

Piano Casa, 100mila alloggi a prezzi accessibili in 10 anni: entro il 6 febbraio il tavolo tecnico

SCHEMA ANTICIPAZIONI

L'unico numero anticipato in modo esplicito riguarda l'obiettivo politico: mettere a disposizione 100mila nuovi appartamenti a prezzi calmierati nell'arco di 10 anni.

Ad oggi il Piano Casa non risulta ancora presentato in forma ufficiale ma è noto che si attende il passaggio chiave di un atto attuativo (DPCM) per renderlo operativo.

Allo studio da tempo presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti c'è il **Piano Casa Italia**, richiamato dalla normativa (Manovra 2025 e sviluppi successivi), progettato per dare una risposta al disagio abitativo, rafforzare il social housing e costruire una filiera pubblico-privata (soggetti istituzionali, enti territoriali, operatori, corpi intermedi).

Cronologia 2023-2026 del Piano Casa

Per capire il Piano Casa 2026, è utile ricostruirne la storia. Nel 2023 il tema torna in agenda con una serie di annunci del MIT: **a giugno 2023** il Governo colloca il Piano Casa tra le leve per "ammodernare l'Italia" (insieme a rigenerazione urbana e revisione delle regole edilizie) e **a luglio Salvini** ne delinea l'impianto come Piano "ambizioso", con riferimenti a **cohousing** e **cohousing intergenerazionale**, attenzione alla qualità architettonica e alla riqualificazione del patrimonio di alloggi popolari.

Con la Legge di Bilancio 2024 viene tracciata una cornice operativa per **modelli innovativi** di **edilizia residenziale pubblica**: recupero dell'esistente, riconversione di immobili pubblici, possibile riuso pubblico di invenduto privato e partenariato pubblico-privato, con indicazioni su linee guida, "progetti pilota", CUP e cronoprogrammi.

Tra **fine 2023 e gennaio 2024** il MIT avvia il confronto tecnico su fabbisogni **ERP/edilizia sociale, recupero di immobili pubblici dismessi**, riordino degli enti regionali (Aziende Casa) e ruolo di cooperative ed enti previdenziali. Nello stesso contesto i professionisti (CNI) sollecitano un piano di medio-lungo periodo, con una quantificazione più precisa della platea (inclusi studenti e lavoratori fuori sede) e un modello di finanziamento che coinvolga anche capitali privati.

Nel corso del 2024 l'agenda del **MIT si concentra sul Decreto Salva Casa** e, dopo le prime riunioni, sul Piano Casa si registra un rallentamento della comunicazione istituzionale rispetto alle scadenze inizialmente prospettate.

Il Piano Casa Italia

Nel 2025 la Manovra introduce formalmente il Piano Casa Italia e, a giugno, il MIT comunica un primo impianto operativo e finanziario:

- obiettivi: riorganizzazione del social housing e delle Aziende Casa; modelli di **finanziamento integrati pubblico-privati**; soluzioni abitative flessibili integrate nella città; ruolo possibile del Terzo Settore;
- risorse annunciate: **660 milioni di euro** complessivi, articolati **nel periodo 2027-2030**, con quota per progetti pilota e tranches successive.

A **fine agosto 2025 Meloni rilancia** il Piano come priorità per le **giovani coppie**, mentre la base di partenza resta il Piano Casa Italia, ancora in attesa del passaggio attuativo.

La proposta di Piano Casa dei costruttori

Nell'autunno 2025 il tema del Piano entra nel confronto su rigenerazione urbana, adattamento climatico ed equilibrio dei mercati della locazione. **Ance ha ricordato** che l'emergenza abitativa coinvolge oltre 1,5 milioni di famiglie e che serve un Piano nazionale capace di coordinare **nuova offerta ERP/ERS** e **canoni calmierati** con la rigenerazione dell'esistente, ancorando la programmazione a PNRR e fondi di coesione con un orizzonte pluriennale.

Risorse e tempi del Piano Casa 2026

Sul piano finanziario, le cifre emerse negli ultimi 3 anni sono:

- **100 milioni di euro** iniziali (Manovra 2024) come avvio della sperimentazione con progetti pilota;
- **660 milioni di euro** complessivi (comunicati dal MIT nel corso del 2025) distribuiti nel periodo **2027-2030**, con una prima quota per progetti pilota e ulteriori risorse negli anni successivi.

Il Piano Casa ha, ovviamente, un orizzonte pluriennale e la trasformazione in cantieri dipenderà dalla capacità di rendere subito operativi criteri, selezione progetti, regole di partenariato e governance locale.

Un primo aggiornamento "di merito" arriva però già dalla **Legge di Bilancio 2026**, che innesta nel perimetro del Piano Casa Italia **obiettivi più specifici** e modelli abitativi mirati. La norma prevede interventi di recupero, riqualificazione e realizzazione per:

- alloggi di edilizia sociale in locazione a canone agevolato da destinare, per **giovani**, giovani coppie e genitori separati, anche tramite contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (il modello **rent to buy** previsto dall'art. 23 del DL 133/2014);

- unità immobiliari di edilizia sociale per **anziani**, con adeguamenti e nuova realizzazione, finalizzate anche a **progetti di coabitazione** (con possibili contratti di permuta immobiliare), in coerenza con gli obiettivi richiamati dal Dlgs 29/2024.

Sul fronte delle coperture, la Manovra 2026 apre inoltre alla possibilità di utilizzare, per l'attuazione del Piano, le risorse del **Piano Sociale per il Clima** (operativo dal 2027 al 2032), ampliando potenzialmente il perimetro finanziario rispetto ai 660 milioni di euro già programmati nel 2027-2030.

La fase attuativa del Piano Casa 2026

Dopo gli annunci e le linee guida politiche è necessario procedere con un atto che approvi il Piano Casa e ne rende effettivi strumenti e risorse. Le ricostruzioni più recenti indicano come snodo un DPCM e i decreti collegati per riparto e attuazione, necessari per attuare il Piano Casa.

Mettendo insieme le linee guida rese note tra il 2023 e il 2025, gli interventi previsti sono:

- **recupero e riconversione** di patrimonio esistente (pubblico e, in parte, privato invenduto);
- progetti di **edilizia residenziale pubblica e sociale** integrati nella città (mix funzionale, servizi, spazi collettivi);
- operazioni in PPP (criteri economico-finanziari, gestione nel tempo, standard prestazionali);
- possibili sperimentazioni (**progetti pilota**) con procedure e monitoraggio più stringenti (CUP, cronoprogramma).

Resta sullo sfondo il tema della **domanda abitativa**: nel 2025 Confindustria Assoimmobiliare ha richiamato un fabbisogno abitativo, tra nuove abitazioni e rigenerazione, di circa 153 miliardi di euro annui di investimenti, ordini di grandezza che aiutano a leggere il Piano Casa come una misura che, da sola, difficilmente può "chiudere" il gap ma, se ben attuata, può incidere su segmenti specifici.

Il Piano Casa europeo

A metà dicembre 2025 la Commissione europea ha presentato il **primo Piano UE per l'edilizia abitativa accessibile**, con l'obiettivo di aumentare l'offerta di case accessibili, sostenibili e di qualità. La Commissione lega la crisi abitativa a vari fattori strutturali: crescita dei prezzi delle abitazioni (oltre +60% in 10 anni) e degli affitti (oltre +20%), aumento della domanda (oltre 2 milioni di unità/anno soprattutto nelle aree urbane) e calo dei permessi di costruire (oltre -20% dal 2021).

Il Piano europeo propone una combinazione di azioni: più produttività e innovazione in

cantieri e ristrutturazioni (anche tramite **modern methods of construction**, processi più circolari e digitali), semplificazioni su pianificazione e permessi, nuovi investimenti e una revisione delle regole UE sugli aiuti di Stato per facilitare il sostegno pubblico all'edilizia accessibile e sociale.

La Commissione stima che, per colmare il divario nel prossimo decennio, servano nell'UE circa **650.000 abitazioni/anno** oltre i livelli attuali, con un fabbisogno di investimenti pari a circa **150 miliardi di euro/anno**. Sul lato risorse, ricorda investimenti già mobilitati per 43 miliardi di euro e l'avvio di una piattaforma paneuropea di investimento con BEI e istituzioni finanziarie.