



Associazione degli Amici di Pisa  
1959-2009

*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, Giovedì 3 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 intende intervenire 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:** è sotto gli occhi di tutti che Pisa sia diventato ormai un piccolo territorio comunale troppo compresso dai limitrofi San Giuliano Terme, Cascina e Vecchiano 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 sui servizi all'Università: troppo poco per dare prosperità alla città. Solo recentemente e con lentezza, 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 dei senati accademici che negli ultimi 30 anni si sono avvicinati con non-scelte egoiste e miopi, di interessi particolari a far sì che gli universitari venissero spennati -crediamo a nero per il 70% dei casi- da proprietari con pochi scrupoli sociali, molti dei quali in conflitto di interessi in questo campo e con molta intenzione a mantenere questo status quo. Certamente, se la città riuscisse a ripartire nella costruzione di alloggi studenteschi -buono ma forse troppo piccolo l'esempio dei Praticelli dove gli spazi abbondano anche in verticale, e quello non fatto costruire della Fiat in via del Brennero che grida ancora vendetta- si potrebbero liberare molti alloggi in centro e inizierebbe una lenta ma progressiva emersione del nero con un riallineamento verso il basso dei prezzi di mercato degli affitti e invertire così la pernicioso tendenza dello spopolamento della città, fenomeno non pacifico ma anzi drammatico i cui effetti minano la società pisana nel profondo.*** Quest'analisi, molto facile, non può essere la sola motivazione del caro alloggi e tanto meno delle case sfitte. Ci sono ***altre decisive concause a questo male che comunque va risolto.***

**Punto secondo:** l'iniziativa del Comune di Pisa di costituire l'Agenzia Casa nel '98 fu certamente lodevole. Ma tutt'altro che efficace tanto che il regolamento è stato riformato di recente dal Consiglio Comunale. L'Agenzia Casa da sola non può, non avendone gli strumenti per farlo, risolvere il problema casa a Pisa. Lo limita, tenta di arginarlo: ma non va nel cuore del problema tutto pisano. Le troppe case sfitte o affittate a nero. La pressione fiscale a carico del proprietario locatario è oggettivamente troppo alta. Ciò per colpa dei governi nazionali che negli anni hanno colpito facilmente un bene non nascondibile come la casa.

**Punto terzo:** tasse troppo alte che generano il cosiddetto "nero". Prendiamo il caso di una coppia di pensionati che si sono comprati con il TFR un piccolo miniappartamento per assicurarsi una serena vecchiaia o di due coniugi che hanno avuto in eredità una piccola proprietà, in ambedue i casi essi hanno un reddito da pensioni o da stipendi complessivo di circa 2500 euro/mese. Questi affittano la proprietà a circa 700 euro al mese a due studenti con un contratto registrato. Facendo due conti, molti approssimativi ma comunque credibili, ***i proprietari hanno una pressione fiscale complessiva di circa il 45% dei 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, fino 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? A questo punto potrebbe scendere in campo ***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 della pressione fiscale locale. Insomma promuovere, nel piccolo, una specie di scudo fiscale per il rientro sul mercato degli alloggi vuoti o a nero. Viceversa l'Amministrazione Comunale potrebbe creare nuove tassazioni verso chi, con più di tre proprietà sfitte, non provveda alla reimmissione sul mercato.***

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

**Punto quinto: 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 è 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: indispensabile infatti riattivare la trattenuta in busta paga ex Gescal per la costruzione di alloggi popolari secondo quanto fatto a suo tempo dal piano Amintore Fanfani, defiscalizzare la rendita da locazione con la tanto promessa in campagna elettorale della cedolare secca al 25% , rilanciare l'attività di portierato nei condomini. **La città nell'attesa che intanto arrivi lo Stato Italiano con i semplici interventi di cui sopra, ha comunque il dovere di affrontare e arginare, se non risolvere il problema casa di Pisa.**

***Il materiale per lavorare a testa bassa c'è: chi risponde presente?***

**IL PRESIDENTE DELL'ASSOCIAZIONE DEGLI AMICI DI PISA**  
(Dr. FRANCO FERRARO)

***Associazione degli Amici di Pisa***

***Via Pietro Gori, 17 San Martino in Kinzica 56125 Pisa***

***Tel. 050.49905 [info@associazioneamicidipisa.it](mailto:info@associazioneamicidipisa.it)***

***Il Consigliere Addetto Stampa: Simone Guidotti***