

Piano Casa 2026: in vigore le nuove misure per ERP, edilizia sociale e investimenti privati

10 Luglio 2026

Piano Casa 2026: un nuovo quadro di opportunità per il settore delle costruzioni

Con la pubblicazione della **Legge 2 luglio 2026, n. 116, di conversione del Decreto-Legge n. 66/2026**, è entrato definitivamente in vigore il nuovo **Piano Casa**, che punta ad affrontare l'emergenza abitativa attraverso un insieme di misure destinate ad aumentare l'offerta di abitazioni a prezzi accessibili, valorizzando il patrimonio edilizio esistente e incentivando nuovi investimenti pubblici e privati.

Per accompagnare imprese e operatori nella lettura del provvedimento, ANCE ha predisposto una nota illustrativa che analizza nel dettaglio le novità introdotte dal decreto, comprese le modifiche apportate durante l'iter parlamentare.

I tre pilastri del Piano Casa

Il nuovo Piano Casa si sviluppa attraverso tre direttrici fondamentali.

1. Recupero degli alloggi ERP e sviluppo dell'edilizia residenziale sociale

Il primo pilastro prevede un programma straordinario di recupero degli alloggi pubblici inutilizzati, accompagnato da una ricognizione degli immobili pubblici suscettibili di essere destinati a programmi di edilizia sociale.

L'intervento dispone di risorse superiori ai 7 miliardi di euro e sarà gestito attraverso una governance straordinaria che coinvolge un Commissario straordinario e Invitalia.

2. Fondo Housing Coesione

Il secondo pilastro istituisce il nuovo Fondo Housing Coesione, gestito da Invimit SGR, destinato ad incrementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'utilizzo di risorse nazionali ed europee dedicate alla politica di coesione.

3. Programmi di edilizia integrata

Il terzo pilastro mira ad attrarre capitali privati per realizzare interventi di edilizia convenzionata e libera all'interno di programmi unitari.

Tra le condizioni principali:

- almeno il 70% dell'investimento dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata;
- prezzi di vendita e canoni di locazione dovranno risultare inferiori di almeno il 33% rispetto ai valori di mercato;
- gli immobili dovranno mantenere la destinazione convenzionata per almeno 30 anni.

Le principali semplificazioni

Il Piano introduce numerose misure di semplificazione amministrativa.

Per gli interventi ERP ed ERS vengono ampliati:

- utilizzo della SCIA;
- conferenze di servizi accelerate;
- incentivi volumetrici;
- procedure semplificate per il cambio di destinazione d'uso.

Per i grandi programmi di edilizia integrata di interesse strategico nazionale sono inoltre previste ulteriori agevolazioni urbanistiche, autorizzative e procedurali.

Molte misure richiederanno provvedimenti attuativi

Sebbene il Piano sia formalmente entrato in vigore, **diverse disposizioni diventeranno pienamente operative soltanto dopo l'adozione dei decreti attuativi previsti dalla legge.**

Sono già stati avviati alcuni passaggi, tra cui la **nomina del Commissario straordinario per il primo pilastro** e la **ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico destinabile all'edilizia sociale.**

La documentazione ANCE

Per agevolare l'approfondimento, ANCE Messina mette a disposizione:

- la circolare ANCE del 7 luglio 2026, contenente una sintesi delle novità introdotte;
- il dossier "Le misure del nuovo Piano Casa", predisposto dalla Direzione Edilizia e Territorio di ANCE, che analizza in modo dettagliato i contenuti del provvedimento e le opportunità per imprese, enti locali e operatori del settore.

Allegati

[piano_casa_circolare_ance_07-07-2026](#)

[Apri](#)

[Le_misure_del_nuovo_Piano_Casa_DL_66-2026_conv](#)

[Apri](#)