

DECRETO-LEGGE 7 maggio 2026, n. 66

Piano Casa

Disposizioni urgenti per l'edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata

Vigente dal 8 maggio 2026

STRUTTURA DEL DECRETO

Capo I

Finalità e oggetto (art. 1)

Capo II

Edilizia residenziale
pubblica e sociale
artt. 2–8

Capo III

Edilizia integrata
artt. 9–10

Capo IV

Disposizioni comuni
artt. 11–12

FINALITÀ E DESTINATARI · Art. 1

Obiettivo: incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili tramite edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, recupero del patrimonio pubblico e rigenerazione urbana.

Categorie prioritarie di destinatari

Giovani e
studenti univ.

Lavoratori
fuori sede

Giovani coppie
e gen. separati

Anziani
(senior cohousing)

Coabitazione
intergenerazionale

Nel rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione vigente.

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RECUPERO · Art. 2

Cosa prevede

Recupero e manutenzione

del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale non assegnabile per carenze manutentive.

Soggetto gestore: INVITALIA S.p.A. (tramite convenzione con il MIT).

Selezione tramite **avvisi pubblici** per proposte integrate di manutenzione straordinaria e recupero a canone calmierato.

Dotazione finanziaria

2026	116 mln €
------	-----------

2027	216 mln €
------	-----------

2028	228 mln €
------	-----------

2029	180 mln €
------	-----------

2030	230 mln €
------	-----------

TOTALE	970 mln €
--------	-----------

COMMISSARIO STRAORDINARIO · Art. 3

Nomina e durata

Nominato con DPCM su proposta del MIT.
In carica fino al 31 dicembre 2027.
Possibile nomina di un sub-commissario.

Poteri

Opera tramite ordinanza in deroga a qualsiasi norma (salvo penale, antimafia, beni culturali e UE).
Ordinanze immediatamente efficaci e pubblicate in GU.

Struttura di supporto

Fino a 3 unità di personale (1 dirigenziale, 2 non dirigenziali).
Dotazione: €217.518 (2026) / €372.886 (2027).

Cabina di monitoraggio

Presieduta dal Presidente del Consiglio o dal MIT.
Comprende Ministri, Commissario, Sindaci, Presidenti di Regione e rappresentanti ERP.

Compito principale entro 30 gg dalla nomina

Ricognizione degli immobili pubblici non redditizi e non in uso da destinare all'edilizia sociale, tramite avviso pubblico.

ALTRE MISURE · Artt. 4–8

Art. 4

Fondo di garanzia morosità incolpevole

Dotazione: €22 mln (2026) + €2 mln (2027). Copre rischio morosità incolpevole per locazioni ERP. Alimentato con quota dei canoni versati dai conduttori.

Art. 5

Riscatto alloggi ERP

Diritto di opzione all'acquisto per gli assegnatari non morosi, privi di altra abitazione. Proventi destinati alla riduzione anticipata del debito degli enti.

Art. 6

Locazione lunga durata con riscatto

Unità immobiliari in locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressiva. Atto d'obbligo trascritto a favore del comune. Standard elevati di efficienza energetica.

Art. 7

Fondo housing coesione

INVIMIT SGR S.p.A. istituisce il fondo. Sottoscrizione da parte del Dipartimento Coesione: €100 mln (2026). Apertura a Regioni e amministrazioni centrali.

Art. 8

Semplificazioni procedurali

Conferenza di servizi semplificata con termine di 30–40 gg. Silenzio-assenso. Dichiarazione di pubblica utilità automatica per interventi ERP in programmi di rigenerazione urbana.

PROGRAMMI DI EDILIZIA INTEGRATA · Artt. 9–10

Composizione dei programmi

≥ **70%** Edilizia convenzionata
(locazione/vendita a canone/prezzo calmierato,
–33% rispetto al mercato)

≤ **30%** Edilizia libera non convenzionata
(vendita/locazione a prezzi di mercato)

Durata vincolo destinazione: 30 anni dalla fine lavori

Limitazione consumo di suolo: priorità a rigenerazione urbana e riuso di aree già urbanizzate

Beneficiari e requisiti

Chi può accedere:

Soggetti con ISEE > limiti ERP ma con oneri abitativi > 30% del reddito disponibile; studenti universitari fuori sede; lavoratori privati fuori sede e stagionali.

Grandi investimenti (art. 9, co. 7-8):

Investimento diretto estero ≥ €1 mld → dichiarazione preminente interesse strategico nazionale + Commissario straordinario ad hoc.

Semplificazioni (art. 10):

Conferenza di servizi semplificata; onorari notarili ridotti del 50%; avvio parallelo bonifica e cantiere.

SINTESI RISORSE E ADEMPIMENTI

Risorse mobilitate

Prog. straordinario recupero ERP 970 mln €

Fondo housing coesione (2026) 100 mln €

Fondo morosità incolpevole 24 mln €

Commissario e struttura ~2 mln €

Totale indicativo > 1,1 mld €

Prossimi adempimenti

Entro 30 gg Nomina Commissario straordinario (DPCM)

Entro 60 gg Decreto MIT-MEF su Fondo morosità incolpevole

Entro 60 gg Decreto MIT-MEF-Min. Reg. su alienazioni ERP

Entro 60 gg Provvedimento Agenzia delle Entrate su modalità tecniche

2026 Avviso pubblico INVITALIA per selezione interventi

In itinere Adeguamento legislativo delle Regioni