

**DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO  
2026, N. 66 RECANTE  
«DISPOSIZIONI URGENTI PER IL  
PIANO CASA»**

**Valutazioni ANCE**

**8 Maggio 2026**

## Sommario

SINTESI .....	3
VALUTAZIONI GENERALI.....	4

## SINTESI

L'Ance accoglie positivamente l'approvazione del decreto-legge sul Piano Casa che mira a rispondere alla diffusa crisi abitativa in atto rispetto alla quale il Paese aspettava da molti anni un intervento strutturato.

Il programma è composto da tre pilastri principali:

**1° PILASTRO: RECUPERO E MANUTENZIONE ALLOGGI ERP/ERS** attraverso una governance dedicata, il coordinamento di Invitalia e risorse quantificabili in 7.370 milioni di euro. Si tratta di un finanziamento cospicuo, a valere sulle risorse già presenti nel Bilancio dello Stato.

**2° PILASTRO: FONDO HOUSING COESIONE PER ERP/ERS** attraverso la previsione di un apposito strumento finanziario denominato "*Fondo Housing Coesione*", gestito da Invimit e alimentato da fondi per la politica di coesione nazionali ed europei per un volume potenziale di risorse pari a circa 2.600 milioni di euro.

**3° PILASTRO. PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA** attraverso la realizzazione congiunta di edilizia convenzionata e edilizia residenziale libera con attrazione di capitali privati.

**Si valutano positivamente le misure previste nei primi due pilastri per consentire l'aumento del numero di abitazioni pubbliche e sociali.** Per tale scopo, il decreto offre diverse soluzioni, sia meramente economiche, per recuperare le abitazioni non assegnabili per carenze manutentive, sia per individuare immobili pubblici non utilizzati da trasformare in alloggi sociali. Per queste finalità il Decreto offre risorse pubbliche e semplificazioni importanti, quantificabili in circa **10 miliardi di euro**.

**Sul terzo pilastro, quello dell'edilizia integrata, il giudizio è necessariamente più articolato.** Se, infatti, per gli interventi di grandi dimensioni, con un rilevante finanziamento estero (superiore a un miliardo di euro), il decreto garantisce un sistema di semplificazioni e agevolazioni apparentemente adeguate alla sostenibilità economica degli investimenti, per gli interventi minori non sono previste analoghe attenzioni. Per questi investimenti, infatti, a fronte della previsione di prevedere almeno il 70% di edilizia convenzionata, non vi sono sostanziali agevolazioni in merito alle misure edilizie e urbanistiche, rendendo questi investimenti non sostenibili dal punto di vista economico.

**Nell'ambito del terzo pilastro, è quindi auspicabile un intervento volto ad integrare le misure già previste nel decreto, rivolta prevalentemente a grandi interventi in pochi centri urbani, con una serie di ulteriori strumenti –normativi, economici e fiscali- che possano assicurare una dimensione più diffusa, sotto il profilo territoriale e dimensionale, dell'attuazione del Piano casa.**

Un ulteriore esigenza riguarda la necessità di assicurare **una regia forte del Piano**, come più volte auspicato dall'Ance nei mesi scorsi.

## VALUTAZIONI GENERALI

*Il Piano Casa di cui al **decreto-legge n. 66 del 7 maggio 2026**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 7 maggio 2026, mira a rispondere alla diffusa crisi abitativa, che investe vari segmenti della popolazione, aumentando l'offerta di **alloggi a prezzi accessibili attraverso una serie di misure strutturali** tese a favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata per diverse categorie: giovani, anziani, lavoratori fuori sede e genitori separati.*

*Il programma che prevede azioni sul medio lungo periodo è strutturato su tre pilastri principali:*

### **1° PILASTRO: RECUPERO E MANUTENZIONE ALLOGGI ERP/ERS**

attraverso una governance dedicata, il coordinamento di Invitalia e risorse quantificabili in 7.370 milioni di euro. Si tratta di un finanziamento cospicuo, a valere sulle risorse già presenti nel Bilancio dello Stato.

### **2° PILASTRO: FONDO HOUSING COESIONE PER ERP/ERS**

attraverso la previsione di un apposito strumento finanziario denominato “Fondo Housing Coesione”, gestito da Invimit e alimentato da fondi per la politica di coesione nazionali ed europei per un volume potenziale di risorse pari a circa 2.600 milioni di euro.

### **3° PILASTRO. PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA**

attraverso la realizzazione congiunta di edilizia convenzionata e edilizia residenziale libera con attrazione di capitali privati.

*L'iniziativa del Governo mira a configurarsi come un intervento **strutturale e di lungo periodo**, superando la logica della temporaneità per affrontare l'emergenza abitativa attraverso il **recupero del patrimonio pubblico e il coinvolgimento dei capitali privati**.*

*Tuttavia, trattandosi di un **piano estremamente articolato e complesso**, sarà in primo luogo fondamentale monitorare l'efficacia del modello di governance e superare poi alcune ambiguità e criticità legate alle singole misure.*

*Dal punto di vista delle **risorse**, il decreto non prevede lo stanziamento di fondi aggiuntivi ma mobilita circa 7,3 miliardi di euro, con un potenziale incremento fino a 10 miliardi considerando il Fondo Housing Coesione. Inoltre, a tali risorse potrebbero aggiungersi ulteriori fondi, pari a 1,2 miliardi di euro, derivanti dall'ultima revisione del PNRR, attesa entro fine maggio.*

*I canali di finanziamento individuati ricalcano in parte quelli suggeriti dall'Ance, a luglio scorso, che aveva stimato un potenziale complessivo di circa 15 miliardi di euro, tra fondi nazionali ed europei, da destinare al contrasto dell'emergenza abitativa.*

*Sempre sotto il profilo finanziario, appare apprezzabile la scelta di prevedere che i programmi infrastrutturali di edilizia integrata possano beneficiare, accanto al prevalente contributo privato, anche di eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente.*

*il contributo delle risorse pubbliche potrà rafforzare la tenuta finanziaria degli investimenti privati, contribuendo a migliorarne l'equilibrio economico e la bancabilità, soprattutto nei contesti caratterizzati da maggiore complessità sociale o da minore redditività di mercato.*

*Una delle principali perplessità riguarda il **pilastro dell'edilizia integrata**, in cui le **semplificazioni procedurali più incisive sono riservate esclusivamente ai grandi programmi di rilevanza strategica che prevedono investimenti, compresi investimenti esteri**. Sebbene sia possibile partecipare come soggetti attuatori nelle iniziative di edilizia integrata per tali interventi è però previsto un regime di semplificazione minore. Tuttavia, queste semplificazioni rischiano di non essere sufficienti in quanto mancano agevolazioni strutturali che garantiscano la piena **sostenibilità economica** dell'intervento. Senza un sistema di incentivi più incisivo il rischio è che l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione possa scoraggiare la partecipazione di quegli operatori che dovrebbero sostenere l'investimento per l'intero arco dei trenta anni di vincolo previsti dal decreto. Occorre tenere presente che gli interventi dovranno rispettare criteri di elevata efficienza energetica, innovazione tecnologica e adeguamento sismico e ciò determinerà un forte incremento dei costi iniziali di progetto. Con costi di realizzazione più alti e ricavi calmierati per 30 anni, la redditività dell'investimento per i privati potrebbe ridursi.*

*Si evidenzia, invece, la **necessità di favorire l'investimento privato anche per operazioni di entità minore al fine di garantire risposta dell'offerta abitativa diffusa e diversificata**.*

*Inoltre, lo schema di decreto prevede **numerosi provvedimenti attuativi e diverse nomine di figure chiave come i Commissari straordinarie le relative strutture di supporto**. Il testo non indica tuttavia tempistiche certe per l'adozione di questi atti, generando un'incertezza che rischia di ritardare l'effettiva apertura dei cantieri.*

## VALUTAZIONI SUL PRIMO PILASTRO

### **LA MISURA**

Il primo pilastro raggruppa gli interventi diretti sul **patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale**. In particolare, l'iniziativa è finalizzata a:

- ~ rendere nuovamente abitabili alloggi pubblici di ERP attualmente inutilizzati per carenze manutentive;
- ~ recuperare gli immobili destinati all'ERS per la locazione a canone calmierato con priorità per gli interventi che si inseriscono in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio e ambientale, sociale o di rigenerazione urbana;

Per l'attuazione della misura verrà avviata una **procedura straordinaria di ricognizione** degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. In questa fase verrà acquisito anche l'elenco dei beni già inseriti nei programmi di valorizzazione e dismissione per valutarne il possibile riutilizzo.

## **LA GOVERNANCE**

La gestione delle iniziative è così articolata:

- viene prevista la nomina, con un successivo decreto, di un **Commissario straordinario** che resterà in carica fino al 31/12/2027 (+ nomina di un eventuale sub-commissario con relative strutture di supporto) a cui affidare un ruolo di **coordinamento di natura politico-amministrativa** e con poteri straordinari **potendo derogare, con apposite ordinanze**, alle normative vigenti (con eccezione del diritto penale e fatto salvo il rispetto delle disposizioni antimafia e delle misure di prevenzione, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Le ordinanze adottate dal Commissario straordinario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale.

Il Commissario straordinario, con ordinanza, può disporre altresì che la realizzazione degli interventi di recupero alloggi ERP/ERS possa essere agevolato tramite un meccanismo di superamento del dissenso espresso in conferenza di servizi;

- viene prevista una **cabina di monitoraggio interministeriale**
- viene affidato a **Invitalia Spa il ruolo di soggetto gestore della fase operativa** e di ripartizione delle risorse destinate al programma che avverrà attraverso la stipula di apposite convenzioni con i soggetti attuatori (Invitalia seleziona le offerte presentate dai "soggetti attuatori" - enti gestori, ex IACP, ecc.- mediante la pubblicazione di avvisi pubblici che contengono i requisiti di selezione dei programmi fondati sulla sostenibilità economica). Per gli interventi è prevista una procedura pubblica di selezione. La procedura favorisce il ricorso a operazioni di partenariato pubblico-privato, in conformità con il Codice dei contratti pubblici. Inoltre, si prevede che alle relative procedure possono partecipare anche i soggetti proponenti dei programmi di edilizia integrata per la quota destinata all'edilizia convenzionata.

## **LE RISORSE:**

Al Programma straordinario sono destinate le seguenti risorse:

- **970 milioni di euro** già stanziati dalle Leggi di bilancio del 2024 e del 2025;
- Il **50% delle risorse del Fondo sociale per il clima** destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica<sup>1</sup>.
- **4.800 milioni di euro** provenienti dal programma di spesa, finanziato con la Legge di bilancio del 2020 (L.160/2019, art. 1, comma 42) e di competenza del Ministero dell'interno, relativo a **contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana**, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale. Tali fondi verranno assegnati ai Comuni, attraverso avvisi pubblici.

## **LE SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI PER IL 1° E IL 2° PILASTRO (vedi pag. 9)**

---

<sup>1</sup> Sulla base delle informazioni diffuse dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, il Fondo sociale per il clima destina complessivamente 3,2 miliardi di euro alla riqualificazione energetica degli edifici di proprietà pubblica (ERP) in classe F e G e di quelli di proprietà delle microimprese vulnerabili.

## ALTRE MISURE PER ERP/ERS

Il decreto ha previsto altre misure per sostenere i diversi bisogni abitativi:

- **Fondo morosità incolpevole:** istituzione di un fondo (con una dotazione di 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni di euro per il 2027) per sostenere gli inquilini degli alloggi ERP in difficoltà nel pagamento del canone o del deposito cauzionale per cause non imputabili alla loro volontà (articolo 4).
- **Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica** a favore degli assegnatari non morosi per favorire l'accesso alla proprietà (articolo 5).
- **Locazione con riscatto:** una parte delle risorse può essere destinata a progetti di edilizia sociale (su immobili di almeno venticinque unità con vincolo di elevata efficienza energetica e sostenibilità ambientale) che prevedono l'affitto a lungo termine con possibilità di acquisto finale per giovani, giovani coppie e genitori separati da regolarsi attraverso apposite convenzioni con i Comuni dove sono ubicati gli alloggi (articolo 6).

## VALUTAZIONE

*L'iniziativa del Governo, pur configurandosi come un intervento strutturale e di lungo periodo che mira a superare la logica della temporaneità, presenta una struttura normativa che, nell'analisi degli articoli da 2 a 8, appare per certi versi poco lineare.*

*Uno degli elementi di maggiore criticità risiede nella **sovrapposizione tra ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) ed ERS (Edilizia Residenziale Sociale)** che non permette di comprendere con chiarezza i confini rendendo difficile interpretare come le diverse misure si applichino in modo distinto ai due settori. Sebbene l'articolo 2 e l'articolo 6 cerchino di declinare interventi specifici, la mancanza di una separazione rischia di generare incertezza in fase di attuazione e di distribuzione delle risorse.*

***Si valuta positivamente la scelta di una governance centrale**, con il coinvolgimento di Invitalia, la nomina di un Commissario straordinario e di una cabina di monitoraggio; può rappresentare una strategia valida per garantire uniformità d'azione. Tuttavia, l'efficacia di questo modello sconta per ora l'assenza di tempistiche certe: l'operatività è infatti subordinata all'emanazione di numerosi decreti attuativi e di nomina, la cui attesa rischia di vanificare l'intento di accelerazione che il decreto si propone.*

*Altrettanto positivo, ai fini della realizzazione degli interventi da parte dei soggetti attuatori, appare il richiamo, contenuto all'art. 2, comma 7, alle norme del Codice dei Contratti n. 36/2023. Al contempo, sarebbe opportuno chiarire che **le eventuali deroghe commissariali secondo il "modello Genova"**, richiamato al comma 2 dell'art. 3, **possono riferirsi - al netto delle misure acceleratorie previste in tema di verifiche antimafia, esecuzione in via d'urgenza e lavori supplementari, di cui al comma 4 lettera c)- esclusivamente alla fase "a monte" della gara, con esclusione delle norme sulle procedure di affidamento ed esecuzione dei lavori.** Appare*

*peraltro, poco chiaro il richiamo, fra i soggetti che possono concorrere alla gara, anche di quelli proponenti i programmi di edilizia integrata, di cui al terzo pilastro.*

*L'analisi dell'articolo 2 sembra prevedere positivamente l'intenzione di utilizzare gli immobili derivanti dai programmi di dismissione e valorizzazione come base per nuovi interventi di Edilizia Residenziale Sociale. La valorizzazione di questi beni può generare una sinergia anche con i privati che possono contribuire alla attuazione del programma.*

*Per quanto riguarda poi l'articolo 4 che prevede un Fondo di garanzia per la morosità incolpevole si segnala che le risorse provengono però da una riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, di cui al DL n. 102/2013: questo definanziamento non appare condivisibile perché il Fondo in questione è rivolto a tutti gli inquilini morosi incolpevoli, vale a dire anche a quelli al di fuori della locazione pubblica.*

## VALUTAZIONI SUL SECONDO PILASTRO

### **LA MISURA**

Per incrementare l'offerta di alloggi ERP e ERS, dando priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente viene creato uno strumento finanziario gestito da **Invimit SGR Spa**, denominato "**Fondo housing coesione**".

### **LE RISORSE**

Il Fondo è alimentato, per l'anno 2026, da **100 milioni di euro** provenienti dal **Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027** (FSC), e dalle risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del **Programma Nazionale Metro Plus e Città Medie del Sud 2021-2027**.

È inoltre prevista la possibilità, per le Regioni, le Province autonome e le Amministrazioni centrali, di alimentare il Fondo attingendo a parte dalle risorse destinate all'edilizia abitativa dalla politica di coesione nazionale ed europea, incluse quelle che, nell'ambito della revisione intermedia dei **fondi strutturali 2021-2027**, sono state destinate alla casa accessibile.

## VALUTAZIONE

*Per quanto riguarda il Fondo Housing Coesione al momento, non è chiaro il ruolo che ricoprirà questo strumento finanziario nel Piano Casa, se non quello di raccogliere le risorse che "volontariamente" le Regioni decideranno di devolvere, in alternativa ad un utilizzo, già possibile oggi, nell'ambito delle procedure previste dai programmi regionali dei fondi strutturali europei.*

### **LE SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI PER IL 1° E IL 2° PILASTRO**

Il decreto prevede una serie di semplificazioni procedurale di varia natura (art. 8):

- **SCIA per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia** e di demolizione/ricostruzione;
- **conferenza di servizi in forma semplificata** e asincrona con termine di conclusione entro **30 giorni** (40 giorni qualora siano presenti e amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità) per favorire l'approvazione degli interventi e con un meccanismo per superare i dissensi. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel medesimo;
- **cambio di destinazione d'uso semplificato** fatte salve specifiche condizioni poste a livello comunale ma fatte salve le normative regionali e comunali che prevedono regimi di **maggiore incentivazione e semplificazione**; in ogni caso è però previsto un vincolo di destinazione d'uso di 30 anni;
- automatica **dichiarazione di pubblica utilità** dei progetti inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale o sociale o di rigenerazione urbana;
- ammissibilità dei **requisiti dimensionali minimi previsti art. 24, comma 5-bis del DPR 380/2001** (altezze minime interne ridotte a 2,40 metri (invece di 2,70 m) e superfici minime inferiori (20 mq per una persona, 28 mq per due) per tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale;

Gli **enti territoriali applicano** le misure di semplificazione previste dal decreto nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci. **Le Regioni adeguano** la propria legislazione al fine di promuovere la realizzazione degli interventi di cui al presente capo. **Le Regioni a statuto speciale** e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

## VALUTAZIONI SUL TERZO PILASTRO

### LA MISURA

Si tratta di iniziative per **attrarre capitali privati verso l'edilizia convenzionata (da mixare con edilizia libera nell'ambito dello stesso contesto territoriale) per vendita e locazione a prezzi calmierati** da destinare alla cd. "fascia grigia" della popolazione tenuto conto del reddito ISEE, età, composizione nucleo familiare e altri elementi che saranno definiti con successivo decreto attuativo (art. 9). I programmi di edilizia integrata sono destinati anche a studenti fuori sede e lavoratori del settore privato per le relative esigenze lavorative a carico del datore di lavoro.

- I programmi sono realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati e **con le eventuali risorse pubbliche** disponibili a legislazione vigente;
- i programmi, che devono essere destinati ai soggetti in possesso dei requisiti (da definire con successivo decreto) e devono prevedere almeno il **70% dell'importo complessivo dell'investimento di edilizia convenzionata** per il medesimo contesto territoriale;
- gli immobili devono essere realizzati in base a criteri di **elevata sostenibilità ambientale, di contenimento di consumo del suolo di efficienza energetica e tecnologica**;

- il valore di vendita o locazione deve essere **ridotto di almeno il 33%** rispetto ai prezzi di mercato OMI o valori effettivi desunti;
- l'immobile deve mantenere la destinazione d'uso residenziale a prezzo calmierato per almeno **30 anni** dalla data di fine lavori;
- gli interventi devono assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici;
- le condizioni dei programmi saranno ulteriormente dettagliate e definite nelle convenzioni tra soggetto attuatore e comune;
- gli interventi si attuano prioritariamente attraverso programmi di rigenerazione urbana, **riuso di aree urbanizzate e degradate**, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con possibilità di incremento volumetrico fino al 35%;
- gli interventi di edilizia integrata possono essere realizzati mediante **specifici grandi programmi di investimento** di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104<sup>2</sup>, nel caso sia presente anche la componente di investimento diretto estero in misura non inferiore ad almeno un miliardo di euro. Per essi si provvede alla dichiarazione di preminente interesse strategico nazionale e alla nomina di un Commissario di Governo (e relativa struttura di supporto) per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa. A tali programmi si applica la speciale disciplina di cui all'art. 13 DL 104/2023 (autorizzazione unica in luogo tutti gli atti di concessione, autorizzazione, assenso, intesa, parere e nulla osta comunque denominati, previsti con effetto di variante).

### **LE SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI PER IL 3° PILASTRO**

Per quanto riguarda le semplificazioni sono previste misure di maggiore incentivazione per i programmi ricompresi in grandi progetti strategici di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, nel caso sia presente anche la componente di investimento diretto estero in misura non inferiore ad almeno un miliardo di euro, che siano dichiarati di interesse nazionale (art. 10):

In particolare, si prevede che:

- la superficie destinata all'edilizia convenzionata **non concorre al conteggio della superficie lorda** dell'intervento;
- i costi di bonifica possono essere portati a **scomputo degli oneri di urbanizzazione**;
- **la conferenza di servizi si svolge in forma semplificata e asincrona con termine di conclusione entro 30 giorni** (40 giorni qualora siano presenti e amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità). Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni

---

<sup>2</sup> Ai sensi dell'articolo 13 comma 2 DL 104/2023 "Per grandi programmi d'investimento si intendono programmi di investimento diretto, anche esteri, a eccezione dei programmi concernenti opere pubbliche, sul territorio italiano dal valore complessivo non inferiore all'importo di un miliardo di euro".

che non costituiscono oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;

- sono previsti: cambi d'uso anche in deroga, agevolazioni standard urbanistici e parcheggi, incrementi volumetrici fino al 35%, permesso convenzionato in luogo di piani attuativi;
- gli onorari notarili sono ridotti alla metà;
- è ammessa la **deroga** (su decisione del Commissario straordinario di Governo all'uopo nominato) **agli strumenti urbanistici** senza però utilizzo di aree precedentemente destinate ad uso diverso da quella edificatoria.

Se gli **interventi**, ricompresi in grandi progetti strategici dichiarati di interesse nazionale, **sono di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative**, spetta al medesimo Commissario definire la valutazione dell'impatto urbanistico (dotazioni urbanistiche, definizione dei limiti densità altezza e distanza ai sensi del DM 1444/1968, destinazioni d'uso ammissibili).

In caso di mancato rispetto del cronoprogramma accertato dal Commissario viene meno la disciplina agevolativa prevista dal decreto.

**Per tutti gli interventi di edilizia integrata convenzionata non rientranti nei grandi programmi di investimento sembra prevedersi unicamente la possibilità di incrementi della superficie utile in misura non superiore 35%.**

## VALUTAZIONE

*Appare positiva la previsione secondo cui i programmi infrastrutturali di edilizia integrata, pur fondandosi prevalentemente sull'apporto di capitali privati, possano essere sostenuti anche da risorse pubbliche già previste a legislazione vigente.*

*L'intervento pubblico potrà sostenere l'equilibrio economico-finanziario delle operazioni, favorendo una maggiore solidità degli investimenti privati e agevolando la realizzazione di iniziative in aree o contesti caratterizzati da una limitata redditività economica.*

*Permane, tuttavia, un punto critico che merita un'attenta valutazione: il delicato equilibrio tra obblighi di convenzionamento e sostenibilità economica dell'investimento. Se da un lato il decreto impone parametri stringenti, come l'abbattimento del 33% dei prezzi e dei canoni rispetto al mercato, dall'altro sancisce il principio per cui la redditività dell'operazione debba essere sempre garantita.*

*Tuttavia, il mantenimento di tale equilibrio appare complesso: l'onere derivante dall'obbligo di destinare ben il 70% dell'intervento all'edilizia convenzionata, considerati gli attuali valori dei costi di costruzione, rischia di rendere il piano economicamente poco sostenibile.*

*A ciò si aggiunge anche il vincolo di destinazione d'uso trentennale: si tratta di imporre ai privati un impegno a lungo termine che, in assenza di garanzie sul pagamento dei canoni o ulteriori incentivi, potrebbe frenare l'adesione di molti operatori. Per scongiurare questo rischio, risulta quindi*

*indispensabile prevedere **agevolazioni sugli oneri**. Senza un abbattimento o una rimodulazione di tali costi l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento rischierebbe di saltare.*

*Un altro aspetto fortemente critico all'interno del decreto riguarda il regime delle semplificazioni, che non è uniforme per tutti i soggetti attuatori. Le procedure più incisive e le agevolazioni amministrative maggiori sono infatti riservate esclusivamente ai **grandi programmi d'investimento di interesse strategico nazionale**, che prevedono investimenti, anche esteri, di valore elevato (pari o superiore a un miliardo di euro). Per questi grandi progetti si prevede anche che il Commissario possa definire direttamente l'impatto urbanistico, inclusi i limiti di densità, altezza e distanza.*

*Al contrario, per tutti gli altri interventi di edilizia integrata che non rientrano in questa categoria di "grande scala", il regime di semplificazione è praticamente assente. Per le operazioni di entità minore sembra prevedersi principalmente solo la possibilità di incrementi della superficie utile non superiori al 35%, senza poter accedere a quel pacchetto di deroghe e accelerazioni garantito ai grandi progetti. Questa distinzione rischia di limitare l'efficacia del piano, poiché non agevola a sufficienza l'investimento privato diffuso, necessario per garantire una risposta abitativa diversificata su tutto il territorio.*

*Occorre tenere presente che l'impostazione del Piano Casa per il terzo pilastro prevede di affidare la realizzazione dei programmi di edilizia integrata prevalentemente all'attrazione di capitali privati, prevedendo l'impiego di risorse pubbliche solo nei limiti di quelle già disponibili a legislazione vigente. Questa scelta implica che lo Stato non stia stanziando nuovi fondi diretti. Tuttavia, l'assenza di un sostegno economico certo pone seri dubbi sulla reale sostenibilità delle operazioni.*

*Il co. 3 lett. a) prescrive che una delle condizioni da soddisfare sia l'equilibrio e la sostenibilità economica dell'investimento, specificando che gli interventi debbano essere realizzati in base a criteri di **"elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica"**: è assolutamente da condividere questa scelta ambientale che porta, però, ad un livello di costo di realizzazione al mq non compatibile con il rendimento (che deve essere inferiore del 33% del prezzo/canone di mercato).*

*Il co. 5 stabilisce che gli interventi di edilizia convenzionata, di cui al co. 3 lett. b del medesimo articolo, debbano mantenere la destinazione d'uso residenziale a canone o prezzo calmierato per una durata non inferiore a 30 anni dalla data di fine lavori. Prevedere una locazione per un periodo così lungo rischia di minare la redditività dei progetti, soprattutto nel caso in cui si ricorra a debito per finanziare gli interventi: l'Ance, insieme a soggetti istituzionali, ha sviluppato Piani economici finanziari che dimostrano che il peso degli oneri finanziari sul debito può essere molto elevato (per gli interventi che prevedono 20 anni di locazione, gli interessi possono costituire circa il 30% del totale dei costi dell'operazione).*

*Il co. 7 prevede che gli interventi di investimento di interesse strategico nazionale (di cui al co. 1 dell'art. 13 del DL n. 104 del 10 agosto 2023) possano avvalersi di procedure amministrative semplificate. C'è però da evidenziare una discordanza tra la definizione del DL 104/2023 (per grandi programmi d'investimento si intendono programmi d'investimento diretto, anche estero, del valore complessivo non inferiore ad un miliardo di euro) e quella contenuta nel DL Piano casa, in cui sembra che la componente estera debba essere di almeno 1 miliardo.*

*Con riferimento all'art. 10, comma 1, lett. d), si valuta positivamente la previsione che consente, ove compatibile con la messa in sicurezza del sito e nel rispetto delle condizioni di tutela*

*ambientale e sanitaria, l'avvio o la prosecuzione degli interventi edilizi in parallelo alle attività di bonifica, nonché la possibilità di portare i relativi costi a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La misura può rappresentare un utile strumento per velocizzare le attività e per favorire il recupero di aree degradate, contribuendo a restituirle al territorio attraverso processi di rigenerazione urbana. La disposizione sembra inoltre porsi in continuità con il percorso di semplificazione già avviato con la modifica dell'art. 242-ter del d.lgs. n. 152/2006, che consente la realizzazione di specifici interventi e opere nei siti oggetto di bonifica anche prima della conclusione delle relative attività, a condizione che gli stessi non pregiudichino né interferiscano con l'esecuzione e il completamento della bonifica. Anche la disposizione in esame appare, quindi, orientata a evitare un blocco automatico degli interventi, consentendo di anticipare la realizzazione delle opere compatibili con lo stato del sito e con le esigenze di tutela ambientale e sanitaria.*

## **Ulteriori misure**

### **Utilizzo degli immobili INPS (art. 11 comma 2)**

L'INPS, nelle more della conclusione del processo di dismissione dei suoi immobili non strumentali, può utilizzarli per **nuovi contratti di locazione ad uso abitativo ed uso diverso**. Questi immobili possono essere inseriti in progetti per dare una risposta concreta all'emergenza abitativa prevista.

### **Conferimento di immobili (art. 11 comma 3)**

Gli enti territoriali possono mettere a disposizione i propri immobili, non adibiti a finalità istituzionali, per i programmi di edilizia integrata.

### **Coinvolgimento degli enti di previdenza privati (art. 11 comma 4)**

Si prevede di favorire l'investimento degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato nei programmi di edilizia integrata.

## ULTERIORI OSSERVAZIONI

### ASSENZA DELL'USO DELLA LEVA FISCALE

I programmi di edilizia integrata così concepiti, sulla base di una prima valutazione, sembrano difficilmente fattibili sotto il profilo economico finanziario, in quanto non prevedono strumenti in grado di abbattere i costi di realizzazione di questa tipologia di interventi e consentire la vendita e la locazione a prezzi accessibili.

Sotto questo punto di vista, molto può fare la leva fiscale che deve intervenire su tutte le fasi di realizzazione dei programmi: dall'acquisto degli immobili da riqualificare per destinarli all'housing accessibile, alla gestione delle abitazioni da locare a canoni convenzionati, sino alla vendita della componente di edilizia libera dei programmi che, nelle intenzioni del Legislatore, dovrebbe garantire l'equilibrio economico finanziario dell'intero progetto.

*In primis* è opportuno **ridurre l'incidenza fiscale già nella fase di acquisizione delle aree e/o fabbricati** da recuperare, agendo sulle imposte indirette (registro e ipo-catastali), che attualmente gravano sull'impresa acquirente per un ammontare pari al 9% del valore dichiarato nel rogito, aumentando i costi connessi all'operazione. Pertanto, appare necessario riproporre un'agevolazione simile alla cd. "valorizzazione edilizia" (in vigore sino al 2021), prevedendo l'applicazione dell'imposta di **registro e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa** (200 euro ciascuna) per **l'acquisto di immobili (aree e fabbricati) destinati alla riqualificazione per la successiva vendita/locazione a canoni e prezzi "accessibili"**, in conformità con lo scopo dei programmi di edilizia integrata.

Essenziale, poi, intervenire nella fase di **gestione degli alloggi ed in particolare sulla tassazione dei redditi da locazione percepiti dalle imprese**, che oggi risulta fortemente penalizzante.

Infatti, gli immobili abitativi delle imprese destinati alla locazione vengono considerati come "beni speculativi", cosicché il reddito da affitto, seppur qualificato come ricavo tassato al pari dei proventi derivanti dall'attività caratteristica, viene integralmente assoggettato ad imposizione, senza possibilità di dedurre alcun costo, nemmeno se connesso alla riqualificazione degli immobili stessi.

Per questo, occorre **assimilare gli immobili residenziali destinati alla locazione nell'ambito dei programmi di edilizia integrata, agli immobili strumentali**, così da consentire:

- **l'applicazione degli ammortamenti**, che fa sì che il reddito da affitto partecipi all'imponibile complessivo, in ciascun periodo d'imposta, in base alla contrapposizione tra i ricavi, costituiti dai canoni percepiti, ed i costi rappresentati dalla quota d'ammortamento;
- **la deducibilità dei costi di recupero e gestione**: infatti, così come avviene per i fabbricati strumentali, si dovrebbe ammettere la capitalizzazione, nel costo di acquisto o di costruzione, delle spese sostenute per gli interventi di recupero (che incrementino il valore dei medesimi immobili), che, in questo modo, verrebbero recuperate anch'esse attraverso il processo d'ammortamento;
- **la piena deducibilità dell'IMU ai fini della determinazione del reddito di impresa**, così come già avviene dal 2022 per gli immobili strumentali.

Inoltre, per la componente convenzionata dell'edilizia integrata, si ritiene necessario considerare anche la **problematica connessa all'IVA applicata sui canoni di locazione che grava sui locatari**. Infatti, l'applicazione dell'IVA sui canoni, attualmente con aliquota del 10%, aumenta l'onere a carico degli affittuari, in contrasto con l'obiettivo stesso del Piano casa che è quello di consentire l'accesso al mercato abitativo ai soggetti a reddito medio-basso.

Pertanto, per favorire le fasce sociali più fragili (giovani, famiglie a basso reddito, etc.), sarebbe **opportuno ridurre al 5% (dall'attuale 10%) l'aliquota IVA da applicare sui canoni di locazione relativi**, quanto meno, **alla componente convenzionata dei programmi integrati**. In alternativa, si potrebbe riconoscere a **favore dei locatari una detrazione IRPEF** (da utilizzare in dichiarazione dei redditi) **pari all'ammontare dell'IVA pagata sui canoni di locazione**.

Inoltre, sempre per garantire l'equilibrio economico finanziario dei programmi, occorre intervenire a livello fiscale anche per **agevolare la cessione di abitazioni derivanti dalla componente di edilizia libera** che, secondo la ratio della norma, dovrebbe assicurare la sostenibilità del piano nel suo complesso.

Per questo in fase di cessione delle abitazioni rientranti nella quota non convenzionata del programma (e quindi cedute a prezzo "di mercato") e derivanti da interventi di nuova costruzione e riqualificazione in classe energetica elevata, sarebbe opportuno **reintrodurre la detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA pagata dai privati acquirenti**.

#### LAVORATORI BENEFICIARI

Infine, l'articolo 9 del DL Piano Casa prevede la realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, con l'obiettivo di assicurare un'offerta abitativa a prezzi accessibili per quei soggetti che, pur non avendo i requisiti per l'edilizia residenziale pubblica, non riescono a sostenere i costi del libero mercato abitativo.

Ai predetti programmi infrastrutturali di edilizia integrata possono accedere anche i "lavoratori del settore privato per le relative esigenze abitative a carico del datore di lavoro che abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale".

In proposito, si segnala l'esigenza di garantire l'accesso a tali piani anche ai lavoratori stranieri che non riescono a sostenere i costi abitativi, pur non dovendo necessariamente trasferire la propria residenza in un'altra località.

Tale esigenza assume maggiore rilievo considerata l'attuale crisi abitativa, caratterizzata sia da elevati costi che da un ridotto numero di alloggi immediatamente disponibili. Tale situazione determina un progressivo irrigidimento del mercato immobiliare, rendendo sempre più complesso l'accesso alla casa, specialmente per le fasce più vulnerabili della popolazione e per coloro che necessitano di una sistemazione in tempi rapidi.

In conclusione, si ritiene necessario includere tra i soggetti beneficiari dei programmi infrastrutturali sopra citati i lavoratori stranieri, al fine di garantire non solo la loro stabilità occupazionale, ma anche la loro inclusione sociale.

#### DIGITALIZZAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI

Il decreto contiene alcuni riferimenti riconducibili alla dimensione digitale, in particolare con riguardo allo scambio informativo con l'amministrazione finanziaria, alla trasmissione dei contratti

registrati e alla comunicazione ai Comuni degli esiti dei controlli. Tali previsioni appaiono positive, perché possono favorire una gestione più ordinata dei requisiti soggettivi e delle verifiche connesse agli alloggi convenzionati.

Tuttavia, la digitalizzazione resta limitata a profili puntuali e non viene configurata come infrastruttura abilitante per il Piano Casa. Sarebbe opportuno prevedere una piattaforma digitale, partendo dall'esperienza maturata con REGIS, interoperabile con le banche dati pubbliche già esistenti, per la gestione degli avvisi, il caricamento delle proposte, il monitoraggio dei CUP, dei cronoprogrammi e dell'avanzamento fisico e finanziario degli interventi, nonché per la tracciabilità degli alloggi vincolati a canone o prezzo calmierato.

In tale prospettiva, si potrebbe prevedere che la procedura straordinaria di ricognizione degli immobili pubblici si svolga attraverso una piattaforma telematica unica, gestita dal soggetto gestore e interoperabile con l'inventario dei beni dello Stato e con le banche dati dell'Agenzia del Demanio. Segnalazioni, manifestazioni di interesse e relativa documentazione potrebbero essere trasmesse in via digitale, anche al fine di alimentare il successivo monitoraggio degli interventi.

La Cabina di monitoraggio potrebbe avvalersi di un sistema informativo dedicato, possibilmente in raccordo con la piattaforma ReGiS già operativa per PNRR. Il sistema dovrebbe consentire la pubblicazione periodica di dati aperti sullo stato di avanzamento fisico, procedurale e finanziario degli interventi, in coerenza con l'approccio orientato al risultato richiamato dal decreto.

In ogni caso, occorre evitare che l'introduzione di nuovi strumenti digitali si traduca in ulteriori oneri amministrativi a carico di imprese e soggetti attuatori. La digitalizzazione dovrebbe essere fondata sul principio dell'interoperabilità e dell'acquisizione d'ufficio dei dati già detenuti dalla pubblica amministrazione, secondo un modello "once only", accompagnato da standard nazionali uniformi per convenzioni, atti d'obbligo, controlli e rendicontazione.