

## Piano Casa 2026: il Decreto Legge punta su semplificazioni e investimenti privati, ma il nodo resta quello delle risorse

Il [Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66](https://www.gazzettaufficiale.it/eli/2026/05/07/Decreto-Legge-7-maggio-2026-n-66) introduce commissari straordinari, housing sociale, programmi di edilizia integrata, fondi dedicati e procedure accelerate per affrontare l'emergenza abitativa. Il provvedimento costruisce una struttura normativa articolata, ma resta aperto il tema della sostenibilità economica del Piano Casa rispetto agli obiettivi dichiarati e all'orizzonte fissato al 2030. (Fonte: <https://www.lavoripubblici.it/> 12/05/2026)

Dopo la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* del [Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66](https://www.gazzettaufficiale.it/eli/2026/05/07/Decreto-Legge-7-maggio-2026-n-66), il comparto delle costruzioni attende la **legge di conversione** per comprendere in che misura **Governo e Parlamento** intendano affrontare il tema dell'emergenza abitativa.

### Piano Casa: dagli strumenti alla dimensione economica

Gli **strumenti messi in campo** sono numerosi e spaziano dall'edilizia residenziale pubblica all'edilizia sociale, fino ai programmi integrati pubblico-privati destinati alla realizzazione di alloggi a prezzi calmierati. Il problema serio, però, è rappresentato dalle **risorse economiche** che, da una prima lettura del provvedimento, non appaiono proporzionate all'ampiezza degli obiettivi dichiarati.

La lettura del decreto restituisce immediatamente la percezione di un impianto normativo particolarmente ampio e, almeno sul piano procedurale, estremamente incisivo. Il provvedimento introduce infatti **commissari straordinari, conferenze di servizi accelerate**, fondi dedicati e meccanismi finanziari specifici, il coinvolgimento di **INVITALIA e INVIMIT**, **procedure speciali** per la ricognizione, il recupero e la riconversione del patrimonio pubblico non redditizio e non utilizzato, oltre a programmi infrastrutturali di edilizia integrata destinati anche a giovani, studenti, lavoratori fuori sede, giovani coppie e categorie sociali economicamente fragili. È però quando si passa dalla dimensione procedurale a quella economica che iniziano ad emergere le principali criticità del provvedimento. Perché proprio lì si coglie quella che probabilmente rappresenta la principale debolezza dell'intero decreto.

Vale quindi la pena entrare nel dettaglio delle singole disposizioni del Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66, per comprendere non soltanto l'impianto normativo costruito dal Governo, ma anche dove iniziano ad emergere le principali criticità applicative ed economiche del provvedimento.

### Le finalità del D.L. n. 66/2026

L'art. 1 del decreto individua un perimetro di intervento molto ampio che comprende misure straordinarie finalizzate alla realizzazione e valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, anche mediante sostituzione edilizia, recupero e riconversione del patrimonio immobiliare pubblico non

redditizio e inutilizzato, nonché attraverso progetti di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale e interventi di rigenerazione urbana finalizzati ad incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili.

Lo stesso articolo chiarisce inoltre che queste misure sono rivolte in particolare ai fabbisogni abitativi di giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie e genitori separati, prevedendo anche modelli innovativi di coabitazione solidale per anziani e forme di cohousing intergenerazionale.

### **Recupero ERP e housing sociale: il Programma straordinario nazionale**

L'art. 2 introduce un programma straordinario nazionale finalizzato ad ampliare con urgenza l'offerta abitativa a canone sostenibile attraverso il recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica attualmente non assegnabili per carenze manutentive e il recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale.

Per l'attuazione del programma il decreto autorizza l'erogazione di contributi a favore dei soggetti attuatori dell'edilizia pubblica e sociale, prevedendo la stipula di una apposita convenzione con INVITALIA S.p.A., individuata quale soggetto gestore delle risorse e delle procedure di selezione degli interventi.

Lo stesso articolo promuove inoltre la presentazione di proposte integrate di manutenzione straordinaria e recupero immobiliare caratterizzate da condizioni di sostenibilità economica, anche mediante il ricorso a operazioni di partenariato pubblico-privato coerenti con quanto previsto dall'[art. 175, comma 9, del D.lgs. n. 36/2023](#).

### **Il ruolo del Commissario straordinario**

È però l'art. 3 che consente di comprendere fino in fondo l'impostazione del provvedimento. Per assicurare l'attuazione degli interventi previsti dall'art. 2, il decreto prevede infatti la nomina di un Commissario straordinario con funzioni di indirizzo e coordinamento degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, attribuendogli poteri molto ampi finalizzati a favorire la tempestiva realizzazione degli interventi e il supporto alle amministrazioni competenti.

Per l'esercizio dei propri compiti il Commissario può operare mediante ordinanze anche in deroga alle disposizioni legislative diverse da quelle penali, fermo restando il rispetto della normativa antimafia, del Codice dei beni culturali e del paesaggio e dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea.

Lo stesso articolo introduce inoltre una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili pubblici non redditizi e non in uso da destinare a progetti di edilizia sociale, coinvolgendo immobili dello Stato, delle Regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate.

Sul piano attuativo il decreto introduce inoltre alcune deroghe procedurali per gli interventi individuati come particolarmente complessi. In questi casi viene consentita l'anticipazione delle verifiche antimafia già alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, la consegna delle prestazioni in via d'urgenza prima della stipula del contratto e la modifica del contratto senza nuovo affidamento per lavori supplementari nei limiti previsti dall'art. 72 della direttiva 2014/24/UE.

La spinta verso la semplificazione emerge poi ancora più chiaramente negli artt. 8, 9 e 10, che introducono conferenze di servizi da concludere in 30 o 40 giorni, meccanismi di silenzio-assenso, applicazione dell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 ai mutamenti di destinazione d'uso e programmi di edilizia integrata caratterizzati dalla presenza di quote di edilizia convenzionata. Lo stesso decreto consente inoltre, in specifici casi legati ai programmi di edilizia integrata di rilevante interesse strategico nazionale, interventi in deroga agli strumenti urbanistici e attribuisce al Commissario valutazioni su densità edilizia, altezze e distanze tra fabbricati per interventi superiori a 100 unità abitative, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Da questo punto di vista il provvedimento mostra una impostazione fortemente orientata all'accelerazione procedimentale e alla semplificazione amministrativa, con effetti destinati probabilmente ad incidere soprattutto sul piano urbanistico e attuativo.

### **Fondo di garanzia per morosità incolpevole**

L'art. 4 introduce invece un Fondo di garanzia destinato ai conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica che si trovano in condizioni di morosità incolpevole, cioè nell'impossibilità sopravvenuta di adempiere agli obblighi di pagamento per cause non imputabili alla propria volontà. Il Fondo viene istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze con una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni di euro per il 2027 ed è finalizzato alla copertura del rischio di morosità e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione ERP. Lo stesso articolo prevede inoltre che il Fondo sia alimentato anche mediante una quota dei canoni di locazione versati dagli assegnatari degli alloggi pubblici.

La misura si inserisce nella più ampia logica del decreto di rafforzamento degli strumenti di sostegno all'abitare sociale, demandando ad un successivo decreto ministeriale la definizione dei criteri di accesso, delle modalità di erogazione delle garanzie e delle procedure di gestione del Fondo.

### **Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti**

L'art. 5 introduce una disciplina finalizzata a favorire il riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale già esistenti, prevedendo l'adozione, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del decreto, di un apposito decreto interministeriale destinato a definire le procedure di

alienazione degli immobili appartenenti al patrimonio ERP di Comuni, enti pubblici e aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.

La norma riconosce un diritto di opzione all'acquisto in favore degli assegnatari non morosi nel pagamento dei canoni o degli oneri accessori, purché non proprietari di altra abitazione, demandando inoltre al decreto attuativo la definizione dei criteri di selezione degli immobili alienabili in relazione al relativo valore di mercato.

Centrale è anche la destinazione dei proventi derivanti dalle alienazioni, che il decreto collega prioritariamente alla riduzione anticipata del debito degli enti territoriali e, per le somme eccedenti o in assenza di debito, al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Si tratta quindi di una disposizione che affianca alle finalità abitative anche evidenti obiettivi di coordinamento della finanza pubblica.

### **Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita**

L'art. 6 introduce una particolare forma di edilizia residenziale sociale destinata alla locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressiva, rivolta in particolare ai giovani, alle giovani coppie e ai genitori separati.

La norma consente infatti di destinare le risorse relative ai programmi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione senza consumo di suolo, nonché le operazioni di acquisto e trasformazione di edifici composti da almeno 25 unità immobiliari, a progetti di edilizia sociale finalizzati alla concessione dell'abitazione principale mediante formule di locazione con successiva possibilità di acquisto secondo scadenze predefinite.

Lo stesso articolo prevede inoltre specifici vincoli convenzionali con i Comuni, imponendo la trascrizione di appositi atti d'obbligo diretti a garantire la destinazione degli immobili alla locazione di lunga durata e a disciplinare anche i criteri di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi successivamente riscattati.

Particolarmente significativa è infine l'attenzione riservata alla qualità del patrimonio edilizio interessato dagli interventi, poiché il decreto richiede che gli immobili rispettino standard elevati di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e innovazione tecnologica.

### **Fondo housing coesione**

L'art. 7 introduce invece uno specifico strumento finanziario denominato "Fondo housing coesione", istituito da INVIMIT SGR S.p.A. con l'obiettivo di sostenere interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, valorizzare il patrimonio immobiliare esistente e contenere il consumo di suolo attraverso un modello orientato al risultato.

Per l'avvio del Fondo il decreto autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere nel 2026 quote per un importo pari a 100 milioni di euro, utilizzando risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027.

Lo stesso articolo prevede inoltre la possibilità di ulteriori sottoscrizioni mediante risorse derivanti dalla rimodulazione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027, nonché la partecipazione di Regioni, Province autonome e amministrazioni centrali attraverso specifici comparti dedicati destinati a garantire la separazione contabile delle risorse europee e nazionali.

Particolarmente significativa è anche l'impostazione finanziaria del meccanismo, perché il decreto costruisce un modello fondato non soltanto sul finanziamento diretto degli interventi, ma anche sulla gestione delle risorse secondo logiche tipiche degli strumenti di investimento immobiliare, demandando al regolamento del Fondo la definizione delle politiche di investimento, delle modalità di adesione, delle procedure di controllo e delle tempistiche di attuazione degli interventi.

### **Disposizioni di semplificazione e di coordinamento**

L'art. 8 raccoglie gran parte delle disposizioni di semplificazione e coordinamento previste dal decreto, intervenendo sia sul piano urbanistico che su quello procedimentale con l'obiettivo di accelerare la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale.

La norma estende innanzitutto agli interventi previsti dal Piano Casa le disposizioni già introdotte dall'art. 10, comma 7-ter, del D.L. n. 76/2020 in materia di ristrutturazione urbanistica, edilizia e demolizione e ricostruzione, prevedendo il ricorso alla conferenza di servizi semplificata, da concludere entro trenta giorni o, nei casi che coinvolgono amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistica, culturale o sanitaria, entro quaranta giorni.

Particolarmente significativa è anche la disciplina sul silenzio-assenso, perché il decreto considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si esprimono nei termini previsti o che formulano dissensi non motivati o estranei all'oggetto della conferenza.

Lo stesso articolo interviene inoltre sul tema dei mutamenti di destinazione d'uso, richiamando l'applicazione dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 per le singole unità immobiliari destinate alle finalità del Piano Casa, pur lasciando agli strumenti urbanistici comunali la possibilità di introdurre specifiche condizioni e facendo salve eventuali discipline regionali e comunali maggiormente semplificative.

La norma prevede inoltre un vincolo trentennale di destinazione d'uso per gli immobili interessati dagli interventi e stabilisce che l'approvazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in interventi di rigenerazione urbana o contrasto al degrado comporti la dichiarazione di pubblica utilità.

Sul piano tecnico-edilizio, infine, il decreto richiede che i progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale rispettino almeno i requisiti dimensionali previsti dall'art. 24, comma 5-bis, del D.P.R. n. 380/2001.

### **Programmi infrastrutturali di edilizia integrata**

L'art. 9 introduce i programmi infrastrutturali di edilizia integrata, cioè uno dei pilastri più rilevanti dell'intero decreto, con l'obiettivo di ampliare l'offerta di alloggi accessibili per quella fascia di popolazione che, pur non possedendo i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica tradizionale, incontra comunque serie difficoltà ad accedere al mercato della locazione o dell'acquisto ai valori correnti di mercato.

La norma costruisce un modello fondato prevalentemente sull'attrazione di investimenti privati e sulla combinazione, all'interno dello stesso contesto territoriale, di edilizia convenzionata a canone o prezzo calmierato ed edilizia residenziale libera, nel tentativo di garantire l'equilibrio economico-finanziario complessivo degli interventi.

Particolarmente significativa è la previsione secondo cui almeno il 70 per cento dell'investimento complessivo deve essere destinato agli interventi di edilizia convenzionata, mentre il prezzo o il canone calmierato deve garantire una riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato individuati sulla base dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate o, in specifici casi, dei valori effettivi desunti dal mercato locale.

Lo stesso articolo definisce inoltre in maniera molto dettagliata i requisiti soggettivi dei destinatari, i criteri reddituali e patrimoniali, i vincoli di destinazione degli immobili, le modalità di controllo da parte dei Comuni e le conseguenze derivanti dalla perdita dei requisiti o dall'utilizzo improprio degli alloggi convenzionati.

La norma interviene anche sul tema del contenimento del consumo di suolo, prevedendo che questi programmi si sviluppino prioritariamente attraverso interventi di rigenerazione urbana, recupero del patrimonio edilizio esistente e riuso di aree già urbanizzate o degradate, con possibilità di incrementi della superficie utile entro specifici limiti normativi.

Particolarmente rilevante è infine il collegamento con i grandi programmi di investimento strategico, perché il decreto consente, in presenza di investimenti diretti esteri di almeno un miliardo di euro, il ricorso alle procedure speciali previste dall'art. 13 del D.L. n. 104/2023, inclusa la nomina di un Commissario straordinario di Governo per assicurare il coordinamento e la rapida attuazione degli interventi.

### **Disposizioni procedurali**

L'art. 10 completa il quadro delle semplificazioni procedurali previste dal decreto, introducendo una disciplina speciale applicabile agli interventi di edilizia convenzionata realizzati nell'ambito dei grandi programmi infrastrutturali di investimento disciplinati dall'art. 9.

La norma richiama innanzitutto le procedure accelerate già previste dagli artt. 3 e 8 del decreto, estendendo agli interventi strategici il ricorso alla conferenza di servizi semplificata e ai meccanismi di superamento del dissenso amministrativo.

Particolarmente rilevante è inoltre il richiamo all'art. 1-quater della Legge n. 338/2000, originariamente previsto per gli alloggi e le residenze universitarie, la cui disciplina viene estesa anche ad interventi differenti rispetto al solo housing universitario.

Lo stesso articolo introduce poi ulteriori misure di favore sul piano urbanistico ed economico, prevedendo che la superficie direttamente interessata dagli interventi di edilizia convenzionata non concorra al computo della superficie lorda complessiva dell'intervento e consentendo, in presenza di specifiche condizioni tecniche e di sicurezza, la prosecuzione parallela delle attività edilizie e delle operazioni di bonifica ambientale.

Il decreto prevede inoltre la riduzione del 50 per cento degli onorari notarili relativi agli atti stipulati nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata.

Particolarmente incisivi risultano poi i poteri attribuiti al Commissario straordinario nominato per i programmi dichiarati di preminente interesse strategico nazionale. Il Commissario può infatti attestare l'attuabilità degli interventi rispetto al cronoprogramma presentato dal soggetto attuatore e adottare tutte le misure necessarie per garantirne la realizzazione nei tempi previsti, potendo intervenire, ove necessario, anche in deroga agli strumenti urbanistici generali ed esecutivi o persino in assenza di pianificazione urbanistica, fermo restando il rispetto delle esigenze di tutela ambientale, paesaggistica, storico-culturale, igienico-sanitaria e di sicurezza. Per gli interventi superiori a 100 unità abitative inseriti in programmi strategici nazionali, il Commissario assume inoltre un ruolo centrale anche nella valutazione dell'impatto urbanistico, con riferimento a mobilità, servizi, scuole, sottoservizi, densità edilizia, altezze, distanze tra fabbricati e destinazioni d'uso ammissibili.

Il decreto prevede infine una specifica clausola di salvaguardia, stabilendo che, in caso di mancato rispetto del cronoprogramma per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessano di applicarsi le disposizioni speciali previste dal capo dedicato ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

### **Ulteriori disposizioni**

L'art. 11 contiene una serie di disposizioni di coordinamento e attuazione finalizzate a completare il quadro operativo del decreto, demandando ad uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei ministri la definizione delle ulteriori misure necessarie per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale previsti dal Piano Casa.

La norma chiarisce inoltre che l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto di criteri di sostenibilità ambientale, contenimento del consumo di suolo, miglioramento sismico del patrimonio edilizio esistente, rigenerazione urbana ed efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto delle differenti esigenze abitative presenti nei vari contesti territoriali.

Particolarmente significativa è anche la disposizione relativa al patrimonio immobiliare dell'INPS, perché il decreto consente all'Istituto, nelle more della completa dismissione e valorizzazione del patrimonio non strumentale, di destinare tali immobili alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo nell'ambito di specifici progetti di valorizzazione o finalizzati a dare risposta all'emergenza abitativa.

Lo stesso articolo disciplina inoltre le modalità di conferimento degli immobili pubblici nell'ambito dei programmi infrastrutturali di edilizia integrata, richiamando espressamente le procedure previste dalla normativa vigente in materia di valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

Infine il decreto apre esplicitamente alla partecipazione degli enti previdenziali privati ai programmi di edilizia integrata, prevedendo future misure di promozione degli investimenti e semplificazione regolatoria anche mediante il possibile apporto di immobili da parte delle casse previdenziali.

### **Il vero nodo resta la dimensione economica dell'intervento**

Fin qui il decreto mostra una struttura normativa molto ampia, costruita su semplificazioni procedurali, strumenti commissariali, fondi dedicati e partenariati pubblico-privati. È però sul piano economico che iniziano ad emergere le questioni più delicate.

L'art. 2 autorizza infatti una spesa complessiva pari a 970 milioni di euro fino al 2030 per il programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio ERP e sociale. Il decreto non si esaurisce in questa cifra, perché richiama anche ulteriori strumenti finanziari, come il Fondo sociale per il clima, il Fondo housing coesione e la possibile partecipazione di Regioni, Province autonome e amministrazioni centrali. Resta però evidente che la dimensione finanziaria immediatamente quantificabile appare molto distante dall'ampiezza degli obiettivi dichiarati. Ed è proprio qui che emerge la principale criticità del provvedimento. Interventi di recupero ERP, edilizia sociale, riconversione del patrimonio pubblico inutilizzato, rigenerazione urbana, adeguamento energetico, urbanizzazioni, infrastrutture e housing a prezzi calmierati richiedono risorse elevate, continuità finanziaria e una programmazione almeno decennale, se non ventennale. Da questo punto di vista l'orizzonte al 2030 appare estremamente ravvicinato rispetto ai tempi necessari per pianificare, autorizzare, finanziare e realizzare interventi di questa complessità. Anche provando a leggere il dato in termini puramente teorici, la dimensione economica dell'intervento continua a sollevare più di una perplessità. Se infatti si dividesse la dotazione da 970 milioni prevista fino al 2030 per i circa 7.900 Comuni italiani, si arriverebbe ad una disponibilità teorica di poco più di 24 mila euro all'anno per ciascun Comune.

Naturalmente il decreto non prevede alcuna ripartizione di questo tipo e gli interventi saranno inevitabilmente concentrati su specifici programmi e operazioni di recupero. Tuttavia il semplice

ordine di grandezza aiuta a comprendere quanto il tema delle risorse resti centrale rispetto agli obiettivi dichiarati dal Piano Casa.

Perché cifre di questo livello, nel mercato edilizio attuale, rischiano realisticamente di coprire interventi molto limitati di manutenzione e recupero, certamente non programmi strutturali di rigenerazione urbana o un incremento realmente percepibile dell'offerta abitativa sociale.

### **Il confronto con il Superbonus aiuta a comprendere la scala economica**

Il confronto con il Superbonus non serve a sovrapporre due misure profondamente diverse, perché finalità, struttura normativa, modalità di attuazione e strumenti finanziari sono completamente differenti. Serve, però, a comprendere la scala economica degli interventi edilizi quando si vuole incidere realmente sul patrimonio costruito.

Secondo i dati ENEA sul Superbonus, la misura ha riguardato oltre 500.000 edifici e ha generato investimenti ammessi a detrazione per un ordine di grandezza superiore ai 120 miliardi di euro. Il nuovo Piano Casa, invece, mette al centro un obiettivo molto diverso, cioè l'incremento dell'offerta di alloggi accessibili attraverso edilizia pubblica, edilizia sociale, edilizia integrata e coinvolgimento degli investimenti privati.

Il raffronto economico resta comunque utile, perché evidenzia immediatamente la distanza tra un intervento che ha mosso risorse enormi sul patrimonio edilizio e un decreto che, pur avendo ambizioni molto ampie, affida il suo impatto ad una combinazione di fondi pubblici, risorse europee, strumenti finanziari e capitale privato.

Ed è proprio questa dipendenza da più livelli di finanziamento a rendere centrale la fase di conversione. Perché il vero tema non sarà soltanto approvare il decreto, ma capire se il sistema disegnato sarà in grado di generare investimenti sufficienti a rendere effettivamente percepibile l'aumento dell'offerta abitativa a prezzi accessibili.

### **Edilizia convenzionata e investimenti privati: il vero banco di prova del Piano Casa**

È probabilmente proprio nell'art. 9 che emerge il tentativo più evidente del decreto di compensare la limitata dimensione delle risorse pubbliche attraverso il coinvolgimento diretto degli investimenti privati.

I programmi infrastrutturali di edilizia integrata vengono infatti costruiti su un equilibrio economico-finanziario nel quale la componente privata dovrebbe sostenere, almeno in parte, la realizzazione dell'edilizia convenzionata a canone o prezzo calmierato.

Il meccanismo delineato dal Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66 è particolarmente ambizioso. La norma richiede infatti che almeno il 70 per cento dell'investimento complessivo sia destinato all'edilizia convenzionata e che i prezzi o i canoni risultino inferiori di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato.

Si tratta di un modello che punta chiaramente ad intercettare quella fascia di popolazione che non possiede i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica tradizionale, ma che allo stesso tempo incontra crescenti difficoltà nel sostenere i costi della locazione o dell'acquisto nelle aree urbane caratterizzate da maggiore pressione immobiliare.

Il punto centrale, però, resta ancora una volta la sostenibilità economica dell'intero sistema. Perché nelle aree dove i costi delle aree edificabili, delle bonifiche, delle urbanizzazioni, della costruzione e della gestione finanziaria degli interventi risultano particolarmente elevati, mantenere prezzi calmierati per lunghi periodi rischia di comprimere significativamente la redditività delle operazioni.

E proprio per questo motivo il decreto sembra affidare una parte decisiva della propria efficacia non tanto alle risorse pubbliche immediatamente disponibili, quanto alla reale capacità del sistema di attrarre capitali privati disposti ad operare entro margini economici inevitabilmente più contenuti rispetto al mercato libero.

Anche il vincolo trentennale di destinazione degli immobili rafforza certamente la finalità sociale dell'intervento, ma allo stesso tempo aumenta il peso dell'equilibrio finanziario complessivo dell'operazione, soprattutto nei contesti territoriali caratterizzati da maggiore rigidità dei costi edilizi e urbanistici.

### **Il nodo abitativo italiano va oltre la semplice costruzione di nuovi alloggi**

La lettura del decreto evidenzia come il problema abitativo italiano non sembri riguardare esclusivamente la disponibilità numerica delle abitazioni.

Il patrimonio immobiliare esistente resta infatti molto ampio, ma fortemente disallineato rispetto alla domanda abitativa realmente accessibile nelle aree caratterizzate da maggiore pressione economica e sociale.

Dentro questa dinamica si intrecciano fattori differenti: crescita dei canoni di locazione, aumento del costo delle abitazioni, difficoltà di recupero del patrimonio pubblico inutilizzato, elevati costi di rigenerazione urbana e progressivo squilibrio tra redditi e mercato immobiliare.

È proprio su questo scenario che il Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66 tenta di intervenire attraverso un impianto costruito su semplificazioni procedurali, poteri commissariali, partenariati pubblico-privati e strumenti finanziari multilivello.

Resta però aperta la questione centrale che accompagnerà inevitabilmente il dibattito parlamentare sulla conversione del decreto: capire se il sistema delineato dal Governo riuscirà realmente a generare investimenti sufficienti a produrre un incremento percepibile e stabile dell'offerta abitativa a prezzi accessibili.

Perché il decreto accelera procedure, concentra poteri e costruisce nuovi strumenti finanziari, ma sarà soprattutto la reale disponibilità di risorse pubbliche e private a determinare se il Piano Casa

riuscirà davvero ad incidere sull'emergenza abitativa oppure resterà un impianto normativo molto ambizioso con una capacità attuativa limitata.

#### **Documenti Allegati**

[Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66](#)