



Artigiani
Imprenditori
d'Italia

Costruzioni

Decreto-legge 7 maggio 2026, n. 65 “Piano Casa”



Premessa

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 7 maggio 2026 il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 65, recante misure urgenti in materia di Piano Casa.

CNA Costruzioni era stata preventivamente coinvolta, insieme ad altre organizzazioni, in un incontro riservato presso Palazzo Chigi nel quale erano state illustrate le linee generali del provvedimento. A seguito della conferenza stampa del Governo, pur in assenza del testo definitivo, avevamo espresso una prima valutazione politica nella quale, da un lato, avevamo evidenziato positivamente il fatto che, dopo oltre un anno di annunci, ipotesi e rinvii, si arrivasse finalmente ad un quadro normativo definito sul tema della politica abitativa; dall'altro avevamo indicato con chiarezza le condizioni essenziali affinché il giudizio sul Piano potesse risultare complessivamente positivo: tempi certi, risorse certe e adeguate e condizioni di mercato sostenibili.

La lettura del testo conferma oggi molti degli elementi che CNA Costruzioni aveva evidenziato sin dal primo intervento pubblico.

Il decreto rappresenta certamente un passaggio importante perché consente finalmente di misurarsi con un impianto normativo organico sul tema dell'abitare, affrontando una questione che da tempo richiedeva una risposta strutturale. Allo stesso tempo, proprio l'analisi puntuale del provvedimento evidenzia come la reale efficacia del Piano resterà strettamente legata alla capacità di trasformare gli obiettivi dichiarati in strumenti concretamente attuabili, sostenibili economicamente e compatibili con le condizioni operative del settore.

Il decreto prova ad affrontare il disagio abitativo attraverso tre direttrici principali:

- recupero e manutenzione del patrimonio ERP e sociale esistente;
- programmi di edilizia integrata con coinvolgimento di investimenti privati;
- misure di semplificazione procedurale e governance straordinaria.

Sul piano delle risorse, il provvedimento autorizza una dotazione pari a 970 milioni di euro tra il 2026 e il 2030, destinata principalmente al recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica oggi non assegnabili per carenze manutentive e ad interventi di edilizia sociale. Va tuttavia precisato che non si tratta, in senso stretto, di risorse aggiuntive: il decreto richiama infatti stanziamenti già previsti dalla legge di bilancio, che vengono riallocati e destinati a questa finalità. Questo elemento impone una valutazione prudente sulla reale capacità espansiva del Piano e sulla sua effettiva portata finanziaria rispetto agli obiettivi annunciati.

Ulteriori risorse richiamate nel decreto risultano invece subordinate a successivi provvedimenti attuativi, all'utilizzo di fondi europei, FSC, Fondo sociale per il clima o ulteriori strumenti finanziari e fondi immobiliari.

Anche alla luce degli obiettivi annunciati dal Governo, il tema delle risorse continua quindi a rappresentare un elemento centrale. Le prime stime relative al recupero di circa 60.000 alloggi evidenziano valori medi di intervento particolarmente contenuti rispetto agli attuali costi di mercato, soprattutto laddove gli edifici necessitano di interventi significativi di efficientamento energetico, adeguamento impiantistico, miglioramento sismico o riqualificazione edilizia profonda.



Il decreto introduce inoltre strumenti di accelerazione procedurale:

- conferenze dei servizi semplificate;
- riduzione dei termini;
- rafforzamento del silenzio-assenso;
- poteri commissariali;
- possibilità di operare per lotti funzionali.

Si tratta di elementi che CNA Costruzioni valuta positivamente, poiché coerenti con la necessità, più volte evidenziata, di ridurre tempi, incertezza amministrativa e frammentazione procedurale. Resta tuttavia fondamentale verificare la concreta capacità applicativa delle misure introdotte, evitando che la semplificazione resti confinata ai soli interventi straordinari senza incidere realmente sul funzionamento ordinario dei procedimenti edilizi.

Il decreto richiama inoltre il partenariato pubblico-privato e il coinvolgimento degli investitori privati, ma non introduce una disciplina realmente innovativa sul tema.

L'impianto del Piano punta fortemente sul coinvolgimento del mercato attraverso programmi di edilizia integrata nei quali almeno il 70% dell'investimento deve essere destinato a edilizia convenzionata, con riduzione minima del 33% rispetto ai valori di mercato e con vincoli di destinazione trentennali.

Si tratta di obiettivi socialmente condivisibili che, tuttavia, senza adeguate condizioni economiche, finanziarie e regolatorie, rischiano di risultare difficilmente sostenibili sul piano operativo.

In questo quadro assume particolare rilievo il Capo III del decreto, relativo ai grandi programmi infrastrutturali di edilizia integrata, per i quali vengono introdotte procedure straordinarie e poteri commissariali accelerati in presenza di componenti di investimento diretto estero non inferiori a un miliardo di euro.

Per programmi qualificati come di "preminente interesse strategico nazionale", il decreto consente infatti:

- procedure accelerate;
- deroghe urbanistiche;
- semplificazioni autorizzative;
- strumenti straordinari di coordinamento amministrativo;
- poteri commissariali rafforzati.

Si tratta di una scelta che evidenzia chiaramente la volontà del legislatore di attrarre grandi capitali internazionali nel comparto abitativo e immobiliare.

Contestualmente, il decreto assegna un ruolo centrale a **INVIMIT SGR S.p.A.** attraverso l'istituzione del "*Fondo housing coesione*", destinato alla gestione e mobilitazione di risorse pubbliche e private per interventi di edilizia sociale e integrata.

Il Piano assume quindi anche una marcata dimensione finanziaria e immobiliare, orientata all'attivazione di fondi, investitori istituzionali e grandi operazioni di trasformazione urbana.



Il Piano non può quindi essere letto soltanto come una misura di edilizia sociale. Una parte rilevante dell'impianto assume i caratteri di una grande operazione immobiliare e finanziaria a regia pubblica, fondata sulla valorizzazione del patrimonio esistente, sull'attivazione di strumenti finanziari e sull'attrazione di capitali privati.

Tale impostazione può certamente contribuire ad ampliare la capacità di investimento e ad accelerare alcuni interventi strategici, ma richiede presidi molto rigorosi affinché la finalità sociale dell'abitare non venga progressivamente assorbita dalla sola logica della valorizzazione immobiliare e della sostenibilità finanziaria delle operazioni.

Il rischio non risiede nella partecipazione dei privati in sé, ma nell'eventuale squilibrio tra interesse pubblico, sostenibilità economica dell'intervento e reale accessibilità degli alloggi per le fasce sociali destinarie.

A questo si aggiunge un ulteriore elemento di attenzione per il sistema delle costruzioni. La forte caratterizzazione finanziaria e immobiliare del Piano, unita al ricorso a grandi programmi integrati, fondi, investitori istituzionali e operazioni di rilevante dimensione, può determinare il rischio di una progressiva marginalizzazione delle PMI della filiera edilizia.

Occorre evitare che la capacità realizzativa diffusa, radicata nei territori e rappresentata dalle piccole e medie imprese venga relegata ad un ruolo meramente esecutivo all'interno di operazioni guidate esclusivamente da grandi soggetti finanziari e immobiliari.

Per questo sarà fondamentale che gli strumenti attuativi prevedano:

- reale coinvolgimento della filiera produttiva locale;
- criteri di accesso equilibrati;
- lotti funzionali compatibili con la dimensione delle imprese;
- condizioni contrattuali sostenibili lungo tutta la catena degli affidamenti.

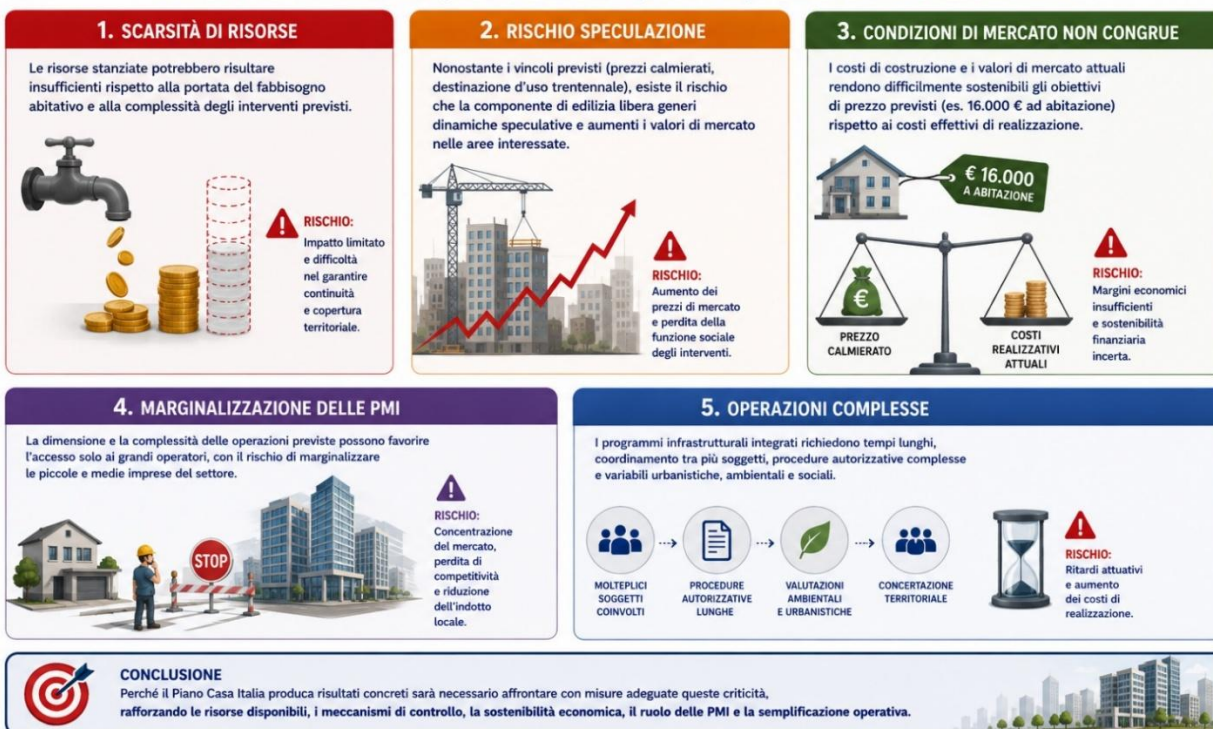
Restano infine aperti numerosi aspetti attuativi che dipenderanno da successivi decreti, convenzioni, regolamenti, avvisi pubblici e atti di indirizzo. Elemento che rende ancora non completamente definito il quadro operativo effettivo del Piano.

Il quadro che emerge dal decreto conferma dunque, in larga parte, quanto CNA Costruzioni aveva evidenziato sin dal primo intervento pubblico: la necessità di costruire politiche abitative fondate su tempi certi, risorse certe e adeguate e condizioni di mercato sostenibili.

Senza questi elementi, il rischio è che obiettivi condivisibili e ambiziosi rimangano difficilmente traducibili in cantieri reali, investimenti concreti e risposte effettive al disagio abitativo.

CRITICITÀ DEL PIANO CASA ITALIA

Nonostante le finalità condivisibili, il Piano presenta diverse criticità che potrebbero comprometterne l'efficacia e la realizzazione concreta.



Articolo 1 – Finalità e oggetto

L'articolo 1 definisce l'impostazione generale del provvedimento e chiarisce immediatamente che il decreto non si limita ad un piano di recupero dell'edilizia residenziale pubblica tradizionale, ma prova a costruire un modello più ampio di politica abitativa, nel quale convivono edilizia pubblica, edilizia sociale, edilizia integrata, rigenerazione urbana, valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e coinvolgimento di capitali privati.

Il Piano Casa viene infatti costruito attorno a una pluralità di interventi:

- recupero e riconversione di immobili pubblici non utilizzati;
- sostituzione edilizia;
- recupero del patrimonio ERP;
- programmi di contrasto al degrado urbanistico e sociale;
- interventi di rigenerazione urbana;
- edilizia convenzionata e calmierata.

La platea dei destinatari viene ampliata rispetto ai tradizionali modelli ERP e comprende giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie, genitori separati, anziani e modelli di cohousing.



Emerge dunque un cambio di approccio importante: il tema abitativo non viene più affrontato esclusivamente come politica sociale pubblica, ma come sistema integrato nel quale il legislatore tenta di combinare:

- funzione sociale;
- valorizzazione immobiliare;
- attrazione di investimenti;
- strumenti finanziari;
- rigenerazione urbana.

Il limite dell'articolo è però rappresentato dall'estrema ampiezza degli obiettivi rispetto alla concreta struttura operativa e finanziaria immediatamente disponibile. Il decreto definisce infatti un perimetro molto ambizioso, ma rinvia gran parte dell'attuazione a successivi decreti, avvisi, fondi e strumenti attuativi.

Articolo 2 – Programma straordinario nazionale di recupero ERP e sociale

L'articolo 2 rappresenta il nucleo più concreto della componente pubblica del Piano Casa.

Il decreto punta prioritariamente al recupero degli alloggi ERP oggi non assegnabili per carenze manutentive e al recupero di immobili destinati all'edilizia sociale. La gestione operativa viene costruita attraverso una convenzione tra MIT e INVITALIA, che assume un ruolo centrale come soggetto gestore delle procedure e degli avvisi pubblici.

La scelta di utilizzare INVITALIA evidenzia chiaramente la volontà del Governo di centralizzare governance e gestione operativa, nel tentativo di accelerare procedure e capacità di spesa. La dotazione finanziaria certa prevista dal decreto è pari a 970 milioni di euro tra il 2026 e il 2030. Si tratta della parte economicamente più definita del provvedimento. Tuttavia, tutte le ulteriori risorse richiamate nel testo risultano subordinate:

- a successivi decreti;
- all'utilizzo di fondi europei;
- al Fondo sociale per il clima;
- a conferimenti successivi di FSC o altri strumenti.

Questo elemento conferma una delle valutazioni già espresse da CNA Costruzioni nella fase iniziale: il tema delle risorse resta centrale.

Inoltre, se si rapportano le risorse certe agli obiettivi annunciati sul recupero di circa 60.000 alloggi, emerge una media teorica di circa 16.000 euro ad alloggio. Valori che possono risultare compatibili con manutenzioni leggere, ma difficilmente sufficienti in presenza di efficientamento energetico; miglioramento sismico; rifacimento impiantistico; riqualificazioni profonde.

Il rischio è quindi che le aspettative politiche risultino molto superiori rispetto alla reale capacità finanziaria iniziale del Piano.

Articolo 3 – Commissario straordinario

L'articolo 3 introduce una governance fortemente centralizzata attraverso la nomina di un Commissario straordinario con poteri molto ampi.



Il Commissario assume funzioni di:

- indirizzo;
- coordinamento;
- supporto alle amministrazioni;
- ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico;
- accelerazione procedurale.

La norma attribuisce inoltre poteri derogatori particolarmente rilevanti. Il Commissario può infatti operare mediante ordinanze anche in deroga a disposizioni di legge, salvo i limiti relativi a normativa penale, antimafia, beni culturali, vincoli europei.

L'obiettivo è evidente: comprimere i tempi amministrativi e superare blocchi autorizzativi che spesso rallentano le grandi operazioni di trasformazione urbana e recupero immobiliare. Particolarmente rilevante è anche la procedura straordinaria di ricognizione degli immobili pubblici non utilizzati o non redditizi. Il decreto tenta infatti di costruire una banca immobiliare pubblica potenzialmente destinabile a programmi di edilizia sociale e integrata.

Dal punto di vista tecnico, il modello è chiaramente ispirato alle logiche commissariali già utilizzate in altri ambiti infrastrutturali o emergenziali.

Articolo 4 – Fondo di garanzia per la morosità incolpevole ERP

L'articolo 4 introduce un Fondo di garanzia destinato agli assegnatari degli alloggi ERP che si trovano in condizioni di morosità incolpevole. Si tratta quindi di una misura che non interviene direttamente sulla produzione di nuova edilizia o sulla rigenerazione urbana, ma che prova a rafforzare la sostenibilità sociale e gestionale del patrimonio abitativo pubblico esistente.

Il decreto riconosce implicitamente un problema ormai strutturale del sistema ERP: l'aumento della fragilità economica delle famiglie assegnatarie e la crescente difficoltà degli enti gestori nel mantenere equilibrio finanziario e continuità manutentiva del patrimonio.

Il Fondo viene quindi costruito con una duplice funzione:

- tutela sociale degli assegnatari;
- stabilizzazione economica della gestione ERP.

La misura copre infatti:

- rischio di morosità incolpevole;
- deposito cauzionale;
- impossibilità sopravvenuta di pagamento per cause non imputabili al conduttore.

Dal punto di vista tecnico il decreto demanda però gran parte della concreta operatività ad un successivo decreto MIT-MEF che dovrà definire:

- criteri di accesso;
- modalità di funzionamento;



- requisiti;
- gestione delle garanzie.

Questo significa che, pur essendo immediatamente vigente, la misura non è ancora realmente operativa.

La dotazione finanziaria appare inoltre piuttosto limitata rispetto alla dimensione potenziale del fenomeno:

- 22 milioni nel 2026;
- 2 milioni nel 2027.

Numeri che evidenziano come la misura abbia soprattutto una funzione di sostegno selettivo e sperimentale più che di risposta strutturale al tema della fragilità abitativa.

Vi è poi un ulteriore aspetto delicato: il Fondo può essere alimentato anche da quote dei canoni ERP. Questo elemento potrebbe generare effetti sugli equilibri economici degli enti gestori, soprattutto in quei territori nei quali il patrimonio ERP presenta già oggi:

- elevati livelli di morosità;
- forte fabbisogno manutentivo;
- limitata capacità finanziaria.

In termini complessivi, l'articolo conferma comunque che il Piano Casa non si limita alla sola dimensione edilizia ma tenta di intervenire anche sul versante della sostenibilità sociale dell'abitare.

Articolo 5 – Riscatto degli alloggi ERP esistenti

L'articolo 5 introduce una disciplina finalizzata alla possibile alienazione di parte del patrimonio ERP e sociale esistente attraverso il riconoscimento di un diritto di opzione all'acquisto in favore degli assegnatari.

La norma si inserisce in una logica di valorizzazione patrimoniale che negli ultimi anni è già emersa in più esperienze regionali e locali: trasformare una parte dell'edilizia pubblica da patrimonio locativo a patrimonio alienabile.

Il decreto demanda ad un successivo decreto interministeriale la definizione delle modalità operative, ma stabilisce già alcuni principi:

- possibilità di alienazione degli immobili ERP;
- diritto di prelazione o opzione per gli assegnatari;
- esclusione per soggetti morosi;
- esclusione per chi possiede altre abitazioni.

L'impostazione della norma evidenzia una duplice finalità.



Da un lato vi è la volontà di favorire percorsi di accesso alla proprietà per alcune categorie di assegnatari storici, trasformando parte dell'ERP in edilizia acquistabile a condizioni calmierate.

Articolo 6 – Edilizia sociale in locazione di lunga durata con facoltà di riscatto

L'articolo 6 prova ad introdurre uno dei modelli più interessanti e al tempo stesso più complessi dell'intero decreto: la locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressiva.

Il legislatore tenta di costruire una soluzione intermedia tra:

- edilizia pubblica tradizionale;
- mercato libero;
- proprietà immediata.

L'obiettivo è quello di intercettare quella fascia crescente di popolazione che:

- non possiede i requisiti per accedere all'ERP;
- ma allo stesso tempo non riesce ad acquistare un'abitazione sul libero mercato a causa di:
- costo degli immobili;
- accesso al credito;
- precarietà reddituale;
- aumento dei tassi;
- insufficiente capacità di anticipo finanziario.

Il modello previsto dal decreto consente quindi di accedere inizialmente all'alloggio attraverso un contratto di lunga durata, con successiva possibilità di riscatto progressivo dell'immobile.

Dal punto di vista urbanistico e edilizio gli interventi possono riguardare:

- recupero del patrimonio pubblico;
- riqualificazione urbana;
- demolizione e ricostruzione senza consumo di suolo;
- trasformazione di complessi immobiliari esistenti;
- grandi operazioni di recupero.

La norma collega, inoltre, in modo molto forte il tema abitativo agli obiettivi:

- ambientali;
- energetici;
- tecnologici.

Gli immobili devono infatti rispettare standard elevati di:

- sostenibilità;
- efficienza energetica;
- innovazione tecnologica.

Questo aspetto è coerente con il quadro europeo legato alla transizione energetica e alla direttiva EPBD. Tuttavia, introduce anche un tema economico molto rilevante: gli standard energetici elevati comportano inevitabilmente una maggiore intensità di investimento iniziale.



L'articolo rappresenta comunque uno dei tentativi più concreti di affrontare il tema della cosiddetta "fascia grigia" abitativa, cioè quella parte di popolazione che oggi si trova esclusa sia dall'edilizia pubblica tradizionale sia dall'accesso ordinario alla proprietà privata.

Articolo 7 – Fondo housing coesione: struttura finanziaria nazionale per il sostegno agli interventi di edilizia residenziale pubblica e social

L'articolo 7 introduce uno strumento finanziario dedicato denominato "Fondo housing coesione", configurandolo come uno dei principali veicoli di investimento del provvedimento per il sostegno all'edilizia residenziale pubblica e sociale. La norma non disciplina direttamente interventi edilizi o procedure di assegnazione degli alloggi, ma costruisce l'architettura finanziaria attraverso cui mobilitare e aggregare risorse pubbliche nazionali ed europee destinate alle politiche abitative.

L'impostazione dell'articolo è significativa perché supera la logica del contributo diretto tradizionale e introduce un modello di fondo di investimento centralizzato, gestito da INVIMIT SGR, società pubblica già operativa nella gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Il fondo viene istituito ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge n. 98/2011, quindi all'interno di un quadro normativo già esistente relativo ai fondi immobiliari pubblici.

La finalità dichiarata è quella di contrastare il disagio abitativo attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e contenimento del consumo di suolo, con un utilizzo delle risorse pubbliche orientato ai risultati. Questa formulazione evidenzia una logica di investimento e rendimento delle politiche pubbliche, più vicina ai meccanismi della programmazione finanziaria e dei fondi di investimento che ai tradizionali programmi di edilizia sovvenzionata.

Il comma 1 autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere nel 2026 quote del fondo per 100 milioni di euro. Le risorse provengono dal Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027. Non si tratta quindi di nuove risorse autonome, ma di una riallocazione di fondi già esistenti nell'ambito della programmazione FSC.

Il comma 2 amplia la possibile dotazione del fondo consentendo ulteriori sottoscrizioni attraverso le risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027. La misura concreta di tali conferimenti dovrà essere definita dal CIPESS tramite apposita delibera, su proposta dell'Autorità politica delegata alle politiche di coesione. La norma collega, inoltre, la distribuzione territoriale degli investimenti alla riduzione del cofinanziamento nazionale dei programmi delle città metropolitane, introducendo quindi un criterio di riequilibrio territoriale.

Dal punto di vista finanziario, l'articolo costruisce un modello differente rispetto al tradizionale sistema di contributi diretti a fondo perduto. Le risorse pubbliche non vengono infatti destinate immediatamente ai singoli interventi edilizi, ma confluiscono all'interno del "Fondo housing coesione" tramite la sottoscrizione di quote da parte dello Stato, delle Regioni, delle Province autonome e delle amministrazioni centrali che dispongono di risorse nazionali o comunitarie destinate alle politiche abitative.

In questa impostazione, le risorse pubbliche vengono aggregate all'interno di un unico veicolo finanziario con l'obiettivo di sostenere operazioni di edilizia residenziale pubblica e sociale secondo una logica di investimento e cofinanziamento. Il fondo non appare quindi configurato come un semplice strumento di erogazione di contributi per lavori edilizi, ma come una piattaforma finanziaria



destinata a partecipare economicamente alle operazioni di housing, anche in combinazione con ulteriori capitali pubblici e privati.

L'impostazione della norma sembra orientata a utilizzare le risorse pubbliche come leva finanziaria per attivare investimenti di dimensione superiore rispetto alla sola dotazione iniziale del fondo. In tale prospettiva, il fondo potrebbe intervenire nel sostegno a programmi di recupero ERP, interventi di rigenerazione urbana o operazioni di housing sociale anche in partenariato pubblico-privato, contribuendo alla sostenibilità economico-finanziaria delle iniziative.

Il comma 3 disciplina il regolamento di gestione del fondo, predisposto da INVIMIT SGR d'intesa con il Dipartimento per le politiche di coesione. Questo regolamento assume un ruolo centrale perché definirà:

- modalità di adesione;
- politiche di investimento;
- tempistiche di realizzazione;
- sistemi di controllo e rendicontazione;
- criteri di verifica degli interventi.

Il richiamo al Testo Unico della Finanza e ai regolamenti europei sulla politica di coesione conferma che il fondo sarà gestito secondo una logica finanziaria strutturata, compatibile con strumenti di investimento e con l'utilizzo di risorse europee. La norma richiama inoltre i vincoli territoriali e i criteri di selezione previsti dai programmi europei, elemento che potrebbe incidere sulla localizzazione e sulla tipologia degli interventi ammissibili.

I commi 4 e 5 introducono la possibilità di partecipazione al fondo da parte di Regioni, Province autonome e amministrazioni centrali titolari di programmi nazionali che abbiano destinato risorse alle priorità relative all'edilizia abitativa sostenibile e accessibile. Questi soggetti possono sottoscrivere quote del fondo utilizzando risorse FSC, fondi europei 2021-2027 o altre risorse già destinate alle politiche abitative. Il meccanismo previsto è quindi quello di una progressiva aggregazione di risorse pubbliche diverse all'interno di un unico contenitore finanziario nazionale.

Per le Regioni e le amministrazioni centrali la sottoscrizione avviene tramite specifici accordi di finanziamento con INVIMIT ai sensi dell'articolo 59 del regolamento UE 2021/1060, cioè nell'ambito degli strumenti finanziari della politica di coesione europea.

Il comma 6 introduce un ulteriore elemento tecnico prevedendo che, in caso di partecipazione di più soggetti istituzionali, il fondo venga articolato in comparti dedicati. Ogni amministrazione sottoscrittrice dispone quindi di una segregazione contabile autonoma delle proprie risorse. Questo meccanismo appare finalizzato a garantire la tracciabilità delle risorse, il rispetto dei vincoli europei e la separazione delle diverse fonti finanziarie.

Dal punto di vista operativo, il modello sembra quindi configurarsi come un "fondo ombrello" nazionale all'interno del quale convivono comparti differenziati riferibili ai vari soggetti istituzionali aderenti.

Il comma 7 disciplina il destino dei proventi derivanti dall'eventuale alienazione delle quote del fondo. Le somme vengono destinate alla riduzione del debito pubblico o al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato; nel caso delle Regioni, prioritariamente alla riduzione anticipata del debito regionale. Questo elemento conferma ulteriormente la natura finanziaria dello strumento:



le quote sottoscritte sono considerate veri e propri investimenti pubblici suscettibili di valorizzazione e dismissione.

L'articolo si chiude prevedendo un obbligo di informativa annuale al Parlamento da parte del Ministro delegato alle politiche di coesione, nell'ambito della relazione sulle aree sottoutilizzate allegata al Documento di economia e finanza.

Nel complesso, l'articolo 7 costruisce un modello di governance finanziaria centralizzata delle politiche abitative, basato sull'aggregazione di risorse pubbliche nazionali ed europee, sull'utilizzo di strumenti finanziari e fondi di investimento e sulla partecipazione multilivello di Stato, Regioni e amministrazioni centrali. L'effettiva capacità operativa dello strumento dipenderà tuttavia dalla consistenza delle risorse effettivamente conferite, dalle politiche di investimento che verranno definite nel regolamento di gestione, dalla capacità di attivare ulteriori capitali pubblici e privati e dalle modalità con cui la struttura finanziaria verrà tradotta in interventi concretamente realizzabili sul territorio.

Articolo 8 – Disposizioni di semplificazione e coordinamento per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale

L'articolo 8 rappresenta il quadro procedurale e semplificatorio del provvedimento. La norma ha l'obiettivo di accelerare la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale previsti dal Piano, intervenendo su procedimenti urbanistici, conferenze di servizi, cambi di destinazione d'uso e coordinamento tra amministrazioni.

L'impostazione generale dell'articolo è chiaramente orientata alla riduzione dei tempi autorizzativi e alla semplificazione amministrativa, attraverso il richiamo a strumenti già presenti nell'ordinamento e largamente utilizzati negli ultimi anni nei provvedimenti emergenziali o acceleratori, in particolare quelli introdotti dal decreto-legge n. 76/2020 ("DL Semplificazioni").

Il comma 1 richiama espressamente l'articolo 10, comma 7-ter, del decreto-legge n. 76/2020, estendendo agli interventi previsti dal Piano le semplificazioni già previste per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia o di demolizione e ricostruzione. Il richiamo appare particolarmente rilevante perché consente l'applicazione di un regime procedurale più favorevole agli interventi di trasformazione urbana e recupero edilizio.

Il comma 2 introduce una conferenza di servizi semplificata quale strumento ordinario per l'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi. La conferenza viene convocata dal soggetto attuatore e coinvolge tutte le amministrazioni interessate, comprese quelle competenti in materia ambientale, paesaggistica, culturale e sanitaria. La norma fissa termini particolarmente contenuti:

- trenta giorni per la conclusione ordinaria;
- quaranta giorni nei casi in cui siano coinvolte amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili.

L'articolo rafforza inoltre il principio del silenzio-assenso, prevedendo che l'assenso si consideri acquisito nei confronti delle amministrazioni:

- che non si esprimono entro i termini;



- assenti;
- oppure che formulano dissensi non motivati o non pertinenti rispetto all'oggetto della conferenza.

La determinazione conclusiva della conferenza approva il progetto e sostituisce tutti gli atti necessari alla realizzazione dell'intervento. L'impostazione della norma mira quindi a concentrare il procedimento autorizzativo in un unico passaggio amministrativo, riducendo il rischio di sovrapposizioni procedurali e frammentazione delle competenze.

Il comma 3 disciplina il tema del mutamento di destinazione d'uso degli immobili funzionali alle finalità del Piano. La norma richiama l'articolo 23-ter del Testo Unico Edilizia, applicando la disciplina semplificata dei cambi di destinazione d'uso alle singole unità immobiliari, pur mantenendo la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di introdurre specifiche condizioni. Vengono inoltre salvaguardate le normative regionali e comunali che prevedono discipline più favorevoli o ulteriori semplificazioni.

L'articolo introduce tuttavia un vincolo trentennale di destinazione d'uso, finalizzato a garantire la permanenza della funzione sociale degli immobili oggetto degli interventi. Tale previsione appare diretta a evitare fenomeni di successiva valorizzazione speculativa o trasformazione degli immobili verso utilizzi diversi rispetto alle finalità originarie del Piano.

Il comma 4 stabilisce che l'approvazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di rigenerazione urbana o contrasto al degrado comporti automaticamente la dichiarazione di pubblica utilità. La disposizione produce effetti rilevanti soprattutto sotto il profilo espropriativo e della velocizzazione delle procedure attuative, rafforzando la qualificazione pubblicistica degli interventi.

Il comma 5 contiene disposizioni di coordinamento istituzionale. Gli enti territoriali sono chiamati ad applicare le misure di semplificazione nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci, mentre le Regioni devono adeguare la propria legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale per favorire l'attuazione degli interventi previsti dal Piano. Per le Regioni a statuto speciale e le Province autonome viene richiamato il rispetto dei relativi statuti e delle norme di attuazione.

I commi 6, 7 e 8 introducono modifiche e abrogazioni di precedenti disposizioni legislative in materia di contrasto al disagio abitativo e Piano Casa Italia. La norma appare finalizzata a coordinare il nuovo impianto normativo con strumenti e stanziamenti già esistenti, evitando sovrapposizioni o duplicazioni tra diverse discipline precedenti.

Il comma 9 introduce infine un requisito minimo dimensionale per gli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati nell'ambito del Piano, richiamando l'articolo 24, comma 5-bis, del Testo Unico Edilizia. La disposizione sembra finalizzata a garantire standard minimi abitativi e qualitativi degli interventi.

Nel complesso, l'articolo 8 costruisce il quadro procedurale accelerato del Piano attraverso:

- conferenze di servizi semplificate;
- rafforzamento del silenzio-assenso;
- agevolazione dei cambi di destinazione d'uso;
- concentrazione degli atti autorizzativi;
- riconoscimento della pubblica utilità degli interventi;



- coordinamento tra normativa statale e legislazioni regionali.

L'efficacia concreta delle misure dipenderà tuttavia dalla capacità delle amministrazioni coinvolte di operare entro i termini previsti, dall'effettiva interoperabilità tra i diversi livelli istituzionali e dalla capacità di tradurre le semplificazioni procedurali in una reale accelerazione dell'attuazione degli interventi sul territorio.

Articolo 9 – Programmi infrastrutturali di edilizia integrata

L'articolo 9 introduce uno dei pilastri più innovativi del provvedimento, disciplinando i “programmi infrastrutturali di edilizia integrata”, cioè interventi complessi destinati ad ampliare l'offerta abitativa a prezzi accessibili attraverso modelli fondati prevalentemente sull'attrazione di investimenti privati e sull'integrazione tra edilizia convenzionata e edilizia libera.

La norma individua come destinataria principale una fascia di popolazione che non rientra nei requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica tradizionale, ma che al tempo stesso incontra difficoltà ad accedere al libero mercato dell'abitazione, sia in acquisto che in locazione. Si tratta quindi della cosiddetta “zona grigia” del mercato abitativo: soggetti che, pur non essendo formalmente in condizioni di disagio tali da consentire l'accesso all'ERP, risultano comunque incapaci di sostenere i prezzi correnti di mercato in relazione al proprio reddito disponibile.

L'articolo specifica che i criteri di accesso dovranno tener conto:

- dell'ISEE;
- dell'età;
- della composizione del nucleo familiare;
- di ulteriori elementi che saranno definiti con successivo decreto attuativo.

L'impostazione del provvedimento non si limita alla tradizionale edilizia residenziale convenzionata, ma estende espressamente il perimetro dei destinatari anche:

- agli studenti universitari fuori sede;
- ai lavoratori trasferiti;
- ai lavoratori stagionali.

Quest'ultimo elemento rappresenta un passaggio particolarmente significativo, soprattutto in relazione ai territori caratterizzati da forte pressione turistica, agricola o stagionale, dove il tema dell'accesso all'abitazione per i lavoratori costituisce ormai un elemento strutturale di criticità economica e sociale.

Dal punto di vista del modello operativo, la norma chiarisce che i programmi infrastrutturali devono essere realizzati “con attrazione prevalente di investimenti privati”. Questo costituisce probabilmente il principale elemento politico ed economico dell'intero articolo. Il legislatore individua, infatti, nel capitale privato il motore principale della realizzazione degli interventi, prevedendo un ruolo eventuale e integrativo delle risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente.

L'architettura dei programmi si basa su un modello di equilibrio economico-finanziario costruito attraverso l'integrazione tra:

- edilizia convenzionata;



- edilizia libera a mercato.

L'articolo prevede infatti che gli interventi siano strutturati unitariamente mediante integrazione funzionale, in modo da consentire la sostenibilità economica dell'intero investimento. In sostanza, il modello delineato è quello di operazioni immobiliari miste, nelle quali la componente di edilizia libera contribuisce a sostenere economicamente la componente calmierata.

La norma stabilisce tuttavia un limite preciso: almeno il 70% dell'investimento complessivo deve essere destinato a edilizia convenzionata a prezzo o canone calmierato. Solo la quota residua può essere destinata a edilizia libera non convenzionata. Il rispetto di questa soglia deve essere garantito sia sull'intero programma sia nei singoli ambiti territoriali interessati durante tutto il periodo di attuazione.

L'articolo introduce inoltre un criterio quantitativo molto rilevante per la determinazione dei prezzi e dei canoni calmierati. È infatti previsto che i valori applicati debbano garantire una riduzione minima del 33% rispetto ai valori di mercato della medesima zona territoriale. Per la determinazione di tali valori si fa riferimento prioritariamente ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con possibilità di utilizzare valori effettivi di mercato risultanti da atti e contratti registrati qualora i dati OMI non risultino rappresentativi.

Dal punto di vista soggettivo, l'accesso agli alloggi convenzionati è subordinato a specifici requisiti economici. I beneficiari devono:

- avere un ISEE superiore ai limiti ERP;
- sostenere un'incidenza del costo abitativo superiore al 30% del reddito disponibile;
- possedere un reddito non superiore a cinque volte gli oneri abitativi annuali.

La norma introduce un articolato sistema di controllo, monitoraggio e verifica dei requisiti, con un ruolo significativo attribuito ai Comuni e all'Agenzia delle Entrate. Vengono previsti obblighi di comunicazione da parte dei conduttori, controlli sui requisiti economici e patrimoniali e meccanismi di risoluzione automatica dei contratti in caso di perdita dei requisiti o di violazioni degli obblighi informativi.

Particolarmente rilevante è il vincolo trentennale previsto sia sulla destinazione d'uso convenzionata sia sui limiti di prezzo e canone. Gli alloggi convenzionati devono infatti mantenere per almeno trent'anni:

- la destinazione a edilizia convenzionata;
- i limiti massimi di prezzo e canone;
- i vincoli sulla rivendita e sulla locazione.

L'obiettivo della norma appare quello di evitare fenomeni speculativi e garantire il mantenimento nel tempo della funzione sociale dell'intervento.

L'articolo dedica inoltre ampio spazio al tema della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo. Gli interventi devono essere realizzati prioritariamente:

- mediante recupero di aree urbanizzate;
- attraverso rigenerazione urbana;
- tramite riqualificazione del patrimonio esistente;



- oppure, in alcuni casi specifici, attraverso il recupero di immobili esistenti in aree agricole per esigenze legate ai lavoratori stagionali.

La norma consente anche incrementi di superficie utile entro limiti definiti, introducendo quindi meccanismi premiali finalizzati a sostenere l'equilibrio economico degli interventi.

Un ulteriore elemento di particolare rilievo riguarda la possibilità di ricorrere alla disciplina prevista per i grandi programmi di investimento strategico di cui al decreto-legge n. 104/2023. Qualora il programma presenti una componente di investimento diretto estero non inferiore a un miliardo di euro, il Governo può dichiarare il "preminente interesse strategico nazionale" dell'intervento e nominare un Commissario straordinario con poteri acceleratori e di coordinamento amministrativo.

Questa previsione colloca esplicitamente il tema dell'housing accessibile anche all'interno delle strategie nazionali di attrazione degli investimenti e di sviluppo infrastrutturale, attribuendo ai grandi programmi di edilizia integrata una valenza strategica nazionale.

Dal punto di vista complessivo, l'articolo 9 costruisce un modello di housing fondato su:

- forte integrazione tra capitale pubblico e privato;
- equilibrio economico-finanziario delle operazioni;
- mix funzionale tra edilizia convenzionata e libera;
- rigenerazione urbana;
- contenimento del consumo di suolo;
- utilizzo di meccanismi convenzionali di lunga durata;
- forte sistema di controllo sui requisiti dei beneficiari.

L'effettiva realizzabilità del modello dipenderà tuttavia da diversi fattori:

- sostenibilità economica concreta delle operazioni;
- capacità del mercato di assorbire la componente convenzionata;
- equilibrio tra vincoli pubblicistici e interesse degli investitori;
- tempi autorizzativi;
- disponibilità di strumenti finanziari adeguati;
- capacità dei Comuni di gestire le attività convenzionali e di controllo previste dalla norma.

Articolo 10 – Disposizioni procedurali per i grandi programmi di edilizia integrata

L'articolo 10 disciplina il regime procedimentale applicabile agli interventi di edilizia convenzionata inseriti nei grandi programmi di investimento di cui all'articolo 9, commi 7 e 8, cioè quelli riconosciuti di preminente interesse strategico nazionale e affidati al coordinamento di un Commissario straordinario.

La norma non riguarda quindi tutti gli interventi di edilizia integrata, ma una specifica categoria: quelli realizzati nell'ambito di grandi programmi con componente di investimento diretto estero pari almeno a un miliardo di euro e dichiarati strategici dal Governo.

Il comma 1 prevede un insieme di misure procedurali acceleratorie. In primo luogo, nei casi in cui il procedimento richieda l'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o atti di assenso da



parte di amministrazioni diverse, compresi i gestori di beni o servizi pubblici, si applicano le procedure semplificate già richiamate dagli articoli 3 e 8 del decreto. L'obiettivo è concentrare l'acquisizione degli atti autorizzativi e ridurre i tempi di definizione dei procedimenti complessi.

La lettera b) estende agli interventi in esame la disciplina dell'articolo 1-quater della legge n. 338/2000, normalmente riferita agli interventi per alloggi e residenze universitarie, con esclusione di alcuni commi. Si tratta di una previsione rilevante perché consente di utilizzare un regime già concepito per accelerare e semplificare interventi abitativi, estendendolo anche a programmi diversi da quelli destinati agli studenti.

La lettera c) introduce una previsione di natura urbanistico-edilizia particolarmente significativa: la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia residenziale convenzionata non concorre al conteggio della superficie lorda dell'intervento. In concreto, questa disposizione opera come incentivo volumetrico o urbanistico a favore della componente convenzionata, rendendo più agevole l'equilibrio economico dell'operazione complessiva.

La lettera d) consente l'avvio o la prosecuzione in parallelo degli interventi edilizi rispetto alle attività di bonifica ambientale previste dal Codice dell'ambiente, purché ciò sia compatibile con la messa in sicurezza del sito e con la tutela della salute dei lavoratori. È inoltre prevista la possibilità che i costi di bonifica siano portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione, sulla base di una decisione del Comune o di una convenzione tra Comune e soggetto attuatore. Questa previsione mira a evitare che le attività di bonifica blocchino integralmente l'avvio dei lavori edilizi, ma richiede una specifica relazione tecnica sulle interferenze tra attività edilizie e bonifica.

La lettera e) prevede infine la riduzione alla metà degli onorari notarili relativi agli atti stipulati in relazione agli interventi di edilizia convenzionata. Si tratta di una misura accessoria di riduzione dei costi transazionali.

Il comma 2 rafforza il ruolo del Commissario straordinario. Il Commissario attesta l'attuabilità degli interventi compresi nel programma di investimento strategico e adotta le misure necessarie per garantirne la realizzazione nel rispetto del cronoprogramma presentato dal soggetto proponente. La norma attribuisce quindi al Commissario una funzione non solo di coordinamento, ma anche di presidio dell'attuazione.

Il potere commissariale può estendersi, ove necessario, anche alla deroga degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi o all'intervento in assenza di pianificazione urbanistica, secondo il modello previsto dal decreto-legge n. 104/2023. La deroga incontra tuttavia un limite espresso: non può comportare l'utilizzo di aree precedentemente destinate a utilizzazione diversa da quella edificatoria. La norma mantiene inoltre fermi i profili di tutela relativi a salute e sicurezza dei lavoratori, ambiente, paesaggio, beni culturali, sicurezza statica e aree interessate.

Il comma 3 disciplina specificamente gli interventi di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative ricompresi nei grandi progetti di investimento strategico. In questi casi il Commissario interviene anche sulla valutazione dell'impatto urbanistico, considerando mobilità, servizi sociosanitari, scuole, asili e sottoservizi. Il Commissario assume inoltre determinazioni sui limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati, anche in relazione al decreto ministeriale n. 1444/1968, nonché sulle destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.



Questa disposizione incide su aspetti urbanistici particolarmente rilevanti, poiché consente una gestione accentrata delle variabili che normalmente condizionano la fattibilità degli interventi edilizi di maggiore dimensione.

Il comma 4 introduce una clausola di decadenza dal regime speciale. Se il Commissario, nell'esercizio delle funzioni di monitoraggio e controllo, accerta il mancato rispetto del cronoprogramma per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessa l'applicazione della disciplina speciale prevista dal capo. Il beneficio procedurale è quindi subordinato al rispetto degli impegni attuativi.

Nel complesso, l'articolo 10 costruisce un regime acceleratorio specifico per i grandi programmi di edilizia integrata dichiarati di interesse strategico nazionale. Il modello si basa su semplificazione dei procedimenti autorizzativi, poteri commissariali, incentivi urbanistici per la componente convenzionata, coordinamento tra bonifica e attività edilizia e controllo sul rispetto dei cronoprogrammi.

Dal punto di vista operativo, la norma mira a rendere cantierabili interventi complessi e di grande scala, nei quali la componente privata e finanziaria assume un ruolo determinante. Al tempo stesso, l'efficacia della disciplina dipenderà dalla capacità di bilanciare l'accelerazione procedurale con le verifiche urbanistiche, ambientali, infrastrutturali e sociali necessarie per evitare interventi formalmente rapidi ma non adeguatamente integrati nel contesto territoriale.

Articolo 11 – Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale

L'articolo 11 contiene disposizioni di coordinamento, attuazione e valorizzazione patrimoniale finalizzate a supportare l'attuazione complessiva del Piano. La norma interviene su diversi ambiti: poteri attuativi del Governo, utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico, partecipazione degli enti territoriali e coinvolgimento degli enti previdenziali nei programmi di edilizia integrata.

Il comma 1 attribuisce al Governo un ampio potere attuativo, prevedendo che, ove non diversamente disposto, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, siano adottate le disposizioni necessarie per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti dal capo II e, più in generale, per l'attuazione del decreto.

La disposizione assume rilievo perché rinvia una parte significativa della disciplina operativa a successivi atti attuativi governativi. Il DPCM dovrà definire le modalità applicative nel rispetto di alcuni criteri generali:

- sostenibilità ambientale;
- contenimento del consumo di suolo;
- miglioramento e adeguamento sismico;
- rigenerazione urbana;
- efficienza energetica e tecnologica;
- coerenza con il fabbisogno abitativo territoriale.

La norma conferma quindi l'impostazione generale del provvedimento, orientata a collegare le politiche abitative agli obiettivi di rigenerazione urbana, sostenibilità e riqualificazione del patrimonio esistente.



Il comma 2 interviene sul patrimonio immobiliare dell'INPS. Nelle more del completamento dei processi di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale dell'Istituto, viene prevista la possibilità di utilizzare tali immobili anche per nuovi contratti di locazione abitativa o ad uso diverso nell'ambito di progetti finalizzati a rispondere all'emergenza abitativa e riconducibili agli interventi previsti dal capo II del decreto.

La disposizione appare finalizzata a favorire un utilizzo immediato e funzionale del patrimonio immobiliare pubblico esistente, evitando che immobili già disponibili rimangano inutilizzati nelle more dei processi di valorizzazione o dismissione. In sostanza, il patrimonio INPS viene potenzialmente trasformato in una leva di supporto alle politiche abitative.

Il comma 3 disciplina invece il conferimento o l'apporto di immobili non destinati a finalità istituzionali da parte degli enti territoriali nei programmi di edilizia integrata previsti dal capo III. La norma richiama una pluralità di disposizioni già vigenti in materia di valorizzazione immobiliare, accordi di programma e fondi immobiliari pubblici.

L'obiettivo è consentire agli enti territoriali di partecipare ai programmi di housing anche attraverso il conferimento di patrimonio immobiliare pubblico, mantenendo però il rispetto delle procedure e delle garanzie previste dall'ordinamento in materia di valorizzazione e dismissione dei beni pubblici.

Questo passaggio si inserisce coerentemente nel modello complessivo delineato dal decreto, che punta a utilizzare non soltanto risorse finanziarie ma anche patrimonio immobiliare esistente come elemento di equilibrio economico delle operazioni.

Il comma 4 riguarda invece il coinvolgimento degli enti previdenziali privati nelle operazioni di edilizia integrata. La norma prevede che, con successivo decreto, siano adottate disposizioni finalizzate a promuovere la partecipazione degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza privata ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata disciplinati dal decreto.

Il riferimento è in particolare:

- alle casse professionali;
- agli enti previdenziali privatizzati;
- agli enti di previdenza disciplinati dai decreti legislativi n. 509/1994 e n. 103/1996.

La partecipazione può avvenire anche mediante apporto di beni immobili e deve rispettare la normativa vigente sugli investimenti immobiliari degli enti previdenziali.

La disposizione appare coerente con l'impostazione generale del Piano, che punta ad attrarre capitali istituzionali di lungo periodo all'interno delle operazioni di housing. Gli enti previdenziali vengono individuati come possibili investitori stabili, potenzialmente interessati a investimenti immobiliari caratterizzati da orizzonti temporali lunghi e rendimenti moderati ma relativamente stabili.

Nel complesso, l'articolo 11 svolge una funzione prevalentemente di raccordo e supporto attuativo dell'intero impianto normativo. Le disposizioni contenute nella norma mirano a:

- ampliare gli strumenti attuativi del Governo;
- favorire il riutilizzo del patrimonio immobiliare pubblico esistente;
- consentire il conferimento di immobili pubblici nei programmi di housing;
- attrarre investitori istituzionali nei programmi di edilizia integrata;



- rafforzare il collegamento tra politiche abitative, rigenerazione urbana e valorizzazione patrimoniale.

L'effettiva portata operativa delle disposizioni dipenderà tuttavia dai successivi decreti attuativi, dalla disponibilità effettiva dei patrimoni immobiliari coinvolti e dalla capacità di rendere economicamente attrattiva la partecipazione degli investitori istituzionali ai programmi previsti dal decreto.

Articolo 12 – Entrata in vigore

L'articolo 12 contiene la clausola finale del decreto-legge e disciplina l'entrata in vigore del provvedimento.

La norma prevede che il decreto entri in vigore il giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana. Si tratta della formulazione ordinariamente prevista per i decreti-legge ai sensi dell'articolo 77 della Costituzione, che consente l'immediata efficacia delle disposizioni contenute nel provvedimento.

L'articolo specifica, inoltre, che il decreto sarà presentato alle Camere per la conversione in legge. Come per tutti i decreti-legge, il Parlamento dovrà quindi procedere alla conversione entro sessanta giorni dalla pubblicazione, con possibilità di modifica, integrazione o soppressione delle disposizioni contenute nel testo.

Dal punto di vista applicativo, l'immediata entrata in vigore non implica necessariamente l'immediata operatività di tutte le misure previste dal decreto. Una parte significativa dell'impianto normativo rinvia infatti:

- a decreti attuativi;
- a regolamenti di gestione;
- a convenzioni;
- a delibere CIPESS;
- a linee guida;
- a successivi accordi istituzionali.

L'effettiva attuazione delle misure previste dal Piano dipenderà quindi in larga misura dalla rapidità con cui verranno adottati gli atti attuativi richiamati nei diversi articoli del decreto e dalla capacità di coordinamento tra amministrazioni centrali, Regioni, enti territoriali e soggetti gestori coinvolti.

Considerazioni finali

Il Piano Casa rappresenta senza dubbio uno dei tentativi più organici degli ultimi anni di riportare il tema abitativo al centro delle politiche pubbliche nazionali, superando una visione limitata alla sola edilizia residenziale pubblica tradizionale e cercando di costruire un modello integrato nel quale convivono rigenerazione urbana, recupero del patrimonio esistente, sostenibilità energetica, strumenti finanziari e partecipazione di capitali pubblici e privati.

L'impostazione del decreto evidenzia chiaramente la volontà del legislatore di affrontare il disagio abitativo non soltanto come questione sociale, ma anche come leva di trasformazione urbana, valorizzazione patrimoniale e attrazione di investimenti. In questo quadro assumono particolare rilievo:



- il recupero del patrimonio ERP non utilizzato;
- l'introduzione di modelli di edilizia integrata;
- il rafforzamento delle semplificazioni procedurali;
- il ricorso a strumenti finanziari e fondi di investimento;
- il tentativo di attivare capitali istituzionali e privati su programmi di housing accessibile.

Si tratta di un cambio di paradigma rilevante che CNA Costruzioni considera con attenzione e interesse, anche perché il tema della casa è destinato ad assumere un peso crescente nei prossimi anni sotto il profilo sociale, economico, energetico e territoriale.

Allo stesso tempo, proprio la dimensione ambiziosa del Piano rende ancora più evidente la necessità di garantire condizioni di concreta sostenibilità attuativa.

Il primo nodo resta quello delle risorse. Le dotazioni economiche oggi immediatamente disponibili appaiono ancora limitate rispetto agli obiettivi annunciati, soprattutto laddove gli interventi debbano comprendere:

- efficientamento energetico;
- adeguamento sismico;
- riqualificazione impiantistica;
- rigenerazione edilizia profonda;
- recupero strutturale del patrimonio esistente.

In molti casi, i valori medi teorici di investimento ipotizzabili rischiano di risultare non coerenti con gli attuali costi reali di mercato e con il livello qualitativo degli obiettivi previsti dal Piano.

Accanto al tema delle risorse emerge inoltre quello della sostenibilità economico-finanziaria complessiva delle operazioni. Il modello delineato dal decreto punta fortemente sull'integrazione tra edilizia convenzionata, valorizzazione immobiliare e investimenti privati. Si tratta di una scelta legittima e in parte inevitabile, ma che richiede un equilibrio molto delicato tra:

- interesse pubblico;
- sostenibilità finanziaria;
- accessibilità reale degli alloggi;
- stabilità economica degli interventi.

Il rischio non risiede nella partecipazione dei capitali privati in sé, ma nella possibilità che la finalità sociale dell'abitare venga progressivamente subordinata alle sole logiche di equilibrio finanziario delle operazioni immobiliari.

Parallelamente, occorre prestare particolare attenzione anche alla struttura produttiva del settore delle costruzioni. Il sistema italiano è caratterizzato da una rete diffusa di piccole e medie imprese, competenze territoriali, specializzazioni artigiane e filiere locali che rappresentano una componente essenziale della capacità realizzativa del Paese.

Per questa ragione sarà fondamentale evitare che il Piano finisca per concentrarsi esclusivamente attorno a grandi operatori finanziari, immobiliari o infrastrutturali, marginalizzando progressivamente il sistema diffuso delle PMI delle costruzioni.

La reale efficacia del Piano dipenderà quindi anche dalla capacità di garantire:



- accessibilità concreta delle procedure;
- suddivisione funzionale degli interventi;
- condizioni contrattuali sostenibili lungo la catena degli affidamenti;
- valorizzazione delle filiere territoriali;
- coinvolgimento effettivo delle PMI nella realizzazione e manutenzione degli interventi.

La rigenerazione urbana e l'housing sociale non possono infatti essere costruiti esclusivamente come operazioni finanziarie, ma devono trasformarsi anche in una leva stabile di sviluppo produttivo, occupazionale e territoriale.

Un ulteriore elemento di riflessione riguarda il ricorso esteso a modelli commissariali, procedure straordinarie e deroghe urbanistiche. Il decreto conferma una criticità ormai strutturale del sistema italiano: la difficoltà dell'ordinamento ordinario di garantire tempi amministrativi compatibili con programmi complessi di trasformazione urbana e edilizia.

Il rischio è che la semplificazione resti confinata ai soli programmi straordinari o strategici senza incidere realmente sulle rigidità procedurali che continuano a rallentare gli interventi ordinari nei territori.

La vera sfida non sarà quindi soltanto approvare il Piano, ma renderlo concretamente attuabile, finanziariamente sostenibile e industrialmente compatibile con la struttura reale del sistema delle costruzioni italiano.

Senza risorse adeguate, strumenti finanziari coerenti, tempi certi, capacità amministrativa e pieno coinvolgimento della filiera produttiva, esiste il rischio concreto che obiettivi condivisibili e ambiziosi rimangano difficilmente traducibili in cantieri reali, investimenti concreti e risposte effettive al disagio abitativo.

Il punto centrale è che il cosiddetto "Piano Casa", per come oggi emerge dal testo, interviene prevalentemente su strumenti, governance, fondi e modelli operativi, ma non affronta fino in fondo alcune delle distorsioni strutturali che stanno comprimendo il mercato abitativo italiano.

Il tema abitativo, infatti, non può essere letto esclusivamente come carenza di edilizia pubblica o sociale. Esiste certamente un problema di recupero, manutenzione e riqualificazione del patrimonio ERP, spesso degradato o energivoro, ma il nodo è molto più ampio e riguarda il funzionamento complessivo del mercato della casa.

Il primo tema riguarda la gestione e l'occupazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. In molte realtà si è stratificata nel tempo una situazione nella quale una parte degli alloggi continua ad essere occupata da nuclei che, pur avendo legittimamente avuto accesso anni fa, oggi potrebbero non possedere più i requisiti economici e patrimoniali originari. Questo produce un duplice effetto: riduce la disponibilità effettiva degli alloggi per le fasce realmente fragili e altera il principio stesso di funzione sociale dell'ERP. Il tema non è mettere in discussione la tutela sociale, ma introdurre sistemi periodici di verifica, aggiornamento e mobilità che consentano un utilizzo più coerente ed efficiente del patrimonio pubblico.

Il secondo nodo, probabilmente ancora più rilevante per gli equilibri del mercato, riguarda gli sfratti e la tutela della proprietà immobiliare privata. Oggi una parte consistente dei piccoli proprietari non immette immobili sul mercato della locazione non perché non vi sia domanda, ma perché percepisce un rischio eccessivo legato alla morosità e ai tempi di rientro in possesso



dell'immobile. In molti casi, tra mancati pagamenti, costi legali e tempi giudiziari, il proprietario si trova per anni senza reddito e senza disponibilità del bene. Questo produce un effetto diretto sull'offerta: meno immobili sul mercato significa canoni più alti e minore disponibilità abitativa.

Per questo il tema degli sfratti non è un tema "contro" gli inquilini fragili, ma riguarda il funzionamento complessivo del mercato. Senza certezza dei tempi e delle procedure, difficilmente il patrimonio privato tornerà a svolgere una funzione abitativa diffusa e stabile.

Da questo punto di vista, nel dibattito politico si è molto parlato di accelerazione delle procedure di rilascio degli immobili, ma nel testo oggi disponibile del decreto non emergono ancora disposizioni strutturali e chiaramente operative tali da configurare una vera riforma del sistema degli sfratti. È quindi necessario distinguere tra annunci politici e contenuto normativo effettivamente presente.

Il terzo tema riguarda la fiscalità immobiliare. In Italia esiste una pressione fiscale significativa sugli immobili diversi dalla prima casa, che spesso colpisce anche piccoli proprietari e famiglie che dispongono di uno o due immobili ereditati o acquistati come forma di risparmio.

Chi concede un immobile in locazione, infatti, oltre all'IMU sulla seconda casa, deve confrontarsi anche con il tema della tassazione del reddito da affitto. Nel regime ordinario, il canone percepito concorre alla formazione del reddito IRPEF e si somma agli altri redditi del contribuente, con il rischio di incrementare sensibilmente il carico fiscale complessivo. Anche la presenza della cedolare secca, che certamente rappresenta uno strumento importante di alleggerimento fiscale, non elimina comunque gli altri costi connessi alla proprietà: manutenzioni, adeguamenti energetici, spese straordinarie, periodi di sfratto, rischio morosità e lunghezza delle procedure di sfratto.

Si arriva così ad un paradosso che oggi esiste concretamente in molte aree del Paese: per alcuni proprietari può risultare economicamente, giuridicamente e psicologicamente meno rischioso lasciare un immobile vuoto piuttosto che concederlo in locazione ordinaria. Il timore di non riuscire più a rientrare in possesso dell'immobile in tempi ragionevoli, unito al peso fiscale e ai costi di gestione, porta infatti una parte del patrimonio abitativo a restare inutilizzato.

A questo si aggiunge il fenomeno degli affitti brevi, cresciuto enormemente negli ultimi anni a seguito dell'espansione del turismo e delle piattaforme digitali. In molte città e aree turistiche, il rendimento degli affitti brevi risulta nettamente superiore rispetto alla locazione tradizionale, con maggiore flessibilità per il proprietario e minori rischi percepiti legati alla morosità e al recupero dell'immobile. È evidente quindi che una quota crescente di patrimonio immobiliare venga indirizzata verso il mercato turistico anziché verso quello residenziale ordinario.



DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66

PIANO CASA

TUTTI GLI ATTI NECESSARI PER L'ATTUAZIONE



IL DECRETO
ENTRA IN VIGORE
L'8 MAGGIO 2026

SARA' PRESENTATO
ALLE CAMERE PER LA
CONVERSIONE IN LEGGE



OBIETTIVO

Incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili, sostenere i conduttori in difficoltà e contrastare il disagio abitativo attraverso interventi di edilizia pubblica, sociale e integrata.



ATTI ATTUATIVI / GENERALI O DI GOVERNANCE

23
ATTI

- 1 Convenzione MIT-Invitatia
- 2 Avvisi pubblici Invitalia/MIT per selezione offerte
- 3 Eventuale decreto per conferire ulteriori risorse ex legge 160/2019
- 4 Eventuali avvisi riservati ai Comuni per tali risorse
- 5 DPCM nomina Commissario straordinario
- 6 Atto di eventuale nomina sub-commissario
- 7 Ordinanze commissariali
- 8 Avviso commissariale per ricognizione immobili pubblici
- 9 Elenco immobili destinabili a edilizia sociale
- 10 Schemi-tipo di convenzione enti proprietari/soggetti attuatori
- 11 Atti della Cabina di monitoraggio: indirizzi, priorità, individuazione interventi complessi
- 12 Decreto MIT-MEF Fondo morosità incolpevole
- 13 Decreto interministeriale riscatto alloggi ERP
- 14 Delibera CIPESS per ulteriori quote Fondo housing coesione
- 15 Regolamento di gestione Fondo housing coesione INVIMIT
- 16 Accordi di finanziamento Regioni/Province autonome-INVIMIT
- 17 Accordi di finanziamento amministrazioni centrali-INVIMIT
- 18 Istituzione comparti dedicati del Fondo
- 19 Informativa annuale al Parlamento
- 20 Adeguamento legislazioni regionali ERP/sociale
- 21 Linee guida ANCI per controlli e convenzioni edilizia integrata
- 22 Provvedimento Agenzia Entrate su trasmissione e controlli contratti
- 23 DPCM criteri soggettivi accesso programmi edilizia integrata



ATTI OPERATIVI / PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI

13
ATTI

- 24 Conferenze di servizi semplificate
- 25 Determinazioni conclusive delle conferenze di servizi
- 26 Convenzioni con i Comuni per prezzi/canoni calmierati
- 27 Atti d'obbligo trascritti nei registri immobiliari
- 28 Convenzioni urbanistiche con i Comuni
- 29 DPCM dichiarazione preminente interesse strategico nazionale
- 30 Delibera del Consiglio dei ministri propedeutica al DPCM
- 31 Intesa con Presidente della Regione interessata
- 32 Atti di nomina Commissario per grandi programmi strategici
- 33 Relazioni tecniche per coordinamento bonifiche/lavori
- 34 Decisioni o convenzioni comunali per scomputo costi bonifica
- 35 Attestazioni commissariali di attuabilità degli interventi
- 36 Determinazioni commissariali su impatto urbanistico, densità, altezze, distanze e destinazioni d'uso



TOTALE ATTI NECESSARI

36

OLTRE AL DECRETO

23

ATTI ATTUATIVI / GENERALI
O DI GOVERNANCE



+

13

ATTI OPERATIVI / PROCEDURALI
PER GLI INTERVENTI



IN SINTESI

Il Piano entra subito in vigore, ma non è immediatamente operativo nella sua parte sostanziale. Per funzionare richiede una filiera attuativa molto articolata: decreti, DPCM, convenzioni, avvisi, regolamenti, delibere, accordi, atti regionali e provvedimenti commissariali. Il vero banco di prova del Piano sarà la capacità di adottare rapidamente l'intera filiera attuativa necessaria a trasformare gli obiettivi dichiarati in cantieri reali.

