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. 66 del 7 maggio 2026, nella Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio, entra definitivamente in vigore il nuovo Piano Casa. Il provvedimento, modificato durante l'esame parlamentare, introduce un pacchetto di misure straordinarie finalizzate ad aumentare l'offerta di abitazioni a prezzi accessibili attraverso il recupero del patrimonio pubblico, la promozione dell'edilizia residenziale sociale e il coinvolgimento di capitali privati.

L'obiettivo dichiarato è duplice: da un lato affrontare l'emergenza abitativa attraverso la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio pubblico e dell'edilizia sociale, cui sono destinate le principali risorse stanziate; dall'altro favorire nuovi investimenti nell'edilizia convenzionata destinata alla cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, oltre che agli studenti fuori sede e ai lavoratori del settore pubblico e privato.

I tre pilastri del Piano Casa

Il Piano Casa 2026 si articola su tre linee di intervento principali.

- **Recupero degli alloggi ERP e interventi di ERS (Primo pilastro)** È previsto l'avvio di un programma straordinario finanziato con oltre 7 miliardi di euro, finalizzato al recupero degli alloggi pubblici inutilizzati e alla promozione dell'edilizia residenziale sociale (ERS). La misura comprende una ricognizione degli immobili pubblici e di quelli inseriti nei programmi di dismissione, con l'obiettivo di destinarli a iniziative di edilizia sociale. La governance sarà centralizzata attraverso il coinvolgimento di Invitalia e di un Commissario straordinario, chiamati a coordinare, monitorare e accelerare gli interventi.
- **Fondo Housing Coesione per interventi di ERP ed ERS (Secondo pilastro)** Viene istituito un nuovo strumento finanziario gestito da Invimit SGR, finalizzato a incrementare l'offerta di alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale.
- **Programmi di edilizia integrata (Terzo pilastro)**

La misura punta ad attrarre investimenti privati, prevedendo che almeno il 70% dell'investimento sia destinato a edilizia convenzionata. Gli alloggi dovranno essere offerti a prezzi inferiori di almeno il 33% rispetto ai valori di mercato e saranno soggetti a un vincolo di destinazione d'uso della durata di 30 anni.

Le semplificazioni previste

Il decreto introduce inoltre un sistema di semplificazioni differenziato in base alla tipologia di intervento. Per gli interventi di recupero e riqualificazione dell'edilizia pubblica e sociale, relativi al primo e al secondo pilastro, viene ampliato il ricorso alla SCIA per le ristrutturazioni urbanistiche e per

gli interventi di demolizione e ricostruzione. Sono inoltre previste conferenze di servizi accelerate per velocizzare gli iter autorizzativi.

Per il terzo pilastro dell'edilizia integrata, invece, le misure di maggiore semplificazione – tra cui conferenza di servizi semplificata, agevolazioni sui cambi di destinazione d'uso, utilizzo del permesso di costruire in deroga e del permesso di costruire convenzionato, scomputo degli oneri di bonifica, incrementi volumetrici e altre agevolazioni urbanistiche – saranno riservate esclusivamente ai grandi programmi di investimento di valore superiore a un miliardo di euro. Per gli interventi di dimensioni inferiori resta prevista la sola possibilità di beneficiare degli incrementi volumetrici.

I provvedimenti attuativi ancora necessari

Sebbene il Piano sia ora pienamente in vigore, l'effettiva operatività di alcune misure resta subordinata all'adozione di provvedimenti attuativi e al completamento di alcuni passaggi organizzativi.

Per quanto riguarda il primo pilastro, la nomina del Commissario straordinario è già stata effettuata. Una volta definita anche la convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e Invitalia, soggetto gestore del programma, potranno partire gli interventi di ripristino e manutenzione degli alloggi popolari, in particolare quelli di proprietà dei Comuni e degli ex Iacp.

Sono inoltre già in corso i termini per l'avvio della procedura straordinaria di ricognizione degli immobili pubblici non più utilizzati o non più funzionali alle esigenze delle amministrazioni, sui quali potranno essere sviluppate iniziative di edilizia residenziale sociale.

Edilizia integrata, percorso diverso per i grandi investimenti

Più articolato il quadro attuativo relativo al terzo pilastro dell'edilizia integrata.

I progetti di dimensioni minori potrebbero teoricamente essere avviati fin da subito attraverso le convenzioni stipulate tra i soggetti attuatori e i Comuni. Diversa la situazione per i grandi programmi di investimento, che richiedono ulteriori passaggi a livello centrale. Tra questi, l'emanazione di un Dpcm per la dichiarazione del preminente interesse strategico nazionale degli interventi e la conseguente nomina di un Commissario straordinario di Governo.

Resta inoltre da adottare il decreto che definirà i requisiti dei beneficiari degli interventi previsti dal terzo pilastro e le eventuali ulteriori disposizioni attuative. Nelle more dell'emanazione del provvedimento, sarà comunque possibile avviare i grandi progetti strategici con valore superiore a un miliardo di euro.

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.it