

Spaziani Testa (Confedilizia)

«Euro-tassa sulla casa: 10mila euro a famiglia»

(F.C.) - Se il governo e la maggioranza si sono opposti alla "eco-patrimoniale" Ue sugli immobili, una parte importante del merito va a Confedilizia, la storica associazione che oggi raggruppa decine (...)

segue → a pagina 9



Allarme di Confedilizia

«Diecimila euro a famiglia per la tassa Ue sulla casa»

Il presidente Spaziani Testa: «È una ecopatrimoniale che non tiene conto del valore storico degli edifici italiani e mette a rischio 10 milioni di immobili. E sarà solo un assaggio, poi...»

segue dalla prima

FAUSTO CARIOTI

(...) di migliaia tra proprietari di immobili singoli e in condominio, condominii e investitori istituzionali. Giorgio Spaziani Testa è il suo presidente. A rischio, spiega, ci sono gli immobili di 10 milioni di famiglie, mentre il costo per un appartamento medio sarà di almeno diecimila euro. E sarà solo l'inizio.

Presidente, il risparmio energetico è nell'interesse di tutti gli italiani. Anche avere case ristrutturate è nel nostro interesse. Cosa c'è che non va nella direttiva europea che chiede di migliorare la classe di efficienza energetica dei nostri immobili?

«Certo che il risparmio energetico è nell'interesse di tutti, certo che avere case ristrutturate ci fa comodo: non abbiamo mica bisogno che ce lo spieghi la Commissione europea. Il problema è nel fatto che si pretenda di imporre, anziché incentivare, attività ritenute utili al bene comune. Guardi, uso un concetto fuori moda: è una questione di principio, molto prima che di costi e di fatti-

bilità. Ma di principi non ne ha più nessuno. A prevalere sono, spesso contemporaneamente, ideologia, ignoranza e interessi. Ciò detto, la direttiva è inaccettabile anche nel merito».

Cosa ha di inaccettabile?

«Ci sono tre elementi da considerare. In primo luogo, il patrimonio edilizio italiano risale a molto indietro nel tempo ed è in grande parte collocato in contesti unici dal punto di vista della conformazione del territorio. Basti pensare ai centri storici delle nostre città o alle migliaia di borghi. I motori di questa normativa si rendono conto di cosa tutto ciò possa comportare? Vogliamo davvero deturpare anziché proteggere - un tesoro fatto di storia, arte e bellezza che il mondo ci invia?».

Perché questo tesoro rischia di essere deturpato?

«Perché ad essere esentati sarebbero solo gli immobili vincolati, come ha ammesso anche il relatore del provvedimento al Parlamento europeo. In moltissimi casi, poi, gli interventi edilizi necessari per rispettare i parametri della direttiva non sarebbero neppure fisicamente realizzabili. E allora, che cosa si fa? Si abbattono quegli edifici?».

Il secondo problema?

«Il nostro è un Paese a proprietà immobiliare diffusa. Imporre gli interventi previ-

sti dalla direttiva vuol dire obbligare a spese ingenti, prima o dopo, la quasi totalità degli italiani».

Ecco, a proposito: quanti sarebbero costretti a ristrutturare l'abitazione?

«Le stime variano in funzione dei tre diversi testi in discussione: ce n'è uno della Commissione, uno del Parlamento e uno del Consiglio. Ma si può ipotizzare che le prime due scadenze, quelle del 2030 e del 2033, riguarderebbero circa 10 milioni di famiglie».

Negli altri grandi Paesi l'impatto sarebbe diverso?

«Sì. In Germania, ad esempio, la proprietà degli immobili è concentrata in pochi, grandi soggetti di natura societaria, che avrebbero la possibilità finanziaria di sostenere simili interventi».

Il terzo motivo per cui quella direttiva è da respingere?

«In Italia vi è una rilevissima quota di edifici caratterizzati da una proprietà condominiale. Questo rende molto più complessa la gestione di norme vincolistiche come quelle previste dalla direttiva».

Cosa accadrebbe se la direttiva fosse approvata?

«L'effetto immediato sarebbe la svalutazione dell'intero patrimonio immobiliare italiano, e quindi del risparmio delle famiglie: è evidente che un immobile che entro pochi anni sarà "fuori

legge" perde subito buona parte del suo valore. Le conseguenze ricadrebbero anche sulle banche, che infatti sono molto preoccupate per la svalutazione degli immobili che hanno a garanzia dei prestiti. E questo sarebbe solo il primo danno».

Cosa altro va messo in conto?

«Un danno da non sottovalutare è quello agli affitti. Imporre lavori edilizi, e conseguenti costi, al proprietario-locatore, non può che indurre quest'ultimo a rivalersi sull'inquilino».

Una tale mole di lavori concentrata nel giro di pochi anni sarebbe realizzabile?

«Ma figuriamoci. Non solo non sarebbe realizzabile, ma una pressione del genere provocherebbe anche un aumento spropositato dei prezzi di beni e servizi».

Tutti i partiti della maggioranza si sono detti pronti a bloccare la eco-patrimoniale. Si sente tranquillo?

«Tranquillo no, perché le dinamiche euro-

pe - partitiche e nazionali - sono complesse. Ma mi permetta di ricordare che ad esprimere forti critiche nei confronti della proposta di direttiva è stata anche una forza di opposizione, Italia Viva. A riprova del fatto che la contrarietà non si fonda su preconcette posizioni di antieuropismo, ma su concrete obiezioni di merito. È sin troppo evidente l'assurdità di pretendere di applicare a un Paese come il nostro regole che potrebbero andar bene per qualche area del Nord Europa».

Quanto potrà costare al proprietario di un appartamento di medie dimensioni la ristrutturazione imposta dalla direttiva?

«Le variabili sono molte, ma si può dire che gli interventi immediati, quelli richiesti nella prima fase, costeranno almeno 10mila euro ad appartamento. I lavori necessari negli anni seguenti, per rispettare gli altri "step" imposti dalla direttiva, costeranno invece diverse decine di migliaia di euro».

SPESA E AFFITTI

«L'effetto immediato sarà la svalutazione dell'intero nostro patrimonio edilizio. Inoltre le spese imposte faranno lievitare i costi dei lavori e degli affitti»

LE PRIORITÀ

«Al governo chiediamo una riduzione della patrimoniale, il rilancio delle locazioni con una semplificazione fiscale e contrattuale, maggior tutela dei proprietari»

Chi ha approfittato del superbonus per rifare gli involucri del proprio immobile può stare tranquillo?

«Dovrebbe. Ma i parametri sono in continua evoluzione e non è affatto detto che gli immobili che hanno usufruito del superbonus siano per ciò stesso "a norma" secondo la nuova direttiva».

Gli obiettivi di efficienza energetica imposti dalla direttiva Ue non possono essere raggiunti con nuovi bonus fiscali?

«Dovrebbe essere quella la strada: incentivi in luogo di obblighi. Era la strada che l'Italia stava seguendo, pur fra mille difficoltà, e che continuerebbe a seguire se non si fosse costretti a far fronte a questa direttiva coercitiva. La quale, peraltro, avrà l'effetto di distrarre l'Italia dalla necessità di un intervento ben più urgente: quello per la sicurezza sismica dei nostri immobili».

La Commissione Ue insiste anche per la revisione del catasto. Giorgia Melo-

ni ha detto che «si può tranquillamente fare una mappatura, ma sicuramente da questo governo non partirà mai un aumento della tassazione sulla casa». È l'atteggiamento giusto? Siete favorevoli a una nuova mappatura?

«Diciamolo forte e chiaro: la Commissione chiede all'Italia di aggiornare il catasto all'esplicito fine di aumentare

la tassazione sugli immobili. Questa richiesta è bene che continui a essere rispettata al mittente. Per il resto, la vera urgenza è ridurre la tassazione sugli immobili. Altro che catasto».

Nel decennio 2010-2020 l'indice dei prezzi delle abitazioni è crollato di 22 punti percentuali. Come se lo spiega?

«Siamo l'unico Paese europeo in cui si è verificato questo fenomeno. Si spiega certamente con una situazione

economica non florida sul piano generale, ma molto anche con le politiche sbagliate che hanno riguardato il mattone, a partire da quella fiscale. Fino al 2011 la patrimoniale sugli immobili pesava per 9 miliardi di euro l'anno, dal 2012 l'Imu pesa per 22: 13 miliardi in più ogni anno, insieme al resto dell'imposizione, sono una zavorra pesante».

Cosa chiedete di fare, al governo e alla maggioranza?

«A Giorgia Meloni, al suo governo e alla maggioranza abbiamo indicato alcune priorità. Ne cito tre. Una l'ho già detta: la riduzione della patrimoniale sugli immobili, in vista di un suo superamento. Un'altra è 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 terza è una maggiore tutela dei proprietari che affittano, senza la quale l'importante funzione economica e sociale delle locazioni si andrà a perdere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE NUOVE REGOLE

Nuovi edifici, la proposta dell'Ue. Cosa cambierà?

Nuove costruzioni. Nuovi edifici che dovranno essere a emissioni zero:

Attestati di prestazione energetica

2030. Obblighi per tutti i nuovi edifici dal 2030

2028. edifici nuovi di proprietà di enti pubblici

2030. tutti i nuovi edifici

EDIFICI ESISTENTI. edifici residenziali, classe energetica E entro 2030 e classe D entro 2033

FONTE: bozza di revisione della direttiva Ue sulla prestazione energetica nell'edilizia



G. Spaziani Testa (Ftg)



LA CLASSE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

SAPE, Attestati Prestazione Energetica (APE) rilasciati dal 2015 al 2020

