

Decreto legge 7 maggio 2026 n. 66
Pubblicato sulla "Gazzetta
Ufficiale" del 7 maggio 2026 n. 104
coordinato le modifiche introdotte
dalla legge di conversione 2 luglio
2026 n. 116 - Stralcio
Pubblicata "Gazzetta Ufficiale" del
3 luglio 2026 n. 152

Il "piano casa" è legge, recupero di 60mila case popolari e più investimenti privati

Disposizioni urgenti per il Piano Casa

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 (*) Finalità e oggetto

1. Il Piano casa di cui al presente decreto contiene misure straordinarie, necessarie e urgenti per favorire la realizzazione e la valorizzazione di **immobili di edilizia** residenziale pubblica, sociale e integrata, destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, di recupero e riconversione di immobili del patrimonio immobiliare pubblico non redditizi e non in uso e progetti di **contrasto del degrado** urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono finalizzati, in particolare, a fornire una risposta ai fabbisogni abitativi dei giovani e degli studenti universitari, dei lavoratori fuori sede, **sia privati sia pubblici, con particolare riferimento al personale scolastico, sanitario, delle Forze di polizia, del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e delle Forze armate**, delle giovani coppie e dei genitori separati, ovvero a realizzare modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (senior cohousing) e di coabitazione intergenerazionale (cohousing intergenerazionale), nel rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione vigente.

CAPO II EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

ARTICOLO 2 *Programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale*

1. Al fine di provvedere con urgenza all'amplia-

mento dell'offerta abitativa a canone sostenibile attraverso il ripristino del residuo storico degli alloggi di edilizia residenziale pubblica attualmente non assegnabili per carenze manutentive e il recupero di immobili destinati all'edilizia sociale, il presente articolo detta disposizioni finalizzate alla realizzazione di un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è autorizzato alla erogazione di contributi a favore degli enti territoriali titolari di funzioni **in materia di edilizia pubblica o a favore degli enti dai medesimi costituiti o partecipati** aventi come scopo l'acquisizione, la costruzione, la gestione e la cessione di beni destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominati, compresi gli ex Istituti autonomi case popolari, di seguito **denominati** «soggetti attuatori», attraverso la **stipulazione**, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze per gli aspetti economico-finanziari, di apposita convenzione con l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (INVITALIA S.p.A.), di seguito **denominata** «soggetto gestore».

3. La convenzione di cui al comma 2 disciplina le modalità di gestione delle risorse di cui ai commi 4, 5 e 6, che sono accreditate, in coerenza con il cronoprogramma procedurale e finanziario, su un apposito conto corrente infruttifero intestato **al soggetto gestore**, aperto presso la Tesoreria dello Stato, nonché le modalità di remunerazione degli oneri connessi all'attuazione della convenzione da parte del **medesimo** soggetto gestore, che sono posti a carico delle risorse accreditate sul citato conto corrente, nel limite massimo del 2 per cento dell'ammontare complessivamente affluito sul medesimo conto corrente in ciascun esercizio finanziario. La medesima convenzione definisce i

(*) Le modifiche apportate dalla legge di conversione n. 116/2026 al decreto legge n. 66/2026 sono evidenziate in nero.

criteri e le modalità di selezione, da parte **del soggetto gestore**, mediante uno o più avvisi pubblici, adottati **d'intesa** con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, delle offerte presentate dai soggetti attuatori, al fine di promuovere la presentazione di proposte di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale pubblica e di recupero degli immobili destinati all'edilizia sociale che presentano più idonee condizioni di sostenibilità economica anche attraverso il ricorso a operazioni economiche di partenariato pubblico-privato coerenti con quanto indicato all'articolo 175, comma 9, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36. Al fine di consentire l'immediato avvio degli interventi di manutenzione straordinaria delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale, gli avvisi di cui al secondo periodo **del presente comma** possono prevedere la realizzazione delle proposte presentate dai soggetti attuatori anche per fasi successive, in lotti funzionali, nei limiti delle risorse disponibili. I predetti avvisi considerano ammissibili le offerte che, relativamente alla componente di edilizia sociale:

a) prevedono la realizzazione di interventi volti a soddisfare i fabbisogni abitativi di cui all'articolo 1, comma 2, attraverso una riduzione del canone calmierato applicabile a livello territoriale, quantificata nell'offerta presentata dal soggetto attuatore;

b) promuovono la realizzazione degli interventi di cui alla lettera a) mediante il recupero e la riconversione degli immobili individuati **dai soggetti attuatori anche nell'ambito dell'elenco di cui all'articolo 3, comma 3;**

c) promuovono l'inserimento degli interventi di cui alla lettera a) nell'ambito di programmi di **contrasto del degrado** urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, **definiti nel rispetto della normativa e della pianificazione territoriale di settore.**

4. Per l'attuazione del programma straordinario di cui al presente **articolo** è autorizzata la spesa complessiva di 970 milioni di euro, da destinare all'alimentazione del conto corrente di cui al comma 3, primo periodo, in ragione di 116 milioni di euro per l'anno 2026, 216 milioni di euro per l'anno 2027, 228 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030. **Ai relativi oneri si provvede:**

a) quanto a 116 milioni di euro per l'anno 2026, 166 milioni di euro per l'anno 2027, 178 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 403, primo periodo, della legge 30 dicembre 2024, n. 207;

b) quanto a 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2027 e 2028, mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1, comma 284, della legge 30 dicembre 2023, n. 213.

5. Fermo **restando** quanto previsto dal comma 4, è altresì destinata al conto corrente di cui al comma 3, primo periodo, nel rispetto delle procedure previste

dal regolamento (UE) 2023/955 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 10 maggio 2023, una quota, pari al 50 per cento, delle risorse destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la **componente dell'edilizia residenziale pubblica** del Fondo sociale per il clima di cui al citato regolamento (UE) 2023/955.

6. Con il decreto di cui all'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, può essere disposto il conferimento al conto corrente di cui al comma 3, primo periodo del presente articolo, di una quota delle risorse di cui all'articolo 1, comma 42, della medesima legge n. 160 del 2019, nel limite di spesa di 500 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2030 e di 700 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2031 al 2034. Le risorse di cui al primo periodo sono oggetto di gestione separata rispetto a quelle di cui ai commi 4 e 5 e sono assegnate in deroga a quanto previsto dall'articolo 1, comma 43, secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, mediante uno o più avvisi, adottati ai sensi del comma 3, secondo periodo, **del presente articolo**, riservati ai comuni per la realizzazione dei progetti individuati nel rispetto dei criteri definiti dal predetto decreto di cui all'articolo 1, comma 43, terzo periodo, della legge n. 160 del 2019.

7. Agli interventi realizzati dai soggetti attuatori ai sensi del presente articolo si applica il codice dei contratti pubblici, di cui al **decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36**, fermo restando quanto previsto dall'articolo 3. Alle relative procedure possono partecipare anche i soggetti proponenti programmi di edilizia integrata di cui al capo III, per la parte di edilizia convenzionata di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b), **del presente decreto.**

ARTICOLO 3

Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi

1. Al fine di assicurare l'attuazione degli interventi previsti dall'articolo 2, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, è nominato un Commissario straordinario. Il Commissario resta in carica fino al 31 dicembre 2027 e può nominare un sub-commissario. L'incarico del sub-commissario ha durata massima non superiore a quella del Commissario straordinario. Con il decreto di cui al primo periodo è stabilito il compenso del Commissario straordinario e del sub-commissario, anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e comunque nel limite massimo di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per il Commissario e in misura non superiore al sessanta per cento del compenso del Commissario **per il sub-commissario**. Con il decreto di cui al primo periodo sono altresì individuate le funzioni di indirizzo e coordinamento attribuite al Commissario straordinario rispetto agli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale di cui all'articolo 2, al fine di favorirne la tempestiva realizzazione e fornire adegua-

to supporto alle amministrazioni competenti. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a 386.000 euro per l'anno 2026 e a 661.714 euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze **per l'anno 2026**, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

2. **Per l'esercizio dei compiti di cui al comma 4**, il Commissario straordinario può operare a mezzo di ordinanza, in deroga a ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Le ordinanze adottate dal Commissario straordinario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale.

3. Entro trenta giorni dall'adozione del decreto di nomina di cui al comma 1, il Commissario straordinario avvia, mediante i poteri al medesimo attribuiti ai sensi del comma 2, 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 di cui al primo periodo non redditizi e non in uso, **corredata della** 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, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 agosto 2023, n. 112. Sulla base delle informazioni trasmesse ai sensi del secondo periodo **del presente comma** o acquisite ai sensi del terzo periodo, ferme restando eventuali verifiche istruttorie, il Commissario straordinario definisce, previa comunicazione alla Cabina di monitoraggio di cui al comma 10 **del presente articolo**:

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.**

4. Il Commissario straordinario, con propria ordinanza, dispone che la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 2, individuati, in ragione della relativa complessità, dalla Cabina di monitoraggio su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, avvenga secondo le seguenti procedure:

a) fermo restando quanto previsto dall'articolo 14-quinquies della **legge 7 agosto 1990, n. 241**, per il caso di determinazione positiva della conferenza, in caso di dissenso, diniego, opposizione o altro atto equivalente proveniente da un'amministrazione pubblica che, secondo la legislazione vigente, sia idoneo a precludere, in tutto o in parte, la realizzazione di un intervento, il Commissario straordinario, ove un meccanismo di superamento del dissenso non sia già previsto dalle vigenti disposizioni, propone al Presidente del Consiglio dei ministri di sottoporre, entro i successivi cinque giorni, la questione all'esame del Consiglio dei ministri per le conseguenti determinazioni, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c-bis), della legge 23 agosto 1988, n. 400;

b) ai fini della procedura di gara:

1) è autorizzato, alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, l'avvio delle verifiche antimafia di cui all'articolo 85 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, nei confronti degli operatori economici che hanno manifestato interesse a partecipare alla procedura;

2) è autorizzata **l'esecuzione delle prestazioni** in via di urgenza prima della **stipulazione del contratto**, nelle more del completamento delle verifiche del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale propedeutiche alla **stipulazione del contratto**, con applicazione degli articoli 50, comma 6, e 99, comma 3-bis, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, nei casi di **mancata stipulazione** ovvero di verifica dell'assenza dei requisiti;

3) è autorizzata la modifica del contratto senza procedere ad un nuovo affidamento, per l'esecuzione di lavori supplementari non inclusi nell'appalto iniziale, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 72 della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014.

5. Gli interventi di cui al comma 4 sono identificati da apposito codice unico di progetto e recano le indicazioni in ordine ai cronoprogrammi procedurali e finanziari.

6. Nel rispetto dei principi sanciti dagli articoli 2 e 9 della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, ratificata ai sensi della legge 3 marzo 2009, n. 18, gli interventi garantiscono il rispetto dei principi e delle regole tecniche sulla progettazione universale, per assicurare, su base di uguaglianza con gli altri, l'accessibilità, l'autonomia, la sicurezza nonché la fruibilità da parte delle persone con disabilità.

7. Per la gestione amministrativa dei compiti assegnati, il Commissario straordinario si avvale di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al comma 1, che opera sino alla data di cessazione dell'incarico del Commissario straordinario. Alla struttura di supporto è assegnato un contingente massimo di personale pari a tre unità, di cui una di personale dirigenziale di livello non generale e due di personale non dirigenziale, dipendenti di pubbliche amministrazioni centrali **o di enti territoriali**, previa intesa con le amministrazioni **o con gli enti predetti**, in possesso delle competenze e dei requisiti di professionalità richiesti per il perseguimento delle finalità e l'esercizio delle funzioni di cui al presente articolo, con esclusione del personale docente, educativo, amministrativo, tecnico e ausiliario delle istituzioni scolastiche. Il personale di cui al secondo periodo **del presente comma**, ai sensi dell'articolo 17, comma 14, della legge 15 maggio 1997, n. 127, è collocato fuori ruolo o in posizione di comando, distacco o altro analogo istituto o posizione previsti dai rispettivi ordinamenti, conservando lo stato giuridico e il trattamento economico fondamentale dell'amministrazione di appartenenza. Si applica l'articolo 70, comma 12, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Al personale non dirigenziale della struttura di supporto è riconosciuto il trattamento economico accessorio, ivi compresa l'indennità di amministrazione, del personale non dirigenziale del comparto della Presidenza del Consiglio dei ministri e, con uno o più provvedimenti del Commissario straordinario, può essere riconosciuta la corresponsione di compensi per prestazioni di lavoro straordinario nel limite massimo di trenta ore mensili effettivamente svolte, oltre a quelle già previste dai rispettivi ordinamenti e comunque nel rispetto della disciplina in materia di orario di lavoro, di cui al decreto legislativo 8 aprile 2003, n. 66. Al personale di livello dirigenziale **sono riconosciute** una retribuzione di posizione in misura equivalente ai valori economici medi attribuiti ai titolari di incarichi dirigenziali di livello non generale della Presidenza del Consiglio dei ministri, nonché un'indennità sostitutiva della retribuzione di risultato, determinata con provvedimento del Commissario straordinario, di importo non superiore al 50 per cento della retribuzione di posizione. All'atto del collocamento fuori ruolo è reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario. Con il provvedimento istitutivo della struttura di supporto sono determinate le specifiche dotazioni finanziarie e strumentali nonché quelle del personale, anche dirigenziale, di cui al secondo periodo del presente comma, necessarie al funzionamento della medesima struttura. **Agli oneri per il personale di cui al secondo periodo del presente comma**, pari a euro 217.518 per l'anno 2026 e a euro 372.886 per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028,

nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze **per l'anno 2026**, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. (2)

8. Per l'esercizio dei propri compiti, il Commissario straordinario, che opera presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, si avvale, nei limiti della dotazione di cui al comma 9 **del presente articolo**, della società **Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A.**, di cui all'articolo 3 del decreto-legge 11 marzo 2020, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 maggio 2020, n. 31. Per le finalità di cui al primo periodo **del presente comma**, il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 2-bis, comma 1, del decreto-legge 30 giugno 2025, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 2025, n. 118, tiene conto, ai fini della proroga dell'operatività della società di cui all'articolo 3 del decreto-legge n. 16 del 2020, delle funzioni alla stessa attribuite ai sensi del presente decreto. Per l'esercizio delle proprie funzioni, il Commissario straordinario può altresì avvalersi delle amministrazioni pubbliche centrali o periferiche interessate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, nonché del supporto tecnico-operativo, a titolo gratuito, ai sensi dell'articolo 10, commi 1 e 2, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, dell'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa - INVITALIA S.p.A.

9. Per l'esercizio **delle funzioni del Commissario straordinario, comprese la stipulazione** di eventuali convenzioni e la nomina di esperti per lo svolgimento dell'attività di indirizzo, coordinamento e monitoraggio **ad esso affidata, al medesimo Commissario straordinario è assegnata una dotazione** nel limite di spesa di 500.000 euro per l'anno 2026 e di 1 milione di euro per l'anno 2027. **Ai relativi oneri si provvede mediante** corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze **per l'anno 2026**, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Agli esperti di cui al primo periodo è attribuito un compenso fino all'importo massimo annuo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico. Al Commissario straordinario di cui al comma 1 è intestata apposita contabilità speciale aperta presso la Tesoreria dello Stato, gestita in conformità alle procedure di cui all'articolo 4, comma 3-bis, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55. Le risorse previste dal primo periodo del presente comma, nonché dai **commi 1, sesto periodo, e 7, nono periodo**, confluiscono nella contabilità speciale di cui al **quarto periodo** del presente comma.

10. Per il monitoraggio **del programma straordinario di cui all'articolo 2 e il coordinamento delle amministrazioni competenti** è istituita la Cabina di monitoraggio, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri o dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, composta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti o da un suo delegato, dall'Autorità politica delegata in materia di politiche di coesione, dal Commissario straordinario, **dal Presidente dell'Associazione nazionale dei comuni italiani**, dai sindaci dei comuni e dai presidenti delle regioni interessati dagli interventi, dai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata. Alle sedute della Cabina di monitoraggio possono essere invitati, **in relazione alla** tematica affrontata, soggetti pubblici ed esperti, nonché rappresentanti dei soggetti attuatori. La partecipazione alla cabina di monitoraggio non dà diritto **a compensi, gettoni** di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati. La Cabina di monitoraggio **definisce, per la componente di edilizia sociale del programma, gli indirizzi generali e i criteri per l'individuazione delle** priorità territoriali e tipologiche di intervento, anche ai fini della rigenerazione urbana e territoriale e del recupero **e della valorizzazione** del patrimonio pubblico, individua gli interventi di particolare complessità ai sensi del comma 4 e **verifica il grado di attuazione del programma**. A tale scopo, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti riferisce periodicamente alla Cabina di monitoraggio sullo stato di attuazione degli interventi di cui all'articolo 2.

ARTICOLO 4

Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica

1. Al fine di sostenere i conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente capo in condizione di morosità incolpevole, è istituito, **nello** stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, un Fondo di garanzia con una dotazione iniziale pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e 2 milioni di euro per l'anno 2027, destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica nel caso di sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà, e alimentato con quota parte dei canoni di locazione versati dai conduttori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il **Fondo di cui** al primo periodo, nei limiti delle somme erogate, si surroga nei diritti del locatore. Agli oneri derivanti dal presente comma, pari a 22 milioni di euro per l'anno 2026 e a 2 milioni di euro per l'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e

delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono definiti l'entità della quota del canone di locazione destinato al Fondo di cui al comma 1, i criteri e le condizioni di accesso al medesimo Fondo, le modalità di erogazione e di surrogazione, le procedure di verifica del rispetto del limite di spesa di cui al medesimo comma 1 e ogni altra disposizione attuativa.

ARTICOLO 4-BIS

Disposizioni in materia di priorità delle famiglie cui appartengono soggetti con disabilità grave nell'accesso alle prestazioni del Fondo di garanzia per la prima casa

1. A decorrere dal trentesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono comprese tra le categorie prioritarie esclusivamente ammesse all'accesso al Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, le seguenti categorie:

a) le persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;

b) i componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno due anni un familiare convivente, che sia figlio o figlia ovvero fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

2. Per le domande di accesso al credito presentate dai soggetti di cui al comma 1, la garanzia del Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è rilasciata nella misura del 50 per cento della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, ovvero nella misura dell'80 per cento della quota capitale nel caso in cui i soggetti richiedenti di cui al comma 1 abbiano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, determinato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159, non superiore a 40.000 euro annui.

3. Per le garanzie rilasciate alle condizioni di cui ai commi 1 e 2 è accantonato, a titolo di coefficiente di rischio, un importo non inferiore al 10 per cento dell'importo garantito del finanziamento.

4. Alle operazioni di finanziamento ammesse alla garanzia del Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, alle condizioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, si applicano le disposizioni introdotte dall'articolo 35-bis del decreto-legge 23 settembre 2022, n. 144, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 novembre 2022, n. 175.

5. Per le finalità di cui al comma 1, il Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è incrementato di 6 milioni di euro per l'anno 2026 e di 8 milioni di euro per l'anno 2027. Ai relativi oneri si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo di cui all'articolo 1, comma 199, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

ARTICOLO 4-TER

Incremento del fondo finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede

1. Il fondo di cui al comma 526 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2020, n. 178, è incrementato di 8,5 milioni di euro per l'anno 2026. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente comma, pari a 8,5 milioni di euro per l'anno 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2026, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dell'università e della ricerca.

ARTICOLO 5

Riscatto degli alloggi**di edilizia residenziale pubblica esistenti**

1. Al fine di favorire il coordinamento della finanza pubblica e l'accesso alla proprietà dell'abitazione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, stabilisce, con decreto, le procedure con cui i comuni, gli enti pubblici, anche territoriali, nonché le aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominate, possono alienare gli immobili di loro proprietà facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale. Nell'ambito delle procedure di cui al primo periodo è riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in favore dell'assegnatario non moroso nel pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori, purché il soggetto interessato non sia proprietario di un'altra abitazione. Il decreto di cui al primo periodo individua altresì i criteri per la selezione degli immobili che, in ragione del loro valore di mercato, possono essere sottoposti alle procedure di alienazione. Alla destinazione dei proventi derivanti dalle alienazioni di cui al presente articolo, da individuare in coerenza con il percorso della spesa netta di cui al regolamento (UE) 2024/1263 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 29 aprile 2024, e fermo restando il rispetto degli equilibri di finanza pubblica, si provvede con specifico provvedimento. Qualora i proventi siano di competenza degli enti territoriali, il provvedimento è adottato previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

ARTICOLO 6

Edilizia residenziale sociale da destinare a locazione di lunga durata con facoltà di riscatto predefinita

1. Al fine di concorrere alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 2 e, in particolare, al fine di for-

nire una risposta ai fabbisogni sociali dei giovani, delle giovani coppie e dei genitori separati, 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, possono essere destinate a progetti di edilizia sociale, inclusi i progetti realizzati ai sensi dell'articolo 2 per la concessione dell'abitazione principale degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva, secondo scadenze predefinite.

2. Ai fini di cui al presente articolo, le unità immobiliari sono assoggettate ad apposito atto d'obbligo da trasciversi a favore del comune in cui gli edifici sono ubicati, recante l'impegno a mantenerne la destinazione a locazione di lunga durata in base alle convenzioni sottoscritte con il comune di competenza. Le convenzioni di cui al primo periodo definiscono, in particolare, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione in caso di vendita delle unità immobiliari da parte dell'originario locatario all'esito del riscatto.

3. Gli immobili oggetto della disciplina del presente articolo devono rispondere a standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica.

ARTICOLO 7

**Istituzione dello strumento finanziario
«Fondo housing coesione»**

omissis

ARTICOLO 8

Disposizioni di semplificazione e di coordinamento

1. Agli interventi di ristrutturazione **urbanistica o edilizia** o di demolizione e ricostruzione di cui al presente **capo si** applicano le disposizioni di cui all'articolo 10, comma 7-ter, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120.

2. 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'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute. La conferenza di servizi si conclude nel termine di trenta giorni dalla sua convocazione ovvero, per i casi in cui siano presenti amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, della citata legge n. 241 del 1990, nel termine di quaranta giorni. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del ter-

mine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato.

3. Al mutamento di destinazione d'uso degli edifici, funzionale all'impiego di tali immobili per le finalità previste dall'articolo 1 **del presente decreto**, si applica la disciplina prevista dall'articolo 23-ter del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per le singole unità immobiliari, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Sono fatte salve le normative regionali e comunali che prevedono disposizioni di maggiore incentivazione e semplificazione nell'ambito della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso. In ogni caso, è previsto un vincolo trentennale di destinazione d'uso, **da trascrivere nei registri immobiliari entro trenta giorni dal completamento dell'intervento**.

4. L'approvazione, in attuazione delle disposizioni del presente capo, di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale inseriti in programmi di **contrasto del degrado** urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, comunque denominati, comporta la dichiarazione di pubblica utilità ai sensi di legge.

5. Gli enti territoriali interessati applicano le misure di semplificazione di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci. Le regioni adeguano la propria legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale **agli obiettivi di semplificazione di cui al primo periodo**. 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.

6. All'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213, il comma 283 è abrogato.

7. All'articolo 1 della legge 30 dicembre 2024, n. 207, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 403, il secondo e il terzo periodo sono soppressi;

b) il comma 403-bis è abrogato.

8. All'articolo 1, comma 782, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, le parole: «dai commi 282 e 283 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213, in materia di contrasto al disagio abitativo, dal comma 402 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2024, n. 207, per le iniziative del Piano casa Italia, e» sono soppresse.

9. I progetti relativi agli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al presente decreto devono soddisfare almeno i requisiti dimensionali di cui all'articolo 24, comma 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

CAPO III EDILIZIA INTEGRATA

ARTICOLO 9

Programmi infrastrutturali di edilizia integrata

1. Al fine di assicurare un'offerta abitativa coerente

con le disponibilità **economiche** dei soggetti per i quali, senza potere accedere a programmi di edilizia residenziale pubblica in considerazione della **loro condizione** economica e patrimoniale, l'accesso al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto per il conseguimento della casa di abitazione principale rappresenta comunque un onere non sostenibile, tenuto conto della condizione sociale ed economica attestata dal relativo **indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)**, dell'età, della composizione del nucleo familiare e degli altri elementi identificati con il decreto di cui al comma 9, sono realizzati programmi infrastrutturali di edilizia integrata, anche su aree urbane diverse, che si articolano nell'intero periodo di realizzazione del programma di investimento complessivo, volti a consentire l'accesso a un'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili. I programmi infrastrutturali di cui al primo periodo sono realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati e con le eventuali risorse pubbliche disponibili a legislazione vigente.

1-bis. Possono presentare programmi infrastrutturali di edilizia integrata ai sensi del presente articolo i soggetti privati, anche costituiti in forma di società di progetto o di veicolo societario appositamente costituito, in possesso dei seguenti requisiti:

a) **capacità economica e finanziaria adeguata all'investimento programmato, da attestare mediante idonea documentazione rilasciata da un primario istituto di credito o da un fondo di investimento;**

b) **documentata esperienza nella realizzazione o nella gestione di programmi edilizi di dimensioni analoghe a quelle del programma proposto, da attestare mediante idonea documentazione tecnica;**

c) **impegno formale, da inserire nell'atto convenzionale con il comune di cui al comma 3, lettera e), a mantenere la destinazione convenzionata degli immobili oggetto dei programmi infrastrutturali per l'intero periodo di vincolo.**

2. Ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata possono accedere anche studenti universitari fuori sede e lavoratori del settore privato per le relative esigenze abitative a carico del datore di lavoro che abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale, ivi **compresi** i lavoratori stagionali. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 1-bis della legge 14 novembre 2000, n. 338, in materia di nuovo housing universitario ai fini del perseguimento delle finalità indicate dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

3. I programmi infrastrutturali di edilizia integrata rispettano le seguenti condizioni:

a) sono strutturati unitariamente mediante l'integrazione funzionale, finalizzata al conseguimento dell'equilibrio e della sostenibilità **economici** dell'investimento complessivo, di specifici interventi volti alla realizzazione congiunta nello stesso contesto territoriale di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale libera non convenzionata, alla luce di criteri di elevata sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo secondo quanto previsto ai sensi del comma 4, nonché di efficienza energetica e tecnologica, tenen-

do conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali. **Ai fini del presente articolo, per "contesto territoriale" si intende l'ambito fisicamente continuo o funzionalmente unitario, definito in sede di convenzione con il comune interessato, entro il quale è realizzato il programma di investimento infrastrutturale, comprendente le componenti sia di edilizia convenzionata sia di edilizia residenziale libera non convenzionata e delimitato anche con riferimento a più comparti o subambiti oggetto di trasformazione, purché rientranti nella medesima unità progettuale e nel medesimo atto convenzionale di cui alla lettera e);**

a-bis) il contesto territoriale di cui alla lettera a) può essere individuato nell'ambito di un comparto di sviluppo di maggiori dimensioni che preveda l'inseadimento di una pluralità di destinazioni d'uso, residenziali e non residenziali. In tale ipotesi, la quota percentuale minima di cui alla lettera d) è calcolata esclusivamente con riferimento all'importo dell'investimento complessivo destinato alla componente residenziale del comparto, ossia quella relativa alle unità abitative di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale libera di cui alle lettere b) e c), con esclusione degli investimenti riguardanti destinazioni d'uso non residenziali. L'atto convenzionale con il comune di cui alla lettera e) definisce il perimetro della componente residenziale e la relativa quota di investimento posta a base del calcolo;

a-ter) assicurano, per la componente di edilizia convenzionata, la presenza di spazi e servizi di prossimità, anche comuni, funzionali alla coesione sociale e al benessere della comunità residente, con particolare riferimento a interventi di senior cohousing e cohousing intergenerazionale;

b) gli interventi di edilizia convenzionata sono finalizzati alla locazione o alla vendita, rispettivamente a canone o a prezzo calmierati, di unità abitative destinate ad abitazione principale, residenze per il personale delle Forze di polizia, residenze per studenti universitari fuori sede o alloggi per lavoratori del settore privato, ai sensi del comma 2, in favore di soggetti in possesso di cittadinanza italiana o di altro Stato membro dell'Unione europea ovvero di permesso di soggiorno che consente l'attività lavorativa;

c) gli interventi di edilizia residenziale non convenzionata sono finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale destinata alla locazione o alla vendita a condizioni di mercato;

d) l'investimento occorrente per la realizzazione dei programmi infrastrutturali di cui al presente articolo è destinato agli interventi di edilizia convenzionata di cui alla lettera b) in misura non inferiore al 70 per cento dell'importo dell'investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale. L'equilibrio economico-finanziario dell'investimento deve essere garantito nel rispetto di tale misura minima con riferimento al programma di investimento complessivo e per ogni intervento previsto in ciascun ambito territoriale durante l'arco di tempo di attuazione del progetto integrato;

e) il prezzo e il canone calmierati di cui alla lettera b)

sono determinati in apposito atto convenzionale con il comune interessato, anche in maniera differenziata per le diverse categorie di destinazione degli alloggi previste ai sensi del presente articolo e delle diverse zone territoriali interessate e deve in ogni caso garantire una riduzione di almeno il 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona. A tal fine:

1) si fa riferimento ai valori risultanti dalle quotazioni immobiliari correnti pubblicate semestralmente dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la stessa zona territoriale omogenea, per la stessa tipologia edilizia e per lo stesso stato di manutenzione e conservazione;

2) in caso di non corrispondenza con i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, i valori di riferimento sono determinati in sede di convenzione con il comune interessato applicando una riduzione non inferiore al 33 per cento sui valori effettivi di mercato degli immobili in vendita e locazione, desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi per ciascuna zona territoriale omogenea, avuto riguardo alle diverse tipologie di contratti nonché alle specifiche tipologie edilizie e al rispettivo stato di manutenzione e conservazione, così oggettivamente documentati; a tal fine, il comune può avvalersi dei servizi estimativi svolti dall'Agenzia delle entrate ai sensi dell'articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300;

3) si procede ai sensi del numero 2) anche in caso di mancanza o insufficienza dei dati dell'Osservatorio di cui al numero 1) con riguardo alla specifica destinazione funzionale o tipologia di contratto oggetto della convenzione con il comune;

f) le unità immobiliari di cui alla lettera b) sono destinate alla cessione in proprietà o alla locazione, rispettivamente a prezzo o canone calmierati, esclusivamente in favore dei soggetti ivi indicati per i quali risultano i seguenti requisiti:

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

2) gli oneri su base annua connessi all'acquisto in proprietà o alla locazione a prezzo o canone in base ai correnti valori di mercato, anche in maniera differenziata per le diverse tipologie immobiliari previste ai sensi del presente articolo e delle diverse realtà territoriali interessate, come definiti ai sensi della lettera e), eccedono il 30 per cento del reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente;

3) il loro reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente su base annua non è superiore a cinque volte l'importo degli oneri su base annua di cui al numero 2);

g) in caso di accertamento dell'assenza dei requisiti soggettivi prescritti ai sensi della lettera f) al momento della stipulazione, il contratto di compravendita o locazione eventualmente stipulato è nullo. Fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato di cui al comma 5, in caso di superamento dei requisiti della

condizione economica e patrimoniale successivamente alla **stipulazione** del contratto di locazione per due anni consecutivi, è consentito alle parti optare per la risoluzione del contratto o la conversione del canone ai valori correnti di mercato. Tale facoltà può essere esercitata entro sei mesi dalla comunicazione da parte del conduttore della variazione dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lettera f) ovvero da parte dell'amministrazione comunale, anche **all'esito dello** scambio informativo con l'amministrazione finanziaria di cui alla lettera i), **numero 2), quarto periodo**. In mancanza, il contratto è risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile;

h) nell'atto convenzionale di cui alla lettera e) sono definite **le** modalità di applicazione, anche prevedendone l'espresso recepimento nei contratti di locazione, delle seguenti previsioni:

1) specifico obbligo in capo al conduttore di comunicazione tempestiva al locatore e all'amministrazione comunale, secondo termini e modalità appositamente **definiti**, delle eventuali variazioni dei requisiti economici e patrimoniali di cui alla lettera f), con la previsione espressa della risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile in caso di inadempimento di tale obbligo da parte del conduttore;

2) nei casi di omissione dell'obbligo di cui al numero 1) ovvero di mancata conversione del canone di locazione ai valori correnti di mercato nei termini di cui alla lettera g), ferma restando la risoluzione di diritto del contratto, il conduttore è altresì obbligato a versare in favore del comune interessato, con vincolo di destinazione esclusivo al potenziamento delle politiche abitative, 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. Nei contratti di locazione è chiaramente evidenziato che alla riscossione dei predetti importi si provvede a mezzo ruolo e si applicano l'articolo 48-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, **e l'articolo 144 del testo unico in materia di versamenti e di riscossione, di cui al decreto legislativo 24 marzo 2025, n. 33;**

3) termini e modalità per assicurare la comunicazione costante e tempestiva ai fini del rispetto dell'obbligo di cui al numero 1), nonché il monitoraggio e controllo da parte dell'amministrazione comunale sul rispetto dell'obbligo di comunicazione del conduttore di cui al numero 1), a fini di dissuasione dall'inadempimento;

i) con l'atto convenzionale di cui alla lettera e), sulla base di linee guida approvate dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, sono definite modalità omogenee per:

1) la documentazione del possesso dei requisiti di cui alla lettera f);

2) il monitoraggio e il controllo da parte dell'amministrazione comunale interessata, senza nuovi o maggiori oneri a carico delle finanze dell'ente territoriale, sulla destinazione effettiva delle unità residenziali realizzate ai sensi della lettera b) esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui alla lettera

f), nonché sulle fattispecie di cui alla lettera g), nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei dati personali. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono definite le modalità tecniche per la trasmissione all'amministrazione finanziaria dei contratti registrati di compravendita, mutuo **fondario e locazione** delle unità residenziali di cui alla lettera b). L'amministrazione finanziaria provvede, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, ai controlli di competenza avvalendosi dei poteri e delle facoltà consentite dalla normativa vigente e con la formazione di apposite liste selettive. Con lo stesso provvedimento sono stabilite altresì le modalità tecniche per la comunicazione ai comuni interessati degli esiti delle attività di controllo anche ai fini del rispetto dei requisiti di cui alle lettere f) e g) e per l'applicazione delle relative disposizioni;

3) soddisfare le esigenze abitative di lavoratori stagionali anche attraverso la possibilità che unità abitative realizzate ai sensi del comma 3, lettera b), siano destinate a più finalità nell'ambito di quelle previste ai sensi del comma 2, primo periodo, in caso di utilizzo per ciascuna destinazione per una durata inferiore ai dodici mesi continuativi nell'arco di un anno;

4) assicurare una adeguata dotazione di servizi pubblici a servizio **delle unità abitative** oggetto degli interventi di cui al comma 3, lettera b), con particolare riferimento alla presenza di esercizi commerciali di vicinato **e di attività artigianali di produzione di beni o di prestazione di servizi**, nel rispetto delle esigenze delle realtà territoriali interessate **e sentiti le associazioni di categoria maggiormente rappresentative nonché le reti e gli enti del Terzo settore operanti in ambito socio-sanitario e di comunità, ove presenti;**

i-bis) una quota compresa tra il 5 per cento e il 15 per cento della superficie utile complessiva può essere destinata a start-up, microimprese, attività lavorative svolte in postazioni condivise (coworking), commercio di prossimità, artigianato urbano e a servizi di quartiere mediante convenzioni a canone calmierato;

l) fino allo scadere del vincolo di destinazione ad uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato di cui al comma 5, le unità residenziali vendute a prezzo calmierato ai sensi della lettera b) possono essere ulteriormente rivendute ad un prezzo di vendita non superiore a quello stabilito ai sensi della lettera e), oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'**articolo 81** della legge 27 luglio 1978, **n. 392; per** lo stesso periodo, per i contratti di compravendita o locazione di cui alla lettera b), non è consentita la cessione del contratto, la locazione a terzi, anche parziale, o altro atto dispositivo volto a costituire o trasferire a terzi diritti in contrasto con la destinazione esclusiva dell'unità residenziale alle finalità di cui alla lettera b), tenuto conto di quanto previsto ai sensi della lettera i), numero 3).

4. Al fine di limitare il consumo di suolo, **assicuran-**

do la tutela ambientale e dell'ecosistema, la salvaguardia del paesaggio, la prevenzione di rischi naturali e la sicurezza del territorio, gli interventi di cui al comma 3 **sono attuati** prioritariamente attraverso programmi di rigenerazione urbana, riuso di aree già urbanizzate o degradate, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ovvero per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura, **nell'edilizia, nell'impiantistica** e nel turismo, ivi **compresi** gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287, e il settore termale, e **per la** ristrutturazione di immobili esistenti in zone agricole. Per tali programmi possono essere previsti incrementi della superficie utile, anche in misura differenziata per gli interventi di cui al comma 3, lettere b) e c), e comunque in misura non superiore al limite previsto all'articolo 1-quater, comma 7, della legge 14 novembre 2000, n. 338, per gli interventi di cui al comma 3, lettera b), e ferma restando la disciplina ordinaria per quelli di cui alla lettera c) del citato comma 3, e gli stessi devono riguardare aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi **degli strumenti urbanistici vigenti**, fatta salva la disciplina di cui all'articolo 10 e la possibilità di ristrutturazione di edifici esistenti in zone agricole per le esigenze specifiche di lavoratori stagionali in agricoltura.

5. Il soggetto attuatore è tenuto, mediante sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari entro trenta giorni dal completamento dell'intervento, a mantenere la destinazione d'uso residenziale convenzionata a canone o a prezzo calmierato per gli interventi di cui al comma 3, lettera b), per un periodo non inferiore a trenta anni dalla data **della fine dei lavori**. Inoltre, il soggetto attuatore si impegna a garantire, per la parte degli interventi di cui alla **lettera b) del** comma 3 e per una durata non inferiore a trenta anni dalla data **della fine dei lavori**, un prezzo di vendita e un canone di locazione di importo non superiore a quello fissato ai sensi del comma 3, lettera e), oltre rivalutazione annuale secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'**articolo 81** della legge 27 luglio 1978, n. 392.

6. Prima del completamento dell'intervento, ferma restando la misura minima di interventi di edilizia convenzionata di cui al comma 3, lettera d), resta in ogni caso salva la facoltà di convenire un'articolazione funzionale diversa tra le diverse tipologie edilizie di cui al citato comma 3, previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica con il comune competente, che preveda anche la realizzazione di adeguate attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

7. Per la realizzazione di interventi di cui al presente articolo mediante specifici grandi programmi di investimento **nel territorio** italiano di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 ottobre 2023, n. 136, la facoltà di ricorrere alla disciplina di cui al citato articolo 13 del decreto-legge n. 104 del 2023 è consentita con riferimento all'ammontare degli investimenti durante l'intero arco temporale di realizzazione degli interventi

infrastrutturali nei quali è articolato il programma.

8. Nell'ipotesi di cui al comma 7, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, previa delibera del Consiglio dei ministri, d'intesa con il Presidente della regione territorialmente interessata, si provvede a dichiarare il preminente interesse strategico nazionale **del programma di investimento** e alla nomina del Commissario straordinario di Governo ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del citato decreto-legge n. 104 del 2023, con i poteri previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 del medesimo articolo, per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa necessari per la tempestiva ed efficace realizzazione del programma di investimento individuato e dichiarato di preminente interesse strategico nazionale. Con la medesima procedura di cui al primo periodo, l'incarico di Commissario straordinario può essere revocato, in conseguenza di gravi inadempienze occorse nello svolgimento delle funzioni commissariali. Per l'esercizio dei compiti assegnati, che **comprendono** anche le funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e delle relative fasi di attuazione, il Commissario straordinario può avvalersi di una struttura di supporto posta alle sue dirette dipendenze, costituita con il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al presente comma, che opera sino alla data di cessazione dell'incarico del Commissario e **che è composta da non più di** dieci unità di personale non dirigenziale delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, con oneri a carico delle amministrazioni di appartenenza. A tale personale, collocato **fuori ruolo o in posizione di comando o di distacco**, è riconosciuta l'indennità di amministrazione del personale della Presidenza del Consiglio dei ministri. All'atto del collocamento fuori ruolo è reso indisponibile, nella dotazione organica dell'amministrazione di provenienza, per tutta la durata del collocamento fuori ruolo, un numero di posti equivalente dal punto di vista finanziario. Il Commissario può avvalersi fino ad un massimo di cinque esperti individuati ai sensi dell'articolo 7, comma 6, del decreto legislativo n. 165 del 2001, cui è riconosciuto un compenso massimo annuo di euro 80.000 al lordo dei contributi previdenziali e degli oneri fiscali a carico dell'amministrazione per singolo incarico. In deroga all'articolo 13, comma 3, del suddetto decreto-legge n. 104 del 2023, con il decreto di cui al primo periodo **del presente comma** è stabilito il compenso del Commissario straordinario anche in deroga all'articolo 15, comma 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e comunque nel limite massimo di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Il Commissario può altresì avvalersi su base convenzionale, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, delle competenti strutture delle amministrazioni territoriali interessate, sulla base di apposita intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni italiani e la Conferenza delle regioni e delle province autonome. Agli oneri derivanti dal pre-

sente comma, nei limiti del rimborso dei costi emergenti, e comunque non oltre l'importo complessivo di euro 572.148 per l'anno 2026 e di 980.824 euro annui a decorrere **dall'anno 2027**, si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

9. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, senza in ogni caso precludere, nelle more, la possibilità di avviare l'applicazione della disciplina di cui ai commi 7 e 8, sono adottate le disposizioni occorrenti per l'individuazione dei criteri soggettivi per l'accesso ai programmi infrastrutturali di cui al comma 3, lettera b), ai sensi del comma 1, nonché le ulteriori misure di attuazione del presente articolo, **ivi comprese quelle concernenti le modalità di verifica dei requisiti, anche con riferimento a quelli previsti dalla normativa antimafia e ai controlli sull'origine dei capitali investiti.**

ARTICOLO 9-BIS

Misure relative agli alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri

omissis

ARTICOLO 9-TER

Modifiche all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, in materia di investimenti per l'ulteriore valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e per l'acquisizione di immobili in locazione passiva alla pubblica amministrazione

omissis

ARTICOLO 10

Disposizioni procedurali

1. Per la realizzazione di tutte le tipologie di unità immobiliari di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b), realizzate ai sensi dell'articolo 9, commi 7 e 8, si applicano le seguenti disposizioni:

a) quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, **compresi** i gestori di beni o servizi pubblici, si applica la disciplina di cui agli articoli 3, comma 4, lettera a), e 8, comma 2, del presente decreto;

b) si applica la disciplina di cui all'articolo 1-quater della legge 14 novembre 2000, n. 338, con esclusione dei commi 2, 3, 6 e 8, anche per interventi diversi rispetto alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti;

c) la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia residenziale convenzionata non concorre al conteggio della superficie lorda dell'intervento;

d) è consentito l'avvio o la prosecuzione in parallelo degli interventi edilizi **e delle** attività di bonifica di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, i cui costi, con decisione del comune interessato o in via

convenzionale tra il comune e il soggetto attuatore, possono essere portati a scomputo dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, ove **ciò sia** compatibile con la messa in sicurezza del sito e nel rispetto delle condizioni di tutela della salute dei lavoratori, nei limiti delle risorse disponibili nel bilancio del comune e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. In tale caso, la presentazione del titolo edilizio relativo agli interventi edilizi 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;

e) gli onorari notarili relativi a tutti gli atti stipulati in relazione agli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b), sono ridotti alla metà.

2. Il Commissario di cui all'articolo 9, comma 8, attesta la attuabilità degli interventi di cui all'articolo 9, comma 3, lettera b), compresi nel programma di investimento riconosciuto di rilevante interesse strategico nazionale dal Consiglio dei ministri nei termini dell'apposito cronoprogramma presentato dal soggetto proponente e provvede ad adottare tutte le misure necessarie per garantire l'attuazione degli stessi interventi nel rispetto dei tempi previsti nel medesimo cronoprogramma, ferme restando le esigenze di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, dell'ambiente, del paesaggio e dei beni di rilevante interesse storico, culturale e artistico, di sicurezza statica dell'intervento, delle opere realizzate e da realizzare nonché delle aree interessate. A tal fine, ove occorrente, può provvedere anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi ovvero in assenza di pianificazione urbanistica, secondo le previsioni di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 ottobre 2023, n. 136, comunque senza utilizzo di aree precedentemente destinate ad utilizzazione diversa da quella edificatoria.

3. Per interventi di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative **compresi** in grandi progetti di investimento per i quali sia stato dichiarato il preminente interesse strategico nazionale ai sensi dell'articolo 9, comma 8, in ogni caso il Commissario all'uopo nominato provvede quanto alla valutazione dell'impatto urbanistico, avuto riguardo a mobilità, servizi sociosanitari, scuole, **asili e sottoservizi**, per le determinazioni riguardanti i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, anche ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nonché per le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

4. Nel caso in cui il Commissario, nell'esercizio delle funzioni di monitoraggio e controllo sul rispetto del programma di investimento e delle relative fasi di attuazione ai sensi dell'articolo 9, comma 8, accerti il mancato rispetto del cronoprogramma degli interventi di cui al comma 2 **del presente articolo**, per fatto imputabile al soggetto attuatore, cessa di applicarsi la disciplina di cui al presente capo.

CAPO IV DISPOSIZIONI COMUNI

ARTICOLO 11

Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale omissis

ARTICOLO 11-BIS

Potenziamento del patrimonio immobiliare del Ministero della difesa per le esigenze delle Forze armate e del Corpo della guardia di finanza omissis

ARTICOLO 11-TER

Clausola di salvaguardia

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 8, comma 5, le disposizioni del presente decreto si applicano nelle regioni a statuto speciale e nelle provincie autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3.

ARTICOLO 12

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quella della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

LA LEGGE DI CONVERSIONE

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

PROMULGA

la seguente legge:

ART. 1

1. Il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa, è convertito in legge con le modificazioni riportate in allegato alla presente legge.

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà

inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

I LAVORI PARLAMENTARI

› *Camera dei deputati* (atto n. 2920):

Presentato dal Presidente del Consiglio dei ministri Giorgia Meloni, dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti Matteo Salvini, (Governo Meloni-I), il 7 maggio 2026.

Assegnato alla Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici), in sede referente, il 7 maggio 2026, con i pareri del Comitato per la legislazione e delle Commissioni I (Affari costituzionali, della Presidenza del Consiglio e Interni), II (Giustizia), V (Bilancio, tesoro e programmazione), VI (Finanze), VII (Cultura, scienza e istruzione), X (Attività produttive, commercio e turismo), XI (Lavoro pubblico e privato), XII (Affari sociali), XIII (Agricoltura), XIV (Politiche dell'Unione europea) e per le Questioni regionali.

Esaminato dalla Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici), in sede referente, il 13 e il 26 maggio 2026, il 3, il 10, il 16, il 17 e il 18 giugno 2026.

Esaminato in Aula il 19 e il 22 giugno 2026, e approvato il 23 giugno 2026.

› *Senato della Repubblica* (atto n. 1944):

Assegnato alla Commissione 8ª (Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica) in sede referente, il 23 giugno 2026, con i pareri del Comitato per la legislazione e delle Commissioni 1ª (Affari costituzionali, affari della Presidenza del Consiglio e dell'Interno, ordinamento generale dello Stato e della Pubblica Amministrazione, editoria, digitalizzazione), 2ª (Giustizia), 3ª (Affari esteri e difesa), 4ª (Politiche dell'Unione europea), 5ª (Programmazione economica, bilancio), 6ª (Finanze e tesoro), 7ª (Cultura e patrimonio culturale, istruzione pubblica, ricerca scientifica, spettacolo e sport), 9ª (Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione agroalimentare), 10ª (Affari sociali, sanità, lavoro pubblico e privato, previdenza sociale), e per le Questioni regionali.

Esaminato dalla Commissione 8ª (Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica), in sede referente, il 24 e il 30 giugno 2026.

Esaminato in Aula e approvato, definitivamente, il 1º luglio 2026.

Smart24
Condominio
Smart work, smart life.

smart24condominio.it

**La soluzione
per l'amministratore
di condominio.**

24ORE
PROFESSIONALE