



CASA E NORME · GUIDA OPERATIVA

Piano Casa 2026: cosa cambia davvero per chi compra, vende, affitta e investe

Il decreto è stato convertito, con modificazioni, dalla legge 2 luglio 2026, n. 116 (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 152 del 3 luglio 2026), in vigore dal 4 luglio 2026. Al di là del profilo pubblico e sociale del provvedimento, alcune misure incidono direttamente sul proprietario, su chi cerca casa, su chi affitta e su chi investe: la garanzia statale rafforzata sul mutuo prima casa, le semplificazioni per il cambio d'uso negli interventi pubblici e sociali, gli alloggi convenzionati a prezzo calmierato, il riscatto degli alloggi pubblici. Questo Quaderno le analizza una per una.

Ogni provvedimento persegue un obiettivo dichiarato, qui l'aumento dell'offerta di alloggi accessibili, ma produce anche numerose conseguenze pratiche non sempre evidenti al lettore. Il nostro compito è distinguere ciò che è già operativo da ciò che dipende dai decreti attuativi, indicando con precisione cosa cambia, da quando e per quali soggetti. Senza promesse e senza allarmi.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	Piano Casa 2026: cosa cambia davvero per chi compra, vende, affitta e investe
Categoria	Casa e Norme · Guida operativa
Data	Luglio 2026
Destinatari	Proprietari e acquirenti, agenti e operatori immobiliari, piccoli investitori, assegnatari di alloggi pubblici e conduttori
Norma di riferimento	D.L. 7 maggio 2026, n. 66 «Disposizioni urgenti per il Piano Casa» (GU Serie Generale n. 104 del 7 maggio 2026), convertito con modificazioni dalla legge 2 luglio 2026, n. 116 (GU Serie Generale n. 152 del 3 luglio 2026), in vigore dal 4 luglio 2026
Quaderni USEC collegati	N.02 «Prima Casa e Abitazione Principale»; N.04 «Cambi d'Uso e Destinazione»; N.05 «Agibilità e Salva Casa»; N.23 «Mutui 2026»; N.24 «Under 36»; N.07 «Tutele del Locatore»; e l'Osservatorio Trimestrale USEC N.2 (Il trimestre 2026)
A cura di	USEC — Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Documento informativo. Espone le regole in forma accessibile, ma non sostituisce il notaio, il tecnico o l'avvocato sul caso concreto. Le norme e i dati citati sono verificati alla fonte e riportati, con gli estremi, nella sezione «Fonti». Il decreto è stato convertito, con modificazioni, dalla legge 2 luglio 2026, n. 116 (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 152 del 3 luglio 2026), in vigore dal 4 luglio 2026: le citazioni degli articoli sono riferite al testo coordinato con la legge di conversione. Numerose misure diventeranno operative solo con i successivi decreti attuativi, come segnalato caso per caso.

Una legge per l'emergenza abitativa, letta dalla parte di chi una casa la possiede o la cerca

Il Piano Casa 2026 è anzitutto un intervento sull'edilizia pubblica e sociale: recupero di alloggi popolari inutilizzati, promozione dell'housing sociale, apertura ai capitali privati dei grandi programmi di edilizia integrata. È un impianto rivolto a operatori, imprese e Comuni, e per questo il lettore non specialista può ritenerlo estraneo ai propri interessi.

Sarebbe una valutazione affrettata. Il provvedimento contiene alcune leve che incidono direttamente sul patrimonio delle famiglie: una garanzia statale rafforzata sul mutuo per la prima casa, semplificazioni per il cambio d'uso negli interventi pubblici, sociali e istituzionali del Piano Casa, la possibilità di acquistare alloggi a prezzo calmierato entro precisi vincoli, il riscatto dell'alloggio

pubblico per l'assegnatario, nuove misure sul fronte della locazione. Questo Quaderno isola tali leve e le analizza dal punto di vista del cittadino, distinguendo sempre ciò che è già legge da ciò che dipende dai decreti attuativi.

OTTO TERMINI, CHIARITI AL PRIMO UTILIZZO

Otto espressioni ricorrono nel testo. Qui sono definite con rigore e in forma piana.

- **ERP (edilizia residenziale pubblica):** gli alloggi di proprietà pubblica, assegnati a canone sociale a chi possiede i requisiti di reddito.
- **Edilizia sociale (housing sociale):** alloggi a canone o prezzo ridotto rispetto al mercato, destinati a chi non accede al libero mercato pur non avendo i requisiti per l'alloggio pubblico.
- **Edilizia integrata:** programmi di ampia scala che combinano alloggi convenzionati, alloggi liberi e servizi, spesso realizzati da privati in convenzione con il Comune.
- **Alloggio convenzionato (calmierato):** alloggio venduto o locato a un prezzo determinato in convenzione con il Comune secondo i criteri di legge (riduzione minima del 33% rispetto ai valori di mercato), a fronte di vincoli su uso, requisiti soggettivi e circolazione.
- **Vincolo di destinazione:** l'obbligo di mantenere l'immobile a un determinato uso per un periodo definito, qui almeno trent'anni secondo la disciplina dei programmi convenzionati, reso pubblico mediante trascrizione nei registri immobiliari.
- **Cambio di destinazione d'uso:** il mutamento della categoria funzionale dell'immobile, per esempio da direzionale o commerciale a residenziale.
- **SCIA (segnalazione certificata di inizio attività):** atto del privato, asseverato da un tecnico abilitato, che consente di avviare gli interventi per i quali la legge la prevede senza attendere un provvedimento espresso, restando salvi i poteri di controllo, inibizione e conformazione dell'amministrazione.
- **Fondo di garanzia per la prima casa:** fondo pubblico, gestito da Consap per conto dello Stato, che garantisce alle banche una quota del capitale del mutuo, agevolando l'accesso al credito di chi dispone di minori risparmi.

Cosa trovate in questo Quaderno

PARTE I · CAPIRE IL PIANO CASA	PARTE II · LE LEVE PER IL CITTADINO	PARTE III · COSA FARE ORA
1. Da dove nasce e cosa vuole fare	4. Garanzia statale rafforzata sulla prima casa	10. La mappa territoriale, da Nord a Sud
2. La mappa delle misure, a colpo d'occhio	5. Cambio d'uso nel Piano Casa: ambito e limiti	11. Indicazioni per profilo
3. Provvedimento in vigore, ma i decreti attuativi contano	6. Deroghe urbanistiche e rigenerazione	12. Errori ed equivoci da evitare
	7. Comprare un alloggio convenzionato	13. In conclusione
	8. Il riscatto dell'alloggio pubblico	
	9. Locazione: morosità incolpevole e studenti	

PARTE I · CAPIRE IL PIANO CASA

I.

Da dove nasce e cosa vuole fare

Il Piano Casa risponde a un problema misurabile: secondo l'ISTAT, e come riportato nel nostro Osservatorio USEC del II trimestre 2026, nel primo trimestre 2026 l'indice dei prezzi delle abitazioni cresce del 5,2% su base annua, mentre l'offerta di alloggi accessibili resta scarsa. Il Governo interviene con un decreto d'urgenza, quindi convertito in legge dal Parlamento.

Il percorso, in sintesi. Il **D.L. 7 maggio 2026, n. 66** «Disposizioni urgenti per il Piano Casa» è pubblicato in Gazzetta Ufficiale ed entra in vigore l'8 maggio 2026. La Camera approva il disegno di legge di conversione con voto di fiducia il 23 giugno; il Senato lo approva in via definitiva il **1° luglio 2026**. Il decreto è stato quindi convertito, con modificazioni, dalla **legge 2 luglio 2026, n. 116** (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 152 del 3 luglio 2026), in vigore dal **4 luglio 2026**: le disposizioni sono commentate secondo il testo coordinato con la legge di conversione.

L'impianto poggia su tre pilastri: il **recupero dell'edilizia residenziale pubblica** (un programma straordinario di riqualificazione di alloggi popolari inutilizzabili, coordinato da un commissario straordinario), il **rafforzamento dell'housing sociale** e i **grandi programmi di edilizia integrata pubblico-privata**. L'obiettivo dichiarato è incrementare in modo strutturale l'offerta di alloggi accessibili nel prossimo decennio: si tratta di obiettivi di programma, la cui realizzazione dipenderà dai decreti attuativi e dalle convenzioni con i Comuni.

PERCHÉ IL TEMA RIGUARDA ANCHE IL MERCATO PRIVATO

Accanto ai pilastri pubblici, il provvedimento inserisce misure che incidono, in modi diversi, sul mercato: la garanzia statale sul mutuo prima casa, le semplificazioni per il cambio d'uso negli interventi pubblici e sociali, la vendita di alloggi convenzionati, il sostegno alla locazione. Sono queste le disposizioni analizzate nel Quaderno; la parte strettamente amministrativa resta sullo sfondo.

2.

La mappa delle misure, a colpo d'occhio

La tabella indica, per ciascuna misura di interesse per il cittadino, l'articolo di riferimento e i soggetti direttamente incisi.

MISURA	ARTICOLO	CHI NE È DIRETTAMENTE INCISO
Garanzia prima casa rafforzata	art. 4-bis	Chi acquista la prima casa, in particolare persone con disabilità grave e componenti di nuclei conviventi con familiari specificamente individuati in tale condizione
Contributo affitto studenti fuori sede	art. 4-ter	Studenti universitari fuori sede e relative famiglie
Riscatto dell'alloggio pubblico	art. 5	Assegnatari di alloggi ERP in possesso dei requisiti
Cambio di destinazione d'uso e vincolo trentennale	art. 8	Operatori pubblici e istituzionali negli interventi del Piano Casa; agenti e tecnici che ne verificano ambito e titoli
Edilizia integrata e alloggi convenzionati	art. 9	Chi acquista o loca a prezzo calmierato; investitori e operatori
Deroghe urbanistiche per i grandi programmi	art. 10	Investitori e operatori della rigenerazione urbana
Fondo morosità incolpevole (locazioni ERP)	disposizioni ERP	Conduttori di alloggi pubblici in difficoltà temporanea; enti gestori

La numerazione degli articoli segue il testo del decreto coordinato con la legge di conversione 2 luglio 2026, n. 116 (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 152 del 3 luglio 2026).

3.

Provvedimento in vigore, ma i decreti attuativi contano

Un equivoco ricorrente è la falsa percezione di immediata operatività: si tende a ritenere che, una volta divenuto legge, ogni contenuto del provvedimento sia da subito applicabile. Non è così.

Molte delle misure più incisive rinviano a **decreti attuativi**, ossia a provvedimenti successivi che devono fissare criteri, procedure e importi. Riguardano, tra l'altro, i requisiti soggettivi di accesso agli alloggi, le procedure di alienazione degli alloggi pubblici, gli schemi-tipo di convenzione con i

Comuni, i regolamenti dei fondi. Il commissario straordinario per il programma di recupero dell'edilizia pubblica e sociale è già stato nominato con DPCM (Felice Squitieri, con incarico fino al 31 dicembre 2027); restano invece da adottare gli atti attuativi delle singole misure. Alcuni termini decorrono dall'entrata in vigore della legge di conversione; diversi passaggi richiedono l'intesa in Conferenza unificata con Regioni ed enti locali.

▲ LA CONSEGUENZA PRATICA

Finché non vengono adottati i decreti attuativi, l'operatività di alcune misure resta parziale. Per i grandi programmi di edilizia integrata la definizione completa dei criteri richiede ancora atti attuativi; la legge consente però, nelle more dell'adozione del DPCM previsto dall'art. 9, comma 9, di avviare l'applicazione della disciplina dei grandi programmi (commi 7 e 8). Si tratta quindi di operatività parziale e procedimentalmente incompleta, non di misure integralmente sospese. Le procedure sugli alloggi pubblici attendono invece i rispettivi decreti, mentre incidono prima le misure che si innestano su strumenti già esistenti, come la garanzia prima casa. Il grado di operatività è segnalato misura per misura.

PARTE II · LE LEVE CHE INCIDONO SUL CITTADINO

4.

Garanzia statale rafforzata sulla prima casa

È la misura più vicina all'operatività tra quelle direttamente rivolte agli acquirenti. Il Piano Casa interviene sul **Fondo di garanzia per la prima casa**, lo strumento pubblico, gestito da Consap, con cui lo Stato garantisce alla banca una parte del capitale del mutuo. Agevola in particolare chi dispone di un reddito adeguato ma di risparmi limitati per l'anticipo.

Un chiarimento sul meccanismo, per evitare formulazioni ambigue. Non è il capitale finanziato a dover raggiungere una certa percentuale del valore; è la **garanzia statale** a coprire una quota del capitale prestato. Con la garanzia pubblica, la banca è nelle condizioni di erogare più agevolmente anche a chi versa un anticipo contenuto, e talvolta a condizioni migliori.

Cosa cambia con il Piano Casa. A decorrere dal **trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore della legge di conversione, quindi dal 3 agosto 2026**, l'art. 4-bis amplia l'accesso al Fondo includendo, tra le categorie prioritarie, le **persone con disabilità grave** (accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104) e il **componente di un nucleo familiare che conviva da almeno due anni con un familiare** (figlio, figlia, fratello o sorella) in tale condizione di gravità. Per questi soggetti la **garanzia è rilasciata nella misura del 50% della quota capitale** del mutuo, **elevata all'80%** quando l'ISEE del richiedente non supera 40.000 euro annui: non un intervallo discrezionale, ma due misure fisse di legge. Restano ferme le altre regole del Fondo, inclusi i limiti e le condizioni previste per le diverse categorie agevolate.

UN ESEMPIO, PER L'ORDINE DI GRANDEZZA

Su un acquisto di prima casa da 180.000 euro finanziato con un mutuo di 144.000 euro, una garanzia statale dell'80% della quota capitale significa che lo Stato assume gran parte del rischio dell'operazione: la banca è nelle condizioni di erogare anche a fronte di un anticipo ridotto. Il beneficio per l'acquirente non è una riduzione del prezzo, ma la concreta possibilità di ottenere il finanziamento. Sul costo, il contesto attuale: secondo l'OMI, nel primo trimestre 2026 il tasso medio sulla prima rata dei mutui è il 3,6%, in rialzo di 11 punti base sul trimestre precedente.

⚠ DUE PRECISAZIONI PER EVITARE ASPETTATIVE ERRATE

La misura rafforzata dell'art. 4-bis è riservata ai soggetti sopra indicati e non si estende automaticamente a ogni nucleo in cui sia presente una persona con disabilità: il perimetro soggettivo è puntuale e va verificato caso per caso. Inoltre la garanzia agevola l'ottenimento del mutuo, non ne riduce la rata: quest'ultima dipende da tasso e durata. Con il rialzo dei tassi deciso dalla BCE a giugno 2026, la valutazione della sostenibilità della rata resta il primo controllo.

Il nostro Osservatorio Trimestrale USEC N.2 (Il trimestre 2026) misura l'effetto del rialzo sul credito: il tasso medio ABI sui nuovi mutui è salito al 3,49% a maggio 2026 e la larga maggioranza delle nuove erogazioni resta a tasso fisso, agganciata all'IRS decennale, in un contesto di rialzo del costo del credito. Su un mutuo di 200.000 euro a 25 anni, mezzo punto in più porta la rata da circa 948 a circa 1.001 euro al mese, oltre 15.000 euro sull'intera durata, con un impatto più marcato al Sud, dove i tassi applicati sono strutturalmente più alti.

5.

Cambio di destinazione d'uso negli interventi del Piano Casa: ambito e limiti

Su questa misura circola l'equivoco più costoso. Si è diffusa l'idea che il Piano Casa abbia reso libero, o quasi automatico, il passaggio di un ufficio o di un negozio ad abitazione, aprendo a chiunque possieda un immobile non residenziale una nuova via di valorizzazione. Il testo della legge dice qualcosa di più circoscritto, e la differenza incide direttamente sulle scelte di chi compra, vende o investe.

Che cosa fa davvero l'articolo 8

L'articolo 8 è collocato nel Capo dedicato all'edilizia residenziale pubblica e sociale ed è una norma di **semplificazione procedurale**, non una riforma generale del regime dei cambi d'uso. Interviene su due piani distinti, che conviene tenere separati per non generare aspettative errate.

Il primo piano è un **regime acceleratorio riservato**. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione previsti dal Piano Casa, la legge richiama l'articolo 10, comma 7-ter, del D.L. 76/2020 (convertito dalla legge 120/2020): si può procedere con **SCIA**, è ammesso un **incremento fino al 20% della volumetria o della superficie**

lorda esistente e restano salve le tutele paesaggistiche e culturali. Questo regime non è aperto a tutti: si applica soltanto quando l'intervento è realizzato, sotto controllo pubblico, da **pubbliche amministrazioni, società da queste controllate o partecipate, enti pubblici o investitori istituzionali**, e quando l'immobile è destinato a finalità sociali in senso proprio: edilizia residenziale sociale comunque denominata, residenze per studenti, strutture scolastiche e universitarie, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, infrastrutture sociali, ostelli, strutture sportive di quartiere. I diritti edificatori così riconosciuti non sono trasferibili su aree diverse da quella dell'intervento.

Il secondo piano riguarda il **cambio di destinazione d'uso** vero e proprio. Per i mutamenti funzionali al Piano Casa la legge rinvia all'**articolo 23-ter del Testo Unico dell'Edilizia** (D.P.R. 380/2001), che disciplina il passaggio tra le categorie funzionali (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale). Il rinvio è la chiave di lettura: il Piano Casa non sostituisce quella disciplina e **non elimina le condizioni poste dagli strumenti urbanistici comunali e dalle normative regionali**, che restano ferme, salve le discipline locali eventualmente più favorevoli. Sugli immobili interessati grava inoltre un **vincolo di destinazione d'uso di trent'anni**, da trascrivere nei registri immobiliari; quando l'operazione riguarda edilizia pubblica o sociale inserita in programmi di rigenerazione urbana o di contrasto al degrado, l'approvazione comporta anche la dichiarazione di pubblica utilità.

⚠ UN LIMITE TEMPORALE DA CHIARIRE

C'è un punto tecnico che non va dato per scontato. L'art. 8 richiama l'art. 10, comma 7-ter, del D.L. 76/2020, il cui testo contiene la condizione che gli interventi siano stati avviati entro il 31 dicembre 2023. Una parte delle prime letture tecniche (in particolare ANCE) interpreta il richiamo del Piano Casa come estensione del regime di SCIA e dell'incremento del 20% anche ai nuovi interventi; se prevalesse invece l'interpretazione letterale, la semplificazione risulterebbe inapplicabile a qualsiasi cantiere avviato dopo il 2023. L'indicazione operativa di USEC è categorica: non impostare l'intervento sulla SCIA agevolata dell'art. 8 senza un preventivo riscontro scritto del Comune o del SUE che affronti espressamente l'applicabilità dell'art. 10, comma 7-ter, oppure senza una determinazione favorevole assunta nell'ambito della conferenza di servizi. Il rischio concreto è l'esercizio dei poteri inibitori, conformativi o repressivi dell'amministrazione, con sospensione o arresto dell'intervento.

LA LINEA DI CONFINE, CON DUE CASI CONCRETI

Primo caso, dentro il perimetro soggettivo e funzionale. Una società partecipata da un Comune, o un investitore istituzionale operante nell'ambito previsto dalla norma, recupera un edificio direzionale per destinarlo a residenze universitarie o a edilizia residenziale sociale. Opera in ogni caso la conferenza di servizi semplificata disciplinata direttamente dall'art. 8; ove il richiamo all'art. 10, comma 7-ter, del D.L. 76/2020 sia ritenuto applicabile anche ai nuovi interventi del Piano Casa (si veda l'avvertenza qui sopra), potranno aggiungersi la SCIA e l'incremento massimo del 20% della superficie esistente. Se l'intervento è inserito in un programma di rigenerazione, l'approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità. In cambio, l'immobile resta vincolato nella destinazione per trent'anni.

Secondo caso, fuori dal perimetro. Il proprietario di un singolo ufficio (categoria A/10) o di un negozio (categoria C/1) intende trasformarlo nella propria abitazione o rivenderlo come residenza. Questa operazione **non gode del regime accelerato dell'art. 8**, riservato ai soggetti e alle finalità sopra indicati. Il mutamento resta possibile, ma alle condizioni ordinarie: si applica l'art. 23-ter, occorre la verifica di conformità con lo strumento urbanistico comunale, con gli standard e le dotazioni richieste e con gli oneri dovuti, e serve il titolo edilizio corretto a seconda che il cambio avvenga con o senza opere. Per il privato, in una parola, si applica la disciplina ordinaria vigente, non quella agevolata del Piano Casa.

⚠ PERCHÉ LA DISTINZIONE CONTA PER CHI COMPRA E PER CHI VENDE

Chi valuta un immobile presentato come «trasformabile in abitazione grazie al Piano Casa» deve accertare a quale dei due piani appartiene l'operazione, perché cambiano soggetti ammessi, procedura, tempi e persino la libera disponibilità futura del bene. Sul fronte dell'acquisto, il vincolo trentennale merita attenzione: la sua trascrizione è ancorata al completamento dell'intervento, e questo può aprire un intervallo in cui il vincolo è già sorto ma non ancora reso pubblico. Lo segnaliamo come profilo da valutare con il notaio nel caso concreto, non come conseguenza automatica fissata dalla legge. Per chi vende dopo un intervento agevolato, la cura tempestiva della trascrizione è la prima tutela contro il contenzioso.

IL COLLEGAMENTO CON LA SICUREZZA DELL'ACQUISTO

La verifica dell'immobile prima dell'acquisto passa dalla ricostruzione dello «stato legittimo», cioè della conformità tra i titoli e lo stato di fatto. Su questo piano resta ferma la regola della nullità urbanistica: secondo le Sezioni Unite della Cassazione (sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019), la nullità degli atti traslativi è «testuale» e riguarda l'atto definitivo, non il preliminare; se in atto sono indicati gli estremi del titolo edilizio, reali e riferibili all'immobile, la vendita è valida anche in presenza di difformità, salvo il caso dell'immobile integralmente abusivo. Il vincolo trentennale si aggiunge a tali controlli, non li sostituisce.

6.

Deroghe urbanistiche e rigenerazione

Questa parte riguarda principalmente investitori e operatori della rigenerazione urbana; è utile conoscerla anche per chi vive in città, poiché può incidere sull'assetto di interi quartieri.

Una premessa per il piccolo investitore: questa disciplina non costituisce una procedura direttamente utilizzabile, ma un fattore di scenario da monitorare per gli effetti urbanistici, infrastrutturali e di mercato che i grandi programmi producono su interi quartieri, sull'offerta e sulla concorrenza.

Per i grandi programmi il provvedimento apre due possibilità. La prima: l'**art. 9** ha **soppresso il requisito che la componente di investimento fosse di provenienza estera**; caduto quel filtro, alle procedure rapide e alla dichiarazione di preminente interesse strategico nazionale accede una platea più ampia di programmi, anche interamente nazionali. Resta però ferma la **soglia dimensionale**: la disciplina dei grandi programmi continua a riferirsi all'**art. 13 del D.L. 10 agosto 2023, n. 104**, che qualifica come grandi programmi quelli aventi un **valore complessivo non inferiore a un miliardo di euro**, calcolato sull'intero arco temporale di realizzazione. È caduta la provenienza estera, non la dimensione dell'investimento. La seconda: l'**art. 10** attribuisce al Commissario, previa valutazione dell'impatto urbanistico, le determinazioni sui limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, **anche ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**, e sulle destinazioni d'uso ammissibili, con possibilità di **operare in deroga agli strumenti urbanistici** per gli interventi pari o superiori a 100 unità. Le deroghe non consentono comunque l'utilizzo di aree in precedenza non edificabili.

⚠ UNO STRUMENTO POTENTE, CON CONTRAPPESI

Le deroghe urbanistiche incidono sulla pianificazione comunale e sull'obiettivo di contenimento del consumo di suolo; il provvedimento le bilancia con l'interesse strategico nazionale e con i controlli rinviati ai decreti attuativi, compresi quelli antimafia e sull'origine dei capitali. Per il singolo proprietario il punto pratico è netto: si tratta di strumenti per operazioni di grande scala, non per l'intervento sul proprio appartamento.

7.

Comprare un alloggio convenzionato

Tra gli esiti concreti del Piano Casa vi sarà l'offerta di alloggi a **prezzo calmierato**, determinato nella convenzione con il Comune secondo i criteri di legge, con una riduzione minima del 33% rispetto ai valori di riferimento. È un'opportunità reale, ma il beneficio economico è accompagnato da vincoli rilevanti, e soprattutto da requisiti di accesso puntuali, che vanno compresi appieno.

Nei programmi di edilizia integrata **almeno il 70% dell'investimento complessivo** deve essere destinato all'edilizia convenzionata. La soglia si misura sul **valore economico dell'investimento**, non sulla superficie, ed è riferita al medesimo contesto territoriale del programma; il dato è il

primo che un operatore deve verificare nel business plan. Nei comparti di sviluppo misti, che comprendono anche destinazioni non residenziali, la quota minima del 70% si calcola **esclusivamente sull'importo dell'investimento destinato alla componente residenziale** (edilizia convenzionata ed edilizia residenziale libera): sono esclusi dal denominatore gli investimenti relativi a commercio, uffici, ricettivo e alle altre destinazioni non abitative, e il relativo perimetro è definito nella convenzione con il Comune. È la differenza che cambia il denominatore di un business plan, non una nota a piè di pagina. Per questa quota i prezzi e i canoni sono **calmierati con una riduzione non inferiore al 33% rispetto ai valori correnti di mercato**, con un **vincolo di destinazione di almeno trent'anni**. Sul riferimento di prezzo, la disciplina è articolata: il parametro primario è la **quotazione OMI** della zona; nei casi previsti dalla norma, ossia quando i dati OMI mancano, sono insufficienti o non corrispondono ai valori effettivi desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi, la convenzione con il Comune può determinare il riferimento sulla base di valori effettivi documentati.

Il prezzo più basso comporta limiti significativi alla circolazione dell'immobile. Per tutta la durata del vincolo, l'alloggio **non è liberamente rivendibile o affittabile**: la rivendita è ammessa, ma a un prezzo non superiore a quello stabilito in convenzione, oltre la rivalutazione ammessa (indice FOI), e in favore di soggetti in possesso dei requisiti, nel rispetto della destinazione convenzionata; sono vietati la cessione del contratto, la locazione a terzi e gli altri atti dispositivi in contrasto con il vincolo. La legge prevede inoltre la **nullità del contratto** stipulato in assenza dei **requisiti soggettivi** richiesti.

CHI PUÒ ACCEDERE DAVVERO AGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

L'accesso non dipende dal solo ISEE. La legge individua una **fascia intermedia**, definita da tre condizioni che devono ricorrere insieme: un **ISEE superiore ai limiti** previsti per l'edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata; un **costo annuo dell'acquisto o della locazione a valori di mercato superiore al 30%** del reddito medio disponibile personale o del nucleo familiare convivente; un **reddito annuo non superiore a cinque volte** il costo abitativo annuo di mercato. È inoltre richiesta la cittadinanza italiana o di altro Stato dell'Unione europea, oppure un permesso di soggiorno che consente l'attività lavorativa. I criteri applicativi di dettaglio saranno precisati dai provvedimenti attuativi e dalle convenzioni comunali.

Per la locazione, se i requisiti economici e patrimoniali vengono superati per due anni consecutivi, le parti possono, entro sei mesi dalla comunicazione, risolvere il contratto oppure convertire il canone ai valori correnti di mercato. In mancanza di scelta nel termine, il contratto si risolve di diritto. Il conduttore è inoltre tenuto a comunicare tempestivamente al locatore e al Comune le variazioni rilevanti: l'omissione comporta, oltre alla risoluzione, il versamento al Comune della differenza tra canone di mercato e canone calmierato per l'intero periodo, con interessi e spese, riscossa a mezzo ruolo. È una regola che interessa direttamente conduttori, agenti, investitori e gestori.

COSA SIGNIFICA «RIDUZIONE NON INFERIORE AL 33%», CON METODO CORRETTO

La riduzione, pari ad almeno il 33%, si applica alla quotazione OMI della **specificata zona territoriale omogenea**, non al valore mediano cittadino. A titolo illustrativo: in una zona in cui l'OMI indica 2.600 euro al metro quadro, applicando la riduzione del 33% il prezzo calmierato non può superare circa **1.742 euro al metro quadro** ($2.600 \times 0,67$). Il calcolo va sempre riferito alla quotazione OMI della zona interessata, o ai valori effettivi documentati nei casi previsti dalla norma. I valori mediani di mercato per città (si veda il capitolo 10) offrono un contesto d'insieme, ma non sostituiscono la quotazione di zona ai fini del calmierato.

△ PER L'AGENTE E PER L'ACQUIRENTE: LA SICUREZZA DELL'ATTO

La nullità del contratto in assenza dei requisiti soggettivi tutela il sistema, ma espone chi non verifica. Prima di un acquisto convenzionato vanno accertati i requisiti dell'acquirente e, soprattutto, la corretta e tempestiva **trascrizione dei vincoli**: un ritardo può incidere sull'opponibilità ai terzi e complicare la verifica prima del rogito. È materia da notaio e da tecnico. Sul piano dei costi, per gli atti stipulati in relazione agli interventi di edilizia convenzionata **ricompresi nei grandi programmi disciplinati dall'art. 9, commi 7 e 8**, gli onorari notarili sono ridotti alla metà (art. 10): non è un'agevolazione generale su ogni intervento convenzionato.

8.

Il riscatto dell'alloggio pubblico

L'assegnatario di un alloggio pubblico può essere interessato ad acquistarlo. Il Piano Casa interviene sulle procedure di alienazione degli alloggi ERP e riconosce un diritto di opzione all'acquisto a determinate condizioni.

L'**art. 5** riconosce un **diritto di opzione all'acquisto** in favore dell'assegnatario, subordinandolo a condizioni soggettive, tra cui la regolarità nel pagamento dei canoni e degli oneri accessori (assegnatario non moroso) e la **non titolarità di un'altra abitazione**; la puntuale definizione delle procedure di alienazione è rimessa a un decreto interministeriale, da adottare entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione, che individua anche i criteri di selezione degli immobili alienabili, previa intesa in Conferenza unificata. Il diritto di opzione non riguarda ogni alloggio ERP, ma i soli immobili selezionati per l'alienazione. La destinazione delle somme ricavate dalle alienazioni è a sua volta rinviata a un provvedimento successivo, in coerenza con le regole europee sulla spesa e, per le risorse degli enti territoriali, previa intesa in Conferenza unificata.

UN DIRITTO DA ESERCITARE QUANDO LE PROCEDURE SARANNO OPERATIVE

Allo stato, il riscatto va inteso più come **procedura futura, condizionata dai decreti attuativi**, che come facoltà immediatamente azionabile. All'assegnatario conviene tenersi pronto: verificare la regolarità nei pagamenti, la propria posizione rispetto alla titolarità di altri immobili e seguire gli avvisi dell'ente gestore. All'apertura delle procedure, la posizione di chi è già in regola sarà la più solida.

9.

Locazione: morosità incolpevole e studenti

Due misure interessano la locazione: una a tutela dei conduttori più fragili nell'edilizia pubblica, una a sostegno degli studenti.

La prima riguarda le locazioni ERP: è istituito un **Fondo di garanzia per la morosità incolpevole**, cioè per l'impossibilità sopravvenuta di pagare il canone per cause non imputabili al conduttore (ad esempio la perdita del lavoro), con una dotazione di **22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni per il 2027**. Criteri, condizioni, modalità di erogazione e di **surrogazione** sono rimessi a un decreto del Ministero competente, di concerto con il Ministero dell'economia. Il Fondo, nell'intervenire, **si surroga nei diritti del locatore nei limiti delle somme erogate**: non è quindi una rinuncia del credito, ma un subentro pubblico entro l'importo coperto. Stato al 14 luglio 2026: il termine per l'adozione del decreto attuativo (sessanta giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge) è scaduto il 7 luglio 2026; alla data di chiusura redazionale il provvedimento non risulta ancora pubblicato e il Fondo non è pertanto concretamente accessibile secondo le nuove modalità.

La seconda misura, l'**art. 4-ter**, incrementa di 8,5 milioni di euro per il 2026 il **fondo per il contributo all'affitto degli studenti fuori sede**.

IL COLLEGAMENTO CON LE TUTELE DEL LOCATORE

Per il quadro completo delle tutele di chi loca (clausola risolutiva, sfratto, garanzie) si rinvia al **Quaderno USEC N.07 «Tutele del Locatore»**. Il sostegno alla morosità incolpevole opera sul piano del sostegno pubblico al conduttore e del subentro del Fondo nei diritti del locatore, non sul piano dei rimedi contrattuali del proprietario.

PER IL PROPRIETARIO PRIVATO

La morosità incolpevole disciplinata in questa sede riguarda l'edilizia residenziale pubblica e non modifica le regole ordinarie della locazione privata: canone libero o concordato, garanzie, clausola risolutiva e procedura di sfratto restano quelle di sempre. Il proprietario privato non subentra in alcun obbligo derivante dal Fondo ERP, che opera esclusivamente nell'ambito degli alloggi pubblici.

PARTE III · COSA FARE ORA

IO.

La mappa territoriale, da Nord a Sud

Il Piano Casa è una legge nazionale, ma il suo effetto varia sul territorio, perché diversi sono i prezzi, il peso del mutuo e la pressione abitativa. Ecco una lettura d'insieme, con i dati proprietari e istituzionali.

Il punto di partenza è il costo della casa. Con la serie del nostro database CasainTV/Listing+ aggiornata a giugno 2026, il prezzo mediano è di 1.802 euro al metro quadro in Italia, con divari marcati tra le grandi città. Su questi valori si innesta il costo del credito, non uniforme sul territorio. Il **Rapporto Immobiliare 2026** dell'Agenzia delle Entrate, riferito alle compravendite del 2025, conferma la persistenza di differenze territoriali nel costo iniziale dei mutui: il tasso medio è più elevato al Sud (3,51%) rispetto al Nord-Est (3,21%) e al Nord-Ovest (3,32%), con una media nazionale del 3,35%. La precedente elaborazione FABI su dati Banca d'Italia aggiornati a marzo 2023 resta utile come riferimento storico, ma non è più l'ultima rilevazione territoriale disponibile. Le misure del Piano Casa incidono quindi in modo diverso da zona a zona.

CITTÀ	PREZZO MEDIANO €/MQ (CASAINTV/LISTING+, GIU. 2026)	DOVE IL PIANO CASA INCIDE DI PIÙ
Milano	5.078	Convenzionato e recupero del direzionale negli interventi del Piano Casa: prezzi elevati, forte pressione abitativa
Roma	2.644	Convenzionato e recupero del costruito; garanzia prima casa
Napoli	2.250	Garanzia prima casa; recupero dell'esistente
Torino	1.624	Garanzia prima casa; rigenerazione
Palermo	1.000	Garanzia prima casa in un mercato favorevole all'acquirente

Prezzi mediani: elaborazione USEC su database CasainTV/Listing+ (serie aggiornata a giugno 2026). Sono valori d'insieme di mercato, utili come contesto. Il calmierato degli alloggi convenzionati non si calcola su queste mediane cittadine, ma applicando la riduzione non inferiore al 33% alla quotazione OMI della singola zona territoriale omogenea (o ai valori effettivi documentati nei casi previsti dalla norma).

IL CREDITO, AREA PER AREA

La geografia del credito conta quanto quella dei prezzi. Il dato territoriale più aggiornato è quello del Rapporto Immobiliare 2026 dell'Agenzia delle Entrate (compravendite 2025): tasso medio iniziale più alto al Sud (3,51%), più basso al Nord-Est (3,21%) e al Nord-Ovest (3,32%), media nazionale 3,35%. Il precedente storico, elaborazione FABI su dati Banca d'Italia a marzo 2023, indicava Nord-Est 3,99%, Nord-Ovest 4,09%, Centro 4,16%, Sud 4,18%, Isole 4,23%: valori più alti perché riferiti a una precedente fase di forte rialzo del costo del credito, ma con lo stesso gradiente Nord-Sud. In questo quadro, la garanzia statale rafforzata sulla prima casa risulta più preziosa dove il mutuo pesa di più e i risparmi delle famiglie sono più contenuti.

PER APPROFONDIRE: IL NOSTRO OSSERVATORIO TRIMESTRALE

I dati di prezzo, sconto e credito richiamati in questo Quaderno sono ripresi e aggiornati, trimestre per trimestre, nell'**Osservatorio Trimestrale USEC N.2 (II trimestre 2026)**, che riporta lo sconto di trattativa per città (mediana nazionale 6,25%, su un campione validato di 13.720 compravendite: Roma 5,7%, Milano 4,1%, Napoli 6,9%, Torino 7,5%, Palermo 8,9%), il differenziale lordo mediano di prezzo tra classe A e classe G (+42,4%) e il quadro del credito dopo il rialzo BCE. È la lettura di mercato che accompagna, con i numeri, le novità normative di questo Quaderno.

II.**Indicazioni per profilo****Per chi acquista**

- Chi rientra nel perimetro soggettivo dell'art. 4-bis (persone con disabilità grave o componenti di nuclei conviventi con i familiari indicati dalla norma) verifichi con la banca, dal 3 agosto 2026, l'accesso al Fondo con garanzia elevata al 50% della quota capitale, all'80% per ISEE non superiore a 40.000 euro annui.
- L'alloggio convenzionato è conveniente nel prezzo, ma vincolato nella circolazione: rivendita a prezzo di convenzione (con rivalutazione FOI), requisiti soggettivi, destinazione. Far verificare al notaio vincoli e relativa trascrizione.
- Valutare la rata sui tassi correnti: la BCE ha rialzato a giugno 2026 e il tasso medio sulla prima rata è salito.

Per chi vende o possiede

- Per un immobile direzionale o commerciale sottoutilizzato, il cambio d'uso verso l'abitativo resta possibile secondo le regole ordinarie (art. 23-ter e strumento urbanistico comunale): il regime semplificato dell'art. 8 è riservato agli interventi pubblici e istituzionali del Piano Casa. Verificare sempre la fattibilità con un tecnico.
- Nelle operazioni agevolate, curare il vincolo trentennale e la sua trascrizione entro trenta giorni: incide su opponibilità e futura rivendita.

Per chi investe e per l'agente

- Deroghe urbanistiche e procedure accelerate riguardano i grandi programmi: distinguere nettamente il singolo intervento dai comparti su larga scala, verificando requisiti economici, esperienza e convenzione con il Comune, poiché molti parametri sono rinviati ai decreti attuativi.
- Nei programmi di edilizia integrata una quota compresa tra il 5% e il 15% della superficie utile complessiva può essere destinata, mediante convenzioni a canone calmierato, a start-up, microimprese, coworking, commercio di prossimità, artigianato urbano e servizi di quartiere: un elemento da valutare nella composizione dell'iniziativa.
- Sul convenzionato, la due diligence è decisiva: requisiti dell'acquirente, nullità in caso di difetto, regime di rivendita, trascrizione dei vincoli e opponibilità ai terzi.

- Informare e documentare: la trasparenza sui vincoli è la principale tutela contro il contenzioso.

CHECKLIST OPERATIVA PER L'AGENTE: L'ALLOGGIO CONVENZIONATO

Prima di trattare un alloggio convenzionato, verificare e acquisire: la convenzione comunale; l'atto d'obbligo; la nota di trascrizione del vincolo; la durata residua del vincolo trentennale; i requisiti soggettivi del contraente; il prezzo massimo di convenzione; il criterio di rivalutazione (indice ISTAT FOI); la destinazione ammessa; i divieti di cessione e di locazione; l'eventuale applicabilità della riduzione notarile (non generale, limitata ai grandi programmi dei commi 7 e 8). È la documentazione che separa una due diligence completa da un contenzioso annunciato.

12.

Errori ed equivoci da evitare

EQUIVOCO	COME STANNO LE COSE
«È legge, quindi ogni misura è da subito applicabile»	Falsa percezione di immediata operatività: molte misure dipendono dai decreti attuativi. Verificare sempre lo stato di attuazione della singola misura.
«La garanzia prima casa è uguale per tutti»	No. Per i nuovi soggetti dell'art. 4-bis (persone con disabilità grave e nuclei conviventi individuati dalla norma), dal 3 agosto 2026 la garanzia è elevata al 50% della quota capitale, all'80% per ISEE non superiore a 40.000 euro annui; per le altre categorie valgono regole e condizioni differenti.
«L'alloggio convenzionato lo rivendo quando e come voglio»	No. Per l'intera durata del vincolo la rivendita è ammessa solo a prezzo di convenzione (con rivalutazione FOI), a soggetti con i requisiti e nel rispetto della destinazione; vietati cessioni, locazioni e atti dispositivi in contrasto con il vincolo.
«Il cambio d'uso ora è automatico»	No. Il regime semplificato dell'art. 8 è riservato agli interventi pubblici e istituzionali del Piano Casa. Per il privato il cambio d'uso resta soggetto all'art. 23-ter e agli strumenti urbanistici comunali, da verificare con un tecnico.
«Il vincolo trentennale non mi riguarda finché non vendo»	Riguarda subito: va trascritto entro trenta giorni dal completamento e incide su opponibilità ai terzi e futura rivendita.

13.

In conclusione

Il Piano Casa 2026 è un provvedimento ampio, con un nucleo pubblico e sociale e alcune leve che incidono sul mercato di tutti. Per il proprietario, l'acquirente, l'investitore e l'agente il valore sta nel distinguere ciò che è già utilizzabile da ciò che dipende ancora da un decreto, e nel maneggiare con precisione i vincoli che accompagnano le opportunità: la garanzia sul mutuo agevola l'accesso al credito ma non riduce la rata; negli interventi del Piano Casa il cambio d'uso è

semplificato ma non elimina le condizioni urbanistiche e territoriali, e per il singolo proprietario privato resta ferma la disciplina ordinaria vigente; il prezzo calmierato conviene ma vincola la circolazione dell'immobile per trent'anni e richiede requisiti di accesso puntuali.

La chiarezza al momento opportuno resta il nostro criterio: comprendere prima cosa la legge concede e cosa richiede in cambio, per decidere con cognizione. Torneremo sul Piano Casa via via che usciranno i decreti attuativi, aggiornando questa guida sulle procedure confermate.

«Una legge sulla casa non si giudica dal titolo, ma da ciò che consente di fare, da quando e a quali condizioni. Il resto è attesa dei decreti.»

ANALISI USEC

FONTI

Normativa. D.L. 7 maggio 2026, n. 66, «Disposizioni urgenti per il Piano Casa» (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 104 del 7 maggio 2026; in vigore dall'8 maggio 2026), convertito con modificazioni dalla legge 2 luglio 2026, n. 116 (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 152 del 3 luglio 2026; in vigore dal 4 luglio 2026). Articoli richiamati secondo il testo coordinato con la legge di conversione:

- **art. 4-bis** (efficace dal trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore della legge di conversione, quindi dal 3 agosto 2026): accesso prioritario al Fondo di garanzia per la prima casa esteso alle persone con disabilità grave (art. 3, comma 3, legge 5 febbraio 1992, n. 104) e al componente di nucleo familiare convivente da almeno due anni con un familiare (figlio, figlia, fratello o sorella) in tale condizione di gravità; garanzia del 50% della quota capitale, elevata all'80% per i richiedenti con ISEE non superiore a 40.000 euro annui, ferme le altre regole e condizioni del Fondo.
- **art. 4-ter**: incremento di 8,5 milioni per il 2026 del fondo per il contributo all'affitto degli studenti fuori sede.
- **art. 5** (riscritto in sede di conversione): diritto di opzione all'acquisto per l'assegnatario ERP non moroso nel pagamento dei canoni o degli oneri accessori e non proprietario di un'altra abitazione; procedure di alienazione definite con decreto interministeriale, previa intesa in Conferenza unificata.
- **art. 8** (disposizioni di semplificazione e di coordinamento, Capo II): per gli interventi del Piano Casa realizzati sotto controllo pubblico da amministrazioni, società controllate o partecipate, enti pubblici o investitori istituzionali, richiamo all'art. 10, comma 7-ter, del D.L. 76/2020 (conv. legge 120/2020), la cui applicazione ai nuovi interventi del Piano Casa presenta un'incertezza interpretativa per il limite temporale del 31 dicembre 2023 ancora contenuto nella disposizione richiamata (SCIA ed eventuale incremento fino al 20% della volumetria o superficie lorda esistente); conferenza di servizi semplificata disciplinata direttamente dall'art. 8 (art. 14-bis legge 241/1990); mutamenti di destinazione d'uso funzionali alle finalità del Piano Casa secondo l'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, salve le condizioni degli strumenti urbanistici comunali; vincolo trentennale di destinazione da trascrivere entro trenta giorni dal completamento.
- **art. 9**: programmi infrastrutturali di edilizia integrata; almeno il 70% dell'investimento complessivo (valore economico) destinato all'edilizia convenzionata, riferito al medesimo contesto territoriale; nei comparti di sviluppo misti la quota si calcola sulla sola componente residenziale (edilizia convenzionata ed edilizia residenziale libera), esclusi gli investimenti per destinazioni non residenziali, con perimetro definito in convenzione; prezzi e canoni calmierati con riduzione non inferiore al 33% rispetto ai valori correnti di mercato, riferimento primario alle quotazioni OMI e, nei casi previsti, ai valori effettivi documentati in convenzione con il Comune; vincolo almeno trentennale; rivendita ammessa a prezzo di convenzione oltre rivalutazione FOI, con requisiti soggettivi e nel rispetto della destinazione; divieto di cessione del contratto, locazione a terzi e atti dispositivi in contrasto con il vincolo; nullità del contratto in assenza dei requisiti soggettivi; requisiti di accesso cumulativi dei beneficiari (ISEE oltre i limiti dell'edilizia pubblica o sovvenzionata; costo abitativo a valori di mercato oltre il 30% del reddito disponibile; reddito non oltre cinque volte il costo abitativo annuo) e cittadinanza UE o permesso di soggiorno che consente l'attività lavorativa; obbligo del conduttore di comunicare il superamento dei requisiti, con risoluzione di diritto e versamento al Comune della differenza di canone (riscossa a mezzo ruolo) in caso di omissione; onorari notarili ridotti alla metà per gli atti relativi all'edilizia convenzionata dei grandi programmi dei commi 7 e 8 (art. 10); quota dal 5% al 15% della superficie utile destinabile a start-up, microimprese, coworking, commercio di prossimità, artigianato urbano e servizi di quartiere; soppressione, in sede di conversione, del requisito della provenienza estera dell'investimento, ferma restando la soglia dimensionale dei grandi programmi di cui all'art. 13 del D.L. 10 agosto 2023, n. 104.

- **art. 10:** disposizioni procedurali per i grandi programmi; determinazioni del Commissario su densità edilizia, altezza e distanze tra i fabbricati anche ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e sulle destinazioni d'uso ammissibili, con possibilità di deroga agli strumenti urbanistici per gli interventi pari o superiori a 100 unità, ferme le norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e senza utilizzo di aree in precedenza non edificabili.
- **Fondo morosità incolpevole (locazioni ERP):** dotazione di 22 milioni per il 2026 e 2 milioni per il 2027; criteri, condizioni, erogazione e surrogazione rimessi a decreto del Ministero competente di concerto con il MEF.

Norme collegate: art. 3, comma 3, legge 5 febbraio 1992, n. 104; art. 23-ter e art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; legge 27 dicembre 2013, n. 147 (istituzione del Fondo di garanzia per la prima casa, gestito da Consap). Gli estremi degli articoli sono riferiti al testo coordinato con la legge 2 luglio 2026, n. 116.

Giurisprudenza (Corte di Cassazione). Sezioni Unite, 22 marzo 2019, n. 8230: la nullità urbanistica degli atti traslativi è «testuale» e riguarda i soli atti tra vivi con effetti reali, non il preliminare; in presenza in atto della menzione degli estremi del titolo edilizio, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dalla conformità rispetto al titolo, salvo il caso dell'immobile integralmente abusivo.

FONTI AMMINISTRATIVE E INTERPRETATIVE

DPCM di nomina del Commissario straordinario per il programma di edilizia pubblica e sociale (Felice Squitieri, incarico fino al 31 dicembre 2027). Interpretazione tecnica ANCE sull'applicabilità dell'art. 8, quanto al richiamo all'art. 10, comma 7-ter, del D.L. 76/2020, ai nuovi interventi del Piano Casa.

Dati istituzionali e di mercato. OMI-Agenzia delle Entrate, Statistiche del I trimestre 2026 (comunicato del 10 giugno 2026): compravendite residenziali +4,4% tendenziale, quasi 180.000 abitazioni; quota di acquisti con mutuo 47,8%; tasso medio sulla prima rata 3,6% (+11 punti base). ISTAT, Prezzi delle abitazioni (IPAB), dati provvisori I trimestre 2026: +5,2% tendenziale. BCE, decisione di politica monetaria dell'11 giugno 2026: rialzo dei tassi chiave di 25 punti base, tasso sui depositi al 2,25% dal 17 giugno 2026. ABI, Rapporto mensile giugno 2026 (dato maggio 2026): tasso medio sui nuovi mutui (TAN) 3,49%; prevalenza delle nuove erogazioni a tasso fisso, in un contesto di rialzo dell'IRS decennale. OMI-Agenzia delle Entrate, Rapporto Immobiliare 2026 (settore residenziale, pubblicato il 21 maggio 2026; dati 2025): tasso medio iniziale dei mutui 3,35% a livello nazionale, con differenze territoriali (Sud 3,51%, Nord-Est 3,21%, Nord-Ovest 3,32%). Come precedente storico a dettaglio regionale, elaborazione FABI su dati Banca d'Italia aggiornati a marzo 2023, pubblicata il 29 luglio 2023 (Nord-Est 3,99%, Nord-Ovest 4,09%, Centro 4,16%, Sud 4,18%, Isole 4,23%). Dati proprietari e analisi integrata del trimestre: Osservatorio Trimestrale USEC N.2 (II trimestre 2026), edizione luglio 2026, su database CasainTV/Listing+ (campione validato di 13.720 compravendite; sconto di trattativa mediano nazionale 6,25%; differenziale lordo mediano di prezzo tra classe A e classe G +42,4%); prezzi mediani per città da elaborazione USEC su database CasainTV/Listing+, serie aggiornata a giugno 2026.

NOTA METODOLOGICA SUI DATI PROPRIETARI

I valori di prezzo derivano dal database proprietario CasainTV/Listing+ (aggregato delle basi CasainTV e MLS Listing+), serie aggiornata al 30 giugno 2026. I prezzi pubblicati sono **prezzi di chiusura**, cioè i prezzi di vendita effettivi comunicati dalle agenzie. Per «compravendita validata» si intende un'operazione dichiarata conclusa e confermata dall'agenzia aderente, corredata del prezzo finale di chiusura e sottoposta ai controlli interni di coerenza e deduplicazione del database. Il database elabora sia i prezzi di offerta sia i successivi prezzi di chiusura, il cui rapporto determina lo **sconto di trattativa**. Gli annunci duplicati o ripubblicati sono esclusi dal conteggio; le misure di sintesi sono espresse in **mediana**, che riduce la sensibilità della stima ai valori estremi e alle distribuzioni fortemente asimmetriche. Lo sconto di trattativa (mediana nazionale 6,25%) è la mediana della differenza tra prezzo di offerta e prezzo di chiusura su compravendite reali e non è direttamente confrontabile con i benchmark di terzi (Nomisma, Banca d'Italia/Tecnoborsa), calcolati come media aritmetica su survey di agenti. Il differenziale energetico tra classe A e classe G (+42,4%) è il **divario di prezzo mediano lordo di mercato** per metro quadro tra le due classi, non il premio energetico depurato dagli altri fattori; le classi intermedie possono, in alcuni segmenti del campione, presentare valori mediani inferiori alla classe G: il fenomeno può dipendere dalla composizione territoriale e tipologica del campione, dallo stato manutentivo e dai costi attesi di riqualificazione, e non va inteso come una relazione causale autonoma tra classe energetica e prezzo. La copertura del dataset è stata estesa a 107 province (gennaio 2026). I prezzi mediani per città qui riportati sono tutti derivati direttamente dal dataset. La stima integrativa riguarda esclusivamente il differenziale per classe energetica: dove il campione diretto di una classe in una città è insufficiente, il valore è stimato dai coefficienti per zona climatica della Banca d'Italia (Questioni di Economia e Finanza n. 818/2023), come segnalato caso per caso.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC — Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale, tecnico o finanziario, né sostituisce l'assistenza di un professionista abilitato sul caso concreto. Gli esempi numerici sono illustrativi. Norme riferite al testo del decreto coordinato con la legge di conversione 2 luglio 2026, n. 116 (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 152 del 3 luglio 2026). Normativa e dati verificati al 14 luglio 2026 (data di chiusura redazionale). I testi di legge sono consultabili su normattiva.it, la giurisprudenza su cortedicassazione.it e italgiure.giustizia.it. Riproduzione parziale consentita con citazione obbligatoria della fonte.