

## Confedilizia: "I rischi della direttiva Ue"

di FAUSTO MARSINI

**G**iorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, avverte i rischi dell'impatto della Direttiva Ue per le case degli italiani. "I pericoli di questa direttiva - afferma in un'intervista al Giornale - sono enormi. E lo sono particolarmente per l'Italia, per via di due caratteristiche tipiche del nostro Paese, che ci differenziano da gran parte del resto dell'Unione europea: una proprietà immobiliare diffusa tra milioni di cittadini e un patrimonio edilizio risalente nel tempo. In un contesto del genere, imporre costosi interventi di adeguamento entro precise e ravvicinate scadenze ha gli effetti di un terremoto. E li ha, si badi bene, subito, non nel 2030 o nel 2033. Chiunque comprende, infatti, che un immobile che fosse sul mercato senza le caratteristiche richieste dalla direttiva, vedrebbe immediatamente ridotto il

suo valore. Moltiplichiamo tutto ciò per milioni e milioni di unità immobiliari e chiediamoci quale sarà il risultato: un impoverimento generalizzato, determinato da quella che potremmo definire una eco-patrimoniale che si aggiunge a quella istituita dal Governo Monti, l'Imu. Ma c'è di più: la bozza di direttiva prevede che, entro il 1° gennaio 2033, le case debbano raggiungere la classe energetica D. Ebbene, in moltissimi casi questo risultato è fisicamente impossibile da raggiungere. E allora, che cosa succederà?"

Spaziani Testa segnala il rischio che la Direttiva europea si riverberi anche sul sistema bancario. "Gli istituti di credito - sottolinea - sono, comprensibilmente, molto preoccupati per l'imminente approvazione di questa normativa. Come noto, la gran parte delle loro garanzie è fondata sul mattone. Nel momento stesso in cui quest'ultimo subisce un contraccolpo del genere, a rimetterci sono anche le banche". Il presidente di Confedilizia individua alcune proposte alternative. "La strada maestra che vale per questa e per tante altre questioni - spiega - avrebbe dovuto essere quella di agire attraverso incentivi e non obblighi. Se però l'approccio dovesse rimanere quello della coercizione, ciò che si può ancora fare è consentire agli Stati maggiore flessibilità nell'attuazione della direttiva, sia con riferimento ai tempi di adeguamento agli standard richiesti, sia in relazione alle ipotesi di deroga. In più, sarebbe opportuno proseguire il percorso, già attuato nel corso dell'esame del testo, di attenuazione degli obblighi".

Spaziani Testa auspica che il governo "vari quelle misure incisive di cui il comparto immobiliare ha bisogno da tempo. Ne cito tre: il rilancio degli affitti commerciali (attraverso l'eliminazione della tassazione dei canoni non riscossi, l'introduzione di una tassa piatta, lo snellimento delle regole contrattuali); la riduzione in attesa del suo superamento della tassazione patrimoniale sugli immobili; una maggiore tutela per i proprietari che concedono in locazione i loro immobili e che troppo spesso abbandonano la strada dell'affitto perché non si sentono sicuri di poter rientrare in possesso del loro bene a tempo debito".