

Via libera del Consiglio dei Ministri al Piano Casa Italia

Il Governo stima investimenti fino a 10 miliardi di euro per riqualificare gli appartamenti inagibili e costruirne di nuovi. Previsti 100mila alloggi in 10 anni

(Fonte: <https://www.edilportale.com/> 30/04/2026)



Piano Casa 2026: 100mila alloggi in 10 anni - Foto: governo.it

È stato approvato dal Consiglio dei Ministri di questo pomeriggio il **Piano Casa Italia**, un decreto-legge per il recupero e la riconversione del patrimonio esistente e per progetti di edilizia residenziale pubblica e sociale.

La presidente del Consiglio Giorgia Meloni ha definito il **Piano Casa Italia** un intervento prioritario per affrontare il problema dell'accesso ad abitazioni di qualità a prezzi sostenibili. La premier ha sottolineato che **la casa è un bene primario** e che la difficoltà abitativa riguarda non solo le fasce più fragili, ma anche una "zona grigia" composta da cittadini che lavorano e pagano le tasse, ma non riescono né ad accedere all'edilizia popolare né a sostenere i prezzi del mercato.

Nella conferenza stampa che è seguita alla riunione, la presidente Meloni e il Ministro per le Infrastrutture e Trasporti, Matteo Salvini, hanno illustrato i contenuti del Piano Casa Italia. Si tratta di un programma che poggia su 3 pilastri:

1. Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale

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. Per questo obiettivo, il Governo punta a utilizzare **1,7 miliardi di euro**, cui potranno aggiungersi fino a **4,8 miliardi** già presenti nei programmi di rigenerazione urbana, da destinare ai Comuni, previo confronto con l'Anci.

2. Housing sociale

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. Le risorse saranno pari a oltre **3,6 miliardi di euro**.

Complessivamente, le risorse pubbliche messe a disposizione dell'intervento sono pari a **oltre 10 miliardi di euro**.

3. Investimenti privati

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.

Si tratta di un Piano Casa "ambizioso" al quale - ha detto Meloni - "dedichiamo **fino a 10 miliardi di euro** a cui si sommeranno gli investimenti privati". "Se sommiamo le varie direttrici - ha aggiunto -, si potranno rendere disponibili 100mila tra alloggi popolari e alloggi a prezzi calmierati

nei prossimi 10 anni”.

Il Consiglio dei Ministri ha dato il via libera anche ad un disegno di legge in materia di sfratti per il **rilascio degli alloggi occupati** senza titolo. Il provvedimento interviene sulle procedure di notifica ed esecuzione degli sfratti, riducendo i tempi e introducendo una procedura accelerata e d’urgenza per ottenere in sede giudiziale il titolo esecutivo e il rilascio dell’immobile. Lo scopo è quello di liberare gli immobili occupati abusivamente per restituirli ai proprietari e aumentare l’offerta di alloggi sul mercato.

Piano Casa 2026: gli sviluppi degli ultimi 4 mesi

A gennaio 2026 nel corso della conferenza stampa di inizio anno, la Presidente del Consiglio Giorgia Meloni annunciava che il Governo è “in dirittura d’arrivo” per la presentazione del Piano Casa. Una indicazione più precisa era arrivata poco dopo dal Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, che annunciava di voler convocare il tavolo tecnico entro il 6 febbraio 2026. “Spero di definire tutto nei prossimi 15-20 giorni” diceva Salvini.

L’unico numero anticipato in modo esplicito riguardava l’obiettivo politico: mettere a disposizione **100mila nuovi appartamenti a prezzi calmierati nell’arco di 10 anni**.

Allo studio da tempo presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti c’è il **Piano Casa Italia**, richiamato dalla normativa (Manovra 2025 e sviluppi successivi), progettato per dare una risposta al disagio abitativo, rafforzare il social housing e costruire una filiera pubblico-privata (soggetti istituzionali, enti territoriali, operatori, corpi intermedi).

Il 3 febbraio scorso, nella prima riunione dei Ministri UE sull’emergenza abitativa organizzata dalla presidenza cipriota e dal Commissario europeo per la casa Jørgensen, il Ministro per le Infrastrutture e Trasporti, Matteo Salvini, aveva annunciato l’intenzione di dirottare oltre **1 miliardo di euro di Fondi PNRR** alla sistemazione di 60.000 appartamenti oggi inutilizzati perché inagibili e assegnarli ai cittadini in difficoltà, entro febbraio 2027.

Le case in questione sono abitazioni “che oggi sono vuote e non assegnate perché sono fuori norma. Con una **spesa media di 20.000 euro** - stimava il Ministro - tu sistemi l’impianto, sistemi gli infissi, sistemi il bagno, sistemi il riscaldamento e assegni la casa a 60.000 famiglie che oggi sono al freddo”.

Le risorse individuate si sommano ai fondi già stanziati dal MIT - che Salvini quantificava in 900 milioni di euro - con cui si intende avviare il **Piano Casa Italia**, un [modello innovativo dell’abitare](#) che possa permettere alle famiglie con reddito medio, ai giovani, alle coppie e ai

genitori separati, di accedere alla casa con riscatto progressivo (rent to buy).

Il primo provvedimento operativo per il Piano Casa Italia, cioè il decreto-legge per la ristrutturazione dell'edilizia residenziale pubblica e il sostegno ai Fondi privati per integrare i progetti, sarebbe dovuto andare in Consiglio dei Ministri il 10 marzo scorso. All'ultimo momento però [il punto era saltato](#).

Poi, il 9 aprile scorso la **presidente del Consiglio Giorgia Meloni**, in Aula alla Camera aveva annunciato che, “in vista della ricorrenza del 1° maggio”, il Governo avrebbe approvato i provvedimenti necessari per realizzare il Piano Casa Italia, “un piano robusto, strutturale, a cui stiamo lavorando da tempo, che ha come obiettivo rendere disponibili, tra alloggi popolari e a prezzi calmierati, oltre 100mila case nei prossimi dieci anni”.

Il Piano Casa europeo per una edilizia abitativa accessibile

A metà dicembre 2025 è stato presentato il Piano Casa europeo, il primo [Piano UE per l'edilizia abitativa accessibile](#), con l'obiettivo di aumentare l'offerta di case accessibili, sostenibili e di qualità. La Commissione UE lega la crisi abitativa a vari fattori strutturali: crescita dei prezzi delle abitazioni (oltre +60% in 10 anni) e degli affitti (oltre +20%), aumento della domanda (oltre 2 milioni di unità/anno soprattutto nelle aree urbane) e calo dei permessi di costruire (oltre -20% dal 2021).

Il Piano europeo propone una combinazione di azioni: più produttività e innovazione in cantieri e ristrutturazioni (anche tramite **modern methods of construction**, processi più circolari e digitali), semplificazioni su pianificazione e permessi, nuovi investimenti e una revisione delle regole UE sugli aiuti di Stato per facilitare il sostegno pubblico all'edilizia accessibile e sociale.

La Commissione stima che, per colmare il divario nel prossimo decennio, servano nell'UE circa **650.000 abitazioni/anno** oltre i livelli attuali, con un fabbisogno di investimenti pari a circa **150 miliardi di euro/anno**. Sul lato risorse, ricorda investimenti già mobilitati per 43 miliardi di euro e l'avvio di una piattaforma paneuropea di investimento con BEI e istituzioni finanziarie.

Cronologia 2023-2026 del Piano Casa

Per capire il Piano Casa 2026, è utile ricostruirne la storia. Nel 2023 il tema torna in agenda con una serie di annunci del MIT: [a giugno 2023](#) il Governo colloca il Piano Casa tra le leve per “ammodernare l'Italia” (insieme a rigenerazione urbana e revisione delle regole edilizie) e [a luglio Salvini](#) ne delinea l'impianto come Piano “ambizioso”, con riferimenti a **cohousing** e **cohousing intergenerazionale**, attenzione alla qualità architettonica e alla riqualificazione del patrimonio di alloggi popolari.

Con la Legge di Bilancio 2024 viene tracciata una cornice operativa per [modelli innovativi](#) di **edilizia residenziale pubblica**: recupero dell'esistente, riconversione di immobili pubblici, possibile riuso pubblico di invenduto privato e partenariato pubblico-privato, con indicazioni su linee guida, "progetti pilota", CUP e cronoprogrammi.

Tra [fine 2023 e gennaio 2024](#) il MIT avvia il confronto tecnico su fabbisogni **ERP/edilizia sociale**, **recupero di immobili pubblici dismessi**, riordino degli enti regionali (Aziende Casa) e ruolo di cooperative ed enti previdenziali. Nello stesso contesto i professionisti (CNI) sollecitano un piano di medio-lungo periodo, con una quantificazione più precisa della platea (inclusi studenti e lavoratori fuori sede) e un modello di finanziamento che coinvolga anche capitali privati.

Nel corso del 2024 l'agenda del **MIT si concentra sul Decreto Salva Casa** e, dopo le prime riunioni, sul Piano Casa si registra un rallentamento della comunicazione istituzionale rispetto alle scadenze inizialmente prospettate.

Il Piano Casa Italia

Nel 2025 la Manovra introduce formalmente il Piano Casa Italia e, a giugno, il MIT comunica un primo impianto operativo e finanziario:

- obiettivi: riorganizzazione del social housing e delle Aziende Casa; modelli di **finanziamento integrati pubblico-privati**; soluzioni abitative flessibili integrate nella città; ruolo possibile del Terzo Settore;
- risorse annunciate: [660 milioni di euro](#) complessivi, articolati nel **periodo 2027-2030**, con quota per progetti pilota e tranche successive.

A [fine agosto 2025 Meloni rilancia](#) il Piano come priorità per le **giovani coppie**, mentre la base di partenza resta il Piano Casa Italia, ancora in attesa del passaggio attuativo.

La proposta di Piano Casa dei costruttori

Nell'autunno 2025 il tema del Piano entra nel confronto su rigenerazione urbana, adattamento climatico ed equilibrio dei mercati della locazione. [Ance ha ricordato](#) che l'emergenza abitativa coinvolge oltre 1,5 milioni di famiglie e che serve un Piano nazionale capace di coordinare **nuova offerta ERP/ERS** e **canoni calmierati** con la rigenerazione dell'esistente, ancorando la programmazione a PNRR e fondi di coesione con un orizzonte pluriennale.

Risorse e tempi del Piano Casa 2026

Sul piano finanziario, le cifre emerse negli ultimi 3 anni sono:

- **100 milioni di euro** iniziali (Manovra 2024) come avvio della sperimentazione con progetti pilota;

- **660 milioni di euro** complessivi (comunicati dal MIT nel corso del 2025) distribuiti nel periodo **2027-2030**, con una prima quota per progetti pilota e ulteriori risorse negli anni successivi.

Il Piano Casa ha, ovviamente, un orizzonte pluriennale e la trasformazione in cantieri dipenderà dalla capacità di rendere subito operativi criteri, selezione progetti, regole di partenariato e governance locale.

Un primo aggiornamento “di merito” arriva però già dalla **Legge di Bilancio 2026**, che innesta nel perimetro del Piano Casa Italia [obiettivi più specifici](#) e modelli abitativi mirati. La norma prevede interventi di recupero, riqualificazione e realizzazione per:

- alloggi di edilizia sociale in locazione a canone agevolato da destinare, per **giovani**, giovani coppie e genitori separati, anche tramite contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (il modello **rent to buy** previsto dall’art. 23 del DL 133/2014);
- unità immobiliari di edilizia sociale per **anziani**, con adeguamenti e nuova realizzazione, finalizzate anche a **progetti di coabitazione** (con possibili contratti di permuta immobiliare), in coerenza con gli obiettivi richiamati dal Dlgs 29/2024.

Sul fronte delle coperture, la Manovra 2026 apre inoltre alla possibilità di utilizzare, per l’attuazione del Piano, le risorse del **Piano Sociale per il Clima** (operativo dal 2027 al 2032), ampliando potenzialmente il perimetro finanziario rispetto ai 660 milioni di euro già programmati nel 2027-2030.

La fase attuativa del Piano Casa 2026

Dopo gli annunci e le linee guida politiche è arrivato il decreto legge che renderà effettivi strumenti e risorse del Piano Casa. Gli interventi previsti, quindi, sono:

- **recupero e riconversione** di patrimonio esistente (pubblico e, in parte, privato invenduto);
- progetti di **edilizia residenziale pubblica e sociale** integrati nella città (mix funzionale, servizi, spazi collettivi);
- operazioni di **partenariato pubblico-privato PPP** (criteri economico-finanziari, gestione nel tempo, standard prestazionali).

Resta sullo sfondo il tema della **domanda abitativa**: nel 2025 Confindustria Assoimmobiliare ha richiamato un fabbisogno abitativo, tra nuove abitazioni e rigenerazione, di **circa 153 miliardi di euro annui** di investimenti, ordini di grandezza che aiutano a leggere il Piano Casa come una misura che, da sola, difficilmente può “chiudere” il gap ma, se ben attuata, può incidere su segmenti specifici.