



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

PIANO CASA, DAL NOTARIATO PROPOSTE CONCRETE PER IL RENT TO BUY E IL COHOUSING

Roma, 30 aprile 2026 – E' stato approvato oggi in Consiglio dei ministri il Piano casa che promuove l'utilizzo del rent to buy e del cohousing in ambito immobiliare. Si tratta di istituti di cui il Notariato si occupa da oltre dieci anni e per la cui diffusione, ai fini di un maggiore e migliore utilizzo, il Consiglio Nazionale del Notariato è pronto a fornire un contributo affinché abbiano uno sviluppo concreto e divengano effettivamente accessibili ai cittadini.

RENT TO BUY

Tra le varie formule di cui si parla nel Piano casa c'è il Rent to buy (introdotto nel nostro ordinamento dal Decreto Sblocca Italia - D.L. 133/2014 convertito in Legge 164/2014), che consiste in un contratto di affitto della casa a canone periodico in vista del successivo acquisto. Un meccanismo che avrebbe dovuto facilitare l'accesso alla proprietà a coloro che non disponevano di liquidità o che non avevano possibilità immediata di ricorrere al credito bancario ma, per decollare e avere successo tra i cittadini, oggi richiede la revisione di alcuni meccanismi di funzionamento.

Il Rent to buy, infatti, in passato non ha avuto il successo sperato perché sotto il profilo civilistico sono emerse alcune criticità legate sia alla mancata previsione di legge di un obbligo di acquisto a carico del conduttore (con conseguenti problematiche giudiziarie, in caso di contestazioni, per recuperare la disponibilità dell'immobile), sia per il trattamento tributario previsto che si sostanzia in un vero e proprio doppio contratto (locazione e contratto preliminare) con conseguente doppia imposizione a carico dei cittadini.

Per favorire la diffusione del contratto di rent to buy, dunque, il Notariato propone alcune modifiche che possono sintetizzarsi nei seguenti punti:

1. revisione della disciplina fiscale, attualmente complessa e penalizzante;
2. previsione di un obbligo all'acquisto da parte dell'utilizzatore/futuro acquirente che oggi ha invece la facoltà di non acquistare decorso il termine di locazione previsto;
3. equilibrio tra quota del canone di godimento e quota del canone da imputarsi ad acconto prezzo.

L'obiettivo è quello di semplificare l'istituto per facilitarne il ricorso, tutelare il venditore evitando che il rent to buy possa essere utilizzato per fini differenti da quelli per il quale è stato pensato e svolgere una reale funzione sociale, per renderlo maggiormente utilizzabile dalle fasce deboli per le quali il ricorso al credito bancario è difficile o impossibile.

COHOUSING – SENIOR COHOUSING

È sempre più frequente che persone anziane vivano in case di proprietà spesso troppo grandi per le loro esigenze e perciò spesso troppo onerose, svuotatesi nel corso degli anni, non più rispondenti alla funzione originaria pensata per un nucleo familiare più oneroso. La popolazione anziana poi è quella economicamente più debole. L'Istat stima che la quota di cittadini di 65 anni o più passerà dal 24,3% al 34,6% nel 2050. Si stima inoltre che gli over 65 che vivranno da soli passeranno da 4,6 a 6,5 milioni. L'aumento della popolazione anziana comporterà inevitabilmente un maggior numero di politiche sociali ed assistenziali.

In considerazione di quanto sopra, la scelta del cohousing di cui si parla nel Piano Casa, in tutte le sue declinazioni, può offrire numerosi vantaggi quali la riduzione del consumo del suolo attraverso l'utilizzo di un'unica casa da parte di famiglie mononucleari, un contributo significativo alla rigenerazione urbana mediante la riqualificazione ecosostenibile dell'esistente patrimonio immobiliare, una notevole diminuzione dei costi di vita, maggiore sicurezza, miglior assistenza e un incremento dell'interazione sociale. Benefici che si traducono in un impatto positivo sulla qualità della vita degli anziani, contribuendo contestualmente alla creazione di una società più coesa e solidale.

Il Notariato aveva già cercato di dare una prima risposta all'esigenza emergente di disciplinare il fenomeno del **senior cohousing o del cohousing intergenerazionale** (la cosiddetta coabitazione tra anziani oppure tra anziani e giovani) attraverso lo studio n.

54-2024/P “Accordi di convivenza solidale tra anziani”, a cura della Commissione Studi Pubblicistici. Sono state, inoltre, recentemente approvate le nuove linee guida del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in materia di housing e cohousing (art. 15 dlgs 29/2024 in attuazione della legge delega n. 33/2023) che hanno accolto le posizioni del Notariato espresse sia nei lavori scientifici prodotti dal CNN, sia in occasione del Congresso Nazionale del 2023.

EDILIZIA CONVENZIONATA

Il Notariato ha dato inoltre la disponibilità a ridurre gli onorari, attesa la grande rilevanza sociale del piano, in merito all'intervento dei privati nell'attuazione del cosiddetto terzo pilastro inerente l'edilizia convenzionata ove si prevedano prezzi di acquisto o canoni di locazione calmierati, per far fronte alle esigenze abitative dei cittadini.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato

ufficiostampa@notariato.it – Tel. 06/362091