

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

PROPOSTA DI LEGGE

N. 194

presentata dai Consiglieri regionali
FASOLINO - TICCA - SALARIS

il 27 marzo 2026

Istituzione del fondo per l'housing sociale

RELAZIONE DEI PROPONENTI

Negli ultimi anni sentiamo sempre più spesso parlare dell'emergenza casa e non si tratta più soltanto di una questione sociale legata alle fasce più fragili, ma di un fenomeno che coinvolge una platea sempre più ampia di famiglie, lavoratori e giovani, con effetti che si riflettono sull'economia urbana e sulla capacità dei territori di rimanere attrattivi.

In Italia oltre un milione e mezzo di famiglie vive una condizione di forte difficoltà legata ai costi dell'abitare: l'aumento dei canoni di locazione e la scarsità di offerta stanno accentuando squilibri già presenti nel tessuto sociale. Secondo le stime, il disagio abitativo interessa oggi il 15,5 per cento delle famiglie italiane, misurato sulla base dell'incidenza del canone di affitto o della rata del mutuo sul reddito disponibile. Il segmento della locazione rappresenta il punto di maggiore tensione del sistema abitativo italiano. Le famiglie in affitto costituiscono il 78 per cento del totale di quelle che vivono una condizione di disagio, segnale di un mercato sempre più sbilanciato tra domanda e offerta. La crescita dei canoni, registrata negli ultimi anni, è il risultato diretto di questa dinamica.

L'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma rileva un aumento medio dei canoni del più 3,5 per cento su base annua, con punte ben più elevate nel comparto degli affitti per studenti, dove l'incremento raggiunge il più 9,5 per cento. Si tratta di un dato che riflette il sovraffollamento della domanda in alcune città universitarie e la competizione con altri usi del patrimonio immobiliare, come gli affitti brevi legati al turismo.

Dal punto di vista territoriale, l'incidenza del canone sul reddito supera la soglia del 30 per cento nel nord-ovest e nel centro, ma raggiunge valori ancora più elevati nel sud e nelle isole, dove arriva al 41 per cento. Il fenomeno non colpisce più soltanto i grandi centri urbani ma tutti i comuni.

Al di là della dimensione urbana, infatti, accanto ai nuclei tradizionalmente intercettati dalle politiche di edilizia residenziale pubblica, oggi si collocano famiglie monoreddito, single e giovani lavoratori che, pur non vivendo condizioni di povertà estrema, non riescono a sostenere i valori di mercato di mutui e affitti. Le crisi economiche succedutesi negli ultimi anni hanno eroso il potere di acquisto dei redditi, rendendo più onerosa una voce di spesa che incide in modo crescente sui bilanci familiari.

In questo scenario, lo sviluppo di progetti di edilizia residenziale sociale in locazione può assumere un ruolo importante. Le esperienze considerate più efficaci condividono alcuni elementi: canoni calmierati, periodi di locazione definiti e un mix di agevolazioni pubbliche di natura fiscale, finanziaria e urbanistica. Senza questi strumenti, segnalano gli operatori del settore, l'interesse del mercato tende a spostarsi verso la vendita sul libero mercato, riducendo ulteriormente l'offerta di alloggi accessibili.

Un ruolo rilevante è attribuito anche all'accesso a fondi dedicati, come quelli previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), dai programmi regionali o da altri fondi, inclusi i veicoli di investimento gestiti da Cassa depositi e prestiti investimenti Sgr, che negli ultimi anni hanno sostenuto diversi progetti di edilizia sociale sul territorio nazionale.

I progetti di edilizia residenziale sociale (housing sociale) comprendono un insieme di interventi abitativi che oltre a soddisfare il "bisogno di una casa" sono dotati di "spazi collettivi" in cui gli abitanti hanno l'opportunità di partecipare attivamente alla co-progettazione e la gestione degli spazi comuni e condividere attività collaborative finalizzate a favorire le relazioni tra gli abitanti e forme di abitare sostenibile.

In particolare, l'articolo 1 prevede l'istituzione di un fondo regionale per l'housing sociale per l'erogazione di contributi ai comuni per la realizzazione o il recupero di immobili da concedere in locazione calmierata (quattro anni, rinnovabili per ulteriori quattro), in patto di futura vendita (locazione con opzione di acquisto all'ottavo anno) ed in vendita convenzionata (acquisto immediato) o col regime del rent to buy al fine di intercettare i diversi bisogni abitativi legati alle esigenze della famiglia e dell'attività lavorativa.

I comuni potranno accedere ai contributi del fondo anche per la sola acquisizione di aree edificabili destinate all'edilizia convenzionata.

L'articolo 2 contiene la norma finanziaria, che quantifica gli oneri derivante dalla legge e ne definisce la copertura.

L'articolo 3 dispone l'entrata in vigore.

TESTO DEL PROPONENTE

Art. 1

Istituzione del fondo regionale per l'housing sociale

1. È istituito il fondo regionale per l'housing sociale per la concessione di contributi ai comuni per le seguenti finalità:

- a) acquisizione ed urbanizzazione di aree per la realizzazione di immobili da destinare ad edilizia convenzionata;
- b) realizzazione e/o recupero di immobili da concedere in locazione calmierata o in vendita convenzionata.

2. Gli immobili realizzati con il contributo regionale devono essere destinati a nuclei familiari o singole persone con cittadinanza italiana, che abbiano fissato la residenza o che svolgano attività lavorativa prevalente nel comune beneficiario dell'agevolazione.

3. Gli immobili possono essere concessi in locazione calmierata per quattro anni, rinnovabili per ulteriori quattro, in patto di futura vendita all'ottavo anno ed in vendita convenzionata o con la formula dell'affitto con riscatto (rent to buy) a soggetti che non siano titolari di diritti reali di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione su altri immobili.

4. Ai comuni sarà erogato un contributo fino alla misura massima del 40 per cento del costo dell'area da acquisire e delle relative opere di urbanizzazione o dell'importo dei progetti finanziabili nel caso in cui questi vadano nella direzione di costituire un patrimonio edilizio che risponda ai più moderni requisiti in ordine di risparmio ed efficientamento energetico.

5. Una quota non inferiore al 60 per cento delle risorse disponibili è destinata ai comuni aventi popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

6. Con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di edilizia e con parere della Commissione consiliare competente da esprimersi entro i successivi trenta giorni all'adozione, sono approvati i criteri e le modalità di concessione del contributo.

Art. 2

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione della presente legge, quantificati in euro 10.000.000 per gli anni 2026, 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse stanziare nella missione 20, programma 03, titolo 01 (cap. SC08.0024) del bilancio regionale.

Art. 3

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS).