

12 maggio 2026

Nuovo Piano Casa: le principali novità del D.L. 7 maggio 2026, n. 66

*L'8 maggio 2026 è entrato in vigore il Decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante misure urgenti per l'attuazione del nuovo **Piano Casa**. Il provvedimento mira a incrementare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili, attraverso interventi di recupero, riqualificazione, sostituzione edilizia e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato, con particolare attenzione all'edilizia residenziale pubblica, sociale e convenzionata. Per realizzare questi obiettivi, il Decreto introduce un quadro di intervento straordinario, fondato su procedure accelerate, poteri commissariali e strumenti di partenariato pubblico-privato.*

1. Recupero del patrimonio ERP e sociale

Il primo asse del Decreto riguarda il **programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale**, con l'obiettivo di rendere disponibili circa 60.000 alloggi oggi non assegnabili per carenze manutentive o inadeguatezza degli impianti.

Il programma è finanziato con risorse pubbliche pari a **970 milioni di euro** per il periodo 2026-2030 e si concentra sul recupero del patrimonio esistente, coerentemente con una logica di contenimento del consumo di suolo e valorizzazione degli immobili pubblici non utilizzati o non redditizi.

2. Poteri commissariali e ricognizione degli immobili pubblici

Un elemento centrale del Decreto è la nomina di un **Commissario straordinario**, con funzioni di indirizzo e coordinamento, chiamato ad avviare una 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.

Il Commissario potrà operare mediante ordinanze immediatamente efficaci, anche in deroga alla normativa ordinaria, fermo restando il rispetto delle disposizioni penali, antimafia, paesaggistiche, culturali e dei vincoli derivanti dal diritto dell'Unione europea.

3. Semplificazioni procedurali e conferenza di servizi accelerata

Sul piano amministrativo, il Decreto prevede una significativa accelerazione dei procedimenti autorizzativi. Per l'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi, il soggetto attuatore convoca una **conferenza di servizi semplificata** ai sensi dell'art. 14-bis della legge n. 241/1990, destinata a concludersi entro:

- **30 giorni** dalla convocazione;
- **40 giorni** in presenza di amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili.

È inoltre previsto il meccanismo del **silenzio-assenso** per le amministrazioni che non si pronuncino entro i termini. Si tratta di una previsione particolarmente rilevante per interventi complessi, spesso condizionati da tempi autorizzativi lunghi e dalla pluralità di amministrazioni coinvolte.

4. Cambi di destinazione d'uso e vincolo trentennale

Il Decreto richiama la disciplina dell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) per i mutamenti

di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari. Gli interventi sono tuttavia accompagnati da un **vincolo trentennale di destinazione d'uso**, volto a preservare nel tempo la funzione sociale degli immobili recuperati o trasformati.

La previsione assume rilievo per gli operatori immobiliari, in quanto incide sulla strutturazione urbanistica, contrattuale e finanziaria degli interventi, imponendo una valutazione preventiva della sostenibilità economica dell'operazione nel medio-lungo periodo.

5. Edilizia sociale con locazione di lunga durata e riscatto

Il Decreto promuove modelli di **edilizia sociale in locazione di lunga durata con facoltà di riscatto**, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza consumo di suolo, nonché di acquisto e trasformazione di edifici composti da almeno 25 unità immobiliari.

Gli immobili interessati devono rispettare **standard elevati di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e innovazione tecnologica**. La misura si colloca quindi all'intersezione tra politiche abitative, rigenerazione urbana e transizione energetica del patrimonio edilizio.

6. Edilizia integrata e attrazione di capitali privati

Il terzo pilastro del Piano Casa riguarda i **programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, destinati a soggetti esclusi sia dall'edilizia pubblica sia dal mercato libero. Gli interventi dovranno essere prevalentemente sostenuti da investimenti privati, con eventuale concorso di risorse pubbliche già disponibili.

Almeno il **70% dell'investimento complessivo** dovrà essere destinato all'edilizia convenzionata. Prezzi e canoni calmierati saranno definiti in convenzione con il Comune e dovranno garantire una riduzione di almeno **un terzo rispetto ai valori di mercato** nella medesima zona.

Anche in questo caso è previsto un vincolo minimo trentennale di destinazione residenziale convenzionata.

7. Grandi investimenti e deroghe urbanistiche

Per i grandi programmi di investimento, anche con componente di investimento diretto estero pari almeno a **un miliardo di euro**, il Decreto consente il ricorso alla disciplina semplificata già prevista dall'art. 13 del D.L. n. 104/2023.

Particolarmente rilevante è la possibilità per il Commissario straordinario di operare anche **in deroga agli strumenti urbanistici generali ed esecutivi**, o in assenza di pianificazione urbanistica, purché non siano utilizzate aree precedentemente destinate a uso non edificatorio.

Questa previsione potrebbe incidere in modo significativo sui rapporti tra pianificazione urbanistica comunale, poteri straordinari statali e iniziativa privata, specie nei progetti di rigenerazione urbana di scala rilevante.

8. Patrimonio pubblico, INPS ed enti previdenziali

Il Decreto interviene anche sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e para-pubblico, prevedendo il possibile coinvolgimento dell'INPS e degli enti previdenziali privati nei programmi di edilizia integrata, anche mediante apporto di beni immobili.

La misura apre spazi per operazioni complesse di valorizzazione, trasformazione e messa a reddito di patrimoni immobiliari oggi non pienamente utilizzati, in una logica di convergenza tra finalità sociali, sostenibilità economica e rigenerazione urbana.

9. Prime considerazioni

Il nuovo Piano Casa si presenta come un intervento di ampia portata, che combina **risorse pubbliche, capitale privato, strumenti commissariali e semplificazioni amministrative**.

Per gli operatori immobiliari, gli investitori istituzionali e gli enti pubblici, il Decreto apre nuove opportunità, ma richiede un'attenta verifica di alcuni profili chiave:

- compatibilità urbanistica e possibile ricorso a deroghe;
- disciplina dei cambi di destinazione d'uso;
- struttura delle convenzioni con i Comuni;
- sostenibilità economico-finanziaria dei vincoli trentennali;
- coordinamento tra procedimento edilizio, conferenza di servizi e tutele ambientali, paesaggistiche e culturali;
- impatto dei futuri decreti attuativi, attesi entro termini compresi tra 60 e 90 giorni.

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi. Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.

Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento Vi preghiamo di contattare:

Gianfranco Toscano
Partner
Diritto Amministrativo
Milano | +39 02 763741
gtoscano@gop.it

Giuseppe Marino
Managing Associate
Diritto Amministrativo
Milano | +39 02 763741
gmarino@gop.it

Mariangela De Cesare
Managing Associate
Diritto Amministrativo
Milano | +39 02 763741
mdecesare@gop.it

Oswaldo Capitelli
Associate
Diritto Amministrativo
Milano | +39 02 763741
ocapitelli@gop.it



INFORMATIVA EX ART. 13 del Reg. UE 2016/679 - Codice in materia di protezione dei dati personali

I dati personali oggetto di trattamento da parte dallo studio legale Gianni & Origoni (lo "Studio") sono quelli liberamente forniti nel corso di rapporti professionali o di incontri, eventi, workshop e simili, e vengono trattati anche per finalità informative e divulgative. La presente newsletter è inviata esclusivamente a soggetti che hanno manifestato il loro interesse a ricevere informazioni sulle attività dello Studio. Se Le fosse stata inviata per errore, ovvero avesse mutato opinione, può opporsi all'invio di ulteriori comunicazioni inviando una e-mail all'indirizzo: relazioniesterne@gop.it. Titolare del trattamento è lo studio Gianni & Origoni, con sede amministrativa in Roma, Via delle Quattro Fontane 20.