



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Bimestrale

10-2026

Pagina 34/36

Foglio 1 / 3

PAMBIANCO

DESIGN

Diffusione: 12.000



www.ecostampa.it

real estate



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458





real estate

RENT TO BUY, il PIANO CASA lo porta nell'edilizia pubblica

Il decreto 66/2026 applica per la prima volta l'affitto con riscatto, nato nel 2014 con lo Sblocca Italia, agli alloggi pubblici e all'edilizia sociale, tramite Invimit e i Programmi di edilizia integrata.

di Maria Elena Molteni

Il rent to buy entra nella nuova strategia nazionale per la casa. Il decreto-legge 7 maggio 2026 n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 2 luglio 2026 n. 116, introduce infatti tra gli strumenti dell'edilizia residenziale sociale anche formule che consentono di accompagnare la locazione con un successivo accesso alla proprietà. Il meccanismo non nasce nel 2026. Nell'ordinamento italiano il rent to buy era già stato disciplinato nel 2014 con il decreto Sblocca Italia e ha trovato finora applicazione soprattutto nei rapporti tra privati. Il principio è semplice: l'occupante entra nell'immobile versando un canone composto da una parte destinata al godimento dell'abitazione e, quando previsto contrattualmente, da una quota imputata al futuro prezzo di acquisto. Il passaggio alla proprietà avviene quindi successivamente, secondo modalità e tempi stabiliti. La novità del Piano Casa è l'inserimento di questa logica nel più ampio sistema dell'edilizia residenziale sociale e delle politiche destinate alle fasce che faticano ad accedere tanto all'edilizia pubblica tradizionale quanto al mercato privato. Il decreto individua esplicitamente tra i destinatari giovani, studenti universitari, lavoratori fuori sede, giovani coppie e genitori separati, oltre a nuove forme di senior cohousing e coabitazione intergenerazionale.

DOVE SI APPLICA

Il Piano Casa non è però un unico fondo e non va letto come un solo programma finanziario. Il decreto è articolato in più livelli. Il Capo II disciplina l'edilizia residenziale pubblica e sociale; il Capo III riguarda invece i Programmi infrastrutturali di edilizia integrata. A questi si affiancano strumenti finanziari come il Fondo Housing Coesione e il ruolo operativo di soggetti pubblici quali Invimit e Invitalia. È quindi opportuno distinguere il principio del riscatto progressivo dagli strumenti attraverso i quali saranno finanziati i





real estate

singoli interventi. Non tutti gli immobili recuperati o costruiti attraverso il Fondo Housing Coesione saranno automaticamente destinati al rent to buy, così come i Programmi di edilizia integrata non prevedono in via generale che ogni quota di edilizia convenzionata debba essere ceduta con riscatto progressivo. Il meccanismo dovrà essere inserito nelle singole operazioni, nei bandi e negli atti attuativi, in base alla tipologia di immobile e alla platea dei beneficiari. I Programmi infrastrutturali di edilizia integrata puntano comunque a combinare risorse pubbliche e private e a far convivere nello stesso intervento edilizia libera, edilizia convenzionata, locazione a condizioni calmierate e altre formule di housing accessibile. La finalità complessiva è ampliare l'offerta di abitazioni per quelle categorie che oggi si collocano nella fascia intermedia: redditi troppo elevati per accedere all'Erp tradizionale ma insufficienti per sostenere i prezzi del mercato libero nelle città a maggiore tensione abitativa.

LE RISORSE

Anche sul piano finanziario occorre distinguere tra stanziamenti diretti, fondi e capacità di investimento mobilitabile. Il programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e sociale dispone di risorse dedicate nel periodo 2026-2030. Parallelamente, il Governo ha indicato per il Fondo Housing Coesione una capacità complessiva di investimento potenzialmente superiore ai 3,6 miliardi di euro. Non si tratta quindi di 3,6 miliardi già integralmente presenti come liquidità sul fondo, ma di un obiettivo di raccolta e mobilitazione attraverso risorse pubbliche e capitali aggiuntivi. Alla strategia si affiancano inoltre risorse potenzialmente conferibili attraverso i programmi di rigenerazione urbana e gli altri capitoli di investimento nazionale. Il Piano Casa va quindi letto come un sistema multilivello più che come un singolo stanziamento da dieci miliardi. Anche le misure rivolte ai genitori separati o alla morosità devono essere tenute distinte dalle disposizioni specifiche del decreto 66. Alcune derivano infatti dalla legge di bilancio o da fondi già esistenti e confluiscono nel quadro generale delle politiche abitative senza essere state necessariamente istituite dal nuovo Piano Casa.

IL NODO ATTUATIVO

La vera partita si sposta ora sull'attuazione. Il decreto definisce l'architettura normativa, ma la trasformazione del rent to buy sociale in contratti concretamente disponibili richiederà decreti, bandi, convenzioni e progetti immobiliari. Servirà stabilire quali immobili potranno essere destinati al riscatto, con quali requisiti reddituali, quale quota dei canoni potrà essere imputata al prezzo finale e quali criteri verranno utilizzati per determinare il valore di acquisto. Resta inoltre il tema del coordinamento tra Stato, Regioni e Comuni, particolarmente rilevante per i Programmi di edilizia integrata e per gli interventi che richiederanno varianti urbanistiche, incremento delle superfici o cambi di destinazione. Anche il settore privato guarda con interesse al nuovo schema, ma chiede condizioni fiscali e regolamentari compatibili con investimenti di lungo periodo. Confindustria **Assoimmobiliare** ha più volte sottolineato come la fiscalità delle locazioni residenziali e il trattamento dell'Iva rappresentino uno dei principali ostacoli alla crescita dell'housing professionale. Il rent to buy potrebbe diventare una delle formule utili per ampliare la platea degli acquirenti, soprattutto nelle grandi città, ma non rappresenta automaticamente una soluzione alla crisi abitativa. Il suo successo dipenderà da prezzo iniziale degli immobili, durata della locazione, accessibilità del futuro finanziamento bancario e capacità di garantire al beneficiario una reale convenienza rispetto all'acquisto tradizionale. Il Piano Casa 2026 segna comunque un passaggio significativo: porta il riscatto progressivo dentro una strategia nazionale di edilizia sociale e tenta di costruire una fascia intermedia tra affitto calmierato e proprietà. La sfida, adesso, sarà trasformare l'impianto normativo in un'offerta concreta di abitazioni

