

Legge di Bilancio 2026: dal Piano Casa Italia ai fondi contro la morosità, tutte le novità per l'edilizia

8 Gennaio 2026

La Legge di Bilancio 2026 introduce una serie di disposizioni che incidono sul settore dell'edilizia privata e sulle politiche per la casa, con interventi volti a contrastare il disagio abitativo. Le nuove misure, che rafforzano il Piano Casa Italia e rifinanziano gli strumenti a supporto degli inquilini in difficoltà, si affiancano a chiarimenti in materia di immobili condonati e a una revisione delle regole sulle fasce di rispetto cimiteriali. Il quadro normativo delineato dalla manovra richiede, tuttavia, ulteriori passaggi attuativi per una piena definizione degli ambiti applicativi e delle modalità operative per quanto riguarda il Piano Casa.

Di seguito l'analisi delle norme.

DISPOSIZIONI PER IL PIANO CASA ITALIA (Articolo 1, commi 783-784)

I commi 783 e 784 integrano e modificano la disciplina introdotta dalle precedenti Leggi di Bilancio in materia di "casa accessibile", con particolare riferimento alla Legge n. 213/2023 (che prevede l'adozione delle Linee Guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale e pubblica ed edilizia sociale) e alla Legge n. 207/2024 (che prevede l'adozione del Piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale pubblica denominato «Piano casa Italia»).

Nello specifico, le novità riguardano:

- **ITER PROCEDURALE:** il Dpcm attuativo del Piano Casa Italia dovrà ora essere adottato con il concerto obbligatorio del Ministero dell'Economia (Mef), oltre al già previsto coinvolgimento del Ministero delle Infrastrutture e della Conferenza Unificata. Lo stesso Dpcm definirà anche le linee guida per i modelli innovativi di edilizia sociale (inizialmente era previsto un decreto ministeriale mai emanato). Si rileva, tuttavia, una criticità in quanto non è stata disposta una ridefinizione dei termini per consentire l'adozione del decreto. Il termine inizialmente previsto di 180 giorni, decorrenti dall'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2025, è scaduto prima che il provvedimento fosse adottato.
- **GLI INTERVENTI FINANZIABILI E I DESTINATARI:** sono state fornite maggiori indicazioni sul programma degli interventi che sarà poi meglio definito con il decreto attuativo. Sono, infatti, state previste soluzioni specifiche per alcune particolari categorie di utenti attraverso i seguenti interventi:
 - o realizzazione e recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone agevolato sulla base di contratti di godimento in funzione della successiva alienazione (il cosiddetto Rent to buy di cui all'articolo 23 DL 133/2014) da adibire ad abitazione principale per giovani, giovani coppie e genitori separati;
 - o realizzazione e adeguamento di unità immobiliari di edilizia sociale in favore delle persone anziane associate anche a contratti di permuta immobiliare.

Sotto il profilo degli effetti, emerge che l'introduzione di modelli d'intervento mirati a categorie fragili come giovani, genitori separati, giovani coppie e anziani, rappresenta un elemento di positività provando a fornire una possibile soluzione a un'emergenza sociale sempre più diffusa.

L'utilizzo del Rent to Buy permette di facilitare l'accesso alla proprietà per chi non dispone inizialmente di liquidità per l'anticipo o ha difficoltà di accesso al credito bancario. Manca, tuttavia, una corretta individuazione dei beneficiari in termini, ad esempio, di età o di reddito.

La previsione della realizzazione e adeguamento di unità abitative per persone anziane tiene evidentemente conto dei cambiamenti demografici in atto. Il riferimento alla permuta immobiliare, anche se di non chiara attuazione, dovrebbe essere finalizzata ad incentivare gli anziani a scambiare immobili troppo grandi o inadeguati con soluzioni più accessibili.

Il richiamo al "canone agevolato" solleva anch'esso qualche dubbio applicativo in quanto non viene menzionato nessun criterio cui si possa rinviare per questa specifica misura. Per cui o esso sarà definito dal Dpcm attuativo con appositi criteri di calcolo oppure si dovrà probabilmente fare riferimento ai canoni concordati stabiliti ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

- **RISORSE:** per ampliare le risorse utilizzabili, si prevede un collegamento tra il Piano Casa Italia e i fondi strutturali europei 2021-2027 nell'ambito della revisione di medio termine, che ha incluso il tema della casa accessibile tra le priorità verso le quali riprogrammare le risorse europee. Inoltre, lo stanziamento complessivo di 100 milioni di euro (50 milioni per il 2027 e 50 per il 2028) previsto per l'attuazione delle linee guida di cui alla Legge di Bilancio 2024 viene ora assegnato direttamente al Piano Casa Italia.

Inoltre, in base alla previsione contenuta nel comma 782, le risorse del Piano Sociale per il Clima potranno essere destinate sia alla sperimentazione di modelli innovativi di edilizia pubblica e sociale di cui alla legge di Bilancio 2024, sia all'attuazione del Piano Casa Italia di cui alla legge di Bilancio 2025.

Si ricorda che per il finanziamento delle iniziative del Piano casa Italia, era stata già autorizzata la spesa di 560 milioni di euro, di cui 150 milioni di euro per l'anno 2028, 180 milioni di euro per l'anno 2029 e 230 milioni di euro per l'anno 2030.

RIFINANZIAMENTO FONDO MOROSITA' INCOLPEVOLE (Articolo 1, comma 908)

La norma rifinanzia il fondo per gli inquilini morosi incolpevoli con uno stanziamento di 2 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027.

ISTITUZIONE FONDO ROTATIVO MOROSITA' INCOLPEVOLE (Articolo 1, commi 759-761)

I commi 759-761 istituiscono un Fondo rotativo da 5 milioni di euro annui per il periodo 2027-2031 per supportare gli inquilini in condizione di morosità incolpevole. Il Fondo copre il rischio di mancato pagamento e il deposito cauzionale nei casi in cui l'inquilino non possa adempiere al contratto per cause di morosità incolpevole. La natura rotativa permette il subentro nei diritti del locatore (surroga).

FONDO PER IL SOSTEGNO ABITATIVO PER I GENITORI SEPARATI O DIVORZIATI (Articolo 1, commi 234-235)

Si prevede l'istituzione di un Fondo destinato a misure di sostegno abitativo ai genitori separati o divorziati, non assegnatari dell'abitazione familiare di proprietà e con figli a carico; il contributo può

essere riconosciuto fino al compimento del ventunesimo anno di età da parte del figlio. Il fondo ha una dotazione finanziaria pari a 20 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026.

IMMOBILI CONDONATI (Articolo 1, comma 23)

Strettamente collegata al tema della casa, la norma (art. 1, comma 23) chiarisce l'ambito di applicazione della cd. "Legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane" di cui all'art. 5, commi 9-14 del Decreto-legge 70/2011 (convertito dalla Legge 105/2011), legge dalla quale hanno avuto origine numerose normative regionali di rigenerazione urbana.

In particolare, la nuova norma - integrando l'articolo 5, comma 10 del DL 70/2011 - chiarisce che le misure incentivanti ivi previste si applicano anche agli edifici che hanno conseguito il condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e del decreto-legge 269/2003 (convertito dalla Legge 326/2003).

Tale misura sembra andare incontro all'esigenza di superare la lettura restrittiva della Corte costituzionale (sentenze 24/2022, 90/2023, 119/2024, 51/2025) che ha ritenuto la Legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane applicabile ai soli immobili oggetto di sanatoria ordinaria ai sensi del Dpr 380/2001.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI (ARTICOLO 1, comma 911)

L'art. 1, comma 911 interviene sul tema delle fasce di rispetto cimiteriali per ampliare, a determinate condizioni, le possibilità di intervento all'interno delle stesse. In particolare, la nuova norma - integrando l'art. 338 del Regio Decreto n. 1265 del 1934 "Testo Unico delle leggi sanitarie" - prevede che all'interno della zona di rispetto, purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale (da individuarsi sulla base degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in mancanza, prendendo in considerazione il perimetro esistente in via di fatto), il consiglio comunale può dare esecuzione:

1. a) alle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 18 agosto 2002;
2. b) alla realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;
3. c) alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzare, in contiguità a interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteriale.

Per l'esecuzione di tali interventi sono richieste le seguenti condizioni:

- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 42/2004;
- l'assenza di ragioni igienico-sanitarie ostative;
- il previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale.