

**Audizione dell'INU presso  
VIII COMMISSIONE CAMERA DEI DEPUTATI  
relativa alla conversione in legge del  
Decreto-legge 7 maggio 2026, n.66 - Disposizione urgenti per il Piano Casa**

**Contributo dell'Istituto Nazionale di Urbanistica**

*prof. Michele Talia, presidente INU  
prof. Carlo Alberto Barbieri, INU  
prof.ssa Laura Pogliani, INU*

19 maggio 2026

L'Istituto Nazionale di Urbanistica INU si è sempre impegnato per l'integrazione tra politiche abitative e pianificazione urbanistica perché considera l'accessibilità alla casa una parte fondante del welfare pubblico e sociale, oltre che un diritto costituzionale. Da diversi anni ha attivato una Community "Politiche e servizi per l'abitare sociale", che di recente ha avuto modo di confrontarsi con molteplici attori istituzionali e parti sociali, al fine di rilevare criticità ed esiti delle iniziative in corso, alle diverse scale: europea, nazionale, regionale e locali. Si segnalano qui il ciclo di incontri in alcuni contesti territoriali e la sua conclusione nella Conferenza nazionale, svoltasi a Roma nel 2024, oltre che i dibattiti presso le iniziative nazionali di UrbanPromo a Firenze nel 2024 e 2025. Il XXXII Congresso nazionale INU, dal titolo "Il Piano utile", tenutosi a Roma nella primavera 2025, ha fatto proprie le tesi emerse da questi incontri, che ruotavano attorno alla necessità, giudicata da tutti un impegno inderogabile, di elaborare tempestivamente un Piano Casa Nazionale, anche per sanare la drammatica assenza di politiche pubbliche per l'abitare riscontrabile ormai da alcuni decenni nell'agenda e nel bilancio statali, fatta eccezione di alcune misure frammentate e prevalentemente esito di finanziamenti europei straordinari.

Il nuovo Piano nazionale è entrato in vigore l'8 maggio 2026 (mediante il Decreto-legge 66/2026). Non riteniamo tuttavia che questo Piano Casa risponda alle aspettative e auspici di INU e dei molteplici soggetti e amministrazioni che si sono espressi in questi anni nel dibattito a largo spettro che INU ha avviato e governato. Nonostante vada riconosciuto l'impegno del Governo a predisporre misure per il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica inutilizzato e inagibile e un riferimento al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana, tuttavia gli elementi problematici che emergono dalla lettura del dispositivo sono molteplici.

Innanzitutto, si riscontrano elementi problematici e contraddittori nella **natura del Piano**, che, nonostante il titolo, si configura piuttosto come un bando per l'erogazione di contributi pubblici (nonché generose semplificazioni procedurali) ai privati, al di fuori di qualsiasi programmazione sia nazionale che locale e a fronte di proposte casuali dei privati. Non si possono così risolvere le diverse emergenze abitative che sono concentrate nelle città maggiori e a cui il mercato non si è dimostrato in grado di offrire soluzioni sostenibili, anzi spesso aumentando la distanza dell'offerta dalla domanda costituente emergenza.

Si rileva pertanto il carattere strutturalmente inadeguato dello strumento, approvato sotto forma di Decreto-legge, una modalità che allude ad un intervento urgente e straordinario, invece di ispirarsi ad un approccio concreto di pianificazione e programmazione di una strutturale politica abitativa e relativa alimentazione di adeguate risorse. Si rischia così uno spreco di risorse pubbliche che non farà crescere il Paese e tanto meno la produttività del sistema, che continuerà ad avere vincoli proprio nel malfunzionamento delle città principali. Si ricorda che in Europa il dibattito, vivacizzato

in questi mesi dall'annuncio delle nuove disposizioni (e finanziamenti) per un Piano casa europeo, pone il tema dell'abitare come motore della sostenibilità e competitività delle città europee.

Un secondo aspetto critico concerne **le risorse messe a disposizione** (artt.2, 4 e 7). La contraddizione tra dichiarazione di intenti ed effettiva disponibilità di risorse è evidente e già rilevata da molteplici autorevoli e pertinenti voci, tra cui Anci, Nomisma e Sunia. Per quanto concerne il *recupero e la manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica* e il *Fondo di Garanzia per la morosità incolpevole*, si tratta infatti di fondi pubblici di entità molto contenuta (970 milioni per la prima misura e 24 per la seconda), ricavati dalla rimodulazione di altri fondi già destinati ai Comuni. Intendiamo qui soffermarci sull'enorme divario tra la disponibilità di risorse e l'effettiva domanda, a maggior ragione perché la distribuzione di questi fondi, come detto già stanziati per altri programmi, avverrà in un arco temporale di 5 annualità (2026-2030), nonostante il progressivo intenso aumento degli sfratti (oltre 20.000/anno) e un bisogno inevaso (e stimato da molte fonti e studi) di almeno 650.000 alloggi.

Analogamente, per quanto riguarda il Fondo Housing coesione, istituito dalla società Invimit, si tratta soltanto di una ridenominazione delle risorse già destinate al Fondo di sviluppo e coesione 2012-2027, e di eventuali quote in riduzione del co-finanziamento nazionale del Programma Metro Plus e Città Medie del Sud.

Inoltre l'INU valuta inaccettabile **il processo di alienazione di patrimonio pubblico**, come finalità ed esito delle indicazioni del Piano. Ci riferiamo alla facoltà di trasferire quote di alloggi, ora inutilizzati, dall'edilizia sovvenzionata (cioè pubblica) a edilizia per altri regimi, nella forma convenzionata in primis, attraverso il ricorso a operazioni di partenariato pubblico – privato, sotto la guida di Invitalia s.p.a. Si rischia in tal modo di perdere una parte dello stock di alloggi pubblici a favore di soggetti privati, i quali non si pongono credibilmente l'obiettivo prioritario (dichiarato invece nel Piano Casa) di migliorare il mix sociale e generazionale dei quartieri popolari, ma piuttosto di trarre profitto da operazioni in luoghi maggiormente attrattivi (molti quartieri popolari storici si trovano nelle aree più centrali e immobiliaremente appetibili).

Si rischia infine che il processo di vendita non programmato, ma casuale e a pelle di leopardo, pregiudichi, in futuro, qualunque operazione di risanamento e adeguamento anche energetico, in forma unitaria.

Tra le diverse misure contenute in questo processo è previsto anche il riscatto degli alloggi (art.5); decisamente questionabile è la destinazione dei proventi alla riduzione anticipata del debito degli enti territoriali e, nel caso di assenza di debito o per la parte eccedente, di assegnazione al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. In sostanza, anche in questo caso, il Piano rinuncia ad una politica attiva di investimenti, destinando le risorse recuperate ad attività di equilibrio o risanamento di bilancio.

In merito all'istituzione di una **figura sovraordinata** - il Commissario straordinario -preoccupano soprattutto le modalità di attribuzione di ampi poteri decisionali, "in deroga ad ogni disposizione di legge diversa da quella penale", come recita il co.2 dell'art. 3. Malgrado si possa convenire sull'importanza di una velocizzazione degli interventi, è molto preoccupante che le tempistiche previste e le forme di approvazione non consentano nei fatti alcuna interlocuzione con le amministrazioni regionali e soprattutto comunali direttamente coinvolte. L'art.8 disciplina le *Disposizioni di semplificazione e di coordinamento* e prevede che le modalità di approvazione siano ricondotte ad una conferenza di servizi semplificata da chiudersi entro 30 giorni dalla convocazione (40 giorni nei casi di maggiore tutela del patrimonio). Si tratta evidentemente di tempi impraticabili per qualunque amministrazione pubblica, che esprimono insofferenza sia nei confronti di istituti e percorsi di tutela del patrimonio (spesso di rilevanza storica, architettonica e urbana) sia delle forme di eventuale contributo o dissenso espresso dalle amministrazioni locali, altrimenti soggette al silenzio assenso.

Un nodo da chiarire riguarda il cosiddetto terzo pilastro del Piano casa, cioè i **programmi infrastrutturali di edilizia integrata**, per edilizia convenzionata (pari ad almeno il 70% dell'intero intervento) e edilizia libera (art.9). A questo proposito si segnalano aspetti fortemente critici:

- I programmi sono destinati ad una realizzazione attraverso l'attrazione prevalente di investimenti privati. Non vengono fissate le quote in locazione o vendita, né convenzionata né privata, con possibili squilibri che non favoriscono la crescita del fondamentale settore affitto abbordabile. Altre possibili distorsioni potrebbero riguardare i prezzi applicati, sia quelli dell'edilizia libera, per compensare le quote di edilizia convenzionata, sia quelli della convenzionata, ancora più preoccupante, perché per molte delle grandi città il limite della riduzione del 33% rispetto ai costi del mercato è ancora totalmente inadeguato per il ceto medio (come risulta da molte fonti di ricerca, tra cui Osservatorio Casa Abbordabile OCA Milano, 2026).
- Per gli interventi di edilizia convenzionata (che il Decreto-legge destina ad abitazioni, residenze per studenti universitari fuori sede e per lavoratori del settore privato), si prevede un vincolo di destinazione non inferiore a 30 anni. L'edilizia universitaria rappresenta un filone che in questi anni ha avuto una crescita esponenziale nei prezzi, ma non ha saputo rispondere in modo sostenibile alla domanda. Pertanto, è stata l'oggetto privilegiato di molti investimenti nelle grandi città universitarie, perché molto redditizia e "flessibile": in questo caso si corre il rischio che la maggior parte dell'intervento agevolato venga sottratto alle altre forme di abitazioni.
- È contemplata infine la possibilità che questi piani "realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati" possano beneficiare di "eventuali risorse pubbliche", di cui però non si conoscono né criteri di assegnazione, né priorità di destinazione: nei fatti manca una programmazione del contributo pubblico, che, proprio perché estremamente limitato nei confronti dell'edilizia pubblica (come già ricordato), non può essere dedicato senza controlli al sostegno di programmi privati.
- Le modalità e procedure autorizzative previste per questi programmi risultano speditive e finora inusuali– tra cui la Scia in caso di ristrutturazione urbanistica, oltre che edilizia. È prevista addirittura la possibilità che, nel caso di interventi superiori ai 100 alloggi, il Commissario straordinario possa ammettere densità, altezze, distanze e standard urbanistici in deroga al DI 1444/1968. Sono infine ammessi incrementi volumetrici fino al 35%, e l'utilizzo del permesso convenzionato in luogo di piani attuativi, per interventi che date le dimensioni e il loro carattere 'strategico' (come definito dallo stesso Decreto), nonché il ricorso alla ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione, richiederebbero una progettazione urbanistica e valutazione democratica. Si annullano così controlli e percorsi valutativi più ragionati e negoziabili e si rinuncia esplicitamente a pianificare la Rigenerazione urbana, tema appena evocato e invece cruciale per il governo e progetto della città contemporanea.
- Infine, non si considerano le conseguenze sul funzionamento urbano degli interventi proposti: infatti la superficie utile di edilizia convenzionata non concorre alla quantificazione della superficie utile totale (come se, *ope legis*, fosse esente dal costituire carico urbanistico), anticipando nei fatti la possibilità reale di una pesante densificazione, senza alcun disegno complessivo, né programma, né standard urbanistici indotti.

In sintesi, INU vuole evidenziare due nodi altamente critici del Decreto-legge 66/2026.

Il primo nodo riguarda la rinuncia alla politica pubblica dell'abitare e alla sua necessaria integrazione con pianificazione urbanistica e governo del territorio. In particolare, occorre procedere efficacemente nella prospettiva di promuovere e sostenere la Rigenerazione urbana, come recupero del patrimonio urbano esistente, anche in considerazione dell'urgenza del contenimento di consumo di suolo. A questo scopo, meriterebbe investire nella regia pubblica, nell'incremento di

finanziamenti pubblici e nella capacità di costruire e gestire il patrimonio abitativo e tutelarne la proprietà pubblica, senza subordinare queste operazioni ad un mercato privato non adeguato.

Il secondo fattore concerne la contraddizione fra le disposizioni urgenti del Piano Casa con le sue preoccupanti semplificazioni e l'esigenza, ormai indifferibile, di predisporre una legge di principi nazionali per il governo del territorio e l'urbanistica che sappia inserire tutti i processi urbanistici ed edilizi, ivi comprese le misure per l'abitare, nel solco di alcuni principi nazionali e norme generali condivisi. Infatti, il sistema insediativo e infrastrutturale esistente, oltre che i quadri ambientali, costituiscono oggi il primario campo di intervento della pianificazione, che non si esaurisce affatto nella regolazione edilizia, ma trova riscontro in articolate discipline morfologiche, funzionali, prestazionali, economico-sociali e ambientali di diversa forma e natura. In questa prospettiva, nel luglio 2024 INU ha presentato pubblicamente la propria proposta dal titolo "Legge nazionale di Principi e norme generali del governo del territorio e la pianificazione" (*che si allega*) e anche oggi invita tutte le forze politiche e sociali a discuterne per coordinare programmi, misure e iniziative in tema di città e territori.