

DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66

PIANO CASA

Misure urgenti per il contrasto al disagio abitativo e per l'incremento dell'offerta di alloggi accessibili

Un modello integrato di politica abitativa che unisce edilizia pubblica, sociale e integrata, rigenerazione urbana e capitali privati

12

Articoli

970 M€

Risorse certe
2026–2030

36

Atti attuativi
richiesti

ARTICOLO 1 — FINALITÀ E OGGETTO

Il Piano Casa: un modello integrato di politica abitativa

Il Piano Casa non è solo edilizia residenziale pubblica: è un modello integrato che unisce edilizia pubblica, sociale e integrata, rigenerazione urbana, valorizzazione del patrimonio pubblico e coinvolgimento di capitali privati.

Recupero e riconversione

Immobili pubblici non utilizzati

Sostituzione edilizia

Demolizione e ricostruzione

Recupero patrimonio ERP

Alloggi non assegnabili

Contrasto al degrado

Programmi urbani e sociali







Rigenerazione urbana

Interventi complessi integrati

Edilizia convenzionata


Prezzi e canoni calmierati

PLATEA DI BENEFICIARI

-  Giovani e giovani coppie
-  Studenti universitari fuori sede
-  Lavoratori fuori sede
-  Genitori separati
-  Anziani
-  Modelli di cohousing

UN CAMBIO DI APPROCCIO

Il tema abitativo viene affrontato come sistema integrato: funzione sociale + valorizzazione + investimenti + strumenti finanziari.

 **LIMITE PRINCIPALE:** Obiettivi molto ambiziosi rispetto alla concreta struttura operativa e finanziaria immediatamente disponibile. Gran parte dell'attuazione è rinviata a successivi decreti, avvisi, fondi e strumenti attuativi.

ARTICOLO 2 — PROGRAMMA STRAORDINARIO NAZIONALE DI RECUPERO ERP E SOCIALE

Recupero e riqualificazione degli alloggi ERP non assegnabili e dell'edilizia sociale

970 Milioni€

Risorse certe
2026–2030

~60.000

Alloggi ERP
da recuperare

~16.000€

Media teorica
per alloggio

GESTIONE OPERATIVA CENTRALIZZATA

- MIT (Min. Infrastrutture e Trasporti): coordinamento generale
- INVITALIA: soggetto gestore delle procedure e degli avvisi pubblici
- Commissario di Governo
- Obiettivo: accelerare procedure e capacità di spesa con governance unica

ULTERIORI RISORSE (NON ANCORA DISPONIBILI)

- Successivi decreti ministeriali
- Utilizzo di fondi europei
- Fondo Sociale per il Clima
- Conferimenti successivi FSC o altri strumenti finanziari

⚠ RISORSE INSUFFICIENTI PER INTERVENTI STRUTTURALI

Con una media di soli ~16.000 € ad alloggio sarà difficile coprire interventi di: efficientamento energetico • miglioramento sismico • rifacimento impiantistico • riqualificazioni edilizie profonde
→ RISCHIO: aspettative politiche molto superiori alla reale capacità finanziaria iniziale

ARTICOLO 7 — FONDO HOUSING COESIONE

Struttura finanziaria nazionale per il sostegno agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale

Uno strumento finanziario innovativo per aggregare risorse pubbliche nazionali ed europee e attivare investimenti di qualità. Gestito da INVIMIT SGR.

100 M€

Dotazione
iniziale 2026

+FSC

+UE

Risorse
aggiuntive

FONDI DI FINANZIAMENTO

Stato + Regioni + Province autonome + Amm. centrali + Fondi europei 2021–2027 + FSC + Capitali privati

GESTORE: INVIMIT SGR

Società di gestione del risparmio pubblico. Predisporre il regolamento di gestione d'intesa con il Dip. Coesione.

COMPARTI DEDICATI


In caso di partecipazione di più soggetti il fondo è articolato in comparti dedicati con segregazione contabile.

DESTINAZIONE PROVENTI

Per lo Stato: riduzione debito pubblico. Per le Regioni: riduzione anticipata del debito regionale.

FINALITÀ DEL FONDO:

Contrastare il disagio abitativo • Sostenere edilizia residenziale pubblica e sociale • Valorizzare il patrimonio immobiliare • Contenere il consumo di suolo • Utilizzo risorse orientato ai risultati

 **INFORMATIVA AL PARLAMENTO:** Il Ministro delegato alle politiche di coesione riferisce annualmente al Parlamento nell'ambito della relazione sulle aree sottoutilizzate allegata al DEF. Trasparenza, monitoraggio e rendicontazione per garantire l'efficacia degli investimenti.

Art. 9 PIANO CASA — EDILIZIA INTEGRATA: COINVOLGIMENTO DEL MERCATO CON FINALITÀ SOCIALI

Nei programmi di edilizia integrata almeno il 70% dell'investimento → edilizia convenzionata a prezzi calmierati

RIPARTIZIONE INVESTIMENTO

**70%
MINIMO**

Edilizia
CONVENZIONATA

30%
Massimo
Edilizia libera
a mercato

RIDUZIONE MINIMA DEL 33%

Rispetto ai valori correnti di mercato della stessa zona (prezzi di vendita o canone di locazione). Riferimento: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).


VINCOLO TRENTENNALE

Obbligo di mantenere la destinazione residenziale convenzionata per almeno 30 anni dalla fine dei lavori. Garantisce la funzione sociale nel lungo periodo.


REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI


Accesso riservato a soggetti con determinati requisiti economici, patrimoniali e soggettivi definiti dalla normativa (ISEE, reddito, composizione nucleo).

DESTINATARI QUOTA CONVENZIONATA

 Giovani, giovani coppie, genitori separati

 Studenti universitari fuori sede

 Lavoratori (anche fuori sede) e lavoratori stagionali

 Cittadini italiani, UE o titolari permesso soggiorno lavorativo

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Art. 9, c.3, lett.d): min 70% edilizia convenzionata
- Art. 9, c.3, lett.e): riduzione minima 33%
- Art. 9, c.5: vincolo destinazione almeno 30 anni

OBIETTIVO: Favorire l'accesso alla casa per chi non può permettersi il mercato libero, attraverso un modello integrato pubblico-privato sostenibile ed equilibrato.

ARTICOLO 4 — FONDO DI GARANZIA PER LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE ERP

Un sostegno concreto agli assegnatari ERP in temporanea difficoltà economica non imputabile

Il Fondo di garanzia tutela le famiglie assegnatarie di alloggi ERP che si trovano in condizioni di morosità incolpevole, rafforzando la sostenibilità sociale ed economica del sistema abitativo pubblico.

COSA COPRE IL FONDO

- ✓ Rischio di morosità incolpevole
- ✓ Deposito cauzionale
- ✓ Impossibilità sopravvenuta di pagamento per cause non imputabili al conduttore

DUPLICE FUNZIONE

TUTELA SOCIALE: Protezione delle famiglie in temporanea difficoltà economica non imputabile.

STABILIZZAZIONE ECONOMICA: Supporto alla gestione ERP e mantenimento dell'equilibrio finanziario.

22 M€

Disponibili
2026

2 M€

Disponibili
2027

Misura selettiva e sperimentale: non è una risposta strutturale al tema della fragilità abitativa.

⚠ MISURA NON ANCORA OPERATIVA + ASPETTI CRITICI

La concreta operatività è demandata a un successivo decreto MIT-MEF che definirà: criteri di accesso • modalità di funzionamento • requisiti • gestione delle garanzie.
Il Fondo può essere alimentato anche da quote dei canoni ERP: attenzione agli effetti sugli equilibri economici degli enti gestori.
Elevati livelli di morosità + forte fabbisogno manutentivo + limitata capacità finanziaria.

ARTICOLO 5 — RISCATTO DEGLI ALLOGGI ERP ESISTENTI

Una nuova opportunità per trasformare il patrimonio pubblico in proprietà accessibile

L'articolo 5 introduce la possibilità di alienare una parte degli alloggi ERP esistenti, riconoscendo agli assegnatari il diritto di opzione all'acquisto a condizioni calmierate.

Alienazione degli immobili ERP

Diritto di prelazione o opzione per gli assegnatari

Esclusione per soggetti morosi

Esclusione per chi possiede altre abitazioni

L'OBIETTIVO

Favorire l'accesso alla proprietà, rafforzando il valore sociale del patrimonio pubblico esistente. Le modalità operative saranno definite con successivo decreto interministeriale.

COME FUNZIONA

- 1 Individuazione degli alloggi ERP alienabili
- 2 Comunicazione agli assegnatari del diritto di opzione
- 3 Offerta di acquisto a condizioni calmierate
- 4 Definizione modalità con successivo decreto interministeriale

SOSTENIBILITÀ GESTIONALE

Maggiore equilibrio economico per gli enti gestori e migliore manutenzione del patrimonio.

ARTICOLO 6 — EDILIZIA SOCIALE IN LOCAZIONE DI LUNGA DURATA CON FACOLTÀ DI RISCATTO

Una soluzione intermedia per la "fascia grigia" abitativa — chi non accede all'ERP né al libero mercato

Il modello consente l'accesso iniziale all'alloggio in locazione di lunga durata con possibilità di riscatto progressivo, offrendo una via sostenibile verso la proprietà.



PER CHI È PENSATO

- Chi non ha i requisiti per l'ERP
- Chi non riesce ad acquistare sul libero mercato (costo immobili, accesso al credito, precarietà, aumento tassi, incapacità anticipo finanziario)

INTERVENTI AMMISSIBILI

- Recupero del patrimonio pubblico
- Riqualificazione urbana
- Demolizione e ricostruzione senza consumo di suolo
- Trasformazione di complessi immobiliari
- Grandi operazioni di recupero

STANDARD DI QUALITÀ

- ✓ Sostenibilità ambientale
- ✓ Efficienza energetica (EPBD)
- ✓ Innovazione tecnologica
- ✓ Maggiore qualità dell'abitare

 **OBIETTIVO FINALE: "Abitare è un diritto, non un privilegio. Un futuro più sostenibile e accessibile per tutti."**

ARTICOLO 3 — COMMISSARIO STRAORDINARIO

Governance accentrata per accelerare e semplificare gli interventi del Piano Casa

Il Commissario straordinario è nominato per assicurare la realizzazione rapida ed efficace degli interventi del Piano Casa, con poteri molto ampi e derogatori rispetto alle procedure ordinarie.

POTERI AMPI

Ordinanze in deroga a disposizioni di legge per superare ostacoli e ritardi

TEMPI RIDOTTI

Comprimere i tempi amministrativi e sbloccare cantieri e trasformazioni urbane

PROCEDURE SEMPLIFICATE

Coordinamento amministrazioni, supporto tecnico-operativo, accelerazione procedurale

DECISIONI EFFICACI

Ricognizione patrimonio immobiliare pubblico e istituzione Banca Immobiliare Pubblica

LIMITI INDEROGABILI

Normativa penale • Normativa antimafia • Beni culturali e paesaggistici • Vincoli europei

CRITICITÀ E RISCHI

- Struttura amministrativa estremamente ridotta
- Forte concentrazione decisionale
- Non affronta la lentezza ordinaria dei procedimenti

BANCA IMMOBILIARE PUBBLICA

Procedura straordinaria per censire immobili pubblici non utilizzati o non redditizi → Patrimonio destinabile ad edilizia sociale e integrata. Modello ispirato alle logiche commissariali già utilizzate in ambiti infrastrutturali o emergenziali.

ARTICOLO 8 — SEMPLIFICAZIONE E COORDINAMENTO

Quadro procedurale semplificato del Piano Casa per ridurre tempi, passaggi autorizzativi e frammentazione

 **Accelerare
i tempi**

 **Ridurre
la complessità**

 **Coordinare
le amministrazioni**

 **Garantire
la funzione sociale**

1 DL SEMPLIFICAZIONI (Art. 10 DL 76/2020)

Semplificazioni per ristrutturazione, edilizia e demolizione si applicano anche agli interventi del Piano Casa.

2 CONFERENZA DI SERVIZI SEMPLIFICATA


Convocata dal soggetto attuatore. SILENZIO-ASSENSO se non espresse entro 30 giorni (40 per interessi sensibili). La determinazione conclusiva approva il progetto.

3 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Si applica la disciplina semplificata dell'art. 23-ter TUE. Vincolo di destinazione d'uso per 30 anni per garantire la funzione sociale dell'immobile.

4 DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ

L'approvazione degli interventi in programmi di rigenerazione urbana comporta automaticamente la dichiarazione di pubblica utilità. Effetti rilevanti per l'esproprio.

 **OBIETTIVO:** Trasformare le semplificazioni procedurali in interventi realizzabili, per rispondere più rapidamente al bisogno abitativo e migliorare la qualità delle città.

MODIFICHE NORMATIVE E ABROGAZIONI

Modifiche a disposizioni precedenti per coordinare il nuovo impianto normativo. Abrogazione norme non più compatibili evitando sovrapposizioni e duplicazioni.

REQUISITI MINIMI ALLOGGI SOCIALI

Per alloggi ERP è previsto il rispetto del requisito minimo dimensionale (art. 24, comma 5-bis TUE). Obbligo informativa annuale al Parlamento.

ARTICOLI 10 E 11 — GRANDI PROGRAMMI E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Procedure speciali per investimenti strategici e strumenti di governance del patrimonio

ART. 10 — GRANDI PROGRAMMI DI EDILIZIA INTEGRATA

Soglia di attivazione

Investimento diretto estero ≥ 1 miliardo di euro + dichiarazione di preminente interesse strategico nazionale

COMMISSARIO

Attesta attuabilità degli interventi, adotta misure per garantire il cronoprogramma, può esercitare poteri di deroga agli strumenti urbanistici

GRANDI INTERVENTI (≥ 100 unità)

Valuta impatto urbanistico, determina densità/altezze/distanze, determina destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie

DECADENZA

Se il soggetto attuatore non rispetta il cronoprogramma: cessazione della disciplina speciale

ART. 11 — ULTERIORI DISPOSIZIONI ATTUATIVE

POTERI GOVERNO (DPCM)

Con DPCM, su proposta MIT e di concerto MEF, il Governo adotta le disposizioni necessarie per gli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti dal decreto.

PATRIMONIO INPS

Immobili INPS non strumentali utilizzabili per nuovi contratti di locazione abitativa o ad uso diverso. Leva immediata di supporto alle politiche abitative.

CONFERIMENTO IMMOBILI ENTI TERRITORIALI

Gli enti territoriali possono conferire immobili non destinati a finalità istituzionali nei programmi di edilizia integrata (Cap. III).

ENTI PREVIDENZIALI PRIVATI

Successivo decreto per promuovere partecipazione di casse professionali ed enti previdenziali privatizzati ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

ARTICOLO 12 — ENTRATA IN VIGORE & ATTUAZIONE DEL PIANO

Il decreto è in vigore dall'8 maggio 2026 — ma la sua operatività richiede 36 atti attuativi aggiuntivi

ENTRATA IN VIGORE

- Il decreto entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale
- Data di vigenza: 8 MAGGIO 2026
- Adottato ai sensi dell'Art. 77 della Costituzione (casi straordinari di necessità e urgenza)

CONVERSIONE IN LEGGE

- Il decreto sarà presentato alle Camere per la conversione in legge
- Il Parlamento dovrà procedere alla conversione entro 60 GIORNI dalla pubblicazione
- ⚠ Entrata in vigore ≠ Immediata operatività di tutte le misure

36

Atti attuativi
necessari

23

Atti generali
o di governance

13

Atti operativi /
procedurali

ESEMPI DI ATTI PRINCIPALI NECESSARI

- Convenzione MIT-Invitalia + Avvisi pubblici per selezione offerte
- DPCM nomina Commissario straordinario
- Decreto MIT-MEF Fondo morosità incolpevole
- Decreto interministeriale riscatto alloggi ERP
- Regolamento di gestione Fondo Housing Coesione INVIMIT
- DPCM criteri soggettivi accesso programmi edilizia integrata

⚠ IL VERO BANCO DI PROVA DEL PIANO

Il Piano entra subito in vigore ma non è immediatamente operativo nella sua parte sostanziale. Per funzionare richiede una filiera attuativa molto articolata: decreti, DPCM, convenzioni, avvisi, regolamenti, delibere, accordi, atti regionali e provvedimenti commissariali.

La capacità di adottare rapidamente l'intera filiera attuativa necessaria sarà determinante per trasformare gli obiettivi dichiarati in cantieri reali.

CRITICITÀ DEL PIANO CASA ITALIA

Nonostante le finalità condivisibili, il Piano presenta diverse criticità che potrebbero comprometterne l'efficacia

1. SCARSITÀ DI RISORSE

Le risorse stanziare potrebbero risultare insufficienti rispetto alla portata del fabbisogno abitativo e alla complessità degli interventi. Rischio: impatto limitato e difficoltà nel garantire continuità e copertura territoriale.

2. RISCHIO SPECULAZIONE

Nonostante i vincoli previsti (prezzi calmierati, destinazione trentennale), esiste il rischio che la componente di edilizia libera generi dinamiche speculative e aumenti i valori di mercato nelle aree interessate.

3. CONDIZIONI DI MERCATO NON CONGRUE

I costi di costruzione e i valori di mercato attuali rendono difficilmente sostenibili gli obiettivi di prezzo previsti (es. 16.000 € ad abitazione). Rischio: margini economici insufficienti e sostenibilità finanziaria incerta.

4. MARGINALIZZAZIONE DELLE PMI

La dimensione e complessità delle operazioni previste possono favorire l'accesso solo ai grandi operatori, con il rischio di marginalizzare le piccole e medie imprese. Rischio: concentrazione del mercato e perdita di competitività locale.

5. OPERAZIONI COMPLESSE

I programmi infrastrutturali integrati richiedono tempi lunghi, coordinamento tra più soggetti, procedure autorizzative complesse e variabili urbanistiche, ambientali e sociali. Rischio: ritardi attuativi e aumento dei costi.

CONCLUSIONE: Perché il Piano Casa Italia produca risultati concreti sarà necessario affrontare con misure adeguate queste criticità, rafforzando le risorse disponibili, i meccanismi di controllo, la sostenibilità economica, il ruolo delle PMI e la semplificazione operativa.

PROPOSTE EMENDATIVE CNA AL PIANO CASA 2026

Interventi elaborati in sede di conversione per rafforzare il decreto-legge n. 66/2026

1. Accesso al mercato per le PMI

Obbligo di suddivisione in lotti adeguati per le PMI in tutti gli interventi: riqualificazione ERP, edilizia convenzionata e PPP. Garanzia di accesso effettivo al mercato delle piccole e medie imprese.

2. Flessibilità nel mix di edilizia integrata

Deroga alla quota 70% convenzionata / 30% mercato: facoltà per i Comuni di motivare percentuali diverse in base alla situazione di mercato e al contesto territoriale specifico.

3. Lavoratori Edilizia e Impiantistica come destinatari privilegiati

Riconoscimento dei lavoratori del settore edile e impiantistico come soggetti privilegiati nelle graduatorie per l'accesso agli alloggi del Piano Casa.

4. Conferenza di servizi, silenzio-assenso e interoperabilità dei dati per l'attuazione del Piano Casa

Rafforzamento della conferenza di servizi, del silenzio-assenso e dell'interoperabilità amministrativa. Certezza dei tempi procedurali e interoperabilità digitale tra amministrazioni
Semplificazione autorizzativa e coordinamento tra SUAP, SUE e amministrazioni competenti
Accelerazione dei procedimenti per gli interventi di rigenerazione urbana ed edilizia sociale
Riduzione degli oneri amministrativi e piena applicazione del principio "once only"

5. Valorizzazione del promotore nelle procedure di partenariato pubblico-privato

Valorizzazione del ruolo del promotore nelle operazioni di partenariato pubblico-privato, rafforzando l'attrattività della finanza di progetto dopo il superamento del diritto di prelazione.

6. Valorizzazione delle attività economiche di prossimità e ampliamento dei destinatari degli interventi di edilizia integrata

All'interno dei programmi di edilizia integrata, non solo esercizi commerciali di vicinato ma anche di attività artigianali e di servizio, al fine di garantire insediamenti maggiormente funzionali e rispondenti alle esigenze delle comunità locali.

7. Divieto di duplicazione della qualificazione SOA e valorizzazione delle esperienze analoghe

Divieto di attribuire punteggi premiali o richiedere requisiti tecnici ulteriori per capacità già comprovate dalla qualificazione SOA nella categoria e classifica pertinenti.