



Regione Umbria - Assemblea legislativa

Approvate le modifiche alla legge regionale sull'edilizia residenziale pubblica

19 Febbraio 2026

In sintesi

Voto positivo a maggioranza dell'Assemblea legislativa dell'Umbria sul disegno di legge predisposto dalla Giunta

(Acs) Perugia, 19 febbraio 2026 - L'Aula di Palazzo Cesaroni ha approvato con 12 sì della maggioranza (Pd, Avs, M5S, Ud-Pp) e 6 no dell'opposizione (Fdl, Lega, FI) le "Modifiche alle Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale (legge regionale n.23/2003)", disegno di legge predisposto dalla Giunta regionale ed emendato durante i lavori della Terza commissione.

LE PRINCIPALI NOVITÀ introdotte nella norma regionale riguardano: la promozione di protocolli di intesa con i Comuni, l'Ater, gli Uffici di Esecuzione Penale Esterna e gli enti del Terzo settore, finalizzati al supporto abitativo, all'inclusione sociale e al reinserimento dei detenuti in misura alternativa alla detenzione o comunque delle persone in esecuzione penale esterna, che non dispongono di un domicilio. La revisione dei criteri richiesti ai beneficiari con l'abolizione della previsione di un periodo minimo di residenza in Umbria, in ottemperanza alle reiterate pronunce della Corte Costituzionale in merito. La condizione di "non avere riportato condanne penali passate in giudicato, per le quali non sia stata interamente eseguita la pena, per delitti non colposi in ordine ai quali è prevista la pena detentiva non inferiore a sette anni, salvo che sia intervenuta la riabilitazione di cui all'articolo 178 del codice penale oppure sia intervenuta una causa di estinzione del reato o della pena". L'esclusione dell'incensuratezza quale requisito necessario per l'intero nucleo familiare. L'abrogazione del limite dei 4 anni per i figli minori a carico per la riserva di alloggi a favore dei giovani nuclei familiari e famiglie monoparentali. La previsione di punteggi specifici nell'assegnazione degli alloggi in "presenza nel nucleo familiare di persone con disabilità con percentuale d'invalidità non inferiore al 75% o di minori in possesso della certificazione della legge 104/1991". La definizione di tre fasce (>15mila abitanti, 5mila-10mila, <5mila) di popolazione per le dimensioni dei Comuni che devono riservare determinate percentuali di alloggi all'emergenza abitativa. L'inserimento, tra le "condizioni di emergenza", delle donne vittime di violenza, delle persone discriminate per orientamento sessuale o identità di genere, individui sottoposti a rilascio forzoso dell'immobile di residenza pignorato. La riserva di alloggi in favore delle persone con disabilità. L'assegnazione della gestione delle procedure di mobilità volontaria all'Ater, in accordo con i Comuni. La cancellazione della decadenza dal beneficio dell'alloggio per le famiglie che non rispettano l'obbligo scolastico "con l'obiettivo di garantire continuità abitativa alle bambine e ai bambini in situazione di particolare fragilità". La creazione di un bando apposito per gli appartamenti che devono essere ristrutturati prima dell'assegnazione, con la possibilità, per l'assegnatario dell'alloggio, di effettuare direttamente i lavori di ristrutturazione.

Tre EMENDAMENTI firmati da tutti i gruppi di opposizione e relativi alle occupazioni abusive sono stati respinti dall'Aula con 13 voti contrari e 6 favorevoli. Approvato invece all'unanimità l'emendamento presentato da Andrea Romizi (FI) che "introduce esplicitamente nella disciplina regionale strumenti quali il cohousing sociale, i community hub e i progetti di comunità, prevedendo una gestione integrata e collaborativa tra istituzioni pubbliche, enti gestori (ATER) e soggetti del terzo settore. Il fulcro operativo della proposta è rappresentato dalla riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi comuni ERP attualmente sottoutilizzati (locali commerciali sfitti, ex sedi associative e sale condominiali) da destinare a hub socio-educativi di comunità. Tali spazi verrebbero affidati a operatori sociali qualificati (educatori, mediatori, counsellor, psicologi), con l'obiettivo di attivare servizi di prossimità e presidio sociale nei quartieri. Parallelamente, l'emendamento promuove l'attivazione di progetti di comunità all'interno dei complessi ERP (orti urbani, laboratori artigianali e culturali, attività intergenerazionali, doposcuola e comunità energetiche) finalizzati a rafforzare le relazioni di vicinato, la cura reciproca e la partecipazione attiva degli abitanti".

Prima del voto, il RELATORE DI MAGGIORANZA, Fabrizio Ricci (Avs), ha illustrato il disegno di legge evidenziando che "questa riforma è caratterizzata da uno sforzo di giustizia e di innovazione rivolto a rilanciare l'edilizia residenziale pubblica come strumento per abbattere le disuguaglianze e favorire l'inclusione in primo luogo di chi si trova in maggiore difficoltà. L'articolo 3 della Costituzione affida alla Repubblica il compito di rimuovere gli ostacoli economici e sociali che impediscono il pieno sviluppo della persona umana. E tra questi ostacoli c'è indubbiamente la difficoltà crescente ad accedere a una abitazione dignitosa. E' qui che dobbiamo collocare il ruolo dell'edilizia pubblica ed è questo lo spirito che ha animato la nostra riforma della legge regionale: ricondurre questo strumento al suo reale obiettivo, soddisfare 'lo stato di bisogno' abitativo delle persone. Le critiche alle nuove previsioni della legge, soprattutto riguardo alla residenza nel territorio regionale, trovano risposta nelle sentenze della Corte costituzionale che hanno evidenziato, tra l'altro, come 'proprio chi versa in stato di bisogno si vede più di frequente costretto a trasferirsi da un luogo all'altro spinto dalla ricerca di opportunità di lavoro'. Il primo obiettivo che ci siamo posti è stato quello di riportare sui binari della Costituzione la nostra normativa, mettendo anche al riparo la Regione Umbria da ricorsi e contenziosi. Risulta abbastanza semplice spiegare anche perché abbiamo riscritto la norma sul requisito dell'incensuratezza, abrogando l'odiosa previsione dell'estensione del requisito all'intero nucleo familiare. Una norma che ha prodotto situazioni realmente drammatiche nella nostra regione, come quella di una coppia di anziani coniugi a Foligno, entrambi con invalidità e un reddito minimo, che si sono visti notificare la decadenza immediata del diritto all'alloggio e addirittura lo sgombero coatto, perché nel loro nucleo c'era anche una figlia, maggiorenne, che aveva commesso un reato. Così come la famiglia di Terni, con tre persone con disabilità nel nucleo, che aveva tutti i requisiti per avere una casa popolare, ma è stata esclusa dalla graduatoria, perché 20 anni fa il padre aveva commesso un reato.

Bisogna riconoscere che chi ha pagato il suo debito con la giustizia deve avere automaticamente, senza bisogno di complicati iter burocratici, spesso inaccessibili, soprattutto per persone in difficoltà, la possibilità di accedere come tutti gli altri al diritto alla casa. Su richiesta delle organizzazioni degli inquilini abbiamo rivisto i punteggi che vengono attribuiti per situazioni di particolare bisogno, aumentandoli per famiglie numerose, con bambini, con anziani e con persone con disabilità. Perché queste sono le vere caratteristiche che, insieme al reddito, vanno a definire il bisogno abitativo. Abbiamo inserito la possibilità di sperimentazione per i Comuni: percorsi di vita indipendente per disabili, soluzioni abitative per detenuti in esecuzione penale esterna, cercando di contribuire ad alleviare quel gravissimo fenomeno che il sovraffollamento carcerario. E ancora percorsi per donne vittime di violenza e persone vittime di discriminazione legata all'orientamento sessuale. Abbiamo rivisto le norme sull'autorecupero, per tentare di riutilizzare gli appartamenti 'non locabili', che oggi sono circa 1600. Infine ci siamo mossi per razionalizzare l'allocazione degli alloggi in base al reale bisogno, favorendo la mobilità degli assegnatari".

Il RELATORE DI MINORANZA, Matteo Giambartolomei (FdI) ha affermato che "il tema dell'edilizia residenziale pubblica non può essere affrontato ideologicamente. La casa non è solo un tetto, ma il mattone fondamentale su cui costruire la stabilità delle famiglie e il decoro delle nostre città. Questa proposta di legge appare viziata da un'impostazione ideologica che sacrifica la sicurezza dei cittadini e l'equità sociale sull'altare di un assistenzialismo indiscriminato: consentire l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica a soggetti condannati per reati gravi e in esecuzione penale esterna rappresenta un vulnus inaccettabile per le famiglie oneste che attendono in graduatoria da anni. Le istituzioni pubbliche dovrebbero promuovere l'equità verso i cittadini onesti ed è eticamente discutibile equiparare o addirittura favorire chi ha subito condanne penali rispetto ai nuclei familiari, anziani e persone disabili, che hanno sempre mantenuto una condotta impeccabile. Mentre famiglie oneste aspettano per anni in graduatoria pagando le tasse e rispettando ogni regola questa riforma manda un messaggio gravissimo: chi ha violato la legge può essere trattato come chi la legge l'ha sempre rispettata prevedendo vere e proprie corsie preferenziali per l'accesso ai servizi del welfare regionale. La sicurezza è essenziale anche per la tutela delle fasce più deboli e svantaggiate; gli alloggi ERP ospitano spesso soggetti vulnerabili, bambini, donne sole, anziani. La presenza di individui con profili criminali attivi o recenti nelle aree comuni genera un clima di insicurezza e timore che lo Stato non può ignorare. Spetta alla magistratura individuare i percorsi di reinserimento e non può essere l'amministrazione regionale a farsi carico dell'onere abitativo a scapito dei cittadini bisognosi già censiti nelle graduatorie ordinarie. L'edilizia pubblica non deve più essere sinonimo di ghetto, di degrado architettonico. Dobbiamo puntare a quartieri misti, dove l'edilizia pubblica si integri armoniosamente con il tessuto residenziale privato, evitando la creazione di zone franche o periferie abbandonate. Il primo impegno di un'amministrazione responsabile è il ripristino della legalità. Non può esserci giustizia sociale laddove regna l'abusivismo. Per questo dobbiamo avere tolleranza zero verso le occupazioni illegali. I dati ufficiali dell'Ater Umbria e dei rapporti di settore 2025 dipingono un quadro di sofferenza per i cittadini per bene: 4.270 nuclei familiari sono attualmente in lista d'attesa per un alloggio pubblico in tutta la regione. A Perugia sono circa 800 le famiglie in attesa e a Terni oltre 500. Un dato che testimonia un fabbisogno abitativo reale e pressante a fronte del quale Ater segnala circa 1.300 alloggi sfitti. Queste criticità strutturali rendono ancor più irragionevole qualsiasi scorciatoia per i condannati. La solidarietà non può prescindere dalla giustizia. Aiutare chi ha sbagliato è un dovere. Ma farlo a spese della sicurezza e dei diritti delle famiglie oneste è un errore politico e sociale".

GLI INTERVENTI

Luca Simonetti (M5S): "Questo testo è il frutto di un percorso di condivisione, mirato ad includere e a riconoscere opportunità. Vengono previsti percorsi, facoltativi, che i Comuni possono attivare in base alle effettive necessità. Non possiamo prevedere ostacoli per coloro che hanno pagato il conto con la giustizia e per i propri errori. Ci sono famiglie che sono state escluse dalle graduatorie per reati commessi venti anni prima, generando nuove esclusioni, anche alle loro famiglie. Abbiamo implementato i parametri che permetteranno di dare speranza a chi ne ha davvero bisogno".

Maria Grazia Proietti (Pd): "L'edilizia residenziale sociale è uno strumento di protezione pubblica imprescindibile, che viene legato a requisiti reali. Il criterio deve essere la fragilità e non la residenza o la permanenza sul territorio. Questo testo rafforza i punteggi per minori e famiglie con disabilità. Puntiamo a tutelare la funzione sociale dell'edilizia pubblica, che deve fornire una soluzione abitativa stabile a chi affronta periodi e condizioni di difficoltà. Questo disegno di legge ribadisce che la casa è un diritto sociale e la Regione sceglie di stare dalla parte dei fragili, senza rinunciare a criteri di responsabilità".

Cristian Betti (Pd): "L'esperienza del Comune di Corciano evidenzia che nelle zone di edilizia sociale c'è integrazione e non c'è alcun aumento del degrado o dell'insicurezza. La sicurezza si costruisce giorno dopo giorno, con interventi continui. La scelta della Regione di investire risorse significative, 20 milioni di euro, proprio per garantire il diritto alla casa è centrata e corretta. Tutte le critiche dell'opposizione si concentrano sulla questione dell'incensuratezza mentre la legge va a colmare vuoti importanti, fornendo nuovi strumenti ai Comuni. L'edilizia pubblica deve essere a disposizione di chi ha bisogno, a prescindere dal proprio passato".

Matteo Giambartolomei (FdI): "La riabilitazione non è solo un esercizio burocratico. Il soggetto, oltre ad aver scontato la pena, deve risarcire la vittima. E questo non è un dettaglio ma un elemento sostanziale per una società che vuole basarsi sul rispetto del prossimo. Le modifiche alla legge non si rivolgono alle famiglie fragili ma danno spazio all'ideologia e all'abusivismo. Positivo l'ampliamento della platea dei soggetti che potranno accedere alle graduatorie ma ci sono dei parametri imprescindibili. In Umbria ci sono 4 mila persone in attesa di una casa popolare. L'Ater riesce ad assegnare 2-300 alloggi all'anno, quindi ci vorranno anni per dare una casa a tutti. E ce ne vorranno ancora di più se dedichiamo gli alloggi a chi deve eseguire l'esecuzione penale esterna. Non si può prescindere nemmeno dal rispetto del requisito del rispetto dell'obbligo scolastico per i minori, fondamentale per chi vuole accedere all'edilizia residenziale pubblica".

Fabrizio Ricci (Avs): "Rispetto alle critiche sulle misure per favorire l'esecuzione penale esterna ci siamo basati sul decreto del ministro Nordio che stanziava fondi per agevolare la riduzione del sovraffollamento delle carceri per coloro che possono fruire dei domiciliari ma non hanno una casa. Lo spirito di questa riforma è dare una possibilità a coloro che hanno sbagliato ma che vogliono riscattarsi". MP/

Source URL: <http://consiglio.regione.umbria.it/informazione/notizie/comunicati/approvate-le-modifiche-alla-legge-regionale-sulledilizia>

List of links present in page

- <http://consiglio.regione.umbria.it/informazione/notizie/comunicati/approvate-le-modifiche-alla-legge-regionale-sulledilizia>