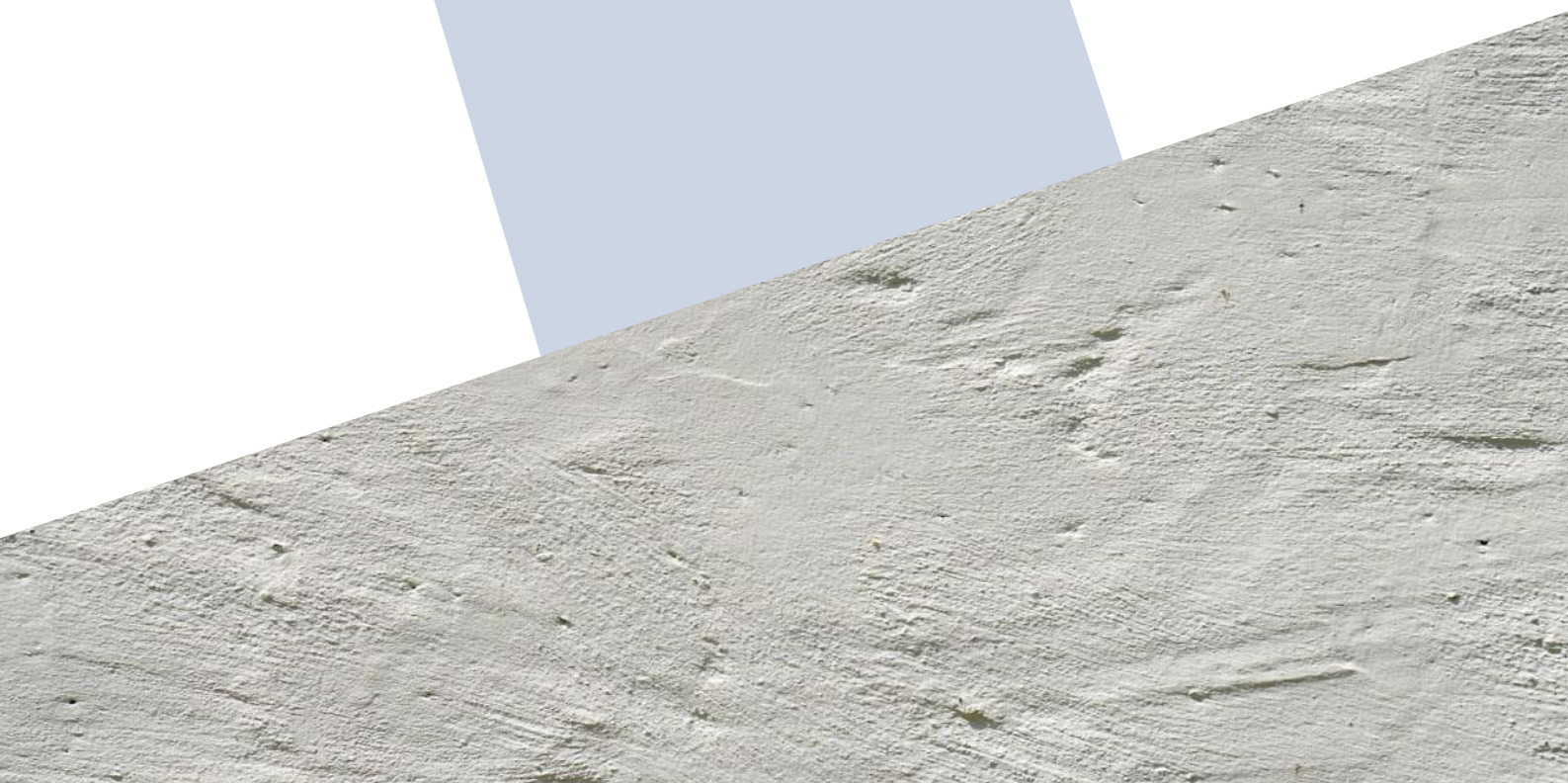


Condizioni di sicurezza e stato di degrado delle città e delle loro periferie

Audizione Ance

Commissione parlamentare di inchiesta
sulle condizioni di sicurezza e sullo stato
di degrado delle città e delle loro
periferie

13 maggio 2026



Sommario

CONSIDERAZIONI GENERALI	2
VALUTAZIONI E PROPOSTE	12

CONSIDERAZIONI GENERALI

DINAMICHE DI URBANIZZAZIONE E DEI FLUSSI DEMOGRAFICI IN ITALIA

I trend di crescente urbanizzazione che i dati internazionali, europei e nazionali ci restituiscono, evidenziano la sicurezza e la qualità delle periferie come **una delle sfide centrali dei prossimi decenni**.

Dal *World Urbanization Prospects 2025* dell'ONU, che per la prima volta presenta stime e proiezioni del "grado di urbanizzazione della popolazione per tre categorie: città, centri urbani minori e aree rurali, emerge che circa il **45% della popolazione mondiale (8,2 miliardi di persone)** vive oggi in città con almeno 50.000 abitanti. Le proiezioni al 2050 indicano un'ulteriore crescita del fenomeno: gli abitanti delle città più grandi arriveranno a rappresentare circa il **48% della popolazione mondiale**, mentre la quota di popolazione residente nelle aree rurali e nei centri urbani minori diminuirà dal **55% del 2025 al 52% nel 2050**.

Questo andamento conferma il progressivo rafforzamento del processo di urbanizzazione su scala globale, con una crescente concentrazione della popolazione nei grandi centri urbani che, a questo ritmo, arriveranno ad accogliere la metà della popolazione mondiale.

Per quanto riguarda l'Italia, i dati mostrano che nel 2025 circa il **34,5% della popolazione** risiede nei grandi centri urbani, mentre una quota significativa pari al 42,5%, vive nei centri di dimensione più contenuta. Le prospettive al 2050, che sembrano premiare soprattutto le città medie: indicano che circa il 78% della popolazione vivrà in aree urbane (grandi e medie città).

Se ci considerano le 14 città metropolitane italiane - che comprendono sia il comune capoluogo sia i comuni confinanti di I e II livello e corrispondono al 15,4% della superficie nazionale - il Rapporto Istat Città metropolitane 2024 evidenzia come in tali aree risieda il 36,2% della popolazione, pari a oltre 21,3 milioni di abitanti.

Accanto a questi dati, un ulteriore fattore strutturale che incide profondamente sugli equilibri urbani è rappresentato dalle **dinamiche demografiche** interne al Paese e dai flussi migratori dal Mezzogiorno verso il Centro-Nord.

Secondo ISTAT^[1], i movimenti migratori interni hanno coinvolto nel biennio 2023-2024 oltre 1,4 milioni di persone l'anno, con una prevalenza di spostamenti verso le regioni centro-settentrionali. I trasferimenti dal Mezzogiorno al Centro-Nord nel biennio 2023-24 sono stati 241mila, quelli sulla rotta inversa 125mila, determinando una perdita di 116mila residenti nel Mezzogiorno, con una componente significativa di giovani e popolazione qualificata.

A questo si aggiunge un ulteriore elemento di criticità relativo alla perdita di capitale umano. Nell'ultimo decennio, il Centro-Nord ha registrato un guadagno netto di circa 134 mila giovani laureati al Nord e 13 mila al Centro, mentre il Mezzogiorno ha subito una perdita complessiva superiore a 179 mila laureati, considerando sia le migrazioni interne sia quelle verso l'estero.

[11](#) Migrazioni interne e internazionali della popolazione residente | anni 2023-2024, ISTAT (20 giugno 2025)

Le analisi SVIMEZ evidenziano inoltre come il solo 2024 abbia visto circa 23 mila giovani qualificati lasciare il Mezzogiorno per trasferirsi nelle regioni centro-settentrionali, in un contesto caratterizzato da un progressivo e strutturale calo demografico.

Questo squilibrio territoriale produce effetti diretti sulle città del Centro-Nord, che si configurano sempre più come poli attrattivi, con conseguente pressione abitativa concentrata soprattutto nelle aree periferiche, dove si colloca la principale offerta di edilizia accessibile.

Contestualmente, nei territori del Mezzogiorno si determinano fenomeni di spopolamento, indebolimento del tessuto economico e riduzione della domanda di servizi, con effetti di lungo periodo sulla coesione sociale.

STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA E MODELLI DI SVILUPPO DEL TERRITORIO PER IL RECUPERO DELLE PERIFERIE

La sfida per i Paesi sarà pertanto quella di **governare la crescita delle città e della popolazione residente**, garantendo nel tempo il **“giusto” paradigma urbano: vivibile, inclusivo e sostenibile**.

Sotto il profilo urbanistico, bisognerà mettere a sistema la complessità delle esigenze attuali, assicurando una città policentrica e diffusa nella dotazione dei servizi ed **evitando la nascita di luoghi marginali** caratterizzati da degrado, insicurezza, vulnerabilità, esclusione.

Il recupero delle periferie è strettamente collegato alla rigenerazione urbana come **nuovo modello di sviluppo delle città** che si sta affermando a partire dalle indicazioni internazionali (*Agenda 2030 dell'ONU*) ed europee (*la mitigazione del consumo di suolo prevista dalla Direttiva 2025/2360 sul monitoraggio del suolo, la neutralità climatica entro il 2050 del Pacchetto “Fit for 55%”, la decarbonizzazione del patrimonio edilizio entro il 2050 della Direttiva EPBD, la tendenza all'incremento degli spazi verdi urbani del Regolamento 2024/1991 cd. Nature Restoration Law, ecc.*).

Partendo da interventi fisici finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi, la **rigenerazione urbana si intreccia con la sostenibilità ambientale e con l'integrazione sociale** per dare nuova vita ad edifici e aree non solo dismessi e degradati, ma anche sottoutilizzati o con destinazioni non più attuali ovvero che per la loro vetustà hanno perso la dovuta sicurezza e qualità insediativa.

Fondamentale, in questo contesto, è monitorare le condizioni di vivibilità e decoro delle aree periferiche, come perseguito dall'**Osservatorio sulle Periferie** istituito presso il Ministero dell'Interno, cui ANCE partecipa mettendo a disposizione la propria consolidata esperienza nel campo della rigenerazione urbana e della riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici. Attraverso tale contributo, ANCE vuole promuovere interventi integrati di riqualificazione urbana,

potenziamento delle infrastrutture e recupero della qualità abitativa, con l'obiettivo di contrastare la marginalità economica e sociale.

La flessibilità delle destinazioni d'uso come leva di sviluppo

Un ruolo fondamentale in questi processi rigenerativi è svolto proprio dalla **possibilità di mutare gli usi in atto** con altri in grado di andare incontro alle esigenze economiche e sociali emergenti o di **inserire usi transitori** in attesa di individuare quelli definitivi. I cambi d'uso, se ben calibrati anche attraverso l'attivazione di processi partecipativi della popolazione interessata e una attenta analisi dei bisogni, possono rappresentare un **volano di rilancio di interi ambiti urbani**.

Il riutilizzo dei vuoti urbani

Spesso il tessuto cittadino è caratterizzato anche dalla **presenza di “vuoti urbani”**, ossia siti dismessi (ex fabbriche, caserme, stazioni ferroviarie, ecc.) che sono divenuti nel tempo parte integrante ed essenziale delle città. Considerati gli indirizzi di contenimento del consumo del suolo, il loro riutilizzo rappresenta un'**occasione unica per realizzare una nuova urbanità**, ma considerata la complessità degli interventi (necessità quasi sempre di bonifiche, intrigo particolare di norme in materia non solo urbanistica, edilizia, ma anche ambientale e tecnica) è fondamentale che sia attrattivo e sostenibile dal punto di vista remunerativo.

Il ruolo dei servizi e delle attività sportive nelle periferie

Tutto ciò assume ancora maggiore valore nelle periferie che sono caratterizzate generalmente dalla presenza di immobili a destinazione residenziale, spesso pubblici, con scarsità di servizi pubblici e privati e di attività di tipo produttivo, assenza che contribuisce ad incrementare il disagio sociale. **L'insediamento di nuovi servizi e attività commerciali/artigianali**, oltre a rappresentare un **importante presidio di sicurezza**, apre anche a **possibilità di crescita economica e occupazionale** in contrasto con la vulnerabilità dominante.

Un particolare fattore di rilancio delle periferie è rappresentato dall'**inserimento di attività sportive** che, soprattutto per i giovani, favorisce il superamento dei diffusi fenomeni di disagio e spesso conseguente criminalità giovanile. L'apertura di nuovi centri sportivi, campi e palestre moderne è in grado di stimolare l'aggregazione sociale, migliorare la qualità della vita e ridurre fortemente i fenomeni di marginalizzazione e degrado.

Evoluzione degli standard prestazionali: Superamento dei parametri del DM 1444/1968

Vanno quindi **favoriti i cambi di destinazione d'uso** e va **rivista la normativa sugli standard di cui al DM 1444/1968** perché la domanda di servizi oggi è notevolmente cambiata: per rispondere alla molteplice complessità della società attuale il sistema delle dotazioni deve evolversi da un mero dato meramente numerico di metri quadri di spazi per abitante, ad un valore qualitativo e basato sulla effettiva prestazione dei servizi.

Criticità del sistema normativo e conflitti di competenza Stato-Regioni

La disciplina a disposizione a livello nazionale, infatti, non è in grado di supportare questa “transizione territoriale”: è ancora composta da leggi e regolamenti risalenti al 1942, al 1968 e anche al 2001 che compongono un **quadro normativo vetusto, frammentario e incerto**.

Ne è un esempio il **continuo contrasto** davanti alla Corte costituzionale **fra Stato e Regioni** - soggetti competenti a legiferare in queste materie - dove il primo impugna tutte le norme più innovative delle seconde perché in contrasto proprio con i provvedimenti appena richiamati (25 leggi in materia edilizia e urbanistica dichiarate incostituzionali tra il 2021 e il 2025!).

PROSPETTIVE DI RIFORMA

Riforma della disciplina edilizia e Testo unico sulla rigenerazione

È quindi fondamentale che a livello nazionale si arrivi celermente a **definire una nuova cornice di principi innovativi per l'attività edilizia** che consentano di superare i continui conflitti normativi che **stanno impedendo il cambiamento**.

L'ANCE evidenzia da subito l'urgenza di superare la frammentazione del Dpr 380/2001 attraverso un Codice dell'edilizia che garantisca certezza a imprese e cittadini. La riforma deve integrare le semplificazioni già sperimentate in altri contesti (es. PNRR, Salva Casa e da ultimo il Piano Casa 2026) in un quadro organico, definendo chiaramente i confini tra Stato e Regioni. Tra le priorità spiccano la revisione delle categorie di intervento e una maggiore flessibilità nei cambi d'uso. Risulta inoltre indispensabile coordinare la disciplina urbanistica con quella fiscale e ambientale, promuovendo la rigenerazione urbana e la trasformazione/adequamento del patrimonio esistente.

Si apprezza, pertanto, l'avvio dell'esame presso la Commissione Ambiente della Camera del DDL 2826/C con l'auspicio che si arrivi al più presto alla definizione della legge delega e successivamente all'approvazione del relativo decreto delegato.

Nel frattempo, occorre una **normativa specifica sulla rigenerazione urbana** per creare un quadro omogeneo e garantito su tutto il territorio nazionale, stimolando le Regioni nelle quali vi è ancora una arretratezza regolativa e salvaguardando le normative regionali di maggior favore già presenti.

L'Ance rileva con soddisfazione come negli ultimi anni il tema delle periferie e della loro rigenerazione sia all'**attenzione della politica e delle istituzioni**: la creazione della presente **Commissione d'inchiesta**, i **decreti: “Caivano” (Decreto-legge 123/2023**, convertito dalla Legge 159/2023) focalizzato sul contrasto alla criminalità minorile e al disagio giovanile e **“Caivano bis” (Decreto-legge 208/2024**, convertito dalla Legge 20/2025) con gli obiettivi chiave della rigenerazione urbana, del potenziamento della sicurezza e dell'inclusione sociale, rappresentano importanti momenti di riflessione e azione per il recupero di queste zone.

Allo stesso tempo, emerge lo **stanziamento di ingenti risorse** come i **fondi del PNRR e del PNC**, i **fondi di coesione europea** o quelli stanziati dallo Stato

seppure in modo disorganico (Piano città 2012, Piano periferie 2014, Programma periferie 2015, Pinqua 2019, ecc.) o da alcune Regioni.

Il "Metodo PNRR"

Il PNRR ha rappresentato, senza dubbio, un passaggio rilevante nel riportare al centro dell'agenda pubblica il tema delle periferie e della rigenerazione urbana.

In particolare, la **Missione 5**, dedicata alla coesione sociale e territoriale, ha utilizzato la **rigenerazione urbana come leva per ridurre i divari e le disuguaglianze**, destinando risorse significative, pari a circa 6,2 miliardi di euro, alla riqualificazione delle aree urbane degradate e alla riduzione del disagio abitativo.

Gli interventi finanziati hanno consentito l'avvio di numerosi progetti nelle periferie delle città metropolitane e dei centri di dimensione più contenuta.

Nonostante le difficoltà attuative emerse in fase di realizzazione, che hanno reso necessario in alcuni casi un ripensamento o una riprogrammazione degli investimenti, l'esperienza del Piano può essere valutata positivamente soprattutto per l'introduzione di un approccio "performance based", orientato al raggiungimento di obiettivi e risultati misurabili. Questo elemento ha contribuito a rafforzare la capacità di programmazione e monitoraggio degli interventi, introducendo una logica più orientata al risultato e all'efficacia delle politiche pubbliche.

L'auspicio è che il **"metodo PNRR" possa proseguire anche oltre l'attuale fase straordinaria**, al fine di garantire la continuità necessaria ai processi di trasformazione urbana, che richiedono una strategia strutturale e di lungo periodo basata su finanziamenti certi e stabili, su una programmazione pluriennale degli interventi e su un quadro normativo coerente e semplificato.

L'attenzione della politica e delle istituzioni riguarda anche la normativa di settore, con la presentazione, come già detto, in Parlamento del **disegno di legge recante la delega alla riforma della disciplina edilizia**, la discussione in Senato del **Testo unificato sulla rigenerazione urbana** e finalmente l'avvio di una nuova politica abitativa con le iniziative legate al lancio di un **Piano casa**.

Integrazione di risorse e sinergie per l'efficacia degli interventi

Tutto questo rischia di non essere realmente sufficiente se in futuro non si arriverà dunque a **riportare lo sviluppo urbano nell'ordinarietà della pianificazione urbanistica**, regolando quella **contaminazione tra pubblico e privato** necessaria per aumentare l'efficacia e l'efficienza dei processi di rigenerazione.

I nostri insediamenti urbani sono, infatti, caratterizzati dalla **presenza contemporanea di un insieme di infrastrutture ed attrezzature pubbliche e beni immobili privati**. Occorre creare le condizioni affinché le risorse pubbliche siano messe in grado di attivare risorse private che possano **massimizzare gli effetti** delle prime, andando a riattivare interi ambiti urbani e periferie.

L'obiettivo degli enti locali dovrebbe essere proprio quello di **realizzare delle sinergie con altri soggetti privati e pubblici, nell'ottica di rigenerare parti di città e periferie**, comprensive sia degli edifici e spazi pubblici (reti, infrastrutture, dotazioni collettive, ecc.), sia degli edifici e spazi privati.

Il recupero delle periferie non può prescindere da una politica strutturale dell'abitare.

Affrontare l'emergenza abitativa significa, oggi, coniugare le politiche sulla casa con le sfide della rigenerazione urbana e della riqualificazione del vasto patrimonio immobiliare dismesso.

Senza un'offerta abitativa adeguata, i centri urbani faticano ad attrarre lavoratori, studenti frenando lo sviluppo del territorio.

Trasformare le aree dismesse, i complessi industriali abbandonati e gli asset immobiliari degradati non è una mera operazione edilizia, ma l'attivazione di un processo capace di generare benefici a vari livelli.

Tale prospettiva, in linea con gli obiettivi dell'Unione Europea, punta a creare **alloggi economicamente sostenibili** per le famiglie sempre più coinvolta dalla difficoltà di accesso all'abitazione sia nella forma dell'acquisto che della locazione. In tale contesto, la rigenerazione urbana si intreccia con le politiche abitative per dare nuova vita a edifici che hanno perso la loro funzione o che non garantiscono più sicurezza e qualità. Questo modello dovrebbe consentire di intervenire anche per recuperare le periferie attraverso l'insediamento di nuovi servizi e attività.

Rifunzionalizzazione degli spazi pubblici

La **rifunzionalizzazione di aree degradate** dovrebbe, infatti, consentire di realizzare **alloggi di housing accessibile** accompagnando il recupero degli edifici a interventi che includano mobilità, infrastrutture soprattutto sociali per migliorare la vivibilità.

Un aspetto centrale per il rilancio delle periferie risiede, infatti, nella capacità di rifunzionalizzare gli spazi pubblici, con riferimento ad esempio agli edifici scolastici, trasformandoli in centri di servizio per la collettività attivi durante l'intero arco della giornata.

A tal fine, anche in questo caso, assume particolare rilevanza la **necessità di favorire i cambi di destinazione d'uso e la "contaminazione" tra funzioni pubbliche e private** per garantire che il patrimonio edilizio esistente sia realmente funzionale alle esigenze sociali emergenti.

I pilastri del nuovo Piano Casa 2026

L'ANCE accoglie con favore il recente Piano Casa del Governo, considerandolo una misura strutturale da tempo auspicata che deve necessariamente inserirsi in un più ampio disegno di rivisitazione normativa. È infatti fondamentale che l'attuazione del Piano proceda in modo coordinato con la riforma dell'edilizia, affinché le soluzioni operative e le semplificazioni introdotte convergano in un unico sistema di regole organico.

In merito al Piano Casa di cui al DL 66/2026 si valutano positivamente le misure previste nei primi due pilastri per consentire l'aumento del numero di abitazioni pubbliche e sociali. Per tale scopo, il decreto offre diverse soluzioni, sia meramente economiche, per recuperare le abitazioni non assegnabili per carenze manutentive, sia per individuare immobili pubblici non utilizzati da trasformare in alloggi sociali. Per queste finalità il Decreto offre risorse pubbliche e semplificazioni importanti, quantificabili in circa **10 miliardi di euro**.

Sul terzo pilastro, quello dell'edilizia integrata, il giudizio è necessariamente più articolato. Se, infatti, per gli interventi di grandi dimensioni, il decreto garantisce un sistema di semplificazioni e agevolazioni apparentemente adeguate alla sostenibilità economica degli investimenti, per gli interventi minori non sono previste analoghe attenzioni. Per questi investimenti, infatti, a fronte della previsione di prevedere almeno il 70% di edilizia convenzionata, non vi sono sostanziali agevolazioni in merito alle misure edilizie e urbanistiche, rendendo questi investimenti non sostenibili dal punto di vista economico.

Nell'ambito del terzo pilastro, è quindi auspicabile un intervento volto ad integrare le misure già previste nel decreto, rivolta prevalentemente a grandi interventi in pochi centri urbani, con una serie di ulteriori strumenti –normativi, economici e fiscali- che possano assicurare una dimensione più diffusa, sotto il profilo territoriale e dimensionale, dell'attuazione del Piano casa.

L'impegno di ANCE nella diffusione delle buone pratiche. L'esperienza di "Città in scena"

L'Ance – nell'auspicio che si possa arrivare celermente ad un nuovo quadro normativo – sta lavorando alla **conoscenza e diffusione delle buone pratiche di rigenerazione urbana** – ossia i progetti realizzati o in corso di realizzazione, pubblici, privati o misti – con la manifestazione itinerante **"Città in scena – Festival diffuso della rigenerazione urbana"**, organizzata insieme a Mecenate 90, giunta ormai alla quarta edizione e le **conferenze "Città nel futuro 2030-2050"**, svoltasi dal 7 al 9 ottobre 2025, e **"Città da vivere"** dello scorso 4 marzo. Dalle esperienze a cui stiamo assistendo molte riguardano la rigenerazione di periferie e sta emergendo sempre più chiaramente che oggi questi **interventi sono legati a programmi e risorse pubbliche a carattere straordinario** e riguardano quei centri che rappresentano eccellenze amministrative in grado di catturare le chance finanziarie del momento.

RECUPERO PERIFERIE E TRANSIZIONE AMBIENTALE

Il recupero delle città e, in particolare, delle periferie in condizioni di degrado deve essere strettamente integrato con il tema ambientale.

Proprio in questi contesti, infatti, si concentrano aree dismesse e suoli contaminati che oggi rappresentano un limite allo sviluppo, ma che racchiudono al tempo stesso un enorme potenziale di trasformazione e restituzione alla collettività.

Semplificazione procedurale e incentivi per il recupero dei siti contaminati.

In questo quadro, le bonifiche costituiscono uno strumento fondamentale. Intervenire su suoli contaminati significa rendere nuovamente disponibili porzioni di territorio oggi inutilizzabili, riattivando processi di sviluppo economico e sociale e contribuendo in modo diretto al miglioramento della qualità della vita e della sicurezza urbana, soprattutto nelle aree periferiche.

Le bonifiche, quindi, non rappresentano soltanto un'esigenza ambientale, ma una leva strategica di politica urbana, senza la quale molti interventi di rigenerazione non possono essere avviati. Tuttavia, a fronte di questa rilevanza, il quadro procedurale risulta ancora caratterizzato da complessità, incertezza e tempi spesso incompatibili con le esigenze operative. I procedimenti sono articolati, coinvolgono molteplici soggetti e si sviluppano secondo iter che, nella pratica, risultano lunghi e difficilmente prevedibili, con il rischio di bloccare o scoraggiare gli interventi proprio nei contesti più critici.

Di conseguenza, se si vuole realmente accelerare il recupero delle aree più degradate delle nostre città, è necessario intervenire con decisione su due direttrici principali. Da un lato, è fondamentale semplificare e velocizzare le procedure di bonifica, garantendo certezza dei tempi, chiarezza degli adempimenti e un più efficace coordinamento tra le amministrazioni coinvolte. Dall'altro lato, occorre rendere questi interventi sostenibili e attrattivi per gli operatori economici. Le bonifiche comportano infatti investimenti rilevanti e rischi tecnici significativi, a fronte di benefici che si distribuiscono prevalentemente sulla collettività.

Per questo motivo, è necessario rafforzare strumenti di incentivazione adeguati, in grado di riequilibrare il rapporto tra costi e benefici e favorire il coinvolgimento del settore privato nei processi di recupero dei siti degradati.

In tale prospettiva, appare opportuno esplicitare e potenziare meccanismi premiali, sia di natura economica sia procedurale – come, ad esempio, la riduzione degli oneri o specifiche semplificazioni autorizzative – a favore degli interventi che integrano opere di bonifica o elevati standard ambientali.

Solo attraverso un approccio integrato, che coniughi semplificazione e incentivi, sarà possibile sbloccare il recupero delle aree più degradate e valorizzare appieno il potenziale delle bonifiche come leva concreta per la rigenerazione delle periferie e la restituzione di territori oggi marginali alla comunità.

Attuazione del Nature Restoration Law e impatti sulle trasformazioni urbanistiche.

Nell'ambito degli aspetti ambientali un ruolo importante assume anche il tema del verde non solo in termini di adattamento climatico ma anche di benefici per la collettività.

Nello stesso tempo non può essere sottovalutato come solo attraverso una vera politica di integrazione tra aspetti ambientali e sociali è possibile avviare un percorso di concreta efficienza.

Per tale motivo si esprime la forte preoccupazione in merito alle recenti iniziative in tema di predisposizione del Piano di ripristino sulla natura in attuazione del UE 2024/1991 cd. "*Nature Restoration Law*" attualmente in consultazione.

La **bozza di Piano Nazionale di Ripristino**, come pubblicata, presenta forti criticità in quanto prevede misure limitative e divieti sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizia incidendo sull'esercizio di **diverse attività imprenditoriali con un effetto di paralisi del sistema produttivo e locale nel suo complesso**.

Si ricorda che il regolamento europeo prevede che:

- **entro il 31 dicembre 2030** gli Stati membri provvedono affinché nelle zone i ecosistemi urbani non si registri **alcuna perdita netta della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani, né di copertura arborea rispetto al 2024**, anno di entrata in vigore del regolamento;
- **dal 1° gennaio 2031** gli Stati membri conseguono una **tendenza all'aumento della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani**, anche mediante l'integrazione di spazi verdi urbani negli edifici e nelle infrastrutture.

La lettura che sta emergendo nell'ambito delle misure previste nella bozza di piano di ripristino è quello di, **uno stop immediato a tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie** con l'obbligo per i Comuni di rivedere i propri strumenti urbanistici piuttosto che **l'avvio di un percorso finalizzato a garantire entro la fine del 2030 la quota attuale di verde e spazi verdi presente nelle città da calcolare a livello nazionale**.

In particolare, si introducono delle **forme di sperequazione territoriale** che porteranno i Comuni obbligati al rispetto degli obblighi a privarsi di **aree necessarie ai fini del proprio sviluppo territoriale, economico e sociale**.

Per poter avere un'attuazione che sia realmente efficace è necessario che l'attenzione sia spostata non tanto su un bilancio di aree ma **sull'attuale livello di vegetazione/alberature** presenti a livello nazionale. E' solo questa che fornisce i benefici in termini ecologici. **Quindi una grande attenzione dovrà essere focalizzata sulla manutenzione e conservazione dell'esistente** piuttosto che nell'incrementare aree che possono anche andare a danno della collettività se non oggetto di specifici interventi di conservazione.

L'INTEGRAZIONE CON LA LEVA FISCALE

Per favorire il miglioramento delle condizioni di sicurezza e del degrado delle città e delle loro periferie molto si può fare mediante l'utilizzo della **leva fiscale**, come strumento estremamente efficace per il sostegno e la promozione dei processi di rigenerazione e sviluppo delle aree urbane, in grado di incentivare gli investimenti.

La leva fiscale incide direttamente sulla fattibilità economica degli interventi e sulle scelte di investimento, potendo favorire o, al contrario, bloccare i processi di riqualificazione urbana e "umana" delle città in cui viviamo.

Il tema della rigenerazione urbana è, poi, strettamente collegato a quello, anch'esso particolarmente attuale, del disagio abitativo.

L'implementazione di efficaci processi di rigenerazione urbana, infatti, può rappresentare uno strumento fondamentale per intervenire sul degrado delle

periferie, attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione degli asset immobiliari da re-immettere sul mercato per ampliare l'offerta abitativa, destinando una parte significativa degli interventi all'housing accessibile.

Il tema della riqualificazione delle periferie deve tener conto, poi, degli obiettivi imposti dalla Direttiva Case Green per l'efficientamento energetico degli edifici, sulla quale lo Stato italiano non ha ancora predisposto il Piano nazionale di ristrutturazione edilizia entro la scadenza prevista del 31 dicembre 2025, come richiesto dalla Commissione europea.

Questo ritardo ha comportato la messa in mora dell'Italia, che dovrà fornire nei prossimi mesi un'adeguata risposta per evitare la procedura d'infrazione.

Per consentire, quindi, di avviare un efficace programma di interventi sul patrimonio immobiliare, che risponda agli obiettivi di risparmio energetico richiesti dall'UE, occorre **riconfigurare il sistema degli incentivi, anche di tipo fiscale, su tessuti edilizi ed urbanistici più ampi, a partire dai condomini fino ad arrivare alla riqualificazione di interi quartieri**, anche al fine di massimizzarne l'impatto sociale.

Ciò potrebbe essere realizzato mediante l'introduzione di adeguati sistemi di incentivazione, basati su un **mix di detrazioni fiscali e contributi diretti**, che, in ottica sociale, siano in grado di **coniugare le esigenze di salvaguardia delle finanze pubbliche** con quelle di sostenibilità finanziaria ed economica degli interventi per le **famiglie proprietarie** degli immobili, **soprattutto se a basso reddito**.

Una fiscalità alleata nel contrastare il degrado urbano deve seguire, quindi, 2 principali linee guida:

1. **non deve incidere sui costi di produzione e disincentivare l'investimento da parte degli operatori economici** che attuano i programmi complessi di rigenerazione urbana, e, in questo senso, occorre ridurre il carico fiscale sugli acquisti degli immobili da riqualificare.

Al contempo, si dovrebbero prevedere degli strumenti di incentivazione a favore dei privati, proprietari dei fabbricati, per stimolarli a riqualificare il proprio immobile, che garantiscano la copertura integrale dei costi per i soggetti incapienti delle fasce sociali più fragili,

2. **deve incentivare il mercato**, indirizzando la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare, rispondendo anche alla crescente domanda di abitazioni in affitto, da parte della cd. "fascia grigia" della popolazione.

Infatti, il problema del degrado delle periferie chiama in causa un altro tema oggi centrale non solo a livello nazionale, ma anche europeo, connesso alla crisi abitativa che coinvolge sempre di più quella parte di popolazione a reddito medio (cd "fascia grigia") e la cui risposta risiede nell'attuazione di un ampio Piano Casa accessibile.

In questo senso, il nuovo Piano Casa adottato di recente dal Governo con il DL 66/2026, specie per la sua componente di edilizia residenziale convenzionata, rappresenta un passaggio fondamentale, per avviare i programmi che favoriscano

l'accesso mediante la locazione o l'acquisto, di nuove unità abitative per le fasce più fragili.

Da questo punto di vista, non va trascurato l'utilizzo della leva fiscale, per ora assente nel Piano, come strumento necessario in tutte le fasi di realizzazione dei programmi, per garantirne l'equilibrio economico/finanziario, dall'acquisto degli immobili da riqualificare per destinarli all'housing accessibile, alla gestione delle abitazioni in locazione, fino alla loro cessione.

Infatti, per rendere fattibili operazioni di housing accessibile, è necessario **abbattere i costi fiscali di realizzazione degli interventi**, così da consentire agli investitori di immettere sul mercato le abitazioni ad un canone inferiore a quello di mercato (ovvero venderli a prezzi calmierati), che sia accessibile per i target sociali scelti come destinatari delle politiche di housing. Essenziale, poi, anche l'intervento sulla **successiva fase di locazione** delle abitazioni, agendo sul **trattamento fiscale dei rendimenti da affitto** percepiti dagli operatori.

VALUTAZIONI E PROPOSTE

NUOVA GOVERNANCE PER LE POLITICHE URBANE E ABITATIVE

Occorre prima di tutto dotare il Paese di una **governance organica per le politiche urbane** che superi l'attuale spezzettamento delle competenze e dei finanziamenti. A tal fine occorrono:

- un **unico organo politico**, accompagnato da un **unico organo tecnico**, che abbiano il loro punto di riferimento in una vera e propria **Agenda urbana** ovvero una cornice strategica a livello nazionale che indichi gli obiettivi e le priorità nel breve/medio/lungo periodo in termini di interventi pubblici sulle città; tali organi dovranno anche coordinare l'utilizzo delle risorse pubbliche a diverso titolo disponibili (europee, nazionali, regionali, ecc.) nell'ottica del loro miglior utilizzo e ottimizzazione;
- un **canale di finanziamento nazionale unico e stabile nel tempo**, attraverso la costituzione di un **Fondo apposito per la rigenerazione urbana** volto a finanziare gli interventi di rigenerazione degli enti locali.
- l'assegnazione delle risorse disponibili agli enti locali in parte sulla base dell'individuazione di «aree o obiettivi target» come individuati nell'ambito dell'Agenda Urbana Nazionale e in parte tramite bandi;
- la **dichiarazione dell'interesse pubblico degli interventi di rigenerazione sia pubblici che privati** per poter usufruire di benefici urbanistico-edilizi ed economici e di snellimenti procedurali;
- la previsione di **misure economiche di vantaggio mirate per sostenere gli interventi privati**.

Parallelamente è necessario istituire un **unico centro di coordinamento** (superando l'attuale frammentazione tra strutture centrali) per armonizzare le politiche abitative nazionali con quelle

europee e gestire in modo organico **l’allocazione delle risorse finanziarie che sono state destinate al Piano Casa.**

**ARCHITETTURA
 DEGLI INCENTIVI
 E DELLE
 SEMPLIFICAZIONI**

Come possiamo vedere, rigenerare le città e le periferie in particolare è qualcosa di molto complesso - gli interventi devono tenere conto di una molteplicità di fattori e di necessità - e conseguentemente anche molto oneroso.

Non si tratta solo dei maggiori costi che demolire e ricostruire ha rispetto alla realizzazione di una nuova costruzione, ma anche dei tanti esborsi per garantire quell’effetto di ritorno in termini sociali che viene richiesto dalle amministrazioni nell’ambito di queste operazioni.

Accanto alle misure finanziarie che lo Stato deve prevedere, occorre che il piano urbanistico - e ancora prima la legge regionale – improntino una **specificata architettura fatta di incentivi e snellimenti urbanistico-edilizi ed economici per rendere fattibili gli interventi di rigenerazione urbana.**

Quasi tutte le regioni si sono attivate prevedendo nell’ambito delle loro normative sulla rigenerazione urbana diversi incentivi (riduzioni contributo di costruzione, esenzione contributo straordinario, monetizzazione degli standard urbanistici, ecc.) e semplificazioni procedurali (maggiore utilizzo permesso di costruire convenzionato in luogo del piano urbanistico attuativo, ecc.).

Un tassello fondamentale, come anticipato sopra, è **assicurare una maggiore flessibilità nei mutamenti di destinazione d’uso per stimolare la formazione di un tessuto edilizio più funzionale alle esigenze economiche e sociali del territorio**, andando verso la logica dell’indifferenza funzionale soprattutto nei contesti urbanizzati, come già previsto da alcune regioni.

Incentivare la rigenerazione urbana è anche ciò che consentirà realmente di andare incontro alle indicazioni europee della Direttiva sul monitoraggio del suolo e del Regolamento sul ripristino della natura. Sono due facce di una stessa medaglia.

**NUOVO DIALOGO
 PUBBLICO-
 PRIVATO**

Per aumentare l’efficacia e l’efficienza degli interventi di rigenerazione è necessario poi **regolare la contaminazione tra pubblico e privato**. Sotto questo aspetto è fondamentale ricordare quanto previsto da alcune Regioni (Emilia-Romagna e Marche) circa la possibilità di stipulare **Accordi operativi fra pubblico e privato**, quali strumenti di livello operativo/attuativo del Piano Urbanistico Generale.

Si tratta di uno **strumento innovativo** – che va oltre i tradizionali accordi pubblico-privati o il cd. partenariato pubblico privato regolato nel Codice dei contratti – a cui viene affidato oggi il ruolo di tradurre gli obiettivi di trasformazione e le linee di azione del piano urbanistico comunale in progetti definiti nella loro conformazione fisica, fattibili nella loro costruzione tecnico-

finanziaria e in linea con le esigenze funzionali espresse dalla società.

La sfida è sia quella di costruire il miglior progetto urbano possibile, in relazione al contesto urbano, in grado di contemperare utilmente obiettivi pubblici e interessi privati e a tal fine di costruire le competenze per utilizzare questi strumenti, rendendoli agevoli e diffondendone la pratica anche in altri territori.

**PIANIFICAZIONE
URBANISTICA
FLESSIBILE**

Accanto a tutto ciò, occorre poi **garantire una pianificazione urbanistica più flessibile per accogliere le nuove esigenze della società.**

Ciò sarà possibile solo passando a **modelli di piano che sappiano “liberare la progettualità” privata e ridurre all’eccezione le varianti urbanistiche.** Per rispondere all’esigenza di fornire risposte rapide che siano al passo con i cambiamenti, bisogna abbandonare le vecchie concezioni che hanno portato a “regolare” e “conformare” puntualmente il territorio, lasciando spazio a logiche che vedano il pubblico sempre di più dialogare con il privato.

Si tratta di **lasciare il campo ad una nuova generazione di strumenti non più solo di “governo del territorio”, ma di “promozione” di un costante dialogo tra pubblico e privato.**

**NUOVA DISCIPLINA
EDILIZIA**

La rigenerazione urbana passa anche attraverso **la revisione della disciplina edilizia contenuta nel Dpr 380/2001 “Testo Unico Edilizia”,** che rappresenta una necessità non più rinviabile, considerate le numerose riforme che hanno reso il **quadro normativo frammentario e incerto** e non idoneo a sostenere il processo di sviluppo delle città.

Ad oggi **continua a mancare l’effettiva certezza di regole e tempi** che dovrebbero accompagnare privati e imprese nei processi di manutenzione/ adeguamento funzionale/ trasformazione edilizia e urbanistica. Dal momento in cui si presenta un progetto edilizio fino alla sua ultimazione possono susseguirsi una serie di indeterminatezze che rallentano o addirittura bloccano gli interventi.

L’Ance valuta positivamente, l’iniziativa in corso al parlamento in merito all’esame del DDL 2826/C. Nell’auspicio che si arrivi al più presto alla approvazione di una legge di delega al Governo e successivamente all’approvazione del relativo decreto legislativo attuativo, si ritiene che qualsiasi riforma della disciplina edilizia, oltre a quanto già indicato sopra, tenga conto delle seguenti aspetti:

- **Rapporto Stato/Regioni** - identificare con esattezza i ruoli e i margini di competenza dello Stato e delle Regioni, sia per garantire la necessaria certezza per cittadini e imprese, sia per le singole specificità territoriali, valorizzando le “best practices” regionali di innovazione legislativa, quali nuovi cardini della riforma statale. Nello stesso tempo, bisognerà porre grande attenzione al

percorso dell'autonomia differenziata e ai livelli essenziali delle prestazioni cd. LEP;

- **Rapporto urbanistica/edilizia** – garantire il necessario raccordo con le sole disposizioni urbanistiche che toccano questioni strettamente legate all'attività edilizia (es. *definizione dei limiti di distanza, altezza, densità fra edifici attualmente previste dal DM 1444/1968, rapporto piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, ecc.*).
- **Ridefinizione categorie edilizie** – creare un sistema in grado di semplificare e razionalizzare le tipologie di intervento e incentivare tutte quelle operazioni che vanno verso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, tra cui anche la demolizione e ricostruzione;
- **Razionalizzazione dei titoli/procedure** – è apprezzabile l'obiettivo di valorizzare le funzioni di certificazione e asseverazione, mantenendo nel sistema anche la CILA e procedendo, allo stesso tempo, ad una maggiore tipizzazione delle relative procedure. Nello stesso tempo occorre **incentivare l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato come strumento di velocizzazione e semplificazione della trasformazione urbana come recentemente fatto nell'ambito della disciplina degli alloggi universitari finanziati con fondi PNRR** (nuovo comma 2-ter dell'art. 1 quater Legge 338/2000, come inserito dal Decreto-legge 19/2026) e **nell'attuale Decreto-legge sul Piano casa**.
- **Cambi destinazione d'uso** positiva l'attenzione al tema dei mutamenti di destinazione d'uso, nell'obiettivo di promuovere la formazione di un tessuto edilizio pienamente funzionale alle esigenze economiche e sociali. Tuttavia, quanto previsto sul tema (*fissazione standard procedimentali comuni, misure per valorizzare i cambi d'uso fra destinazioni omogenee, individuazione dei regimi amministrativi*) **non sembra porre attenzione anche alle esigenze di agevolazione dei cambi d'uso "verticali"**, ossia quello fra categorie funzionali differenti (es. da residenziale a commerciale, ecc.). Oltre a garantire un'indifferenza funzionale nei mutamenti fra destinazioni appartenenti alla stessa categoria funzionale, occorre **individuare i casi di compatibilità e complementarità tra le destinazioni appartenenti a categorie diverse** per rendere i processi di cambio d'uso più rapidi e in linea con le esigenze territoriali, sociali ed economiche.

Semplificazione delle procedure di bonifica

Si propone di intervenire sul quadro procedurale delle bonifiche attraverso una semplificazione degli iter autorizzativi, riducendo i passaggi ridondanti e rafforzando il coordinamento tra le amministrazioni coinvolte. In particolare, prevedendo modalità operative che evitino duplicazioni istruttorie e sovrapposizioni di competenze, garantendo al contempo maggiore chiarezza degli adempimenti per gli operatori.

Previsione di tempistiche certe

Si ritiene necessario prevedere tempi certi per la conclusione dei procedimenti di bonifica, attraverso l'introduzione di termini perentori per le diverse fasi autorizzative e meccanismi che assicurino il rispetto degli stessi. Ciò consentirebbe di ridurre l'incertezza oggi esistente e di rendere maggiormente programmabili gli interventi, favorendo l'avvio di operazioni di recupero proprio nei contesti più critici.

Sistemi di incentivazione

Considerata la rilevante incidenza dei costi e dei rischi connessi agli interventi di bonifica, si propone di introdurre e rafforzare strumenti di incentivazione volti a rendere tali operazioni sostenibili e attrattive per gli operatori economici. In particolare, si suggerisce di prevedere meccanismi premiali, sia economici (ad esempio contributi, crediti d'imposta o riduzione degli oneri) sia procedurali (corsie preferenziali o semplificazioni autorizzative), a favore degli interventi che includono opere di bonifica o che raggiungono elevati standard ambientali.

La leva fiscale per riqualificare le città e le periferie

Per favorire il miglioramento delle condizioni di sicurezza e del degrado delle città e delle loro periferie molto si può fare mediante l'utilizzo della leva fiscale, come strumento estremamente efficace per il sostegno e la promozione dei processi di rigenerazione e sviluppo delle aree urbane, in grado di incentivare gli investimenti.

La leva fiscale incide direttamente sulla fattibilità economica degli interventi e sulle scelte di investimento, potendo favorire o, al contrario, bloccare i processi di riqualificazione urbana e "umana" delle città in cui viviamo.

Il problema del degrado delle periferie è, poi, strettamente collegato ad altri 2 temi di stretta attualità, come l'attuazione della Direttiva EPBD e quello del disagio abitativo. L'implementazione di efficaci processi di rigenerazione urbana, infatti, può rappresentare uno strumento fondamentale per intervenire sul degrado delle periferie, attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in risposta agli obiettivi della Direttiva Case Green, destinandone una parte significativa all'housing accessibile.

Una fiscalità alleata nel contrastare il degrado urbano deve seguire, quindi, 2 principali linee guida:

1. non deve incidere sui costi di produzione e disincentivare l'investimento da parte degli operatori professionali che attuano piani complessi di rigenerazione urbana,
2. deve incentivare il mercato, indirizzando la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare, rispondendo anche alla crescente domanda di abitazioni anche in affitto, da parte della cd. fascia grigia della popolazione.

1. Rigenerazione urbana e Direttiva Case Green: il ruolo decisivo della fiscalità

Oggi, l'attuale sistema fiscale presenta elementi che disincentivano i programmi complessi di riqualificazione, a partire dalla fase iniziale. L'acquisto di aree e fabbricati da riqualificare – la “materia prima” del settore – è gravato, nel caso di vendita da parte di privati, da un'imposta di registro fino al 9%, incidendo proprio nella fase più critica dell'investimento.

Per superare queste criticità, appare necessario intervenire lungo alcune direttrici prioritarie:

- **Ridurre strutturalmente il carico fiscale sugli acquisti** di immobili (aree e fabbricati) destinati alla rigenerazione urbana, prevedendo imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa;
- **Eliminare la “tassazione del cantiere”**, esentando da IMU gli immobili e le aree coinvolti in interventi di rigenerazione durante la fase di trasformazione;
- **Sostenere la domanda di immobili riqualificati**, anche attraverso il ripristino della detrazione IRPEF sull'IVA per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica.

L'esperienza dimostra che incentivi fiscali ben disegnati sono in grado di attivare l'intero ciclo della rigenerazione urbana. Per questo, è essenziale renderli **stabili, strutturali e coordinati**, superando la frammentazione attuale.

Il tema della riqualificazione delle periferie deve tener conto, poi, degli obiettivi imposti dalla Direttiva Case Green per l'efficientamento energetico degli edifici, sulla quale lo Stato italiano non ha ancora predisposto il Piano nazionale di ristrutturazione edilizia entro la scadenza prevista del 31 dicembre 2025, come richiesto dalla Commissione europea. Questo ritardo ha comportato la messa in mora dell'Italia, che dovrà fornire nei prossimi mesi un'adeguata risposta per evitare la procedura d'infrazione.

Per consentire, quindi, di avviare un efficace programma di interventi che risponda agli obiettivi di risparmio energetico

richiesti dall'UE, occorre **riconfigurare il sistema degli incentivi, anche di tipo fiscale, per la riqualificazione di interi edifici condominiali da parte dei loro proprietari.**

Infatti, gli attuali bonus fiscali, così come ridimensionati anche per il 2026 dall'ultima legge di Bilancio, con un sistema ad aliquota "secca" (50% per l'abitazione principale e 36% negli altri casi), che prescinde dagli obiettivi di risparmio energetico conseguiti dagli interventi agevolati, non solo non fungono da stimolo agli investimenti in tali attività, ma non contemplano alcun meccanismo a favore delle fasce sociali più fragili.

Per questo, anche in conformità con le linee guida della Direttiva, occorre intervenire per introdurre adeguati sistemi di incentivazione, basati su un **mix di detrazioni fiscali e contributi diretti**, che, in ottica sociale, siano in grado di **coniugare le esigenze di salvaguardia delle finanze pubbliche** con quelle di sostenibilità finanziaria ed economica degli interventi per le **famiglie proprietarie** degli immobili, **soprattutto se a basso reddito.**

Senza questi meccanismi, infatti, non sarà possibile intervenire sugli edifici condominiali.

In linea generale, poi, il **sistema di incentivi** (fiscali e non) **dovrebbe poggiare sui seguenti principi generali:**

- **quadro normativo stabile** con **orizzonte temporale di lungo periodo** (almeno decennale),
- **procedure d'accesso semplificate**,
- **modulazione degli incentivi in funzione degli obiettivi** energetici conseguiti e garanzia di copertura integrale dei costi per i soggetti incapienti, a più ridotta capacità economica;
- sistemi di **qualificazione delle imprese** esecutrici degli interventi, a garanzia della qualità, trasparenza e affidabilità dell'offerta.

2. Housing accessibile: la fiscalità come leva per ampliare l'offerta

Accanto alla rigenerazione urbana, il tema dell'**housing accessibile** rappresenta un ambito in cui la leva fiscale può incidere in modo ancora più diretto.

Infatti, per rendere sostenibili tali operazioni, è necessario intervenire sui costi complessivi dei programmi, in particolare attraverso strumenti fiscali che consentano agli operatori di offrire abitazioni a **canoni inferiori a quelli di mercato** o a prezzi calmierati, accessibili ai target sociali individuati.

Oggi la crisi abitativa coinvolge infatti quella fascia di popolazione "grigia" che per caratteristiche reddituali, non riesce ad accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma al contempo non ha la capacità economica di sostenere i canoni d'affitto del libero mercato.

In questa direzione, il tema dell'housing accessibile viene affrontato per la prima volta nel nuovo Piano Casa di recente adottato dal Governo con il DL 66/2026, specie per la sua componente relativa all'edilizia convenzionata.

Tuttavia, **il Piano del Governo non prende per ora in considerazione l'utilizzo della fiscalità per l'attuazione dei programmi**, che si ritiene, invece, uno strumento necessario anche per assicurare la sostenibilità finanziaria degli stessi, riducendone i costi di realizzazione.

Infatti, la leva fiscale può assumere un ruolo determinante in tutte le fasi di esecuzione dei programmi: dall'acquisto degli immobili da riqualificare per destinarli all'housing accessibile, alla gestione delle abitazioni da locare a canoni convenzionati, sino alla vendita della componente di edilizia libera.

In questa prospettiva, per favorire l'intervento diretto di imprese e investitori qualificati che acquisiscono e riqualificano immobili da destinare alla locazione o alla vendita a canoni accessibili, è necessario:

- **abbattere il costo di ingresso**, prevedendo le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (200 euro ciascuna, anziché il 9% del valore degli immobili indicato in atto) per l'acquisto degli asset da valorizzare;
- **rendere sostenibile la gestione in locazione**, attraverso l'assimilazione degli immobili locati a beni strumentali, con la possibilità di dedurre integralmente, tramite il processo di ammortamento, i costi di acquisto e di riqualificazione, ammettendo al contempo la piena deducibilità dell'IMU pagata su tali fabbricati;
- **prevedere forme di riduzione dell'IVA sui canoni di locazione accessibili**, tenuto conto che, per i privati, l'imposta è un costo che incrementa l'onere dell'affitto. Per questo, sarebbe necessario intervenire presso la Commissione Europea per modificare la Direttiva UE che regola l'imposta (Dir 2006/112/UE), così da consentire l'applicazione di un'*aliquota zero* sulle locazioni accessibili (con mantenimento della detrazione dell'IVA pagata a monte dalle imprese locatrici in sede di costruzione/riqualificazione delle abitazioni). In alternativa, sarebbe necessario, quantomeno, ridurre l'aliquota IVA su tali operazioni, dall'attuale 10%, al 5% (ipotesi potenzialmente già ammessa ai sensi dell'art.98, co.1 e dell'All. III, p.to 10 della citata Direttiva).