

## **Piano Casa 2026, si parte: rigenerazione urbana, recupero edilizio e nuove regole operative**

Il D.L. 66/2026 lancia il Piano Casa con tre pilastri: programma straordinario di recupero dell'ERP, edilizia convenzionata a canone calmierato con vincolo trentennale e grandi programmi integrati con commissari e semplificazioni procedurali. Tutti i dettagli sul testo pubblicato in Gazzetta Ufficiale. (Fonte: <https://www.ingenio-web.it/> 7 maggio 2026)

Il Piano Casa 2026 disciplina, in primis, un programma straordinario di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, affidato a un Commissario straordinario nominato con DPCM e operativo fino al 31 dicembre 2027, con dotazione finanziaria complessiva di 970 milioni di euro erogati tramite INVITALIA S.p.A. quale soggetto gestore su conto corrente infruttifero presso la Tesoreria dello Stato. Inoltre, vengono regolati i programmi infrastrutturali di edilizia integrata: operazioni miste pubblico-privato con almeno il 70% dell'investimento destinato a edilizia convenzionata a prezzo o canone calmierato (riduzione minima del 33% sul valore OMI), vincolo trentennale trascritto nei registri immobiliari, requisiti ISEE per l'accesso e sanzione di nullità contrattuale in caso di assenza dei requisiti soggettivi. Per i grandi programmi con investimento estero non inferiore a 1 miliardo di euro è previsto un Commissario straordinario di Governo con poteri derogatori sulla pianificazione urbanistica. Il Piano prevede disposizioni comuni, tra cui la possibilità per l'INPS di destinare il patrimonio non strumentale a nuove locazioni. Il decreto entra in vigore l'8 maggio 2026.

### **Piano Casa in Gazzetta Ufficiale: l'obiettivo finale**

Dopo una settimana scarsa dall'approvazione, avvenuta nel CdM del 30 aprile, approda in Gazzetta Ufficiale il [Piano Casa 2026](#): il decreto-legge 66/2026, che entra in vigore immediatamente (8 maggio) ma dovrà chiaramente essere convertito in legge dalle Camere entro 60 giorni, rispetta l'impianto annunciato da Meloni e Salvini.

Si tratta di un pacchetto di misure per [contrastare l'emergenza abitativa](#) che definiscono il nuovo Piano Casa, volto ad incrementare l'offerta di alloggi attraverso un programma di riqualificazione del patrimonio pubblico di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sovvenzionata e un pacchetto di interventi per promuovere l'edilizia integrata.

L'obiettivo dell'intervento è rendere disponibili, complessivamente, circa centomila alloggi in dieci anni.

### **Piano Casa 2026, la sfida oltre i numeri: trasformare l'abitare in infrastruttura sociale**

*Piano Casa 2026 può diventare una politica industriale dell'abitare solo se supera la logica emergenziale. Recuperare 60mila alloggi ERP e puntare a 100mila case in 10 anni è positivo, ma la vera sfida riguarda accessibilità, qualità urbana, servizi, controlli comunali e coesione sociale.*

## I tre pilastri del Piano Casa

Prima di tutto ricordiamo che le misure previste dal decreto-legge, come confermato anche dal comunicato del Governo, poggiano su **tre pilastri**.

1. Il **primo pilastro** prevede un **programma straordinario di interventi per il recupero e la manutenzione del patrimonio attuale di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata**.

L'obiettivo del programma è recuperare e rendere disponibili circa **60 mila alloggi popolari**, ora non assegnabili perché in condizioni non adeguate e che richiedono interventi di ristrutturazione e rifacimento degli impianti essenziali. Per l'attuazione di tali interventi si prevede un **pacchetto di semplificazioni** e la nomina di un **Commissario straordinario** che dovrà attuare il piano di recupero e manutenzione, dopo aver definito gli interventi insieme agli Enti che gestiscono gli alloggi popolari. Inoltre, si realizzerà un **programma di riscatto di immobili ERP da parte degli assegnatari** e la realizzazione di nuove case popolari, senza consumo di suolo, per la **locazione a lunga durata con la facoltà di riscatto predefinita**:

2. Il **secondo pilastro** del Piano prevede la concentrazione, in un apposito **strumento finanziario gestito da INVIMIT SGR**, delle risorse di derivazione europea e nazionale che sono oggi destinate all'**housing sociale e all'emergenza abitativa** nei vari livelli di governo. Nell'ambito del Fondo di investimento verranno creati comparti specifici dedicati a ciascuna Regione o Provincia autonoma, in modo da garantire che le risorse vengano utilizzate per le esigenze specifiche del territorio di riferimento. Complessivamente, le risorse pubbliche messe a disposizione dell'intervento sono pari a **oltre dieci miliardi di euro**.

3. Il **terzo pilastro** crea le condizioni per attivare gli **investimenti privati nell'attuazione del Piano Casa**, con l'obiettivo prioritario di costruire alloggi da affittare o vendere ai cittadini a prezzi calmierati. Si introducono quindi semplificazioni burocratiche e procedure rapide per gli investitori e si prevede, tra l'altro, per gli investimenti superiori al miliardo di euro, **la nomina di un Commissario straordinario** che dovrà rilasciare un provvedimento unico di autorizzazione. A fronte di tali semplificazioni, il privato dovrà in cambio garantire, **su 100 alloggi realizzati, almeno 70 alloggi in edilizia convenzionata**, da vendere o affittare a un **prezzo scontato di almeno il 33% rispetto a quello di mercato**. **Le procedure semplificate e accelerate saranno applicate esclusivamente alla quota di alloggi di edilizia integrata**, mentre sulla restante quota si continuerà ad applicare la disciplina ordinaria.

## Piano Casa: finalità e destinatari

Il decreto si propone di incrementare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili attraverso tre leve: **recupero del patrimonio pubblico, edilizia convenzionata e grandi programmi integrati**. I

destinatari espliciti sono **giovani, studenti universitari fuori sede, lavoratori fuori sede, giovani coppie, genitori separati e anziani in regime di cohousing.**

Il legislatore declina anche modelli innovativi: il **senior cohousing** per la coabitazione solidale degli anziani e il **cohousing intergenerazionale**, entrambi subordinati al rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali vigenti.

Per i professionisti incaricati di progettare interventi nell'ambito del Piano, questa norma di scopo costituisce il parametro teleologico cui ancorare le scelte tipologiche e distributive degli interventi.

### **Programma straordinario di recupero dell'ERP (edilizia residenziale)**

Il cuore finanziario del decreto è l'articolo 2.

Il MIT è autorizzato a erogare contributi ai soggetti attuatori - ex IACP e enti costituiti o partecipati da enti territoriali con funzioni in materia di ERP - tramite convenzione con INVITALIA S.p.A. **Le risorse, pari a 970 milioni di euro distribuiti fino al 2030, affluiscono su un conto corrente infruttifero intestato a INVITALIA, con remunerazione del gestore nel limite del 2% annuo.**

Gli avvisi pubblici selezionano proposte integrate di manutenzione straordinaria delle unità ERP e di recupero dell'edilizia sociale, ammettendo il ricorso al partenariato pubblico-privato ex art. 175, co. 9, D.lgs. 36/2023.

**Le proposte sono valutate in base alla riduzione del canone calmierato offerta**, all'inserimento in programmi di rigenerazione urbana e al riutilizzo di immobili pubblici non redditizi.

Rilevante per i progettisti: i **progetti ERP devono soddisfare i requisiti dimensionali minimi** di cui all'[art. 24, co. 5-bis, T.U.E.](#) (art. 8, co. 9, D.L.).

### **Commissario straordinario**

Il DPCM di nomina attribuisce al Commissario - operativo con sede presso il MIT - **poteri di ordinanza in deroga a qualsiasi disposizione di legge, salvo quella penale, il codice antimafia, il Codice dei beni culturali e i vincoli UE.** Le ordinanze sono immediatamente efficaci e pubblicate in G.U.

Entro 30 giorni dalla nomina, il **Commissario avvia la ricognizione degli immobili pubblici non redditizi e non in uso da destinare all'edilizia sociale**, definendo l'elenco degli immobili disponibili e schemi-tipo di convenzione con diritti di superficie o altri diritti reali di godimento di durata non inferiore a 25 anni.

Per gli interventi di particolare complessità individuati dalla Cabina di monitoraggio, il Commissario può gestire la conferenza di servizi con superamento del dissenso rimesso al Consiglio dei ministri, autorizzare la consegna in urgenza prima della stipula contrattuale e modificare il contratto per lavori supplementari ai sensi dell'art. 72 dir. 2014/24/UE. La struttura di supporto è composta da sole tre unità di personale.

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

Viene istituito nello stato di previsione del MEF un **Fondo di garanzia con dotazione iniziale di 22 milioni per il 2026 e 2 milioni per il 2027**, alimentato con quota parte dei canoni ERP. Il Fondo copre il rischio di morosità incolpevole e il deposito cauzionale nei contratti di locazione pubblica, surrogandosi nei diritti del locatore nei limiti delle somme erogate.

Le modalità operative - entità della quota canone, criteri di accesso, procedure di surrogazione - sono demandate a un decreto MIT-MEF da adottare entro 60 giorni. Per i tecnici impegnati in perizie di stima o nella redazione di capitolati gestionali per enti ERP, il Fondo introduce un nuovo strumento di mitigazione del rischio creditizio che incide sulla bankability degli interventi.

## **Riscatto degli alloggi ERP**

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore, un decreto interministeriale MIT-MEF-Regioni (previa intesa in Conferenza unificata) definirà le **procedure di alienazione degli alloggi ERP di comuni, enti pubblici e ATER, con diritto di opzione all'acquisto riconosciuto all'assegnatario non moroso che non sia proprietario di altra abitazione.**

Il decreto individuerà anche i **criteri per la selezione degli immobili alienabili in base al valore di mercato.** I proventi sono destinati alla riduzione anticipata del debito degli enti territoriali e, per la parte eccedente, al fondo di ammortamento dei titoli di Stato.

La norma apre scenari operativi per i professionisti incaricati di perizie estimative e due diligence tecnica sul patrimonio ERP da porre in vendita.

## **Locazione di lunga durata con riscatto progressivo**

Le risorse destinate al **recupero e riqualificazione del patrimonio pubblico** - incluse demolizioni e ricostruzioni senza consumo di suolo, o acquisto e trasformazione di edifici di proprietà unitaria con almeno 25 unità immobiliari - **possono essere impiegate per progetti di edilizia sociale in locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressiva a scadenze predefinite.**

Le unità sono **sogette ad atto d'obbligo trascritto a favore del Comune**, che vincola la **destinazione locativa.** Le convenzioni con il Comune regolano i vincoli sul prezzo di cessione in caso di vendita successiva al riscatto. Gli immobili devono rispondere a standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica: elemento che impone ai progettisti l'adozione di classi energetiche elevate e il rispetto dei CAM edilizi.

## **Fondo housing coesione**

Si tratta del secondo pilastro. Il Dipartimento per le politiche di coesione è **autorizzato a sottoscrivere nel 2026 quote per 100 milioni di euro del «Fondo housing coesione»**, istituito da INVIMIT SGR S.p.A. ai sensi dell'art. 33, co. 1, D.L. 98/2011. Le risorse provengono dal FSC 2021-2027.

Regioni e Province autonome possono sottoscrivere ulteriori quote attingendo alle proprie risorse FSC o a quelle dei Programmi nazionali di coesione europea destinati all'edilizia abitativa sostenibile; in tal caso si istituiscono comparti dedicati per la segregazione contabile.

Il Fondo rappresenta lo strumento di raccordo tra programmazione nazionale e interventi territoriali: i tecnici che operano in contesti di rigenerazione urbana finanziata con fondi europei dovranno verificare la compatibilità dei propri progetti con il regolamento di gestione del Fondo e con i criteri di selezione dei programmi europei.

### **Semplificazioni procedurali**

Si tratta di una **norma di grande interesse operativo per i professionisti**. Gli interventi del **Capo II (edilizia residenziale ERP)** beneficiano infatti delle semplificazioni dell'**art. 10, co. 7-ter, D.L. 76/2020** (norma di accelerazione per la rigenerazione urbana).

L'approvazione avviene tramite conferenza di servizi semplificata ex art. 14-bis L. 241/1990, con **termini ridotti a 30 giorni** (40 in presenza di amministrazioni di tutela ex art. 14-quinquies) e silenzio-assenso per le PA inattive, assenti o dissenzienti senza motivazione. **La determinazione conclusiva è adottata nei 5 giorni successivi** e costituisce titolo unico per tutte le opere del progetto approvato.

Il cambio di destinazione d'uso funzionale alle finalità del Piano segue la disciplina dell'**[art. 23-ter T.U.E.](#)** con vincolo trentennale di destinazione. L'approvazione degli interventi inseriti in programmi di rigenerazione urbana comporta automaticamente la dichiarazione di pubblica utilità.

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

La norma più articolata del decreto - terzo pilastro - regola i **programmi misti pubblico-privato rivolti a soggetti con ISEE troppo alto per l'ERP ma che non riescono a sostenere il libero mercato** (oneri locativi o di acquisto superiori al 30% del reddito disponibile).

I programmi integrano **edilizia convenzionata (almeno 70% dell'investimento) e libera nello stesso contesto territoriale**. Il canone o prezzo calmierato deve essere inferiore di almeno il **33% al valore OMI della zona**, determinato in convenzione con il Comune.

Il vincolo trentennale - trascritto nei registri immobiliari - impegna a mantenere canone e prezzo entro il limite convenzionale con rivalutazione FOI annuale.

La nullità del contratto colpisce le stipule in assenza dei requisiti soggettivi; il superamento del limite ISEE per due anni consecutivi consente la risoluzione o la conversione al canone di mercato. Per i grandi programmi con investimento estero  $\geq 1$  miliardo di euro è attivabile la procedura di preminente interesse strategico nazionale con nomina di Commissario di Governo.

### **Disposizioni procedurali per l'edilizia integrata**

Per gli interventi strategici nazionali del Capo III (edilizia integrata) si applicano semplificazioni procedurali rilevanti:

- la superficie destinata all'edilizia convenzionata non concorre al computo della SL dell'intervento;
- è consentito l'avvio in parallelo con le bonifiche ex D.lgs. 152/2006 (con possibile scomputo dagli oneri di urbanizzazione); gli onorari notarili per tutti gli atti connessi sono ridotti alla metà.

Per interventi  $\geq 100$  unità abitative dichiarati di interesse strategico, il Commissario valuta l'impatto urbanistico su mobilità, servizi, sottoservizi e determina i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati anche in deroga al D.M. 1444/1968, fermi restando i requisiti igienico-sanitari. Il mancato rispetto del cronoprogramma imputabile al soggetto attuatore comporta la cessazione dell'intero regime derogatorio.

[Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66. Disposizioni urgenti per il Piano Casa.](#) (26G00090) (GU n.104 del 7-5-2026) **Vigente al: 8-5-2026**

## FAQ TECNICHE: Piano Casa 2026

### **Il vincolo trentennale dell'edilizia convenzionata è soggetto a trascrizione?**

Sì. L'art. 9, co. 5, impone la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto d'obbligo entro 30 giorni dal completamento dell'intervento. La trascrizione opera *erga omnes* e vincola anche gli eventuali acquirenti successivi per tutta la durata del vincolo.

### **La conferenza di servizi semplificata dell'art. 8 si applica anche agli interventi soggetti a vincolo paesaggistico?**

Sì, ma con termine allungato a 40 giorni quando partecipano amministrazioni di tutela ex art. 14-quinquies L. 241/1990 (tra cui la Soprintendenza). In tale caso il dissenso qualificato di tali amministrazioni non è superabile con il silenzio-assenso ordinario, ma richiede la procedura di superamento del dissenso rimessa al Consiglio dei ministri.

### **I requisiti dimensionali minimi per le unità ERP sono cambiati con questo decreto?**

No. Il decreto (art. 8, co. 9) si limita a richiamare i requisiti già vigenti di cui all'art. 24, co. 5-bis, T.U.E., senza modificarli. I progettisti devono pertanto rispettare i parametri minimi dimensionali già introdotti dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024).

### **La superficie dell'edilizia convenzionata nei programmi integrati è esclusa dal computo della SL ai fini dei parametri urbanistici?**

Sì, ma solo per gli interventi strategici nazionali ex artt. 9, co. 7-8. L'art. 10, co. 1, lett. c), prevede che la superficie direttamente interessata dall'edilizia residenziale convenzionata non concorra al conteggio della superficie lorda dell'intervento complessivo.

**Un'associazione temporanea di professionisti può partecipare alle gare INVITALIA per il programma straordinario ERP?**

Il decreto non introduce deroghe soggettive agli operatori economici ammissibili. Si applica il codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023) nella sua interezza. I soggetti attuatori presentano proposte integrate; i professionisti tecnici partecipano pertanto come componenti dei raggruppamenti dei soggetti attuatori o come affidatari dei servizi di progettazione nelle successive fasi di gara.