



## **ASSEMBLEA 2026**

# ***LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE PRODUCE***

**Relazione del Presidente  
Giorgio Spaziani Testa**

**Roma, 19 maggio 2026  
*Teatro Adriano***

Signor Ministro dell'interno, Onorevoli parlamentari, amici delle Associazioni della proprietà edilizia di tutta Italia.

Benvenuti all'assemblea pubblica della Confedilizia.

Abbiamo scelto per questa assemblea una formula semplice: la proprietà immobiliare produce.

Una formula semplice, ma che contiene un'idea forte.

Per troppo tempo, infatti, la proprietà immobiliare è stata raccontata soprattutto come:

- una fonte di tassazione
- un problema sociale
- un privilegio
- qualcosa da comprimere

Noi pensiamo invece che la proprietà immobiliare sia una delle grandi infrastrutture economiche e civili del Paese.

Produce ricchezza.

Produce lavoro.

Produce investimenti.

Produce manutenzione urbana, gettito fiscale, offerta abitativa, sicurezza.

Milioni di proprietari, insomma, mantengono e mettono a disposizione un patrimonio immobiliare che genera servizi essenziali per il Paese, sostiene consumi, lavoro, fiscalità e qualità urbana.

Un sistema che contribuisce al Pil nazionale per oltre il 10%

Ma la proprietà immobiliare produce anche qualcosa di meno misurabile e almeno altrettanto importante.

Produce stabilità, responsabilità, libertà, fiducia nel futuro.

E questo vale in modo particolare in Italia.

Perché in Italia la proprietà immobiliare è diffusa.

Dietro la parola "proprietà", quasi sempre, vi sono famiglie, lavoratori, pensionati, piccoli risparmiatori.

Persone che hanno investito in un immobile i sacrifici di una vita intera.

Una casa acquistata poco alla volta.

Un negozio ottenuto dopo anni di lavoro.

Un appartamento affittato per integrare una pensione.

Per questo, difendere la proprietà non significa difendere un privilegio. Significa difendere il risparmio, il ceto medio, la responsabilità individuale, la stabilità sociale.

Ma significa anche difendere la libertà. Perché la proprietà diffusa è anche un presidio di libertà.

Difendere la proprietà significa poi difendere le città.

Perché spesso il proprietario è il primo soggetto che investe:

- nella manutenzione
- nel recupero
- nel decoro
- nella sicurezza urbana

Dove la proprietà è curata, è più curata anche la città.

Dove esistono investimenti diffusi, esistono più qualità urbana e più sicurezza.

Il punto centrale, alla fine, è uno: la fiducia.

Fiducia nelle famiglie.

Fiducia nei proprietari.

Fiducia nella capacità dei cittadini di investire, mantenere e valorizzare il patrimonio immobiliare.

Non esiste politica della casa senza fiducia nei proprietari.

Senza fiducia:

- non si investe
- non si ristruttura
- non si affitta
- il patrimonio si deteriora
- si riduce l'offerta abitativa

Da anni il nostro Paese dice di avere bisogno di più abitazioni in affitto.

Ed è vero.

Ma contemporaneamente ha spesso scoraggiato chi quelle case potrebbe offrirle.

E lo ha fatto attraverso:

- una pressione fiscale elevata
- norme instabili
- vincoli crescenti
- tolleranza delle occupazioni abusive

Oggi però sta emergendo una consapevolezza nuova.

La consapevolezza che la proprietà immobiliare non è il problema. È parte della soluzione.

Oggi si comprende meglio che senza investimenti privati diffusi non si risolve la questione abitativa.

E non si riqualificano le città.

La Confedilizia guarda con interesse al Piano Casa del Governo, varato il 30 aprile scorso attraverso un impegno diretto della Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, del Vicepresidente del Consiglio Matteo Salvini, nella sua qualità di Ministro competente sui temi della casa, e con l'intervento del Ministro per gli affari europei, il Pnrr e le politiche di coesione Tommaso Foti.

Troviamo che sia giusto:

- recuperare migliaia di alloggi pubblici inutilizzati
- favorire interventi di edilizia integrata
- coinvolgere investitori privati

Ed è giusto affrontare finalmente il tema dell'offerta abitativa in termini strutturali.

Ma dobbiamo dirci con grande chiarezza una cosa: senza i proprietari privati non si amplia l'offerta abitativa.

In Italia la grande maggioranza delle case in affitto appartiene a piccoli proprietari.

E allora il punto decisivo è creare fiducia.

Perché le case non si mettono sul mercato con la diffidenza.

Si mettono sul mercato quando esistono:

- regole ragionevoli
- tassazione equilibrata
- tempi certi
- tutela della legalità

Questo vale in modo particolare per il tema degli sfratti.

Noi sosteniamo con convinzione il disegno di legge del Governo in materia.

Non perché vogliamo "più sfratti", ma per il motivo opposto.

L'obiettivo è avere più affitti, non più sfratti.

Se manca fiducia nei tempi della giustizia e nella tutela del diritto di proprietà, le case escono dal mercato.

E alla fine a pagare il prezzo di questa situazione sono proprio le famiglie che cercano un'abitazione.

Le garanzie per i proprietari non riducono le opportunità degli inquilini. Le aumentano.

Più certezza significa più disponibilità di alloggi.

Più fiducia significa più mercato.

Più legalità significa più offerta abitativa e, di conseguenza, canoni più bassi.

Il disegno di legge in materia di rilascio degli immobili risponde esattamente a questa logica.

E va detto che le parole espresse dalla Presidente del Consiglio lo scorso 5 maggio segnano una svolta nell'approccio di un Governo al tema della proprietà immobiliare e dell'affitto.

Per troppo tempo ha prevalso un'impostazione che ha compresso i diritti dei proprietari con l'idea di favorire gli inquilini, finendo invece per danneggiare gli uni e gli altri.

Perché quando si scoraggia chi mette una casa sul mercato, si riduce inevitabilmente l'offerta abitativa.

Appreziamo quindi la chiarezza della Presidente Meloni e siamo fiduciosi che l'esame parlamentare del disegno di legge del Governo – che recepisce anche diverse proposte tecniche della Confedilizia – possa portare all'approvazione di un testo equilibrato e innovativo.

Un testo che potrà essere ulteriormente rafforzato attraverso misure coerenti con il medesimo obiettivo dell'ampliamento dell'offerta abitativa, come sgravi fiscali per i proprietari – in particolare per gli affitti a canone concordato – e contributi per gli inquilini; che, se ben funzionanti e correttamente indirizzati, sono uno dei modi per prevenire gli sfratti.

Il tema della legalità riguarda anche le occupazioni abusive.

Uno Stato che non restituisce rapidamente una casa occupata abusivamente manda un messaggio sbagliato ai cittadini rispettosi delle regole.

La legalità abitativa è una condizione essenziale per avere città più sicure e più ordinate.

Per questo abbiamo apprezzato l'impegno del Governo – e in particolare del Ministro dell'interno Matteo Piantedosi – nel contrastare con nettezza questo fenomeno odioso.

Un'azione che è avvenuta e sta avvenendo in due modi:

- sul piano normativo, con le norme del decreto sicurezza sulla procedura accelerata di sgombero, di cui auspichiamo l'estensione, e con quella inserita nell'ambito del disegno di legge in materia di rilascio
- sul piano operativo, con la costante e regolare attività di liberazione degli immobili.

Si tratta di un approccio che va nella direzione giusta: rafforzare insieme legalità, fiducia e offerta abitativa.

Le stesse esigenze di fiducia, flessibilità e modernizzazione riguardano anche il settore commerciale.

Qui abbiamo ancora una disciplina degli affitti che riflette un'Italia degli anni Settanta che non esiste più.

Nel frattempo:

- è cambiato il commercio
- sono cambiate le città
- sono cambiate le modalità di consumo
- sono cambiate le esigenze delle imprese

Eppure conviviamo con schemi normativi di quasi mezzo secolo fa, quelli imposti dalla legge 392 del 1978.

Noi pensiamo che serva più libertà contrattuale nelle locazioni commerciali.

E constatiamo che questa è la convinzione anche del Governo, se è vero come è vero che nel decreto-legge sulle calamità che hanno colpito il Sud ha previsto il superamento dei vincoli della legge del 1978 per favorire la ripartenza delle attività economiche. Ed è la convinzione anche della maggioranza del Parlamento, che un mese fa ha convertito in legge quel decreto.

Perché, allora, non disporre questa liberalizzazione in via generale?

Le città vive hanno:

- negozi aperti
- attività economiche
- investimenti
- presenza umana

Le serrande abbassate, invece, producono impoverimento e degrado.

Per questo continuiamo a chiedere anche l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni non abitative.

Anche in questo caso, il Governo e il Parlamento hanno maturato la nostra stessa convinzione. L'estensione della cedolare agli affitti non abitativi figura infatti fra i principi e i criteri direttivi della legge delega per la riforma fiscale.

E' giunto il momento di dare attuazione a questa norma.

Una fiscalità più ragionevole può aiutare:

- la proprietà;
- le imprese;
- il commercio;
- la vitalità urbana.

C'è poi il grande tema della sostenibilità energetica.

Noi non siamo contrari alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio.

Sarebbe assurdo.

Ma diciamo una cosa molto chiara: la sostenibilità si costruisce con incentivi, non con imposizioni.

Per questo abbiamo sempre contrastato la direttiva europea sulle "case green", alla quale il Governo italiano si è opportunamente opposto, arrivando a pronunciarsi attraverso un voto contrario.

L'efficientamento energetico degli immobili non può trasformarsi in una compressione patrimoniale delle famiglie italiane.

Serve: gradualità, equilibrio, realismo.

E serve rispetto per il risparmio degli italiani.

Si deve certamente mirare alla riqualificazione energetica del maggior numero possibile di edifici, così come occorre risolutamente puntare al più ampio miglioramento sismico del nostro patrimonio immobiliare, necessario e urgente in Italia e poco popolare a Bruxelles. Ma senza l'imposizione di alcun obbligo e cogliendo invece l'occasione per procedere a un attento riordino degli incentivi fiscali, che selezioni alcune priorità e su di essi concentri le risorse disponibili.

Restando al piano fiscale, occorre prima o poi affrontare il tema del pesante carico fiscale rappresentato dall'IMU, un'imposta che vale tra i 22 e i 23 miliardi di euro l'anno.

E' necessario ragionare su nuove, possibili modalità di finanziamento degli enti locali.

La Confedilizia è da tempo favorevole a sistemi di tassazione che superino la logica dell'imposizione patrimoniale e si colleghino maggiormente ai servizi effettivamente forniti dai Comuni.

Auspichiamo che si apra finalmente un confronto serio in questa direzione.

Nel frattempo, però, non si può continuare a considerare intoccabili quei 22/23 miliardi di patrimoniale immobiliare.

Bisogna iniziare a ridurli.

Più in generale, noi continuiamo a pensare che il problema italiano non sia la mancanza di regole.

Spesso è vero il contrario.

Troppa burocrazia.

Troppi vincoli.

Troppa instabilità normativa.

Troppa sfiducia nei cittadini.

Servono meno leggi, non più leggi.

Un sistema soffocato dalle regole non protegge. Paralizza.

E finisce spesso per scoraggiare proprio quelle energie economiche e sociali di cui il Paese avrebbe bisogno.

E allora lasciatemi chiudere tornando alla frase iniziale.

la proprietà immobiliare produce.

Produce lavoro.

Produce risparmio.

Produce sicurezza.

Produce investimenti.

Produce qualità urbana.

Produce libertà.

Per questo la proprietà immobiliare non deve essere guardata con diffidenza.

Deve essere considerata una risorsa essenziale per la crescita economica, la stabilità sociale e il futuro delle nostre città.

Più fiducia nei proprietari significa:

- più investimenti
- più manutenzione
- più case sul mercato
- più vitalità urbana
- più sviluppo

E significa anche più fiducia nel Paese.