RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di DAVIDE SCANDALETTI

Piano Casa: l'edilizia convenzionata apre ai lavoratori privati

L'art. 9 D.L. 66/2026 (G.U. 104/2026) estende il Piano Casa al settore privato offrendo soluzioni per mobilità lavorativa e alloggi calmierati con canoni ridotti del 33% rispetto ai valori OMI.

L'intervento normativo **D.L. 7.05.2026, n. 66** (G.U. n. 104/2026) mira a superare la carenza di alloggi dell'ultimo periodo, agendo come un *"sarto di relazioni"* tecnico-giuridiche tra investimenti privati e nuovi fabbisogni del mercato del lavoro. La *ratio* della norma risiede nella creazione di un'offerta abitativa sostenibile per la cosiddetta *"fascia grigia":* soggetti che, pur risultando dall'ISEE troppo facoltosi per l'edilizia residenziale pubblica, trovano il libero mercato eccessivamente oneroso.

La principale novità è prevista nell'art. 9, che istituisce i *"programmi infrastrutturali di edilizia integrata"* che estendono l'accesso **all'edilizia convenzionata** anche ai lavoratori del settore privato, inclusi i lavoratori stagionali e gli studenti fuori sede. L'architettura dei programmi si fonda su un modello di partenariato e integrazione funzionale volto a garantire la sostenibilità economica degli interventi, attraverso un approccio strutturato unitariamente che combini in un medesimo contesto territoriale l'edilizia convenzionata con l'edilizia residenziale libera. Al fine di raggiungere l'obbiettivo prefissato il legislatore ha stabilito un vincolo temporale trentennale e quantitativo: almeno il 70% dell'importo dell'investimento complessivo deve essere destinato alla componente convenzionata, ovvero ad alloggi a canone o prezzo calmierato.

Questo dettame è atto a generare un equilibrio finanziario tra i margini ridotti dell'edilizia sociale e i proventi della libera vendita, assicurando che l'operazione rimanga attrattiva per i capitali privati senza gravare eccessivamente sulle casse pubbliche. Per incentivare questi interventi sono disposte **agevolazioni burocratiche e fiscali,** come la riduzione degli onorari notarili, incrementi della superficie utile per programmi di rigenerazione urbana e riuso di aree già urbanizzate o degradate e per i grandi programmi (con componenti estere superiori al miliardo di euro) la nomina di un Commissario straordinario di Governo col compito di coordinare l'azione amministrativa e assicurare il rispetto dei cronoprogrammi, potendo operare anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Per l'utente finale, l'art. 9 definisce il ***"prezzo accessibile"*** con criteri oggettivi: il canone o prezzo calmierato deve essere almeno del **33% inferiore ai valori di mercato OMI** della zona o, in assenza, ai valori risultanti da atti pubblici registrati negli ultimi 6 mesi.
L'accesso a tali programmi è rigorosamente disciplinato da una triplice barriera di requisiti soggettivi:
- possedere una condizione economica (ISEE) superiore ai limiti previsti per l'edilizia residenziale pubblica;
- dimostrare che l'incidenza dei costi abitativi di mercato supererebbe il 30% del proprio reddito medio disponibile;
- avere un reddito annuo non superiore a 5 volte l'onere annuo dell'alloggio calmierato.

Tale meccanismo è istituito per garantire che il beneficio non scivoli verso fasce di reddito troppo elevate e venga mantenuto il focus sulla necessità lavorativa e abitativa reale del paese. Contro l'abuso normativo è stata inserita una **clausola di salvaguardia e monitoraggio** che incarica l'Agenzia delle Entrate alla creazione di apposite liste selettive per effettuare controlli. In caso di assenza dei requisiti soggettivi al momento della stipula, il contratto è dichiarato nullo.
Qualora invece il superamento dei limiti reddituali avvenga in costanza di locazione per 2 anni consecutivi, è prevista la risoluzione di diritto del contratto, salvo l'opzione per la conversione del canone ai valori di mercato. Il conduttore è, inoltre, gravato da un obbligo di comunicazione tempestiva di ogni variazione reddituale, la cui omissione comporta sanzioni pecuniarie pari alla differenza tra canone calmierato e di mercato.

Riproduzione vietata - venerdì 22 maggio 2026