superiore al 40% del reddito disponibile**. Questo fenomeno è aggravato dalla ridotta disponibilità di alloggi sociali e dal mancato *turnover* nell'assegnazione delle case popolari.

Ricognizione del patrimonio edilizio e pianificazione nazionale

Riteniamo che la **ricognizione del patrimonio immobiliare** da destinare all'edilizia residenziale pubblica e sociale **rappresenti un passaggio fondamentale** per avere una mappatura chiara e dettagliata del patrimonio esistente e comprendere il reale fabbisogno abitativo. Questo processo è essenziale per definire interventi mirati ed efficaci, evitando dispersioni di risorse e garantendo un utilizzo ottimale degli immobili disponibili, compreso il patrimonio industriale dismesso o in via di dismissione.

Tuttavia, alla luce delle **recenti disposizioni introdotte dalla Direttiva Case Green**, riteniamo opportuno che le citate ricognizioni siano **contenute all'interno del Piano Nazionale di Ristrutturazione Edilizia** che ciascuno Stato membro ha l'obbligo di presentare alla Commissione entro il **31 dicembre 2025**.

Questo per far sì che entrambe siano pienamente integrate in un quadro strategico più ampio e coerente anche con gli obiettivi di decarbonizzazione e riqualificazione energetica del **patrimonio immobiliare complessivo**.

Integrare questi due strumenti in un'unica strategia nazionale consentirebbe di **rendere più efficace l'azione pubblica, evitando duplicazioni** e garantendo una maggiore coerenza tra gli obiettivi di sostenibilità, efficienza energetica e accessibilità abitativa. Un piano coordinato, che unisca la mappatura degli immobili con una programmazione mirata degli interventi, rappresenterebbe una risposta più solida e strategica alle sfide del settore, in linea con gli obiettivi di riqualificazione urbana e decarbonizzazione richiesti dalle normative europee.

Finanziamento e strumenti per l'edilizia residenziale pubblica

Entrambe le proposte individuano strumenti di finanziamento per sostenere il recupero e la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica. L'AC 1562 prevede un Fondo per l'edilizia residenziale pubblica, mentre l'AC 1169 propone un meccanismo di finanziamento che coinvolge Cassa Depositi e Prestiti per l'acquisto di immobili da destinare all'edilizia sociale.

Se ben integrate, queste due proposte possono rafforzare in modo più compiuto una parte fondamentale della strategia di rilancio dell'edilizia pubblica, ovvero la disponibilità delle risorse necessarie per la realizzazione degli interventi. L'istituzione di un fondo stabile, affiancato da un meccanismo di acquisizione e riqualificazione degli immobili, può garantire un utilizzo più efficace e mirato delle risorse, massimizzando l'impatto degli interventi previsti.

Governance del piano e poteri sostitutivi

L'AC 1562 introduce un meccanismo di poteri sostitutivi per evitare ritardi nell'attuazione degli interventi da parte degli enti locali, affidando al Ministero delle Infrastrutture la facoltà di intervenire direttamente o tramite commissari. **L'AC 1169, invece, punta su un Comitato paritetico di monitoraggio tra Stato, Regioni e Comuni.** Pur riconoscendo l'importanza della concertazione, riteniamo che **il modello previsto dall'AC 1562 possa risultare più efficace nell'evitare blocchi amministrativi e garantire una realizzazione più celere degli interventi.**

Incentivi fiscali e cessione del credito

L'AC 1562 introduce un sistema di detrazioni fiscali per interventi di recupero, riqualificazione energetica e abbattimento delle barriere architettoniche, con **possibilità di cessione del credito**. L'AC 1169 si concentra maggiormente sulle agevolazioni per l'affitto e sull'accesso all'abitazione.

È indubbio che lo **strumento della cessione del credito sia stata la vera leva che ha permesso l'aumento di interventi di ristrutturazioni degli ultimi anni**. Tuttavia, abbiamo anche visto come gli aspetti positivi di questo meccanismo si siano incrinati a causa del mancato controllo della spesa complessiva che esso generava, portando a distorsioni e difficoltà nel monitoraggio finanziario.

Nella logica di una sua riproposizione, ha certamente senso reintrodurre lo strumento della cessione del credito per interventi che perseguano finalità di interesse pubblico, come la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica e sociale. Tuttavia, affinché questa misura sia realmente sostenibile ed efficace, sarà fondamentale prevedere adeguati strumenti di controllo e monitoraggio per evitare criticità già emerse in passato.

Conclusioni

Nel complesso, riteniamo che entrambe le proposte di legge rappresentino un passo avanti nel rafforzamento delle politiche abitative, ma sia necessario un lavoro di sintesi per integrare gli strumenti previsti da entrambe e renderli più efficaci.

Chiediamo pertanto che venga adottata una visione di lungo periodo, garantendo stabilità normativa e un utilizzo efficace delle risorse disponibili, evitando il rischio di frammentazione delle misure tra diverse iniziative.

Auspichiamo che il dibattito su queste proposte possa rappresentare un'opportunità per avviare un riordino complessivo del sistema degli incentivi fiscali in edilizia, creando un quadro normativo chiaro, stabile e coerente con gli obiettivi di **sostenibilità e inclusione sociale**.