



PROPOSTE DI EMENDAMENTI

**DDL di conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante
“Disposizioni urgenti per il Piano Casa”**

AC 2920

1. Commissario: limiti deroghe

Art. 3

(Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi)

All'articolo 3, comma 2, sostituire le parole: "in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale" con le seguenti parole: "in deroga esclusivamente alle disposizioni procedurali incompatibili con la tempestiva realizzazione degli interventi" e aggiungere, in fine, il seguente periodo: "Restano ferme le disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia, le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché le competenze degli enti territoriali in materia di pianificazione e governo del territorio."

Motivazione

L'emendamento ha la finalità importante e imprescindibile di limitare l'ambito delle deroghe esercitabili dal Commissario straordinario, circoscrivendole alle sole disposizioni procedurali incompatibili con l'urgenza degli interventi. Si evita così una deroga generalizzata suscettibile di incidere sulle competenze urbanistiche comunali, preservando la coerenza degli interventi con la pianificazione territoriale locale e con i principi di autonomia sanciti dalla Costituzione.

2. Commissario: qualità insediamenti e integrazione Cabina di monitoraggio

Art. 3

(Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi)

1. All'art. 3, comma 3, lett. a) dopo le parole "ai sensi dell'articolo 2, comma 3, quarto periodo" inserire in fine le seguenti parole: "previa intesa in Conferenza Stato Città e Autonomie locali" e in fine aggiungere il seguente periodo: "L'inserimento degli immobili nell'elenco è subordinato alla verifica di coerenza con gli strumenti urbanistici comunali vigenti, con i programmi di rigenerazione urbana e con l'adeguatezza della dotazione di servizi pubblici e infrastrutture territoriali."
2. All'art. 3, comma 10, dopo le parole: "dai Sindaci dei Comuni e dai Presidenti delle regioni interessati dagli interventi," inserire le seguenti parole: "dal Presidente dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI) o un suo delegato,"
3. All'art. 3, dopo il comma 10, aggiungere il seguente: "10-bis. Gli interventi previsti dal presente articolo sono prioritariamente localizzati su immobili pubblici inutilizzati, aree dismesse, aree degradate o già urbanizzate, con esclusione del consumo di nuovo suolo salvo comprovata assenza di alternative localizzative."

Motivazione

L'emendamento, **di cui al primo punto**, è volto a prevedere che l'individuazione degli immobili da inserire nell'elenco predisposto ai sensi dell'articolo 2, comma 3, quarto periodo, avvenga previa intesa in Conferenza Stato-Città ed Autonomie locali, in considerazione del fatto che tale elenco comprende gli immobili che Invitalia ammetterà agli avvisi di cui all'art.

2. La modifica proposta, dunque, assicura il pieno coinvolgimento dei Comuni nella fase di definizione dell'elenco e garantisce che le relative determinazioni siano assunte in modo condiviso.

Inoltre, con l'inserimento dell'ultimo periodo, si mira a evitare interventi isolati o incoerenti rispetto all'assetto urbano esistente, assicurando che i programmi abitativi siano integrati con le politiche di rigenerazione urbana e con la capacità infrastrutturale dei territori, rafforzando la sostenibilità urbana e la qualità degli insediamenti.

L'emendamento, **di cui al secondo punto**, ha la finalità di inserire l'Associazione Nazionale Comuni Italiani all'interno della Cabina di Monitoraggio. La presenza dell'ANCI è ritenuta imprescindibile per garantire il necessario coordinamento e il supporto tecnico-operativo a tutti i Sindaci dei Comuni strutturalmente coinvolti dagli interventi.

L'emendamento **di cui al terzo punto** ha la finalità di introdurre un principio di priorità per gli interventi di rigenerazione urbana e di riuso del patrimonio esistente, coerentemente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio pubblico.

3. Osservatorio nazionale per l'impatto urbano e sociale del Piano casa

Dopo l'articolo 3 inserire il seguente:

Art. 3-bis

(Osservatorio nazionale per l'impatto urbano e sociale del Piano casa)

“1. Presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri è istituito l'Osservatorio nazionale per il monitoraggio degli effetti urbani, territoriali e sociali degli interventi previsti dal presente decreto.

2. Dell'Osservatorio fanno parte rappresentanti del Governo, delle regioni, dell'ANCI, delle città metropolitane e degli enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica.

3. L'Osservatorio presenta annualmente alle Camere una relazione concernente:

- a) il consumo di suolo evitato;
- b) il recupero del patrimonio pubblico inutilizzato;
- c) gli effetti sociali e territoriali degli interventi;
- d) l'andamento dell'accessibilità abitativa nei territori interessati;
- e) il grado di attuazione degli interventi di rigenerazione urbana.”

Motivazione

L'emendamento ha la finalità di introdurre uno strumento stabile di monitoraggio pubblico degli effetti territoriali e sociali del Piano casa.

L'Osservatorio consente di verificare l'effettiva efficacia delle politiche abitative e di rigenerazione urbana, rafforzando trasparenza, accountability e partecipazione istituzionale degli enti territoriali.

4. Rifinanziamento del fondo locazioni e morosità incolpevole

Art. 4

(Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica)

All'art. 4, aggiungere i seguenti commi:

5. Al fine di sostenere il grave e diffuso disagio abitativo il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11 della legge del 9 dicembre 1998, n. 431, è rifinanziato nella misura di 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026, per il periodo 2026-2028; il Fondo di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è rifinanziato nella misura di 100 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026 e per il triennio 2026-2028.
6. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente comma, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307"

Motivazione

L'articolo 4 del decreto istituisce il Fondo di garanzia per morosità incolpevole con una copertura finanziaria di 22 milioni di euro nel 2026 e 2 milioni di euro nel 2027 decurtando tali risorse dal Fondo Morosità Incolpevole per le medesime annualità. Tale fondo aveva una capienza già insufficiente rispetto al fabbisogno e subì, unitamente al Fondo per il sostegno agli affitti, un azzeramento di circa 300milioni di euro con la legge di bilancio per il 2023. Entrambi i Fondi rappresentano strumenti finanziari di sostegno economico e sociale fondamentale per contrastare l'emergenza abitativa nel breve periodo. Si torna a chiedere quindi il rifinanziamento del Fondo Morosità incolpevole e di sostegno agli affitti.

5. Disposizioni concernenti le procedure di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la destinazione dei relativi proventi

Art. 5

(Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti)

1. All'art. 5, comma 1, secondo periodo, dopo le parole: "Il decreto di cui al primo periodo individua altresì i criteri" *inserire le seguenti parole:* "per l'individuazione e la valutazione dei diversi requisiti in possesso degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché".
2. All'art. 5, comma 1, terzo periodo, *sostituire le parole:* "alla riduzione anticipata del proprio debito e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, previo versamento ad apposito capitolo dello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato" *con le seguenti:* "al finanziamento di investimenti ex articolo 199, comma 1, lettera c), del TUEL".

Motivazione

*L'emendamento, **di cui al primo punto**, ha la finalità di salvaguardare la necessaria autonomia dei Comuni nell'individuazione e nella valutazione dei diversi requisiti di accesso alla proprietà da parte degli assegnatari, garantendo l'aderenza alle specificità dei singoli contesti territoriali.*

*L'emendamento, **di cui al secondo punto**, ha la finalità di destinare i proventi delle alienazioni immobiliari al finanziamento di investimenti comunali, finalizzandoli alla rigenerazione e al potenziamento dello stesso patrimonio ERP.*

6. Fondo Housing sociale: certezza delle risorse per i Comuni capoluogo sede di Città Metropolitana

Art. 7

(Istituzione dello strumento finanziario <<Fondo housing coesione>>)

All'articolo 7, comma 2, sostituire l'ultimo periodo con il seguente: "In caso di sottoscrizione delle quote del fondo ai sensi del primo periodo, la ripartizione delle relative risorse è effettuata tra i Comuni capoluogo delle Città Metropolitane tenendo conto dell'entità della riduzione del cofinanziamento nazionale di ciascun Piano Operativo del citato Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027"

All'articolo 7 è aggiunto in fine il seguente comma:

2 bis: "Al fine di garantire la continuità e la salvaguardia dei Piani Operativi e delle priorità tematiche già programmati dai Comuni a valere sul Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027, la ripartizione delle risorse di cui al comma 2 è effettuata previa intesa con ciascun Comune interessato, assicurando il mantenimento in capo a ciascun ente dell'esatta quota di risorse fuoriuscita dal medesimo Programma, a saldo invariato e in coerenza con le programmazioni in corso, previa verifica della compatibilità di tempi e modalità di assegnazione con la prosecuzione degli interventi già avviati o programmati. A questo scopo, la delibera di cui al comma 2 assegna altresì a ciascun ente le risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Piano Operativo e non oggetto della ripartizione di cui al medesimo comma. Qualora la delibera di cui al comma 2 non venga adottata entro il 1 settembre 2026 le risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale rientrano nelle disponibilità di ciascun Comune capoluogo di Città Metropolitana in misura pari all'entità della riduzione del cofinanziamento nazionale di ciascun Piano Operativo".

Motivazione

In merito all'istituzione dello strumento finanziario denominato "Fondo Housing Coesione", gestito da Invimit Sgr spa, si richiama l'attenzione sulla possibilità di incrementare la dotazione del suddetto Fondo attraverso ulteriori sottoscrizioni a valere sulle risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027, approvata con decisione della Commissione europea C (2025) 9104 del 17 dicembre 2025. In particolare, si segnala che questa previsione fa seguito alla revisione di medio termine che ha interessato il Programma Nazionale Metro Plus e Città Medie Sud 2021-2027, in base alla quale la percentuale di co-finanziamento nazionale nel Programma è stata ridotta per un ammontare pari a circa 500 milioni di euro e contestualmente è stata rimodulata parte della programmazione, con l'allocazione sulle politiche abitative di circa 170 milioni di euro rimasti a valere sul Programma stesso. Nella fase istruttoria della rimodulazione, l'Amministrazione Centrale ha assunto l'impegno nei confronti dei Comuni interessati a mantenere in capo a ciascuno di essi una quota di risorse pari a quella fuoriuscita dal PN Metro Plus, con saldo invariato e in coerenza con la programmazione in corso, come avvenuto in precedenti occasioni analoghe con l'attivazione dei Programmi Operativi Complementari. Tale riallocazione si rende necessaria per garantire la continuità dei Piani Operativi finanziati dal PON Metro, che prevedono una articolazione in priorità tematiche e un mix di fonti finanziarie sugli interventi la cui salvaguardia deve essere

prioritaria. La norma, tuttavia, prevede una modalità diversa e ancora da chiarire per la riallocazione delle risorse fuoriuscite dal PN Metro Plus. L'emendamento ha la finalità di garantire che l'eventuale allocazione delle risorse sul fondo sia concordata con i Comuni interessati, che le risorse complessivamente a disposizione di ciascuno di essi non subiscano riduzioni, e che le modalità di assegnazione siano concordate con tempistiche e criteri compatibili con la prosecuzione degli interventi già programmati nei Piani Operativi dei Comuni.

7. Disposizioni concernenti le misure di semplificazione procedurale e urbanistica per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché l'istituzione di un fondo di compensazione per i Comuni

Art. 8

(Disposizioni di semplificazione e di coordinamento)

1. Dopo il comma 5, inserire i seguenti:

«5-bis. Al fine di ristorare i Comuni dal minore gettito derivante dall'esonero parziale o totale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per i mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 3, è istituito nello stato di previsione del Ministero dell'interno un fondo con una dotazione di **50 milioni di euro** per il 2026.

5-ter. Con decreto del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, sono definiti i criteri e le modalità di riparto del fondo di cui al comma 5-bis, sulla base delle domande presentate dai Comuni attestanti le mancate entrate nei rispettivi bilanci.

5-quater. Agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 5-bis, pari a 50 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.»

Motivazione

L'emendamento, di cui al punto 1, ha la finalità di correggere la previsione secondo cui le misure di semplificazione e agevolazione urbanistica debbano applicarsi "nei limiti delle risorse di bilancio disponibili". Tale impostazione si pone in netto contrasto con la natura precettiva e vincolante delle disposizioni stesse, generando incertezza applicativa per gli enti territoriali.

L'emendamento, di cui al punto 2, ha la finalità di compensare la significativa riduzione delle entrate comunali derivante dall'abbattimento totale degli oneri di urbanizzazione primaria e parziale di quelli secondari nei casi di cambio di destinazione d'uso. Tali entrate rappresentano, infatti, una fonte rilevante per il finanziamento degli investimenti degli enti locali. Al fine di non compromettere l'efficacia del Piano Casa e di evitare effetti negativi sui bilanci comunali, l'emendamento prevede l'istituzione di un fondo statale di ristoro, finanziato mediante il Fondo per interventi strutturali di politica economica (FISPE), così da assicurare la necessaria neutralità finanziaria per le amministrazioni locali impegnate nei processi di rigenerazione urbana.

8. Incentivi al Personale tecnico

Art. 8
(Disposizioni di semplificazione e di coordinamento)

All'art. 8, dopo il comma 1, aggiungere il seguente comma:

1-bis. "Per l'attuazione della previsione di cui al comma precedente, al fine di assicurare la tempestiva verifica della conformità degli interventi alle disposizioni normative e urbanistico-edilizie vigenti, gli enti competenti sono autorizzati a destinare risorse aggiuntive, necessarie al potenziamento delle attività di controllo, all'erogazione di incentivi al personale direttamente preposto all'istruttoria e ai controlli sulle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), in deroga alle limitazioni alla spesa per lavoro straordinario stabilite dalla legge e dai contratti collettivi, nonché al vincolo di finanza pubblica stabilito dall'articolo 23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017, n.75."

Motivazione

L'emendamento ha la finalità di rafforzare la capacità amministrativa degli enti competenti nell'attuazione delle procedure semplificate previste dalla norma, valorizzando il personale tecnico e amministrativo incaricato dell'istruttoria e dei controlli sulle SCIA. La previsione di misure incentivanti consente di garantire verifiche tempestive e accurate sulla conformità degli interventi alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, contribuendo all'efficace attuazione degli interventi di rigenerazione urbana senza compromettere la qualità del controllo pubblico.

9. Monetizzazione standard urbanistici

Art. 9
(Programmi infrastrutturali di edilizia integrata)

All'articolo 9, comma 6, aggiungere, in fine, il seguente periodo:

"Nel caso di comprovata impossibilità di reperimento, all'interno dell'ambito di intervento, delle aree necessarie alla realizzazione delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente, il Comune può consentirne la monetizzazione mediante apposita convenzione urbanistica, vincolando le relative risorse alla realizzazione o al potenziamento di servizi pubblici, infrastrutture urbane, attrezzature collettive o interventi di rigenerazione urbana nel territorio comunale interessato."

Motivazione

L'emendamento ha la finalità di introdurre una disciplina espressa per la monetizzazione degli standard urbanistici nell'ambito dei programmi di edilizia integrata, limitatamente ai casi in cui sia oggettivamente impossibile reperire aree idonee all'interno del perimetro di intervento. La disposizione è finalizzata a: garantire flessibilità attuativa nei contesti urbani consolidati; evitare il blocco degli interventi di rigenerazione; preservare la funzione pubblica delle dotazioni territoriali; rafforzare la capacità programmatoria dei Comuni.

Le somme derivanti dalla monetizzazione sono vincolate a finalità pubbliche territoriali, con particolare riferimento ai servizi urbani, alle infrastrutture collettive e agli interventi di rigenerazione urbana.

10. Poteri derogatori piani urbanistici

Art. 10
(Disposizioni procedurali)

All'art. 10, comma 2, sopprimere l'ultimo periodo e sostituirlo con il seguente: "A tal fine, ove occorrente, può provvedere, previa intesa con il Comune interessato, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ovvero in assenza di pianificazione urbanistica.

Motivazione

L'emendamento ha la finalità di attenuare la norma che assegna al Commissario poteri derogatori ai piani urbanistici generali e attuativi dei Comuni per gli interventi di edilizia integrata, di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b), compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale dal Consiglio dei ministri.