



LEGGE 30 dicembre 2025, n. 199.

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028.

Principali novità per il settore delle costruzioni



Premessa

Nel complesso, la legge di bilancio 2026 si colloca in una fase particolarmente delicata per il settore delle costruzioni, ma non appare pienamente adeguata alla portata delle trasformazioni in atto. Pur contenendo alcuni interventi puntuali che, letti singolarmente, presentano elementi di attenzione – come la conferma per il 2026 dell'aliquota del 50% per le detrazioni sugli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica, il sostegno alla continuità dei cantieri nelle aree colpite da eventi sismici, il rafforzamento dei meccanismi di revisione prezzi negli appalti pubblici, l'introduzione del prezzario nazionale come strumento di coordinamento e la stabilizzazione di risorse per la manutenzione della rete stradale e la prevenzione del dissesto idrogeologico – la manovra nel suo complesso resta ancorata a una logica prevalentemente difensiva e di gestione dell'esistente.

Le scelte operate appaiono fortemente condizionate dall'esigenza di tenuta dei conti pubblici e dai vincoli di finanza pubblica, che impongono selettività degli interventi e gradualità delle misure. Tuttavia, proprio in una fase di risorse limitate, sarebbe stato necessario concentrare gli sforzi su strumenti strutturali, stabili e ad alto moltiplicatore, capaci di accompagnare il settore oltre la fine delle misure straordinarie che ne hanno sostenuto l'andamento negli ultimi anni.

In particolare, sul versante della riqualificazione del patrimonio edilizio, la rimodulazione delle detrazioni fiscali consente di attenuare nel breve periodo gli effetti della contrazione della domanda privata, ma non supera la logica delle proroghe annuali né introduce un quadro certo e programmabile in grado di sostenere gli investimenti nel medio-lungo periodo. Manca una visione coerente che colleghi gli strumenti fiscali alle sfide future poste dalla normativa europea in materia di efficienza energetica degli edifici, rischiando di lasciare famiglie e imprese in una condizione di incertezza che frena le decisioni di investimento.

Analogamente, sul fronte degli investimenti pubblici e della prevenzione del rischio, le risorse stanziate, pur condivisibili nell'impostazione, appaiono ancora insufficienti rispetto alla dimensione dei fabbisogni del territorio. Non emerge un cambio di passo capace di superare definitivamente la logica emergenziale e di avviare una politica strutturale di manutenzione, messa in sicurezza e adattamento climatico, coerente con l'intensificarsi degli eventi estremi e con le esigenze di tutela del patrimonio infrastrutturale e edilizio esistente.

Particolarmente critico appare, inoltre, il vuoto che si profila sul fronte degli investimenti pubblici dopo la conclusione del PNRR. La manovra non introduce nuovi strumenti, né sul piano finanziario né su quello programmatico, capaci di compensare in modo adeguato il venir meno delle risorse straordinarie europee e di sostenere la domanda pubblica di lavori in una fase in cui il mercato rischia una brusca frenata. La legge di bilancio 2026 tenta di stabilire un collegamento, seppur embrionale, tra l'uscita dal PNRR e le politiche europee emergenti in materia di casa e investimenti strutturali; tuttavia, tale raccordo risulta affidato



a risorse di entità limitata e a strumenti ancora frammentati, che non appaiono in grado di sostenere l'ampiezza dei fabbisogni prospettici né di garantire continuità e certezza al ciclo degli investimenti.

In assenza di una strategia di investimento pubblico di medio-lungo periodo, il rischio concreto è quello di una discontinuità degli interventi, con ricadute negative sull'occupazione, sulla tenuta delle imprese e sulla capacità produttiva diffusa che costituisce l'ossatura del settore delle costruzioni. In questo quadro, alle imprese viene richiesto di affrontare una fase di transizione particolarmente complessa – segnata dalla fine degli incentivi straordinari, dal progressivo esaurimento delle risorse PNRR e dall'aumento degli obblighi derivanti dalla normativa europea in materia di energia, clima e sicurezza – senza poter contare su un sistema stabile, pluriennale e adeguatamente finanziato di strumenti e risorse.

Per CNA Costruzioni, il giudizio complessivo sulla manovra è quindi prevalentemente critico. A fronte di alcuni interventi correttivi e di segnali di attenzione su singoli dossier, manca una visione strategica capace di governare in modo ordinato la transizione del settore. Senza un deciso cambio di impostazione, fondato su una vera politica industriale per le costruzioni, su investimenti pubblici programmati e su incentivi stabili e prevedibili, il rischio è quello di accompagnare questa fase con misure temporanee e frammentate, esponendo il comparto a una fase di forte instabilità proprio nel momento in cui sarebbe necessario rafforzarne la solidità e la capacità di affrontare le sfide future.

Rimodulazione delle detrazioni fiscali per interventi edilizi, energetici e sismici – Modifiche al decreto-legge n. 63/2013 - comma 22

La legge di bilancio 2026 interviene sul decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, ridefinendo la scansione temporale delle detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia, efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico.

Le modifiche introdotte non istituiscono nuovi incentivi né ripristinano meccanismi straordinari, ma si limitano a una rimodulazione delle aliquote esistenti, con l'obiettivo di posticipare la riduzione già prevista e garantire una maggiore continuità nel biennio 2025–2026.

La norma sposta in avanti di un anno la riduzione delle aliquote, mantenendo per il 2026 le stesse percentuali previste per il 2025 e concentrando il calo esclusivamente sull'anno 2027.

In particolare:

- le aliquote del 36% e del 50% vengono confermate anche per le spese sostenute nel 2026;
- la riduzione al 30% e al 36% viene rinviata al 2027.



Bonus per interventi di recupero edilizio, di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico

Tipologia immobile	Condizione	Aliquota 2026	Aliquota 2027
Abitazione principale	Intervento agevolabile	50%	36%
Immobili diversi dall'abitazione principale	Qualsiasi intervento agevolabile	36%	30%

È da valutare senz'altro positivamente la proroga al 2026 delle aliquote previste per il 2025, in quanto consente di evitare una riduzione immediata degli incentivi, attenuando il rischio di un brusco rallentamento della domanda e garantendo un minimo orizzonte di stabilità a famiglie, condomini e imprese in una fase di probabile contrazione del mercato privato.

Il giudizio positivo sul piano contingente non elimina le criticità strutturali del sistema. La misura mantiene infatti un carattere transitorio e non si inserisce in una strategia organica di medio-lungo periodo per la riqualificazione del patrimonio edilizio. Permangono l'assenza di una visione complessiva, la progressiva riduzione delle aliquote non accompagnata da strumenti alternativi e la mancanza di integrazione tra incentivi fiscali, strumenti finanziari e obiettivi di politica industriale. La prevista riduzione dal 2027 rischia di determinare una nuova contrazione della domanda e difficoltà di pianificazione, soprattutto per micro e piccole imprese.

Come abbiamo avuto modo di evidenziare in diverse occasioni, la riqualificazione edilizia non può essere affidata a proroghe annuali, ma richiede una politica strutturale fondata su incentivi stabili e prevedibili, strumenti finanziari accessibili, coerenza con gli obiettivi europei di decarbonizzazione e sicurezza sismica.

La legge di bilancio 2026 fornisce una risposta utile nel breve periodo, ma non affronta il nodo centrale della mancanza di una visione di medio-lungo periodo. Senza un cambio di impostazione, il rischio è una progressiva contrazione del comparto anziché una gestione ordinata e sostenibile della transizione (Direttiva EPBD).

Chiamenti in materia di titoli edilizi e sanatorie – Modifica all'art. 5, comma 10, del DL n. 70/2011 Comma 23

La disposizione interviene sull'articolo 5, comma 10, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, con una modifica di carattere puntuale ma di rilevante impatto interpretativo, finalizzata



a chiarire ed ampliare il perimetro dei titoli edilizi rilevanti ai fini dell'applicazione della norma.

In primo luogo, l'inserimento delle parole «o conseguito» accanto al termine «rilasciato» consente di superare una lettura eccessivamente formalistica del titolo abilitativo edilizio. La modifica chiarisce che, ai fini della legittimità edilizia, rilevano non solo i titoli espressamente rilasciati dall'amministrazione competente, ma anche quelli che si sono formati validamente per effetto di meccanismi diversi dal rilascio formale, quali il silenzio-assenso o altre modalità di formazione del titolo previste dall'ordinamento. In questo modo viene riconosciuta piena efficacia ai titoli edilizi legittimamente conseguiti, indipendentemente dalla forma del provvedimento amministrativo.

La norma interviene inoltre sul riferimento ai titoli «in sanatoria», precisando che rientrano espressamente in tale ambito anche quelli conseguiti ai sensi delle principali leggi di condono edilizio. Il richiamo puntuale alla legge n. 47 del 1985, alla legge n. 724 del 1994 e al decreto-legge n. 269 del 2003, convertito dalla legge n. 326 del 2003, ha lo scopo di eliminare ogni possibile ambiguità interpretativa e di chiarire che le sanatorie straordinarie previste da tali provvedimenti sono pienamente equiparate, ai fini dell'applicazione della norma, alle sanatorie ordinarie.

Nel complesso, l'intervento rafforza la certezza giuridica e favorisce un'interpretazione uniforme da parte delle amministrazioni e degli operatori, evitando che titoli edilizi validamente formatisi nel tempo possano essere messi in discussione per ragioni meramente formali o per una lettura restrittiva del concetto di sanatoria. La disposizione assume quindi particolare rilievo nei procedimenti che richiedono la verifica dello stato legittimo degli immobili, contribuendo a semplificare e rendere più lineari i processi di recupero, rigenerazione e intervento sul patrimonio edilizio esistente.

[Area Cratere – Contributi per la ricostruzione Misure per i territori colpiti da eventi sismici - commi 616 -620](#)

La legge di bilancio introduce un insieme articolato di misure finalizzate a garantire continuità operativa dei cantieri, certezza finanziaria e accelerazione dei processi di ricostruzione nei territori colpiti da eventi sismici per i quali sia stato riconosciuto lo stato di emergenza, con riferimento ai terremoti verificatisi a partire dal 1° aprile 2009. L'ambito di applicazione risulta pertanto chiaramente circoscritto ai crateri sismici e ai territori interessati dagli specifici stati emergenziali.

Particolare rilievo assume l'intervento correttivo sul Superbonus nelle aree terremotate, inserito nel maxiemdamento approvato in Senato il 16 dicembre, che supera le criticità della formulazione originaria della Manovra e mira a scongiurare il blocco di migliaia di cantieri già avviati. La misura interviene in modo mirato sulle difficoltà generate dal venir meno delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura, che rischiavano di compromettere il completamento degli interventi in corso.



In tale contesto, viene previsto il ricorso alla leva dei contributi diretti per la ricostruzione, attraverso un incremento del contributo pubblico destinato a coprire le spese eccedenti l'importo riconoscibile per le istanze di Superbonus presentate entro il 31 dicembre 2024;

L'intervento consente di completare le opere anche nei casi in cui, in origine, si fosse fatto ricorso alle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura, superando le criticità connesse alla sola detrazione diretta e al tema della capienza fiscale dei beneficiari. In questo modo si riduce il rischio di interruzione dei lavori, di contenziosi e di dispersione degli investimenti già avviati, salvaguardando al contempo l'operatività delle imprese coinvolte nei processi di ricostruzione.

Le misure introdotte dalla legge di bilancio si inseriscono inoltre in un quadro più ampio di interventi a favore dei territori colpiti da sisma, affiancandosi e integrandosi con le disposizioni previste dall'ultimo decreto omnibus (DI 95/2025), che ha ulteriormente rafforzato gli strumenti di supporto alla ricostruzione e alla continuità dei cantieri nelle aree emergenziali.

L'accesso ai contributi resta subordinato al rispetto della normativa urbanistica, edilizia e paesaggistico-ambientale, salvo i casi in cui sia intervenuta una regolarizzazione in sanatoria. L'attuazione della misura è inoltre accompagnata da specifici meccanismi di monitoraggio e controllo della spesa, affidati ai Commissari straordinari e agli Uffici speciali per la ricostruzione competenti per territorio, nel rispetto dei limiti di spesa annuali e complessivi previsti dalla normativa.

CNA Costruzioni esprime una valutazione complessivamente equilibrata sulle misure introdotte, riconoscendo che, in un contesto particolarmente complesso e caratterizzato da una limitata disponibilità di risorse pubbliche, il legislatore ha individuato un meccanismo in grado di garantire la continuità degli interventi in corso e di dare una risposta concreta alle criticità emerse nei cantieri delle aree colpite da sisma.

Resta tuttavia centrale l'esigenza di consolidare nel tempo un quadro normativo più stabile e strutturale per la ricostruzione, evitando il ricorso ricorrente a interventi correttivi di natura emergenziale e assicurando alle imprese condizioni di maggiore certezza, programmabilità e sostenibilità nel medio-lungo periodo, elementi indispensabili per una ricostruzione efficace e duratura dei territori colpiti.

Introduzione del prezzario nazionale dei lavori pubblici, istituzione dell'Osservatorio prezzi e nuove regole di revisione prezzi – commi 487-493

I commi 487-493 introducono un nuovo assetto strutturale in materia di determinazione e aggiornamento dei prezzi negli appalti pubblici di lavori, con l'obiettivo di:

- rafforzare il monitoraggio dei costi delle opere pubbliche sull'intero territorio nazionale;



- promuovere maggiore equilibrio contrattuale e sostenibilità economica degli interventi nel medio-lungo periodo;
- superare le forti disomogeneità territoriali nei prezzi regionali;
- rendere strutturale il sistema di revisione prezzi, dopo la fase emergenziale legata all'aumento dei costi dei materiali.

La norma si colloca nel solco del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 36/2023), in particolare dell'articolo 41, comma 13 e dell'allegato I.14.

Prezzario nazionale dei lavori pubblici - comma 487

È istituito un prezzario nazionale dei lavori pubblici, adottato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il MEF, previo parere della Conferenza Unificata, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge.

Il prezzario nazionale:

- riguarda prodotti, attrezzature e lavorazioni relativi agli appalti di lavori;
- è aggiornato annualmente;
- è redatto in coerenza con i criteri dell'allegato I.14 del Codice;
- si avvale del tavolo di coordinamento nazionale già previsto dal Codice.

Il prezzario nazionale:

- non sostituisce i prezzi regionali;
- opera come strumento di supporto e coordinamento per:
 - i prezzi regionali e provinciali;
 - i prezzi speciali delle stazioni appaltanti (previa autorizzazione MIT).

Elemento centrale è l'introduzione di soglie di variazione di prezzo ammissibili a livello territoriale, definite:

- in base al contesto locale;
- all'oggetto dell'appalto;
- alle specifiche condizioni di esecuzione.

Regioni, Province autonome e stazioni appaltanti devono motivare espressamente eventuali scostamenti rispetto ai valori e alle soglie del prezzario nazionale.

Presso il MIT è istituito l'Osservatorio per il monitoraggio dei prezzi delle opere pubbliche, con compiti di:



- raccolta, analisi e confronto dei dati sui costi;
- monitoraggio delle dinamiche di mercato;
- promozione di metodologie omogenee di formazione e aggiornamento dei prezzi;
- verifica della coerenza nell'applicazione delle clausole di revisione prezzi.

L'Osservatorio opera con funzioni di monitoraggio e analisi dei prezzi regionali e dei prezzi speciali, affiancando a tale attività controlli a campione sui contratti di importo superiore a 100 milioni di euro. Svolge le proprie funzioni in stretto accordo con il tavolo di coordinamento previsto dall'allegato I.14, con la Ragioneria Generale dello Stato e con le Regioni e le Province autonome, assicurando un presidio coordinato sui principali interventi di rilevanza pubblica.

Sotto il profilo organizzativo, l'Osservatorio è incardinato presso il Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ed è composto da un numero massimo di dieci esperti, con un compenso annuo non superiore a 50.000 euro per ciascun componente. A decorrere dal 2026 è prevista una dotazione finanziaria pari a 600.000 euro annui, con la possibilità di attivare convenzioni con università e istituti di formazione.

Su proposta delle stazioni appaltanti, l'Osservatorio può inoltre esprimere un parere non vincolante di congruità dei costi sui progetti di fattibilità tecnico-economica relativi a opere finanziate, in tutto o in parte, con risorse statali o dell'Unione europea. Tale parere può essere utilizzato anche a supporto della definizione delle priorità di finanziamento.

Nuove regole di revisione prezzi per appalti in corso - comma 490

La legge di bilancio 2026 introduce nuove regole in materia di revisione dei prezzi applicabili agli appalti di lavori in corso di esecuzione. La disciplina riguarda gli appalti di lavori, inclusi quelli affidati al contraente generale, nonché gli accordi quadro aggiudicati sulla base di offerte presentate entro il 30 giugno 2023, e si applica alle lavorazioni eseguite o contabilizzate a partire dal 1° gennaio 2026 e fino alla conclusione dei lavori.

Il meccanismo di revisione opera in deroga sia alle clausole contrattuali originariamente previste sia agli indici inflattivi stabiliti dalla normativa precedente, ponendosi in sostanziale continuità con l'impianto già introdotto dall'articolo 26 del decreto-legge n. 50 del 2022, la cui efficacia viene ora estesa temporalmente senza previsione di un termine finale.

Ai fini della determinazione degli stati di avanzamento dei lavori, trovano applicazione i prezzi regionali annuali ovvero, ove espressamente autorizzati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, i prezzi speciali. Il differenziale di prezzo è determinato confrontando i prezzi posti a base di gara con quelli risultanti dai prezzi aggiornati vigenti



al momento dell'esecuzione delle lavorazioni. Ne consegue che la tempestività nell'aggiornamento dei prezzi costituisce un elemento essenziale per l'effettiva operatività del meccanismo compensativo.

Gli eventuali maggiori importi derivanti dall'aggiornamento dei prezzi, calcolati al netto del ribasso d'asta, sono riconosciuti in misura differenziata in base alla data di presentazione delle offerte. In particolare, è previsto il riconoscimento del 90 % per i contratti con offerte presentate entro il 31 dicembre 2021 e dell'80 % per quelli con offerte presentate tra il 1° gennaio 2022 e il 30 giugno 2023.

È espressamente previsto che la disciplina trovi applicazione anche agli accordi quadro: in tal caso, il meccanismo di revisione opera con riferimento alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal 1° gennaio 2026 relative ai singoli contratti attuativi, a condizione che l'accordo quadro sia stato aggiudicato entro il 30 giugno 2023.

Si interviene anche sul regime speciale applicabile ai contratti di Ferrovie dello Stato e ANAS, modificando l'articolo 26 del decreto-legge n. 50 del 2022. In particolare, viene prorogata l'applicazione della disciplina vigente fino all'adozione dei nuovi prezzi e, in ogni caso, non oltre il 31 dicembre 2026, prevedendo che le relative regole trovino applicazione fino alla conclusione dei lavori. La norma introduce inoltre un limite massimo di adeguamento pari al 35%, calcolato sulla differenza tra la variazione dei prezzi specifici di Ferrovie dello Stato e ANAS e gli adeguamenti monetari eventualmente già riconosciuti sulla base delle previsioni contrattuali.

Sul piano della copertura finanziaria e della gestione delle risorse, è previsto che entro 90 giorni il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti effettui una ricognizione degli interventi interessati, finalizzata a individuare le risorse già autorizzate, i cronoprogrammi di attuazione e i fabbisogni finanziari complessivi.

Per far fronte agli oneri derivanti dall'aggiornamento dei prezzi, le stazioni appaltanti possono utilizzare una pluralità di fonti, tra cui fino al 70% delle somme accantonate per imprevisti nei quadri economici, le eventuali somme a disposizione e i ribassi d'asta, salvo diversa destinazione prevista dalla normativa vigente, restando in ogni caso fermo il Fondo per le opere indifferibili.

È infine introdotto un meccanismo di allerta che scatta al raggiungimento dell'80 % di utilizzo delle risorse disponibili. In tale evenienza, è previsto l'obbligo di attivare tempestivamente le procedure di reintegro delle risorse e la possibilità di procedere a una riduzione degli interventi programmati, sia nell'ambito del programma triennale sia nell'elenco annuale.



Autorizzazione di spesa a favore di ANAS S.p.A. per monitoraggio, gestione e manutenzione della rete stradale nazionale - comma 473

La legge di bilancio 2026 autorizza, a favore di ANAS S.p.A., una spesa strutturale pari a 90 milioni di euro annui a decorrere dal 2026. Le risorse sono destinate al monitoraggio e alla sorveglianza delle infrastrutture stradali, alla gestione e vigilanza della rete, ai servizi di infomobilità e alla manutenzione ordinaria e programmata delle strade inserite nella rete di interesse nazionale. Tali stanziamenti si aggiungono alle risorse già attribuite ad ANAS dalla normativa previgente, rafforzando in modo stabile la capacità operativa dell'ente.

La finalità della misura è quella di potenziare il controllo continuo sullo stato delle infrastrutture, prevenire situazioni di degrado e rischio, migliorare la gestione del traffico e l'informazione agli utenti e garantire una manutenzione più tempestiva e pianificata della rete stradale nazionale. In questo senso, la disposizione rappresenta un passaggio significativo, orientando l'intervento pubblico da una logica prevalentemente emergenziale verso un approccio di gestione ordinaria e preventiva delle infrastrutture.

Sul piano operativo, l'immissione stabile di risorse dedicate alla manutenzione è destinata a tradursi in un incremento delle attività manutentive, con un aumento delle procedure di gara e degli affidamenti, una maggiore continuità degli interventi e una programmazione pluriennale più affidabile. Si tratta di un ambito che costituisce un segmento naturale di mercato per molte imprese di costruzioni, in particolare per le micro, piccole e medie imprese.

Le tipologie di attività finanziate – manutenzione, monitoraggio e interventi puntuali – si caratterizzano infatti per lotti di dimensione contenuta o media, per la necessità di un forte radicamento territoriale e per la valorizzazione di competenze operative diffuse. Ciò apre spazi concreti per le imprese locali e per quelle specializzate nella manutenzione stradale, nelle opere accessorie, nella segnaletica, nella sicurezza e nelle opere idrauliche minori.

Premi di accelerazione negli appalti pubblici – Ampliamento delle modalità di copertura finanziaria (comma 624)

Il comma 624 interviene sull'articolo 126, comma 2, del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 36/2023), che disciplina il finanziamento dei premi di accelerazione riconosciuti agli appaltatori per la conclusione anticipata dei lavori.

Il comma 2 dell'articolo 126 prevede che tali premi siano finanziati nell'ambito delle risorse già previste nel quadro economico dell'intervento, in particolare mediante le somme accantonate alla voce "imprevisti", senza determinare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.



La modifica introdotta dalla legge di bilancio amplia le fonti di copertura, consentendo di utilizzare anche fino al 50% delle economie derivanti dai ribassi d'asta. L'intervento rafforza l'effettiva operatività dei premi di accelerazione, rendendo più agevole il loro utilizzo da parte delle stazioni appaltanti, in coerenza con gli obiettivi del PNRR e con l'esigenza di rispettare i cronoprogrammi di realizzazione delle opere, mantenendo al contempo un presidio sull'equilibrio dei quadri economici e sulla finanza pubblica.

Resta ferma la disciplina del Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche di cui all'articolo 26, comma 7, del decreto-legge n. 50 del 2022.

Piano sociale per il clima e Piano Casa Italia - commi 782–784

I commi 782, 783 e 784 intervengono in modo organico sul quadro delle politiche abitative e sociali, rafforzando il coordinamento tra risorse europee e nazionali e ampliando l'utilizzabilità dei fondi destinati all'attuazione del Piano sociale per il clima, di cui al regolamento (UE) 2023/955.

In particolare, il comma 782 stabilisce che le risorse del Piano sociale per il clima possano essere impiegate non solo per le finalità originariamente previste dal regolamento europeo, ma anche per sostenere una pluralità di interventi già disciplinati dalla normativa nazionale. Tali risorse possono infatti concorrere alle misure di contrasto al disagio abitativo previste dalla legge di bilancio 2024, alle iniziative del *Piano Casa Italia* introdotte dalla legge di bilancio 2025, nonché agli interventi rientranti nel *Piano strategico nazionale della mobilità sostenibile*. È inoltre esplicitamente prevista la possibilità di destinare le risorse a interventi in materia di povertà energetica, con particolare riferimento alle famiglie vulnerabili. La disposizione mira quindi a mettere a sistema strumenti e fonti di finanziamento differenti, rafforzando l'impatto complessivo delle politiche sociali, abitative ed energetiche.

Il comma 783 interviene sulla governance del Piano Casa Italia, introducendo alcune modifiche alla legge n. 207 del 2024. In primo luogo, viene rafforzato il coordinamento istituzionale prevedendo che l'adozione degli atti attuativi avvenga su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, rafforzando così il presidio finanziario delle scelte programmatiche.

Viene inoltre inserito il nuovo comma 402-bis, che definisce in modo più puntuale i fabbisogni sociali prioritari cui il Piano Casa Italia è chiamato a rispondere. In tale ambito, il Piano individua interventi di recupero, riqualificazione e nuova realizzazione riconducibili a modelli di edilizia residenziale e sociale orientati, in particolare, alla realizzazione e al recupero di alloggi di edilizia sociale da destinare alla locazione a canone agevolato, anche attraverso contratti di godimento in funzione della successiva alienazione, con specifico riferimento a giovani, giovani coppie e genitori separati. Ulteriori interventi sono destinati alle persone anziane, attraverso la realizzazione e l'adeguamento di unità immobiliari di edilizia sociale da concedere in locazione a canone agevolato, anche mediante strumenti



innovativi quali la permuta immobiliare e modelli di coabitazione, in coerenza con la normativa recente in materia di invecchiamento attivo e politiche abitative per la terza età.

Con l'introduzione del nuovo comma 403-bis viene infine rafforzato il principio di integrazione e complementarità tra il Piano Casa Italia e gli altri strumenti di programmazione, prevedendo che le iniziative finanziate siano individuate favorendo il raccordo con i programmi nazionali e regionali della programmazione europea 2021–2027. In particolare, il legislatore richiama l'obiettivo specifico relativo alla promozione dell'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, introdotto dal regolamento (UE) 2025/1914 nell'ambito del riesame intermedio dei fondi strutturali.

Il comma 784 completa il quadro intervenendo sulla disciplina delle misure di contrasto al disagio abitativo previste dalla legge n. 213 del 2023, semplificando e rendendo coerente il sistema degli atti attuativi. In luogo del precedente decreto ministeriale, viene stabilito che l'attuazione delle misure avvenga tramite il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri previsto per il Piano Casa Italia, rafforzando così l'unitarietà della governance. Contestualmente, è autorizzata una spesa pari a 50 milioni di euro per l'anno 2027 e 50 milioni di euro per l'anno 2028, risorse che concorrono alle medesime finalità del Piano Casa Italia e ne rafforzano la capacità operativa.

Fondo per il concorso al finanziamento di spese straordinarie dei Comuni colpiti da calamità naturali o cedimenti strutturali Comma 687

Il comma 687 introduce una misura di rifinanziamento mirato a favore dei Comuni che si trovano a sostenere oneri straordinari di rilevante entità a seguito di calamità naturali o cedimenti strutturali, derivanti da sentenze esecutive di risarcimento o da accordi transattivi ad esse collegati.

In particolare, la norma dispone che le risorse del Fondo istituito dall'articolo 4, comma 1, del decreto-legge n. 113 del 2016, giacenti in conto residui relative agli anni 2023 e 2024, siano versate all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2026 e contestualmente riassegnate, nello stesso esercizio finanziario, al medesimo Fondo.

Le risorse riassegnate sono destinate esclusivamente ai Comuni obbligati a sostenere spese complessive superiori al 40% della spesa corrente, calcolata sulla media degli ultimi due rendiconti approvati, in conseguenza:

- di sentenze esecutive di risarcimento danni;
- ovvero di accordi transattivi collegati a tali sentenze, derivanti da calamità naturali o cedimenti strutturali.



Le spese ammissibili riguardano richieste non soddisfatte nelle annualità 2023 e 2024, considerate in modo cumulativo.

I Comuni interessati sono tenuti a comunicare tali spese al Ministero dell'interno entro il 31 marzo 2026, secondo modalità telematiche che saranno definite dallo stesso Ministero.

È previsto che gli eventi calamitosi o i cedimenti strutturali alla base delle richieste debbano essersi verificati entro la data di entrata in vigore della legge di bilancio 2026.

Sotto il profilo finanziario, gli oneri derivanti dalla misura, pari a 870.000 euro per l'anno 2026, sono compensati mediante una corrispondente riduzione del Fondo per la compensazione degli effetti finanziari non previsti a legislazione vigente, di cui all'articolo 1, comma 511, della legge n. 296 del 2006.

La disposizione mira, nel complesso, a rafforzare la capacità finanziaria dei Comuni maggiormente esposti, evitando che obbligazioni straordinarie legate a eventi calamitosi producano effetti strutturalmente destabilizzanti sui bilanci degli enti locali.

[Interventi per la ricostruzione nei territori colpiti da eventi calamitosi - commi 614 e 615](#)

I commi 614 e 615 della legge di bilancio 2026 autorizzano specifiche risorse pluriennali per il finanziamento degli interventi di ricostruzione e di messa in sicurezza nei territori colpiti da eventi calamitosi recenti, con riferimento all'isola di Ischia e alle regioni Marche e Umbria.

[Interventi per l'isola di Ischia comma 614](#)

Per il finanziamento degli interventi conseguenti agli eventi calamitosi del 21 agosto 2017 e del 26 novembre 2022 nel territorio dell'isola di Ischia, è autorizzata una spesa complessiva di 50 milioni di euro, così ripartita:

- 20 milioni di euro per l'anno 2026;
- 30 milioni di euro per l'anno 2027.

Le risorse sono ulteriormente articolate come segue:

- 16 milioni di euro per il 2026 e 24 milioni di euro per il 2027 sono destinati:
 - al riconoscimento dei contributi per la ricostruzione privata;
 - al finanziamento degli interventi di ricostruzione pubblica, ai sensi degli articoli 20 e 26 del decreto-legge n. 109 del 2018;
- 4 milioni di euro per il 2026 e 6 milioni di euro per il 2027 sono finalizzati agli interventi di mitigazione del dissesto idrogeologico, in attuazione:
 - dell'articolo 5-ter, comma 2, del decreto-legge n. 186 del 2022;



- dell'articolo 1, comma 685, della legge n. 207 del 2024.

[Interventi per Marche e Umbria - comma 615](#)

Per gli interventi di ricostruzione privata nei territori colpiti dagli eventi sismici che hanno interessato:

- la regione Marche il 9 novembre 2022;
- la regione Umbria il 9 marzo 2023,

è autorizzata una spesa complessiva di 330 milioni di euro, così articolata:

- 20 milioni di euro per l'anno 2026;
- 90 milioni di euro per l'anno 2027;
- 220 milioni di euro per l'anno 2028.

La disciplina dei criteri di concessione ed erogazione dei contributi di ricostruzione, fino al 100% delle spese ammissibili, è rimessa al Commissario straordinario nominato ai sensi del decreto-legge n. 3 del 2023, previa verifica:

- dei danni effettivamente subiti;
- del nesso di causalità con gli eventi calamitosi.

Le risorse stanziate sono trasferite alla contabilità speciale intestata al Commissario straordinario, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, del decreto-legge n. 189 del 2016, e sono gestite nel limite delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

[Fondo per la gestione dei rischi connessi a eventi imprevedibili commi 555–558](#)

I commi da 555 a 558 della legge di bilancio 2026 istituiscono e disciplinano un fondo dedicato alla riduzione dell'esposizione del territorio nazionale ai rischi connessi a eventi imprevedibili, collocato nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze e dotato di una disponibilità pari a 350 milioni di euro per l'anno 2026.

La disposizione introduce un elemento di novità positiva nel quadro delle politiche pubbliche, poiché riconosce esplicitamente la necessità di affiancare agli interventi emergenziali strumenti finanziari orientati alla prevenzione strutturale dei rischi, superando – almeno sul piano dell'impostazione – una logica esclusivamente reattiva fondata sull'intervento ex post a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi. L'istituzione di un fondo specifico presso il MEF rappresenta, in tal senso, un primo passo verso una maggiore



sistematicità nell'affrontare fenomeni complessi e sempre più frequenti che incidono sulla sicurezza del territorio, delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi e abitativi.

Il comma 556 chiarisce le finalità operative del fondo, stabilendo che le risorse siano destinate al riconoscimento di contributi finalizzati alla realizzazione di interventi specificamente volti alla riduzione dell'esposizione ai rischi naturali, anche attraverso il finanziamento di opere e lavori mirati. Si tratta, quindi, di interventi con una chiara connotazione preventiva, potenzialmente riconducibili a misure di messa in sicurezza, adattamento e mitigazione del rischio, la cui concreta attuazione è demandata alla disciplina attuativa.

Il comma 557 affida infatti a un decreto del Ministro per la protezione civile e le politiche del mare, adottato su proposta del Capo del Dipartimento Casa Italia, della Presidenza del Consiglio dei ministri e di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, la definizione delle modalità di assegnazione delle risorse del fondo. Tale scelta rafforza il ruolo di Casa Italia quale snodo di coordinamento delle politiche di prevenzione e sicurezza del territorio, collocando l'intervento in un quadro di governance interistituzionale.

Il comma 558 introduce infine un principio di non cumulabilità piena dei contributi, stabilendo che gli stessi siano riconosciuti ai beneficiari al netto di eventuali ulteriori contributi pubblici destinati alle medesime finalità, al fine di evitare duplicazioni di finanziamento e garantire un utilizzo più efficiente delle risorse disponibili.

Pur valutando positivamente l'impostazione complessiva della misura e l'introduzione di un fondo specificamente dedicato alla prevenzione, occorre tuttavia evidenziare che la dotazione finanziaria prevista appare limitata se rapportata alla dimensione e alla diffusione dei rischi che interessano il territorio nazionale. Come evidenziato anche dallo studio CNA «*Dalla logica dell'emergenza alla cultura della prevenzione*», il passaggio da un modello fondato sull'emergenza a uno strutturato sulla prevenzione richiede investimenti stabili, pluriennali e di scala significativamente superiore, in grado di incidere in modo sistemico sulla manutenzione del territorio, sulla messa in sicurezza del patrimonio edilizio e infrastrutturale e sulla riduzione delle vulnerabilità.

In tale prospettiva, le risorse allocate presso il MEF, pur rappresentando un segnale politico rilevante, appaiono insufficienti a sostenere una reale transizione verso una vera e propria cultura della prevenzione, rendendo auspicabile un rafforzamento del fondo nei prossimi esercizi finanziari e una sua integrazione strutturale con gli altri strumenti di programmazione nazionale ed europea.



Fondo per gli alloggi destinati agli studenti – Attuazione PNRR - commi 884 – 893

I commi da 884 a 893 intervengono sulla governance e sulle modalità di attuazione dell’investimento 5 “Fondo per gli alloggi destinati agli studenti”, ricompreso nella Missione 4, Componente 1 del PNRR, per un importo complessivo pari a 599 milioni di euro, introducendo una riorganizzazione del modello di gestione e un accordo strutturato con le misure già attivate nell’ambito della riforma 1.7 del PNRR.

In particolare, il comma 884 prevede che il Ministero dell’università e della ricerca possa affidare a Cassa depositi e prestiti S.p.A., in qualità di istituto nazionale di promozione, l’attuazione dell’investimento, sulla base di una apposita convenzione, che potrà prevedere anche il coinvolgimento di società controllate da CDP. La scelta mira a rafforzare la capacità attuativa dell’intervento, facendo leva su un soggetto dotato di competenze tecniche, finanziarie e operative adeguate alla complessità dell’investimento.

Il comma 885 disciplina il contenuto minimo della convenzione, demandando ad essa la definizione dei soggetti beneficiari, delle tipologie di interventi ammissibili, dei criteri di selezione, dell’entità dei contributi, delle fasi di attuazione dell’investimento e delle procedure di istruttoria, controllo e monitoraggio. La convenzione regola inoltre la gestione delle risorse, che costituiscono patrimonio autonomo e separato rispetto a quello di Cassa depositi e prestiti, nonché il compenso omnicomprensivo spettante a CDP per l’attuazione della misura, entro un limite massimo di 20 milioni di euro, a valere sulle risorse dell’investimento.

L’investimento, come chiarito dal comma 886, si sostanzia nell’erogazione di contributi a fondo perduto a favore di soggetti pubblici e privati per la realizzazione di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore. Il contributo è riconosciuto nella misura massima di 20.000 euro per ciascun nuovo posto letto effettivamente realizzato.

Il comma 887 individua una serie di requisiti vincolanti per l’ammissibilità degli interventi. In particolare, è previsto che i canoni di locazione praticati agli studenti siano inferiori di almeno il 15% rispetto ai valori di mercato locali, che una quota pari al 30% dei nuovi posti letto sia riservata a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi e che non siano finanziabili strutture già utilizzate come alloggi per studenti alla data di pubblicazione dell’avviso.

Ai fini dell’assegnazione dei contributi, il comma 888 prevede la pubblicazione di un apposito avviso da parte del soggetto attuatore. La verifica di ammissibilità delle domande è affidata



ad un Comitato di investimento, nominato da Cassa depositi e prestiti e composto da cinque membri, con una qualificata presenza di professionisti iscritti agli ordini degli architetti e degli ingegneri con comprovata esperienza. Il compenso dei componenti del Comitato grava sulle risorse destinate alla remunerazione complessiva di CDP.

Il comma 889 subordina l'erogazione dei contributi alla verifica dell'avvenuta realizzazione degli interventi, affidata all'Agenzia del demanio, anche tramite la Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici. Le spese sostenute dall'Agenzia sono rimborsate da CDP nell'ambito del compenso omnicomprensivo previsto dalla convenzione.

I commi da 890 a 892 disciplinano il raccordo tra il nuovo investimento e la procedura già attivata con il decreto del Ministro dell'università e della ricerca n. 481 del 2024, adottato in attuazione della riforma 1.7 del PNRR. In particolare, viene prevista la possibilità di ammettere al nuovo contributo anche candidature già presentate, nei casi di rinuncia, di incapienza delle risorse originarie o di incompatibilità temporale rispetto alle scadenze PNRR, introducendo meccanismi di ricandidatura e contributi ridotti volti a evitare la dispersione di progetti già avviati. È inoltre previsto un regime di semplificazione istruttoria per le domande già sottoposte a controlli nell'ambito della precedente procedura.

Infine, il comma 893 dispone la chiusura definitiva, a decorrere dal 28 febbraio 2026, della possibilità di presentare ulteriori domande nell'ambito della misura M4C1-R1.7, stabilendo l'applicazione, agli interventi disciplinati dai commi in esame, delle disposizioni della legge n. 338 del 2000 in materia di edilizia universitaria. Sono altresì previsti l'aggiornamento del decreto attuativo per il rispetto dei limiti di spesa e la riduzione dei termini per la registrazione della convenzione da parte degli organi di controllo, al fine di accelerare l'attuazione della misura.

Nel complesso, la disposizione mira a rafforzare e rendere più efficiente l'attuazione dell'investimento sugli alloggi universitari, assicurando continuità rispetto alle procedure già avviate, maggiore capacità operativa e una migliore integrazione tra riforme e investimenti del PNRR, con effetti rilevanti anche per il settore delle costruzioni e della riqualificazione del patrimonio edilizio.