

LE MISURE DEL NUOVO PIANO CASA

*Decreto-legge recante
"Disposizioni urgenti per il Piano
Casa" 7 maggio 2026, n.66*

8 maggio 2026

Obiettivi Generali

Il Piano Casa 2026, di cui al Decreto-Legge n. n. 66 del 7 maggio 2026 pubblicato sulla GU n. 104 del 7 maggio 2026, mira a rispondere alla diffusa crisi abitativa, che investe vari segmenti della popolazione, aumentando l'offerta di **alloggi a prezzi accessibili attraverso una serie di misure strutturali** tese a favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata per diverse categorie: giovani, anziani, lavoratori fuori sede e genitori separati. Il programma che prevede azioni sul medio lungo periodo è strutturato su tre pilastri principali.

I 3 Pilastri del Piano

1° Pilastro. Recupero e Manutenzione (ERP e ERS)

Interventi diretti sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Sociale (ERS):

- **Recupero alloggi** (art. 2): Programma straordinario con 970 milioni di euro (che provengono dalle Leggi di bilancio del 2024 e del 2025, 1.600 milioni a valere sul 50% del Fondo Sociale per il Clima e 4.800 milioni, precedentemente riservati ai Comuni per la realizzazione dei progetti di rigenerazione urbana) per:
 - rendere nuovamente abitabili alloggi pubblici attualmente inutilizzati per carenze manutentive;
 - recuperare gli immobili destinati o da destinare all'ERS per la locazione a canone calmierato. Viene data priorità agli interventi che si inseriscono in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio e ambientale, sociale o di rigenerazione urbana;

Per l'attuazione della misura verrà avviata una **procedura straordinaria di ricognizione** degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. In questa fase verrà acquisito anche l'elenco dei beni già inseriti nei programmi di valorizzazione e dismissione per valutarne il possibile riutilizzo.

Governance

La gestione delle iniziative è così articolata:

- viene prevista la nomina, con successivo decreto, di un **Commissario straordinario** in carica fino al 31/12/2027 (+ eventuale sub-commissario con relative strutture di supporto + cabina di monitoraggio interministeriale) a cui affidare un ruolo di coordinamento di natura politico-amministrativa e con poteri straordinari potendo derogare, con apposite ordinanze, alle normative vigenti (con eccezione del diritto penale e fatto salvo il rispetto delle disposizioni antimafia e delle misure di prevenzione, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Le ordinanze adottate dal Commissario straordinario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale. Sul punto, sarebbe opportuno chiarire che **le eventuali deroghe commissariali secondo il "modello Genova"**, possono riferirsi, al netto delle misure acceleratorie previste in tema di verifiche antimafia, esecuzione in via d'urgenza e lavori supplementari, di cui al comma 4 lettera c) - **esclusivamente alla fase "a monte" della gara, con esclusione delle norme sulle procedure di affidamento ed esecuzione dei lavori;**
- viene affidato a **Invitalia Spa il ruolo di soggetto gestore della fase operativa** e di ripartizione delle risorse destinate al programma che avverrà attraverso la stipula di apposite convenzioni con i soggetti attuatori (Invitalia seleziona le offerte presentate dai "soggetti attuatori" - enti gestori, ex IACP, ecc.- mediante la pubblicazione di avvisi pubblici che contengono i requisiti di selezione dei programmi fondati sulla sostenibilità economica). La procedura favorisce il ricorso a operazioni di partenariato pubblico-privato, in conformità con il Codice dei contratti pubblici;
- viene prevista, ai fini della realizzazione degli interventi da parte **dei soggetti attuatori**, l'applicazione del **Codice dei Contratti n. 36/2023**. Viene inoltre consentita la partecipazione alle gare ai soggetti proponenti i programmi di edilizia integrata, di cui al terzo pilastro.

Risorse:

Al Programma straordinario sono destinate le seguenti risorse:

- 970 milioni di euro già stanziati dalle Leggi di bilancio del 2024 e del 2025;
- Il 50% delle risorse del Fondo sociale per il clima destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica¹.
- 4.800 milioni di euro provenienti dal programma di spesa, finanziato con la Legge di bilancio del 2020 (L.160/2019, art. 1, comma 42) e di competenza del Ministero dell'interno, relativo a contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale. Tali fondi verranno assegnati ai Comuni, attraverso avvisi pubblici.

1° Pilastro. Altre misure per ERP/ERS

Il decreto ha previsto altre misure per sostenere i diversi bisogni abitativi:

- **Fondo morosità incolpevole:** istituzione di un fondo (*con una dotazione di 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni di euro per il 2027*) per sostenere gli inquilini degli alloggi ERP in difficoltà nel pagamento del canone o del deposito cauzionale per cause non imputabili alla loro volontà (articolo 4).
- **Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica** a favore degli assegnatari non morosi per favorire l'accesso alla proprietà (articolo 5).
- **Locazione con riscatto:** una parte delle risorse può essere destinata a progetti di edilizia sociale (su immobili di almeno venticinque unità con vincolo di elevata efficienza energetica e sostenibilità ambientale) che

¹ Sulla base delle informazioni diffuse dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, il Fondo sociale per il clima destina complessivamente 3,2 miliardi di euro alla riqualificazione energetica degli edifici di proprietà pubblica (ERP) in classe F e G e di quelli di proprietà delle microimprese vulnerabili.

prevedono l'affitto a lungo termine con possibilità di acquisto finale per giovani coppie e genitori separati da regolarsi attraverso apposite convenzioni con i Comuni dove sono ubicati gli alloggi (articolo 6).

2° Pilastro. Fondo Housing Coesione per ERP/ERS

Per incrementare l'offerta di alloggi ERP e ERS, dando priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente viene creato uno strumento finanziario gestito da **Invimit SGR Spa**, denominato "Fondo housing coesione".

Il Fondo è alimentato, per l'anno 2026, da una dotazione iniziale di 100 milioni di euro, proveniente dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027 (FSC), e dalle risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città Medie del Sud 2021-2027.

È inoltre prevista la possibilità, per le Regioni e le Province autonome e le Amministrazioni centrali, di alimentare il Fondo attingendo a parte dalle risorse destinate all'edilizia abitativa dalla politica di coesione nazionale ed europea, incluse quelle che, nell'ambito della revisione intermedia dei fondi strutturali 2021-2027, sono state destinate alla casa accessibile.

LE SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI PER IL 1° E 2° PILASTRO

Il decreto prevede una serie di semplificazioni procedurali di varia natura (art. 8):

- **SCIA per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia** e di demolizione/ricostruzione;
- **conferenza di servizi in forma semplificata** e asincrona con termine di conclusione entro **30 giorni (40 giorni** qualora siano presenti e amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità). Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono

oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;

- **cambio di destinazione d'uso semplificato** fatte salve specifiche condizioni poste a livello comunale ma salvezza delle normative regionali e comunali che prevedono regimi di **maggiore incentivazione e semplificazione**; in ogni caso è però previsto un vincolo di destinazione d'uso di 30 anni;
- automatica **dichiarazione di pubblica utilità** dei progetti inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale o sociale o di rigenerazione urbana;
- ammissibilità dei **requisiti dimensionali minimi previsti art. 24, comma 5-bis del DPR 380/2001** (altezze minime interne ridotte a 2,40 metri (invece di 2,70 m) e superfici minime inferiori (20 mq per una persona, 28 mq per due) per tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale;

Gli enti territoriali interessati applicano le misure di semplificazione previste dal decreto nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci. Le regioni adeguano la propria legislazione al fine di promuovere la realizzazione degli interventi di cui al presente capo. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

3° Pilastro. Programmi infrastrutturali di edilizia integrata

Si tratta di un programma di iniziative per attrarre capitali privati verso l'edilizia convenzionata (da mixare con edilizia libera nell'ambito dello stesso contesto territoriale) per vendita e locazione a prezzi calmierati da destinare alla cd. "fascia grigia" della popolazione tenuto conto del reddito ISEE, età, composizione nucleo familiare e altri elementi che saranno definiti con successivo decreto attuativo (art. 9). I programmi di edilizia

integrata sono destinati anche a studenti fuori sede e lavoratori del settore privato per le relative esigenze lavorative a carico del datore di lavoro.

Requisiti dei programmi

- I programmi sono realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati e **con le eventuali risorse pubbliche** disponibili a legislazione vigente;
- i programmi, che devono essere destinati ai soggetti in possesso dei requisiti (da definire con successivo decreto) e devono prevedere almeno il **70% dell'importo complessivo dell'investimento di edilizia convenzionata** per il medesimo contesto territoriale;
- gli immobili devono essere realizzati in base a criteri di **elevata sostenibilità ambientale, di contenimento di consumo del suolo di efficienza energetica e tecnologica**;
- il valore di vendita o locazione deve essere **ridotto di almeno il 33%** rispetto ai prezzi di mercato OMI o valori effettivi desunti;
- l'immobile deve mantenere la destinazione d'uso residenziale a prezzo calmierato per almeno **30 anni** dalla data di fine lavori;
- gli interventi devono assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici;
- le condizioni dei programmi saranno ulteriormente dettagliate e definite nelle convenzioni tra soggetto attuatore e comune;
- gli interventi si attuano prioritariamente attraverso programmi di rigenerazione urbana, **riuso di aree urbanizzate e degradate**, riqualificazione patrimonio edilizio esistente con possibilità di incremento volumetrico fino al 35%; gli stessi devono riguardare aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi della strumentazione urbanistica vigente;
- gli interventi di edilizia integrata possono essere realizzati mediante **specifici grandi programmi di investimento*** (con eventuale

componente estera). Per essi si provvede alla dichiarazione di preminente interesse strategico nazionale e alla nomina di un Commissario di Governo (e relativa struttura di supporto) per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa. A tali programmi si applica la speciale disciplina di cui all'art. 13 DL 104/2023 (autorizzazione unica in luogo tutti gli atti di concessione, autorizzazione, assenso, intesa, parere e nulla osta comunque denominati, previsti con effetto di variante).

LE SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI PER IL 3° PILASTRO

Per quanto riguarda le semplificazioni sono previste misure di maggiore incentivazione per i programmi ricompresi in grandi progetti strategici dichiarati interesse nazionale* anche con finanziamenti esteri (art. 10):

In particolare, si prevede che:

- la superficie destinata all'edilizia convenzionata **non concorre al conteggio della superficie lorda** dell'intervento;
- i costi di bonifica possono essere portati a **scomputo degli oneri di urbanizzazione**;
- **la conferenza di servizi si svolge in forma semplificata e asincrona con termine di conclusione entro 30 giorni** (40 giorni qualora siano presenti e amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità). Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;

- sono previsti: cambi d'uso anche in deroga, agevolazioni standard urbanistici e parcheggi, incrementi volumetrici fino al 35%, permesso convenzionato in luogo di piani attuativi;
- gli onorari notarili sono ridotti alla metà;
- è ammessa la **deroga** (su decisione del Commissario straordinario di Governo all'uopo nominato) **agli strumenti urbanistici** senza però utilizzo di aree precedentemente destinate ad uso diverso da quella edificatoria

Se gli **interventi**, ricompresi in grandi progetti strategici dichiarati interesse nazionale, **sono di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative** spetta al medesimo Commissario definire la valutazione dell'impatto urbanistico (dotazioni urbanistiche, definizione dei limiti densità altezza e distanza ai sensi del DM 1444/1968, destinazioni d'uso ammissibili).

In caso di mancato rispetto del cronoprogramma accertato dal Commissario viene meno la disciplina agevolativa prevista dal decreto.

Per tutti gli interventi di edilizia integrata convenzionata non rientranti nei grandi programmi di investimento sembra prevedersi unicamente la possibilità di incrementi della superficie utile in misura non superiore 35%.

*Ai sensi dell'art. 13 del DL 104/2023 Per grandi programmi d'investimento si intendono programmi di investimento diretto, anche esteri, a eccezione dei programmi concernenti opere pubbliche, sul territorio italiano dal valore complessivo non inferiore all'importo di un miliardo di euro.

Ulteriori misure

Utilizzo degli immobili INPS (art. 11 comma 2)

L'INPS, nelle more della conclusione del processo di dismissione dei suoi immobili non strumentali, può utilizzarli per **nuovi contratti di locazione ad uso abitativo ed auso diverso**. Questi immobili possono essere inseriti in progetti per dare una risposta concreta all'emergenza abitativa prevista.

Conferimento di immobili (art. 11 comma 3)

Gli enti territoriali possono mettere a disposizione i propri immobili, non adibiti a finalità istituzionali, per i programmi di edilizia integrata.

Coinvolgimento degli enti di previdenza privati (art. 11 comma 4)

Si prevede di favorire l'investimento degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato nei programmi di edilizia integrata.