

# Piano Casa: il DL 66/2026 avvia il programma nazionale per edilizia pubblica, sociale e integrata

---

15 Maggio 2026

Il **Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66**, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, introduce misure urgenti per il **Piano Casa**, con l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi accessibili attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, anche tramite recupero, riconversione e rigenerazione urbana.

Il provvedimento si rivolge in particolare ai fabbisogni abitativi di giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie, genitori separati e anziani, prevedendo anche modelli di senior cohousing e coabitazione intergenerazionale.

Secondo la valutazione di ANCE, il decreto rappresenta un intervento atteso e positivo, perché prova a dare una risposta strutturata alla crisi abitativa. Il programma poggia su tre pilastri principali: recupero e manutenzione degli alloggi ERP/ERS, Fondo Housing Coesione e programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

## **Recupero degli alloggi pubblici e sociali**

Il primo pilastro riguarda il recupero e la manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale. L'obiettivo è rendere nuovamente abitabili gli alloggi ERP oggi non assegnabili per carenze manutentive e recuperare immobili pubblici da destinare all'edilizia sociale.

Il decreto prevede una governance dedicata, con il coordinamento operativo di Invitalia, la nomina di un Commissario straordinario e l'istituzione di una Cabina di monitoraggio. Le risorse indicate da ANCE per questa linea di intervento sono pari a circa 7,37 miliardi di euro.

## **Fondo Housing Coesione**

Il secondo pilastro introduce il Fondo Housing Coesione, gestito da Invimit SGR, destinato a sostenere interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, valorizzando il patrimonio immobiliare esistente e contenendo il consumo di suolo. Il decreto autorizza per il 2026 la sottoscrizione di quote per 100 milioni di euro, con possibilità di alimentazione tramite risorse della politica di coesione nazionale ed europea.

ANCE evidenzia che il potenziale complessivo delle risorse, considerando anche il Fondo Housing Coesione, può arrivare a circa 10 miliardi di euro, pur sottolineando la necessità di chiarire meglio ruolo e funzionamento dello strumento.

## **Edilizia integrata e capitali privati**

Il terzo pilastro riguarda i programmi infrastrutturali di edilizia integrata, pensati per attrarre investimenti privati e realizzare, nello stesso contesto territoriale, edilizia convenzionata ed edilizia residenziale libera.

Il decreto prevede che almeno il 70% dell'investimento complessivo sia destinato all'edilizia

convenzionata, con prezzi o canoni calmierati ridotti di almeno il 33% rispetto ai valori di mercato e vincolo di destinazione residenziale convenzionata per almeno 30 anni.

Su questo punto ANCE esprime una valutazione più articolata: il modello può essere interessante per i grandi programmi strategici, ma rischia di risultare poco sostenibile per interventi di dimensione minore, in assenza di agevolazioni fiscali, riduzione degli oneri e strumenti di riequilibrio economico-finanziario.

### **Semplificazioni e nodi applicativi**

Il decreto introduce alcune misure di semplificazione, tra cui conferenza di servizi semplificata, termini ridotti, cambio di destinazione d'uso semplificato e possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione per ERP ed ERS.

ANCE valuta positivamente l'impianto generale, ma segnala alcune criticità: la necessità di una regia forte, tempi certi per i provvedimenti attuativi, maggiore chiarezza tra ERP ed ERS, estensione delle semplificazioni anche agli interventi diffusi e utilizzo della leva fiscale per rendere realmente sostenibili i programmi di edilizia integrata.

Il Piano Casa apre quindi una fase importante per il settore delle costruzioni e per le politiche abitative, ma la sua efficacia dipenderà dalla capacità di trasformare le risorse e le semplificazioni previste in cantieri effettivi, interventi diffusi e alloggi realmente accessibili.

### **Allegati**

[DL\\_Piano\\_Casa-Commento\\_e\\_valutazioni\\_ANCE](#)

[Apri](#)

[DL\\_7\\_maggio\\_n\\_66\\_Disposizioni\\_urgenti\\_Piano\\_Casa](#)

[Apri](#)