



G. SPAZIANI TESTA

GIORGIO SPAZIANI TESTA

avvocato, presidente nazionale della Confedilizia, Confederazione italiana proprietà edilizia

SALVAGUARDIAMO LA PROPRIETÀ DELLA NOSTRA CASA E IL SUO UTILIZZO

tiolare, che l'Europa ritiene che gli immobili debbano essere considerati in linea con le regole europee solo in presenza di determinate caratteristiche di efficienza energetica. È chiaro che in questo modo si mettono fuori mercato tanti beni che in Italia, a differenza di altri paesi, rappresentano il risparmio dei cittadini.

Confedilizia lanciò l'allarme, prima di tutti in Europa, nel dicembre 2021, sul divieto – previsto in bozza – di vendere o di dare in locazione gli immobili che non avessero le caratteristiche energetiche rispondenti a tali direttive. Il testo iniziale era molto pesante perché disponeva l'obbligo di raggiungere alcuni parametri entro un tempo determinato. Poi, grazie all'impegno di alcune forze politiche (in questa sala ci sono anche esponenti dei tre partiti della maggioranza italiana che si sono battuti in questa direzione), la direttiva europea alla fine è diventata un testo un po' meno cogente rispetto agli obblighi, diretti o indiretti, nei confronti dei proprietari.

Così siamo arrivati alla stesura attuale, che però non fa perdere potenza distruttiva a quel provvedimento, perché impone che entro determinate date – la prima è il 2030 – si raggiungano livelli di risparmio di energia, in Italia come negli altri paesi, che, secondo il nostro ministro dell'Ambiente, da noi sono ben difficili da raggiungere. Questo ha messo in una difficoltà estrema i proprietari del nostro patrimonio immobiliare, che spesso hanno svenduto i loro immobili per il timore dei provvedimenti in arrivo.

Mi collego inoltre a ciò che diceva Lottieri a proposito dei sussidi, quando evidenziava il pericolo di mettere sullo stesso piano la tassazione e il sussidio, quindi poi l'aumento della tassazione o l'eliminazione del sussidio. Proprio in questi giorni, sta per iniziare l'esame in Parlamento della legge di bilancio, in cui – di fronte a una nor-

mativa europea fortemente invasiva nei confronti dei diritti proprietari, cui impone interventi sugli immobili – c'è una drastica riduzione di quelli che molti chiamano bonus ma che io ho sempre chiamato incentivi. Sono infatti incentivi a eseguire un certo tipo di interventi sugli immobili: per la sicurezza, per il miglioramento sismico, per l'efficientamento energetico. Quindi il nostro commento immediato è stato che non c'è alcun diritto alle detrazioni per interventi sugli immobili (non ci interessa che ci sia un'edilizia assistita o un aiuto costante e garantito ai proprietari), ma allora non deve esserci un obbligo di intervento nei confronti dei proprietari. Invece, il rischio è che gli incentivi o i bonus spariscano e che gli obblighi rimangano, per cui con la scadenza del 2030 i problemi per gli italiani saranno notevoli.

Lottieri ha indicato altri esempi. Quello degli affitti brevi è eclatante, come quello degli affitti e delle locazioni in generale. Ieri, sul "Corriere Economia" il banchiere Alessandro Profumo dichiarava che a Milano bisogna regolare gli affitti brevi. Sostiene che c'è un problema di difficoltà del ceto medio, tra le cui cause individua il dilagare degli affitti brevi. Io ho qualche preoccupazione al riguardo, perché o si tratta di superficialità o si deve ritenere che ci sia ormai una sorta di offensiva nei confronti di un modello di libertà contrattuale e di utilizzo dei propri immobili. Invece in Italia tale modello dovrebbe essere tutelato e garantito, cosa che noi abbiamo sempre detto con riferimento alle locazioni e al "dilagare", per usare il termine di Profumo, degli affitti brevi. Se c'è qualche città in cui si ritiene desiderabile che questo fenomeno venga ridotto a favore dell'affitto di lunga durata è perché, soprattutto negli ultimi mesi, si denuncia una difficoltà, che in molti casi esiste, di accesso all'abitazione da parte di tanti che prima potevano

Il mio intervento in questo convegno (*La casa. La proprietà, l'investimento, l'accoglienza*, Bologna, 29 ottobre 2024) non procede tanto dalla mia sapienza o dal mio pensiero quanto piuttosto dalla mia esperienza, soprattutto in qualità di presidente della Confedilizia, l'Associazione storica della proprietà immobiliare nata nel 1883.

Incomincio con qualche esempio di attualità. Il primo è quello relativo all'ambiente, cui Carlo Lottieri, nel suo libro *La proprietà sotto attacco* (Liberilibri), fa riferimento anche a proposito del Green Deal, quando parla di offensiva ecologista contro la proprietà, con il suo "fanatismo" e il suo "terrorismo climatico": parole che possono sembrare eccessive, ma che poi, alla prova dei fatti, non risultano tali. Se pensiamo alle tante retromarcie cui stiamo assistendo in queste settimane, in particolare nel settore auto, ci rendiamo conto che forse chi, come la Confedilizia, si ribellava a certe impostazioni – come la direttiva europea "Case green", relativa agli obblighi di efficientamento energetico degli immobili – non era da tacciare come nemico dell'ambiente o del clima, o come negazionista, ma doveva forse essere ascoltato perché lanciava l'allarme su alcuni pericoli che si prospettavano all'orizzonte.

In quel caso il pericolo era rappresentato, e lo è ancora, da una normativa che, pur attenuata, ha già prodotto danni nel nostro settore, soprattutto nel momento in cui, anche per effetto dei nostri allarmi, rende noto ai cittadini europei, agli italiani in par-



ritenersi in condizioni economiche accettabili. Ma, allora, a nostro avviso, si deve tentare di incentivare quella tipologia di affitto che si ritiene più desiderabile, quella di lunga durata, e non già reprimere o limitare quella considerata non auspicabile. Non solo per ragioni ideali e di principio, ma anche per ragioni pratiche, aderenti alla realtà.

Basta considerare l'esperienza della città di New York, in cui, poco più di un anno fa, di fatto, sono stati vietati gli affitti brevi, consentiti solo in caso di presenza del proprietario e di altre condizioni. In questa città cos'è accaduto? Due cose che noi avevamo detto che sarebbero accadute: aumento dei prezzi delle camere d'albergo e aumento del sommerso. E cosa non è accaduto? Quello che si pensava che invece dovesse accadere, cioè favorire l'accesso all'abitazione da parte delle famiglie, dei cittadini, delle persone. È avvenuto ciò che noi spieghiamo in un altro libro intitolato *Controllare gli affitti, distruggere l'economia* (Rubbettino). È un libro, curato da Sandro Scoppa e in cui interviene anche Lottieri, nel quale si spiega, con i dati e con un'illustrazione teorica di alto livello, che quando si studiano e si pensano, anche con le migliori intenzioni, certe politiche, di solito repressive e dirigiste, finalizzate a favorire una categoria – in questo caso quella degli inquilini o dei potenziali inquilini – il risultato che si ottiene è esattamente opposto, cioè di sfavorire quella stessa categoria. L'esempio dell'equo canone in Italia è paradigmatico, perché esso ha comportato la fuga da un regime che le persone comuni ritenevano ingiusto e non in linea con le esigenze del mercato.

Un altro aspetto di cui dobbiamo parlare è quello della tassazione, cui Lottieri ha fatto più di un cenno. A questo proposito scrive, in modo molto deciso, che nelle società moderne, dalle monarchie seicentesche in poi, non si ama riconoscere come "espropriato" o addirittura come "rapina" la sottrazione forzata di denaro attuata da chi dispone del monopolio della violenza. Ma io mi chiedo come sia possibile non considerare progressivamente espropriativa una forma di tassazione patrimoniale che, a partire dal 2011, in seguito alla manovra del governo Monti, è stata progressivamente aumentata e ha portato a una



tassazione annuale ormai nell'ordine di ventidue miliardi di euro l'anno. Come non ritenerla espropriativa se in tal modo il bene viene eroso progressivamente, come viene notato quando su quel bene non vi è la possibilità di avere una minima redditività? Torniamo allora alla questione degli affitti brevi. Molti politici e osservatori non considerano uno scandalo se alla proprietà di una determinata casa di Venezia o di Firenze viene richiesta dal Comune, ogni anno, una determinata somma, ma vedono come uno scandalo il fatto che il proprietario, eserciti su quel bene il diritto di effettuare una locazione che non sia quella gradita all'assessore di turno.

Poi ci sono altri esempi molto indicativi di una certa mentalità. A proposito di recenti eventi atmosferici di Bologna, il Ministro per la Protezione Civile ha detto che c'è l'intenzione di estendere nei confronti dei proprietari la legge che esige un'assicurazione obbligatoria contro le calamità naturali a carico delle imprese. Anche qui l'approccio è discutibile. Le opinioni in merito sono varie, ma è chiaro che per certi accadimenti ci sono responsabilità pubbliche ben precise. La realtà è che la volontà di spostare e scaricare sui proprietari, spesso in condizioni economiche difficili, accadimenti che non dipendono dai proprietari stessi è preoccupante.

Rispetto alle occupazioni abusive di immobili, nella sede di Booking, hanno fatto irruzione alcune organizzazioni che protestavano sostenendo che gli affitti brevi tolgono disponibi-

lità di alloggi alle famiglie. Tra le organizzazioni che hanno partecipato a questa manifestazione a Roma c'era Spin Time Labs, che da oltre dieci anni occupa un immobile privato del valore di circa cinquanta milioni di euro, dove questa organizzazione svolge anche attività commerciali, senza che nessuno si indigni. Quindi fra le organizzazioni che protestavano contro il caro affitti e l'utilizzo degli immobili da parte dei privati per affitti brevi c'era anche un gruppo che sta compiendo un reato di occupazione abusiva e che nell'ambito di questo immobile svolge anche attività commerciali in totale esenzione dalle tasse.

Tornando alla tassazione, dobbiamo continuare a tenere d'occhio la Commissione europea e altri organismi internazionali, come l'Ocse e il Fondo Monetario Internazionale, perché è vero che dobbiamo occuparci delle leggi che provengono dal Governo e dal Parlamento italiani, però ogni volta in cui c'è un documento riguardante l'Italia da parte della Commissione Europea, dell'Ocse o del Fondo Monetario Internazionale c'è l'invito, il consiglio, il suggerimento di aumentare la tassazione sull'immobile. Spesso questo viene fatto attraverso il riferimento all'aggiornamento del catasto, che è ovviamente finalizzato, talvolta esplicitamente, all'aumento della tassazione. Quindi dobbiamo essere davvero attenti e difendere la libertà, la nostra libertà, che è collegata alla proprietà, da questi attacchi continui e frequenti che non ci lasciano per nulla tranquilli.