



Associazione degli Amici di Pisa  
1959-2010

Viva il popolo di Pisa  
A la vita ed a la morte!  
Su, su, popolo di Pisa  
Cavaliere e buona gente !  
G. Carducci

Spett. li Redazioni:

**LA NAZIONE**  
**IL TIRRENO**  
**50 CANALE**  
**CORRIERE DELLA SERA**  
**VITA NOVA TOSCANA OGGI**  
**PISANEWS.NET**  
**PISANOTIZIE.IT**  
**PUNTO RADIO CASCINA**  
**GRANDUCATO TV- Pisa**

- Al Sindaco di Pisa*  
Marco Filippeschi
- All' Assessore alle Politiche abitative del*  
*Comune di Pisa*  
Ylenia Zambito
- All' Assessore alle Politiche Sociali del Comune di Pisa*  
Maria Paola Ciccone
- All' Assessore al Bilancio e Tributi del Comune di Pisa*  
Giovanni Viale
- All' Assessore all'Urbanistica Privata del Comune di Pisa*  
Fabrizio Cerri
- All' Assessore alle Politiche Integrate con le Università*  
*del Comune di Pisa*  
Giuseppe Forte

*Pisa, martedì 15 Giugno 2010 -2011 stilepisano-*

## **OGGETTO: COMUNICATO STAMPA**

**CASE SFITTE O PRESUNTE TALI, EVASIONE. IL TAVOLO TECNICO E' ESSENZIALE PER BONIFICARE UN PROBLEMA TUTTO PISANO. SE SI VUOLE.**

“La nostra Associazione interviene sul problema casa a Pisa a seguito delle tensioni registrate in città su questo argomento di vitale importanza e sulla presa di posizione di Confedilizia di Pisa.

**Punto primo:** *Pisa è diventata ormai un piccolo territorio compresso dai limitrofi San Giuliano Terme, Cascina e Vecchiano, non può espandersi ed ha una sofferenza maggiore sul*

*problema casa rispetto ad altre città, in quanto grossa sede di tre Università entro le mura urbane. Un modello di sviluppo urbanistico che ha omologato l'economia cittadina solo sui servizi all'Università e di conseguenza, spopolato la città. Fenomeno sociale drammatico e da combattere con ogni forza. Solo da poco, le Università hanno fatto alcuni sforzi nell'investire sugli alloggi studenteschi che sono essenziali per iniziare a risolvere il problema casa a Pisa. **Di fatto, si sono persi decenni in questo senso e i nodi stanno venendo al pettine. Le colpe sono arcinote. Di sicuro, se la città riuscisse a ripartire nella costruzione di alloggi studenteschi si potrebbero liberare molti alloggi in centro per la locazione e calmierare verso il basso il prezzo degli affitti.** Ma ci sono **altre decisive concause a questo male che comunque va risolto, ed ecco il***

**Punto secondo:** l'iniziativa del Comune di Pisa di costituire l'Agenzia Casa nel '98 fu certamente lodevole. Ma tutt'altro che efficace tantoché il regolamento è stato riformato di recente dal Consiglio Comunale. L'Agenzia Casa da sola non può, non avendone gli strumenti per farlo, risolvere da sola il problema casa a Pisa. Lo limita, tenta di arginarlo: ma non può andare nel cuore del problema tutto pisano.

**Punto terzo:** le tasse troppo alte per chi affitta, generano il cosiddetto "nero". Facendo due conti, molti approssimativi ma comunque credibili, ***un proprietario ha una pressione fiscale media di circa il 45% su 700 euro percepiti nel caso in cui il contratto sia registrato. Composto dal 37% di IRPEF più le addizionali regionali e comunali.*** Se si considera che lo stesso proprietario deve fronteggiare -con il restante 55% circa restante- le spese generali, di arredo e/o manutenzione particolare e/o condominiale, giunge ad erodere non di rado il 70% del 55% restante. ***L'evasione dunque trova facile terreno sotto l'aspetto ideologico nella fortissima pressione fiscale.*** Generando perniciosi effetti a cascata: mancata regolarità nel gettito fiscale, ingiustizia sociale soprattutto verso chi stipula contratti registrati, prezzi alterati verso l'alto. E allora come se ne esce? Nell'attesa che lo Stato istituisca una cedolare secca sulle rendite per immobili del 25% (la si promette sempre in campagna elettorale) potrebbe intervenire ***l'Amministrazione Comunale. Come? Promuovendo la defiscalizzazione totale per gli oneri di ristrutturazione (Dia, suolo pubblico, addizionale comunale) a chi, avendo una proprietà sfitta, dimostri la sottoscrizione di un nuovo contratto registrato. E a regime, provvedere ad una rimodulazione verso il basso della pressione fiscale locale. Viceversa l'Amministrazione Comunale potrebbe creare nuove tassazioni verso chi, con più di tre proprietà sfitte, non provveda alla rapida reimmersione sul mercato.***

**Quarto punto:** è necessaria costituire un archivio aggiornato sulle proprietà immobiliari sfitte, suddivise per tipologia, ubicazione. Il problema casa per essere affrontato deve essere mappato.

**Quinto punto:** è irrinunciabile un maggior controllo e un'intensa attività di verifica, con tanto buon senso e senza caccia alle streghe, da parte della Guardia di Finanza che tenda all'accertamento dell'evasione fiscale consolidata. Come si vede, il materiale per arrivare a stroncare il mercimonio case sfitte-affitti al nero a Pisa e istituire un tavolo tecnico permanente tra Università-Comune-Catasto-Agenzia delle Entrate-Guardia di Finanza-Associazioni Proprietari e Inquilini, c'è tutto. Di certo non sarà risolutivo come lo sarebbe un intervento dello Stato a livello centrale, ma c'è eccome. ***Il materiale per lavorare a testa bassa c'è: chi risponde presente?***

IL PRESIDENTE  
(Dr. FRANCO FERRARO)

*Il Consigliere addetto stampa: Simone Guidotti*

