



INSIGHT | 13 maggio 2026

Il Decreto-legge “Piano Casa”: le principali novità

L' 8 maggio 2026 è entrato in vigore il Decreto-Legge n. 66/2026, recante “*Disposizioni urgenti per il Piano Casa*” e avente ad oggetto un pacchetto organico di misure volte a contrastare l'emergenza abitativa nel nostro Paese.

Il provvedimento è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 7 maggio e mira a incrementare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili, favorendo la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata.

Una risposta all'emergenza abitativa

Il Piano Casa nasce dalla necessità di fornire una risposta concreta al crescente disagio abitativo che affligge numerose fasce della popolazione. Giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie e genitori separati incontrano sempre maggiori difficoltà nel sostenere i costi del libero mercato immobiliare, pur avendo redditi troppo alti per accedere all'edilizia residenziale pubblica tradizionale.

L'obiettivo dichiarato del Governo è ambizioso: rendere disponibili circa **centomila alloggi in dieci anni**, agendo su più fronti per riqualificare il patrimonio esistente e stimolare nuovi investimenti.

I tre pilastri della riforma

Come dichiarato dallo stesso Consiglio dei Ministri con il comunicato stampa n. 173 del 30 aprile 2026, l'impianto normativo del decreto poggia su tre pi-

lastri strategici, ciascuno con obiettivi e strumenti specifici.

Il Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale

Il cuore del piano è un programma straordinario per il recupero e la manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, con l'obiettivo di rimettere sul mercato circa 60.000 alloggi attualmente non assegnabili a causa di carenze manutentive. Le principali misure includono:

- **Dotazione finanziaria:** è autorizzata la spesa complessiva di 970 milioni di euro da erogare tra il 2026 e il 2030;
- **Soggetti Attuatori:** enti costituiti o partecipati da enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia pubblica, compresi gli ex Istituti autonomi case popolari, destinatari dei contributi che saranno erogati dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti tramite Invitalia S.p.A. con la stipula di apposita convenzione;
- **Soggetto gestore:** Invitalia S.p.A., che gestirà mediante avvisi pubblici - la selezione delle offerte per proposte integrate di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale pubblica e di recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale che presentino più idonee condizioni di sostenibilità economica anche attraverso il ricorso a operazioni economiche di partenariato pubblico-privato;
- **Offerte ammissibili:** le offerte che, relativamente alla componente di edilizia sociale, prevedano (i) una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale; (ii) il recupero e la riconversione di immobili di proprietà pubblica non redditizi e non utilizzati; (iii) l'inserimento degli interventi nell'ambito di programmi di contrasto

al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana;

- **Commissario Straordinario:** al fine di assicurare l'attuazione degli interventi, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, è nominato un Commissario straordinario che:
 - resta in carica fino al 31 dicembre 2027;
 - è dotato di poteri di ordinanza in deroga a ogni disposizione di legge (salvo quella penale, il codice antimafia, il Codice dei beni culturali e i vincoli UE);
 - entro 30 giorni dalla nomina, ha il compito di avviare, con le amministrazioni interessate, una ricognizione degli immobili pubblici non redditizi e non in uso;
 - definisce uno o più schemi-tipo di convenzione volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori, con diritti di superficie o altri diritti reali di godimento di durata non inferiore a 25 anni;
 - per gli interventi più complessi, qualora una pubblica amministrazione esprima dissenso sulla loro realizzazione, può chiedere al Presidente del Consiglio dei ministri di portare la questione all'esame del Consiglio dei ministri;
- **Nuove forme abitative:** sono previsti progetti di edilizia sociale, anche per la concessione dell'abitazione principale degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva, secondo scadenze predefinite;
- **Il Fondo di garanzia per morosità incolpevole:** di particolare rilievo è la previsione di un Fondo di garanzia per la morosità incolpevole, con dotazione iniziale di 22 milioni di euro per il 2026, che copre il rischio di morosità e il deposito cauzionale nei contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica.

Il “Fondo housing coesione”

Il secondo pilastro del Piano Casa mira a razionalizzare e potenziare le risorse finanziarie. Viene istituito un fondo di investimento gestito da Invimit SGR S.p.A., con una dotazione pubblica iniziale di 100 milioni di euro, proveniente dal Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027.

Questo strumento ha lo scopo di aggregare risorse nazionali ed europee, consentendo anche a Regioni e

Province Autonome di sottoscrivere quote per finanziare interventi mirati sul proprio territorio, attraverso la creazione di comparti dedicati.

Programmi infrastrutturali di edilizia integrata

Questo (il terzo pilastro) è forse l'elemento più innovativo del Piano Casa, pensato per quella “zona grigia” di cittadini che non riescono a sostenere i prezzi di mercato ma non hanno i requisiti per l'ERP.

Si tratta di programmi a prevalente investimento privato, che prevedono:

- **Mix funzionale:** sono volti alla realizzazione congiunta di edilizia convenzionata ed edilizia libera nello stesso contesto territoriale;
- **Quota vincolata:** almeno il 70% dell'investimento complessivo deve essere destinato a edilizia convenzionata;
- **Prezzi calmierati:** il canone di locazione o il prezzo di vendita degli alloggi convenzionati deve essere inferiore di almeno il 33% rispetto ai valori di mercato (OMI) della zona;
- **Controlli sui requisiti:** il decreto introduce una disciplina particolarmente rigorosa sui requisiti soggettivi degli assegnatari o acquirenti degli alloggi convenzionati. La mancanza di tali requisiti al momento della stipula determina la nullità del contratto di compravendita o di locazione. Inoltre, qualora nel corso del rapporto locativo i requisiti economico-patrimoniali risultino superati per due anni consecutivi, le parti possono optare alternativamente per la risoluzione del contratto ovvero per la conversione del canone ai valori di mercato. In assenza di una specifica scelta, si produce la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- **Vincolo di destinazione:** gli interventi di edilizia convenzionata sono soggetti a un vincolo di destinazione non inferiore a trent'anni dalla fine lavori. Il vincolo deve risultare da apposito atto d'obbligo trascritto nei registri immobiliari per garantirne l'efficacia erga omnes;
- **Commissario per grandi investimenti:** per i programmi di edilizia integrata con investimenti esteri superiori a 1 miliardo di euro, è prevista la nomina di un Commissario di Governo con poteri di autorizzazione unica e di variante urbanistica.

Semplificazioni e incentivi per gli operatori

Per attrarre investimenti e garantire la rapida attuazione dei programmi, il Piano Casa introduce significative semplificazioni procedurali, di grande interesse per i professionisti e gli operatori del settore:

- **Procedure accelerate:** per gli interventi di recupero del patrimonio pubblico, si adotta la conferenza di servizi semplificata con termini ridotti (30 giorni, o 40 in presenza di vincoli) e meccanismi di silenzio-assenso e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia, o di demolizione e ricostruzione è ammesso il ricorso alla SCIA.
- **Agevolazioni per l'edilizia convenzionata:** la superficie destinata a edilizia convenzionata non concorre al calcolo della Superficie Lorda (SL) complessiva dell'intervento; i costi di bonifica possono essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione; gli onorari notarili per gli atti connessi sono ridotti alla metà.

Prospettive e conclusioni

Il Piano Casa 2026 rappresenta un intervento organico e ambizioso che potrebbe segnare un punto di svolta per il mercato immobiliare e le politiche abitative in Italia. Introducendo strumenti innovativi come i programmi di edilizia integrata e potenziando il ruolo di attori come Invitalia e Invimit, il legislatore cerca di creare un contesto favorevole alla collaborazione tra pubblico e privato.

Il successo della riforma dipenderà, in larga misura, dalla capacità di attuare efficacemente le nuove procedure semplificate e di mobilitare le ingenti risorse previste. Non resta che monitorare l'iter di conversione in legge del decreto e l'effettiva implementazione delle misure sul campo, con la speranza che questo nuovo quadro normativo possa davvero contribuire a rendere il diritto all'abitare più accessibile per tutti.

Contatti



Alessandro Titone
alessandro.titone@lcalex.it



Orsola Torrani
orsola.torrani@lcalex.it

LCA è uno studio legale indipendente e full service, specializzato nell'assistenza legale e fiscale d'impresa, composto da circa 350 persone.

MILANO

Via della Moscova 18
20121 Milano

ROMA

Piazza del Popolo 18
00187 Roma

GENOVA

Via XX Settembre 31/6
16121 Genova

TREVISO

Via Sile 41
31056 Roncade (TV)

BRUXELLES

Place Poelaert 6
1000 Bruxelles

DUBAI

IAA Middle East Legal Consultants LLP
Liberty House, Office 514, DIFC

www.lcalex.it
info@lcalex.it