

DI QUESTO E ALTRO SI PARLERÀ OGGI A PIACENZA AL 35ESIMO INCONTRO DEI LEGALI CONDEFILIZIA

In attesa dei piani europei, Confedilizia presenta le sue proposte per favorire l'accesso alla casa

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

La legge di bilancio è alle porte e, come ogni anno, sono quotidiani gli annunci (o le semplici voci) di questa o quella misura riguardante l'uno o l'altro settore dell'economia. Per quanto concerne la materia immobiliare, l'unico elemento «ufficiale» al quale ci si può appigliare è la frase pronunciata dalla presidente del consiglio, **Giorgia Meloni**, nel suo intervento del 27 agosto al meeting di Rimini: «Una delle priorità sulle quali intendiamo lavorare insieme al ministro delle Infrastrutture **Matteo Salvini**, che ringrazio, è un grande piano casa a prezzi calmierati per le giovani coppie».

L'annuncio della premier seguiva l'approvazione, nell'ultima manovra, di due norme: una che prevede un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale («Piano Casa

Italia»); l'altra che dispone l'efficientamento dell'edilizia pubblica, anche residenziale, e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili (attività quantomai necessaria, considerata l'esistenza di oltre ottantamila alloggi popolari non assegnati). Anche in sede europea il tema è di attualità. Nel suo discorso sullo stato dell'Unione del 10 settembre, la presidente della Commissione Ue **Ursula von der Leyen** ha annunciato, già per quest'anno, la presentazione del «primo piano europeo per alloggi a prezzi accessibili». I piani sono ambiziosi, e se ben pensati sono anche utili, ma richiedono anni e ingenti risorse. Che cosa si può fare, nell'attesa, con molti meno soldi e in molto meno tempo, per favorire l'accesso alla casa?

L'idea della Confedilizia è che si debba far ricorso a una caratteristica fondamentale del nostro paese, che ci differenzia dalla gran parte delle altre realtà europee: quella della presenza

di una proprietà immobiliare diffusa, composta di risparmiatori che nel mattone hanno investito il frutto del loro lavoro e che attraverso la locazione dei loro immobili rispondono ogni giorno alla domanda di abitazioni che proviene da famiglie, lavoratori, studenti.

Occorre rafforzare questa offerta, renderla più estesa e più accessibile. Non si tratta di impresa facile, naturalmente. Ma se si intervenisse con incentivi e garanzie, è verosimile che un maggior numero di case verrebbe immesso sul mercato e che il livello dei canoni, conseguentemente, subirebbe una contrazione.

Tra gli incentivi, due misure potrebbero essere in grado di raggiungere gli obiettivi indicati: l'estensione a tutti i comuni dell'aliquota del 10% della cedolare secca prevista in caso di utilizzo dei contratti di locazione a canone concordato, quelli che hanno limiti fissati in sede locale dai rappresentanti della proprietà e dell'inquilinato; l'in-

cremento della riduzione Imu prevista per la medesima tipologia di locazioni (attualmente pari al 25%).

Quanto alle garanzie, sulla normativa in vigore si può lavorare, ma per migliorare le cose sarebbe sufficiente che fosse rispettato uno dei moniti contenuti nella recentissima sentenza n. 24053/2025 della Corte di cassazione, quando si afferma, a proposito di sgomberi di immobili occupati abusivamente, ma anche di esecuzioni di rilascio, che «nell'ordinamento di uno Stato di diritto, l'obbligo di dare esecuzione ai provvedimenti giurisdizionali è incondizionato». Di tutto ciò, e di molto altro, parleremo oggi a Piacenza in occasione della trentacinquesima edizione del convegno del Coordinamento legali della Confedilizia che, come ogni anno, affiancherà all'analisi giuridica uno spazio di dibattito politico con esponenti del governo e del parlamento.

**presidente Confedilizia*