

12 SPECCHIO
ECONOMICO

GIORGIO SPAZIANI TESTA: COME CONFEDILIZIA TRASFORMA LO ZUCCHERO IN MATTONE

IL PERSONAGGIO

DEL MESE a cura di
ANNA MARIA CIUFFA

«**Q**uello che non si è capito, o si è finto di non capire quando è stata fatta quella manovra distruttiva fiscale, è che gli immobili hanno riflessi su tanti settori, per esempio la categoria degli agenti immobiliari è andata in crisi, ci hanno rimesso perfino i notai e le imprese di costruzione che fanno anche manutenzione e ristrutturazione di immobili. Ciò non è stato compreso da chi ha fatto quella manovra. Queste sono le cose più evidenti e più dirette, ma l'eccesso di tassazione ha avuto effetti anche sui consumi»

Giorgio Spaziani Testa,
presidente di **Confedilizia**

Prima si investiva nel mattone, ora il valore degli immobili in Italia, e soprattutto in alcune località, è crollato. Pertanto si vende male, e chi vuol comprare ha difficoltà poiché, sebbene sarebbe il momento migliore, ha difficoltà nel vendere, sottovalutati, i propri immobili e, in una seconda fase, nel pagare le eccessive tasse sugli immobili. Sembra così vera la fiaba nella quale i Fratelli Grimm narravano di due fratelli, Hänsel e Gretel, talmente poveri che, una volta scovata nel bosco una casa di zucchero, cominciarono a mangiarla fino ad essere presi in trappola dalla strega che l'abitava. Una vera e propria profezia autoavverantesi, grazie alla tassazione.

La Confederazione italiana proprietà edilizia è un'associazione di secondo grado costituita nel 1945 da tutte le associazioni territoriali dei proprietari di casa, diretta erede - caduto l'ordinamento corporativo - della Federazione delle associazioni dei proprietari di casa, costituita fra organizzazioni con primi nuclei associativi sorti nel 1883. Da oltre 130 anni **Confedilizia** è il punto di riferimento certo per tutti i proprietari di immobili, rappresentando milioni di cittadini italiani: coloro che possie-

dono la casa in cui abitano così come i piccoli proprietari e locatori sino ai grandi investitori immobiliari. La descrive meglio il presidente Giorgio Spaziani Testa.

Domanda. In che modo **Confedilizia** difende la proprietà immobiliare rappresentando tutti i proprietari di casa nelle sedi istituzionali e fornendo assistenza e servizi agli associati?

Risposta. Dalla stessa risposta a questa domanda emerge il ruolo che ha **Confedilizia**. A livello nazionale, la nostra Confederazione si muove

attraverso le associazioni territoriali con le oltre 200 sedi in tutta Italia, assecondando due compiti fondamentali: quello di assistenza ai proprietari con servizi, consulenza, aiuto nel disbrigo delle questioni quotidiane che riguardano i proprietari di casa, questioni locative e condominiali come il rapporto tra gli inquilini, sia giuridiche che fiscali; e quello di rappresentanza davanti al Governo, al Parlamento, ai Ministeri e a tutte le autorità pubbliche con le quali la Confederazione si rapporta per condurre le istanze della proprietà immobiliare.

D. La proprietà immobiliare è un investimento che rimane nel tempo, un «bene rifugio»; per quale motivo un proprietario, una volta finito di pagare la prima casa, deve continuare a versare tasse su tasse?

R. Noi amiamo parlare di immobili e di case in generale senza distinguere tra prima o seconda casa, tra beni da mettere a reddito o meno. Il problema della prima casa è stato ed è sempre oggetto della nostra attenzione. A partire dalla manovra Monti del dicembre 2011, c'è stata una triplicazione sulla tassazione degli immobili di tutte le tipologie; quello che ha fatto questo Governo a proposito di prima casa è stato intervenire su di essa, anche se non su tutte le tipologie perché sono rimasti fuori i cosiddetti mobili di lusso, che poi in realtà non lo sono. Sulla prima casa l'intervento è stato fatto e almeno per il 2016, come primo anno, l'imposta locale non si paga tranne che per 75 mila immobili considerati di lusso. Però ora bisogna intervenire su tutto il resto, soprattutto per tutelare chi investe i soldi in Italia e non li porta all'estero, quindi la nostra battaglia è volta ad una riduzione generalizzata di tutte le imposte, non solo sulla casa, ma su tutti gli immobili, non solo per il valore che ha l'investimento immobiliare, ma per tutti i collegamenti che gli immobili hanno con il resto dell'economia.

D. L'investimento immobiliare è rilevante non solo nel settore specifico, ogni intervento compiuto sugli immobili incide sugli italiani in modo molto più promiscuo.

R. Quello che non si è capito, o si è finto di non capire quando è stata fatta quella manovra distruttiva fiscale, è che gli immobili hanno riflessi su tanti settori, per esempio la categoria degli agenti immobiliari è andata in crisi, ci hanno rimesso perfino i notai e le imprese di costruzione che fanno anche manutenzione e ristrutturazione di immobili. Ciò non è stato compreso da chi ha fatto quella manovra. Queste sono le cose

«**B**isogna intervenire soprattutto per tutelare chi investe i soldi in Italia e non li porta all'estero, la nostra battaglia è volta ad una riduzione generalizzata di tutte le imposte, non solo sulla casa, ma su tutti gli immobili, non solo per il valore che ha in genere l'investimento immobiliare, ma per tutti i collegamenti che gli immobili hanno con il resto dell'economia. Quello che non si è capito quando è stata fatta quella distruttiva manovra fiscale è che gli immobili hanno riflessi su tanti settori»



Molti negozi sono chiusi per la forte tassazione

più evidenti e più dirette, ma l'eccesso di tassazione ha avuto effetti anche sui consumi, perché chi ritiene di avere una proprietà che scende di prezzo alla fine spende meno soldi dato che il suo immobile, deprezzato, non è più un «bene rifugio», e così diminuiscono i consumi al calare del valore del patrimonio. Chi sa che il proprio patrimonio vale meno è effettivamente meno portato a spendere perché più insicuro. Sono questi solo alcuni degli aspetti negativi di una tassazione esagerata. La Confedilizia sta lavorando ogni giorno per tentare di migliorare la situazione, ovviamente con tutte le difficoltà che si hanno con il Governo e con il Parlamento quando si parla di soldi, e soprattutto quando si considerano acquisiti degli introiti da parte dello Stato.

D. Tra poco il Governo dovrà presentare alle Camere la manovra finanziaria per il 2017; quali sono le maggiori urgenze per l'immobiliare?

R. Le maggiori urgenze sono quelle fiscali, ma forse al primo posto c'è quella degli immobili commerciali, come negozi e uffici, che persino nel centro di Roma sono vuoti e abbandonati, ma se andiamo nelle città più piccole o nelle periferie delle città la situazione è drammatica. Una delle ragioni è quella dell'eccesso di tassazione su coloro che affittano questi immobili, data la frequenza con cui il commerciante o l'artigiano o chi gestisce l'ufficio non ha in proprietà il bene. Poiché le tasse sul proprietario che affitta sono alte, non c'è redditività e spesso questi locali rimangono vuoti. Stiamo dicendo di iniziare da lì, anche se non è l'unico problema. Nel nostro convegno a Piacenza dello scorso settembre il viceministro dell'Economia Enrico Morando ci ha detto che proverà a valutare la nostra proposta di detassare con una cedo-

lare gli immobili che ospitano nuove attività commerciali o artigianali. Per restare sempre nell'ambito commerciale e non fiscale, c'è l'urgenza della normativa sui contratti di locazione a uso non abitativo che è rimasta ferma al 1978 e non in linea con la realtà, essendo molto vincolistica e ingessata. Secondo noi tale disciplina è da cambiare per rendere al mercato immobiliare il beneficio della domanda e dell'offerta.

D. Come sta il mercato immobiliare oggi? Quali sono le vostre proposte per il rilancio di questo settore?

R. Il mercato immobiliare oggi sta ricominciando a riprendersi, i dati di pochi giorni fa dell'Agenzia delle Entrate ci dicono che c'è una piccola ripresa che però non deve essere definita crescita, ma parziale recupero delle perdite. Un mercato sano vuol

14 SPECCHIO
ECONOMICO

dire soprattutto movimento dell'economia, delle professioni, dei servizi e di tutto ciò che è collegato all'immobiliare, quindi i segnali devono esserci sia dal punto di vista fiscale, sia dal punto di vista delle normative.

D. Cosa fa Confedilizia per rispondere alle esigenze di crescita e di sviluppo economico del territorio?

R. Sarebbe auspicabile mettere un blocco o un freno alla tassazione locale, un controllo della spesa e degli sprechi dei Comuni sui quali bisogna intervenire perché i Comuni sono quelli che applicano le maggiori imposte sugli immobili, come Imu e Tasi. Se poi i Comuni hanno sempre la solita «scusa» dei minori finanziamenti da parte dello Stato, gli enti locali tendono ad aumentare le imposte sugli immobili, invece dovrebbero responsabilizzarsi anche questi ultimi diminuendo gli sprechi e le spese improduttive che porterebbe alla riduzione della tassazione e al movimento del mercato immobiliare. Quindi se si lascia crescere il settore immobiliare, consentendo l'implementare di investimenti abitativi e non, cresce anche l'economia: deve essere del tutto smentita la tesi, che gira anche nelle istituzioni europee, che vede nell'immobiliare un settore tassando il quale si fanno meno danni all'economia. Noi affermiamo esattamente il contrario, o comunque diciamo che non devono essere fatte delle distinzioni tra tasse di un tipo o di un altro, buone o cattive, perché quella teoria definisce «buone» le tasse sugli immobili e «cattive» le tasse sulle imprese e sul lavoro; non vanno fatte queste distinzioni perché le tasse sugli immobili sono tasse che vanno ad inficiare sulle imprese e sul lavoro. Questa è una distinzione vecchia e ideologica che va superata, perché per la crescita serve anche questo settore.

D. Perché l'italiano continua a voler investire, malgrado tutto, nel mattone? È ancora una buona idea?

R. Gli immobili hanno una tassazione patrimoniale, quella di Imu e Tasi, mentre gli altri beni come gioielli o opere d'arte non hanno tasse patrimoniali; culturalmente gli italiani sono ancora abbastanza portati al mattone, si stanno riprendendo gli acquisti di abitazioni proprie, che siano primi acquisti o miglioramenti delle stesse abitazioni, mentre ci sono meno acquisti a fini di investimento vero e proprio, cioè immobili che si acquistano a fini locativi. La tendenza all'acquisto di una casa propria da noi rimane anche perché è un fatto culturale, mentre è calato l'acquisto per locazione o per affitto, perché se rimangono sfitti le tasse vanno comunque pagate.



Il viceministro dell'Economia Enrico Morando e, a destra, la casa di zucchero della fiaba tedesca «Hänsel e Gretel», dei Fratelli Grimm

«**N**oi diciamo che non devono essere fatte delle distinzioni tra tasse di un tipo o di un altro, buone o cattive, perché quella teoria definisce 'buone' le tasse sugli immobili e 'cattive' quelle sulle imprese e sul lavoro; non vanno fatte queste distinzioni perché le tasse sugli immobili sono tasse che vanno comunque ad inficiare nel campo delle imprese e del lavoro»

D. Lei investirebbe nel mattone?

R. Il mattone deve e può essere ancora un buon investimento, però al momento deve essere indirizzato dove ancora c'è un minimo di redditività nel breve e nel medio termine; qualche redditività attualmente c'è solo nel settore turistico, cioè in zone dove si possa sfruttare la locazione turistica «breve», solo in questo caso si può avere un vantaggio.

D. Esistono dei sussidi fiscali per l'antisismica? Basterebbe eliminare gli intralci burocratici che ritardano e impediscono l'attività edilizia?

R. Su questo noi stiamo dialogando con il Governo. Bisogna fare una serissima selezione delle reali situazioni di rischio, che non sono quelle che da qualche parte sono state patentate e cioè che tutta l'Italia è a rischio crollo. Per capirle serve il lavoro che sta facendo il Consiglio superiore dei lavori pubblici da qualche anno, e uscirà tra poco un documento serio sulla vulnerabilità dei singoli edifici, cioè tra l'incrocio sismico del terreno e la situazione degli edifici. Poi bisogna aumentare e stabilizzare

le agevolazioni fiscali per gli interventi antisismici, ce ne sono ma sono poco note e poco usate, e mi risulta che il Governo stia seriamente pensando di aumentarli; quindi, in definitiva, selezione delle zone, interventi specifici e aumento delle agevolazioni fiscali.

D. Efficienza energetica nei condomini: novità, obblighi e opportunità: cosa può dirci?

R. Sull'efficienza energetica c'è qualcosa di specifico, per esempio la scadenza al 31 dicembre che non tutti conoscono. Confedilizia si sta muovendo perché circoli tale informazione in tutta Italia, verificando in ogni singolo condominio se sia obbligatorio mettere sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore finalizzati al risparmio energetico. Ma a dire il vero il 31 dicembre è una data relativa perché, se si devono fare i lavori, non possono farsi quando il riscaldamento è attivo, quindi in realtà sono rimasti pochi giorni. Sul nostro sito abbiamo dei video che spiegano la normativa. Poi, fino a fine anno, ci sono le agevolazioni del 65 per cento per interventi di risparmio energetico anche nelle singole unità condominiali e nelle case, che stanno avendo un successo notevole. Stiamo chiedendo che tali agevolazioni non vengano rinnovate di anno in anno: infatti, la decisione da assumere nei condomini è molto più lenta e spesso si arriva alla decisione quando il termine è scaduto, o accade che non ci si fidi dell'eventuale rinnovo e il problema viene rinviato. Se almeno per i condomini ci fosse un termine e una certezza di qualche anno, si potrebbero prendere più decisioni con conseguente risparmio per tutti.

D. Il Governo pensa soltanto, o fa?

R. Per il settore dell'immobiliare qualcosa ha fatto, anche se non abbastanza. Devo dire che rispetto agli ultimi 3 anni ha invertito la rotta dopo aver applicato quella tassazione esasperata. Ma se si ferma a questo, l'intervento non resta sufficiente. ■