

Legge 2 luglio 2026, n. 116, che ha convertito, con modificazioni, il decreto legge 7 maggio 2026, n. 66 (c.d. Piano casa)

L'operatività del provvedimento resta, in gran parte, affidata a decreti, convenzioni e avvisi ancora da adottare

La **legge 2 luglio 2026, n. 116**, che ha **convertito, con modificazioni**, il decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66 (c.d. Piano Casa) è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio 2026, insieme al **testo del decreto coordinato con la legge di conversione**. L'operatività del provvedimento resta, in gran parte, affidata a decreti, convenzioni e avvisi ancora da adottare.

La conversione non si è limitata a confermare l'impianto originario, ma lo ha ampliato con l'inserimento di sei nuovi articoli e con la riscrittura integrale della disciplina sul riscatto degli alloggi.

Il provvedimento, nel testo definitivo, si articola in **quattro capi e 18 articoli** (inclusendo gli articoli aggiuntivi introdotti dalla legge di conversione, numerati come 4-bis, 4-ter, 9-bis, 9-ter, 11-bis e 11-ter e la sostituzione integrale dell'articolo 5) confermando le tre **finalità** dichiarate:

- incrementare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili tramite edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata;
- tutelare i conduttori ERP in condizione di morosità incolpevole;
- adottare misure strutturali di contrasto al disagio abitativo.

I destinatari restano molteplici e diversificati: giovani, studenti universitari fuori sede, lavoratori fuori sede sia privati sia pubblici (con riferimento specifico a personale scolastico, sanitario, delle Forze di polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco e delle Forze armate), giovani coppie, genitori separati e anziani in forme di cohousing intergenerazionale

Accanto a correzioni di coordinamento e a precisazioni lessicali, spiccano alcune **novità** di sostanza. La conversione infatti ha:

- introdotto misure a favore delle famiglie in cui è presente una persona con disabilità grave, con priorità nell'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa, e ha incrementato il fondo per le spese di locazione degli studenti fuori sede;
- riscritto l'articolo dedicato al riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica
- aggiunto disposizioni sugli alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri, sul potenziamento del patrimonio immobiliare del Ministero della difesa per le esigenze delle Forze armate e del Corpo della guardia di finanza, nonché sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare

Si specifica inoltre che **dal 3 agosto 2026 sono entrate in vigore le nuove disposizioni relative al Fondo di Garanzia per la Prima Casa^[1]**, gestito da Consap per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, introdotte dalla legge 2 luglio 2026, n. 116.

Al riguardo, la riforma **amplia le categorie prioritarie ammesse all'accesso al Fondo**, rafforzandone ulteriormente la funzione sociale e rendendo più agevole l'accesso al credito per l'acquisto dell'abitazione principale. Dal 3 agosto possono beneficiare delle nuove misure:

- le persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- i componenti di un nucleo familiare nel quale conviva da almeno due anni un familiare con disabilità permanente (figlio, figlia, fratello o sorella del richiedente), accertata ai sensi della medesima normativa.
- per tali categorie il Fondo garantirà il 50% della quota capitale del finanziamento, elevabile all'80% in presenza di un ISEE non superiore a 40.000 euro annui. Le novità rappresentano un significativo ampliamento delle tutele previste dal Fondo Prima Casa, confermando l'impegno delle Istituzioni nel favorire il diritto all'abitazione delle persone più fragili e delle famiglie che quotidianamente affrontano percorsi di assistenza e cura.

Per quanto riguarda le **disposizioni di interesse per le regioni**, si illustra quanto segue.

Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi e cabina di monitoraggio del Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS): art. 3 commi 3 e 10

Il comma 3 dell'art. 3 disciplina una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili da destinare a progetti di edilizia sociale disponendo che il Commissario straordinario, entro 30 giorni dall'adozione del decreto di nomina e a mezzo dei poteri attribuitigli, avvia, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, una **procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà** dello Stato, delle **regioni**, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale.

La procedura si svolge mediante pubblicazione di apposito avviso per la segnalazione, da parte degli enti e delle amministrazioni competenti, dell'elenco degli immobili non redditizi e non in uso, corredata dalla manifestazione di interesse a destinarli a progetti di recupero e riconversione nel settore dell'edilizia sociale.

Nell'ambito della procedura di ricognizione, è, altresì, acquisito l'elenco degli immobili inseriti nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, di cui all'articolo 28-quinquies, comma 2, del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75. Sulla base delle informazioni trasmesse il Commissario straordinario definisce, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio di cui al comma 10:

- a. *l'elenco degli immobili su cui possono essere presentate iniziative di edilizia sociale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, quarto periodo;*
- b. *uno o più schemi-tipo di convenzione volti a disciplinare i rapporti tra gli enti proprietari e i soggetti attuatori. Tali schemi prevedono la costituzione di diritti di superficie o di altri diritti reali di godimento di durata proporzionata al piano di ammortamento degli investimenti e, comunque, non inferiore a venticinque anni, **fatta salva la possibilità di definire una durata diversa ove l'investimento preveda un ammortamento per un periodo inferiore.***

Il comma 10 dell'art. 3 istituisce la **Cabina di monitoraggio del Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS)**, di cui all'articolo 2 del testo in esame, prevedendo, tra i suoi componenti, anche i sindaci dei comuni e i **presidenti delle regioni interessati dagli interventi**;

Fondo Housing Coesione: articolo 7 commi 1, 2, 6 e 7

La legge di conversione conferma l'istituzione del Fondo housing coesione, previsto dall'art. 7, quale strumento finanziario finalizzato al contrasto del disagio abitativo, alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e al contenimento del consumo di suolo.

Il Fondo, istituito da INVIMIT SGR S.p.A., è destinato a operare secondo una logica di investimento e di risultato, attraverso comparti dedicati e con la possibilità di sottoscrizione da parte del Dipartimento per le politiche di coesione, delle regioni, delle province autonome e delle amministrazioni centrali titolari di programmi nazionali.

L'articolo 7, comma 1 al fine di **contrastare il disagio abitativo** nel territorio nazionale attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo, nonché assicurare un impiego delle risorse pubbliche disponibili secondo un approccio orientato al risultato, 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 di un apposito fondo denominato "Fondo Housing Coesione", istituito dalla società Investimenti immobiliari italiani - società di gestione del risparmio (INVIMIT SGR S.p.A.), ai sensi dell'articolo 33, comma 1, del decreto legge n. 98/2011

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 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. 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).

Il comma 7 disciplina la destinazione dei proventi ottenuti dalla vendita delle quote sottoscritte dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri, che vengono versati ad un capitolo speciale del bilancio dello Stato e riassegnati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato; **quelli ottenuti dalla vendita delle quote sottoscritte da regioni** e province autonome con le risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione sono destinati principalmente a ridurre anticipatamente i rispettivi debiti.

- **Disposizioni di semplificazione e di coordinamento: articolo 8, comma 5**

Il comma 5 dell'art. 8 dispone, tra l'altro, che **le regioni adeguano la propria legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale** agli obiettivi di semplificazione di cui al Piano casa .

Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione ((agli obiettivi di semplificazione di cui al primo periodo)) secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione

- **Investimenti per l'ulteriore valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e per l'acquisizione di immobili in locazione passiva alla PA: articolo 9-ter**

La norma interviene sull'articolo 33 del decreto legge n. 98/2011 il quale ha disciplinato la costituzione e l'operatività della Invimit SGR S.p.a. (Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per azioni) con il compito di istituire fondi che partecipano a quelli immobiliari costituiti da enti territoriali, anche tramite società interamente partecipate, a cui conferire immobili oggetto di progetti di valorizzazione.

In particolare, al comma 1, la **lettera b) dell'art. 9 ter** *modifica il comma 2 del sopra citato art. 33 del d.l. n. 98/2011*, prevedendo che ai fondi comuni di investimento immobiliare **di enti territoriali (regioni, province, comuni, loro consorzi/associazioni)** e di altri enti pubblici e di società *"partecipate dai predetti enti in misura non inferiore alla maggioranza del capitale sociale delle stesse"* **possono essere apportati beni immobili e diritti reali immobiliari** a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo, ovvero trasferiti, con le procedure di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico previste dall'art. 58 del d.l. n. 112/ 2008, nonché quelli trasferiti ai sensi del federalismo demaniale.

La disposizione pertanto:

- **estende le procedure agevolate di valorizzazione e dismissione** — originariamente pensate in via preminente per lo Stato — **anche alle società partecipate da regioni**, province e comuni "in misura non inferiore alla maggioranza del capitale sociale" (sostituendo il precedente e più rigido vincolo della partecipazione "interamente detenuta");
- permette ai sopra citati enti territoriali di apportare e trasferire beni immobili a fondi immobiliari (compresi i fondi diretti di Invimit) applicando le medesime semplificazioni e tutele previste per il patrimonio statale, **accelerando così le operazioni di dismissione e ricavando risorse economiche.**