

Ci ritroviamo all'appuntamento annuale; avrei sperato in un buon numero di proprietari in quanto l'Assemblea annuale serve per tirare le fila di un anno di attività, ma, anche per aggiornare gli associati sulle novità e scambiarsi idee e suggerimenti; anche questa volta i presenti sono pochi; li ringrazio.

E' inconcepibile che una persona in un anno non trovi un'ora di tempo per partecipare, questo atteggiamento e l'andagio" tanto se occupa lui io non me ne occupo" e mi farebbe venire la voglia di lasciare tutto e, invece, no! perché mi sprona ancora di più ad andare avanti, tenete presente che i proprietari in Italia rappresentano l'80% ; si potrebbe ottenere molto di più e invece...

Ricordo che la quota associativa pari ad euro 75,00 l'anno, con una incidenza giornaliera pari a 20 centesimi di euro, comprende, oltre le consulenze, molti vari servizi tra i quali le visure catastali e ipotecarie gratuite, ma nonostante questo, dopo aver "sfruttato", scusate il termine, la Confedilizia,uno si dimette ;c'è stato qualcuno che ha chiesto se nella quota erano comprese le spese per una causa!

A proposito di consulenze abbiamo posto un limite di cinque consulenze l'anno per materia (condominiale, locatizia, fiscale, ecc..), oltre le cinque un associato dovrà corrispondere euro 20,00 compresa Iva a favore del professionista che presterà la consulenza; la Segreteria di Confedilizia è stata riorganizzata e sarà aperta tutti i giorni dalle ore 9 alle ore 12 ed il pomeriggio di Giovedì dalle ore 15 alle ore 18.

Sul sito di Confedilizia (www.confedilizia.pisa.it) ho lanciato un appello sperando che abbia effetto e apra la coscienza; sullo stesso sito potrete leggere gli innumerevoli interventi pubblicati; grazie a detti interventi e ai contatti con gli Assessori, con i quali sono rimasto in buoni rapporti, compreso il

Sindaco, dopo i nove anni passati in Consiglio comunale dal 1994 al 2003, sono riuscito a fare abbattere l'Imu sugli affitti concordati al 4 per mille dal 5,8 per mille, tenete presente che l'aliquota ordinaria dell'Imu sulle locazioni è pari all'8,2 per mille, ritengo che questo abbattimento comporterà un discreto risparmio

Ho partecipato a tutte le riunioni della seconda commissione consiliare permanente per quanto riguarda l'Agenzia Casa che prevede che l'Apes prenda in locazione degli immobili a canone calmierato, garantisca il pagamento del canone, il rilascio alla scadenza e risponda dei danni eventualmente arrecati all'immobile; in più riprese ho affinato il regolamento inizialmente proposto per dare una certa e maggiore tranquillità ad un proprietario che ricorrerà a detto istituto...

L'apertura del Presidente Letta lascia ben sperare avendo dichiarato che vorrà rivedere la tassazione sulla casa e mettere mano alla riforma del catasto che dovrà avvenire su base reddituale e , non sul valore astratto che viene determinato dal catasto con parametri validi per tutta Italia e che da vita ad un catasto patrimoniale; l'immobiliare deve tornare allo sviluppo e alla crescita

Confedilizia, sempre attenta e vigile , aveva fatto ricorso al Tar e al Consiglio di Stato in materia catastale vincendo entrambi i gradi di giudizio; il Governo Amato, però con un provvedimento ha messo nel nulla il tutto.

Il problema è uno: una riforma della normativa in materia di locazione non può essere studiata che in relazione a una riforma del fisco che abbia riguardo all'effettivo reddito percepito dal proprietario di casa.

Finchè si tassano canoni non percepiti, finchè si tassano le case locate non sulla base di quanto rendono, ma del loro "teorico" valore di mercato; finchè non si riconoscono, se non nella misura del

5%, le spese ben maggiori che vengono normalmente sostenute dal proprietario per il mantenimento dell'immobile; finchè si chiede la tassazione degli immobili liberi (pur consapevoli, specie di questi tempi, che nessuno tiene volontariamente sfitto un immobile), finchè tutte queste, e altre incongruenze non verranno eliminate è inutile fare fantasiose proposte a carico dei soli locatori che già nella gran parte dei casi, non traggono dall'affitto alcun reddito, si tratta di tornare ad un fisco civile che tassi gli immobili per il reddito che producono e solo se lo producono come in Germania. Confedilizia è stata convocata il 13.06 u.s. dalla Commissione Finanza e Tesoro del Senato per una indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili ed è stata l'unica chiamata a rappresentare la categoria dei proprietari di casa.

Qualcosa si sta muovendo grazie anche al pressing di Confedilizia nei confronti di tutti i gruppi Parlamentari ;Confedilizia, non ha carattere politico, e contatta tutti i Parlamentari purchè si impegnino a favore dell'immobiliare e dell'edilizia in genere.

Secondo i dati di Bankitalia la ripresa è lontana e i trasferimenti di unità immobiliari, hanno segnato un -25,7% nel 2012 rispetto al 2011.

I valori degli immobili sono crollati, mentre nel resto dell'Europa si sono verificati, rispetto al 2012, delle variazioni in aumento, nel Regno Unito + 13,5%,nella Russia + 11%,nella Germania + 9% e nella Francia + 2,5%.

Secondo dati del "Il Sole 24 Ore" l'Imu sull'inventario da un gettito di 1,5 miliardi di euro e molte imprese si trovano in estrema difficoltà non riuscendo a vendere il costruito per far fronte al pagamento del mutuo, agli stipendi dei dipendenti, ecc.; è indispensabile che venga varato un provvedimento che esenti dal pagamento dell'Imu sugli immobili costruiti e inventati per un

periodo di tempo in modo da dare respiro alle imprese, molte delle quali hanno portato i libri in tribunale con tutti i riflessi negativi sulla occupazione; il mattone in Italia è crollato ai livelli di 30 anni fa.

Confedilizia, in sede di audizione al Senato, ha chiesto: A) fissazione per legge al 4 per mille dell'aliquota imu per gli immobili locati; B) riduzione della base imponibile della cedolare secca per i contratti concordati disponendo che la base imponibile sulla quale si applica il tributo sia, in questi casi, del 70% del canone di locazione ; C) ripristino della deduzione Irpef del 15% dei redditi da locazione; D) rinvio della Tares ed eliminazione della maggiorazione; E) la tassa sui servizi collegata al beneficio che ciascun immobile può ricevere dalle opere eseguite; F) la possibilità di impugnare nel merito il classamento catastale; ora è possibile solamente per motivi di legittimità.

Confedilizia in tutti gli ambienti è stimata e considerata, in quanto non è mai scesa in campo con striscioni, cortei e quanto altro, sono Consigliere Nazionale, sono molto vicino al Presidente ed amico Avv. Corrado Sforza Fogliani che è stato insignito del titolo di Cavaliere del Lavoro; posso testimoniare che il Presidente corre da una parte all'altra del Paese; partecipando a tutti i convegni e vorrei farlo venire a Pisa dove è già stato diverse volte.

Il Governo Letta ha sospeso l'imu sulla prima casa, ma non sugli immobili classificati A/1 e sugli immobili di lusso e non sugli immobili storici, a questo proposito è bene precisare che gli immobili classificati A/1 devono avere determinate caratteristiche stabilite dal Ministero dei Lavori Pubblici per cui ci possono essere immobili classificati A/1 ma che non hanno le caratteristiche e così dicasi per gli immobili di lusso; il Governo dovrebbe avere un occhio di riguardo per gli immobili storici

che hanno superfici enormi, ma solo una parte viene utilizzata e che sono un bene prezioso per la nazione.

Il 22 maggio sono stati sottoscritti i nuovi accordi territoriali per i comuni di Pisa, Cascina, Pontedera e S. Giuliano Terme mi sono trovato solo a combattere, come del resto mi aspettavo, perché l'altro rappresentante, che a parole dice di difendere la proprietà, sin dalla prima riunione si è dichiarato d'accordo sulle proposte avanzate dai Sindacati inquilini; mi sono opposto e l'ho apostrofato con le parole: "ma da quale parte stai?" e lui non ha fatto una grinza; nonostante questo sono riuscito a migliorare le basi di partenza, come ha dato notizia La Nazione nell'intervista che ho concesso; in un secondo momento, con una mail avevo chiesto ulteriori aumenti, ma i sindacati inquilini si sono ribellati minacciando di revocare anche gli aumenti che erano stati accordati quindi ho dovuto fare marcia indietro per non compromettere quanto avevo ottenuto tenuto conto anche dell'abbattimento dell'Imu.

A fine 2012 la Regione Toscana ha approvato la nuova legge sui Consorzi di bonifica, io avevo contattato in più riprese tutti i consiglieri di opposizione in Regione ricevendo espressioni assicurazioni e avevo inviato a tutti i consiglieri alcuni emendamenti da apportare alla proposta di legge ed una relazione illustrativa e invece la legge è stata approvata all'unanimità da maggioranza e opposizione! non ho parole; ho saputo, poi, che un consigliere regionale ha votato a favore in quanto una sua proprietà era stata colpita da una inondazione; in un secondo momento, però, sono riuscito a eliminare la previsione che stabiliva che la parte pubblica avesse la maggioranza nei consigli dei consorzi.

State tranquilli continuerò la mia battaglia e tenete presente che le opere per le quali il consorzio può richiedere il contributo sono sempre quelle previste dal Regio Decreto 1933 “legge Serperi” ; sul tema dei consorzi di bonifica, per la quale ho avuto la delega dalla Federazione Toscana della Proprietà Edilizia, e della quale sono Vice Presidente, ho partecipato a vari dibattiti a Firenze anche presso la Fortezza da Basso.

Avrete certamente avuto notizia che il Governo ha varato gli Eco bonus per la ristrutturazione degli immobili e per il risparmio energetico così da abbattere l'inquinamento.

Stando ai dati Istat in Italia ci sono 29 milioni di abitazioni il 60,3%, e cioè 17 milioni e mezzo, ha una vita media di oltre 30 anni; approfittando degli incentivi si possono ristrutturare migliorando anche l'efficienza energetica; su questo punto Confedilizia ha da tempo denunciato che nel nostro Paese ci sono da 700/800 mila immobili da recuperare e con questa operazione si incrementerebbe l'occupazione giovanile e si rilancerebbe l'economia. Vorremo organizzare un Convegno sul Piano strutturale che coinvolge Pisa e altri sei comuni e precisamente Calci, Cascina, S. Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano

Su alcuni temi sono già intervenuto sull'accorpamento dei comuni, dichiarandomi d'accordo; alcuni Sindaci si sono ribellati, ma va considerato che oggi 2013, è inconcepibile che esistano tante repubblicine; è necessario che i Comuni uniscano le loro forze per risparmiare risorse, abbattere le spese e coordinare al meglio gli interventi sul territorio.

Ho avuto il piacere che alcune previsioni dal sottoscritto avanzate sulla stampa sono rientrate sulla previsione del piano strutturale come una navetta che colleghi i comuni vicini per portare le persone che abitano in detti comuni, ma che lavorano a Pisa, onde evitare code di autovetture in entrata la

mattina e in uscita la sera, causando inquinamento atmosferico e acustico; non solo i parcheggi in centro si libererebbero e chi proviene dalle altre città sarebbe facilitato; sono anche già intervenuto sul regolamento edilizio unificato che prevedeva l'istituzione del libretto del fabbricato e sono riuscito a far cancellare detta previsione.

Sono intervenuto anche sul necessario ed indifferibile trasferimento dell'Arena Garibaldi, continuo a chiamarla così, in quanto ritengo che la sua posizione oggi sia anacronistica in quanto si trova a 100 metri dalla Torre.

Un accenno alla situazione abitativa in città che è "drogata" dagli affitti agli studenti essendo carente l'edilizia pubblica che nel nostro Paese rappresenta solamente il 4% mentre la media comunitaria è del 20%..

L'Università in centro storico occupa l'80% degli immobili (troppi!); significativo, in senso negativo, è il caso del Palazzo Bastiani in Corso Italia, che è stato acquistato dall'Università, ristrutturato e ora rimesso in vendita, ad un prezzo certamente inferiore a quello dell'acquisto; indubbiamente è stato un bel affare!.

La forte presenza degli studenti ha fatto sì che i veri negozi siano spariti e siano stati soppiantati da Pub, paninoteche, ecc; l'amministrazione dovrebbe intervenire per porre un limite al proliferare di dette attività; i pisani per gli schiamazzi e i tamburi, passano notti insonne, per cui si trasferiscono nei comuni limitrofi con un calo continuo della popolazione; secondo i dati Istat gli abitanti sono circa 85 mila e continuano a calare.

Un discorso a parte va fatto anche per quanto riguarda i fondi commerciali; a Pisa molte serrande sono abbassate, è colpa indubbiamente della crisi, ma ritengo che colpa sia anche della ancora

vigente legge n. 392/78, che tutto aveva meno un canone equo; detta legge fa sì che un proprietario, che intenda locare un fondo, è costretto a stipulare un contratto di 12 anni e di 18 anni per attività alberghiere sono durate astronomiche e il proprietario è costretto a partire con un canone sostenuto; prima che fosse varata la legge 392/78 (entrata in vigore il 31/7 e questo la dice lunga) non esistevano fondi vuoti, il proprietario e il conduttore si mettevano d'accordo per la durata del contratto e per il canone e tutto procedeva per il meglio; occorre flessibilità.

Vorrei dare alcuni dati sugli sfratti del Ministero dell'Interno a tutto il 2012 per quanto riguarda Pisa: i provvedimenti di finita locazione emessi per Pisa sono stati 17 e per il resto della Provincia 19; per morosità per Pisa 164 e il resto della Provincia 367, con una variazione in aumento rispetto al 2011 pari al 7,79%; le richieste di esecuzioni sono state 2573 e gli sfratti eseguiti 330.

Avrete letto a più riprese dati relativi alla c.d. case sfitte con un balletto di cifre; sono sempre intervenuto per replicare in quanto vanno fatti dei distinguo: ci sono le case a Tirrenia che sono case a disposizione, ci sono case vuote perché debbono essere ristrutturate, ci sono case che un proprietario tiene vuote in quanto dovranno servire per abitazione di un figlio prossimo a sposarsi o per avvicinare un parente; per le continue proroghe (siamo alla ventottesima dal dopoguerra) un proprietario ci pensa due volte prima di dare in locazione un immobile per la assoluta incertezza di riavere l'immobile libero quando gli necessiterà e c'è lo sfritto involontario in quanto un proprietario non trova un conduttore disposto a corrispondere il canone richiesto; il consigliere regionale Allocca ha avanzato la proposta di tassare le case sfitte per 10 euro al mese; sono intervenuto su La Nazione redazione nazionale

La Regione ha varato la legge 75/2012 che prevede il passaggio da casa a casa; sin dalla prima riunione mi sono opposto verbalizzando quanto segue: “L’Associazione della proprietà edilizia-Confedilizia di Pisa precisa sin d’ora di partecipare alla Commissione senza pregiudizio e riconoscimento alcuno e che, in particolare, si opporrà ad ogni iniziativa che surrettiziamente intendesse porre in essere una graduazione amministrativa delle esecuzioni di rilascio in sostituzione della graduazione giurisdizionale, unica prevista dalla legge”; la Commissione ricalca quelle che erano le commissioni prefettizie che la Corte Costituzionale ha fatto decadere in quanto le decisioni della commissione prefettizia si sovrapponevano al provvedimento della autorità giudiziaria; ho segnalato a Roma la legge 75/2012 e Confedilizia sta valutando tutti mezzi legali per combatterla.

Il 18 Giugno è entrata in vigore la Riforma del condominio che ha travolto la vecchia disciplina; di questa riforma se ne sono occupate le mie figlie avv. Barbara e Giulia Gambini e l’Avv. Stefania Del Macchia, che ringrazio e sono a disposizione per chi volesse dei chiarimenti; grazie al loro impegno è stato organizzato un Corso Formativo per gli amministratori immobiliari ai quali è stato consegnato un attestato di partecipazione; due brevi cenni oggi un condominio può essere amministrato da un condomino, negli altri casi l’amministratore deve aver frequentato dei corsi formativi; sarà sempre più semplice installare impianti per la produzione di energie rinnovabili sulle parti comuni dell’edificio, abbattendosi il quorum dell’Assemblea di condominio, in quanto si prescrive che, con la maggioranza dei presenti all’assemblea e la metà dei valori dell’edificio, si possono decidere sulle innovazioni che riguardano impianti fotovoltaici.

Ringrazio tutto il Consiglio, le Segretarie sig.ra Edi e Cristina,; un ringraziamento particolare e caloroso alla famiglia Manetti per l'impegno e la dedizione a favore di Confedilizia,tra le altre cose ha concesso gratuitamente il proprio centro Culturale per il Corso degli amministratori;di famiglie Manetti ce ne vorrebbero 100, 1000 e più e il mondo andrebbe meglio

Il Presidente

Avv. Giuseppe Gambini