

Dall'aumento dei tassi di interesse alla direttiva Ue sulle case green, gli effetti sull'immobiliare

L'intervista al presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa



Commenti: 0



Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia / Confedilizia



Stefania Giudice

3 Luglio 2023, 10:23

La scorsa settimana, parlando al forum di Sintra, la presidente della Bce, **Christine Lagarde**, ha fatto sapere che, "escludendo un mutamento sostanziale delle prospettive di inflazione", **la Banca centrale europea continuerà ad alzare i tassi a luglio**. Parole che hanno di fatto confermato la politica seguita dall'istituto centrale, ma che hanno anche destato preoccupazione. Secondo le previsioni degli analisti, **l'aumento dei tassi di interesse** proseguirà ancora, traducendosi in un aumento dei mutui a tasso variabile per le situazioni in essere e di quelli a tasso fisso per quelle nuove. Questo cosa comporterà? *idealista/news* ne ha parlato con il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, soffermandosi anche sul tema della **cedolare secca per gli immobili commerciali** e della **direttiva europea sulle case green**, con gli effetti che già si stanno registrando sul mercato. Vediamo dunque cosa sta accadendo al **settore immobiliare**, tra luci e ombre.

Negli ultimi mesi si è tornato a parlare della cedolare secca per gli immobili commerciali. Una delle battaglie portate avanti da Confedilizia. C'è l'ipotesi di inserirla nella riforma fiscale. Che ne pensa?

"Nel testo del disegno di legge delega c'è l'impegno, seppur non specificato nei dettagli, ma comunque importantissimo, di introdurre una cedolare secca per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo. L'ufficialità c'è.

Ovviamente, essendo un disegno di legge delega che diventerà legge delega una volta approvata, si tratta di capire come si tradurrà nei decreti delegati, visto che la misura naturalmente comporta un costo a seconda di come verrà fatta: per i nuovi contratti, per i contratti

in essere, per una parte degli immobili non abitativi, per tutti, etc.”.

Quali sono i benefici che ne deriverebbero?

“Secondo noi, si andrebbero ad attenuare tante difficoltà presenti in particolare nel settore del commercio. Sappiamo che in questo settore c’è solo una parte degli immobili non abitativi, ma per questa parte di immobili diventerebbe meno difficile l’incontro tra domanda e offerta.

Nel commercio di prossimità, dei piccoli o medi locali, ci sono tante difficoltà, ma se non ci preoccupiamo di incentivare l’incontro tra domanda e offerta, quindi tra proprietario e potenziale conduttore, anche con la leva fiscale non si va da nessuna parte. Va detto, però, che a nostro avviso insieme a questo intervento serve un’altra cosa”.

Che cosa?

“Serve la modifica della normativa contrattuale. Serve liberalizzare di fatto la normativa che risale addirittura al 1978 e che prevede contratti obbligatoriamente di durata lunghissima, con mille altri vincoli, che - insieme alla fiscalità e anche più della fiscalità - non favoriscono l’incontro tra domanda e offerta.

Faccio solo un esempio tra i tanti: per un negozio la durata del contratto è di sei anni più sei, quindi dodici anni; questo vuol dire che il proprietario che fa un contratto oggi deve prospettarsi un canone che gli stia bene fino al 2035 ed è evidente che, in particolar modo in questa fase, cercherà di alzarlo il più possibile; di contro, l’inquilino farà l’opposto. Tutto ciò rischia di non far incontrare i soggetti.

Se invece questi contratti fossero più snelli, quindi proprietari e inquilini potessero decidere insieme la durata, se la determinazione delle regole contrattuali fosse più libera per le due parti, domanda e offerta si incontrerebbero più facilmente”.

La settimana scorsa Confedilizia ha incontrato il presidente della Commissione attività Produttive della Camera e responsabile dell’unità Fisco della Lega, Alberto Gusmeroli, e il capogruppo della Lega alla Camera, Riccardo Molinari, per fare il punto della situazione sul comparto immobiliare italiano. Cosa è emerso?

“Stiamo incontrando tutti i gruppi di maggioranza e opposizione. Con la Lega, in particolare, abbiamo parlato della delega fiscale, dove ci siamo già espressi positivamente.

Sul fronte fiscale, abbiamo dato apprezzamento sulla questione della cedolare secca per le locazioni ad uso diverso dall’abitativo e rimandato poi alla fase dell’attuazione della delega per capire in che termini potrà essere fatta la cedolare stessa; abbiamo ribadito l’apprezzamento per l’inserimento, che proprio il giorno prima era stato ulteriormente precisato con un emendamento, della tutela del bene casa prevista all’interno dell’articolo 5, nella parte in cui si parla del riordino delle spese fiscali, le cosiddette *tax expenditures*, con il principio di salvare le detrazioni, le deduzioni, che riguardano la casa in proprietà o in locazione.

Sul fronte della direttiva europea sulle case green abbiamo rilanciato il nostro allarme, per il quale abbiamo trovato orecchie pronte ad ascoltare, e lo sapevamo, ma l’allarme andava e va rilanciato perché siamo molto preoccupati. Ci è stato ribadito l’impegno della Lega a fare il possibile perché quella direttiva, così come è scritta, non venga approvata, anche se sarà molto difficile. Conforta anche quanto affermato dal presidente del Consiglio, ossia che il governo è molto critico sull’impostazione di quella e di altre direttive inerenti il cosiddetto green. Abbiamo dato una nuova sollecitazione su questi temi trovando molto ascolto.

Sul fronte degli affitti brevi, infine, siamo stati più critici con quello che si prospetta in termini di disegno di legge, anche se siamo in attesa del nuovo testo preannunciato dal ministro del Turismo. Noi siamo contrari alle ipotesi di limiti”.

All’orizzonte c’è la direttiva sulle case green, c’è il nuovo aumento dei tassi di interesse annunciato dalla Bce... A suo avviso, che momento sta vivendo il settore?

“Al di là del merito se sia giusto o meno usare il sistema utilizzato finora per aggredire l’inflazione, continuare quindi ad aumentare i tassi di interesse, non capisco quale sia l’esigenza dei continui annunci. Credo possano fare solo danni a tutta l’economia.

Per quanto riguarda l’immobiliare, in particolare, al di là del fatto se sia giusta la tesi della Bce per fronteggiare l’inflazione o se sia giusta la tesi di altri, noto solo che per l’Italia la situazione sta creando problemi enormi, non solo ai proprietari che hanno mutui a tasso variabile e che stanno scontando quella scelta, c’è anche l’indubbio problema sul mercato immobiliare.

I mutui, [come evidenziato dal Notariato](#), stanno crollando, non altrettanto le compravendite, ma durerà poco, in quanto si è attinto molto ai risparmi, che però per definizione finiscono.

Le previsioni da parte del Notariato e di altri osservatori parlano di una diminuzione del numero delle compravendite.

Ma credo ci siano da fare considerazioni ancora più pessimistiche”.

Di che tipo?

“Tutto questo vuol dire meno persone che hanno la possibilità di accedere a un mutuo e di conseguenza più persone che cercano di rivolgersi all'affitto, che sta scontando un nodo che non poteva venire al pettine”.

Quale?

“La disillusione di tanti proprietari che, soprattutto dopo il blocco degli sfratti di quasi due anni e la paura di nuovi interventi emergenziali di quel tipo, fuggono purtroppo dall'affitto a lungo termine. Al di là del merito, cioè del fatto se sia giusta o meno quella politica dei tassi, noto il fatto che quella politica comunque sta creando problemi al mercato immobiliare.

Noi aggiungiamo un elemento, che alcuni trascurano: la direttiva sulle case green. Siamo riusciti a farne parlare tutti, si è lanciato l'allarme e molta politica dormiente si è svegliata. Il mercato sta già reagendo”.

In che modo?

“In fase di trattativa, ci sono già persone che chiedono di diminuire le pretese da parte dei proprietari perché dicono che poi dovranno intervenire sull'immobile. Ci sono poi le conseguenze sull'affitto: se mi preparo a una locazione e so che nel giro di pochi anni dovrò intervenire sull'immobile, tendo a tenerne conto quando chiedo il canone. La situazione quindi si complica molto. Il mercato della compravendita e della locazione sono legati. Tradizionalmente siamo un Paese che tende ad acquistare, ma il fatto che l'affitto stia diventando un ripiego per più persone, con l'offerta che magari si attenua, non tranquillizza.

Se è il momento, e lo è, di salvaguardare l'affitto lungo perché stanno accedendo a questo mercato un numero maggiore di persone e anche persone in difficoltà, bisogna rafforzare quello che già esiste.

Penso ad esempio ai contratti a canone concordato, che prevedono già delle agevolazioni fiscali, le quali potrebbero essere implementate anche attraverso l'Imu. Bisogna poi dare maggiori tutele ai proprietari”.