

Nuovo Piano Casa al via con le modifiche: la mappa delle misure per ERP e ERS

7 Luglio 2026



Con la pubblicazione della Legge n. 116 del 2 luglio 2026 di conversione del Decreto-Legge n. n. 66 del 7 maggio 2026 – nella Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio 2026, entra definitivamente in vigore, con alcune modifiche inserite durante l’esame in Parlamento, il nuovo Piano Casa contenente *“misure straordinarie, necessarie e urgenti per favorire la realizzazione e la valorizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, di recupero e riconversione di immobili del patrimonio immobiliare pubblico non redditizi e non in uso e progetti di contrasto del degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, con l’obiettivo di incrementare l’offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili”*.

L’intervento mira, da un lato, a rispondere alla crisi abitativa attraverso il recupero del patrimonio pubblico e di edilizia sociale cui sono destinate le risorse stanziare e, dall’altro, al coinvolgimento di capitali privati per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata destinati alla cd. “fascia grigia” della popolazione nonché a studenti fuori sede e lavoratori del settore privato e pubblico.

Il Piano Casa 2026 si fonda su **tre pilastri** di misure mirati a creare un sistema abitativo accessibile e sostenibile:

- **Recupero alloggi di ERP e interventi di ERS: (1° Pilastro):** si prevede l’avvio di un programma straordinario, finanziato con oltre 7 miliardi di euro, punta a rendere nuovamente abitabili alloggi pubblici inutilizzati e a promuovere l’edilizia residenziale sociale (ERS). È prevista una ricognizione degli immobili pubblici e di quelli presenti nei programmi di dismissione al fine di poterli destinare a iniziative di edilizia sociale e una Governance centralizzata per coordinare monitorare e accelerare gli interventi (Invitalia e Commissario straordinario).
- **Fondo Housing Coesione per interventi di ERP/ERS (2° Pilastro):** viene istituito un nuovo strumento finanziario gestito da Invimit SGR, per potenziare l’offerta di alloggi da destinare a ERP/ERS.
- **Programmi di Edilizia Integrata (3° Pilastro):** La misura mira ad attrarre investimenti privati (almeno il 70% dell’investimento deve essere edilizia convenzionata) per offrire case alla “fascia grigia” della popolazione con prezzi ridotti di almeno il 33% rispetto al mercato. Gli immobili avranno un vincolo di destinazione d’uso di 30 anni.

Il decreto come convertito, introduce, inoltre, misure di semplificazione differenziate. Per gli interventi di recupero e riqualificazione dell’edilizia pubblica e sociale (primo e secondo pilastro), viene esteso l’uso della SCIA per le ristrutturazioni urbanistiche e le demolizioni con ricostruzione, oltre all’attivazione di conferenze di servizi accelerate. Per il terzo pilastro dell’edilizia integrata, invece, le procedure semplificate maggiori (conferenza di servizi semplificata, agevolazioni sui cambi d’uso, utilizzo del permesso di costruire in deroga e del permesso di costruire convenzionato, scomputo

oneri di bonifica, incrementi volumetrici, agevolazioni urbanistiche) sono destinate solamente ai grandi progetti di investimento di valore superiore al miliardo mentre per i progetti di minori dimensioni si prevede unicamente la possibilità di incrementi volumetrici.

Nonostante l'entrata in vigore del decreto, per l'effettiva operatività di alcune misure servirà l'emanazione di alcuni provvedimenti attuativi e di alcune nomine.

Per quanto riguarda il primo pilastro, con la già avvenuta nomina del Commissario straordinario, possono già partire, una volta che verrà definita anche la Convenzione tra il ministero delle Infrastrutture e Invitalia (soggetto gestore), gli interventi per il ripristino e la manutenzione prevalentemente degli alloggi popolari (di proprietà di Comuni ed ex IACP) e, stanno già decorrendo i termini per l'avvio della procedura straordinaria di ricognizione degli immobili pubblici non più in uso o non più funzionali alle esigenze delle amministrazioni e sui quali potranno essere avviate iniziative di ERS.

Per il terzo pilastro dell'edilizia integrata si prospetta un quadro attuativo diverso. In teoria, i progetti di dimensioni minori potrebbero già partire ed essere gestiti direttamente sul territorio tramite le convenzioni stipulate tra i soggetti attuatori e i Comuni. Diversa è la situazione per i grandi programmi di investimento che necessitano di step attuativi a livello di governance centrale, primo fra tutti l'emanazione di un DPCM per la dichiarazione del preminente interesse strategico nazionale e per la nomina di un apposito Commissario straordinario di Governo. Resta fermo che, per gli interventi di cui al terzo pilastro, dovrà anche essere emanato un decreto che conterrà la specificazione dei requisiti che dovranno avere i beneficiari degli interventi nonché eventuali e ulteriori misure di attuazione. Nelle more dell'adozione del decreto sarà comunque possibile avviare i grandi progetti strategici (> 1 mld).

Allegati

[Le_misure_del_nuovo_Piano_Casa_DL_66-2026_conv
Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Edilizia e Territorio

Tel. 06 84567.277

E-Mail:

[ediliziaeterritorio@ance.i](mailto:ediliziaeterritorio@ance.it)

[t](#)