

**RELAZIONE PRESIDENTE**  
**ASSEMBLEA SOCI 24/11/2014**

Dopo l'Assemblea che è stata tenuta il 23 luglio scorso, ci ritroviamo, a norma di Statuto, per la nomina degli organi statutari : Consiglio, Collegio dei Sindaci Revisori e Proviviri da valere per il triennio 2014-2017 e colgo l'occasione per aggiornarVi sulle ultime novità ed iniziative che riguardano il comparto immobiliare.

Tramite "Confedilizia Notizie", siete stati costantemente informati dell'incessante attività di Confedilizia nazionale e, tramite il nostro sito, dell'attività della nostra associazione

L'edilizia è ed è sempre stata nel mirino del Governo e delle Amministrazioni locali, in quanto è facile colpire un immobile; prima la casa era per il proprietario un salvadanaio che gli consentiva, in caso di necessità, di avere il contante di cui abbisognava; ora non più per la difficoltà di vendere l'immobile convenientemente

La tassazione ha avuto un vertiginoso aumento con la revisione delle rendite catastali, prima da parte del Governo Prodi con il 5% e poi dal Governo Monti con il 60%.

Attualmente la tassazione degli immobili, nel nostro Paese, supera i dati OCSE; in Italia essa è pari al 2,2% del Pil mentre i dati Ocse danno un 1,2%.

Tale carico tributario è talmente elevato e dirimpente che avrebbe messo in ginocchio qualsiasi comparto dell'economia e che puntualmente, ha provocato la conseguenza che è sotto gli occhi di tutti: l'abbattimento del valore degli immobili di

due miliardi, un vero e proprio furto legalizzato; la casa per gli italiani è oggi un incubo da una garanzia reale che era; per non pagare l'Imu e Tasi molti proprietari scoperciano i capannoni e tolgono gli infissi agli immobili abitativi per far sì che il loro immobili non si possa più considerare un edificio.

Sapete certamente che è partita la Riforma del catasto e, Confedilizia, dopo anni di battaglie, ha ottenuto, che un rappresentante della proprietà sia presente nel Coordinamento e che faccia parte anche delle Commissioni Censuarie.

Il Coordinatore è stato nominato nella persona del Notaio Calderoni; il sottoscritto è presente quale presidente di Confedilizia insieme al Geom. Arrighi Giacomo Presidente Provinciale Collegio dei Geometri, per l'aspetto tecnico;

Come già indicato anche sulla rivista mensile "Confedilizia Notizie" colgo l'occasione per invitare i presenti a fare pervenire a confedilizia contratti di compravendita e di locazione in modo da poterne trarre i dati statistici relativi all'ultimo triennio;il catasto dovrebbe essere ad invarianza di gettito,meglio di prelievo aggiungo io.

Confedilizia ha anche ottenuto che le risultanze del Catasto possano essere impugnate nel merito e, non come prima, solamente per motivi di legittimità, che voleva significare che l'atto poteva essere impugnato solamente per "vizi" del provvedimento il che nella sostanza non cambiava nulla per il contribuente.

La modifica del riclassamento dell'immobile rispetto ai fabbricati similari così da delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dell'Ufficio.

Con il Decreto di stabilità, ora legge, Confedilizia è riuscita, dopo anni e anni di battaglie, a incidere sulla Legge n. 392/'78 che era ed è ancora in piedi per l'uso diverso dall'abitativa; i contratti di locazione che hanno un canone mensile superiore a 12.500,00 euro possono essere sottoscritti ricorrendo alla libera contrattazione tra proprietario e conduttore; è poca cosa, ma è importante che si sia cominciato a scalfire la legge 392/78, che è ed è stata la causa della crisi del commercio per le durate astronomiche e tutti i lacci e laccioli che limitano e hanno limitato la libertà contrattuale delle parti.

Confedilizia, per rilanciare il mercato immobiliare (locazioni e compravendite), aveva fatto introdurre, nella legge di stabilità, il contratto rent to buy che prevede che il futuro acquirente e proprietario venditore stipulino un contratto di locazione con previsione di futura vendita; il canone veniva imputato in parte alla locazione e in parte alla futura vendita; in sede di conversione Confedilizia avrebbe voluto introdurre e prevedere la possibilità di dare lo sfratto per morosità ove il conduttore e futuro acquirente avesse cessato di corrispondere le somme dovute; e, fiscalmente, prevedere una aliquota agevolata senza imporre al locatore-futuro venditore la corresponsione per intero delle tasse di compravendita.

Quanto sopra è stato impossibile in quanto il Governo ha posto il voto di fiducia che ha impedito l'introduzione di emendamenti; e, sicuramente, le mancate modifiche suggerite dalla Confedilizia, rendono poco appetibile il ricorso a questo schema di contratto.



Sono in continuo contatto con Roma, anche nella mia qualità di Consigliere nazionale, e alla prima occasione Confedilizia tornerà alla carica per valorizzare uno strumento che avrebbe potuto e, si spera, potrà, dare impulso al settore immobiliare.

Passando ad un altro argomento, rinnovo la mia convinzione che la forte presenza dell'Università, in centro storico, che occupa l'80% degli immobili nella sola parte di tramontana e la movida fa sì che i cittadini pisani lascino la città emigrando nei comuni limitrofi molto più tranquilli e accoglienti.

Sull'argomento sono intervenuto varie volte sulla stampa auspicando che l'Università crei un Campus universitario a Tombolo, che è già di sua proprietà, o nel Campo d'Armi della Caserma lungo l'Aurelia; per il miglior funzionamento dell'università non è possibile che essa sia disseminata in tutta la città in fabbricati vecchi; senza contare, poi, le ingenti spese sostenute per riadattarli;

Una volta sono entrato nella facoltà di lettere per parlare con il Prof. Floriani e sono rimasto allibito; l'ultimo piano, per ricavare studi e quant'altro, è un labirinto con pareti di carton gesso: il tutto a discapito della sicurezza e della comoda fruibilità degli spazi sia per i docenti che per gli studenti.

L'esistenza invadente della università ha fatto nascere kebab, minimarket, ecc ed i veri negozi sono spariti.

L'Università sperpera denaro: il "Palazzo Bastiani" in Corso Italia è stato acquistato dall'Università, è stato ristrutturato e, ora, rimesso in vendita; quanti miliardi ci ha rimesso con questa operazione?

Il “Convento delle Benedettine” verrà adibito ad albergo di lusso dalla università! Quanti miliardi si sono spesi e si spenderanno?!

Il sottoscritto fa parte della Commissione intercomunale sulla morosità incolpevole.

Mi sono sempre opposto alla sospensione degli sfratti e sono stato sempre il solo perché l'altro rappresentante della proprietà si è sempre adagiato sulle richieste dei sindacati inquilini e del Comune.

Nel mese di luglio il Vice Prefetto Vicario Dott. Romeo ha sospeso l'esecuzione di molti sfratti e, dopo una serie di telefonate nel mese di agosto con il Presidente nazionale è stata concordata l'impugnativa di tale provvedimento al Tar in quanto la sospensione è di competenza esclusiva della autorità giudiziaria ordinaria. Il procedimento è ancora in corso però ha già avuto i suoi effetti sulla Prefettura, in quanto il Dott. Romeo ha respinto la richiesta di sospensione per altri sfratti.

Sono in corso presso il Comune di S. Maria a Monte riunioni per la firma di un accordo territoriale e il sottoscritto è stato sempre presente; ho fatto verbalizzare che la trattativa dell'accordo deve restare in sospeso in attesa delle decisioni dell'Amministrazione comunale sulla tassazione immobiliare; ho già avuto un lungo colloquio con il Sindaco che, su alcuni punti, si è dimostrata disponibile; vedremo.

Vi do lettura del documento che ho depositato nella ultima riunione.

Per quanto riguarda il Comune di Cascina il 19/11 ho ricevuto una mail dalla Sig.ra Nannipieri del comune che testualmente mi scrive:”...in risposta alla sua comunicazione relativa all'oggetto....si prevede l'applicazione dell'aliquota da Lei auspicata del 3 per le unità concesse in locazione a canone concordato”.

Per il 19/11 sono stato convocato dal comune di Ponsacco per gli accordi territoriali; ma anche per detto Comune mi atterrò a quanto ho già fatto per il Comune di S. Maria a Monte; a Ponsacco l'Imu per le locazioni ordinarie e per quelle agevolate è al 10,6 per mille; c'è l'aliquota dell'8,6 per mille per gli immobili concessi in comodato gratuito da genitore al figlio; la legge consentiva e, rimetteva, alla discrezione del Comune di applicare anche in questo caso l'Imu e la Tasi prevista per l'abitazione principale; nella nostra Provincia solamente i Comuni di Lajatico, Chianni e Peccioli hanno equiparato l'immobili concessi alla locazione alla abitazione principale.

La Regione Toscana ha approvato la nuova legge urbanistica che mette uno stop alla edificazione selvaggia sui terreni non urbanizzati; su questo punto Confedilizia nazionale ha sempre sostenuto e sostiene che prima di nuove edificazioni, è necessario recuperare i vecchi fabbricati individuati dall'Ufficio Studi di Confedilizia in 700/800 mila su tutto il territorio nazionale; in tal modo si evita lo spreco paesaggistico, come è avvenuto sulla collina che sovrasta S. Vincenzo che prima era tutta verde e ora è tutta edificata

Le recenti alluvioni sono state provocate dalla impermeabilizzazione dei terreni anche a causa della dissennata edificazione addirittura sulle golene e negli alvei dei corsi d'acqua o sui terreni coperti da vincoli idrogeologici; prima si costruiva e poi si facevano servizi come è avvenuto a Pisanova.

Sono intervenuto diverse volte presso l'Assessore regionale alla urbanistica Marson puntualizzando le direttive di Confedilizia.



Sono stato a parlare con il Sindaco di S. Giuliano Terme per il problema tassazione e da parte del Sindaco c'è stata una apertura sulla tassazione degli immobili sfitti ,i garage,ecc e per quanto riguarda la Tari sugli immobili vincolati per applicare una percentuale di riduzione della superficie molto vasta da tassare che non viene usufruita; siamo rimasti d'accordo che agli inizi del 2015 presenteremo all'Amministrazione le nostre richieste.

Ho un appuntamento per il giorno 25/11 con l'assessore Serfogli per parlare della tassazione e sulla possibilità di avere sconti nel caso che i cittadini proprietari assumano in proprio dei lavori quali,per esempio, la cancellazione delle scritte sui muri il tutto come previsto dalla legge di stabilità , nonché del parco in Via Bargagna. Nel mese di maggio, dopo aver letto sulla stampa, che era stato organizzato un convegno sulle bonifiche, sul tema "Ambiente, Agricoltura e rischio idrogeologico", anche se non invitato, più volte interrotto e, addirittura, impedito di completare il mio intervento; ero l'unica voce contraria a tutti gli "osanna" dei rappresentanti dei vari consorzi.

Purtroppo a fine anno 2012 la Regione ha varato una legge che stabilisce che il contributo di bonifica deve essere pagato per il solo mantenimento del valore; il sottoscritto era stato diverse volte in regione per parlare con gli esponenti dei gruppi consiliari di opposizione, Forza Italia e UDC, ricevendo, più volte, assicurazioni;avevo predisposto emendamenti al testo di legge con una relazione esplicativa e invece la legge è stata approvata senza alcuna opposizione.

Da parte di parlamentari del PD è stata presentata in parlamento una proposta di legge per l'abolizione dei consorzi di bonifica; speriamo !

Nel mese di giugno doveva svolgersi un convegno regionale e Confedilizia era stata designata dalla Regione quale unica rappresentante della proprietà circostanza questa che ha fatto piacere; purtroppo il Presidente Rossi, tre giorni prima, ha annullato tutto, ritengo per la questione degli aeroporti tra Pisa e Firenze.

Una recentissima iniziativa di Confedilizia nazionale è stata quella di una campagna contro il degrado urbano e contro il volantaggio che riempie le cassette con il pericolo che vada persa della posta;

Il Giudice di Pace di Bari ha emesso una bella sentenza sul volantaggio effettuato nonostante il divieto dei proprietari e/o del condominio; Confedilizia è a disposizione di ogni interessato per maggiori informazioni

Nel 2015 abbiamo in programma l'organizzazione di un importante convegno sulla area vasta che vorrebbe riunire a Pisa sei comuni (Pisa, Calci, S. Giuliano Terme, Vecchiano, Vicopisano e Cascina) e evitando, per esempio, che un comune confinante approvi un PRG in contrasto con l'altro comune, ma anche per ridurre le spese; non è possibile, infatti, che ci siano molti comuni con 5000 abitanti e vorrei invitare il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio On. Delrio che si è occupato della questione ed è stato il primo firmatario della legge che ha disposto la abolizione dei piccoli comuni; era già stato approvato il Regolamento Edilizio Unificato che prevedeva il fascicolo del fabbricato; sono intervenuto e detta previsione è stata cancellata.



Prima di terminare debbo ricordare che ho già lanciato un appello invitando gli associati ad una maggiore presenza e vicinanza quando si parla di fatti che interessano tutti e che,scusatemi l'espressione,toccano il portafoglio e,permettetemi,e scoraggiante parlare a poche persone,ma,state tranquilli,continuerò le battaglie come ho sempre fatto;il mio appello è presente sul nostro sito: [info@confedilizia.pisa.it](mailto:info@confedilizia.pisa.it) insieme a tutte le notizie utili,sentenze e informazioni su tutte le novità; cercate di responsabilizzare amici e conoscenti;nel nostro Paese i proprietari sono la stragrande maggioranza e,per le battaglie,direi quotidiane,si avrebbe certamente più peso.

Resto a disposizione di tutti per chiarimenti e quant'altro; grazie.

Avv. Giuseppe Gambini

Presidente Confedilizia

