



NOTA PIANO CASA

Decreto-legge 7 Maggio 2026, n. 66, convertito con modifiche in LEGGE 2 luglio 2026, n. 116

Disposizioni urgenti per il Piano Casa



Cosa prevede il decreto

Tre macro-azioni

ART. 2-6

Programma straordinario

Recupero e manutenzione ERP + edilizia sociale

**970 mln €
+ fino a 4,8 mld €**

ART. 7

Fondo Housing Coesione

Strumento finanziario presso INVIMIT SGR

**100 mln €
+ possibili risorse**

ART. 9-10

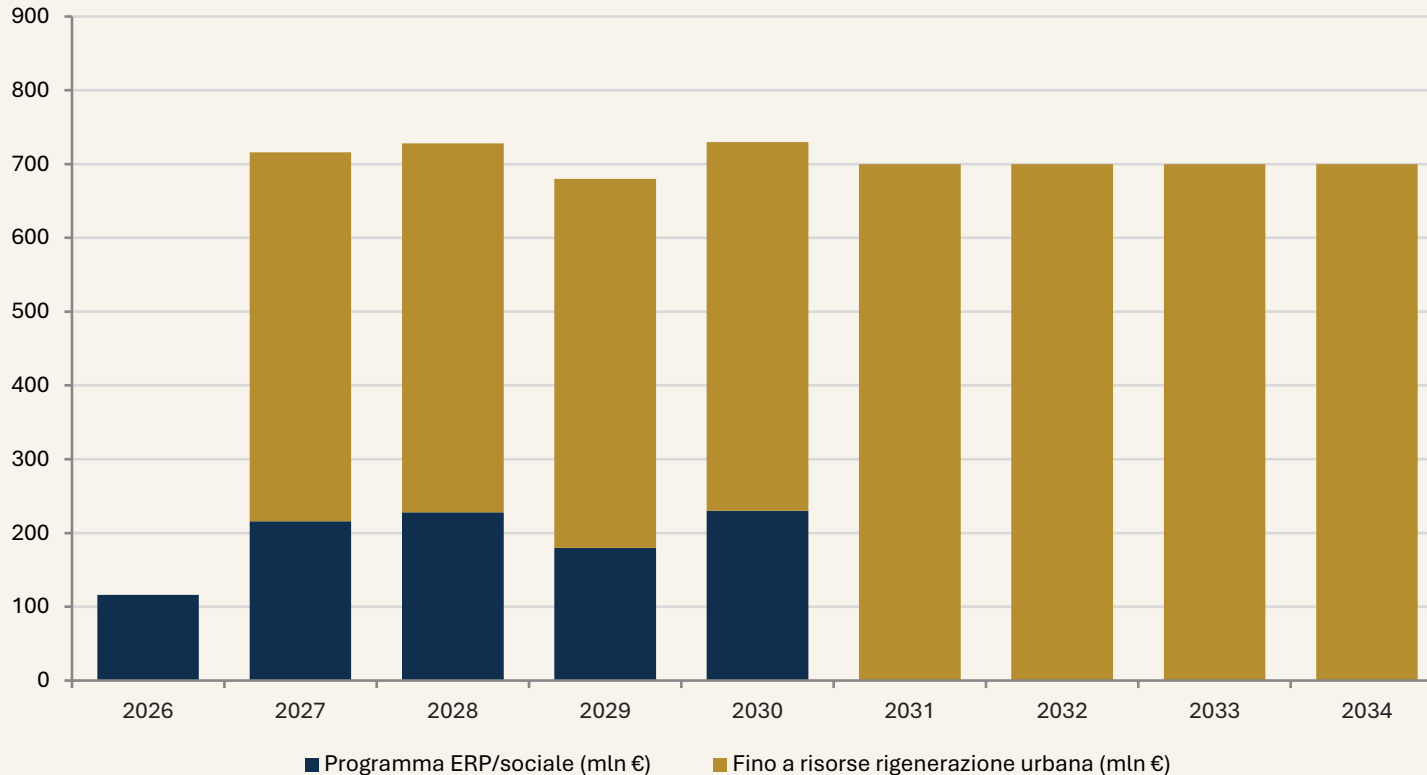
Edilizia integrata

Programmi infrastrutturali con investimenti privati

**70% convenzionata
con uno sconto di almeno il
33% sul prezzo di mercato**

Architettura finanziaria del Piano di manutenzione straordinaria (art.2)

Profilo delle risorse: dotazioni certe e risorse potenziali da attivare con successivi atti.



970 mln €
definanziamento 2026–2030 per programma straordinario

fino a 4,8 mld €
possibili risorse 2027–2034 per investimenti dei Comuni

50%
quota Fondo sociale per il clima indicata per il Programma

Timeline dell'iter e scadenze attuative



Stato del provvedimento

Il provvedimento è stato approvato in via definitiva al Senato con la fiducia il 1° luglio 2026.

Cosa presidiare

Avvisi pubblici di **Invitalia** che è soggetto gestore del Programma straordinario di recupero di edilizia pubblica. **N.B.** Tutte le risorse che finanziano il Programma sono accreditate su un conto corrente infruttifero presso la Tesoreria centrale dello Stato, intestato a **Invitalia**.

Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica e sociale



Obiettivo: aumentare l'offerta abitativa a canone sostenibile recuperando patrimonio esistente e alloggi inutilizzabili.

ART. 2

Soggetti attuatori

- Enti ex IACP e altri enti partecipati
 - Comuni (modifica in Commissione del testo)
- N.B.:** *Le proposte non devono essere necessariamente integrate ERP e ERS*

ART. 5

Riscatto alloggi edilizia residenziale pubblica

- Accesso alla proprietà della casa da parte degli assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.
- Con l'approvazione di un emendamento dell'ANCI la disciplina dei proventi delle alienazione degli alloggi è rinviata all'adozione di un decreto entro 60 giorni dalla entrata in vigore della legge di conversione, con intesa in Conferenza Unificata.

ART. 6

Edilizia residenziale sociale

- Giovani, giovani coppie e genitori separati
- Edifici o complessi con almeno 25 unità
- Vincolo trascritto a favore del Comune

Governance del Piano di manutenzione straordinaria immobili ERP



Cabina di monitoraggio

Presidenza del Consiglio / MIT

Cabina: Ministri, Commissario, Sindaci, Regioni, associazioni ERP, Presidente ANCI

Indirizzi, priorità territoriali, verifica interventi

Individua gli interventi di manutenzione straordinaria su immobili che richiedono, per la loro complessità, poteri di «accelerazione» del commissario straordinario

Commissario straordinario

Poteri e attività

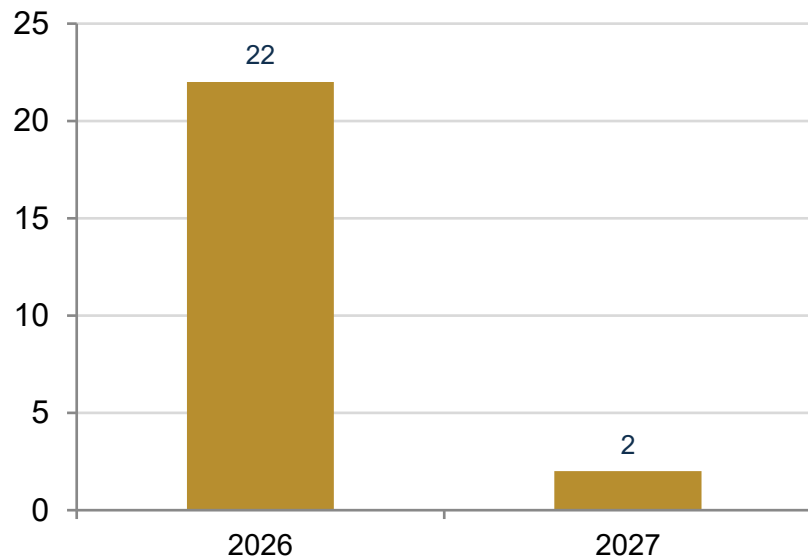
- ricognizione immobili pubblici inutilizzati o non redditizi
- ***schemi-tipo di convenzione***
- ordinanze per iter autorizzativi e gare
- durata fino al 31 dicembre 2027

Punto ANCI

- accolta la presenza del **Presidente ANCI** nella Cabina di Monitoraggio

N.B. Felice Squitieri è stato nominato Commissario straordinario per l'attuazione del Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale, di cui all'art. 2.

Fondo di garanzia per morosità incolpevole ERP



Valutazione sintetica

La misura sul fondo di garanzia per la morosità incolpevole è stata valutata positivamente ma non lo stesso per la copertura finanziaria, poiché il Fondo istituito sottrae risorse a strumenti ritenuti essenziali per l'emergenza abitativa di breve periodo. A tal proposito si segnala che ANCI aveva chiesto di rifinanziare il Fondo Morosità incolpevole e il Fondo per il sostegno degli affitti.

Fondo di garanzia per morosità incolpevole ERP

Copertura: riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Fondo Housing Coesione: strumento e nodi aperti



■ Fondo Housing Coesione ■ Morosità ERP 2026-27

Struttura

- Fondo istituito da INVIMIT SGR
- Sottoscrizione da Dipartimento politiche di coesione
- Possibili risorse FSC regionali e PN Metro Plus

Questione Metro Plus

- Riduzione cofinanziamento nazionale indicata in circa 500 mln €
- Circa 170 mln € riallocati sulle politiche abitative
- Necessità di garantire saldo invariato per i Comuni interessati

N.B.

ANCI aveva chiesto che l'eventuale utilizzo del Fondo fosse concordato con i Comuni interessati, senza riduzioni delle risorse complessive e con verifica di compatibilità con i Piani Operativi programmati.

Programmi infrastrutturali di edilizia integrata

Una leva per ampliare l'offerta a favore della "fascia intermedia" che non accede all'ERP ma che non è neanche nelle condizioni economiche per accedere ai prezzi del mercato.

≥70%

investimento in edilizia
convenzionata

33%

riduzione minima rispetto ai valori di
mercato

30 anni

vincolo minimo di destinazione

≥1 mld €

soglia investimenti rilevante per
disciplina commissariale

Soggetti beneficiari

- fascia intermedia definita da ISEE, età e nucleo familiare;
- studenti universitari fuori sede;
- lavoratori privati trasferiti per esigenze lavorative;
- Personale delle forze di polizia.

Ruolo del Comune e dell'ANCI

- atto convenzionale con prezzi e canoni calmierati;
- verifica requisiti e controlli anche con Agenzia delle Entrate;
- convenzione urbanistica per articolazioni funzionali.
- linee guida ANCI sui contenuti dell'atto convenzionale.

Poteri del Commissario

Estensione dei poteri commissariali a tutti gli investimenti privati in progetti di edilizia integrata, a prescindere dalla componente estera, fermo restando il requisito della soglia di 1 miliardo di euro.

Semplificazioni: accelerazione e impatti comunali

Leva	Effetto operativo
SCIA	Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione fino a +20% volumetria/superficie lorda
Conferenza servizi	30 giorni; 40 giorni con amministrazioni preposte a beni paesaggistici e culturali
Cambio destinazione d'uso	Facilitato tra categorie funzionali; salvaguardate condizioni urbanistiche comunali
Vincolo d'uso	Vincolo trentennale; per edilizia convenzionata trascrizione entro 30 giorni dal completamento
Pubblica utilità	Interventi di rigenerazione urbana o contrasto e degrado dichiarati di pubblica utilità

30 / 40 giorni

termine conferenza di servizi semplificata

+20%

incremento massimo richiamato per le opere agevolate

N.B.

Non è prevista compensazione dell'eventuale mancato gettito per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei cambi d'uso ma si segnala che la stessa norma rinvia alla compatibilità dei bilanci comunali con tali misure.