

Data: 01.08.2026 Pag.: 1,11
 Size: 1193 cm2 AVE: € .00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



Il mattone del futuro Ecco come investire e le trappole da evitare

Valori immobiliari da capogiro, ma sul lungo termine vince la Borsa e occhio agli abusi edilizi. Spaziani Testa (Confedilizia): «La direttiva Case green va rivista. Un'alleanza per fare cambiare idea a Bruxelles»

Barbieri, Conti, De Francesco, Frascini, Ferraro, Leardi, Meucci, Panigada, Ricciolini P.11-21

Data: 01.08.2026 Pag.: 1,11
 Size: 1193 cm2 AVE: € .00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



Mattone su Mattone

«La direttiva Case green va completamente rivista. Serve subito un'alleanza contro queste regole Ue»

Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia: «Nessun Paese dell'Unione riesce a rispettarla. Contro l'emergenza abitativa ci vogliono sfratti veloci, non la guerra agli affitti brevi»

Camilla Conti

La procedura d'infrazione avviata dalla Commissione europea contro tutti i 27 Stati membri per il mancato recepimento della direttiva Case verdi riapre il dibattito su una delle norme più controverse del Green Deal. Se nessun Paese è riuscito a rispettare i tempi fissati da Bruxelles, il problema, secondo Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, non è l'inerzia dei governi ma l'impianto stesso della direttiva. Che va cambiato al più presto. «Non basta più dire che la direttiva è sbagliata, bisogna aprire concretamente un percorso di revisione», spiega in questa intervista a *Moneta*.

Presidente, sta lanciando un appello al governo italiano?

«È un segnale che la politica non può più ignorare. E una responsabilità in più la dovrebbe avere la maggioranza politica attuale in Italia. Per due motivi. Primo perché ha votato contro questa direttiva come governo. E poi per-

ché siamo il Paese che più viene danneggiato da un'impostazione sbagliata. Il fatto che tutti i 27 Stati membri siano in ritardo dimostra che il problema non è soltanto nazionale, ma riguarda l'impostazione stessa della direttiva. Chi ha sempre sostenuto che quella norma fosse sbagliata oggi dovrebbe assumersi la responsabilità di promuovere una revisione sostanziale a livello europeo. Non servono piccoli ritocchi: bisogna modificare profondamente la direttiva Ecbd attraverso una nuova iniziativa legislativa della Commissione, costruendo alleanze tra i Paesi che condividono questa esigenza. Ci sono le procedure per farlo».

Perché ritiene che la direttiva sia inapplicabile proprio in Italia?

«Per una ragione molto semplice. O si obbligano i proprietari a sostenere costosi interventi di riqualificazione energetica, e non credo che questo governo lo farebbe, oppure quei lavori vengono finanziati con risorse pubbliche. Ma allora bisogna spiegare dove trovare decine di miliardi di euro. È un'impostazione che non tiene conto della realtà del patrimonio immobiliare italiano e per questo va ripensata».

Le costruzioni e l'immobiliare rappresentano uno dei principali motori dell'economia italiana. Eppure, il settore continua a essere percepito più come una rendita da tassare che co-

me un comparto produttivo. È un errore di impostazione della politica?

«È soprattutto un errore di impostazione di una parte della politica, spesso per ragioni ideologiche. In Italia si continua a parlare di tassare i ricchi senza considerare che il patrimonio immobiliare appartiene in larga misura alla classe media. Da noi colpire gli immobili significa colpire pensionati, lavoratori e famiglie che magari possiedono una seconda casa. Persiste inoltre una visione del proprietario come di uno speculatore, anziché come di un soggetto che svolge una funzione economica e sociale mettendo immobili sul mercato».

Secondo lei c'è anche una spinta europea verso una maggiore tassazione del mattone?

«Esistono indicazioni ricorrenti da parte di organismi internazionali che invitano l'Italia a spostare il prelievo fiscale dal lavoro e dalle imprese verso gli immobili. È un orientamento che viene presentato come una scelta tecnica, ma che inevitabilmente porta a interrogarsi sulle conseguenze economiche e sugli interessi che favorisce».

Sul fronte degli affitti brevi molti Comuni stanno introducendo limiti e nuove imposte. È la strada giusta?

«No. Le esperienze già maturate dimostrano che limitare gli affitti brevi non produce automaticamente più case di-

Data: 01.08.2026 Pag.: 1,11
Size: 1193 cm2 AVE: € .00
Tiratura:
Diffusione:
Lettori:



sponibili né canoni più bassi. A New York, per esempio, sono aumentati i prezzi degli alberghi senza che si registrasse un incremento significativo dell'offerta abitativa».

Quale dovrebbe essere allora la priorità del governo sul mercato della locazione?

«Bisogna agire nella direzione opposta: più garanzie e incentivi anziché nuovi vincoli. Il provvedimento più importante è il disegno di legge che accelera le procedure di sfratto, approvato insieme al Piano Casa e ora all'esame del Senato. Dare maggiore certezza ai proprietari significa aumentare la disponibilità di immobili in affitto. A questo si potrebbero aggiungere ulteriori misure fiscali, come l'azzeramento dell'Imu per chi concede immobili in locazione ordinaria, e il rifinanziamento dei contributi destinati agli inquilini. Solo così si amplia davvero l'offerta e si prevengono anche le situazioni di morosità».

L'Italia continua ad avere un mercato degli affitti molto particolare rispetto

agli altri Paesi europei?

«Sì. La nostra peculiarità è la proprietà diffusa. Non abbiamo soltanto un'elevata quota di famiglie proprietarie della prima casa, ma anche un mercato della locazione costituito prevalentemente da piccoli proprietari, spesso famiglie con uno o due immobili. È una caratteristica che qualsiasi politica sulla casa dovrebbe tenere presente».

I grandi investitori internazionali sono tornati a puntare con forza sul real estate italiano, soprattutto nelle grandi città. È il segnale che il mercato italiano è sottovalutato o che all'estero vedono un valore che noi stessi faticiamo a riconoscere?

«È il segnale che esistono importanti opportunità di valorizzazione. Per troppo tempo molte operazioni di riqualificazione non sono state realizzate a causa di vincoli normativi e, in alcuni casi, anche di chiusure politiche verso gli investitori. Per anni il mercato sembrava limitarsi a Milano; oggi cresce l'interesse anche per Roma, dove esiste un patrimonio immobiliare

enorme da recuperare. Se le regole favoriscono gli investimenti e distinguono tra speculazione e progetti di riqualificazione urbana, il mercato può contribuire allo sviluppo delle città».

Sarebbero utili ulteriori misure fiscali, come ad esempio l'azzeramento dell'Imu per chi concede immobili in locazione ordinaria

Tornano gli investitori internazionali: per troppo tempo tante riqualificazioni sono state bloccate da vincoli normativi e chiusure politiche

