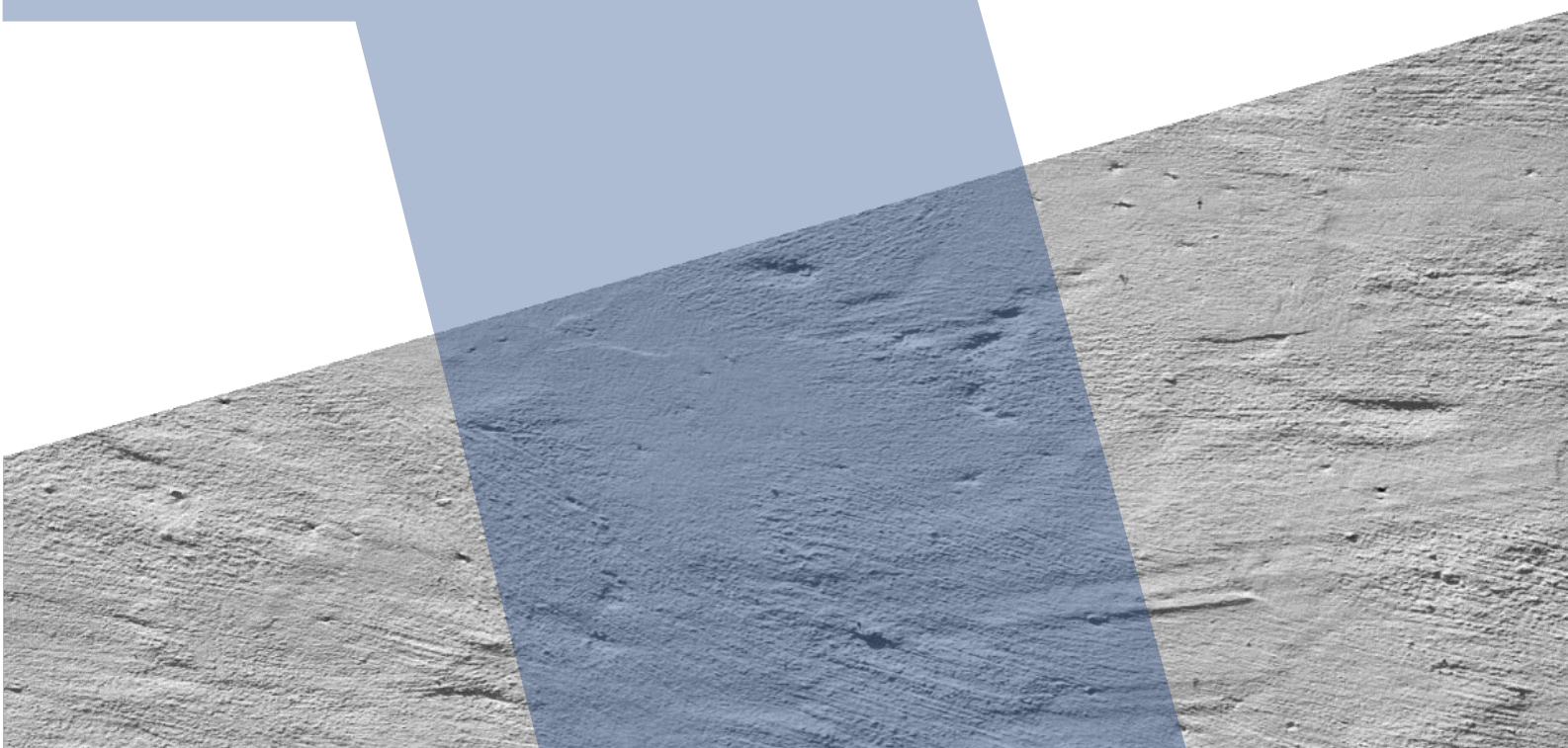
ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66 convertito nella Legge 2 luglio 2026, n. 116 recante:

«DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA»

6 luglio 2026



Premessa

Il Piano Casa di cui al **Decreto-Legge n. 66 del 7 maggio 2026 come convertito nella Legge 2 luglio 2026, n. 116** (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio 2026)[1] mira a rispondere alla diffusa crisi abitativa, che investe vari segmenti della popolazione, aumentando l'offerta (vendita e locazione) di **alloggi a prezzi calmierati attraverso una serie di misure strutturali** tese a favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata per diverse categorie: giovani, anziani, lavoratori fuori sede e genitori separati. Durante l'iter di conversione in legge la categoria dei beneficiari è stata ulteriormente specificata ed ampliata ricomprendendo i lavoratori del settore sia privato che pubblico con particolare riferimento, in tale ultimo caso agli insegnanti, i membri delle forze dell'ordine, il personale sanitario.

Il programma, che prevede azioni sul medio lungo periodo, è strutturato su tre pilastri principali:

1° PILASTRO: RECUPERO E MANUTENZIONE ALLOGGI ERP/ERS

attraverso una governance straordinaria e centralizzata e risorse quantificabili in 7.370 milioni di euro a valere sulle risorse già presenti nel Bilancio dello Stato (Commissario straordinario e INVITALIA)

2° PILASTRO: FONDO HOUSING COESIONE PER ERP/ERS

attraverso la previsione di un apposito strumento finanziario denominato "*Fondo Housing Coesione*", gestito da Invimit e alimentato da fondi per la politica di coesione nazionali ed europei per un volume potenziale di risorse pari a circa 3 miliardi di euro.

3° PILASTRO. PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA

attraverso la realizzazione congiunta di edilizia residenziale convenzionata e edilizia residenziale libera con attrazione di capitali privati.

Il provvedimento, durante l'esame parlamentare per la conversione in legge, è stato emendato in alcune sue parti. I correttivi apportati hanno mirato a rifinire soprattutto alcuni aspetti tecnici del testo senza stravolgere l'impianto generale del decreto. L'articolazione complessiva delle misure è rimasta confermata nella sua struttura originaria.

In particolare, **nell'ambito delle modifiche apportate al terzo pilastro** si segnalano da subito, le seguenti:

- **eliminazione della condizione dell'investimento estero diretto** di almeno un miliardo con mantenimento di tale limite di investimento, anche di provenienza del tutto nazionale, per accedere alle procedure dei grandi progetti di investimento ed usufruire di tutte le agevolazioni urbanistiche e procedurali previste nel provvedimento;
- **specificazione della nozione di "contesto territoriale"** in cui potranno essere realizzati gli interventi di edilizia integrata con possibilità di individuare lo stesso nell'ambito di un comparto di sviluppo di maggiori dimensioni con destinazioni d'uso anche non residenziali (es. spazi commerciali o uffici). In tali casi la quota minima dell'investimento destinata ad interventi di

[1] Il decreto-legge è entrato in vigore l'8 maggio 2026 ma le modifiche introdotte con la legge di conversione sono entrate in vigore il 4 luglio 2026.

edilizia convenzionata (70%) sarà calcolata solo sulla base della componente residenziale (comprendente unità abitative di edilizia convenzionata e di edilizia residenziale libera);

- **migliore definizione del valore di riferimento per la sostenibilità dei canoni e dei prezzi,** con la specificazione delle diverse tipologie edilizie e del diverso stato di conservazione. Tale integrazione, tuttavia, non appare in grado di garantire la sostenibilità economica delle nuove iniziative, che, trattandosi di nuova edilizia, non può che far riferimento ai costi di realizzazione;

- **definizione dei requisiti economici e societari** dei soggetti che intendono intraprendere interventi di edilizia integrata.

L'impianto normativo delineato dal D.L. n. 66/2026, coordinato con la legge di conversione n. 116/2026, **per poter essere realmente attuato necessita di una sequenza di passaggi attuativi** che vanno dalla emanazione di decreti ministeriali (art.4 comma 2, art. 5) o del Presidente del Consiglio dei Ministri (art. 3 comma 1, art. 9 commi 8 e 9, art. 11 comma 1) alla Convenzione tra ministero delle Infrastrutture e Invitalia spa (art. 2 comma 1) alle Linee Guida dell'ANCI (art. 9 comma 3 lettera i) n.2) al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate (art. 9 comma 3 lettera i) n.2).

Il decreto ha, infatti, configurato una **governance attuativa multilivello** in cui l'attuazione delle misure straordinarie per l'edilizia residenziale pubblica e sociale passa inevitabilmente attraverso il coinvolgimento di organi dell'amministrazione centrale e il necessario coinvolgimento dei Comuni coinvolti trasversalmente in tutte le fasi operative del Piano e le Regioni chiamate a recepire soprattutto le semplificazioni introdotte.

In particolare, nel terzo pilastro dedicato all'edilizia integrata, il ruolo degli enti territoriali diventa ancora più incisivo sotto il profilo urbanistico; spetta soprattutto ai Comuni la perimetrazione dei progetti attraverso la stipula di specifiche convenzioni con i soggetti attuatori anche per la eventuale definizione dei prezzi e dei canoni calmierati (art. 9, comma 3, lett. e).

Si segnala che è stato già individuato, con DPCM del 22 giugno scorso adottato ai sensi dell'articolo 3 comma 1 il nominativo del Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi (primo pilastro).

I 3 Pilastri del Piano

1° Pilastro. PIANO DI RECUPERO E MANUTENZIONE ALLOGGI ERP/ERS E PROCEDURA STRAORDINARIA DI RICOGNIZIONE.

LA MISURA

Il primo pilastro raggruppa (artt. 2-3) gli interventi diretti sul **patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale.** In particolare, l'iniziativa è finalizzata a:

- **rendere nuovamente abitabili alloggi pubblici di Edilizia Residenziale Pubblica** attualmente inutilizzati per carenze manutentive;

- **recuperare gli immobili destinati all'ERS** con priorità per gli interventi che si inseriscono in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio e ambientale, sociale o di rigenerazione urbana;

Per l'attuazione della misura è previsto anche l'avvio, su iniziativa del Commissario Straordinario, di una **procedura straordinaria di ricognizione degli immobili, non redditizi e non in uso, di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica** non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. In questa fase verrà acquisito anche l'elenco dei beni già inseriti nei programmi di valorizzazione e dismissione per valutarne il possibile riutilizzo.

Sulla base delle informazioni trasmesse il Commissario definirà l'elenco degli immobili sui poter avviare progetti di edilizia sociale nonché gli schemi tipo di convezione per definire i rapporti tra enti proprietari e soggetti attuatori.

LA GOVERNANCE

La gestione delle iniziative è così articolata:

- è affidato ad un **Commissario straordinario,** che resterà in carica fino al 31/12/2027, il ruolo di **indirizzo e coordinamento.** A tal fine gli sono riconosciuti poteri straordinari **potendo derogare, con apposite ordinanze**, alle normative vigenti (con eccezione del diritto penale e fatto salvo il rispetto delle disposizioni antimafia e delle misure di prevenzione, delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea). Le ordinanze adottate dal Commissario straordinario sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale. Il Commissario straordinario, con ordinanza, può disporre altresì che la realizzazione degli interventi di recupero alloggi ERP/ERS possa essere agevolato tramite un meccanismo di superamento del dissenso espresso in conferenza di servizi. Il Commissario, inoltre, dispone la **realizzazione degli interventi,** individuati in ragione della relativa complessità, secondo alcune **procedure** semplificate (tra cui un meccanismo di superamento del dissenso in conferenza di servizi).

- per il **monitoraggio del programma** straordinario di recupero e il coordinamento delle amministrazioni competenti è istituita la **Cabina di monitoraggio interistituzionale.** Tale organo provvede anche a definire, per la componente di edilizia sociale del programma, gli indirizzi generali e i criteri per l'individuazione delle priorità territoriali e tipologiche di intervento, anche ai fini della rigenerazione urbana e territoriale e del recupero e della valorizzazione del patrimonio pubblico;

- viene affidato a **Invitalia Spa il ruolo di soggetto gestore** e di ripartizione delle risorse destinate al programma. In particolare, l'erogazione delle risorse destinate al programma di recupero alloggi avverrà attraverso la stipula, di **apposita convenzione tra i soggetti attuatori** (ossia enti territoriali titolari di funzioni in materia di o edilizia pubblica o enti dai medesimi costituiti o partecipati aventi come scopo l'acquisizione, la costruzione, la gestione di beni destinati all'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominati, compresi gli ex IACP) e il soggetto gestore;

- per gli interventi è prevista una **procedura pubblica di selezione**. La procedura favorisce il ricorso a operazioni di partenariato pubblico-privato, in conformità con il Codice dei contratti

pubblici. Inoltre, si prevede che alle relative procedure possono partecipare anche i soggetti proponenti i programmi di edilizia integrata per la parte di edilizia convenzionata. Agli interventi realizzati dai soggetti attuatori si applica il codice dei contratti pubblici, fermo restando quanto previsto dall'articolo 3, che istituisce il Commissario straordinario.

LE RISORSE:

Al Programma straordinario sono destinate le seguenti risorse:

- **970 milioni di euro** già stanziati dalle Leggi di bilancio del 2024 e del 2025:
- il **50% delle risorse del Fondo sociale per il clima** destinate al sostegno di famiglie vulnerabili per la componente edilizia residenziale pubblica. (Sulla base delle informazioni diffuse dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, il Fondo sociale per il clima destina complessivamente 3,2 miliardi di euro alla riqualificazione energetica degli edifici di proprietà pubblica (ERP) in classe F e G e di quelli di proprietà delle microimprese vulnerabili).
- **4.800 milioni di euro** provenienti dal programma di spesa, finanziato con la Legge di bilancio del 2020 (L.160/2019, art. 1, comma 42) e di competenza del Ministero dell'interno, relativo a **contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana**, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale. Tali fondi verranno assegnati ai Comuni, attraverso avvisi pubblici.

ALTRE MISURE PER ERP/ERS

Nell'ambito del primo pilastro il decreto ha previsto altre misure per sostenere i diversi bisogni abitativi:

- **Fondo morosità incolpevole:** istituzione di un fondo (*con una dotazione di 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni di euro per il 2027*) per sostenere gli inquilini degli alloggi ERP in difficoltà nel pagamento del canone o del deposito cauzionale per cause non imputabili alla loro volontà (articolo 4).

- **Riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica** si prevede che, con successivo decreto, siano definite le procedure con cui i Comuni, gli enti pubblici anche territoriali, nonché le aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale comunque denominati, **possono alienare gli immobili di proprietà** facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale. Il diritto di opzione per l'acquisto è riconosciuto a favore dell'assegnatario non moroso purché il soggetto interessato non sia proprietario di un'altra abitazione. (articolo 5).

- **Locazione con riscatto:** una parte delle risorse può essere destinata a progetti di edilizia sociale (su immobili di almeno venticinque unità con vincolo di elevata efficienza energetica e sostenibilità ambientale) che prevedono l'affitto a lungo termine con possibilità **di riscatto progressivo** dell'immobile a scadenze prestabilite da regolarsi attraverso apposite convenzioni con i Comuni dove sono ubicati gli alloggi. I destinatari sono in particolare: giovani, giovani coppie e genitori separati I fondi possono essere destinati a interventi di recupero, riqualificazione, demolizione e ricostruzione (senza consumo di suolo) ovvero

acquisto e trasformazione di interi edifici (o complessi) con **almeno 25 unità immobiliari**. (articolo 6).

- **Fondo garanzia prima casa:** durante l'iter di conversione in legge è stato inserito l'articolo 4-bis al fine di specificare le categorie prioritarie ammesse all'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa.

- **Fondo per gli alloggi degli studenti universitari**: l'articolo 4-ter inserito durante l'iter di conversione in legge dispone un rifinanziamento del Fondo per gli alloggi degli studenti universitari fuori sede.

2° Pilastro. FONDO HOUSING COESIONE PER ERP/ERS

LA MISURA

Per incrementare l'offerta di alloggi ERP e ERS, dando priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente, viene creato uno strumento finanziario gestito da **Invimit SGR Spa,** denominato "**Fondo housing coesione".**

LE RISORSE

Il Fondo è alimentato, per l'anno 2026, da **100 milioni di euro** provenienti dal **Fondo per lo Sviluppo e la Coesione 2021-2027** (FSC), e dalle risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale del **Programma Nazionale Metro Plus e Città Medie del Sud 2021-2027**.

È inoltre prevista la possibilità, per le Regioni, le Province autonome e le Amministrazioni centrali, di alimentare il Fondo attingendo a parte dalle risorse destinate all'edilizia abitativa dalla politica di coesione nazionale ed europea, incluse quelle che, nell'ambito della revisione intermedia dei **fondi strutturali 2021-2027**, sono state destinate alla casa accessibile.

LE SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI PER IL 1° E IL 2° PILASTRO

Il decreto prevede una serie di semplificazioni procedurale di varia natura (art. 8):

- **SCIA per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia** e di demolizione/ricostruzione e possibilità di incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente. L'incentivo del 20 per cento si desume dal richiamo integrale all'articolo 10, comma 7ter DL 76/2020 che si ritiene, riguarderà soprattutto gli interventi di recupero di immobili da destinare a ERS.

- **conferenza di servizi in forma semplificata** e asincrona con termine di conclusione entro **30 giorni** (40 giorni qualora siano presenti e amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità) per favorire l'approvazione degli interventi e con un meccanismo per superare i dissensi. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi approva il progetto e

consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel medesimo;

- **cambio di destinazione d'uso semplificato** fatte salve le specifiche condizioni poste a livello comunale e fatte salve le normative regionali e comunali che prevedono regimi di maggiore incentivazione e semplificazione; in ogni caso è tuttavia previsto un vincolo di destinazione d'uso di 30 anni. In sede di conversione in legge è stata approvata una modifica al testo volta a specificare il vincolo di destinazione d'uso deve essere trascritto nei registri immobiliari entro trenta giorni dal completamento dell'intervento. automatica **dichiarazione di pubblica utilità** dei progetti inseriti in programmi di contrasto al degrado urbanistico, edilizio, ambientale o sociale o di rigenerazione urbana**;**

- ammissibilità dei **requisiti dimensionali minimi previsti art. 24, comma 5-bis del DPR 380/2001** (altezze minime interne ridotte a 2,40 metri (invece di 2,70 m) e superfici minime inferiori (20 mq per una persona, 28 mq per due) per tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale;

Gli **enti territoriali applicano** le misure di semplificazione previste dal decreto nei limiti delle risorse disponibili nei rispettivi bilanci**. Le Regioni adeguano** la propria legislazione agli obiettivi di semplificazione**.** Lo stesso nell'ambito delle Regioni **a statuto speciale** secondo le disposizioni contenute nei rispettivi statuti e nelle relative norme di attuazione.

3° Pilastro. PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA

LA MISURA

L'obiettivo di questa misura vuole essere quello di attrarre investimenti privati verso l'edilizia residenziale convenzionata, integrandola con quote di edilizia libera all'interno di un contesto territoriale, per offrire alloggi **in vendita e in affitto a prezzi calmierati,** rispondendo così ai bisogni di quella "fascia grigia" della popolazione che non ha i requisiti per le case popolari ma non riesce ad accedere al libero mercato. I requisiti dei soggetti beneficiari saranno meglio definiti con successivo decreto attuativo. I programmi di edilizia integrata possono essere destinati anche a studenti fuori sede e lavoratori del settore privato, compresi i lavoratori stagionali, per le relative esigenze lavorative a carico del datore di lavoro. Nel corso dell'esame parlamentare è stato specificato che tra i beneficiari dei programmi, per la parte di edilizia convenzionata, è compreso anche il personale delle Forze di polizia.

Tali programmi sono realizzati con l'attrazione prevalente di investimenti privati e **con le eventuali risorse pubbliche** disponibili a legislazione vigente.

I programmi di edilizia integrata devono rispettare le seguenti condizioni:

- sono strutturati in modo unitario mediante l'integrazione funzionale finalizzata al **conseguimento dell'equilibrio economico finanziario e della sostenibilità economica dell'investimento complessivo;**

- devono prevedere al**meno il 70% dell'importo complessivo dell'investimento di edilizia convenzionata** per il medesimo contesto territoriale.

Come specificato da una apposita disposizione inserita durante l'iter parlamentare, se **l'intervento è realizzato in comparti di più ampie dimensioni per il calcolo del peso relativo tra edilizia convenzionata e quella libera (70-30), non si deve tener conto di tutti gli investimenti relativi a destinazioni non residenziali (es: terziario, commercio, servizi).** Questa modifica è importante perché l'investitore sarà libero di "arricchire" la dotazione dell'operazione immobiliare, realizzando altre funzioni non legate all'abitare, in grado di contribuire positivamente all'equilibrio economico dell'iniziativa. Inoltre, **una quota compresa tra il 5 e il 15% della superficie utile complessiva potrà essere destinata a soggetti specifici (start up, microimprese, artigianato urbano, commercio di prossimità) e a forme di attività lavorative svolte in postazioni condivise (coworking).** Per quanto riguarda la parte di edilizia residenziale convenzionata, è possibile realizzare anche interventi di senior cohousing e cohousing intergenerazionale, prevedendo spazi e servizi anche comuni: tale previsione è in grado di generare, in fase progettuale e realizzativa, un risparmio di superfici utili;

- **l'equilibrio economico-finanziario deve essere garantito** sia per l'intero programma che per ogni intervento previsto nel contesto territoriale, per tutta la durata del progetto e nel rispetto della quota minima di edilizia convenzionata.
- gli immobili devono essere realizzati in base a criteri di **elevata sostenibilità ambientale, di contenimento di consumo del suolo di efficienza energetica e tecnologica.**
- il valore di vendita o locazione deve essere **ridotto di almeno il 33% rispetto ai valori OMI** calcolati per la stessa tipologia edilizia e per lo stesso stato di manutenzione. In caso di non corrispondenza con i dati OMI, i valori di riferimento sono determinati in sede di convenzione con il comune applicando la predetta riduzione sui valori effettivi di mercato come desunti da atti pubblici e contratti registrati negli ultimi sei mesi per ciascuna zona territoriale omogenea avuto riguardo alle diverse tipologie di contratti nonché alle specifiche tipologie edilizie e al rispettivo stato di manutenzione e conservazione, così oggettivamente documentati;
- l'immobile deve mantenere la destinazione d'uso residenziale convenzionata per almeno **30 anni** dalla data di fine lavori. Si prevede, inoltre che, il soggetto attuatore si impegna a garantire, per la parte degli interventi per la quota di edilizia convenzionata e per una durata **non inferiore a 30 anni,** un prezzo di vendita e un canone di locazione calmierato (come definito secondo i criteri di cui sopra) oltre rivalutazione annuale;
- prima che l'intervento sia completato, è sempre possibile, in accordo con il comune e mediante la convenzione, modificare la distribuzione e il tipo di alloggi da realizzare (rispettando comunque la quota minima di edilizia convenzionata);
- gli interventi devono assicurare (per la quota convenzionata) **una adeguata dotazione di servizi pubblici**. con particolare riferimento alla presenza di esercizi commerciali di vicinato e di attività artigianali;

Si prevede, inoltre, che l'ANCI (Associazione Nazionale Comuni Italiani) approvi **le linee guida nazionali** su cui i singoli Comuni e i privati potranno definire, con modalità omogenee, i propri accordi (l'atto convenzionale).

Nel corso dell'esame parlamentare è stata specificata la nozione di "**contesto territoriale**", da intendersi quale **ambito fisicamente continuo o funzionalmente unitario**, da definirsi in sede di convenzione tra comune e soggetto attuatore, che ricomprende sia la componente di edilizia

convenzionata che quella di edilizia residenziale libera non convenzionata. L' ambito può essere articolato con riferimento a più comparti o sub-ambiti di trasformazione, a condizione che le suddette articolazioni siano accomunate dalla medesima unità progettuale e dalla medesima convenzione urbanistica.

Come detto, il contesto territoriale potrà essere individuato però anche nell'ambito di un comparto di sviluppo di maggiori dimensioni con destinazioni d'uso residenziali e non.

Gli interventi si attuano prioritariamente attraverso programmi di rigenerazione urbana, **riuso di aree urbanizzate e degradate**, riqualificazione patrimonio edilizio esistente con possibilità di incremento della superficie utile, anche in misura differenziata per la quota di edilizia libera e quella di edilizia convenzionata, e **comunque nel limite del 35%,** per gli interventi di edilizia convenzionata e ferma restando la disciplina ordinaria per quelli di edilizia libera. Gli interventi devono riguardare aree urbanizzate ovvero urbanizzabili ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti.

Per realizzare gli interventi di edilizia integrata è possibile attivare **i grandi programmi di investimento** nel territorio italiano ai sensi dell'articolo **13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104[2].** Per essi si provvede alla **dichiarazione di preminente interesse strategico nazionale e alla nomina di un Commissario straordinario di Governo** (e relativa struttura di supporto) per assicurare il coordinamento e l'azione amministrativa. Questi programmi possono utilizzare una corsia agevolativa potendo ricorrere ad una **speciale disciplina procedurale** (autorizzazione unica in luogo tutti gli atti di concessione, autorizzazione, assenso, intesa, parere e nulla osta comunque denominati, previsti con effetto di variante).

Si evidenzia che nel corso dell'esame parlamentare è stato introdotto un nuovo comma 1-bis ai sensi del quale i programmi infrastrutturali di edilizia integrata potranno essere presentati da soggetti privati, anche costituiti in forma di società di progetto o veicolo societario appositamente costituito, in possesso di alcuni requisiti economico-finanziari e di esperienza sul campo.

LE SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI PER IL 3° PILASTRO

Per quanto riguarda le semplificazioni sono previste **misure di maggiore incentivazione per i programmi ricompresi in grandi progetti strategici di cui all'articolo 13 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104** che siano dichiarati di interesse nazionale (art. 10):

In particolare, si prevede che:

- la superficie direttamente interessata dall'intervento di edilizia convenzionata **non concorre al conteggio della superficie lorda** dell'intervento;
- i costi di bonifica possono essere portati a **scomputo degli oneri di urbanizzazione**;
- **la conferenza di servizi si svolge in forma semplificata e asincrona con termine di**

[2] Ai sensi dell'articolo 13 comma 2 DL 104/2023 "*Per grandi programmi d'investimento si intendono programmi di investimento diretto, anche esteri, a eccezione dei programmi concernenti opere pubbliche, sul territorio italiano dal valore complessivo non inferiore all'importo di un miliardo di euro*",

conclusione entro 30 giorni (40 giorni qualora siano presenti e amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità). Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo periodo, approva il progetto e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;

- sono previsti: cambi d'uso anche in deroga, agevolazioni su standard urbanistici e parcheggi, incrementi fino al 35%, permesso convenzionato in luogo di piani attuativi;
- gli onorari notarili sono ridotti alla metà;
- è ammessa la **deroga** (su decisione del Commissario straordinario di Governo all'uopo nominato) **agli strumenti urbanistici** senza però utilizzo di aree precedentemente destinate ad uso diverso da quella edificatoria

Se gli **interventi,** ricompresi in grandi progetti strategici dichiarati di interesse nazionale, **sono di dimensione pari o superiore a 100 unità abitative,** spetta al medesimo Commissario definire la valutazione dell'impatto urbanistico avuto riguardo a mobilità, servizi socio sanitari, scuole, asili e sottoservizi per le determinazioni riguardanti il limiti di densità, altezza e distanza tra fabbricati anche ai sensi del DM 1444/1968 nonché per le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza.

Per tutti gli interventi di edilizia integrata convenzionata non rientranti nei grandi programmi di investimento è prevista al momento la possibilità di incrementi della superficie utile in misura non superiore **35%.**

Ulteriori misure

Misure relative agli alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri (art. 9 bis)

La norma, introdotta durante l'esame parlamentare, introduce una disciplina specifica per gli alloggi di servizio dell'Arma dei carabinieri, creando una nuova categoria di alloggi destinata a esigenze temporanee.

Investimenti per l'ulteriore valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e per l'acquisizione di immobili in locazione passiva alla PA (Articolo 9-ter)

La norma introdotta durante l'esame parlamentare, modifica la disciplina dell'operatività della società Invimit sgr, al fine di consentire la partecipazione dei fondi d'investimento da essa istituiti anche in fondi d'investimenti immobiliari promossi o partecipati da società partecipate in misura maggioritaria, in luogo di "interamente partecipate", da enti territoriali e da altri enti pubblici.

Utilizzo degli immobili INPS (art. 11 comma 2)

L'INPS, nelle more della conclusione del processo di dismissione dei suoi immobili non strumentali,

può utilizzarli per **nuovi contratti di locazione ad uso abitativo ed uso diverso**. Questi immobili possono essere inseriti in progetti per dare una risposta concreta all'emergenza abitativa prevista.

Conferimento di immobili (art. 11 comma 3)
Gli enti territoriali possono mettere a disposizione i propri immobili, non adibiti a finalità istituzionali, per i programmi di edilizia integrata.

Coinvolgimento degli enti di previdenza privati (art. 11 comma 4)
Si prevede di favorire l'investimento degli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie di diritto privato nei programmi di edilizia integrata.

Potenziamento del patrimonio immobiliare del Ministero della difesa per le esigenze delle Forze armate e del Corpo della guardia di finanza (art. 11 bis)
La norma, introdotta durante l'esame parlamentare, stanzia un finanziamento pluriennale per potenziare il patrimonio immobiliare del Ministero della difesa, a vantaggio delle Forze armate, dell'Arma dei carabinieri e della Guardia di finanza.
I fondi possono finanziare sia la realizzazione/acquisto di nuovi immobili (arredi inclusi) sia interventi sul patrimonio esistente (ristrutturazione, ampliamento, manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e adeguamento antisismico).