



Dipartimento per il Programma di Governo

Focus

Piano Casa



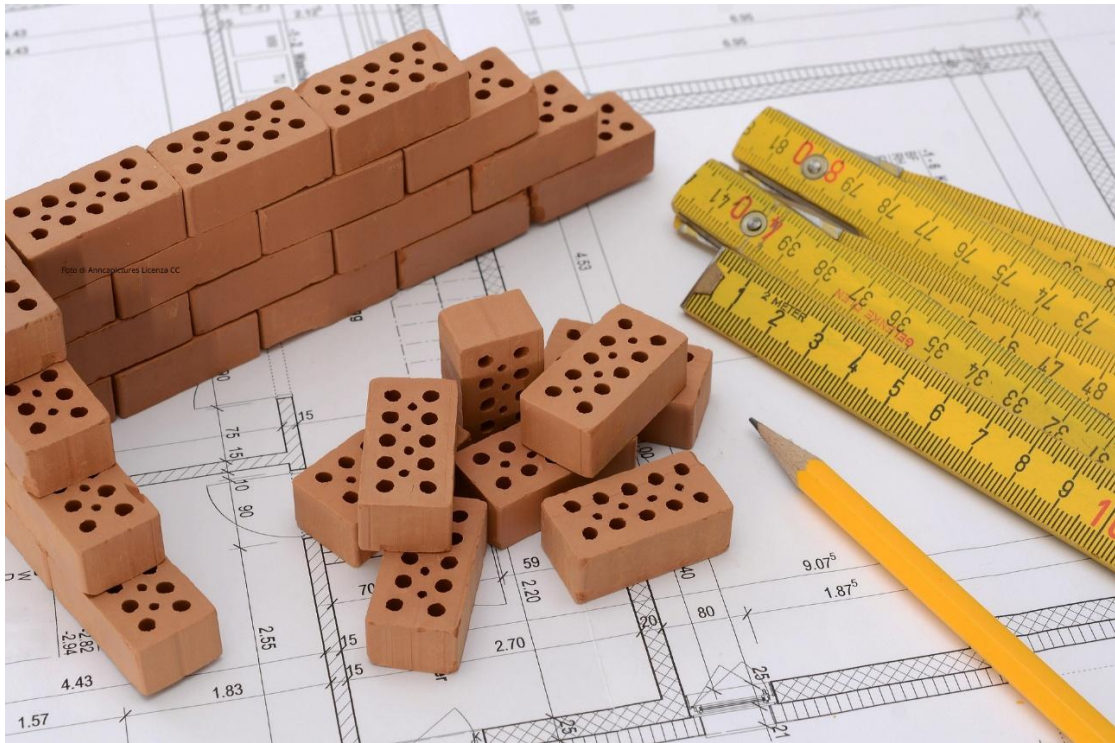
Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Sommario

Crisi abitativa e azioni intraprese	4
La crisi abitativa nel contesto europeo	4
Il contesto sociale e demografico collegato al disagio abitativo in Italia	5
Le azioni intraprese a livello europeo	6
La risposta del Governo italiano alla crisi abitativa: il Piano Casa	7
Oggetto e finalità del Piano Casa	8
Primo pilastro – Edilizia residenziale pubblica e sociale	9
Programma straordinario di recupero e manutenzione del patrimonio edilizio	9
Commissario straordinario per l’edilizia pubblica e sociale	10
Fondo di garanzia per morosità incolpevole	11
Diritto di opzione all’acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti	12
Locazione di lunga durata con facoltà di riscatto (c.d. rent to buy)	12
Disposizioni di semplificazione e di coordinamento	13
Secondo pilastro – Fondo housing coesione	15
Obiettivi e strumenti finanziari	15
Funzionamento del Fondo	16
Gestione contabile e destinazione dei proventi	16
Terzo pilastro – Edilizia integrata	17
Condizioni di accesso all’edilizia convenzionata	17
Programmi infrastrutturali di edilizia integrata e ruolo dei Comuni	18
Grandi programmi di investimento - Commissario straordinario	20
Semplificazioni procedurali	22
Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e ulteriori disposizioni	22
Bibliografia	24
Abbreviazioni e acronimi	25



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo





Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Crisi abitativa e azioni intraprese

Un numero sempre più alto di famiglie e giovani incontra gravi **difficoltà ad accedere ad alloggi a prezzi accessibili**, soprattutto nelle aree urbane.

Il fenomeno non costituisce più un disagio circoscritto alle fasce più vulnerabili della popolazione, ma ha progressivamente coinvolto la classe media, configurandosi come una vera e propria emergenza sociale di portata europea.

La crisi abitativa nel contesto europeo

I dati elaborati da **Eurostat**¹ descrivono con chiarezza la portata del problema: tra il 2013 e il 2024 i prezzi delle abitazioni sono **umentati in termini nominali di oltre il 60% in tutta l'Unione europea**, mentre i canoni di locazione medi sono **umentati di circa il 20% rispetto al 2013**.

Sul versante dell'offerta, le **licenze edilizie residenziali sono diminuite del 22% rispetto al 2021** e il parco immobiliare esistente non è valorizzato appieno, dato che **circa il 20% delle abitazioni non è attualmente locato**. Si stima che, per soddisfare la domanda attuale di alloggi, sarebbe necessario, a livello europeo, un incremento di **650.000 abitazioni l'anno** rispetto agli 1,6 milioni di unità attualmente costruite – obiettivo che la Commissione europea ha formalmente assunto nel proprio Piano per l'edilizia abitativa accessibile (comunicazione COM (2025) 1025/2)².

Il problema abitativo presenta, infine, una dimensione drammatica sul piano umanitario: **oltre un milione di persone nell'UE**³ si trovano in condizione di senza fissa dimora, nonostante gli sforzi profusi dagli Stati membri nel corso degli ultimi anni.

Il **tasso di onerosità eccessiva dei costi abitativi**, calcolato tramite apposito indicatore Eurostat, misura la percentuale di popolazione che spende per l'abitazione il **40% o più del proprio reddito disponibile netto**⁴ e rivela che le famiglie locatarie a prezzi di mercato costituiscono la categoria proporzionalmente più colpita dal rincaro. Le stime Eurostat mostrano, inoltre, che l'incidenza del

¹ Eurostat, Housing in Europe 2025 edition, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025#evolution-of-house-prices-and-rents>

² Comunicazione della Commissione al Parlamento Europeo, al Consiglio, al Comitato Economico e Sociale Europeo e al Comitato delle Regioni, Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili, [https://www.parlamento.it/notes9/web/docuorc2004.nsf/8fc228fe50daa42bc12576900058cada/e39556c0a5842a0dc1258d63005e5b8a/\\$FILE/1_IT_ACT_part1_v1-1.pdf](https://www.parlamento.it/notes9/web/docuorc2004.nsf/8fc228fe50daa42bc12576900058cada/e39556c0a5842a0dc1258d63005e5b8a/$FILE/1_IT_ACT_part1_v1-1.pdf)

³ Commissione europea, Comunicato stampa del 6 maggio 2026, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/it/ip_26_946

⁴ Eurostat, Glossary: Housing cost overburden rate, <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/2138.pdf>



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

canone di locazione sul reddito disponibile delle famiglie rimane un fattore di pressione strutturale per le fasce a reddito più basso.

Il contesto sociale e demografico collegato al disagio abitativo in Italia

A livello nazionale, i dati pubblicati dall'ISTAT evidenziano come le trasformazioni demografiche e socioeconomiche in atto nel nostro Paese stiano amplificando il disagio abitativo, con effetti particolarmente marcati per le fasce di popolazione a più basso reddito.

Secondo le rilevazioni ISTAT relative al periodo 2021-2023⁵, il **73,9% delle famiglie vive in abitazioni di proprietà, il 19,6% in affitto e il 6,5% ad altro titolo**. La quota delle famiglie in affitto è più elevata nel Nord-ovest (21,6%), mentre la proprietà dell'abitazione è più diffusa nelle Isole e nel Nord-est (74,9%).

Lo stock edilizio nazionale è stimato al 2022, secondo le elaborazioni del **Centro di ricerche CRESME** su dati ISTAT⁶, in **12.539.173 edifici residenziali**, per un totale di **32,3 milioni di abitazioni**, di cui il **78,4% (25,3 milioni)** è occupato da **famiglie residenti**. Più di **sette milioni di abitazioni non vengono utilizzate a scopo di residenza principale**.

Le situazioni di **affollamento abitativo** più intenso⁷ si registrano nelle città, mentre nelle aree rurali le condizioni risultano più favorevoli. In particolare, nelle città la **percentuale di abitazioni in condizione di superficie abitativa critica è pari all'1,3% del totale delle abitazioni occupate**, coinvolgendo 125.000 abitazioni su circa 9,5 milioni di unità e quasi 628.000 persone. Mentre, nelle aree rurali la percentuale di abitazioni in condizione di superficie abitativa critica è pari allo 0,7% del totale delle abitazioni occupate, coinvolgendo 33.000 abitazioni su circa 4,5 milioni di unità e quasi 168.000 persone.

Le **abitazioni occupate in coabitazione sono circa 322.000**, con una concentrazione maggiore al Centro e nel Nord-ovest.

Il quadro demografico italiano aggrava ulteriormente le criticità descritte. Secondo i dati ISTAT 2024⁸, **l'età media nazionale è salita da 42,3 a 46,6 anni** nell'ultimo ventennio ed è stimata attestarsi a **50,8**

⁵ ISTAT, Abitazioni occupate, periodo 2021-2023, comunicato dell'11 febbraio 2026 <https://www.istat.it/comunicato-stampa/abitazioni-occupate/>

⁶ CRESME, elaborazione su dati ISTAT – Stock edilizio residenziale al 2022

⁷ I dati riportati si riferiscono all'indicatore di superficie abitativa critica (ISAC), calcolato da ISTAT. L'indicatore di superficie abitativa critica (ISAC) rappresenta la percentuale di abitazioni occupate in condizione di superficie abitativa critica sul totale delle abitazioni occupate. Un'abitazione è in condizione di superficie abitativa critica, quando vi risiede una famiglia con almeno quattro componenti, la quale dispone di una superficie abitativa inferiore o pari al quinto percentile inferiore della distribuzione nazionale dei metri quadri per componente (cfr. ISTAT, Abitazioni occupate, periodo 2021-2023, comunicato dell'11 febbraio 2026, p. 4 <https://www.istat.it/comunicato-stampa/abitazioni-occupate/>)

⁸ ISTAT, Popolazioni e famiglie, Annuario statistico italiano 2024, www.istat.it/storage/ASI/2024/capitoli/C03.pdf



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

anni entro il 2050, con un'incidenza della popolazione **over 65** che raggiungerà il **34,5%** nella stessa data.

Tali trasformazioni demografiche si traducono in una **posticipazione dell'uscita dal nucleo familiare d'origine** e in un percorso più lungo verso l'autonomia economica dei giovani, con effetti diretti sulla domanda di alloggi in locazione.

I dati ISTAT rilevano un **maggiore ricorso all'affitto per le persone con meno di 35 anni (37,3%) e per le famiglie monogenitoriali con almeno un figlio minore (30,8%)**, categorie a più basso reddito che fronteggiano i costi più elevati del mercato libero.

Quanto ai **prezzi delle abitazioni**, l'ISTAT ha rilevato, nel comunicato sui prezzi delle abitazioni relativo al IV trimestre 2025⁹, che, in media, nel 2025, **i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 4,0%**, con una crescita di quelli relativi alle abitazioni nuove dello 0,6% e del 4,7% per quelli delle abitazioni già esistenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni registrata nel 2025 produce un effetto di trascinamento al 2026 pari a +1,6% (+3,3% per le abitazioni nuove e +1,3% per le abitazioni già esistenti).

Le azioni intraprese a livello europeo

Di fronte a questo scenario, l'Unione europea ha intrapreso negli ultimi anni una progressiva assunzione di responsabilità in materia abitativa.

La Commissione europea ha presentato il **Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili**, formalizzato nella comunicazione **COM (2025) 1025** del 16 dicembre 2025. Il Piano concretizza le iniziative intraprese dall'UE in materia di politiche abitative e prevede misure strutturate attorno a quattro pilastri: incremento e innovazione dell'offerta abitativa; mobilitazione di investimenti pubblici e privati; sostegno immediato nelle zone soggette a tensioni abitative attraverso una guida alle riforme; sostegno mirato ai gruppi più vulnerabili.

Sul versante degli strumenti finanziari, su proposta della Commissione europea è stato adottato il **Regolamento (UE) 2025/1914**, che ha modificato i principali regolamenti sui fondi strutturali includendo tra i propri obiettivi il finanziamento dell'*affordable housing*. In particolare, la modifica ha interessato il **Regolamento (UE) 2021/1056**, che istituisce il Fondo per una transizione giusta (JTF), dotato di **7,5 miliardi di euro** per il periodo 2021-2027, e il **Regolamento (UE) 2021/1058**, relativo al Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) e al Fondo di coesione.

⁹ ISTAT, Prezzi delle abitazioni (dati provvisori) - IV trimestre 2025, comunicato del 19 marzo 2026, <https://www.istat.it/comunicato-stampa/prezzi-delle-abitazioni-dati-provvisori-iv-trimestre-2025/>



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

La risposta del Governo italiano alla crisi abitativa: il Piano Casa

Per fronteggiare la crisi abitativa sin qui descritta, il Governo italiano ha adottato il [decreto-legge n. 66 del 7 maggio 2026](#), volto ad incrementare l'offerta di alloggi attraverso un programma di riqualificazione del **patrimonio pubblico di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sovvenzionata**, prevedendo altresì la **promozione di interventi di edilizia integrata**. L'obiettivo del Piano Casa è quello di rendere disponibili, complessivamente, circa **100 mila alloggi** in dieci anni, mettendo a disposizione degli interventi **oltre 10 miliardi di euro** di risorse pubbliche e intervenendo su **tre pilastri**.

Il **primo pilastro** si basa su un programma straordinario di interventi per il recupero e la manutenzione del patrimonio attuale di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata, prevedendo il **recupero di circa 60 mila alloggi popolari** che richiedono interventi di ristrutturazione. Per l'attuazione di tali interventi è previsto un **pacchetto di semplificazioni** e la nomina di un **Commissario straordinario** a cui è devoluto il compito di attuare il piano di recupero e manutenzione. Sarà attuato altresì un **programma di riscatto di immobili ERP** da parte degli assegnatari e la realizzazione di nuove case popolari per la locazione a lunga durata con facoltà di riscatto.

Il **secondo pilastro** è dedicato all'**housing sociale**, realizzato attraverso la concentrazione, in un apposito strumento finanziario gestito da INVIMIT SGR denominato **Fondo housing coesione**, delle risorse di derivazione europea e nazionale destinate all'emergenza abitativa nei vari livelli di governo. In tal modo si renderà possibile aggregare le risorse europee e nazionali dedicate all'housing sociale per organizzarle in programmi di intervento coordinati e misurabili.

Il **terzo pilastro** mira all'attivazione di **investimenti privati** al fine di costruire **alloggi da affittare o vendere ai cittadini a prezzi calmierati**. Si introducono quindi **semplificazioni** burocratiche e procedure rapide per gli investitori, applicabili agli alloggi di edilizia convenzionata. A fronte di tali semplificazioni, il privato dovrà in cambio garantire, su 100 alloggi realizzati, almeno 70 alloggi in edilizia convenzionata, da vendere o affittare a un prezzo scontato di almeno il 33% rispetto a quello di mercato.

Il presente **Focus** mira, dunque, ad esaminare nel dettaglio le misure previste dal Piano Casa, concentrandosi sull'analisi dei tre pilastri di cui si compone.



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Oggetto e finalità del Piano Casa

Il [decreto-legge n. 66/2026](#) rappresenta un intervento straordinario del Governo per affrontare la crescente difficoltà di accesso all'abitazione. La crisi abitativa, alimentata da canoni di locazione elevati, carenza di alloggi pubblici disponibili e scarso ricorso all'edilizia convenzionata, richiede risposte urgenti e coordinate su più fronti.

Il provvedimento si articola in tre grandi ambiti di intervento:

- **il recupero e la manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica** esistente;
- **misure di sostegno per le persone in difficoltà economica** che rischiano di perdere la propria abitazione;
- **la realizzazione di nuovi alloggi a canone o prezzo calmierato** attraverso programmi di **edilizia integrata**.

Tanto premesso, l'art. 1, c. 1 del decreto-legge n. 66/2026 definisce il Piano Casa quale piano di azione straordinario, che si propone di incrementare l'offerta di alloggi sostenibili, attraverso interventi che vanno dal recupero di edifici pubblici inutilizzati o improduttivi, fino a veri e propri programmi di rigenerazione urbana e sostituzione edilizia, puntando su soluzioni innovative e rispettose dell'ambiente, nel pieno rispetto del principio del contenimento del consumo di suolo.

Gli interventi sono finalizzati a fornire una risposta ai fabbisogni abitativi di studenti e lavoratori fuori sede, giovani coppie, nonché di figure in situazioni di difficoltà emergente, quale quella dei genitori separati. Infine, promuovendo modelli abitativi innovativi, il provvedimento introduce il **cohousing** per persone anziane interessate a modelli di **coabitazione solidale** e per soggetti di diverse generazioni disponibili a sperimentare la **coabitazione intergenerazionale** (art. 1, c. 2).



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Primo pilastro – Edilizia residenziale pubblica e sociale

Programma straordinario di recupero e manutenzione del patrimonio edilizio

L'art. 2 istituisce il **Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale, pubblica e sociale**, al fine di ampliare l'offerta abitativa sostenibile, attraverso il ripristino degli alloggi di **edilizia residenziale pubblica (ERP)**, attualmente non assegnabili per carenze manutentive e il recupero di immobili destinati all'**edilizia residenziale sociale (ERS)**, con l'obiettivo di **recuperare 60.000 unità abitative**.

L'edilizia residenziale pubblica e l'edilizia residenziale sociale rappresentano gli strumenti del sistema di sostegno, volto a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati.

L'edilizia residenziale pubblica ha rappresentato per lungo tempo l'intervento pubblico primario per l'accessibilità dell'abitazione per le fasce di popolazione svantaggiate.

Nel sistema dell'**edilizia residenziale sociale (social housing)**, **l'alloggio sociale** rappresenta un elemento essenziale che concorre a costituire l'insieme dei servizi abitativi, finalizzati al **soddisfacimento delle esigenze primarie di individui e famiglie, alla tutela dell'interesse generale e alla salvaguardia della coesione sociale**.

A norma dell'art. 1, c. 2 del [decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008](#) si considera **alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati**, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Al fine di garantire la rapida realizzazione del Programma, il Legislatore autorizza il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) ad erogare contributi agli enti che gestiscono il patrimonio pubblico abitativo, denominati "soggetti attuatori". Questi contributi vengono erogati attraverso la **stipula di una convenzione con Invitalia S.p.A.**, che svolge il ruolo di "soggetto gestore" e si occupa di selezionare i progetti migliori attraverso avvisi pubblici.

La norma specifica che gli **avvisi pubblici** adottati da Invitalia di concerto con il MIT:

- devono essere finalizzati a promuovere la presentazione di **proposte integrate**, che comprendano sia la manutenzione degli alloggi pubblici, sia il recupero di immobili per l'edilizia sociale. Per garantire la sostenibilità economica degli interventi, è previsto il possibile ricorso a forme di partenariato pubblico-privato;
- prevedono l'ammissibilità delle offerte che, relativamente alla componente di edilizia sociale, promuovono:
 - la realizzazione di interventi volti a soddisfare i fabbisogni abitativi attraverso una **riduzione del canone calmierato** applicabile a livello territoriale,



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

mediante il recupero e la riconversione degli immobili individuati dal Commissario straordinario;

- l'inserimento degli interventi nell'ambito dei **programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana.**

L'articolo quantifica la dotazione finanziaria iniziale in **970 mln di euro nel periodo 2026-2030.**

Il comma 5 destina alle medesime finalità una **quota pari al 50% del Fondo Sociale per il clima** preordinata al sostegno di famiglie vulnerabili ([Reg. Ue 2023/955](#)).

Il comma 6 prevede, infine, la possibilità di **incrementare ulteriormente tali risorse, attraverso il conferimento di una quota dei contributi assegnati ai Comuni per la realizzazione di progetti per la rigenerazione urbana** ([L. n. 160/2019, art. 1, co. 42](#)), volti alla riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

Tale quota viene quantificata nel limite di spesa di **500 milioni di euro annui nel periodo 2027-2030 e 700 milioni annui nel periodo 2031-2034, complessivamente 4,8 miliardi di euro.**

Commissario straordinario per l'edilizia pubblica e sociale

Per garantire una regia unitaria e una tempestiva attuazione del programma, l'articolo 3 prevede la nomina di un **Commissario straordinario** con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle Infrastrutture. Il Commissario rimane in carica fino al 31 dicembre 2027 e può nominare un sub-commissario, per supportarlo nelle attività.

Per l'esercizio dei propri compiti di indirizzo e coordinamento, il Commissario straordinario può operare a mezzo di ordinanza immediatamente efficace in deroga a ogni disposizione di legge, fatta salva quella penale, pur restando vincolato alle norme antimafia, ai vincoli europei e alla tutela del patrimonio culturale e paesaggistico.

Entro 30 giorni dalla nomina, il Commissario avvia una **ricognizione straordinaria** degli immobili pubblici non utilizzati e non redditizi su tutto il territorio nazionale, 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 definisce l'elenco degli immobili disponibili e predispone schemi-tipo di convenzione, per disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori. Tali convenzioni devono prevedere la **costituzione di diritti di superficie o altri diritti reali di godimento** per un periodo non inferiore a 25 anni.



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Per gli **interventi di maggiore complessità**, come individuati dalla Cabina di monitoraggio, il Commissario dispone **procedure semplificate**, che permettono di ridurre i tempi di approvazione. In particolare, il comma 4 prevede, quali strumenti di semplificazione:

- un meccanismo per il **superamento del dissenso**: in caso di dissenso o di opposizione di un'amministrazione, o di altro atto idoneo a precludere la realizzazione dell'intervento, ove un tale meccanismo non sia già previsto dalle vigenti disposizioni, il Commissario può proporre al Presidente del Consiglio dei ministri di rimettere la questione al Consiglio dei ministri, per le conseguenti determinazioni;
- l'**avvio anticipato delle verifiche antimafia**, con decorrenza dalla scadenza del termine per presentare le offerte;
- la **consegna urgente dei lavori**, con la possibilità di iniziare i lavori prima della stipula del contratto, in casi di particolare urgenza;
- la modifica del contratto senza procedere ad un nuovo affidamento, per l'esecuzione di lavori supplementari non inclusi nell'appalto iniziale.

L'articolo 3, c. 10, istituisce la "**Cabina di monitoraggio**", un organismo di governance presieduto dal Presidente del Consiglio o dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, composto da rappresentanti del Governo, dei Comuni e delle Regioni interessate, del Commissario e delle associazioni degli enti di edilizia pubblica. La Cabina definisce le priorità degli interventi, individua gli interventi di particolare complessità e verifica il loro stato di avanzamento. A tale scopo, il MIT riferisce periodicamente alla Cabina di monitoraggio sullo stato di attuazione degli interventi.

Fondo di garanzia per morosità incolpevole

L'articolo 4 prevede l'istituzione di un **Fondo di garanzia**, con una dotazione di **22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni di euro per il 2027**, con la funzione di coprire il rischio di **morosità incolpevole** e del **deposito cauzionale**, nel caso di **sopravvenuta impossibilità non imputabile** del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali.

La norma prevede che il Fondo sia alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e che, nei limiti delle somme erogate, si surrogi nei diritti del locatore.

La determinazione dei criteri e delle condizioni di accesso, delle modalità di erogazione e surrogazione sono demandate ad un decreto attuativo del Ministro delle Infrastrutture e dei



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Trasporti, da adottare, di concerto con il Ministro dell'Economia, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della norma.

Diritto di opzione all'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti

L'articolo 5 riconosce, nell'ambito delle procedure di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, il **diritto di opzione all'acquisto** in favore degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di uno strumento che mira a **favorire l'accesso alla proprietà della casa** per fasce di popolazione che, pur non potendo acquistare sul libero mercato, hanno dimostrato nel tempo di essere inquilini affidabili e responsabili.

Il **diritto di opzione all'acquisto** è riconosciuto all'assegnatario dell'alloggio che rispetti due condizioni fondamentali:

- **non essere in mora con i pagamenti:** l'inquilino deve essere in regola con il versamento del canone di locazione e degli oneri accessori (spese condominiali, ecc.);
- **non possedere già un'altra abitazione:** il diritto spetta solo a chi non sia già proprietario di un altro immobile ad uso residenziale.

La determinazione delle procedure operative per l'alienazione degli alloggi degli enti pubblici e dei criteri per individuare quali alloggi possono essere messe in vendita, tenendo conto del valore di mercato, è demandata ad un provvedimento attuativo interministeriale, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge.

Le risorse derivanti dalla vendita degli alloggi pubblici vengono sottoposte ad un vincolo di destinazione, finalizzato alla riduzione anticipata del debito degli enti territoriali. In assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, i proventi vengono destinati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Gli altri enti destinano i suddetti proventi al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

Locazione di lunga durata con facoltà di riscatto (c.d. rent to buy)

L'articolo 6 introduce uno strumento innovativo che cerca di coniugare le esigenze di giovani, giovani coppie, genitori separati, che non possono acquistare subito una casa, ma vogliono costruire nel tempo un percorso verso la proprietà: **la locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressiva, con scadenze predefinite.**



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

In base a tale meccanismo, il contratto di locazione di lunga durata prevede scadenze prefissate entro le quali è possibile esercitare la facoltà di acquisto (riscatto), anche progressivo. Ad ogni scadenza il conduttore può scegliere se acquistare la propria quota dell'alloggio oppure continuare a pagare l'affitto.

Possono rientrare in questo modello gli interventi che riguardano:

- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente;
- la demolizione e la ricostruzione di edifici senza consumo di nuovo suolo;
- l'acquisto e la trasformazione di edifici o complessi immobiliari già esistenti di proprietà unitaria con almeno 25 unità immobiliari.

Per tutelare la destinazione sociale degli alloggi, la norma prevede:

- **un atto d'obbligo** da trascrivere nei registri immobiliari a favore del Comune, in cui il proprietario si impegna formalmente a mantenere la destinazione a locazione di lunga durata e si definiscono i vincoli sul prezzo di cessione in caso di successiva rivendita dell'alloggio da parte dell'originario locatario all'esito del riscatto;
- **standard elevati di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica** e tecnologica per tutti gli immobili che rientrano in questo regime.

Disposizioni di semplificazione e di coordinamento

L'articolo 8 introduce disposizioni di semplificazione per garantire la tempestiva attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale previsti dal Capo II.

In particolare, l'art. 8 prevede:

- **procedure semplificate** per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e edilizia, di demolizione e ricostruzione di alloggi pubblici e sociali, che sono consentiti tramite **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività), in luogo del titolo edilizio ordinariamente richiesto, purché eseguiti sotto controllo pubblico mediante interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia o di demolizione e ricostruzione. È, inoltre, prevista la possibilità di un incremento del 20% della volumetria o della superficie lorda esistente, con esclusione della trasferibilità dei relativi diritti edificatori su aree diverse da quella di intervento;
- **la convocazione della conferenza di servizi semplificata**, ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi edilizi di cui al c. 1, che richiedono la



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

decisione congiunta di più amministrazioni ([L. n. 241/1990, art. 14 bis](#)). La conferenza dovrà chiudersi entro 30 giorni dalla convocazione, elevati a 40 in caso di partecipazione delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute, che, in tale sede, potranno opporre l'eventuale dissenso motivato al progetto. La disposizione specifica che si considera acquisito l'assenso nel caso in cui, nel termine di conclusione della conferenza, le amministrazioni non si siano espresse, in caso di assenza, dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza. Con la determinazione conclusiva, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di conclusione della conferenza, si approva il progetto e si consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;

- **semplificazioni in materia di mutamento di destinazione di uso** degli edifici, nati con finalità diverse da quelle residenziali, attraverso il richiamo della disciplina di cui all'art. [23 ter del DPR n. 380/2001](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - TUE). La disposizione citata prevede che, per le singole unità immobiliari, il mutamento della destinazione d'uso fra categorie funzionali diverse, con o senza opere, sia in linea generale sempre consentito, fatta salva la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere specifiche condizioni. Con il rinvio operato alla norma in esame si recepisce il principio di semplificazione del mutamento di destinazione d'uso, rendendolo applicabile anche agli interi immobili. Alla rifunzionalizzazione a fini residenziali anche di interi immobili viene apposto ex lege il **vincolo trentennale**, in modo che il beneficio urbanistico resti asservito alle finalità sociali per un tempo congruo. Sono fatte salve le normative regionali e comunali che prevedono disposizioni di maggior semplificazione;
- la **dichiarazione automatica di pubblica utilità** per gli interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale approvati e inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, senza che sia necessario un apposito provvedimento;
- **standard minimi dimensionali garantiti** per tutti gli alloggi sociali, come previsti dall'[art. 24, c. 5 bis, del DPR n. 380/2001](#);
- **l'adeguamento della legislazione delle singole Regioni** in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di promuovere la realizzazione degli interventi previsti dal capo II.



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Secondo pilastro – Fondo housing coesione

Obiettivi e strumenti finanziari

L'articolo 7 prevede l'istituzione di un apposito strumento finanziario denominato "**Fondo housing coesione**", nel quale confluiscono risorse europee e nazionali dedicate all'housing sociale, organizzate in programmi di intervento coordinati e misurabili.

Per contrastare il disagio abitativo in Italia, il Dipartimento per le Politiche di Coesione della Presidenza del Consiglio dei Ministri può sottoscrivere nell'anno 2026 quote per un importo pari a 100 milioni di euro del **Fondo housing coesione**, istituito da INVIMIT SGR Spa, ai cui oneri si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027 e trasferimento delle stesse alla Presidenza del Consiglio dei ministri. L'obiettivo è finanziare interventi di edilizia pubblica e sociale, valorizzare il patrimonio immobiliare esistente e limitare il consumo di suolo.

Il Dipartimento per le politiche di coesione è autorizzato, altresì, a sottoscrivere ulteriori quote del Fondo housing a valere sulle risorse del Fondo di rotazione e su quelle derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del **Programma Nazionale Metro Plus e Città medie del Sud 2021-2027**. L'entità di tali risorse sarà stabilita dal CIPESS con apposita delibera. La distribuzione territoriale degli investimenti tra le Città metropolitane terrà conto dell'entità della riduzione del cofinanziamento nazionale di ciascun piano operativo.

Anche le **Regioni e Province autonome** possono sottoscrivere quote del Fondo housing coesione, utilizzando le risorse del **Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027**, nel rispetto dei cronoprogrammi previsti negli accordi di coesione. Possono, altresì, utilizzare quote delle risorse proprie destinate alle politiche abitative afferenti alla politica di coesione europea del ciclo 2021-2027, anche in attuazione dell'intesa sancita in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome nella seduta del 29 dicembre 2025. La sottoscrizione delle quote del Fondo housing coesione avviene attraverso la stipula di appositi accordi di finanziamento con INVIMIT SGR Spa.

Allo stesso modo, le **Amministrazioni centrali** titolari di **Programmi nazionali con risorse destinate all'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili** possono sottoscrivere quote del Fondo, sempre nel rispetto della normativa europea in materia di coesione. Anche per le Amministrazioni centrali la sottoscrizione delle quote del Fondo housing coesione avviene attraverso la stipula di appositi accordi di finanziamento con INVIMIT SGR Spa.



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Funzionamento del Fondo

Il funzionamento del Fondo housing coesione è disciplinato da un apposito **regolamento**, predisposto da INVIMIT SGR Spa d'intesa con il Dipartimento per le Politiche di Coesione. Il regolamento definisce le modalità di adesione, le politiche di investimento, i tempi di realizzazione degli interventi e le procedure di verifica, controllo e rendicontazione, nel pieno rispetto della normativa europea e nazionale di riferimento.

Il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione rende una **informativa annuale** da presentare alle Camere sull'applicazione della disciplina del Fondo housing coesione nell'ambito della relazione sugli interventi realizzati nelle aree sottoutilizzate.

Gestione contabile e destinazione dei proventi

Per garantire **chiarezza e separazione contabile** tra le risorse di provenienza europea e nazionale, nell'ambito del Fondo sono istituiti comparti dedicati al Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri e a ciascuna regione, provincia autonoma e Amministrazione centrale sottoscrittrice.

I proventi derivanti dall'alienazione delle quote sottoscritte sono versati ad apposito capitolo nello stato di previsione dell'entrata del bilancio dello Stato e sono riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, mentre le quote sottoscritte da Regioni e province autonome sono destinate alla riduzione anticipata del debito delle Regioni e delle Province autonome.



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Terzo pilastro – Edilizia integrata

Il terzo pilastro, di cui agli artt. 9, 10 e 11 del decreto-legge in esame, disciplina **programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, facendo perno sull'iniziativa privata. In sostanza, tali programmi sono concepiti come progetti unitari che combinano, nello stesso ambito territoriale, edilizia convenzionata, a prezzi e canoni calmierati, e edilizia residenziale libera, a prezzi di mercato.

Le due componenti devono essere integrate tra loro in modo da garantire la **sostenibilità economica complessiva dell'investimento**, contenimento del consumo di suolo, elevata sostenibilità ambientale, efficienza energetica e tecnologica e rispondenza al reale fabbisogno abitativo del territorio interessato.

Condizioni di accesso all'edilizia convenzionata

L'iniziativa di edilizia convenzionata, nella specie, è volta ad assicurare la locazione o compravendita di alloggi a **prezzi calmierati** alle seguenti categorie:

- soggetti che, pur non potendo accedere a programmi di edilizia residenziale pubblica in considerazione della condizione economica e patrimoniale, non abbiano una condizione sociale ed economica che consenta un accesso sostenibile al libero mercato abitativo (cosiddetta “**fascia grigia**”);
- studenti universitari fuori sede, fatta salva la disciplina di cui all'[art. 1 della L. n. 338/2000](#) volta all'acquisizione della disponibilità di nuovi alloggi per studenti, ai fini del perseguimento delle finalità indicate dal PNRR;
- lavoratori del settore privato che abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale, i cui oneri siano a carico del datore di lavoro, ivi inclusi i lavoratori stagionali.

I soggetti appartenenti alle categorie sopra specificate devono essere in possesso della cittadinanza italiana o di altro Stato dell'Unione Europea, ovvero di permesso di soggiorno che consenta l'attività lavorativa e devono inoltre avere i seguenti requisiti:

- condizione economica e patrimoniale attestata dal relativo ISEE superiore ai limiti vigenti per l'accesso a programmi di edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata;



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

- gli oneri annuali connessi all'acquisto o la locazione in base ai correnti valori di mercato, risultano eccedenti il 30% del reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente;
- il reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente su base annua non superiore a cinque volte l'importo degli oneri su base annua di cui al precedente punto.

L'accertamento della mancanza di tali requisiti al momento della stipula del contratto di compravendita o locazione determina la **nullità del contratto** stesso.

Se invece, nel caso della sola locazione, i suddetti requisiti vengono meno dopo la firma per due anni consecutivi, e fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata (v. infra), è consentito alle parti scegliere tra due opzioni: risoluzione del contratto o conversione del canone ai valori correnti di mercato. Tale facoltà può essere esercitata entro 6 mesi dalla comunicazione da parte del conduttore della variazione di tali requisiti o a seguito di comunicazione pervenuta dall'amministrazione comunale, anche in esito allo scambio informativo con l'amministrazione finanziaria. In mancanza, il contratto è risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Programmi infrastrutturali di edilizia integrata e ruolo dei Comuni

Il legislatore detta **precise e stringenti condizioni** per la realizzazione dei programmi di edilizia integrata. Innanzitutto, si dispone che l'investimento occorrente per la realizzazione del programma sia destinato agli interventi di edilizia convenzionata **in misura non inferiore al 70% dell'importo dell'investimento complessivo** per il medesimo contesto territoriale. La restante quota è invece destinata agli interventi di edilizia residenziale libera, con possibilità di locazione e vendita a condizioni di mercato.

Il prezzo e il canone calmierati devono essere determinati con apposito **atto convenzionale con il Comune interessato**, anche in maniera differenziata per le diverse categorie di destinazione degli alloggi e delle diverse zone territoriali interessate. In ogni caso, si deve garantire una **riduzione del prezzo e del canone di almeno il 33% rispetto ai valori correnti di mercato** nella stessa zona. A tal fine, si fa riferimento ai valori desunti dall'applicazione dei parametri correnti resi disponibili dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la stessa zona territoriale omogenea.

In due casi specificamente disciplinati, ossia:



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

- se non c'è corrispondenza rispetto ai valori effettivi di mercato per ciascuna zona territoriale omogenea, come desumibili dagli atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi;
- se mancano o sono insufficienti i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate con riguardo alla specifica destinazione funzionale o tipologia di contratto oggetto della convenzione con il Comune;

i valori di riferimento sono determinati in sede di convenzione con il Comune interessato, applicando **la riduzione non inferiore al 33% sui valori effettivi di mercato** così oggettivamente documentati.

Fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata, le unità residenziali vendute a prezzo calmierato possono essere ulteriormente rivendute ad un prezzo di vendita non superiore a quello determinato negli atti convenzionali stipulati con il Comune, oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Per lo stesso periodo, non è invece consentita la cessione del contratto (compravendita o locazione), la locazione a terzi o altro atto dispositivo volto a costituire o trasferire a terzi diritti in contrasto con la destinazione esclusiva dell'unità residenziale alle finalità di edilizia convenzionata.

L'atto convenzionale con il Comune interessato deve altresì definire, anche prevedendone l'espresso recepimento nei contratti di locazione, gli aspetti che riguardano le modalità e i termini attraverso i quali il conduttore deve comunicare al locatore e all'amministrazione comunale le eventuali variazioni dei requisiti economici e patrimoniali, con la previsione espressa della risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di inadempimento. Oltre alla risoluzione di diritto del contratto, le eventuali omissioni ovvero di mancata conversione del canone di locazione ai valori correnti di mercato determinano l'obbligo per il conduttore di versare, in favore del Comune interessato, la differenza tra l'importo del canone ai valori correnti di mercato e il canone calmierato applicato per tutto il periodo oggetto di contestazione, oltre le spese di accertamento e gli interessi al tasso legale.

L'atto convenzionale definisce, altresì, sulla base di linee guida approvate dall'associazione Nazionale dei Comuni Italiani, quattro ambiti di disciplina uniforme per:

- documentare il **possesso dei requisiti economico-finanziari** per l'accesso alle unità immobiliari a importi calmierati;
- consentire ai Comuni la verifica, attraverso attività di **monitoraggio e controllo**, che le unità realizzate siano destinate esclusivamente ai soggetti aventi diritto, nel rispetto della normativa sulla privacy. Tali attività non devono comportare nuovi o maggiori oneri per l'ente territoriale. È inoltre rimessa all'Agenzia delle Entrate la definizione delle modalità



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

tecniche per la trasmissione all'amministrazione finanziaria dei contratti registrati, la quale provvede altresì ai controlli di competenza tramite liste selettive, comunicando gli esiti ai Comuni;

- **soddisfare le esigenze abitative dei lavoratori stagionali**, anche destinando a più finalità le unità abitative di edilizia convenzionata purché ciascun utilizzo abbia durata inferiore a 12 mesi continuativi nell'arco dell'anno;
- assicurare che gli insediamenti di edilizia convenzionata siano **adeguatamente serviti**, con attenzione in particolare alla presenza di esercizi commerciali di vicinato, nel rispetto delle specificità territoriali e previo confronto con le associazioni di categoria più rappresentative.

Sono invece applicabili all'intero complesso di programmi di edilizia integrata le seguenti condizioni:

- attuazione prioritaria degli interventi edilizi in parola attraverso programmi di **rigenerazione urbana**, riutilizzo di aree già urbanizzate o degradate, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ovvero, per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura e nel turismo, ivi inclusi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e il settore termale, ristrutturazione di immobili esistenti in zone agricole. Per tali programmi possono essere previsti incrementi della superficie utile purché si tratti di aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi della strumentazione urbanistica vigente;
- il soggetto attuatore è tenuto a trascrivere, presso i registri immobiliari, apposito atto d'obbligo a mantenere la destinazione d'uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato **per un periodo non inferiore a 30 anni** dalla data di fine lavori. Sempre per una durata non inferiore a 30 anni, il soggetto attuatore deve impegnarsi a garantire per gli interventi di edilizia convenzionata un prezzo di vendita e un canone di locazione di importo non superiore a quello fissato negli atti convenzionali con i Comuni interessati, oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La trascrizione deve avvenire entro 30 giorni dal completamento dell'intervento.

Grandi programmi di investimento - Commissario straordinario

Il legislatore ha inoltre previsto una speciale disciplina per gli interventi di edilizia integrata in parola, ove se ne preveda l'attuazione mediante specifici grandi programmi di investimento. In particolare, se il progetto include anche **capitali stranieri per almeno 1 miliardo di euro**, può essere dichiarato



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

il **preminente interesse strategico nazionale**, secondo quanto disposto [all'art. 13 del decreto-legge n. 104 del 10 agosto 2023](#).

In questo caso, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Consiglio dei Ministri e d'intesa con il Presidente della Regione coinvolta, si provveda a dichiarare il preminente interesse strategico nazionale e alla nomina di un Commissario straordinario, ai sensi del citato art. 13, comma 3, del decreto-legge n. 104 del 10 agosto 2023.

Il Commissario ha poteri ampi e concreti: coordina tutte le attività amministrative e assicura l'azione amministrativa più efficace per la realizzazione del progetto, monitora costantemente lo stato di avanzamento delle singole fasi e vigila sul rispetto del programma di investimento. In caso di gravi inadempienze, il suo incarico può essere revocato con la medesima procedura.

Per i soli interventi di edilizia convenzionata compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale, al Commissario straordinario sono attribuiti ulteriori compiti: attestare l'attuabilità degli interventi nei termini del cronoprogramma, verificare che i lavori procedano secondo il cronoprogramma approvato e intervenire, se necessario per rispettare i tempi, anche in deroga agli strumenti urbanistici locali. Per i progetti di 100 o più unità abitative, il Commissario valuta anche l'impatto del nuovo insediamento sul quartiere o sulla zona, considerando mobilità, scuole, asili, servizi sanitari, sottoservizi. Se il Commissario accerta il mancato rispetto del cronoprogramma per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessa di applicarsi la disciplina speciale di cui in commento.

Per svolgere il suo lavoro, il Commissario può contare su:

- una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il medesimo DPCM di nomina, fino a 10 persone messe a disposizione dalle pubbliche amministrazioni e con oneri a carico di queste ultime;
- fino a 5 esperti esterni.

Può inoltre avvalersi delle strutture degli enti locali e regionali interessati, attraverso apposite intese con l'ANCI e la Conferenza delle Regioni.



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Semplificazioni procedurali

Nell'ambito di tali grandi programmi di investimento riconosciuti di interesse strategico nazionale, è altresì previsto un assetto di **regole procedurali semplificate limitatamente alla realizzazione degli alloggi di edilizia convenzionata**, mentre per quelli di edilizia libera continuerà ad applicarsi la disciplina ordinaria.

Segnatamente:

- quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri (Comuni, Regioni, gestori di servizi pubblici, ecc.), si applica la **disciplina della conferenza dei servizi semplificata** di cui all'[art. 14 bis della legge n. 241/1990](#) con il conferimento al Commissario straordinario del potere di ricorrere al Presidente del Consiglio dei Ministri in caso di dissenso proveniente da un'amministrazione che, secondo la legislazione vigente, sia idoneo a precludere, in tutto o in parte, la realizzazione di un intervento;
- estensione della disciplina semplificata per la **costruzione di studentati e residenze universitarie** di cui all'[art. 1 quater della legge n. 338/2000](#) (esclusi i commi 3, 6 e 8) anche ad altri tipi di interventi edilizi residenziali;
- esclusione dal calcolo della superficie totale dell'intervento delle aree destinate all'edilizia residenziale convenzionata;
- avvio o prosecuzione dell'intervento di edilizia convenzionata in parallelo ad **operazioni di bonifica ambientale** del territorio, ove necessario. I costi della bonifica, in accordo tra il Comune e il soggetto attuatore, possono essere sottratti dagli oneri di urbanizzazione. In tal caso, la presentazione del titolo edilizio deve essere accompagnata da specifica relazione tecnica avente ad oggetto la risoluzione delle eventuali interferenze e il coordinamento delle attività edilizie con quelle di bonifica;
- **riduzione della metà degli onorari notarili** relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di edilizia convenzionata.

Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e ulteriori disposizioni

Il legislatore rimette infine ad un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze l'adozione delle disposizioni occorrenti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

pubblica di cui al Capo II e per l'attuazione del decreto in esame nel rispetto dei criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione di aree urbane degradate, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali.

In quest'ottica, il legislatore prevede la facoltà per l'**INPS** - nelle more della conclusione del processo di dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale - di stipulare, per i propri immobili non utilizzati per esigenze istituzionali, contratti di locazione sia a uso abitativo che commerciale, nell'ambito di specifici progetti di valorizzazione o finalizzati a dare concreta risposta all'emergenza abitativa.

Parimenti, **i Comuni e le Regioni** potranno **conferire o apportare i propri immobili** non utilizzati per esigenze istituzionali, allo scopo di sostenere i programmi di edilizia residenziale. Le operazioni di conferimento o apporto dovranno avvenire seguendo le procedure già stabilite dalla normativa vigente in materia di valorizzazione del patrimonio pubblico.

Possono, infine, essere coinvolti gli **enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato**, alle quali si consente di investire nei programmi di edilizia integrata anche attraverso il conferimento di immobili. Sono demandate ad apposito decreto attuativo le disposizioni per la promozione degli investimenti e la semplificazione del quadro regolatorio.



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Bibliografia

- Comunicazione della Commissione al Parlamento Europeo, al Consiglio, al Comitato Economico e Sociale Europeo e al Comitato delle Regioni, Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili;
- Commissione europea, Comunicato stampa del 6 maggio 2026;
- CRESME, elaborazione su dati ISTAT – Stock edilizio residenziale al 2022;
- Eurostat, Housing in Europe 2025 edition;
- Eurostat, Glossary: Housing cost overburden rate;
- ISTAT, Abitazioni occupate, periodo 2021-2023, comunicato dell'11 febbraio 2026;
- ISTAT, Popolazioni e famiglie, Annuario statistico italiano 2024;
- ISTAT, Prezzi delle abitazioni (dati provvisori) - IV trimestre 2025, comunicato del 19 marzo 2026.



Presidenza del Consiglio dei ministri
Dipartimento per il programma di Governo

Abbreviazioni e acronimi

ERP: edilizia residenziale pubblica

ERS: edilizia residenziale sociale

L.: legge

D.L.: decreto-legge

D.lgs.: decreto legislativo

n.: numero

art: articolo

c.: comma

lett.: lettera

mld: miliardi

mln: milioni

ISEE: indicatore della situazione economica
equivalente

PNRR: Piano Nazionale di ripresa e resilienza

SCIA: Segnalazione certificata di inizio attività

TUE: Testo Unico edilizia

UE: Unione europea