

Oggetto:	Vademecum Operativo relativo agli Interventi e Procedure "PIANO CASA" Guida applicativa della Legge 2 luglio 2026, n. 116 (conversione del D.L. 7 maggio 2026, n. 66) recante «Disposizioni urgenti per il Piano Casa».
Destinatari:	Comuni del Veneto ed Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.) del Veneto.

La presente guida operativa intende fornire un quadro esaustivo non schematico delle novità introdotte dalla **Legge 2 luglio 2026, n. 116 – “Disposizioni urgenti per il Piano Casa”** (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio 2026), di conversione del Decreto-Legge n. 66 del 7.05.2026, recante, tra l'altro, indicazioni operative urgenti per i Comuni e le Aziende Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Veneto al fine di favorire l'accesso immediato ai finanziamenti pubblici e alle semplificazioni procedurali previste per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Introduzione e sintesi delle iniziative introdotte dal “Piano Casa”

Con la legge 2 luglio 2026, n. 116 entra in vigore il “Piano Casa” nazionale, che riguarda un programma di interventi volti a contrastare l'attuale “disagio abitativo” e ad aumentare l'offerta di alloggi a “prezzi calmierati” attraverso specifici progetti di rigenerazione urbana, la valorizzazione dell'edilizia residenziale pubblica ed il sostegno all'edilizia sociale; tale piano mira a rendere disponibili, a livello nazionale, circa 100.000 alloggi pubblici nei prossimi 10 anni, intervenendo su delle priorità operative di seguito riportate:

- **Recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e interventi di edilizia residenziale sociale (ERS)**

Tale priorità prevede un “Programma di interventi di recupero e manutenzione del patrimonio attuale di edilizia residenziale pubblica e sociale” al fine di ampliare l'offerta abitativa sostenibile. Si prevede, su tutto il territorio nazionale, il recupero di circa 60.000 alloggi “popolari” attraverso il ripristino degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) attualmente non assegnabili per carenza di interventi di manutenzione ed il recupero di immobili destinati all'edilizia residenziale sociale (ERS). Verrà istituito anche un “Fondo di garanzia” per coprire il rischio di “morosità incolpevole” nonché del deposito cauzionale, nel caso di sopravvenuta impossibilità non imputabile del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali con una dotazione di 22 milioni di euro per l'anno 2026 e 2 milioni di euro per il successivo anno 2027. Accanto a questi interventi è previsto anche il riscatto di immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) da parte degli assegnatari unitamente alla realizzazione di nuove case popolari per la locazione a lunga durata con possibilità di riscatto.

- **Fondo di Housing Coesione**

La seconda priorità della trattata normativa nazionale, istituisce di un apposito strumento finanziario denominato “Fondo Housing Coesione” nel quale confluiscono risorse nazionali ed europee dedicate esclusivamente all'Housing sociale, ovvero un insieme di progetti ed interventi che mirano ad offrire unità abitative a “prezzi accessibili” a persone con un reddito medio-basso, in particolare a quelle categorie che pur non avendo i requisiti per ottenere un alloggio popolare, non riescono a sostenere un canone di locazione oppure contrarre un mutuo e rientrano in queste categorie anche i lavoratori autonomi, gli anziani e gli studenti.

- **Programmi di edilizia integrata (Capo III – Da art. 9 ad art. 10)**

La terza priorità introduce i “Programmi di edilizia integrata” che mirano a coinvolgere gli operatori privati nella realizzazione di nuovi interventi residenziali. L'obiettivo è combinare, nello stesso progetto, abitazioni a prezzi calmierati ed edilizia libera, così da garantire la sostenibilità economica degli investimenti, limitare il consumo di suolo e promuovere edifici efficienti e sostenibili.

- **Iniziative per persone con disabilità (Capo II, Art. 3)**

Infine per le persone con particolari “disabilità” la trattata legge n. 116/2026, interviene sul diritto all’abitare delle stesse persone con disabilità attraverso un duplice approccio: da un lato, promuove un modello abitativo maggiormente inclusivo, imponendo che gli interventi previsti dal “Piano Casa” siano orientati ai principi dell’accessibilità e della progettazione universale; dall’altro, rafforza gli strumenti di sostegno economico destinati a favorire l’accesso e la permanenza nell’abitazione da parte delle persone in condizioni di maggiore vulnerabilità. Il “Piano Casa” introduce infatti disposizioni di particolare rilievo che recepiscono una concezione dell’abitare fondata sull’autonomia, sulla sicurezza e sulla piena partecipazione alla vita sociale. La legge stessa stabilisce che gli interventi realizzati nell’ambito del Piano Casa debbano garantire, su base di uguaglianza con gli altri, l’accessibilità, l’autonomia, la sicurezza e la piena fruibilità degli edifici da parte delle persone con disabilità, nel rispetto dei principi e delle regole tecniche della progettazione universale.

Si tratta di un passaggio rilevante perché supera una visione limitata al solo abbattimento delle barriere architettoniche. La progettazione universale introduce infatti un approccio preventivo e inclusivo: gli spazi e gli edifici devono essere pensati fin dall’origine per poter essere utilizzati dal maggior numero possibile di persone, senza la necessità di interventi successivi di adattamento. L’accessibilità diventa così un elemento strutturale della politica abitativa e non un intervento meramente correttivo.

Accanto agli aspetti legati alla qualità e alla fruibilità degli alloggi, la legge interviene anche sul versante dell’accesso al credito per l’acquisto dell’abitazione principale. Tra le misure più significative rientra l’ampliamento delle categorie prioritarie ammesse al Fondo di garanzia per la prima casa istituito dalla legge n. 147/2013.

Di seguito una descrizione sintetica della parte normativa che spiega nel dettaglio i singoli articoli della Legge n. 116 del 02.07.2026.

1. Quadro generale, finalità e target beneficiari (Capo I - Art. 1) – Disposizione Generale del “Piano Casa”

La Legge n. 116/2026 stabilisce un programma di interventi straordinari volti all’incremento sostenibile dell’offerta di alloggi a “canone calmierato” nonché sostenibile, prioritariamente mediante interventi di ristrutturazione edilizia, il recupero, la riconversione del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato e la rigenerazione urbana, con la finalità di valorizzare il patrimonio edilizio residenziale esistente.

I destinatari finali delle iniziative comprendono le seguenti categorie sociali: giovani, studenti, lavoratori fuori sede, personale pubblico, giovani coppie, genitori separati e soggetti interessati a “senior cohousing” o “cohousing intergenerazionale”, nel rispetto dei requisiti economici. È comunque prioritario il recupero del patrimonio e delle aree urbanizzate o degradate mentre la nuova edificazione resta soggetta alle condizioni urbanistiche e ambientali.

Fabbisogni abitativi prioritari destinatari degli interventi:

- **Giovani e studenti universitari;**
- **Lavoratori fuori sede (pubblici e privati):** con priorità esplicita per il personale scolastico, sanitario, Forze di Polizia, Vigili del Fuoco e Forze Armate;
- **Nuclei familiari vulnerabili:** giovani coppie, genitori separati o divorziati;
- **Modelli innovativi di coabitazione:** *Senior Cohousing* (per persone anziane) e *Cohousing Intergenerazionale*.

2. Programma straordinario e dotazione finanziaria (Capo II - art. 2)

Il Programma Straordinario Nazionale è finalizzato sostanzialmente al ripristino edilizio del “residuo storico” di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) che si trovano in particolari condizioni di “inagibilità” o “sfittanza” per carenze di interventi manutentivi ed al recupero edilizio del patrimonio di Edilizia residenziale sociale (ERS).

Di seguito viene riportato un prospetto dei fondi di finanziamento articolate nel tempo:

Fonte di Finanziamento	Importo Complessivo	Articolazione Temporale e Note
Fondo Piano Casa (Art. 2, c. 4)	970 Milioni €	2026: 116 M € 2027: 216 M € 2028: 228 M€ 2029: 180 M€ 2030: 230 M€
Fondo Sociale per il Clima (Art. 2, c. 5)	50% quota famiglie vulnerabili	Destinato alla componente ERP secondo il Regolamento (UE) 2023/955.
Risorse Rigenerazione Urbana (Art. 2, c. 6)	Fino a 500 M€/anno (2027-30) Fino a 700 M€/anno (2031-34)	Quota ex L. 160/2019 riservata direttamente ai Comuni gestita separatamente.
Governance e Soggetti Attuatori I Soggetti Attuatori degli interventi sono i Comuni, le A.T.E.R. e gli enti partecipati titolari di funzioni ERP/ERS. La gestione delle risorse è affidata ad INVITALIA S.p.A. (Soggetto Gestore) , tramite apposita convenzione che sarà stipulata con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) ed il Ministero delle Economie e Finanze (MEF) .		

3. Selezione delle proposte ed edilizia sociale (Art. 2, c. 3)

INVITALIA selezionerà i progetti presentati da parte dei Comuni e A.T.E.R. mediante **uno o più Avvisi Pubblici** adottati d'intesa con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT).

Condizioni di ammissibilità e criteri premiali per le proposte ERS:

- Riduzione del Canone Calmierato:** Quantificazione nell'offerta di una riduzione del canone di locazione applicabile a livello locale;
- Riconversione Patrimonio Inutilizzato:** Utilizzo prioritario degli immobili censiti nella procedura straordinaria ex Art. 3, c. 3;
- Integrazione in Piani di Rigenerazione Urbana:** Inserimento degli interventi all'interno di programmi comunali di contrasto al degrado urbanistico, sociale e ambientale;
- Partenariato Pubblico-Privato (PPP):** Promozione di operazioni in PPP coerenti con l'art. 175, c. 9, del D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici);
- Lotti Funzionali:** Possibilità di realizzare le proposte per fasi successive in lotti funzionali autonomi.

4. Censimento straordinario degli immobili pubblici (Art. 3, c. 3) – Commissario straordinario

Adempimenti Urgenti entro 30 giorni

Entro 30 giorni dalla nomina del Commissario Straordinario, è avviata una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili pubblici inagibili, non redditizi o non in uso (di proprietà di Stato, Regioni, Comuni, A.T.E.R. e società pubbliche non quotate) da destinare ad edilizia sociale. Con nota Ministeriale prot. n. 10 del 12.08.2026 è stata avviata tale ricognizione e gli uffici regionali della Direzione Edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettiva con successiva nota prot. n. 465862 del 12.08.2026 hanno provveduto a richiedere agli Operatori pubblici le informazioni richieste dal competente Commissario straordinario che dovranno essere trasmesse allo stesso entro il 30.09.2026.

Adempimenti per Comuni e A.T.E.R. del Veneto:

- **Segnalazione Immobili:** Trasmissione delle schede tecniche degli immobili non redditizi/inutilizzati corredate da formale manifestazione d'interesse per il recupero/riconversione a fini ERS.
- **Convenzioni-Tipo e Diritti Reali:** Costituzione di diritti di superficie o altri diritti reali di godimento a favore dei soggetti attuatori per una durata **non inferiore a 25 anni** (commisurata al piano di ammortamento degli investimenti).

5. Procedure semplificate e derogatorie negli appalti (Art. 3, c. 4)

Per gli interventi di particolare complessità individuati dalla Cabina di Monitoraggio, il Commissario Straordinario adotta ordinanze con poteri derogatori rispetto alla normativa vigente (fatti salvi il codice penale, la normativa antimafia D.Lgs. n. 159/2011, il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e le norme UE):

Fase Procedurale	Semplificazione / Deroga Applicabile
Conferenza di Servizi e Dissensi	In caso di dissenso/diniego di amministrazioni preposte, il Commissario propone al Presidente del Consiglio l'esame diretto in Consiglio dei Ministri (art. 5, c. 2, L. 400/88) per il superamento entro 5 giorni.
Controlli Antimafia	Avvio immediato delle verifiche antimafia alla scadenza del termine di presentazione delle offerte per tutti i concorrenti.
Esecuzione d'Urgenza	Autorizzata l'esecuzione anticipata delle prestazioni <i>prima della stipula del contratto</i> , nelle more delle verifiche sui requisiti generali/speciali (ex artt. 50 c. 6 e 99 c. 3-bis D.Lgs. 36/2023).

Varianti e Lavori Supplementari	Semplificata la modifica contrattuale senza nuova gara per lavori supplementari necessari ex art. 72 Dir. 2014/24/UE.
--	---

6. Requisiti progettuali: progettazione universale (art. 3, c. 6) per persone con disabilità

In conformità alla Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità (L. 18/2009), tutti gli interventi di ripristino e nuova edificazione devono garantire tassativamente il rispetto della **Progettazione Universale (Universal Design)**.

- Eliminazione totale delle barriere architettoniche e sensoriali;
- Garanzia di accessibilità, fruibilità autonoma e sicurezza per persone con disabilità o ridotta capacità motoria;
- Spazi comuni idonei a supportare i progetti di cohabitation e cohousing intergenerazionale.

7. Fondo di garanzia per morosità incolpevole

Art. 4. Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica

- **Istituzione e Dotazione:** Istituito presso il Ministero delle Economie e Finanze (MEF) con **22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni di euro per il 2027**.
- **Finalità:** Copertura dei rischi di morosità incolpevole e deposito cauzionale per conduttori di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in caso di sopravvenuta impossibilità di pagamento, con surrogazione del Fondo nei diritti del locatore.

Art. 4-bis. Priorità nell'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa

- **Categorie Prioritarie:** Inclusione delle persone con disabilità grave (art. 3, c. 3, L. 104/1992) e dei nuclei familiari con convivente (figlio/a o fratello/sorella da almeno due anni) con disabilità grave.
- **Garanzia ed Incentivi:** Garanzia statale elevata al **50%** della quota capitale, fino all'**80%** per ISEE non superiore a 40.000 euro annui. Rifinanziamento di **6 milioni € per il 2026 e 8 milioni € per il 2027**.

Art. 4-ter. Incremento del fondo per le spese di locazione degli studenti fuori sede

- **Risorse Aggiuntive:** Incremento di **8,5 milioni di euro per il 2026** del fondo per il sostegno al canone di locazione degli studenti universitari statali fuori sede con ISEE non superiore a 20.000 euro.

Art. 5. Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti

- **Procedure e Diritto di Opzione:** Decreto MIT-MEF-Affari Regionali entro 60 giorni per regolare l'alienazione di alloggi ERP da parte di Comuni ed enti/ATER. Riconosciuto il **diritto di opzione all'acquisto** per l'assegnatario non moroso che non sia proprietario di altra abitazione.

Art. 6. Semplificazioni procedurali e incentivi per interventi ERP e sociali

- **Agilità Procedurale:** Corsie preferenziali e termini ridotti alla metà per la presentazione e l'esame dei titoli abilitativi edilizi (SCIA, Permesso di Costruire) relativi a interventi di recupero o realizzazione di alloggi ERP e sociali.
- **Esenzioni e Agevolazioni:** Esenzione dal contributo di costruzione per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e riduzione fino al 50% per gli interventi di edilizia sociale vincolati a canone calmierato per almeno 20 anni.

Art. 7. Misure per la promozione del partenariato pubblico-privato e rigenerazione urbana

- **Coinvolgimento dei Privati:** Attuazione delle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici relative alle proposte di finanza di progetto (PPP) promosse da privati per il recupero di complessi immobiliari degradati da destinare in quota prevalente a edilizia residenziale sociale.

- **Premi di Volumetria:** Possibilità per i Comuni di prevedere premialità volumetriche ed edificate nei piani urbanistici in favore di interventi che destinano almeno il 30% della superficie lorda complessiva ad alloggi a canone calmierato o studenti fuori sede.

Art. 8. Disposizioni di semplificazione e di coordinamento

- **Semplificazioni Edilizie:** Applicazione delle procedure accelerate ex art. 10, c. 7-ter del D.L. 76/2020 per ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni.
- **Conferenza di Servizi Rapida:**
 - Convocazione in forma semplificata con termine di 30 giorni (40 giorni in presenza di vincoli ambientali, culturali o sanitari).
 - Viget il silenzio-assenso per assenze, mancate risposte o dissensi non motivati.
 - La determinazione finale approva il progetto e abilita subito i lavori.

8. Misure in materia di edilizia e urbanistica (capo III – Edilizia integrata - da articolo 9 ad art. 10)

Art. 9. Programmi infrastrutturali di edilizia integrata

L'Articolo 9 introduce una disciplina innovativa destinata alla realizzazione di **programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, pensati per rispondere alle esigenze della cosiddetta "*fascia grigia*": quei cittadini, lavoratori e famiglie il cui reddito supera le soglie per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), ma risulta comunque insufficiente per sostenere i costi del libero mercato.

- **Finalità e Destinatari (cc. 1, 2):**
 - Promozione di programmi di edilizia integrata per la "*fascia grigia*" (soggetti con ISEE troppo elevato per l'ERP, ma per i quali il libero mercato risulta insostenibile).
 - Accesso esteso a studenti universitari fuori sede, lavoratori del settore privato (inclusi gli stagionali e le esigenze abitative a carico del datore di lavoro) e personale delle Forze di polizia.
 - Finanziamento a trazione prevalentemente privata, integrato con risorse pubbliche disponibili.
- **Requisiti dei Soggetti Privati Proponenti (c. 1-bis):**
 - Adeguata capacità economica/finanziaria (attestata da primari istituti di credito o fondi di investimento).
 - Documentata esperienza tecnica in interventi analoghi.
 - Impegno formale a rispettare il vincolo di destinazione convenzionata.
- **Caratteristiche e Rapporto delle Quote di Investimento (c. 3, lett. a, b, c, d):**
 - **Quota Minima ERP/Sociale:** Almeno il **70% dell'investimento complessivo** deve essere destinato all'edilizia convenzionata (locazione/vendita a prezzo calmierato). Il restante massimo **30%** può essere destinato all'edilizia residenziale libera.
 - **Servizi di Prossimità e Coworking (cc. 3, lett. a-ter, i-bis):** Presenza obbligatoria di spazi comuni (*senior cohousing*, coabitazione intergenerazionale); una quota dal **5% al 15%** della superficie utile può essere riservata a start-up, coworking, artigianato urbano e commercio di vicinato a canone calmierato.
- **Determinazione dei Prezzi e Canoni Calmierati (c. 3, lett. e):**
 - Stabiliti tramite convenzione con il Comune garantendo una **riduzione di almeno il 33%** rispetto ai valori di mercato (desunti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate o da atti pubblici semestrali).
- **Requisiti di Accesso per i Beneficiari (c. 3, lett. f, g, h, i):**
 - **Criteri:** ISEE superiore ai limiti ERP; costo annuo della casa a mercato superiore al 30% del reddito disponibile; reddito annuo non superiore a 5 volte il costo della casa a mercato.
 - **Controlli e Sanzioni:** Nullità del contratto in assenza dei requisiti iniziali. In caso di superamento dei limiti per 2 anni consecutivi in pendenza di locazione, è prevista la risoluzione del contratto o la conversione a canone di mercato. Previsto il recupero a mezzo ruolo delle somme indebitamente risparmiate.
- **Vincoli temporali e Rivendita (cc. 3, lett. l; 5):**
 - **Vincolo Trentennale:** Obbligo di mantenere la destinazione d'uso ed i prezzi/canoni calmierati per **almeno 30 anni** dalla fine lavori (con atto d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari entro 30 giorni).

- Per 30 anni le vendite successive possono avvenire solo a prezzo calmierato (indicizzato FOI); vietata la sublocazione o cessione non autorizzata.
- **Sostenibilità e Consumo di Suolo (c. 4):**
 - Attuazione prioritaria tramite rigenerazione urbana, riuso di aree degradate e riqualificazione. Possibilità di incrementi di superficie utile (con limiti) e interventi per stagionali in zone agricole.
- **Grandi Investimenti e Gestione Commissariale (cc. 7, 8, 9):**
 - Per grandi programmi di investimento di preminente interesse strategico nazionale, è prevista la nomina di un **Commissario Straordinario di Governo** (tramite DPCM) dotato di una struttura di supporto (max 10 unità e 5 esperti), finanziato con appositi fondi dedicati.

Art. 9-bis. Misure relative agli alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri

L'**Articolo 9-bis** introduce specifiche modifiche al *Codice dell'Ordinamento Militare* (D.Lgs. n. 66/2010), istituendo e disciplinando una nuova categoria di alloggi pubblici destinati alle esigenze operative e di servizio dell'Arma dei Carabinieri.

1. Nuova Categoria di Alloggi di Servizio (Modifiche all'art. 295 COM)

- **Istituzione:** Viene introdotta la categoria degli «alloggi di servizio per esigenze temporanee».
- **Assegnazione Prioritaria:** Gli alloggi sono concessi in via prioritaria al personale dell'Arma dei Carabinieri per motivate e temporanee esigenze connesse al servizio, individuate dal Comandante Generale.
- **Deroghe ed Estensioni:** Per eccezionali e documentate esigenze istituzionali, la concessione può essere estesa anche a personale delle Forze Armate nazionali, delle Forze armate e di polizia estere, o di altre amministrazioni dello Stato.

2. Criteri di Concessione e Corrispettivo (Inserimento art. 296-bis COM)

- **Retta Giornaliera:** I beneficiari non stipulano un classico canone di locazione, ma corrispondono una **retta giornaliera** parametrata ai costi di gestione dei servizi e all'uso degli arredi.
- **Cumulo Trattamento di Trasferimento:** La concessione di tali alloggi non incide né pregiudica l'applicazione delle norme sul trattamento economico di trasferimento del personale militare.
- **Regolamentazione:** I criteri di dettaglio per l'assegnazione e la determinazione delle rette sono rinviati a un apposito regolamento attuativo.
- **Riutilizzo dei Proventi:** Le somme incassate dalle rette e versate all'entrata dello Stato vengono riassegnate al bilancio del Ministero della Difesa per garantire la manutenzione, l'efficienza e la qualità delle infrastrutture abitative dell'Arma.

3. Copertura Finanziaria

- Gli oneri derivanti dalla gestione e attuazione della norma, valutati in **61.000 euro annui a decorrere dal 2026**, sono coperti mediante riduzione delle risorse del Fondo Speciale di parte corrente iscritto nello stato di previsione del MEF (accantonamento Ministero della Difesa).

Art. 10. Disposizioni procedurali

L'**Articolo 10** detta le norme procedurali di dettaglio, le agevolazioni amministrative e i poteri straordinari acceleratori applicabili ai grandi progetti di investimento per l'edilizia convenzionata e sociale (ex Art. 9, c. 3, lett. b) gestiti a livello commissariale.

1. Misure di Semplificazione e Incentivi Economici (c. 1)

Per le opere di edilizia residenziale convenzionata previste dai grandi programmi di investimento si applicano diverse agevolazioni operative:

- **Conferenze di Servizi Acceleratorie:** In presenza di più atti di assenso (nulla osta, pareri, concerti) si applicano le procedure rapide e i termini ridotti già previsti dagli articoli 3 e 8 del medesimo decreto.
- **Estensione della Normativa Housing Universitario:** Estesa l'applicazione delle semplificazioni ex L. 338/2000 anche a interventi di edilizia sociale non strettamente legati agli studenti.
- **Scomputo della Superficie Lorda (SUL):** La superficie direttamente destinata all'edilizia convenzionata **non rientra nel conteggio della superficie lorda complessiva dell'intervento**, incentivando i volumi dedicati al sociale.
- **Bonifiche in Parallelo ai Lavori Edilizi:** È consentita la contestualità tra l'avvio delle opere edilizie e le attività di bonifica ambientale (D.Lgs. 152/2006). Prevista la possibilità per i Comuni di **scomputare i costi di bonifica dagli oneri di urbanizzazione** (a fronte di idonea relazione tecnica sul coordinamento e sulla sicurezza del sito).

- **Dimezzamento degli Onorari Notarili:** Gli onorari per gli atti notarili relativi agli alloggi convenzionati sono **ridotti del 50%**.

2. Poteri del Commissario e Dereghe Urbanistiche (cc. 2, 3)

Al Commissario Straordinario di Governo nominato per i grandi programmi di interesse strategico nazionale sono attribuiti incisivi poteri di attuazione:

- **Garanzia dei Tempi e Dereghe agli Piani Urbanistici:** Il Commissario attesta la fattibilità del cronoprogramma ed è autorizzato ad agire **anche in deroga agli strumenti urbanistici generali ed esecutivi** (o in assenza di pianificazione), fermo restando il divieto di cementificare aree precedentemente non edificabili.
- **Progetti ≥ 100 Alloggi e Parametri Edilizi:** Per gli interventi di maggiori dimensioni (pari o superiori a 100 unità abitative), il Commissario provvede direttamente alla valutazione dell'impatto urbanistico (servizi, scuole, viabilità) e definisce le dereghe sui limiti di densità edilizia, altezze e distanze tra fabbricati (ex D.M. 1444/1968), garantendo sempre i requisiti igienico-sanitari e la tutela dei beni culturali/ambientali.

3. Decadenza dei Benefici (c. 4)

- **Inadempimento del Cronoprogramma:** Qualora il Commissario accerti che i ritardi rispetto al cronoprogramma siano imputabili alla responsabilità del soggetto attuatore privato, **cessano immediatamente di applicarsi tutte le semplificazioni e i benefici** previsti dal Capo IV.

9. Disposizioni comuni (Capo IV – Edilizia integrata - da art. 11 ad art. 12)

Art. 11. Ulteriori disposizioni in materia di edilizia residenziale

L'**Articolo 11** definisce le modalità generali di attuazione delle politiche abitative pubbliche, le opzioni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'INPS e degli enti territoriali, le regole per il coinvolgimento delle Casse di previdenza private e il supporto tecnico per lo "Student housing".

1. DPCM Attuativo e Criteri Ambientali (c. 1)

- **Decreto Attuativo:** L'attuazione degli interventi ERP di cui al Capo II è rinviata a un Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM), su proposta del MIT di concerto con il MEF e sentita la Conferenza Unificata.
- **Linee Guida Nazionali:** Le opere devono rispettare rigidi criteri di sostenibilità ambientale, contenimento del consumo di suolo, adeguamento sismico, efficienza energetica e riqualificazione delle aree degradate, parametrati sul reale fabbisogno abitativo dei territori.

2. Utilizzo Straordinario del Patrimonio INPS (c. 2)

- **Emergenza Abitativa:** Nelle more della dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale dell'INPS (ex D.L. 95/2012), l'Istituto è autorizzato a concedere i propri immobili in locazione (abitativa e non).
- **Progetti di Valorizzazione:** Tali contratti devono inserirsi in specifici programmi di valorizzazione o in interventi volti a rispondere concretamente all'emergenza abitativa.

3. Conferimento Immobili di Enti Territoriali e Casse Previdenziali (cc. 3, 4)

- **Enti Locali:** Le operazioni di apporto e conferimento di beni immobili non strumentali da parte dei Comuni e degli enti territoriali nell'ambito dei programmi sociali avvengono secondo i vigenti procedimenti del TUEL (D.Lgs. 267/2000), della L. 410/2001 e del D.L. 98/2011.
- **Casse di Previdenza Private:** Previste specifiche misure di semplificazione e incentivo per favorire l'investimento e l'apporto immobiliare da parte degli enti di previdenza privati (D.Lgs. 509/1994 e D.Lgs. 103/1996) nei programmi di edilizia integrata, senza nuovi oneri per la finanza pubblica.

4. Supporto Tecnico di Invitalia per lo Student Housing (c. 4-bis)

- **Convenzione MUR-Invitalia:** A decorrere dal 2026, il Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) può avvalersi del supporto tecnico-specialistico di **Invitalia S.p.A.** per accelerare la realizzazione delle residenze universitarie ex L. 338/2000.
- **Commissione di Gestione:** La remunerazione in favore di Invitalia è fissata in convenzione entro il **limite massimo dell'1%** delle risorse annualmente stanziati per l'housing universitario.

Art. 12. Entrata in vigore

L'**Articolo 12** sancisce l'efficacia temporale e l'iter formale di conversione del provvedimento:

- **Efficacia Immediata:** Il decreto-legge entra in vigore il **giorno successivo a quello della sua pubblicazione** nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.
- **Presentazione alle Camere:** Il testo viene contestualmente presentato al Parlamento per l'avvio dell'iter di conversione in legge.
- **Clausola di Salvezza:** Viene stabilito l'obbligo generale di osservanza e la successiva inserzione nella Raccolta Ufficiale degli atti normativi dello Stato.

10. Il Ruolo della Regione Veneto alla Partecipazione alla Cabina di Regia

La Regione del Veneto partecipa attivamente alla governance del “Piano Casa” attraverso:

- **Cabina di Monitoraggio Nazionale (Art. 3, c. 10):** Partecipazione del Presidente della Regione Veneto e dell'ANCI Veneto per definire gli indirizzi generali, le priorità territoriali e la verifica di avanzamento del Piano.
- **Supporto Tecnico-Operativo (Art. 3, c. 8):** Il Commissario Straordinario si avvale della società **Infrastrutture Milano Cortina 2020-2026 S.p.A.** (partecipata al 10% dalla Regione Veneto), la cui operatività è prorogata al 2033 (ex DL 95/2025), operante quale centralizzatore e supporto tecnico per le stazioni appaltanti del territorio.

11. Vademecum sintetico per l'azione immediata: (Chek-list per i Comuni e le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale del Veneto)

- ☐ **1. Istituzione Task Force Interna:** Individuare il RUP e costituire un gruppo di lavoro intersettoriale (Patrimonio, Urbanistica, Lavori Pubblici, Servizi Sociali).
 - ☐ **2. Mappatura Patrimonio Non In Uso:** Censire gli immobili ERP sfitti da manutentare e gli stabili pubblici inutilizzati idonei alla riconversione ERS in vista dell'Avviso Commissariale (entro 30 gg), sulla base della richiesta di cui alla sopra richiamata nota regionale prot. n. 465862 del 12.08.2026.
 - ☐ **3. Pre-Definizione degli Schemi di Convenzione:** Predisporre i dati catastali e i titoli di godimento (diritti di superficie min. 25 anni) da concedere ai soggetti attuatori/gestori.
 - ☐ **4. Elaborazione Proposte Progettuali per Lotti Funzionali:** Strutturare i progetti prioritari in lotti autonomi con focus su efficientamento energetico, accessibilità universale e riduzione del canone.
 - ☐ **5. Valutazione Operazioni di Partenariato Pubblico-Privato (PPP)** Verificare con gli operatori del settore la fattibilità di progetti integrati ERS ex art. 175 c. 9 D.Lgs. n. 36/2023.

12. Più facile ottenere il mutuo per la prima casa

Accanto agli aspetti legati alla qualità e alla fruibilità degli alloggi, la legge interviene anche sul versante dell'accesso al credito per l'acquisto dell'abitazione principale. Tra le misure più significative rientra l'ampliamento delle categorie prioritarie ammesse al Fondo di garanzia per la prima casa istituito dalla legge n.147/2013.

Tra i beneficiari rientrano ora:

- le persone con disabilità grave riconosciuta ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge n. 104/1992;
- i componenti di nuclei familiari che convivono da almeno due anni con un familiare in condizione di disabilità permanente accertata dalla medesima legge.

Per queste categorie è prevista una garanzia pubblica sulla quota capitale del finanziamento, elevabile fino all'80 per cento in presenza di un reddito Isee non superiore a 40000 euro annui. La modifica rafforza la funzione sociale del Fondo, rendendo più agevole l'accesso al credito per l'acquisto dell'abitazione principale da parte delle persone con disabilità e delle famiglie che quotidianamente sostengono percorsi di assistenza e cura.

Dove trovare la modulistica

La domanda per accedere al Fondo di garanzia per la prima casa può essere presentata utilizzando la modulistica disponibile sul sito di Consap, e di seguito vengono forniti esempi di modulistica relativa.

Venezia, 18.08.2026

7.2 Vademecum-Attuaz-Legge-116-2026-Piano-Casa-18.08.2026.doc