



D.L. 66/2026 CONVERTITO IN LEGGE N. 116/2026

UN PIANO CASA CHE NON OFFRE SOLUZIONI STRUTTURALI ALL'EMERGENZA SOCIALE SANCENDO LA RINUNCIA DELLO STATO NEL GARANTIRE IL DIRITTO ALLA CASA

Il 2 luglio è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto-legge 66/2026, coordinato con la legge di conversione n. 116/2026, recante “*Disposizioni urgenti per il Piano Casa*”.

La CGIL esprime un giudizio fortemente negativo sull'impianto finale del provvedimento, confermando le critiche già espresse nelle note inviate il 5 maggio e il 25 maggio 2026. Il piano si rivela tardivo, inadeguato e marcatamente orientato al mercato privato, incapace di rispondere alla reale crisi abitativa italiana caratterizzata da 1 milione di nuclei in povertà assoluta in affitto, 1,5 milioni in disagio acuto e 350 mila famiglie in graduatoria per un alloggio popolare.

L'iter parlamentare ha cristallizzato le scelte che non offrono soluzioni strutturali all'emergenza sociale, sancendo la progressiva rinuncia dello Stato nel garantire il diritto alla casa e delegando la soluzione del disagio abitativo ai grandi operatori privati.

Emerge un mutamento allarmante delle politiche abitative che, il baricentro del piano sposta dal settore pubblico ai mercati finanziari e ai grandi operatori privati. L'affidamento delle cabine di regia e delle risorse a fondi immobiliari governati da regole privatistiche, nonché la priorità accordata al Partenariato Pubblico-Privato sottomettono le politiche per la casa a logiche di profitto e rendita e con rischi di speculazioni. Questo approccio riduce il controllo democratico, violando i principi cooperativi delle stesse norme europee.

La scelta di autorizzare l'alienazione di quote del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) è inaccettabile, favorendo la riduzione del patrimonio esistente. Inoltre, la formulazione finale della legge non assicura che i proventi delle vendite siano vincolati e reinvestiti nella costruzione di nuove case popolari, ma li subordina a successivi passaggi amministrativi che rischiano di frammentare le risorse.

L'impianto si regge su una governance fortemente accentrata ed emergenziale. Il ricorso a figure commissariali dotate di poteri di deroga straordinari non solo funge da alibi verso il depauperamento delle pubbliche amministrazioni ordinarie, ma esautora di fatto il ruolo degli enti locali. Comuni e comunità territoriali si trovano privati della facoltà di pianificare lo sviluppo urbanistico, subendo decisioni calate dall'alto.

Consentire ampie deroghe su volumetrie, altezze e standard dei servizi, assieme al meccanismo del silenzio-assenso nelle conferenze dei servizi, espone i quartieri al rischio di una forte densificazione edilizia e di un pesante carico urbanistico, a scapito della salute, dell'ambiente e della garanzia dei servizi essenziali.

Inoltre, non c'è previsione di una quota minima per il mercato delle locazioni, col rischio di un grande piano destinato prevalentemente alla vendita e la riduzione dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) risulta insufficiente nelle grandi aree urbane, non intercettando i reali bisogni della "fascia grigia".

Il sottodimensionamento del comparto dell'affitto è testimoniato dall'assenza di misure di sostegno ai redditi, come il fondo di sostegno all'affitto e quello per la morosità incolpevole.

Nel dettaglio, la prima parte della legge (artt. da 2 a 8) reca disposizioni in relazione a un **piano straordinario di manutenzione e recupero di alloggi ERP attualmente non assegnabili, insieme al recupero di immobili destinati all'edilizia sociale**, con priorità per operazioni di Partenariato Pubblico-Privato e gestione affidata a un Fondo immobiliare.

Sono stati introdotti nuovi articoli ed altri sono stati riformulati.

Si estende la platea dei destinatari (articolo 1) inserendo oltre a giovani, studenti universitari, giovani coppie, genitori separati, lavoratori fuori sede, persone anziane, una specifica sui lavoratori sia pubblici che privati, esplicitando personale scolastico, sanitario, Forze di polizia, Vigili del fuoco e Forze armate.

Il Programma straordinario di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale (articolo 2) mantiene caratteri e criticità già riscontrate, in relazione innanzitutto al **soggetto gestore** (Invitalia S.p.A.) in convenzione col Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la gestione delle risorse economiche e la selezione dei progetti. Inoltre, la **selezione tramite Avvisi Pubblici** che incentivano operazioni di Partenariato Pubblico-Privato, pone una questione di capacità amministrativa e potrebbe creare disparità tra Comuni, aumentando il divario tra territori nell'offerta di alloggi.

Permane il problema delle risorse. Quelle autorizzate sono 970 milioni di euro dal 2026 al 2030 (116 milioni nel 2026, 216 nel 2027, 228 nel 2028, 180 nel 2029 e 230 nel 2030) che derivano da riduzioni di spese già autorizzate dalle Leggi di Bilancio precedenti (Legge n. 207/2024 e Legge n. 213/2023). Dunque, nessuna risorsa aggiuntiva.

È destinata al programma una quota pari al 50% delle risorse all'edilizia residenziale pubblica per il supporto delle famiglie vulnerabili, secondo i regolamenti dell'Unione Europea (Regolamento UE 2023/955) e, tramite apposito decreto, possono essere stanziati fino a 500 milioni di euro all'anno (2027-2030) e fino a 700 milioni di euro all'anno (2031-2034) derivanti dai contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana destinati ai comuni che seguono una linea di gestione separata: risorse sottratte alle finalità originarie.

Il Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi (articolo 3) con la possibilità di nominare un sub-commissario, è in carica fino al 31 dicembre 2027. Viene introdotta una deroga alla durata minima di 25 anni dei diritti reali, accorciabile se l'ammortamento dura meno, per attrarre più capitali privati. Viene inserito il Presidente dell'ANCI nella Cabina di monitoraggio.

Dopo l'articolo 4, che norma il nuovo Fondo di garanzia per la morosità incolpevole nell'edilizia residenziale pubblica con 22 milioni di euro per il 2026 e di 2 milioni per il 2027 stornati **dal fondo esistente della morosità incolpevole** e paradossalmente alimentato anche da una parte dei canoni di locazione versati dagli stessi assegnatari degli alloggi ERP, **vengono inseriti i nuovi articoli 4 bis e 4 ter.**

Si introduce una corsia preferenziale per l'accesso al Fondo di garanzia prima casa a favore delle **famiglie con componenti affetti da disabilità grave (nuovo articolo 4-bis)**, anche se l'efficacia reale dipenderà dalla capienza finanziaria del Fondo e vengono stanziati 8,5 milioni di euro per il 2026 sul **fondo per le locazioni degli studenti fuori sede (nuovo articolo 4-ter)**, permanendo il problema della strutturalità a fronte di un mercato immobiliare nelle città universitarie fortemente speculativo.

Un decreto da emanare entro 60 giorni stabilirà le procedure attraverso le quali **Comuni, enti pubblici e aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica potranno vendere gli alloggi (articolo 5)**, valutandoli in base al loro valore di mercato e riconoscendo il diritto di prelazione all'assegnatario che non sia moroso e non possieda un'altra abitazione. Il problema principale resta la destinazione dei proventi: il rinvio a un successivo provvedimento previa intesa in Conferenza unificata non garantisce il reinvestimento in alloggi di edilizia pubblica e rischia di rallentare l'utilizzo delle risorse da parte di regioni e territori. La **Commissione Bilancio ha esplicitato nel proprio parere** che i proventi derivanti dalle alienazioni dovranno essere destinati, dagli enti territoriali alla riduzione anticipata del debito e in assenza di debito o per la parte eccedente al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, dagli altri enti direttamente al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

L'Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita (articolo 6) prevede il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente e l'acquisto e trasformazione di edifici o complessi immobiliari di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità abitative con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune. Permettere l'acquisto e la trasformazione di interi complessi con patti di riscatto futuri apre la strada a grandi operazioni immobiliari private in cui il Comune ha pochissimo potere decisionale. Sebbene siano previste convenzioni comunali per limitare i

prezzi finali di vendita, i criteri lasciano ampi margini alla speculazione immobiliare finanziata con fondi pubblici, non garantendo la reale stabilità dei canoni sociali nel lungo periodo.

Viene **confermato il Fondo housing coesione per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale (articolo 7)**, creato da INVIMIT SGR S.p.A. con 100 milioni di euro nel 2026 derivanti dalla riduzione del Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027; ulteriori quote possono derivare dal cofinanziamento nazionale del "Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027" (previa delibera del CIPESS). Regioni e Province Autonome possono acquistare quote del fondo impiegando le risorse del FSC 2021-2027 stanziati nei rispettivi "Accordi per la coesione", oppure quote destinate alle politiche abitative derivanti da intese della Conferenza Stato-Regioni. Possono partecipare i Ministeri titolari di Programmi nazionali che abbiano già previsto nei loro bilanci fondi per l'edilizia accessibile. Per ciascun ente verranno istituiti appositi comparti contabili separati.

Permangono **criticità già espresse**: l'utilizzo delle risorse del Fondo Sviluppo e Coesione, nato per ridurre i divari territoriali, senza quote geografiche predefinite rischia di favorire solo le aree urbane più ricche e redditizie per il mercato privato; le risorse sottratte al programma "Metro Plus e Città medie del Sud" ne priva anche territori deboli; veicolare risorse pubbliche attraverso un fondo di investimento immobiliare comporta la delega delle politiche abitative al regolamento di gestione dello stesso; la gestione separata dei fondi aumenta il carico amministrativo e le disparità tra i territori, penalizzando i comuni più piccoli. Inoltre, la totale mancanza di coinvolgimento dei sindacati nella governance viola il principio di partenariato previsto dalle norme europee.

Le disposizioni di semplificazione (articolo 8) mantengono forti incentivi (opere ammesse tramite SCIA con possibili incrementi volumetrici fino al 20%); **conferenza dei servizi accelerata** per l'approvazione dei progetti e **silenzio-assenso** per gli enti che non si esprimono o che sollevano dissensi non motivati; **cambio di destinazione d'uso** con regole semplificate. Viene introdotto un **vincolo trentennale di destinazione d'uso**, che va trascritto nei registri immobiliari entro 30 giorni dalla fine dei lavori. L'approvazione degli interventi equivale automaticamente a una **dichiarazione di pubblica utilità**. I progetti di edilizia residenziale sociale devono rispettare i requisiti minimi di agibilità del Testo Unico dell'Edilizia (deroghe asseverate dal progettista che consentono altezze fino a 2,40 metri e monocalci a partire da 20 mq per una persona o 28 mq per due).

Sebbene l'obiettivo sia snellire le procedure, la conferenza di servizi accelerata in tempi stretti unita all'applicazione del silenzio-assenso rischia di scavalcare i pareri e i controlli necessari da parte delle autorità preposte alla tutela della salute, ambiente, paesaggio e del patrimonio storico-culturale.

Nei **Programmi di edilizia integrata destinata alla cd. "fascia grigia" (articolo 9)**, con progetti realizzati da soggetti privati e propri capitali, permangono le quote di almeno il 70% per edilizia convenzionata (affitto o vendita a prezzi calmierati) e il 30% massimo per edilizia libera a prezzi di mercato. I canoni e i prezzi di vendita concordati con il Comune devono essere inferiori di almeno il 33% rispetto ai valori di mercato della zona (dati OMI). C'è un vincolo sociale di 30 anni e se l'inquilino supera i limiti di reddito per due anni consecutivi, il contratto scatta in risoluzione o passa a prezzo di mercato.

Per i grandi investimenti, il Governo può nominare un Commissario straordinario con poteri speciali.

Vengono inseriti i requisiti di capacità economica, finanziaria ed esperienza tecnica richiesti ai soggetti privati, viene esplicitata la definizione tecnica di "contesto territoriale", inserite regole di calcolo per comparti a destinazione d'uso mista e l'obbligo di garantire spazi e servizi comuni per il *senior cohousing* e cohousing intergenerazionale. Viene introdotta la possibilità di destinare una quota tra il 5% e il 15% della superficie a start-up, microimprese, spazi di *coworking* e commercio di prossimità a canoni calmierati. Vengono aggiunte disposizioni sui controlli, comprese le verifiche della normativa antimafia e il **controllo sull'origine dei capitali investiti**.

Permangono le criticità legate alla riduzione del 33% rispetto alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che non garantisce in molte realtà una reale sostenibilità dei prezzi; il **rischio di sbilanciamento verso la vendita**, poiché la legge non stabilisce una quota minima di alloggi da destinare obbligatoriamente all'affitto; quello dei conflitti istituzionali dovuti alla nomina di un Commissario con poteri di deroga per investimenti superiori a un miliardo di euro che priva i Comuni e le comunità locali del controllo sulle trasformazioni del proprio territorio.

I **nuovi articoli 9-bis e 9-ter** intervengono il primo sulla carenza degli alloggi di servizio per l'Arma dei Carabinieri, le Forze Armate e la Guardia di Finanza, il secondo sul problema dell'inefficienza e dei costi delle locazioni passive della Pubblica Amministrazione, tentando di razionalizzare le spese e valorizzare gli immobili pubblici, un settore storicamente caratterizzato da forte immobilismo.

L'articolo 10 riporta le agevolazioni per velocizzare gli interventi del Piano Casa, in particolare quelli gestiti a livello nazionale dal Commissario straordinario.

In caso di permessi di enti diversi (inclusi i gestori dei servizi pubblici, come specificato dalle modifiche), si applica una corsia preferenziale. Per dare un incentivo economico ai costruttori, la superficie destinata ad abitazioni a prezzi calmierati viene scomputata nel calcolo dei limiti di spazio totali del progetto. Inoltre, i lavori edilizi e i cantieri di bonifica dei terreni possono andare in parallelo, e i costi possono essere scalati dalle tasse che il privato deve pagare al Comune. Come ulteriore aiuto economico, le tariffe dei notai per questi contratti vengono ridotti della metà.

La parte più impattante riguarda i poteri del Commissario straordinario. Se un progetto è considerato di rilevante interesse nazionale, il Commissario può **scavalcare i piani urbanistici del Comune** o approvare l'opera anche se in quella zona non esiste una pianificazione, a patto di non cementificare aree verdi o non edificabili. Quando poi i progetti superano i 100 alloggi, il Commissario è autorizzato a determinare autonomamente i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, derogando esplicitamente ai parametri fissati dal D.M. 1444/1968 e individuando le destinazioni d'uso ammissibili.

La realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica (articolo 11), demandata a un apposito decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, deve rispettare criteri di sostenibilità ambientale e contenimento del consumo di suolo, miglioramento e adeguamento sismico degli edifici esistenti e riqualificazione delle aree urbane degradate, efficienza energetica e tecnologica.

Ulteriori immobili per l'edilizia sociale possono essere destinati dall'INPS per la stipula di **nuovi contratti di locazione** sia ad uso abitativo che diverso, dagli enti territoriali (Comuni, Province, Regioni) per programmi di edilizia sociale, dagli **enti gestori di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato** (le cosiddette Casse professionali private) per gli interventi di edilizia integrata.

Si introduce una **modifica per agevolare la realizzazione di residenze studentesche**: a partire dall'anno 2026, il Ministero dell'università e della ricerca (MUR) può stipulare un'apposita convenzione con Invitalia S.p.a. per ricevere supporto tecnico e specialistico nella realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari (ai sensi della legge 338/2000). La commissione da corrispondere a Invitalia è fissata nel limite massimo dell'1% e viene prelevata direttamente dai fondi stanziati annualmente per l'edilizia universitaria depositati presso il conto di tesoreria del Ministero.

Si introducono anche **due nuovi articoli 11-bis e 11-ter**. Il primo stanza, per gli anni 2026, 2027, 2028 15 milioni di euro l'anno per alloggi delle Forze Armate e dei Carabinieri e 1,5 milioni di euro per il 2026, 3,9 milioni per il 2027 e 3,1 milioni per il 2028 alloggi del Corpo della Guardia di Finanza.

Infine, l'Articolo 11-ter introduce una clausola di salvaguardia per le Regioni a statuto speciale e le Province autonome, per evitare conflitti di competenza costituzionale.

In conclusione, il testo finale del Piano Casa uscito blindato dall'iter di conversione parlamentare, rappresenta un'occasione mancata e un pericoloso precedente regolatorio. Il provvedimento rinuncia a una pianificazione pubblica organica, riducendo la politica abitativa a una serie di interventi frammentati, privi di una reale ed inclusiva "idea di città".

L'impostazione scelta dal Governo non risolve l'emergenza strutturale del mercato delle locazioni e finisce per favorire la speculazione immobiliare, la deregolamentazione urbanistica e la dismissione dello stock edilizio pubblico esistente.

Per garantire realmente il diritto alla casa, la CGIL ribadisce la necessità di invertire questa rotta: occorre ripristinare un forte ruolo programmatico nazionale, rifinanziare in modo stabile i fondi di sostegno all'affitto, bloccare i piani di alienazione dell'ERP e garantire la centralità dei Comuni e il pieno coinvolgimento dei sindacati nelle scelte di trasformazione urbanistica dei territori.