

PIANO CASA 2026:

politiche abitative che rendono più accessibile l'offerta abitativa

La disciplina inerente al nuovo Piano Casa 2026 e gli interventi nel settore delle politiche abitative, veniva introdotta con la legge di conversione del 2 luglio 2026, n. 116, con modificazioni al decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, ed entrava in vigore con la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale n. 152 del 3 luglio 2026.

Vengono adottate misure straordinarie, necessarie e urgenti allo scopo di favorire la realizzazione e la valorizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, destinati alla vendita o alla locazione a prezzo calmierato, al fine di rendere più accessibile e favorire l'offerta abitativa di alloggi a prezzi accessibili.

In particolar modo, il Piano Casa, regolamentato dal predetto decreto si struttura attraverso un "Programma straordinario di edilizia pubblica e sociale", da attuarsi attraverso l'istituzione dello strumento finanziario "Fondo housing coesione", nonché tramite interventi di sostituzione edilizia, di recupero e riconversione di immobili del patrimonio immobiliare pubblico non redditizi e non in uso e progetti di contrasto del degrado urbanistico, edilizio, ambientale e sociale o di rigenerazione urbana, favorendo il riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti; i contratti di locazione con facoltà di riscatto "Rent to buy" e "Programmi infrastrutturali di edilizia integrata".

Le linee di intervento sono fondate su tre pilastri.

Primo pilastro

Recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e il rafforzamento dell'edilizia residenziale sociale (Ers)

Secondo pilastro

Fondo housing coesione, quale strumento finanziario per dare attuazione agli interventi di edilizia pubblica so-



Mirco Casiraghi
Avvocato

ciale, istituito dalla società Investimenti immobiliari italiani, società di gestione del risparmio INVIMIT SGR S.p.a.

Terzo pilastro

Programmi infrastrutturali di edilizia integrata, interventi di edilizia residenziale convenzionata congiunta ad interventi di edilizia residenziale libera con attrazione di capitali privati.

È stato istituito, inoltre, un Fondo di garanzia per morosità incolpevole per contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica, destinato alla copertura del rischio di morosità incolpevole e del deposito cauzionale connessi ai contratti di locazione di edilizia residenziale pubblica, a causa della sopravvenuta impossibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali di pagamento per cause non imputabili alla sua volontà.

Tra le novità introdotte dal Piano Casa 2026, è stata introdotta una misura diretta ad agevolare l'accesso all'abitazione di soggetti e parenti di soggetti con disabilità, garantendo la priorità all'accesso al Fondo prima casa delle famiglie con soggetti con disabilità grave (legge n. 147/2013), ovverosia per le persone

con disabilità permanente ovvero qualora un componente di un nucleo familiare vi conviva da almeno 2 anni.

Per tali soggetti la garanzia del Fondo è rilasciata nella misura del 50 per cento della quota capitale sui finanziamenti erogati, ovvero nella misura dell'80 per cento della quota capitale nel caso in cui i soggetti richiedenti abbiano un valore dell'ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Il disposto normativo di cui all'art. 5 del D.L. 66/2026, prevede che i Comuni, gli Enti Pubblici, anche territoriali, nonché le aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, comunque denominate, possono alienare gli immobili di loro proprietà facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, prevedendo il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in favore dell'assegnatario non moroso nel pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori, purché il soggetto interessato non sia proprietario di un'altra abitazione.

Al fine di fornire una risposta ai fabbisogni sociali dei giovani, delle giovani coppie e dei genitori separati, giusta previsione normativa di cui all'art. 6, possono essere destinate a progetti di edilizia sociale, per la concessione dell'abitazione principale degli assegnatari in locazione di lunga durata, con facoltà di riscatto progressiva, secondo scadenze predefinite, le risorse relative ai progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza consumo di suolo, ovvero di acquisto e trasformazione immobiliare di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari.

L'obiettivo dei programmi infrastrutturali di edilizia integrata, è rappresentato dall'attrarre gli investitori privati nell'ambito dell'edilizia convenzionata, allo scopo di assicurare un'offerta abi-

tativa coerente con le disponibilità economiche dei soggetti per i quali, non sussistono i requisiti per potere accedere a programmi di edilizia residenziale pubblica in considerazione della loro condizione economica e patrimoniale, e dall'altro verso per le loro condizioni economiche si trovano nell'impossibilità di accedere al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto per il conseguimento della casa di abitazione prin-

cipale.

Posso accedere ai programmi di edilizia integrata, inoltre, gli studenti universitari fuori sede e lavoratori del settore privato per le relative esigenze abitative a carico del datore di lavoro che abbiano necessità di trasferirsi in un'altra località rispetto a quella di abitazione principale, ivi compresi i lavoratori stagionali. Gli investitori privati, devono prevedere almeno il 70% dell'importo compless-

sivo dell'investimento di edilizia convenzionata per il medesimo contesto territoriale, viene prevista la possibilità "bonus" di incremento della superficie utile, anche in misura differenziata per la quota di edilizia libera e quella di edilizia convenzionata, comunque contenuta nel limite del 35%, per gli interventi di edilizia convenzionata.