



Disposizioni urgenti per il Piano casa D.L. 66/2026 / A.C. 2920

Dossier n° 284 - Elementi per la valutazione degli aspetti di legittimità costituzionale
16 giugno 2026

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	2920
D.L.	66/2026
Titolo:	Conversione in legge del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa
Iter al Senato:	No
Numero di articoli:	12
Commissione competente :	VIII Ambiente
Stato dell'iter:	in corso di esame in Commissione

Contenuto

Il disegno di legge in esame [A.C. 2920](#) reca la conversione in legge del **decreto-legge n. 66 del 2026** che prevede **disposizioni urgenti per il Piano Casa**.

Il provvedimento si suddivide in **4 Capi** e si compone di **12 articoli**.

L'**articolo 1** individua le **misure che compongono il Piano casa** di cui al presente decreto (consistenti precipuamente nella realizzazione e nella valorizzazione di interventi di **edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata** volti a incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili) e ne precisa le finalità principali, che sono quelle di fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati, nonché di realizzare modelli di coabitazione.

L'**articolo 2** reca disposizioni finalizzate alla realizzazione di un **Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS)**.

Di tale programma sono individuate le finalità (comma 1), i soggetti coinvolti e le procedure da seguire per l'implementazione del Programma (commi 2 e 3). Per le citate finalità, si autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT) ad erogare contributi a favore dei soggetti attuatori, attraverso la stipula di apposita convenzione con il soggetto attuatore (Invitalia S.p.A.). Sono inoltre disciplinati i contenuti della convenzione, stabilendo, in particolare, che la stessa definisce i criteri e le modalità di selezione, da parte di Invitalia S.p.A., mediante uno o più avvisi pubblici adottati di concerto con il MIT, delle offerte presentate dai soggetti attuatori.

Le risorse destinate al Programma sono costituite:

- da un'autorizzazione di spesa complessiva di 970 milioni di euro per il periodo 2026-2030, coperta mediante il corrispondente azzeramento delle autorizzazioni di spesa destinate al c.d. Piano casa Italia (co. 4);

- da una quota delle risorse del Fondo sociale per il clima dell'UE (co. 5);

- da una quota delle risorse previste dalla legge di bilancio 2020 per l'erogazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, nel limite di spesa complessivo di 4,8 miliardi di euro per il periodo 2027-2034 (co. 6).

Agli interventi realizzati dai soggetti attuatori ai sensi del presente articolo si applica il Codice dei contratti pubblici e alle relative procedure di affidamento possono partecipare anche i soggetti proponenti programmi di edilizia integrata, per la parte di edilizia convenzionata (comma 7).

L'**articolo 3** prevede la nomina di un **Commissario straordinario per l'attuazione degli interventi del Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale** previsto dall'articolo 2 (comma 1), ne disciplina i poteri (comma 2), dispone e regola una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili da destinare a progetti di edilizia sociale (comma 3), reca le norme e i principi che regolano l'attuazione degli interventi (commi 4-6), istituisce e disciplina la struttura di supporto al Commissario (comma 7), prevede che, per l'esercizio dei propri compiti, il Commissario si avvale della società Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A. ed individua gli altri enti di cui il Commissario può avvalersi (comma 8), provvede alla dotazione finanziaria da riconoscere

al Commissario straordinario per l'esercizio delle proprie funzioni (comma 9), ed istituisce e disciplina la Cabina di monitoraggio degli interventi previsti (comma 10).

L'**articolo 4** prevede l'istituzione di un **Fondo rotativo di garanzia destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica (ERP)** nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà. Tale fondo ha una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni per il 2027 ed è alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di ERP. La disciplina attuativa del fondo istituendo è demandata a un apposito decreto interministeriale.

Alla copertura degli oneri connessi alla citata dotazione iniziale si provvede mediante corrispondente azzeramento delle risorse del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli (istituito dal D.L. 102/2013).

L'**articolo 5** prevede l'adozione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge in esame, di un decreto interministeriale, **previa intesa in sede di Conferenza unificata**, volto a disciplinare le **procedure di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale**, con riconoscimento di un diritto di opzione all'acquisto in favore dell'assegnatario non moroso e non proprietario di altra abitazione. La disposizione demanda al medesimo decreto anche l'individuazione dei criteri di selezione degli immobili alienabili e disciplina la destinazione dei proventi delle alienazioni disponendone la destinazione da parte degli enti territoriali alla riduzione anticipata del debito e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

L'**articolo 6**, allo scopo di concorrere alla realizzazione degli interventi del programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, prevede la possibilità di **destinare le risorse** relative ai progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza consumo di suolo, ovvero di acquisto e trasformazione immobiliare di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari, **a progetti di edilizia sociale per la concessione dell'abitazione principale** degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva. La norma assoggetta le unità immobiliari ad apposito atto d'obbligo da trasciversi a favore del Comune in cui gli edifici sono ubicati, il quale reca l'impegno a mantenerne la destinazione a locazione di lunga durata. Gli immobili oggetto della disciplina del presente articolo devono rispondere a *standard* di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica.

L'**articolo 7**, al fine di **contrastare il disagio abitativo**, autorizza il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri a sottoscrivere nell'anno 2026 quote per un importo pari a **100 milioni di euro del Fondo Housing Coesione** istituito, ai sensi del **comma 1**, dalla società INVIMIT SGR S.p.A., con risorse a valere sul Fondo per lo sviluppo e la coesione 2021-2027. Il **comma 2** prevede la possibilità di incrementare la dotazione del fondo mediante la sottoscrizione di ulteriori quote da parte del Dipartimento per le politiche di coesione, utilizzando le risorse di cofinanziamento nazionale del Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche europee.

Possono altresì **partecipare al fondo**, sottoscrivendone delle quote, **le regioni, le province autonome di Trento e Bolzano** e le amministrazioni centrali che gestiscono programmi finanziati con le risorse europee delle politiche di coesione, che prevedono interventi per favorire l'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili (**comma 3-5**). In caso di sottoscrizione di quote del fondo anche da parte di regioni e province autonome, all'interno del fondo devono essere creati degli appositi comparti aventi lo scopo di garantire una separazione contabile adeguata (**comma 6**). I proventi ottenuti dalla vendita delle quote sottoscritte dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri vengono versati ad un capitolo speciale del bilancio dello Stato e riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato (**comma 7**). I proventi delle quote sottoscritte da regioni e province autonome sono destinati principalmente a ridurre anticipatamente i rispettivi debiti. Si prevede infine che il Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione presenti ogni anno al Parlamento una relazione sull'applicazione delle norme contenute nell'articolo in esame (**comma 8**).

L'**articolo 8** reca **disposizioni di semplificazione e coordinamento** applicabili agli **interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia o di demolizione e ricostruzione** previsti dal Capo I (comma 1). Si prevede che ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1, il soggetto attuatore convoca una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge n. 241/1990 (comma 2). Viene stabilito che al mutamento di destinazione d'uso degli edifici, funzionale all'impiego di tali immobili per le finalità previste dall'articolo 1, si applica la disciplina semplificata prevista dall'art. 23-*ter* del D.P.R. n. 380/2001 per le singole unità immobiliari, in base alla quale il mutamento di destinazione d'uso fra categorie funzionali diverse, con o senza opere, è in linea generale sempre consentito, fatta salva la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere specifiche condizioni,

e prevedendosi in ogni caso un vincolo trentennale di destinazione d'uso (comma 3). Si stabilisce che l'approvazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge (comma 4). Sono, infine, dettate disposizioni in materia di adeguamento della legislazione regionale (comma 5), di modifica e abrogazione di disposizioni delle leggi di bilancio 2024, 2025 e 2026 concernenti il Piano casa Italia (commi 6, 7 e 8) e di requisiti dimensionali dei progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale (comma 9).

L'**articolo 9** disciplina i **programmi infrastrutturali di edilizia integrata** con diversi obiettivi tra i quali consentire il conseguimento della casa di abitazione principale a soggetti che per via delle condizioni economico-patrimoniali, non possono accedere a programmi di edilizia residenziale pubblica, ma per i quali l'accesso al libero mercato rappresenterebbe comunque un onere economicamente non sostenibile; nonché consentire la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari e lavoratori fuori sede. Si individuano le condizioni di realizzazione di tali programmi nel rispetto dei valori ambientali e della rigenerazione urbana.

L'**articolo 10** contiene le disposizioni procedurali applicabili alla disciplina dei **programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, valorizzando meccanismi di semplificazione procedimentale quali il ricorso alla conferenza dei servizi semplificata, alla autorizzazione unica, alla dichiarazione di pubblica utilità implicita. Si prevedono facilitazioni economiche quali lo scomputo dei costi di eventuali bonifiche ambientali dagli oneri di urbanizzazione e la riduzione dei costi notarili.

L'**articolo 11** dispone che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri sono dettate le disposizioni occorrenti per la **realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica** di cui al capo II e per attuare le disposizioni del decreto in esame, nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale, contenimento del consumo di suolo, miglioramento e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, riqualificazione delle aree urbane degradate ed efficienza energetica e tecnologica e tenendo conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali. (comma 1). Si prevede, poi, che L'INPS possa destinare i beni immobili non strumentali di sua proprietà anche alla stipula di nuovi contratti di locazione ad uso abitativo e ad uso diverso da quello abitativo (comma 2). Viene altresì stabilito che gli enti territoriali possono decidere di conferire o apportare immobili non destinati a finalità istituzionali seguendo procedure e modalità già stabilite dalla normativa vigente (comma 3). Si procede infine ad integrare la normativa vigente, al fine di permettere agli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie privatizzati di partecipare a interventi di programmi infrastrutturali di edilizia integrata (comma 4).

L'**articolo 12** dispone che il decreto-legge in esame entri in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Presupposti di necessità e urgenza

Il provvedimento appare prevalentemente riconducibile - anche sulla base del preambolo - alla straordinaria necessità e urgenza di:

- definire misure necessarie per favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia convenzionata destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili;
- adottare misure di sostegno in favore dei conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica che versino in condizioni di morosità incolpevole;
- adottare ulteriori misure di contrasto al disagio abitativo sul territorio nazionale.

Relazioni allegate o richieste

Il provvedimento in esame è corredato della relazione illustrativa e della relazione tecnica.

Collegamento con lavori legislativi in corso

La proposta di legge [A.C. 1562-A](#) Santillo e abb., recante "Disposizioni concernenti la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché il sostegno dell'accesso alla locazione di immobili abitativi e del pagamento dei canoni di locazione" è attualmente in fase di discussione in Assemblea.

Rispetto delle competenze legislative costituzionalmente definite

Il provvedimento appare prevalentemente riconducibile alla materia **governo del territorio**, attribuita alla **potestà legislativa concorrente dello Stato e delle regioni** dall'articolo 117, terzo comma, della Costituzione.

La giurisprudenza costituzionale ha chiarito che il nucleo duro della disciplina del governo del territorio è rappresentato dai profili tradizionalmente appartenenti all'**urbanistica** e all'**edilizia** (cfr. *ex plurimis*, sentenze n. 102 e n. 6 del 2013, n. 309 e n. 192 del 2011; n. 340 del 2009; nonché sentenze n. 303 e n. 362 del 2003).

Un intreccio di competenze viene ravvisato nella materia dell'**edilizia residenziale pubblica**, rispetto alla quale la Corte chiarisce che gli spazi normativi coperti dalla potestà legislativa dello Stato sono, da una parte, la determinazione di quei **livelli minimali di fabbisogno abitativo** che siano strettamente inerenti al nucleo irrinunciabile della dignità della persona umana (ai sensi dell'art. 117, secondo comma, lettera *m*)) e, dall'altra, la fissazione di **principi generali**, entro i quali le Regioni possono esercitare validamente la loro competenza a programmare e realizzare in concreto insediamenti di edilizia residenziale pubblica o mediante la costruzione di nuovi alloggi o mediante il recupero e il risanamento di immobili esistenti. L'una e l'altra competenza (la prima ricadente nella potestà legislativa esclusiva dello Stato, la seconda in quella concorrente del governo del territorio) si integrano e si completano a vicenda, giacché la determinazione dei livelli minimi di offerta abitativa per specifiche categorie di soggetti deboli non può essere disgiunta dalla fissazione su scala nazionale degli interventi, allo scopo di evitare squilibri e disparità nel godimento del diritto alla casa da parte delle categorie sociali disagiate (sentenze n. 166 del 2008, n. 94 del 2007 e n. 451 del 2006).

Il provvedimento in esame prevede, quale forma di coinvolgimento del sistema delle autonomie territoriali, in alcuni casi (articolo 5, comma 1 e articolo 9, comma 9), l'**intesa** in sede di **Conferenza unificata**, negli altri casi (articolo 11, comma 1), che sia sentita la Conferenza unificata.

Si fa presente che, in termini generali, ai fini del necessario coinvolgimento del sistema delle autonomie territoriali in caso di "intreccio" o "concorso" in un provvedimento tra competenze legislative di diversa natura, la giurisprudenza costituzionale appare in primo luogo orientata a ritenere la previsione dell'intesa la forma più idonea, in presenza di prevalenza di una materia di legislazione concorrente o di residuale competenza regionale (sentenza n. 7 del 2016, sentenza n. 123 del 2022 e sentenza n. 6 del 2023) ovvero in presenza di un "nodo inestricabile" di competenze esclusive, concorrenti e residuali nel quale non sia possibile stabilire una competenza prevalente (sentenze n. 56 e n. 72 del 2019 e sentenza n. 114 del 2022), potendosi quindi procedere, sembra desumersi, negli altri casi (come in quello di prevalenza di una competenza esclusiva statale) alla previsione di un parere.

Attribuzione di poteri normativi

L'**articolo 5, comma 1**, del provvedimento in esame prevede l'adozione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto-legge in esame, di un decreto interministeriale, **previa intesa in sede di Conferenza unificata**, volto a disciplinare le **procedure di alienazione di immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale**, con riconoscimento di un diritto di opzione all'acquisto in favore dell'assegnatario non moroso e non proprietario di altra abitazione. La disposizione demanda al medesimo decreto anche l'individuazione dei criteri di selezione degli immobili alienabili e disciplina la destinazione dei proventi delle alienazioni disponendone la destinazione da parte degli enti territoriali alla riduzione anticipata del debito e, in assenza di debito o per la parte eccedente lo stesso, al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

L'**articolo 9, comma 9**, rinvia a un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottarsi su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata, per la disciplina attuativa sui programmi infrastrutturali di edilizia integrata.

L'**articolo 11, comma 1**, stabilisce che, escludendo i casi in cui sia diversamente disposto, con 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, sentita la Conferenza unificata, sono adottate le disposizioni occorrenti per realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al Capo II e per attuare le disposizioni del decreto in esame, dettandone i criteri.

Cost284	Servizio Studi Dipartimento Istituzioni	st_istituzioni@camera.it - 066760-3855	✕ CD_istituzioni
	Servizio Studi Dipartimento Ambiente	st_ambiente@camera.it - 066760-9253	✕ CD_ambiente

La documentazione dei servizi e degli uffici della Camera è destinata alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. La Camera dei deputati declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge. I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.