

PIANO CASA 2026 - DECRETO LEGGE 66/2026

Posted on 12 Maggio 2026

Category: Urbanistica e territorio

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 104 del 7 maggio scorso del **Decreto Legge 66/2026** recante "D*isposizioni urgenti per il Piano casa*" il Governo ha dato avvio al cd. "Piano Casa".

Il decreto ha infatti come obiettivo rispondere alla diffusa crisi abitativa, aumentando l'offerta di alloggi a prezzi accessibili attraverso una serie di misure volte a favorire la realizzazione e valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata per diverse categorie: giovani, anziani, lavoratori fuori sede e genitori separati.

L'intervento infatti mira, da un lato, a rispondere alla crisi abitativa attraverso il recupero del patrimonio pubblico e di edilizia sociale cui sono destinate le risorse stanziate e, dall'altro, al massiccio coinvolgimento di capitali privati per gli interventi di edilizia convenzionata destinati alla cd. "fascia grigia" della popolazione nonché a studenti fuori sede e lavoratori del settore privato per le relative esigenze lavorative a carico del datore di lavoro.

Il Piano Casa 2026 si fonda su **tre pilastri** di misure mirati a creare un sistema abitativo accessibile e sostenibile:

- **Recupero alloggi di ERP e interventi di ERS: (1° Pilastro):** si prevede l'avvio di un programma straordinario, finanziato con oltre 7 miliardi di euro, punta a rendere nuovamente abitabili alloggi pubblici inutilizzati e a promuovere l'edilizia residenziale sociale (ERS). È prevista una ricognizione nazionale degli immobili pubblici e di quelli presenti nei programmi di dismissione al fine di poterli destinare aa iniziative di edilizia sociale e una Governance centralizzata per coordinare monitorare e accelerare gli interventi.
- **Fondo Housing Coesione per interventi di ERP/ERS (2° Pilastro):** viene istituito un nuovo strumento finanziario gestito da Invimit SGR, per potenziare l'offerta di alloggi da destinare a ERP/ERS.
- **Programmi di Edilizia Integrata (3° Pilastro):** La misura mira ad attrarre investimenti privati (almeno il 70% dell'investimento deve essere edilizia convenzionata) per offrire case alla "fascia grigia" della popolazione con prezzi ridotti di almeno il 33% rispetto al mercato. Gli immobili avranno un vincolo di destinazione d'uso di 30 anni.

Il decreto introduce inoltre misure di **semplificazione differenziate** tra cui l'uso della SCIA per ristrutturazioni e demolizioni, conferenze di servizi veloci accelerate e cambi di destinazione d'uso agevolati.

Nonostante l'entrata in vigore del decreto, l'effettiva operatività del piano sembrerebbe non essere immediata. L'attuazione delle misure sembrerebbe dipendere, infatti, dall'emanazione di numerosi decreti attuativi e di nomine.

Per un esame di maggior dettaglio si rinvia al documento redatto dalla **Direzione Edilizia e Territorio di ANCE**