



Giorgio Spaziani Testa,  
presidente di **Confedilizia**

**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 possiedono la casa in cui abitano così come i piccoli proprietari e locatori sino ai grandi investitori immobiliari. In questa intervista il presidente Giorgio Spaziani Testa parla del mercato immobiliare e del flagello delle imposte

**Domanda. L'Italia è tra gli ultimi Paesi in termini di competitività del sistema fiscale, addirittura penultima nella classifica sulle tasse di proprietà secondo il Rapporto della Tax Foundation. Oltre a ciò, in quanto a difesa dei diritti di proprietà, si colloca al 54esimo posto (in discesa rispetto all'anno precedente) al pari di Ghana, Colombia e Costa Rica e dopo Paesi come Botswana, Capo Verde e Malesia... Secondo lei perché? Possibile che la politica non se ne renda conto?**

**Risposta.** Parte della politica ha cominciato a rendersi conto degli enormi danni causati da cinque anni di ipertassazione della proprietà immobiliare, ma in una situazione di conti pubblici disastrosa come quella dell'Italia, per porre rimedio vi sarebbe bisogno di un Governo coraggioso che aggredisse la spesa pubblica riducendo drasticamente le spese e diminuendo in modo corrispondente le imposte sugli immobili. Un Governo con queste caratteristiche, però, non è alle viste.



## FOCUS IMMOBILIARE

# GIORGIO SPAZIANI TESTA: LE TASSE HANNO UCCISO L'IMMOBILIARE

**D. È il caso di dire, fuor di metafora, che il mattone è letteralmente crollato. Non è più un bene rifugio, e gli italiani spendono sempre meno anche per questo motivo: sanno di non poter più contare sui propri immobili. Ma ciò è vero, non possono davvero più contarci? Cosa prevede per il prossimo futuro?**

**R.** In questi ultimi anni si è persa una certezza che prima era incrollabile, quella di veder nel medio/lungo periodo crescere, o almeno mantenersi, il valore dell'investimento. Una certezza che spingeva molti proprietari persino a rinunciare ad una minima redditività del bene. Averla fatta crollare è una responsabilità gravissima della politica, che ha prima dato vita al Governo tecnico e poi non ne ha corretto gli errori. Lo ripeto, per ripartire serve un Governo coraggioso che dia vita a misure forti.

**D. Può fare una panoramica sulle varie tassazioni in tema di casa? (proprietà, locazioni, acquisti...)**

**R.** La casa - così come tutti gli immobili - viene colpita quando viene acquistata, quando produce un reddito e, particolarità di questa forma di investimento e risparmio, anche per il solo fatto di esistere, attraverso le imposte locali. Si tratta di una congerie di forme di imposizione che porta nelle casse di Stato e Comuni circa oltre 50 miliardi di euro.

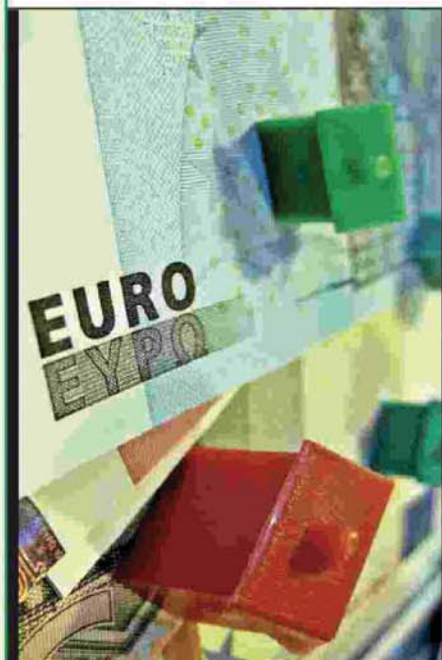
**D. Colpire il reddito dei proprietari di casa è sbagliato per tante ragioni, ed equivale in Italia a tassare il risparmio. Può indicare perché è stata fatta questa scelta e in che contesto?**

**R.** Sbagliato non è tanto colpire il reddito dei proprietari quanto il valore dei loro immobili. Quella patrimoniale è una tassazione che è per definizione espropriativa. Tassare il patrimonio equivale a tassare il reddito due volte e quando lo si fa con le dimensioni assunte in Italia a partire dalla manovra Monti di fine 2011, gli effetti negativi sono inevitabili: crollo dei valori, impoverimento delle famiglie, caduta dei consumi, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro.

**D. Quali sono le soluzioni adottate all'estero cui potremmo ispirarci? Anche l'Europa non è, in effetti, d'aiuto...**

**R.** L'Europa non è di aiuto se per Europa si intende la burocrazia della Commissione europea che - senza essere stata eletta - dispensa ricette economiche superate, portate avanti anche dai Commissari desi-





Parte della politica ha cominciato a rendersi conto degli enormi danni causati da cinque anni di ipertassazione della proprietà immobiliare, ma in una situazione di conti pubblici disastrosa come quella dell'Italia, per porre rimedio vi sarebbe bisogno di un Governo coraggioso che aggredisce la spesa pubblica riducendo drasticamente le spese e diminuendo in modo corrispondente le imposte sugli immobili. Un Governo con queste caratteristiche, però, non è alle viste. Quella patrimoniale è una tassazione che è per definizione espropriativa. Tassare il patrimonio equivale a tassare il reddito due volte e quando lo si fa con le dimensioni assunte a partire dalla manovra Monti di fine 2011, gli effetti negativi sono inevitabili

gnati dai vari Stati membri. Ma se ci riferiamo ai singoli Paesi, dovrebbe essere preso a riferimento - ad esempio - un principio di civiltà espresso dalla Corte costituzionale tedesca, secondo il quale il prelievo fiscale ha il suo limite nella capacità di reddito del patrimonio. In Italia siamo lontani anni luce da questa impostazione.

**D. Com'è, invece, la situazione attuale dei mutui?**

**R.** I mutui stanno vivendo un momento positivo per le condizioni più favorevoli dei tassi, determinate anche dalle note manovre varate dalla Banca centrale europea. Ciononostante, le compravendite non ripartono come dovrebbero, pur essendosi parzialmente recuperata la perdita realizzata negli ultimi anni. Segno che anche le migliori condizioni del credito sono insufficienti a far ripartire un mercato schiacciato da politiche fiscali sbagliate.

**D. Data la problematicità dell'effetto sisma in molte Regioni del Centro-Italia sono crollate, oltre alle case, anche tutte le attività stagionali che garantiscono comunque una redditività. Cosa sta facendo o farà il Governo per salvare il salvabile?**

**R.** Su questa partita credo che il Governo Renzi, prima, e il Governo Gentiloni, poi, si siano mossi nella giusta direzione. Sono state varate, con l'ultima legge di bilancio, misure di forte incentivazione nei confronti degli interventi di miglioramento antisismico. Si tratta di un approccio serio al problema, che si contrappone a quello di chi approfitta delle tragedie per richiedere l'imposizione in capo ai proprietari di obblighi generalizzati, costosi e spese volte inutili. A partire dal fascicolo del fabbricato e dall'assicurazione contro le calamità naturali.

**D. Abbiamo vissuto un periodo molto difficile di impennata dei prezzi delle case che, seppur vero che hanno valorizzato i nostri immobili, hanno bloccato ad un certo punto il mercato immobiliare, per poi vederne crollare il valore letteralmente «dalle stelle alle stalle». Vero è che si comprano più case ora, ma si vendono male e molti preferiscono attendere: inoltre ciò non contribuisce a una ripresa, trattandosi comunque di una perdita per il venditore. Cosa ha, nello specifico, comportato tale situazione?**

**R.** Le ragioni risiedono in una doppia crisi: quella economica che, su base internazionale, ha colpito anche il nostro Paese, e quella «indotta», che ci siamo cercati e che abbiamo attuato gravando la proprietà immobilia-

re di un carico fiscale senza precedenti. Gli errori si pagano.

**D. Cosa sta facendo il Governo Gentiloni? Qualcosa di diverso da Renzi? Secondo lei bisogna aspettare un nuovo Governo prima di avere «speranze immobiliari»?**

**R.** Il Governo Gentiloni è in carica da troppo poco tempo per poter formulare giudizi compiuti. Ferma restando l'incertezza sulla durata di questo Esecutivo, da parte nostra confidiamo che possa mettere in cantiere almeno alcune misure mirate per dare qualche segnale di fiducia al settore immobiliare. Per misure più forti, tali da produrre uno shock positivo per il comparto, c'è bisogno di un nuovo Governo che segni una vera discontinuità rispetto al passato.

**D. Ci sono città italiane che sono più colpite dallo status quo dell'immobiliare? Roma lo è di certo.**

**R.** Roma ha mille problemi. Nel campo dell'immobiliare, paga politiche sbagliate che hanno caratterizzato tutte le ultime amministrazioni. I livelli di tassazione sono altissimi, non viene tutelato neppure l'affitto a canoni agevolati e il Comune sperpera il denaro dei cittadini lasciando le proprie case in mano a finti bisognosi e truffatori vari. A completare il quadro, vi è poi un atteggiamento nei confronti delle nuove costruzioni che ha determinato la nascita di insediamenti privi persino di quel minimo di infrastrutture e di servizi che sarebbe richiesto in un Paese civile.

**D. In ultimis, gli italiani sono definiti «bamboccioni» perché restano a casa dei genitori quasi per sempre, e ormai quasi tutti. A ben vedere, non è più colpa loro...**

**R.** In molti casi no, non è «colpa» loro, ma delle condizioni generali e anche di una politica della casa non adeguata. In Italia, ad esempio, non è opportunamente incentivato l'affitto, che per i giovani dovrebbe essere la naturale modalità di accesso all'abitazione. Negli altri Paesi europei, la locazione è molto più diffusa e viene preservata perché si è consapevoli che solo attraverso un mercato dell'affitto efficiente vi sono le condizioni per una società dinamica, dove le persone sono in grado di muoversi agevolmente per ragioni di lavoro o di studio.

**D. Cosa pensa dell'edificabilità «sui generis» come il caso dell'Hotel Rigopiano?**

**R.** Non conosco i dettagli della situazione di quella struttura. Certo è che in molte aree d'Italia sono state consentite opere che il buon senso, prima che il diritto, avrebbe sconsigliato di eseguire. ■