



Disposizioni urgenti per il Piano Casa D.L. 66/2026 / A.C. 2920

Dossier n° 175 - Elementi di valutazione sulla qualità del testo e su specificità, omogeneità e limiti di contenuto del decreto-legge 18 maggio 2026

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	2920
D.L.	66/2026
Titolo:	Conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa
Iter al Senato:	No
Numero di articoli:	12
Date:	
presentazione:	7 maggio 2026
assegnazione:	7 maggio 2026
Commissione competente :	VIII Ambiente

Contenuto

L'**articolo 1** individua le misure che compongono il Piano casa di cui al presente decreto (consistenti precipuamente nella realizzazione e nella valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata volti a incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili) e ne precisa le finalità principali, che sono quelle di fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati, nonché di realizzare modelli di coabitazione.

L'**articolo 2** reca disposizioni finalizzate alla realizzazione di un Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS).

Di tale programma sono individuate le finalità (comma 1), i soggetti coinvolti e le procedure da seguire per l'implementazione del Programma (commi 2 e 3). Per le citate finalità, si autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT) ad erogare contributi a favore dei soggetti attuatori, attraverso la stipula di apposita convenzione con il soggetto attuatore (Invitalia S.p.A.). Sono inoltre disciplinati i contenuti della convenzione, stabilendo, in particolare, che la stessa definisce i criteri e le modalità di selezione, da parte di Invitalia S.p.A., mediante uno o più avvisi pubblici adottati di concerto con il MIT, delle offerte presentate dai soggetti attuatori.

Le risorse destinate al Programma sono costituite:

- da un'autorizzazione di spesa complessiva di 970 milioni di euro per il periodo 2026-2030, coperta mediante il corrispondente azzeramento delle autorizzazioni di spesa destinate al c.d. Piano casa Italia (co. 4);
- da una quota delle risorse del Fondo sociale per il clima dell'UE (co. 5);
- da una quota delle risorse previste dalla legge di bilancio 2020 per l'erogazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, nel limite di spesa complessivo di 4,8 miliardi di euro per il periodo 2027-2034 (co. 6).

Agli interventi realizzati dai soggetti attuatori ai sensi del presente articolo si applica il Codice dei contratti pubblici e alle relative procedure di affidamento possono partecipare anche i soggetti proponenti programmi di edilizia integrata, per la parte di edilizia convenzionata (comma 7).

L'**articolo 3** prevede la nomina di un Commissario straordinario per l'attuazione degli interventi del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale previsto dall'articolo 2 (comma 1), ne disciplina i poteri (comma 2), dispone e regola una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili da destinare a progetti di edilizia sociale (comma 3), reca le norme e i principi che regolano l'attuazione degli interventi (commi 4-6), istituisce e disciplina la struttura di supporto al Commissario (comma 7), prevede che, per l'esercizio dei propri compiti, il Commissario si avvale della società Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A. ed individua gli altri enti di cui il Commissario può avvalersi (comma 8), provvede alla dotazione finanziaria da riconoscere al Commissario straordinario per l'esercizio delle proprie funzioni (comma 9), ed istituisce e disciplina la Cabina di monitoraggio degli interventi previsti (comma 10).

L'**articolo 4** prevede l'istituzione di un Fondo rotativo di garanzia destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà. Tale fondo ha una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni per il 2027 ed è alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di ERP. La disciplina attuativa del fondo istituendo è demandata a un apposito decreto interministeriale.

Alla copertura degli oneri connessi alla citata dotazione iniziale si provvede mediante corrispondente azzeramento delle risorse del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (istituito dal D.L. 102/2013).

L'**articolo 5** prevede l'adozione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge in esame, di un decreto interministeriale, previa intesa in sede di Conferenza unificata, volto a disciplinare le procedure di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, con riconoscimento di un diritto di opzione all'acquisto in favore dell'assegnatario non moroso e non proprietario di altra abitazione. La disposizione demanda al medesimo decreto anche l'individuazione dei criteri di selezione degli immobili alienabili e disciplina la destinazione dei proventi delle alienazioni disponendone la destinazione da parte degli enti territoriali alla riduzione anticipata del debito e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

L'**articolo 6**, allo scopo di concorrere alla realizzazione degli interventi del programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, prevede la possibilità di destinare le risorse relative ai progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza consumo di suolo, ovvero di acquisto e trasformazione immobiliare di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari, a progetti di edilizia sociale per la concessione dell'abitazione principale degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva. La norma assoggetta le unità immobiliari ad apposito atto d'obbligo da trasciversi a favore del Comune in cui gli edifici sono ubicati, il quale reca l'impegno a mantenerne la destinazione a locazione di lunga durata. Gli immobili oggetto della disciplina del presente articolo devono rispondere a standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica.

L'**articolo 7**, al fine di contrastare il disagio abitativo, autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere nell'anno 2026 quote per un importo pari a **100 milioni di euro del Fondo Housing Coesione** istituito, ai sensi del **comma 1**, dalla società INVIMIT SGR S.p.A., con risorse a valere sul Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027. Il **comma 2** prevede la possibilità di incrementare la dotazione del fondo mediante la sottoscrizione di ulteriori quote da parte del Dipartimento per le politiche di coesione, utilizzando le risorse di cofinanziamento nazionale del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche europee.

Possono altresì partecipare al fondo, sottoscrivendone delle quote, le regioni, le province autonome di Trento e Bolzano e le amministrazioni centrali che gestiscono programmi finanziati con le risorse europee delle politiche di coesione, che prevedono interventi per favorire l'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili (**comma 3-5**). In caso di sottoscrizione di quote del fondo anche da parte di regioni e province autonome, all'interno del fondo devono essere creati degli appositi comparti aventi lo scopo di garantire una separazione contabile adeguata (**comma 6**). I proventi ottenuti dalla vendita delle quote sottoscritte dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri vengono versati ad un capitolo speciale del bilancio dello Stato e riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato (**comma 7**). I proventi delle quote sottoscritte da regioni e province autonome sono destinati principalmente a ridurre anticipatamente i rispettivi debiti. Si prevede infine che il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione presenti ogni anno al Parlamento una relazione sull'applicazione delle norme contenute nell'articolo in esame (**comma 8**).

L'**articolo 8** reca disposizioni di semplificazione e coordinamento applicabili agli interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia o di demolizione e ricostruzione previsti dal Capo I (comma 1). Si prevede che ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1, il soggetto attuatore convoca una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge n. 241/1990 (comma 2). Viene stabilito che al mutamento di destinazione d'uso degli edifici, funzionale all'impiego di tali immobili per le finalità previste dall'articolo 1, si applica la disciplina semplificata prevista dall'art. 23-*ter* del D.P.R. n. 380/2001 per le singole unità immobiliari, in base alla quale il mutamento di destinazione d'uso fra categorie funzionali diverse, con o senza opere, è in linea generale sempre consentito, fatta salva la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere specifiche condizioni, e prevedendosi in ogni caso un vincolo trentennale di destinazione d'uso (comma 3). Si stabilisce che l'approvazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati,

comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge (comma 4). Sono, infine, dettate disposizioni in materia di adeguamento della legislazione regionale (comma 5), di modifica e abrogazione di disposizioni delle leggi di bilancio 2024, 2025 e 2026 concernenti il Piano casa Italia (commi 6, 7 e 8) e di requisiti dimensionali dei progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale (comma 9).

L'**articolo 9** disciplina i **programmi infrastrutturali di edilizia integrata** con diversi obiettivi tra i quali consentire il conseguimento della casa di abitazione principale a soggetti che per via delle condizioni economico-patrimoniali, non possono accedere a programmi di edilizia residenziale pubblica, ma per i quali l'accesso al libero mercato rappresenterebbe comunque un onere economicamente non sostenibile; nonché consentire la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari e lavoratori fuori sede. Si individuano le condizioni di realizzazione di tali programmi nel rispetto dei valori ambientali e della rigenerazione urbana.

L'**articolo 10** contiene le disposizioni procedurali applicabili alla disciplina dei **programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, valorizzando meccanismi di semplificazione procedimentale quali il ricorso alla conferenza dei servizi semplificata, alla autorizzazione unica, alla dichiarazione di pubblica utilità implicita. Si prevedono facilitazioni economiche quali lo scomputo dei costi di eventuali bonifiche ambientali dagli oneri di urbanizzazione e la riduzione dei costi notarili.

L'**articolo 11** dispone che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri sono dettate le disposizioni occorrenti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al capo II e per attuare le disposizioni del decreto in esame, nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale, contenimento del consumo di suolo, miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, riqualificazione delle aree urbane degradate ed efficienza energetica e tecnologica e tenendo conto

dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali. (comma 1). Si prevede, poi, che L'INPS può destinare i beni immobili non strumentali di sua proprietà anche alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo (comma 2). Viene altresì stabilito che gli enti territoriali possono decidere di conferire o apportare immobili non destinati a finalità istituzionali seguendo procedure e modalità già stabilite dalla normativa vigente (comma 3). Si procede infine ad integrare la normativa vigente, al fine di permettere agli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie privatizzati di partecipare a interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata (comma 4).

L'**articolo 12** dispone che il decreto-legge in esame entri in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Specificità ed omogeneità delle disposizioni

Il provvedimento, composto da 12 articoli per un totale di 60 commi, appare riconducibile, anche sulla base del preambolo, a tre distinte finalità: 1) definire misure necessarie per favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia convenzionata destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato; 2) adottare misure di sostegno in favore dei conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica che versino in condizioni di morosità incolpevole; 3) adottare ulteriori misure di contrasto al disagio abitativo sul territorio nazionale.

Con riferimento al rispetto del requisito dell'immediata applicabilità delle norme contenute nei decreti-legge, di cui all'articolo 15, comma 3, della legge n. 400 del 1988, si segnala che dei 60 commi, 7 richiedono l'adozione di provvedimenti attuativi: in particolare, è prevista l'adozione di 3 DPCM, 2 decreti ministeriali e 2 provvedimenti di altra natura; in 2 casi è previsto il coinvolgimento del sistema delle autonomie territoriali.

Coordinamento con la legislazione vigente e semplificazione

Due disposizioni del provvedimento in esame concernono la nomina con DPCM di Commissari straordinari; in particolare, al fine di assicurare l'attuazione degli interventi previsti dall'articolo 2, in tema di programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale, l'articolo 3 prevede, al comma 1, la nomina con DPCM di un Commissario straordinario; il comma successivo, inoltre, prevede che tale Commissario possa operare in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea); anche l'articolo 9, in tema di programmi infrastrutturali di edilizia integrata prevede, al comma 8, la nomina con DPCM di un Commissario straordinario per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari per la tempestiva ed efficace realizzazione del programma di investimento individuato e dichiarato di preminente interesse strategico nazionale; ai sensi del medesimo comma, tale Commissario opera con i poteri previsti dall'articolo

13, comma 4, del decreto-legge n. 104 del 2023, a tenore del quale egli può provvedere, a mezzo di ordinanza, in deroga ad ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, e del decreto-legge 15 marzo 2012, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 maggio 2012, n. 56, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea; ciò premesso, si primo luogo si fa presente che, essendo i Commissari straordinari menzionati nominati con DPCM, si tratta di disposizioni che operano una deroga, peraltro solo implicita, a quanto previsto dall'articolo 11 della l. n. 400 del 1988, che invece prevede che i Commissari straordinari siano nominati con DPR, su proposta del Presidente del Consiglio, previa deliberazione del Consiglio dei ministri; per quanto riguarda invece la definizione dei poteri attribuiti ai Commissari straordinari, si ricorda che in più occasioni il Comitato ha segnalato l'opportunità di circoscriverli meglio, avendo tuttavia cura di salvaguardare la necessaria autonomia che, comunque, deve caratterizzare tali soggetti (si veda, da ultimo, l'osservazione contenuta nel parere reso nella seduta del 5 maggio 2026 sul disegno di legge n. 2910 di conversione del decreto-legge n. 32 del 2026). *Si valuti un approfondimento al riguardo.*

Il medesimo articolo 3, al comma 6, inoltre, dispone che gli interventi previsti dal programma nazionale previsti dal Commissario straordinario garantiscono l'osservanza dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, nel rispetto dei principi sanciti dagli articoli 2 e 9 della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, ratificata ai sensi della legge 18/2009; in proposito, *si valuti l'opportunità di fare riferimento all'articolo 3 della menzionata convenzione*, che disciplina i richiamati principi generali, anziché all'articolo 2, che reca invece le definizioni rilevanti.

L'articolo 5 prevede l'adozione di un decreto interministeriale volto a disciplinare le procedure di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale; tenuto conto che la legge 24 dicembre 1993, n. 560 reca la disciplina generale delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, comprensiva delle relative modalità di alienazione, *si valuti l'opportunità di realizzare un coordinamento normativo con la richiamata disciplina, anche al fine di chiarire se le nuove procedure di alienazione debbano applicarsi in deroga, in sostituzione o in attuazione con quanto già previsto dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560.*

Chiarezza e proprietà della formulazione del testo

Il sopra richiamato articolo 5, al fine di favorire il coordinamento della finanza pubblica e l'accesso alla proprietà dell'abitazione, riconosce agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale il diritto di opzione per l'acquisto, a condizione che i medesimi siano in regola con il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori "e non siano proprietari di un'altra abitazione"; in proposito, *si valuti l'opportunità di precisare se rilevi, a fini ostativi, anche la titolarità pro quota di un'altra abitazione.*

L'articolo 7, al comma 6, prevede che, in caso di sottoscrizione delle quote del Fondo Housing Coesione anche da parte delle regioni e province autonome o delle amministrazioni centrali, nell'ambito del Fondo devono essere creati comparti dedicati, idonei a garantire un'adeguata "segregazione contabile" relativa alle risorse europee e nazionali; in linea con la formulazione impiegata nella disciplina vigente, *si valuti l'opportunità di fare piuttosto riferimento alla più consolidata formula "separazione contabile".*

NC0175	Servizio Studi Osservatorio sulla legislazione	osservatorio@camera.it - 066760-3855	✕ CD_legislazione
	Servizio Studi Dipartimento Ambiente	st_ambiente@camera.it - 066760-9253	✕ CD_ambiente