

Piano Casa, testo ormai definitivo: le misure chiave e i nodi dell'attuazione

Con l'approvazione della Camera a colpi di fiducia, il Decreto-Legge n. 66/2026 ha di fatto già la sua versione finale. Ecco le misure che pesano di più su operatori, progettisti e tecnici comunali e le criticità, dalla lunga catena dei decreti attuativi all'equilibrio tra canoni calmierati e investimenti privati, che ne condizioneranno la riuscita.

(Fonte: <https://www.lavoripubblici.it/> 25/06/2026)

Il Piano Casa ha di fatto già il suo testo definitivo, perché il disegno di legge di conversione del [Decreto-Legge n. 66/2026](#), approvato dalla Camera dei Deputati con voto di fiducia, sarà con ogni probabilità confermato senza modifiche dal Senato con lo stesso strumento, entro il prossimo 6 luglio. La vera domanda, a questo punto, non è più cosa cambierà nel passaggio a Palazzo Madama, ma se un impianto così ambizioso reggerà alla **prova dell'attuazione**.

Le modifiche introdotte a Montecitorio hanno ridisegnato alcuni passaggi che decideranno la riuscita del piano sul campo, dall'**edilizia integrata** alle **deroghe urbanistiche** per i grandi investimenti. Approvato il 23 giugno e trasmesso lo stesso giorno al Senato come **A.S. 1944**, il provvedimento ha già avviato l'esame in 8a Commissione permanente ed è atteso in Aula la prossima settimana. Salvo sorprese, è su questo testo che progettisti, operatori e amministrazioni dovranno presto misurarsi.

I requisiti che la Camera ha introdotto per gli operatori privati

La novità di maggiore impatto per chi opera sul mercato riguarda i **programmi infrastrutturali di edilizia integrata** disciplinati dall'art. 9. Il nuovo comma 1-bis stabilisce chi può proporli, ammettendo i **soggetti privati**, anche costituiti in forma di società di progetto o di veicolo societario, a tre condizioni. Devono possedere:

1. una **capacità economica e finanziaria adeguata all'investimento**, attestata da idonea documentazione di un primario istituto di credito o di un fondo di investimento;
2. una **documentata esperienza** nella realizzazione o gestione di programmi edilizi di dimensioni analoghe;
3. e l'**impegno formale**, da inserire nell'atto convenzionale con il Comune, a mantenere la destinazione convenzionata degli immobili per l'intero periodo di vincolo.

È un filtro di affidabilità che premia la **capacità organizzativa e gestionale del proponente**. Resta però un punto delicato, perché si tratta di **requisiti qualitativi privi di soglie numeriche**, il cui contenuto è di fatto demandato al **decreto attuativo** e agli atti convenzionali. Finché quei parametri non saranno riempiti, il rischio è una **qualificazione disomogenea tra Comuni** e un **terreno fertile per il contenzioso**.

Coworking, servizi di prossimità e cohousing nel Piano Casa

Sempre nell'edilizia integrata, la Camera ha arricchito il concetto stesso di **intervento abitativo**. Per la componente convenzionata viene ora richiesta la presenza di spazi e servizi di prossimità, anche comuni, funzionali alla **coesione sociale**, con particolare riferimento al **senior cohousing** e al **cohousing intergenerazionale**. Va detto, per correttezza, che questi modelli figuravano già tra le finalità generali del decreto; la vera novità sta nell'averli legati in modo mirato alla **quota convenzionata**.

A questa logica si aggiunge la possibilità di destinare una quota compresa tra il 5 e il 15% della superficie utile complessiva a **start-up, microimprese, coworking, commercio di prossimità, artigianato urbano e servizi di quartiere**, mediante convenzioni a canone calmierato. È il segnale di un modello che integra residenza, lavoro e servizi nello stesso ambito urbano. Per ordinare questa impostazione i deputati hanno introdotto anche una definizione di «**contesto territoriale**», inteso come ambito fisicamente continuo o funzionalmente unitario delimitato in convenzione con il Comune. Proprio qui si annida un'**ambiguità da maneggiare con attenzione**, perché nei comparti di sviluppo di maggiori dimensioni la quota minima del 70% riservata al convenzionato si calcola solo sulla componente residenziale, con esclusione delle destinazioni non residenziali. In operazioni a forte presenza commerciale o direzionale questo può ridurre il peso effettivo della parte sociale rispetto al valore complessivo dell'intervento.

Stop al vincolo del miliardo e le deroghe urbanistiche

Tra gli interventi più discussi c'è quello sull'art. 9, comma 7. Il testo originario consentiva di ricorrere alla disciplina dei grandi programmi di investimento prevista dall'art. 13 del [Decreto-Legge n. 104/2023](#) soltanto in presenza di una componente di investimento diretto estero non inferiore a un miliardo di euro. La Camera ha **soppresso proprio questa condizione**, che non era una soglia dimensionale generica ma un requisito di capitale estero capace di restringere fortemente la platea.

Caduto quel filtro, l'accesso alle procedure accelerate e alla dichiarazione di preminente interesse strategico nazionale si apre a un numero più ampio di programmi, anche interamente nazionali. Con esso diventano raggiungibili da più operatori anche le **deroghe robuste** dell'art. 10, ossia la possibilità di **operare in deroga agli strumenti urbanistici** e, per interventi pari o superiori a 100 unità, al [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#) su densità, altezze e distanze tra i fabbricati. È un acceleratore potente che entra in tensione con la **pianificazione comunale** e con l'obiettivo di **contenere il consumo di suolo**, bilanciato dal preminente interesse strategico nazionale e dai controlli che il comma 9 rinvia al decreto attuativo, compresi quelli antimafia e sull'origine dei capitali investiti.

Riscatto ERP, Fondo prima casa e gli atti ancora da scrivere

La riscrittura dell'art. 5 conferma il **diritto di opzione all'acquisto** in favore dell'assegnatario non moroso e non proprietario di un'altra abitazione, ma rinvia il destino dei proventi. La destinazione delle somme ricavate dalle alienazioni di edilizia residenziale pubblica viene rimessa a uno specifico provvedimento, da definire in coerenza con il percorso della spesa netta del regolamento (UE) 2024/1263 e, per le risorse degli enti territoriali, previa intesa in Conferenza unificata.

Il nuovo art. 4-bis tocca invece il versante sociale ed estende le categorie prioritarie del Fondo di garanzia per la prima casa alle persone con disabilità accertata ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Legge n. 104/1992, con una garanzia pari al 50% della quota capitale che sale all'80% soltanto per i richiedenti con ISEE non superiore a 40.000 euro annui. L'art. 4-ter incrementa invece di 8,5 milioni per il 2026 il fondo per il contributo all'affitto degli studenti fuori sede.

Perché l'attuazione è la vera incognita del Piano Casa

Il Decreto-Legge n. 66/2026 è già in vigore, ma la macchina operativa partirà solo dopo una lunga sequenza di atti secondari, dal decreto sui criteri soggettivi di accesso al decreto sulle procedure di alienazione degli alloggi pubblici entro sessanta giorni, fino agli schemi-tipo di convenzione, alla nomina del Commissario straordinario e ai regolamenti dei fondi. Alcuni di quei termini decorrono dall'entrata in vigore della legge di conversione, mentre diversi adempimenti richiedono intese in Conferenza unificata. La tempistica di questa filiera, storicamente esposta a ritardi, pesa sulla realizzabilità del piano più di ogni singola norma.

Sul piano economico il nodo è l'**equilibrio tra calmierazione e attrattività del capitale privato**. Si chiede un investimento privato prevalente, ma sulla quota convenzionata, che assorbe la parte maggiore dell'impegno, gravano canoni e prezzi scontati di almeno un terzo rispetto ai valori di mercato e un vincolo di destinazione trentennale. L'equilibrio si regge allora sulla quota libera e sulle premialità volumetriche ammesse, entro il limite dell'art. 1-quater, comma 7, della Legge n. 338/2000. Dove quei margini non bastano, soprattutto nei mercati a redditività compressa, il modello rischia di restare sulla carta.

Semplificazioni edilizie e sicurezza degli acquisti

L'art. 8, sul fronte procedurale, richiama l'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 ([Testo Unico Edilizia](#)) per i **mutamenti di destinazione d'uso** e introduce un **vincolo trentennale di destinazione** da trascrivere nei registri immobiliari entro trenta giorni dal completamento dell'intervento. È una previsione che incide direttamente sul lavoro di chi verifica i titoli e [ricostruisce lo stato legittimo degli immobili](#).

Per gli **alloggi convenzionati** il testo prevede anche la nullità del contratto stipulato in assenza dei requisiti soggettivi e vieta cessioni e locazioni a terzi fino allo scadere del vincolo. È un assetto solido sul piano della tracciabilità, ma delicato per la sicurezza delle compravendite, perché un

ritardo nella trascrizione del vincolo può riflettersi sull'opponibilità ai terzi e complicare la verifica preventiva prima del rogito.

Cosa devono tenere d'occhio i professionisti

La direzione è leggibile fin d'ora. Per i progettisti e gli operatori conterà la **capacità di documentare requisiti ed esperienza** e di **chiudere il piano economico** nonostante i vincoli; per i tecnici comunali la **convenzione** diventa il **fulcro attorno al quale ruota tutto**, dalla definizione del contesto territoriale ai canoni calmierati, fino ai vincoli da trascrivere.

Sul piano sistematico, anche se il provvedimento non lo dichiara apertamente, l'insieme di queste scelte avvicina il Piano Casa ai **modelli di rigenerazione urbana già sperimentati altrove**, dove l'offerta di alloggi a prezzi accessibili si lega a servizi, spazi condivisi e funzioni complementari alla residenza. La partita vera, però, si giocherà meno in Parlamento e più nei mesi successivi, quando i decreti attuativi e le prime convenzioni diranno se l'ambizione del testo riuscirà a mettere radici sul territorio.

Piano Casa al Senato: le domande più frequenti

Il testo del Piano Casa approvato dalla Camera è definitivo?

Essendo stato approvato con voto di fiducia, è molto probabile che il Senato lo confermi senza modifiche, sempre con la fiducia, entro il 6 luglio 2026.

Quali requisiti servono per proporre un programma di edilizia integrata?

Capacità economico-finanziaria attestata da un primario istituto di credito o da un fondo, esperienza documentata in programmi analoghi e impegno a mantenere la destinazione convenzionata per l'intero periodo di vincolo.

Quali sono le principali criticità del Piano Casa?

La lunga sequenza di decreti attuativi necessari a renderlo operativo e l'equilibrio economico tra canoni calmierati, vincolo trentennale e attrattività per gli investitori privati.

Documenti Allegati

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

[Ddl n. 1944](#)