

## **MOZIONE DELLA MAGGIORANZA**

**Mozione 1-00168**

presentato da

**ZINZI Gianpiero**

testo presentato

**Mercoledì 12 luglio 2023**

modificato

**Martedì 18 luglio 2023, seduta n. 141**

La Camera,  
premessi che:

- 1) il disagio abitativo e lo stato di emergenza che genera per il Paese sono argomenti molto ampi e articolati, che comprendono una serie di concause e situazioni, anche molto diverse tra loro, che hanno assunto un'importanza significativa solo negli ultimi decenni, pur avendo origine nella storia delle politiche per l'abitazione;
- 2) si tratta di un fenomeno multidimensionale che fa riferimento sia a condizioni di insufficienza quantitativa e qualitativa dei fabbricati, sia a condizioni della vita delle persone che vincolano l'accesso alla casa, come la situazione familiare e quella economica e lavorativa;
- 3) attualmente a tali condizioni si sono aggiunte altre situazioni emergenziali come: la pandemia da COVID-19, giunta in seguito ad un'importante crisi nel settore delle costruzioni; il conflitto in atto in Ucraina, che ha creato una crisi energetica e di materie prime mai raggiunta nel dopoguerra; il rincaro dei carburanti e dei generi di prima necessità e la conseguente inflazione che hanno diminuito il potere di acquisto delle famiglie e creato difficoltà economiche e ripercussioni sulla spesa relativa all'abitazione;
- 4) altre difficoltà provengono dalla diversità delle richieste e delle esigenze personali: i piani casa del passato erano frutto di politiche pubbliche per la casa dei più bisognosi, identificati in nuclei familiari ampi con redditi bassi, e prevedevano la realizzazione di abitazioni con tipologie architettoniche e volumetriche standardizzate. Si ricorda il successo del piano «Ina casa» o «piano Fanfani», concepito nell'immediato secondo dopoguerra, che aveva a disposizione i fondi gestiti da un'apposita organizzazione presso l'Istituto nazionale delle assicurazioni (Ina). Oggi la situazione è alquanto modificata, con necessità di fornire soluzioni abitative per diverse tipologie di famiglie, che variano dalla persona singola o coppie senza figli all'ampio nucleo familiare, con forme di lavoro diversificate, invecchiamento degli occupanti e sostanziale incremento delle categorie di potenziali beneficiari delle politiche della casa o di coloro che si trovano in condizioni di disagio o emergenza abitativa e richiedono alloggi di edilizia residenziale pubblica o sociale;
- 5) dai dati statistici sviluppati dal Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, costituito con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali 6 luglio 2022, n. 124, emerge che, nel 2021, 18,2 milioni di famiglie (70,8 per cento del totale) sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono, mentre 5,2 milioni (20,5 per cento) vivono in affitto e 2,2 milioni (8,7 per cento) dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito. Le famiglie proprietarie di un'abitazione e che pagano un mutuo rappresentano, invece, il 12,8 per cento del totale (circa 3,3 milioni di famiglie). In corrispondenza, sono 42,7 milioni (72,5 per cento) gli individui che vivono in case di proprietà, 11,8 milioni (20 per cento) vivono in affitto e 4,4 milioni (7,6 per cento) in usufrutto o in uso gratuito. Tali dati confermano la storica propensione delle famiglie italiane, sin dal dopoguerra, per la casa di proprietà, molto superiore della media delle scelte europee;

6) l'affitto è più diffuso tra le famiglie meno abbienti e tra quelle di recente costituzione: il 47,8 per cento delle persone sole con meno di 35 anni e il 39,9 per cento delle giovani coppie senza figli. Le famiglie meno abbienti riescono con più difficoltà a sostenere il peso finanziario di un mutuo: solo il 5,9 per cento delle famiglie del quinto più povero ha acceso un mutuo, contro il 17,6 per cento delle famiglie del quarto e il 17,2 per cento delle famiglie dell'ultimo quinto (dove più di otto famiglie su dieci sono proprietarie della casa in cui sono residenti). Sono le famiglie di più recente costituzione quelle che accedono con più frequenza a un mutuo (il 29,4 per cento delle coppie con figli minori e il 27,2 per cento delle giovani coppie senza figli). Si osserva, inoltre, una differenza significativa tra Nord e Mezzogiorno (15,1 per cento delle famiglie contro il 9,1 per cento a vantaggio della prima ripartizione);

7) l'incidenza di povertà assoluta è maggiore tra le famiglie che vivono in affitto. Nel 2021, le oltre 889 mila famiglie povere in affitto corrispondono al 45,3 per cento di tutte le famiglie povere, con un'incidenza di povertà assoluta pari al 18,5 per cento, contro il 4,3 per cento di quelle che vivono in abitazioni di proprietà;

8) le diverse possibilità economiche delle famiglie si riflettono, inevitabilmente, sulla qualità dei loro alloggi. Sono infatti più esposte a problemi relativi alla propria abitazione le famiglie del quinto più povero (in cui il 14,8 per cento lamenta la presenza di strutture danneggiate, il 16,5 per cento problemi di umidità, l'8,8 per cento scarsa luminosità), con percentuali decisamente superiori a quelle dichiarate dalle famiglie con redditi più elevati. Inoltre, il tasso di sovraffollamento rappresenta un indicatore di particolare rilevanza nell'analisi della qualità delle condizioni abitative delle famiglie: a livello nazionale, le famiglie che vivono in tale condizione sono il 20,2 per cento del totale, con valori particolarmente elevati per le famiglie in affitto (35,6 per cento);

9) le spese per l'abitazione, come condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo, rappresentano una parte significativa del bilancio familiare e incidono pesantemente sulle capacità di spesa delle famiglie;

10) l'incidenza delle spese per l'abitazione è ovviamente più alta per le famiglie in affitto, arrivando a quasi un terzo del loro reddito (27,9 per cento), valore superiore anche a quello delle famiglie proprietarie con mutuo al lordo della quota in conto capitale; nonostante ciò, come denunciato da una recente indagine dell'osservatorio «SalvaLaTuaCasa» (Nomisma), negli ultimi 12 mesi almeno una famiglia su due ha pagato con difficoltà le rate dei mutui o dei prestiti accessi, un segnale preoccupante per la tenuta del sistema del risparmio privato e di riflesso un potenziale duro colpo al mercato immobiliare, già in flessione;

11) tale quadro di statistiche dimostra le diseguaglianze presenti attualmente nelle condizioni abitative della popolazione italiana e le difficoltà delle famiglie meno abbienti e di quelle in affitto; in particolare, per le nuove famiglie e per i giovani, abitare nei centri urbani, dove si concentrano servizi e maggiori opportunità di lavoro, è diventato quasi impossibile, tra mutui insostenibili e affitti introvabili se non a caro prezzo. Occorrono, quindi, politiche abitative diversificate, flessibili, articolate sul territorio, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze;

12) il fenomeno del «caro affitti» è aggravato dall'esplosione di «fitti brevi», che ormai valgono il 42 per cento del mercato dell'ospitalità turistica, con 178 milioni di presenze nel 2022, di cui 100 milioni «non osservate». Tale situazione sta determinando la sparizione del mercato delle locazioni nei principali centri urbani, ma anche nelle località turistiche e l'espulsione dei residenti verso aree più periferiche. Opportunamente il Governo sta intervenendo per limitare il fenomeno tramite la limitazione del numero minimo di notti e l'introduzione di un codice identificativo nazionale;

13) negli ultimi anni si nota tuttavia la sempre maggior presenza di individui o famiglie nella cosiddetta fascia grigia, ovvero coloro che hanno un reddito troppo alto per l'edilizia residenziale pubblica, ma troppo basso per accedere al mercato degli affitti e della proprietà;

14) è lampante l'esigenza di un rifinanziamento dell'edilizia residenziale pubblica e un nuovo piano delle politiche per la casa; negli ultimi anni la mancata copertura dell'effettivo fabbisogno è palesato nelle domande presentate, che evidenzia l'inadeguatezza delle politiche messe in campo fino ad oggi o, meglio, degli strumenti attualmente disponibili che rendono impossibile ipotizzare il pronto recupero dell'enorme ritardo accumulato, in termini di dotazione del patrimonio immobiliare destinato alla locazione sociale;

15) una ridefinizione dei parametri economici che disciplinano l'accesso alle risorse pubbliche risulta improcrastinabile, anche alla luce della crescente diffusione di fenomeni di marginalità sociale; se in fase di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica i requisiti economici contemplati dalla normativa vigente, anche essi da rivedere, delegano la selezione degli inquilini all'ente che si occupa del vaglio delle richieste, mancano del tutto valutazioni sul diritto alla permanenza, in comparazione con la situazione delle famiglie in attesa;

16) tuttavia, il problema non è semplice ma coinvolge gli aspetti generali di gestione e l'orientamento delle politiche di *welfare*, con l'individuazione delle priorità di intervento e con attenta lettura dei bisogni, previo monitoraggio della situazione in essere e dei programmi esistenti presso ciascuna regione;

17) inoltre, risulta imprescindibile il riferimento alla complementarità tra politiche abitative e politiche di inclusione sociale, con riferimento ad azioni di supporto di carattere più generale, come la revisione di sgravi fiscali, la riduzione degli oneri tariffari relativi ai servizi pubblici locali, l'introduzione di agevolazioni a forme di consumo, ossia interventi attivabili per limitare la portata del disagio;

18) il diritto all'alloggio è uno dei diritti dell'uomo sancito dall'articolo 25.1 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo del 1941. La casa è, inoltre, il presupposto per la stessa esistenza della famiglia e un'occasione di sviluppo economico grazie all'indotto del mondo dell'edilizia. Tuttavia, non è mai esistita fino ad oggi una politica comune a livello europeo di programmi che finanziano le nuove costruzioni o la gestione e manutenzione del patrimonio esistente, al di fuori di interventi tangenti che riguardano la riqualificazione e rigenerazione urbana, il tema dell'efficienza energetica e dell'inclusione sociale; si assiste, pertanto, ad una grande diversità di quadri istituzionali e strategie sulla casa tra gli Stati membri, che tuttavia convergono sulle politiche europee relative all'energia e ai cambiamenti climatici, tematiche intrinsecamente legate alle politiche abitative;

19) attualmente i fronti aperti in ambito europeo legati a questo tema sono diversi e incidono sulle politiche nazionali per la casa. Il capitolo principale è la cosiddetta direttiva «*case green*», cioè la Epubd (*Energy performance of buildings directive*), che dovrebbe aggiornare la direttiva esistente, fissando le regole per i piani di efficientamento energetico degli immobili dei Paesi membri per i prossimi anni;

20) l'obiettivo è quello di ridurre in modo drastico l'impatto delle emissioni degli edifici, uno dei comparti più importanti che incide in modo determinante sulla riduzione delle emissioni di anidride carbonica e sul raggiungimento delle emissioni zero al 2050. Per fare ciò la nuova direttiva, ancora in discussione tra le istituzioni europee per arrivare ad un testo condiviso tra Commissione, Parlamento e Stati membri, fissa un calendario di scadenze sia sulla ristrutturazione e riqualificazione degli edifici residenziali esistenti, sia sui requisiti degli edifici nuovi, sulle rinnovabili, sugli impianti difficilmente perseguibile e non rapportato alla specificità urbanistica e sociale dei singoli Stati membri;

21) il Governo deve senz'altro tenere conto delle norme europee sull'efficienza energetica in sede di revisione delle agevolazioni fiscali sulla casa, rivedendo i *bonus* sul recupero edilizio ed efficientamento: occorre una maggiore selettività, riportando l'agevolazione maggiormente nell'alveo della necessità di ammodernamento e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, tenendo conto, parallelamente, della questione economica e selezionando i potenziali beneficiari;

22) occorre, infatti, potenziare gli interventi con una capacità di incidere profondamente sul patrimonio immobiliare esistente, come, ad esempio, il *sisma-bonus* acquisti, integrato con l'efficienza energetica che consente di agevolare la vendita di abitazioni soggette a una integrale ricostruzione e massimizzare il risultato in termini di risparmio di consumi, favorendo i nuclei familiari meno abbienti sulla scia di quanto già fatto con l'introduzione del quoziente familiare e calibrando le agevolazioni edilizie su chi ha più difficoltà economiche e non può accedere ad interventi spesso molto onerosi;

23) la necessità di intervenire sul recupero, modernizzazione, efficientamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e sulla rigenerazione urbana è dettato, non solo dall'imprescindibile necessità di garantire condizioni di vita dignitose a tutta la popolazione, con servizi pubblici, *standard* ambientali e infrastrutture verdi adeguati, ma anche dall'occorrenza di conformarsi all'Agenda Onu 2030 per lo sviluppo sostenibile, nelle sue linee ambientali, economiche, sociali e istituzionali, all'allineamento del consumo di suolo alla crescita demografica reale prevista per il 2030 e alla strategia europea per il suolo, nell'ambito del *New deal*, che mira a garantire consumo netto di suolo ridotto a zero per il 2050;

24) in tale ambito, si sta sviluppando il *social housing*, che si ritiene far parte del secondo *welfare*, passando da un tipo di politica che finanzia l'edilizia residenziale pubblica a una politica più consapevole, che sostiene l'edilizia residenziale sociale; l'intervento pubblico è, infatti, molto cambiato nel corso del tempo, dando luogo anche a forme di supporto privato e a situazioni di *partnership* pubblico-private che pongono l'obiettivo del sostegno alle famiglie con problemi nell'accesso ad un'abitazione decorosa nel mercato privato, in condizioni di adeguato *mix* sociale e urbano. Il tratto comune del *social housing* negli Stati membri dell'Unione europea è l'esistenza di regole per l'assegnazione di abitazioni alle famiglie beneficiarie. Definire queste regole è responsabilità degli Stati e delle loro istituzioni pubbliche. Questi criteri hanno l'obiettivo di superare le difficoltà del mercato abitativo privato e il *deficit* strutturale di abitazioni dignitose e convenienti economicamente;

25) ultimamente a gravare ulteriormente sull'emergenza abitativa è anche l'aumento dei tassi di interesse, che sta incidendo immancabilmente sulle spese delle famiglie e delle imprese;

26) la crescente inflazione, infatti, ha comportato una vertiginosa e rapida crescita dei tassi di interesse sui mutui e prestiti per imprese e famiglie, in particolar modo sui mutui ipotecari contratti per gli immobili a uso residenziale: secondo l'ultimo bollettino mensile dell'Associazione bancaria italiana (Abi), a maggio 2023, il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni – che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo – era pari a 4,24 per cento;

27) sebbene il Governo sia già intervenuto, reintroducendo la facoltà di rinegoziare a determinate condizioni i mutui ipotecari a tasso variabile trasformandoli in mutui a tasso fisso e prorogando le agevolazioni fiscali e le garanzie sulla prima casa per gli *under 36*, occorre proseguire nell'azione di tutela di famiglie e imprese esposte agli effetti negativi del rialzo dei tassi e, quindi, di contenimento anche degli effetti a cascata sul mercato immobiliare, che si sa essere davvero importante per l'economia italiana;

28) nondimeno, tenendo conto del contesto internazionale dei mercati finanziari, occorre guardare con attenzione alle iniziative che il settore bancario porrà in essere per attenuare la divergenza tra l'aumento del margine di interesse sui crediti erogati e quello sui rendimenti dei conti correnti, al fine di garantire condizioni più vantaggiose per le famiglie;

29) tale situazione ha incrementato la richiesta di alloggi in affitto nel parco immobiliare sia pubblico che privato, con esigenze di attuazione di interventi che possano incidere sia sulla quota di abitazioni sociali che sulla consistenza della spesa pubblica per il sostegno all'affitto per gli inquilini in difficoltà;

30) il Governo dimostra una grande attenzione sulle politiche abitative, data la rilevanza sociale della materia, la centralità del tema della prima casa, soprattutto sotto il profilo della natalità e della famiglia, come bene necessario alla costituzione e allo sviluppo di nuovi nuclei familiari, e alla luce delle azioni già messe in campo in materia;

31) infatti, l'emergenza abitativa rappresenta un tema sociale che richiede una riforma strutturale a medio-lungo termine che possa dare risposte certe sia alla situazione di emergenza che vivono le fasce di popolazione più bisognose, sia alle nuove richieste emergenziali delle fasce di popolazione intermedie;

32) da quanto emerge dalle risposte del Governo a documenti di sindacato ispettivo, nella programmazione strategica del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti rientra il programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi ed immobili di edilizia residenziale pubblica, che ha messo a disposizione dei comuni e degli ex IACP oltre 814 milioni di euro per recuperare alloggi degradati, ammettendo a finanziamento circa 15.000 alloggi al 31 dicembre 2022. Inoltre, sono stati sottoscritti accordi di programma per la realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale con la regione Lombardia e la Regione siciliana;

33) il Piano nazionale di ripresa e resilienza, nell'ambito della missione 5, contiene una serie di misure che contribuiscono a dare risposte al bisogno abitativo, come: il rifinanziamento con 14 miliardi di euro del *superbonus* per la riqualificazione del patrimonio abitativo esistente; il programma innovativo della qualità dell'abitare (PinQua), che interviene sul patrimonio pubblico esistente e sulla riqualificazione delle aree degradate, puntando sulla sostenibilità e sull'innovazione verde; i piani urbani integrati dedicati alle città metropolitane, finanziati con lo strumento del Fondo gestito dalla Banca europea per gli investimenti, la rigenerazione urbana finalizzata a promuovere l'inclusione sociale e combattere le forme di vulnerabilità, attivando risorse e finanziamenti privati;

34) il Governo ha, inoltre, annunciato l'intenzione di proseguire sulla strada della semplificazione normativa, anche adottando le opportune iniziative per superare la frammentazione dei programmi vigenti che hanno scontato procedure complesse e spesso farraginose dal punto di vista amministrativo, puntando ad una visione di insieme e di coordinamento tra i diversi interventi, in coordinamento con gli enti territoriali, che sono il livello di prima prossimità con le famiglie che hanno un'esigenza abitativa;

35) la strategia del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sembra puntare, quindi, su un nuovo «piano casa» a livello nazionale, di medio-lungo termine, fondato anche sulla *partnership* pubblico/privato, sul coinvolgimento di enti previdenziali, di fondi e di investitori privati, rivolto all'integrazione di molteplici forme di intervento, in un approccio multidimensionale dell'intervento pubblico, per garantire a tutti non solo l'accesso ad un alloggio adeguato, sicuro e sostenibile, ma anche contesti urbani vivibili attraverso la realizzazione di programmi di rigenerazione urbana e di edilizia sociale e la valorizzazione del patrimonio di edilizia pubblica esistente;

36) occorre adeguare gli edifici alle modificazioni che hanno subito le famiglie, gli stili di vita e il modo di lavorare e adeguarli alle nuove necessità della popolazione, con nuove norme e nuovi strumenti, che puntano sulla rigenerazione urbana, sulla riduzione del consumo del suolo, sul cambio di destinazione d'uso e sull'intensificazione volumetrica

delle parti di città già costruite, nonché su interventi di demolizione di parti urbane degradate o di immobili abusivi privi dei requisiti di sicurezza e di ricostruzione sulla base di nuovi *standard* strutturali e di efficienza energetica, con recupero di edifici direzionali non più utili ai loro fini istituzionali e valorizzazione degli immobili confiscati dalla criminalità organizzata, per creare alloggi a canone sociale o abitazioni per studenti tanto richiesti ultimamente;

37) peraltro, la recente istituzione della Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie fornisce l'opportunità di poter tirare le somme su quanto fatto finora e sulle nuove necessità di intervento per la riqualificazione delle periferie;

38) i dati e le proiezioni demografiche rendono inoltre evidente la necessità di sostenere lo sviluppo di nuove forme di domiciliarità e di coabitazione solidale, a partire dai progetti di coabitazione intergenerazionale (cosiddetto *co-housing* intergenerazionale), attraverso i quali è possibile valorizzare l'interazione, il reciproco sostegno e lo scambio di competenze ed esperienze tra i giovani e le persone anziane, contrastando altresì le situazioni di solitudine e di emarginazione sociale, e i progetti di *senior co-housing*, volti a far fronte ai problemi di carattere socio-sanitario dovuti all'invecchiamento e a contrastare l'isolamento delle persone più anziane;

39) i progetti di *senior co-housing* e *co-housing* intergenerazionale incoraggiano, quindi, lo sviluppo di una filiera innovativa di sostegno alla persona, evitando il più possibile il ricorso a forme di assistenza privata e promuovendo l'autonomia dell'anziano, facilitandone così l'invecchiamento attivo ed il mantenimento del benessere psico-fisico, e permettono la conduzione di una vita più serena in quanto caratterizzata dall'aiuto reciproco;

40) in questo quadro la missione 5, «Inclusione e coesione», del Piano nazionale di ripresa e resilienza, alla componente 2 prevede, tra le altre, la linea progettuale «Rigenerazione urbana e *housing* sociale» e gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale, con l'espressa finalità della «valorizzazione della dimensione "sociale" delle politiche sanitarie, urbanistiche, abitative, dei servizi per l'infanzia, per gli anziani, per i soggetti più vulnerabili, così come quelle della formazione, del lavoro, del sostegno alle famiglie, della sicurezza, della multiculturalità, dell'equità tra i generi»;

41) emerge, inoltre, la necessità di promuovere la realizzazione di interventi innovativi di residenzialità per le persone con disabilità, coerentemente con le finalità della legge 22 giugno 2016, n. 112 (cosiddetta legge sul «dopo di noi»), tenuto conto dell'importanza della dimensione abitativa e del rilievo che la stessa assume nel contribuire al benessere, alla dignità intrinseca, all'inclusione sociale, all'autonomia e alla piena partecipazione delle persone con disabilità in tutti gli ambiti della vita;

42) in tale prospettiva, si ritiene opportuno valutare un ampliamento delle maglie di accesso alla citata legge n. 112 del 2016, sia dal punto di vista dei requisiti soggettivi, per estendere la platea dei potenziali beneficiari degli interventi, sia dal punto di vista oggettivo, dando la possibilità di sostenere percorsi sperimentali e innovativi,

#### **impegna il Governo:**

1) ad adottare, compatibilmente con gli equilibri di finanza pubblica e nel rispetto delle competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome, iniziative finalizzate all'approvazione di un nuovo «piano casa» a livello nazionale, di medio-lungo termine, fondato anche sulla *partnership* pubblico-privata, sul coinvolgimento di enti previdenziali, di fondi e di investitori privati, per garantire a tutti non solo l'accesso ad un alloggio adeguato, sicuro e sostenibile, ma anche contesti urbani vivibili attraverso la realizzazione di programmi di rigenerazione urbana e di edilizia sociale e la valorizzazione del patrimonio di edilizia pubblica esistente;

**2)** nell'ambito del «piano casa», ad adottare, compatibilmente con gli equilibri di finanza pubblica e nel rispetto delle competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome, un piano pluriennale nazionale, di medio e lungo termine, di edilizia residenziale pubblica, previo monitoraggio della situazione in essere, delle risorse disponibili e dei programmi esistenti presso ciascuna regione, che preveda:

a) la ridefinizione dei parametri economici e sociali che disciplinano l'accesso alle risorse del patrimonio immobiliare pubblico;

b) l'introduzione di misure di semplificazione, anche amministrative, finalizzate ad accelerare l'attuazione degli interventi di edilizia sociale, anche riducendo le tempistiche per le modifiche degli strumenti urbanistici;

c) la definizione dei criteri per la valutazione del diritto alla permanenza in un alloggio di edilizia residenziale pubblica in comparazione con la situazione delle famiglie in attesa, anche prevedendo semplificazioni alle procedure di rilascio degli alloggi da parte di terzi occupanti senza titolo;

d) la promozione di percorsi finalizzati al reinserimento sociale dei destinatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

e) l'individuazione delle priorità di intervento e dei criteri per la definizione dei bisogni;

f) l'individuazione di specifici strumenti di monitoraggio finalizzati a verificare il permanere dei requisiti per il diritto all'accesso ai benefici nel quadro di una edilizia residenziale pubblica immaginata come uno strumento funzionale dinamico, non come una soluzione permanente;

g) l'adozione di regole per affrontare il problema della morosità, distinguendo con maggior efficienza ciò che è appartenente alla sfera dell'assistenza sociale, ed è quindi onere dei vari comuni, dalla morosità colpevole, che va perseguita attraverso una più organica collaborazione tra i soggetti competenti;

h) la definizione del «*rating*» del patrimonio immobiliare pubblico, necessario alla valutazione del valore dei beni, in linea con l'orientamento degli operatori immobiliari principali, anche al fine di porsi in corretta relazione con il mondo finanziario e creditizio;

**3)** nell'ambito del «piano casa», compatibilmente con gli equilibri di finanza pubblica e nel rispetto delle competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome, a valorizzare le politiche verso la rigenerazione urbana, soprattutto di parti degradate del tessuto edilizio esistente, che riducano il consumo di nuovo suolo agricolo e che prevedano:

a) forme di edilizia sociale con situazioni di *partnership* pubblico-private anche in sostituzione di agglomerati di edilizia residenziale pubblica o aree industriali dismesse, definendo le regole per l'assegnazione di abitazioni alle famiglie beneficiarie;

b) la prosecuzione dei programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione anche energetica del patrimonio abitativo pubblico e sociale, attraverso accordi di programma stipulati con le regioni;

c) la prosecuzione nell'attuazione delle misure previste nell'ambito della missione 5 del Piano nazionale di ripresa e resilienza, in modo da garantire il coordinamento degli investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale, e nell'ambito del programma PinQua che interviene sul patrimonio pubblico esistente e sulla riqualificazione delle aree degradate, puntando sulla sostenibilità e sull'innovazione verde;

d) iniziative di semplificazione normativa per agevolare l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana che permettano l'intensificazione volumetrica di parti del tessuto edilizio esistente, i cambi di destinazione d'uso degli immobili, interventi di demolizione e ricostruzione con nuovi parametri di parti degradate e tutte le disposizioni occorrenti per adeguare gli edifici alle modificazioni che hanno subito gli stili di vita delle persone e ai

nuovi parametri di sicurezza, di efficienza energetica e ambientali, con servizi pubblici e infrastrutture verdi adeguati;

e) l'individuazione di immobili pubblici, non più utili ai loro fini istituzionali, o immobili confiscati dalla criminalità organizzata o immobili abusivi rientrati nel patrimonio comunale, da recuperare, riqualificare, adattare ai nuovi requisiti di sicurezza e di efficienza energetica e destinare a servizi per la comunità o ad alloggi residenziali a canone sociale o ad abitazioni per particolari categorie di inquilini come le case dello studente;

f) la previsione di una garanzia da parte dello Stato per la creazione di forme di affitto con acquisto a riscatto di lunga durata di alloggi ristrutturati, allo scopo di permettere l'acquisto della casa di proprietà da parte di persone con difficoltà economiche o giovani coppie;

g) l'individuazione di incentivi per la ristrutturazione di immobili da parte di privati proprietari, con vincolo di destinazione alla locazione per un numero di anni stabilito, allo scopo di incrementare la disponibilità immobiliare degli enti locali o delle regioni e far fronte all'emergenza abitativa;

h) un rafforzamento delle competenze istituzionali locali, potenziando la capacità degli enti locali di governare i processi *multistakeholder* e di guidare i processi di trasformazione con e per i cittadini e prevedendo tra gli obiettivi risorse per l'incremento di alloggi a canoni calmierati;

**4)** a proseguire le iniziative di semplificazione amministrativa per superare la frammentazione dei programmi vigenti che hanno scontato procedure complesse e spesso farraginose dal punto di vista amministrativo, puntando ad una visione di insieme e di coordinamento tra i diversi interventi, in coordinamento con gli enti territoriali, che sono il livello di immediata prossimità con le famiglie che hanno un'esigenza abitativa;

**5)** a promuovere la diffusione dei modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (cosiddetto *senior co-housing*) e delle nuove forme di coabitazione intergenerazionale (cosiddetto *co-housing* intergenerazionale), adottando le iniziative a tal fine necessarie già in sede di esercizio della delega conferita con l'approvazione della legge 23 marzo 2023, n. 33, oltre che un potenziamento di quelle forme di abitare che sappiano includere le pratiche della cura e dell'innovazione sociale;

**6)** a promuovere la creazione di soluzioni alloggiative di tipo familiare e di *co-housing* per le persone con disabilità, anche valutando un ampliamento delle maglie di accesso alla legge 22 giugno 2016, n. 112 (cosiddetta legge sul «dopo di noi»), nell'ottica di estendere la platea dei potenziali beneficiari degli interventi, di sostenere percorsi sperimentali e di contemplare, altresì, momenti di sollievo che possano garantire alle famiglie un accompagnamento reale nel «durante noi»;

**7)** a vigilare, per quanto di competenza, sull'impatto che le condizioni di finanziamento restrittive possono produrre sul mercato delle abitazioni e sul risparmio degli italiani, soprattutto al fine di tutelare l'andamento del potere d'acquisto delle famiglie, del mercato del credito e l'accesso ai mutui, anche concordando con le banche forme di allungamento della durata delle rate dei mutui già in essere, anche sulla base delle esperienze maturate in analoghe situazioni nel recente passato, per ridurre l'incidenza dell'attuale inflazione sulle famiglie e contenere gli effetti a cascata sul mercato immobiliare;

**8)** ad adottare iniziative volte ad individuare risorse di carattere pluriennale per rifinanziare il Fondo per il sostegno all'affitto e per la morosità incolpevole, per sostenere la locazione da parte di soggetti in condizioni di difficoltà economica;

**9)** ad adottare iniziative di competenza volte a rivedere le agevolazioni fiscali sulla casa e i *bonus* sul recupero edilizio e sull'efficienza energetica, riportando l'agevolazione maggiormente nell'alveo della necessità di ammodernamento, efficientamento e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, tenendo conto, parallelamente, della questione economica e selezionando i potenziali beneficiari, soprattutto potenziando gli interventi con una capacità di incidere profondamente sul patrimonio immobiliare

esistente, come, ad esempio, il sisma-*bonus* acquisti integrato con l'efficienza energetica, che consente di agevolare la vendita di abitazioni soggette a una integrale ricostruzione e massimizzare il risultato in termini di risparmio di consumi, favorendo i nuclei familiari meno abbienti sulla scia di quanto già fatto con l'introduzione del quoziente familiare e calibrando le agevolazioni edilizie su chi ha più difficoltà economiche e non può accedere ad interventi spesso molto onerosi;

**10)** a valutare l'opportunità di adottare iniziative volte a prevedere contributi e incentivi diretti a contrastare fenomeni di crisi demografica e di declino infrastrutturale e dei servizi nei piccoli comuni e nei borghi situati nelle aree interne e montane del Paese, al fine di favorire il ripopolamento e allentare la pressione antropica sui grandi centri urbani;

**11)** a valutare l'opportunità, qualora ne ricorrano le condizioni, di sostenere e incentivare lo sviluppo delle comunità energetiche rinnovabili e solidali, anche attraverso il potenziale delle cooperative edilizie di abitazione, anche in attuazione degli investimenti previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza, allo scopo di fornire benefici ambientali, sociali ed economici a livello di comunità, agevolando l'ingresso da parte di fasce di popolazione economicamente più deboli;

**12)** a valutare l'opportunità di adottare iniziative normative volte a prevedere l'introduzione in via stabile e strutturale del principio di neutralità dell'imposta di registro nella fase di produzione dei processi di rigenerazione urbana;

**13)** a valutare l'opportunità di adottare iniziative normative volte a rendere strutturale la detrazione Irpef pari al 50 per cento dell'Iva pagata sull'acquisto di abitazioni in classe energetica elevata, al fine di agevolare l'accesso alla casa e di incentivare la realizzazione di edifici più performanti;

**14)** ad adottare iniziative, per quanto di competenza, volte a favorire il rilascio degli immobili occupati abusivamente, al fine di potenziare il patrimonio immobiliare disponibile.

**(1-00168)** *(Testo modificato nel corso della*

*seduta)* «Zinzi, Mattia, Mazzetti, Romano, Pizzimenti, Rotelli, Cortelazzo, Benvenuto, Milani, Battistoni, Bof, Benvenuti

Gostoli, Montemagni, Foti, Maccanti, Iaia, Dara, Lampis, Furgiuele, Fabrizio Rossi, Marchetti, Rachele Silvestri, Pretto».