

Piano Casa è legge: tutte le misure su recupero edilizio e rigenerazione urbana

La legge Piano Casa 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. (Fonte: <https://www.ingenio-web.it/> 1° luglio 2026)

La legge Piano Casa, nata dalla conversione del DL 66/2026, definisce una strategia strutturale contro l'emergenza abitativa fondata su tre pilastri: recupero dell'edilizia residenziale pubblica, rafforzamento dell'housing sociale ed edilizia integrata pubblico-privata. L'obiettivo è mettere a disposizione fino a 100 mila alloggi in dieci anni, combinando risorse statali ed europee, semplificazioni procedurali e attrazione di capitali privati. Il provvedimento introduce un programma straordinario sull'ERP, un fondo nazionale gestito da INVIMIT SGR e grandi programmi infrastrutturali con edilizia convenzionata, ampliando i beneficiari degli alloggi calmierati e rafforzando il ruolo dei Comuni e del neo Commissario straordinario Felice Squitieri.

Il Senato, causa i tempi stretti per completare il procedimento, non poteva più modificare la versione del DDL di conversione del DL 66/2026 - [Piano Casa emendato dalla Camera](#), con a dire il vero poche novità rispetto al [provvedimento originario](#): così, nella seduta del 1° luglio, Palazzo Madama ha rinnovato la fiducia al Governo approvando il testo definitivo di un provvedimento che, adesso, vivrà sulla **concreta possibilità di attuazione** in base al lavoro del [commissario straordinario Squitieri](#) e dei tanti (forse troppi?) decreti attuativi che dovranno portarlo al definitivo compimento. La legge di conversione entrerà in vigore con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Di fatto, la legge di conversione del Piano Casa conferma i tre pilastri del primo impianto, con qualche modifica di contorno: **programma straordinario di recupero dell'ERP (di questo si occuperà il neo commissario)**, **edilizia convenzionata a canone calmierato con vincolo trentennale** e **grandi programmi integrati**.

Obiettivo: 100 mila alloggi in 10 anni

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

L'architettura del decreto poggia su tre direttrici principali.

1. Recupero del patrimonio ERP esistente

Il primo asse introduce un **programma straordinario di recupero e manutenzione dell'edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata**. L'intento è **rimettere sul mercato circa 60.000 alloggi oggi inutilizzabili**, attraverso interventi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico. Il piano prevede semplificazioni procedurali, la nomina di un Commissario straordinario (Felice Squitieri) e il **coinvolgimento degli enti gestori**. Sono inoltre previste **operazioni di riscatto degli alloggi ERP e la realizzazione di nuove abitazioni senza consumo di suolo**, destinate alla locazione di lungo periodo con opzione di acquisto.

2. Fondo nazionale per l'housing sociale

Il secondo pilastro **concentra in un unico strumento finanziario, gestito da INVIMIT SGR, le risorse europee e nazionali destinate all'housing sociale e all'emergenza abitativa**. Il Fondo è articolato in comparti regionali o provinciali per assicurare un utilizzo mirato delle risorse sui territori. Il volume complessivo dei finanziamenti pubblici supera i 10 miliardi di euro.

3. Attivazione degli investimenti privati

Il terzo asse è rivolto a stimolare il **capitale privato**, favorendo la **realizzazione di alloggi da affittare o vendere a prezzi calmierati**. In cambio di procedure snelle e autorizzazioni accelerate, gli operatori devono garantire che almeno il 70% delle unità realizzate rientri nell'edilizia convenzionata, con prezzi inferiori di almeno il 33% rispetto al mercato. Per investimenti superiori a un miliardo di euro è prevista la nomina di un Commissario straordinario e il rilascio di un provvedimento autorizzatorio unico. In sede parlamentare, sono state apportate alcune correzioni al testo: il **vincolo preferenziale alle operazioni con almeno un miliardo di fondi stranieri è stato rimosso**. Inoltre, le operazioni potranno prevedere *"l'insediamento di una pluralità di destinazioni d'uso, residenziali e non residenziali"*. Previsto anche l'allargamento della platea dei potenziali beneficiari degli alloggi a canone calmierato.

Programma straordinario per l'edilizia residenziale pubblica (primo pilastro)

Il fulcro finanziario è l'articolo 2 (primo pilastro), che autorizza il MIT a erogare contributi agli enti attuatori ERP tramite convenzioni con INVITALIA S.p.A. **Le risorse, pari a 970 milioni di euro fino al 2030, finanziano interventi di manutenzione straordinaria e rigenerazione urbana, anche mediante partenariati pubblico-privati**. Le proposte sono valutate sulla base del canone

calmierato offerto, dell'inserimento in programmi di rigenerazione e del riuso di immobili pubblici sottoutilizzati.

Una novità approvata in sede di conversione in legge riguarda la possibilità, da parte di comuni ed enti locali, di **diventare soggetti attuatori degli interventi di recupero degli immobili popolari oggi inagibili, accedendo direttamente alle risorse** destinate alla riqualificazione del patrimonio. I Municipi potranno quindi ricevere i fondi dedicati all'ERP, per un totale di **7 miliardi di euro**, comprendendo anche i fondi per la rigenerazione urbana da 4,3 miliardi destinati al periodo 2027-2034.

Il ruolo del Commissario straordinario

Felice Squitieri è il nuovo Commissario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale del Piano Casa fino al 31 dicembre 2027. Il Commissario straordinario, entro 30 giorni dall'adozione del decreto di nomina avvia, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, 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.

Garanzie, riscatto e locazione con opzione di acquisto

Il decreto istituisce un Fondo di garanzia per la morosità incolpevole, volto a coprire il rischio locativo negli alloggi ERP, e disciplina il riscatto degli alloggi da parte degli assegnatari in possesso dei requisiti. Sono inoltre promossi modelli di locazione di lunga durata con riscatto progressivo, vincolati da atti d'obbligo comunali e orientati a elevati standard energetici e ambientali.

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 (secondo pilastro)

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.

In sede parlamentare, è stato approvato un emendamento che **estende la possibilità di accesso ai fondi immobiliari deputati a ricevere le risorse dei fondi istituiti da Invimit Sgr anche alle società non integralmente controllate da soggetti pubblici**, purché coinvolte in interventi di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Semplificazioni procedurali e programmi integrati

Gli interventi beneficiano di conferenze di servizi semplificate, termini ridotti e silenzio-assenso, con titoli unici abilitativi. Nei programmi di edilizia integrata pubblico-privata, il vincolo trentennale su canoni e prezzi è trascritto nei registri immobiliari e accompagnato da deroghe urbanistiche mirate. Per i grandi programmi strategici, è prevista una disciplina speciale con poteri commissariali e controlli stringenti sul rispetto dei cronoprogrammi.

Programmi infrastrutturali di edilizia integrata (terzo pilastro)

Il terzo pilastro è quello maggiormente toccato dalle modifiche - comunque lievi - della conversione in legge.

La norma 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.

Un emendamento approvato dalla Camera ha eliminato il requisito che subordinava l'accesso alle procedure speciali alla partecipazione di capitali esteri, mentre resta confermata la soglia minima di investimento pari a un miliardo di euro.

Parallelamente, un'ulteriore proposta sembra escludere la possibilità, richiesta dagli operatori, di sommare più iniziative per raggiungere tale importo, poiché limita le operazioni agevolabili a interventi riferiti a un ambito territorialmente continuo o comunque unitario sotto il profilo funzionale, da definire all'interno di una specifica convenzione con il Comune competente. Ne deriva che ciascun intervento dovrà fare capo a un unico soggetto attuatore.

Inoltre, è stata introdotta una revisione finalizzata a migliorare la sostenibilità economica degli interventi. I programmi potranno ora includere una presenza di funzioni diverse, sia abitative sia non abitative. In tali ipotesi, la soglia minima del 70% di edilizia convenzionata, necessaria per beneficiare delle misure di semplificazione previste dal decreto, sarà determinata considerando esclusivamente la parte residenziale dell'operazione, raffrontando le unità a libero mercato con quelle a canone o prezzo calmierato.

Restano escluse dal calcolo le superfici e le volumetrie destinate a usi non abitativi. Di conseguenza, gli spazi riservati ad attività alberghiere o commerciali non concorreranno al raggiungimento della percentuale richiesta.

Si amplia la platea dei soggetti ammessi agli alloggi 'calmierati'

Tra gli interventi approvati nel corso dell'iter parlamentare figura inoltre l'estensione dei soggetti ammessi agli alloggi a canone agevolato: oltre alle categorie già individuate, potranno beneficiarne anche i lavoratori del settore pubblico impegnati nei servizi essenziali, quali docenti, operatori sanitari e personale delle forze dell'ordine.

Fondo affitti studenti fuori sede

Un'altra proposta approvata dal Parlamento rifinanzia con 8,5 milioni nel 2026 il fondo per gli affitti degli studenti fuori sede.

FAQ TECNICHE: Legge Piano Casa 2026

Quali sono i tre pilastri su cui si fonda il Piano Casa?

La legge si articola su recupero del patrimonio ERP esistente, creazione di un fondo nazionale per l'housing sociale e attivazione di programmi integrati pubblico-privati. Le tre leve operano in modo coordinato per aumentare l'offerta abitativa senza consumo di nuovo suolo. Centrale è l'integrazione tra politiche sociali, urbanistiche e finanziarie.

Che ruolo hanno Comuni ed enti locali nel primo pilastro?

I Comuni possono diventare soggetti attuatori diretti degli interventi di recupero degli alloggi ERP inutilizzati o inagibili. Accedono ai finanziamenti statali tramite convenzioni e partecipano alla selezione dei progetti. Questo rafforza il controllo territoriale e accelera l'attuazione degli interventi.

Come funziona il Fondo housing coesione?

Il Fondo, alimentato da risorse FSC ed europee, è gestito da INVIMIT SGR ed è articolato in comparti territoriali. Serve a finanziare programmi di edilizia abitativa sostenibile e rigenerazione urbana. Tecnici e amministrazioni devono verificarne la compatibilità con i programmi di coesione.

Quali condizioni devono rispettare i grandi programmi integrati privati?

Gli operatori devono garantire almeno il 70% di edilizia convenzionata sulla sola componente residenziale, con prezzi inferiori di almeno il 33% ai valori di mercato. In cambio ottengono procedure accelerate e titoli abilitativi unici. Le funzioni non residenziali non incidono sul calcolo della quota agevolata.

Chi sono i nuovi beneficiari degli alloggi a canone calmierato?

Oltre alle categorie già previste, la platea è stata ampliata ai lavoratori pubblici impegnati nei servizi essenziali. Insegnanti, personale sanitario e forze dell'ordine possono ora accedere agli alloggi agevolati. La misura mira a sostenere la residenzialità stabile nelle aree urbane ad alta tensione abitativa.

Allegati

[Piano Casa - testo definitivo DDL conversione](#)