CONFERENZA STAMPA
Roma, 25 novembre 2026 – Centro Congressi Cavour – Via Cavour, 50/a

DDL S. 1896 "Disposizioni in materia di rilascio di immobili"

SFRATTI: «IL DDL 1896 VA RITIRATO. LE FAMIGLIE HANNO BISOGNO DI CASE, NON DI PROCEDURE PIÙ VELOCI PER PERDERLE»

Roma, 25 novembre 2026

Il disegno di legge S. 1896, «Disposizioni in materia di rilascio di immobili», è all'esame della Commissione Giustizia del Senato. Il provvedimento punta ad accelerare il rilascio degli immobili, ma non introduce un sistema capace di garantire alle famiglie colpite da sfratto il passaggio da casa a casa. Il nodo è che, senza un'offerta di case a canoni sostenibili, una procedura più rapida rischia di anticipare l'uscita delle famiglie senza anticipare l'accesso a una nuova abitazione. Ancora una volta si lasciano i comuni senza risorse e norme per affrontare il disagio abitativo con conseguenti problemi di emergenza sociale e di ordine pubblico.
Il testo governativo prevede, tra l'altro, un procedimento di ingiunzione per la finita locazione, una riduzione delle possibilità di sanare la morosità e termini di grazia più brevi. Il 4 novembre la Commissione ha approvato emendamenti che portano dall'1% al 3% del canone mensile, per ogni giorno di ritardo, la somma prevista in relazione al mancato rilascio. È una modifica approvata in Commissione, non una disposizione già entrata in vigore.
Nel 2025 sono stati emessi 37.122 provvedimenti esecutivi di rilascio ad uso abitativo; 26.632, il 71,7%, sono riconducibili alla morosità. Sono stati 18.292 gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario. Il fenomeno va letto insieme ai dati sociali: secondo l'Istat, 999mila famiglie in povertà assoluta vivono in affitto; tra le famiglie locatarie l'incidenza della povertà assoluta è del 20,9%.
Sul versante dell'offerta pubblica si stima che circa 100 mila di edilizia sono vuoti e non riassegnabili per esigenze di manutenzioni e una stima di oltre 350 mila domande nelle graduatorie, ma che il fabbisogno è di 650 mila alloggi. La disponibilità di case e il sostegno alla locazione restano dunque questioni centrali che non possono essere risolte soltanto attraverso le procedure di rilascio.
Il programma di recupero del patrimonio pubblico e sociale dispone di un'autorizzazione di spesa di 970 milioni per il periodo 2026–2030. Uno stanziamento pluriennale non coincide, però, con la disponibilità immediata degli alloggi necessari a chi esce dalla propria casa.
La piattaforma unitaria di giugno 2026 richiamava il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, il rifinanziamento del sostegno agli affitti e alla morosità incolpevole, il rilancio della locazione stabile, una legge quadro nazionale sull'ERP e il rifiuto di sfratti immediati privi di strumenti abitativi adeguati.
Per queste ragioni la richiesta è il ritiro del DDL 1896 e un cambio di priorità: investimenti nell'edilizia pubblica, sostegno alla locazione e prevenzione della morosità, recupero degli alloggi non assegnabili e una legge quadro nazionale sull'ERP.

Aggiornamento: l'esame in Commissione Giustizia del Senato

Il DDL S. 1896, presentato al Senato il 12 maggio 2026, è in corso di esame alla 2ª Commissione permanente (Giustizia). L'esame è iniziato in sede redigente, ma il provvedimento è stato nuovamente assegnato in sede referente il 23 settembre 2026. Relatore: sen. Pierantonio Zanettin.

Data	Passaggio documentato	Stato / Fonte
12 maggio 2026	Presentazione al Senato del disegno di legge governativo S.1896.	Testo originario
8 luglio 2026	Avvio dell'esame in Commissione.	Allora in sede redigente
23–24 settembre 2026	Nuova assegnazione in sede referente; prosegue il lavoro della Commissione.	Sede referente
3 novembre 2026	Deposito e pubblicazione di riformulazioni ed emendamenti.	Proposte, non leggi
4 novembre 2026	Approvati, tra gli altri, gli emendamenti identici 1.85, 1.87, 1.88, 1.89 e 1.90 (testo 2) sulla misura del 3%.	Voto in Commissione
17 novembre 2026	Il relatore riferisce di ulteriori riformulazioni in valutazione e chiede un rinvio per approfondimenti.	Seguito dell'esame e rinvio
24 novembre 2026	Seguito dell'esame ddl 1896	II^ Commissione Giustizia

Cosa prevede il DDL 1896

Il disegno di legge originario comprende 11 articoli. La tabella distingue il testo governativo presentato al Senato, le modifiche approvate in Commissione e le proposte che non possono essere presentate come già accolte. Il testo finale resta suscettibile di ulteriori modifiche.

Misura	Stato documentale	Contenuto da comunicare
Ingiunzione di rilascio per finita locazione	Testo governativo, art. 1	Previsto decreto motivato del giudice entro 15 giorni dal ricorso; se il contratto è già scaduto, termine di rilascio tra 30 e 60 giorni.
Somma per il ritardo nel rilascio	Testo originario + emendamento approvato	Nel testo governativo: 1% del canone mensile per giorno di ritardo. In Commissione, il 4/11, approvato il 3%. Non è ancora legge vigente.
Sanatoria della morosità	Testo governativo, art. 2	La possibilità di sanare la morosità nell'arco del quadriennio passerebbe da tre a due occasioni.
Termini di grazia	Testo governativo, art. 2	Proposte le riduzioni da 90 a 45 giorni e da 120 a 60 giorni, secondo le condizioni previste dalla legge.
Esecuzione e soggetti incaricati	Testo governativo, art. 1	Previste modifiche organizzative alle procedure esecutive, anche con designazione di istituti privati autorizzati;
Fragilità e differimento	Testo originario, da leggere con emendamenti	Un differimento una sola volta, entro un limite nel testo governativo fino a 180 giorni, in determinate situazioni di età elevata, disabilità grave o malattia terminale; la Commissione ha votato modifiche a queste tutele.
Segnalazione ai servizi sociali	Testo governativo, art. 6	Prevista la segnalazione di condizioni di particolare vulnerabilità; la segnalazione non equivale a un diritto automatico a un alloggio alternativo.

I numeri: sfratti, povertà, patrimonio e risorse

Sfratti e procedure di rilascio — anno 2025

Indicatore	2025
Provvedimenti esecutivi di rilascio emessi	37.122
Di cui per morosità	26.632 (71,7%)
Richieste di esecuzione all'ufficiale giudiziario	61.856
Sfratti eseguiti con intervento dell'ufficiale giudiziario	18.292

La rilevazione ministeriale usa indicatori differenti; una richiesta di esecuzione non è uno sfratto eseguito. Il dato sulle esecuzioni non conteggia i rilasci avvenuti senza intervento dell'ufficiale giudiziario.

Povertà assoluta e condizione abitativa — Istat 2025

Indicatore	Valore / definizione
Famiglie in povertà assoluta	2,105 milioni (8,0% delle famiglie residenti).
Famiglie in povertà assoluta che abitano in affitto	999mila; quasi la metà delle famiglie povere.
Incidenza fra locatari e proprietari	20,9% tra famiglie in affitto; 4,5% tra famiglie proprietarie.
Famiglie con minori	28,7% è l'incidenza della povertà assoluta tra le famiglie con minori che vivono in affitto, non la quota delle famiglie povere che sono in affitto.

Fonte: Istat, «La povertà in Italia – Anno 2025», pubblicato il 15 ottobre 2026.

Fondi e Piano Casa — strumenti distinti

Strumento	Quadro finanziario documentato
Programma straordinario di recupero ERP/ERS	970 milioni di euro autorizzati per il periodo 2026–2030. Sono risorse pluriennali: ad oggi nessun avviso pubblico è stato emanato dal commissario per il recupero degli alloggi.
Fondo di garanzia per la morosità ERP (D.L. 66/2026)	Dotazione iniziale: 22 milioni nel 2026 e 2 milioni nel 2027. La copertura avviene mediante azzeramento delle risorse dell'originario Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.
Fondo rotativo generale per morosità e deposito cauzionale	5 milioni annui per il 2027–2031 (legge di bilancio 2026). Distinto dal fondo per l'ERP.
Fondo nazionale di sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione	Anche il disegno di legge per il bilancio 2027 dello Stato il fondo non viene finanziato disattendendo l'art.11 legge 431/98.

Perché il giudizio è negativo

1. Intervento a valle della crisi. Il DDL modifica la fase processuale del rilascio, ma non affronta direttamente il reddito disponibile delle famiglie né il costo dei canoni.
2. Nessuna garanzia di passaggio da casa a casa. La previsione di segnalazioni ai servizi sociali non comporta che l'esecuzione sia subordinata alla disponibilità di un alloggio alternativo. Ne si prevedono risorse ai comuni per affrontare il problema. I comuni vengono lasciati da soli a dare risposte che devono essere date dal Governo e dal Parlamento.
3. Riduzione dei margini per sanare la morosità. La proposta di ridurre occasioni di sanatoria e termini di grazia incide sulle possibilità offerte agli inquilini in difficoltà economiche temporanee.
4. Effetto della somma giornaliera. L'emendamento del 3%, se divenisse legge, equivarrebbe a 18 euro al giorno per un canone mensile di 600 euro: un importo ulteriore da considerare per un debitore già moroso.
5. Tutele per condizioni di fragilità. La previsione di differimenti circoscritti suscita il tema dell'adeguatezza delle garanzie per nuclei con minori, persone disoccupate o altre vulnerabilità.
6. Organizzazione dell'esecuzione. La possibilità di incaricare soggetti privati in sostituzione dell'ufficiale giudiziario è un elemento da valutare sotto i profili di responsabilità pubblica e di controllo.
7. Tempi delle politiche abitative. Il recupero degli alloggi pubblici richiede programmazione e attuazione pluriennale, mentre l'accelerazione del rilascio potrebbe produrre effetti prima della disponibilità di nuove soluzioni.
8. Confronto con le rappresentanze sociali. Il confronto è assente con il Governo e insufficiente con la commissione del Senato; la nostra posizione sindacale può essere confermata o aggiornata alla luce di nuove interlocuzioni.

Le proposte di SUNIA-SICET-UNIAT e Unione degli Inquilini

- **Ritiro del DDL S.1896 e apertura di un confronto nazionale sull'emergenza abitativa.**
- Rifinanziamento strutturale del sostegno agli affitti e delle misure per prevenire la morosità incolpevole.
- Graduazione delle esecuzioni e ricerca di percorsi effettivi di passaggio da casa a casa.
- Recupero degli alloggi di edilizia pubblica e incremento dell'offerta ERP.
- Misure per favorire canoni concordati in condizioni di locazione stabile.
- Riforma delle locazioni e legge quadro nazionale per l'edilizia residenziale pubblica.
- Regole sull'uso degli immobili per affitti brevi, per tutelare la disponibilità di locazioni residenziali stabili.

SUNIA	SICET	UNIAT	UNIONE INQUILINI
Stefano Chiappelli	Fabrizio Esposito	Pietro Pellegrini	Silvia Paoluzzi
SUNIA	Via Gioberti, 54	00185 Roma	Tel. 06-4927031
SICET	Via Napoleone III, 6	00185 Roma	Tel. 06-4958701
UNIAT APS	Via Castelfidardo, 43	00185 Roma	Tel. 06-97606677
UNIONE INQUILINI	Via Cavour, 101	00184 Roma	Tel. 06-4745711