

CAMERA DEI DEPUTATI
Commissione VIII (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici)

**Disegno di legge di conversione del decreto-legge 7 maggio
2026 n. 66 recante disposizione urgenti per il Piano Casa
(AC 2920 Governo)**

22/05/2026

Signor Presidente, Onorevoli Deputati,

L'Associazione Bancaria Italiana ringrazia la Commissione per l'opportunità di fornire alcune valutazioni sul decreto-legge n. 66 del 2026, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa.

L'obiettivo del Piano, individuato all'art. 1 del decreto-legge, consiste nella realizzazione e valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, anche mediante recupero, riconversione e rigenerazione urbana.

A tale riguardo, riportiamo di seguito alcuni spunti di riflessione.

1. Recupero del patrimonio e partenariati pubblico-privati

Un primo ambito riguarda l'articolo 2, che prevede il Programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.

È in questo ambito che le banche possono svolgere un ruolo di supporto, fornendo mutui ai soggetti attuatori o alle società di progetto, valutando la sostenibilità dei piani economico-finanziari e contribuendo alla strutturazione delle operazioni.

2. Valorizzazione degli immobili pubblici

L'articolo 3 prevede la nomina di un Commissario straordinario che, tra gli altri, ha il compito di definire l'elenco degli immobili pubblici non redditizi e non in uso da destinare a edilizia sociale, gli schemi-tipo di convenzione che disciplinano i rapporti tra i soggetti pubblici e privati e che prevedono la costituzione di diritti di superficie o altri diritti reali di godimento di durata proporzionata al piano di ammortamento degli investimenti e comunque non inferiore a venticinque anni.

Al riguardo, appare opportuno che sia definito in dettaglio il perimetro complessivo degli alloggi considerati e gli obiettivi di massima per i due

segmenti di fabbisogno (edilizia pubblica vs edilizia sociale), nonché esplicitati con chiarezza i criteri guida per la valorizzazione dei beni pubblici (es. standard minimi, vincoli urbanistici, destinazioni d'uso) e la possibilità di accedere al supporto finanziario dei fondi gestiti da Invitalia.

Tali profili sono rilevanti per le banche al fine di comprendere pienamente la loro possibilità di intervento in termini di erogazione di mutui o in attività consulenziali.

3. Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti

L'art. 5 prevede che con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, approvano le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali, nonché delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, con riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto, in favore dell'assegnatario non moroso nel pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori.

La misura non coinvolge direttamente le banche, le quali tuttavia possono supportare l'esercizio dell'opzione di riscatto attraverso l'erogazione di mutui ipotecari. In questo quadro, un ruolo importante potrebbe essere svolto dal Fondo "prima casa" di cui all'art. 1 comma 48, lett. c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

4. Fondo housing coesione e investitori istituzionali

L'articolo 7 istituisce il "Fondo housing coesione", affidato a INVIMIT SGR, con sottoscrizione iniziale di 100 milioni di euro nel 2026. Al Fondo possono partecipare anche Regioni, Province autonome e amministrazioni centrali titolari di programmi finanziati con risorse europee.

Il Fondo può rappresentare uno strumento per canalizzare risorse verso progetti abitativi sostenibili. Le banche possono concorrere supportando la strutturazione finanziaria e favorendo il raccordo con i possibili investitori istituzionali.

5. Edilizia integrata e investimenti privati

L'articolo 9 disciplina programmi infrastrutturali di edilizia integrata, rivolti a soggetti che non accedono all'edilizia residenziale pubblica ma per i quali il libero mercato risulta non sostenibile. Tali programmi sono fondati anche sull'attrazione prevalente di investimenti privati.

Le banche possono intervenire nell'erogazione di mutui ai promotori, alle società di progetto, negli interventi di costruzione o riqualificazione, nonché nella valutazione della sostenibilità economica dell'operazione.

L'erogazione di mutui da parte delle banche non può essere automatica: dipende dalla qualità dei progetti e dalla certezza delle regole, tenuto anche conto che nel decreto-legge sono previsti numerosi provvedimenti attuativi. La rapidità e la chiarezza di questi atti saranno quindi decisive.