CONF.A.I.L.
Sindacato Nazionale Proprietari Immobiliari
SEGRETERIA NAZIONALE
Via Nomentana 873 - 00137 ROMA RM
Tel. 0682059212

Roma, lì 16/10/2026

Il dibattito attorno alla Legge di Bilancio 2027 e ai potenziali incentivi fiscali per le locazioni a canone concordato con cedolare secca al 5% è il segno che finalmente si comincia a comprendere che la crisi abitativa non è legata alla mancanza di case, ma è legata ad una fiscalità penalizzante e a tempi estenuanti della giustizia civile.
Una riflessione pragmatica e priva di ideologismi impone di riconoscere che l'attuale asimmetria nelle procedure di sfratto e il relativi costi legati alle lungaggini burocratiche non danneggia solo il locatore, ma si ripercuote negativamente sull'intero mercato. Tutelare i proprietari riducendo i tempi di rilascio degli immobili e alleggerire la pressione di **IRPEF** e **IMU** (oggi ai massimi storici in molti Comuni) non significa penalizzare gli inquilini. Al contrario, è l'unico modo per rendere nuovamente conveniente l'immissione sul mercato di una quota significativa degli **8 milioni di unità immobiliari attualmente inutilizzate**.
Oggi, il timore di non poter rientrare rapidamente in possesso del proprio bene blocca l'offerta, esasperando il divario della domanda sempre più pressante. Come in ogni dinamica economica, questo squilibrio genera inevitabilmente forti spinte speculative, secondo la logica per cui a un maggiore rischio e una minore offerta corrisponde un premio più elevato.
Di controparte è doveroso ricordare il dovere civico proteggere chi non può pagare l'affitto a causa di eventi drammatici e imprevisti (perdita del lavoro, fallimento o gravi motivi di salute) e/o di quei pensionati la cui categoria per motivi indipendenti alla loro volontà ha generato una pensione vergognosa.
In questi casi garantire il diritto alla casa spetta allo Stato, non ai singoli locatori. Le istituzioni devono intervenire con fondi di garanzia tempestivi e politiche di sostegno al reddito. Sollevare i proprietari da un rischio sociale che non compete loro è l'unico modo per ridare fiducia al mercato e rilanciare il settore immobiliare.
Ricostruire il diritto al rispetto dei diritti che comprende la morosità incolpevole che oggi salvo casi particolari è prevalentemente a carico della proprietà privata è e rimane l'unica possibilità di riaprire un mercato chiuso nonostante gli sforzi della cedolare che secca che ha dimostrato senza ombra di dubbio la sia efficacia rendendo gli affitti a nero meno convenienti del passato.
Di contro, resta prioritario il dovere civico di proteggere chi si trova nell'impossibilità di pagare l'affitto a causa di eventi drammatici e imprevisti, come la perdita del lavoro, una malattia grave o l'insufficienza cronica dei trattamenti pensionistici minimi.
In questi scenari, tuttavia, garantire il diritto alla casa spetta allo Stato, non ai singoli cittadini. Le istituzioni hanno il dovere di intervenire con fondi di garanzia tempestivi e politiche strutturali di sostegno al reddito. Sollevare i proprietari da un rischio sociale che non appartiene loro è l'unico modo per ridare fiducia agli investitori, riequilibrare i prezzi e rilanciare l'intero settore immobiliare.
Ricostruire il diritto all'abitare significa, prima di tutto, restituire a ciascuno le proprie responsabilità. In questo scenario, la presa di coscienza di alcune amministrazioni – come il Comune di Roma – segna finalmente un cambio di passo: sono state individuate soluzioni che, sebbene non del tutto condivisibili, dimostrano una reale inversione di tendenza nelle politiche della casa.

CONF.A.I.L.
Sindacato Nazionale Proprietari Immobiliari
SEGRETERIA NAZIONALE
Via Nomentana 873 - 00137 ROMA RM
Tel. 0682059212

Tra i provvedimenti principali figurano l'acquisizione di 1.038 alloggi Enasarco (operazione in parte già formalizzata), l'apertura di bandi ERP specifici per i nuclei familiari colpiti da sfratto e lo stanziamento di alloggi a canone calmierato per la popolazione anziana (over 65, oppure over 60 se percettori di sola pensione). Parallelamente, è stato potenziato lo sportello "Punto Abitare" del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, volto a orientare in modo più efficace i cittadini tra graduatorie e servizi per la casa.
Si tratta di un primo, concreto segnale nella giusta direzione; un impegno che ha richiesto quel coraggio che molte altre amministrazioni locali faticano ancora a trovare, anche se – a nostro avviso – il metodo d'intervento resta perfettibile.

Per esempio, il diritto alla casa è sacrosanto, ma deve viaggiare di pari passo con i principi di equità e trasparenza. **Avere in conduzione un alloggio popolare a un canone irrisorio non può e non deve essere un privilegio a vita.** Le tutele sociali devono adattarsi alle reali condizioni di chi ne beneficia.
Per rendere il sistema davvero efficiente, riteniamo prioritari due interventi metodologici:

1. **Aggiornamento automatico basato sull'ISEE:** Il canone di locazione e la permanenza stessa nell'alloggio dovrebbero essere parametrati in modo dinamico e automatico alle variazioni della situazione economica del nucleo familiare. Se le condizioni migliorano, è giusto che il canone si adegui o che l'alloggio venga liberato per chi ne ha più bisogno.
2. **Contrasto ai falsi nullatenenti:** È inaccettabile che chi dichiara redditi zero mantenga un tenore di vita palesemente difforme dalle tutele che riceve. Servono incroci di banche dati più stringenti tra Dipartimento, Anagrafe e Agenzia delle Entrate per individuare chi froda. Nel merito una convenzione con la Guardia di Finanza che verifichi lo stato patrimoniale reale già sarebbe un adeguato deterrente.

Ogni alloggio occupato illegittimamente o sottratto ai controlli è una casa tolta a una famiglia in lista d'attesa, a un anziano o a un nucleo colpito da sfratto. Liberare queste risorse non è solo un atto di giustizia, ma la chiave per autofinanziare la manutenzione e l'ampliamento del patrimonio immobiliare pubblico.
Per esempio, il diritto di avere la conduzione di un alloggio popolare ad un canone irrisorio non dovrebbe essere per sempre ma dovrebbe essere in qualche modo parametrato in automatico alla variazione del proprio ISEE o perso da chi nullatenente ha un tenore di vita difforme da quanto dichiarato.

Scovare i furbetti significa scovare le risorse per nuovi investimenti.

O no?

M. DI BLAS