

Dopo l'articolo 9, è inserito il seguente:

“Articolo 9-bis

(Misure per il riuso e la valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare pubblico non utilizzato)

1. Al fine di favorire la rigenerazione urbana, il contenimento del consumo di suolo e l'incremento dell'offerta di alloggi sociali a prezzi accessibili, gli immobili di proprietà dello Stato, degli enti territoriali e delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, anche ad uso abitativo, non utilizzati, non redditizi, non strumentali o sottoutilizzati, possono essere ceduti, anche separatamente, con le modalità di cui all'articolo 11-quinquies, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248. Agli interventi di recupero e valorizzazione, aventi ad oggetto gli immobili ceduti ai sensi del primo periodo, da destinare a progetti di edilizia sociale, si applicano le modalità e le procedure di cui all'articolo 8, commi 1 e 2, nonché all'articolo 11, comma 3, del presente decreto.”

9.019 I RELATORI



Handwritten signature in black ink, possibly reading "Munich E".



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Seltan".

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La proposta normativa si inserisce nel quadro delle politiche pubbliche dirette a valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico quale leva per lo sviluppo sostenibile dei territori, la rigenerazione urbana e il rafforzamento dell'offerta abitativa a finalità sociale.

Nel Rapporto annuale 2025 dell'Agenzia del demanio "*L'Italia e i suoi beni - Creare valore con gli immobili dello Stato*", è stato rilevato che il patrimonio immobiliare gestito dallo Stato comprende oltre 44 mila immobili tra fabbricati e aree, con una quota rilevante di beni non in uso governativo o comunque suscettibili di processi di valorizzazione, rifunzionalizzazione o riuso.

Nel medesimo Rapporto si evidenzia che, a partire dal 2021, sono state ridefinite le priorità e le modalità di intervento nel settore immobiliare pubblico e si è superata definitivamente la logica della mera conservazione del patrimonio immobiliare dello Stato, abbracciando invece una strategia di valorizzazione rigenerativa, anche in collaborazione con il settore privato. Gli immobili pubblici non sono più semplici *asset* da gestire, ma sono veri e propri motori di sviluppo economico, sostenibile e inclusivo, dotati di un potenziale straordinario.

In tale prospettiva, il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa (c.d. decreto-legge Piano Casa), si focalizza sulla valorizzazione e sulla rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare esistente, privilegiando il recupero e la riconversione di beni pubblici attualmente non utilizzati o non redditizi.

Il decreto-legge, in particolare, prevede:

- a) un programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale alimentato da risorse pubbliche erogate sotto forma di contributi a favore degli enti costituiti o partecipati da enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica e aventi come scopo l'acquisizione, costruzione, gestione, cessione di beni destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale;
- b) procedure per il riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti, anche favorendo la formula del "*rent to buy*" degli immobili destinati a progetti di edilizia residenziale sociale;
- c) l'istituzione di uno strumento finanziario alimentato da risorse pubbliche, volto a consentire un impiego più efficiente delle risorse destinate alle politiche abitative, mediante il conferimento delle stesse a un soggetto gestore specializzato (INVIMIT SGR) in grado di indirizzarne efficacemente l'impiego verso interventi di riqualificazione e riconversione del patrimonio immobiliare a finalità di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- d) la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata anche su aree urbane diverse, con l'attrazione prevalente di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili, al fine di assicurare un'offerta abitativa coerente con le disponibilità dei soggetti che, pur non rientrando nei programmi di edilizia residenziale pubblica, non riescono

comunque ad accedere al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto per il conseguimento della prima casa (a causa delle condizioni economiche e patrimoniali).

In tale contesto, la proposta normativa si pone in modo complementare rispetto alle disposizioni introdotte dal decreto-legge, in quanto ne estende gli obiettivi, l'impostazione e le misure di semplificazione ai casi in cui gli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente siano realizzati ad iniziativa di soggetti privati su immobili oggetto di dismissione da parte delle amministrazioni pubbliche, rafforzando così gli strumenti volti ad accrescere l'offerta abitativa a finalità sociale e a promuovere processi di valorizzazione e rifunzionalizzazione del patrimonio non utilizzato.

La proposta normativa estende, inoltre, gli attuali strumenti di dismissione di cui all'articolo 11-*quinquies* del decreto-legge n. 203 del 2005, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248 del 2005 che, pur costituendo un meccanismo utile per la cessione di immobili pubblici mediante cessione diretta a valore di mercato, sono stati applicati prevalentemente con riferimento a immobili di proprietà statale.

Nella prassi interpretativa, infatti, tale disciplina non è stata ritenuta normalmente utilizzabile per immobili appartenenti a enti territoriali o ad altre pubbliche amministrazioni, se non nell'ambito di operazioni congiunte comprendenti immobili dello Stato. Ne è derivata una significativa compressione della possibilità di attivare il patrimonio immobiliare di regioni, enti locali e altre amministrazioni per finalità di edilizia sociale e rigenerazione urbana, proprio nei contesti in cui il fabbisogno di intervento risulta più immediato e territorialmente avvertito.

Al fine di agevolare la realizzazione di interventi di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso dismissioni immobiliari funzionali alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana posti in essere da privati, la proposta normativa:

- a) prevede espressamente che la cessione di immobili pubblici appartenenti agli enti territoriali possa avvenire anche separatamente dagli immobili di proprietà dello Stato con le modalità di cui al suddetto articolo 11-*quinquies*, comma 1, del decreto-legge n. 203 del 2005 (vendita a trattativa privata, effettuate per il tramite dell'Agenzia del demanio);
- b) estende agli interventi di recupero e valorizzazione degli immobili pubblici ceduti e da destinare a progetti di edilizia sociale, alcune delle misure di semplificazione previste dal decreto-legge Piano Casa, in particolare:
 - l'articolo 8, comma 1, che richiama il regime procedurale agevolato di cui all'articolo 10, comma 7-*ter*, del decreto-legge n. 76/2020 (c.d. decreto semplificazioni), previsto per la realizzazione, da parte di pubbliche amministrazioni, di società da esse controllate o partecipate di opere edilizie destinate a infrastrutture sociali, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, ostelli, strutture sportive di quartiere ed edilizia residenziale sociale comunque denominata, con possibilità di incremento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente e con possibilità di realizzazione mediante

segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in luogo del titolo edilizio ordinariamente richiesto;

- l'articolo 8, comma 2, che prevede la possibilità di ricorrere allo strumento della conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute;
- l'articolo 11, comma 3, in base al quale le operazioni di conferimento o apporto di immobili non adibiti a finalità istituzionali da parte degli enti territoriali in iniziative corrispondenti agli interventi di cui al Capo III del decreto -legge in esame avvengono in ogni caso con le modalità e le procedure di cui:
 - all'articolo 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000 (TUEL) che disciplina la gestione del patrimonio degli enti locali, stabilendo criteri per la valorizzazione, la vendita o il conferimento di beni immobili – in particolare prevede la possibilità di ricorrere allo strumento degli accordi di programma;
 - all'articolo 3 del decreto-legge n. 351 del 2001, commi 18 e 19, che prevedono come, in caso di trasferimento di beni del patrimonio immobiliare pubblico a società aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici, lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica -edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale (comma 18) e che le predette società, per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale;
 - all'articolo 58 del decreto-legge n. 112 del 2008 che prevede che l'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale e ne determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili;
 - articolo 33 del decreto-legge n. 98 del 2011, commi 4 e 5, che introduce ulteriori regole sulle modalità di conferimento e sulle procedure di alienazione di beni immobili pubblici, garantendo trasparenza e rispetto delle norme di

legge – in particolare si rinvia ad accordi di programma anche per la regolarizzazione edilizia e urbanistica degli immobili conferiti.

In definitiva, la proposta normativa è volta a favorire interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante l'utilizzo a fini sociali di immobili pubblici dello Stato, degli enti territoriali e delle altre pubbliche amministrazioni anche ad uso abitativo, non utilizzati, non redditizi o sottoutilizzati.

RELAZIONE TECNICA

La proposta normativa prevede che gli immobili di proprietà dello Stato, degli enti territoriali e delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, anche ad uso abitativo, non utilizzati, non redditizi, non strumentali o sottoutilizzati, possono essere ceduti, anche separatamente, con le modalità di cui all'articolo 11-*quinquies*, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248. Una volta ceduti, agli interventi di recupero e riqualificazione degli immobili pubblici si applicano alcune misure procedurali di semplificazione previste dagli articoli 8, commi 1 e 2, e 11, comma 3 del medesimo decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66 su cui si propone di intervenire.

La proposta ha, pertanto, carattere ordinamentale, in quanto si limita a estendere e coordinare istituti già vigenti, senza introdurre nuove voci di spesa o nuovi interventi finanziati a carico della finanza pubblica. Pertanto, dall'attuazione della disposizione non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.