



## **LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE**



### **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

#### **1) Sintesi cv personale e professionale**

Giorgio Spaziani Testa nasce a Roma nel 1966. Dopo gli studi in Giurisprudenza e un'esperienza quale Ufficiale di complemento della Guardia di Finanza, inizia a lavorare nella casa editrice giuridico-tributaria Eti, dove collabora sia all'interno delle redazioni delle riviste "Il Fisco" e "Rassegna Tributaria", sia nell'ambito delle banche dati a supporto di avvocati e commercialisti.

Nel 1998 entra in Confedilizia, la Confederazione italiana nella proprietà edilizia, in qualità di Coordinatore dell'Ufficio Studi, impegnandosi prevalentemente nella materia tributaria. Nel 2001 assume l'incarico di Segretario generale della Confederazione, ruolo che ricopre sino al 2015, anno nel quale viene eletto Presidente, carica nella quale il Consiglio direttivo lo ha confermato nel 2018, nel 2021 e nel 2024.

#### **2) La realtà Confedilizia**

La Confedilizia è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Da 140 anni la Confedilizia è il punto di riferimento certo per tutti i proprietari di immobili. Rappresenta milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari. Presso le Associazioni territoriali aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.).

#### **3) Il rapporto della Confedilizia con Roma**

La Confedilizia è presente a Roma, come in ogni provincia italiana, attraverso un'Associazione territoriale autonoma, con sede in via Ulpiano, a due passi da piazza Cavour. E a Roma come in tutta Italia il nostro impegno è costante su tutti i temi che hanno attinenza con la casa e con gli immobili in genere. Da ultimo, molta attività si concentra sulle locazioni, nelle quali all'assistenza e alla consulenza sui contratti e sugli adempimenti fiscali si aggiunge la predisposizione delle attestazioni di rispondenza previste per gli affitti a canone concordato.

#### **4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro**

Il mercato immobiliare di Roma vive un momento di particolare interesse, per tante ragioni. Anzitutto vi sono le conseguenze dell'anno giubilare, con i diversi interventi di riqualificazione ad esso legati. Inoltre, va registrata la recente approvazione, da parte del Comune, delle nuove norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale. Già da tempo, poi, si rileva un incremento delle attività alberghiere, con particolare riguardo a quelle di lusso, mentre resta alta l'appetibilità delle abitazioni in locazione per rispondere alla domanda sia dei lavoratori, sia degli studenti, sia dei turisti. Si tratta, insomma, di un periodo di grande fermento, che la città deve cogliere adeguatamente sia nelle sue componenti private (imprese edili e di sviluppo immobiliare, professionisti, proprietari), sia nella sua espressione pubblica (Comune e sue diramazioni). L'esempio deve essere quello di Milano (senza naturalmente considerare le recenti vicende giudiziarie), dove l'attiva collaborazione fra espressioni differenti della città ha consentito, in un tempo

relativamente breve, uno sviluppo formidabile di tante aree, con effetti positivi sull'intera economia. A Roma, potenzialmente, le possibilità di intervenire sul tessuto urbano, riqualificandolo e senza utilizzare ulteriore territorio, sono enormi. Ma occorre agire.

**5) Quali ruoli, secondo la sua esperienza, possono avere i Dottori Commercialisti nell'ambito dei servizi a supporto del mercato immobiliare**

I Commercialisti svolgono funzioni importanti in molti ambiti, incluso quello immobiliare. La fiscalità edilizia è uno di questi e, come sappiamo, tocca sia le imposte sui redditi (Irpef, cedolare secca, Ires), sia quelle sul patrimonio (Imu), sia quelle indirette (Registro, Successioni, Ipotecaria e Catastale). Auspico vivamente, peraltro, forme di collaborazione con la nostra organizzazione, sia sul piano delle attività di assistenza e consulenza, anche attraverso la stipula di convenzioni, sia nell'ambito delle attività divulgative, ad esempio tramite l'organizzazione di convegni e seminari congiunti.

*Intervista pubblicata a luglio 2025*

*Osservatorio Immobiliare*

Gottardo CASADEI - *Presidente*

Christian BIANCHI - *Vice Presidente*

Roberto LONGO

Francesca PANNELLA

Anna WRZESIEN