

Piano Casa, primo decreto in arrivo: recupero ERP e rilancio del Rent to Buy

Annunciato da oltre un anno e finora rimasto sulla carta, il Piano ha tre obiettivi: **rimettere sul mercato almeno 60.000 alloggi pubblici** attualmente inutilizzabili perché fatiscenti, ampliare le possibilità di **rapporti di partenariato pubblico-privato per favorire la realizzazione di altri alloggi**, riscrivere le regole del contratto di **Rent to Buy** per rendere questa formula effettivamente conveniente per chi ha difficoltà ad accedere ai mutui standard, giovani ma non solo.

Il decreto in arrivo martedì sarà solo il **primo tassello** del progetto preannunciato dal ministro in Parlamento e ad un recente convegno dell'ANCE.

Recupero dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

È la misura più urgente del decreto. Salvini ha annunciato uno stanziamento di **950 milioni di euro** (estendibile fino a 1,2 miliardi tramite fondi aggiuntivi) per la **manutenzione straordinaria delle case popolari**.

I fondi serviranno per **rimettere sul mercato circa 50.000-60.000 alloggi attualmente inutilizzabili** per carenze strutturali o mancanza di certificazioni. L'apertura dei cantieri è prevista **entro giugno 2026**, con i **primi 10.000 alloggi da consegnare entro l'estate**.

Più spazio al cohousing per gli anziani con fondi privati

Il secondo pilastro pone l'accento sul **partenariato Pubblico-Privato**. Si tratta di prevedere l'**integrazione di fondi privati** (fondi pensione e casse di previdenza) **per progetti di housing sociale**.

In particolare in questo caso l'accento è posto sulla previsione di **nuove semplificazioni burocratiche per la rigenerazione urbana**, quindi tramite **recupero e non nuovo consumo di suolo**. L'obiettivo prioritario è quello di realizzare progetti di co-housing per anziani.

Rilancio del Rent to Buy

Per **favorire l'acquisto della prima casa da parte dei giovani e della cosiddetta "fascia grigia" della popolazione**, ossia chi ha un reddito troppo

basso per accedere ad un mutuo ma troppo alto per entrare in graduatoria per le case popolari, Salvini punta poi ad una **revisione della legge sul Rent to Buy**.

Il Rent to Buy (**affitto con riscatto**) è una tipologia contrattuale introdotta dall'art. 23 del D.L. 133/2014 (denominato "Sblocca Italia"). Tecnicamente è definito come un "**contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili**" e prevede la fusione tra un contratto simile alla locazione e un preliminare di vendita.

In pratica il proprietario consegna l'immobile al conduttore, che paga un **canone periodico diviso in due quote: una per il godimento e una come acconto prezzo**. Il conduttore ha il diritto (non l'obbligo, salvo patti contrari) di **acquistare il bene entro un termine stabilito** (massimo 10 anni), scomputando dal prezzo gli acconti versati. Il contratto deve essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata, e trascritto nei Registri Immobiliari per tutelare il conduttore da pignoramenti o vendite a terzi. Se il conduttore non paga almeno 1/20 dei canoni totali il proprietario riprende l'immobile e trattiene i canoni di godimento e gli acconti.

Nonostante l'introduzione normativa risalga al 2014, i dati ufficiali (Agenzia delle Entrate e Notariato) indicano una **diffusione estremamente limitata di questa formula** rispetto al totale delle compravendite, principalmente a causa della **complessità fiscale** (doppia tassazione IVA/Registro sulle quote versate in acconto) e alla **rigidità della tutela in caso di mancato acquisto**.

La leva fiscale per aumentare i contratti di affitto con riscatto

Le modifiche allo studio del MIT puntano a **rilanciare questa formula** agendo su due fronti. Per prima cosa la riforma prevede che **la quota del canone versata come acconto prezzo diventi parzialmente detraibile dalle tasse per l'acquirente**, rendendo l'operazione economicamente più vantaggiosa per l'inquilino promissario acquirente. **Per il proprietario ci sarebbe invece la riduzione dei costi notarili e delle imposte di registro** legate alla trascrizione decennale del contratto.

Ad esempio, nel caso di acquisto di un immobile da 200.000 euro, con durata del contratto di 8 anni, e canone mensile di 1.000 euro (500 godimento e 500 acconto prezzo), risulta un accantonamento totale in 8 anni di 48.000 euro (pari al 24% del valore dell'immobile). **Oggi come oggi non c'è alcun vantaggio fiscale per l'inquilino**, in futuro invece l'idea sarebbe di consentire una **detrazione del 19% sulla quota in acconto**, in pratica **come fosse il pagamento dei interessi sul mutuo**, rendendo quindi più vantaggiosa la formula per l'inquilino.

Ci sarebbe poi un ribasso delle imposte di acquisto in caso di contratti stipulati sulla base del **modello standard ministeriale che verrà messo a punto**.

Il Fondo Prima Casa per garantire i canoni

La seconda parte dell'intervento punta a **estendere le garanzie del Fondo Prima Casa** – gestito da Consap e oggi destinato a fornire garanzie sui mutui – **anche ai contratti di Rent to Buy**. L'intervento è finalizzato a **proteggere il proprietario dal rischio di morosità** e, allo stesso tempo, ad **aiutare il conduttore a ottenere più facilmente un mutuo residuo al termine del periodo di godimento**, consentendo alle banche di riconoscere come capitale proprio il "risparmio" forzoso della quota di canone che rappresenta la parte di acconto.

Peraltro con questa formula si dovrebbe **rilanciare anche il riscatto degli immobili di edilizia residenziale di proprietà pubblica**.