

Buonasera a tutti, ringrazio i soci intervenuti per la partecipazione alla nostra assemblea.

Da “Confedilizia Notizie” e dal sito della nostra Associazione, vi siete certamente resi conto della mole di lavoro, di attività e delle prese di posizione che sono state messe in atto a tutela della proprietà immobiliare da parte della nostra associazione, sia a livello nazionale che a livello locale.

A quanto sopra, però, purtroppo, non ha fatto riscontro un’adesione dei proprietari, che in virtù del detto “tanto ci pensa lui io non me ne occupo”... si disinteressano; al contrario più siamo e più possiamo contare, oltretutto, si tratta quasi sempre di questioni e problemi che hanno un immediato risvolto economico per ciascun proprietario.

La riforma del catasto è partita e Confedilizia è riuscita ad ottenere che le risultanze del catasto possano essere impugnate nel merito e non, come prima, solamente per motivi di legittimità e cioè per una potenziale invalidità dell’atto, sarà cura dell’associazione continuare ad informare i nostri associati anche mediante il nostro sito.

Tornando, invece, alla nota questione dei contributi di bonifica, altro balzello nei confronti dei quali la nostra associazione ha sempre lottato, vi comunico che, a dicembre 2012, la Regione Toscana ha varato una nuova legge sui consorzi e nonostante le rassicurazioni ricevute dal sottoscritto da parte dei consiglieri regionali di Forza Italia e Udc, che ho più volte incontrato in regione ed ai quali ho consegnato documentazione contenente proposte di emendamenti e una relazione illustrativa, anche

loro hanno votato a favore della legge che penalizza i proprietari di immobili e purtroppo vanifica le lotte portate in quanto la contribuzione adesso è dovuta anche quando l'attività dei consorzi si limita a mantenere il valore degli immobili, venendo a mancare la necessità che derivi un beneficio diretto e concreto inteso come aumento di valore fondiario.

E' in corso avanti la Commissione Tributaria Provinciale di Pisa un ricorso per contestare la possibilità del Consorzio il pagamento dei contributi di bonifica mediante l'emissione di ingiunzione di pagamento, inviata a mezzo di raccomandata AR; detto ricorso è stato depositato nella cancelleria della commissione del 29 gennaio di questo anno e siamo, ancora, in attesa della fissazione dell'udienza.

Vi invito nuovamente a consultare periodicamente il nostro sito internet e quello nazionale, sia per essere costantemente aggiornati su novità e per conoscere gli eventi organizzati.

Ho partecipato varie volte ai lavori della Seconda Commissione permanente, istituita presso il Comune di Pisa, avente ad oggetto l'emergenza abitativa che purtroppo affligge anche la nostra città e provincia.

Per contrastare l'emergenza è necessario che l'edilizia pubblica faccia la sua parte, come più volte ho denunciato sulla stampa, basti dire che in Italia l'edilizia pubblica copre il 4% del fabbisogno, mentre in Olanda il 30% e così per altri Paesi; per l'edilizia studentesca il nostro Paese copre solamente il 2 % del fabbisogno.

La situazione nella nostra città è aggravata dal fatto che l'Università occupa in centro l'80% dei fabbricati; indubbiamente per la città è un onore avere le tre Università, compresa la Scuola Normale e la Scuola Superiore S. Anna, ma la forte presenza dell'università, ha contribuito a cambiare il centro storico, molte famiglie si sono spostate nei comuni limitrofi più tranquilli sotto tutti i punti di vista e ai "veri" negozi sono subentrati rivenditori di Kebab e similari, a discapito di attività commerciali e artigianali di lunga data e dell'immagine di pregio che aveva la nostra città.

A Pisa ci sono molti alloggi pubblici vuoti che devono essere recuperati; ci sono molti cantieri aperti, e, puntualmente, la scadenza dell'appalto e la consegna dell'immobile non vengono rispettate.

Vi evidenzio, in particolare, il ritardo per l'apertura della residenza studentesca in via Francesco Da Buti.

Quale misura urgente per far fronte all'emergenza abitativa, vi segnalo che Confedilizia ha diramato un fac-simile di contratto di locazione, in base al quale il Comune potrebbe prendere in locazione da privati delle abitazioni per metterci famiglie in attesa della assegnazione della casa popolare; ho già consegnato il fac simile del contratto all'assessore del Comune di Pisa Zambito.

Indubbiamente, il valore degli immobili è crollato; se uno vuol vendere deve svendere; indubbiamente, per il rilancio dell'edilizia e dell'intero comparto immobiliare, la tassazione deve essere abbassata; purtroppo, tutto è nato dal Governo Monti con l'applicazione dei coefficienti per

la rivalutazione delle rendite catastali, che dovevano essere provvisori e, invece, come spesso accade in Italia non c'è niente di più definitivo del provvisorio.

Molti immobili sono vuoti in quanto un proprietario non trova un inquilino disposto a prendere in locazione l'immobile in ragione del canone che il locatore è costretto a richiedere tenuto conto dell'altissima tassazione.

I dati di partenza dei valori degli immobili, posti alla base degli accordi territoriali, per il calcolo dei canoni di locazione concordati, vanno rivisti, e pertanto, ho già accennato all'Ass. Zambito di riconvocare "il tavolo" e, da settembre, inoltrerò una richiesta ufficiale in tal senso.

Per il 6 giugno scorso, presso il Bastione Sangallo, dalla Regione Toscana era stata organizzata la "1° Conferenza sulla condizione abitativa in Toscana" ed il sottoscritto era stato inserito come relatore, in rappresentanza della proprietà edilizia.

Indubbiamente è stata una designazione che ha fatto piacere e che ha avvallato l'importanza di Confedilizia sul territorio; purtroppo, due giorni prima della Conferenza, il Presidente Rossi, forse per ripicca sulla questione dell'aeroporto, ha annullato detta Conferenza.

Ho partecipato a Buti, svolgendo una relazione, ad un Convegno sul tema "Strumenti e strategie per il recupero e la valorizzazione dei centri urbani", portando la voce della nostra associazione.

La Regione nel 2012 ha varato la legge sulla c.d. "morosità incolpevole" e il sottoscritto è presente in detta Commissione territoriale.

Confedilizia nazionale, su segnalazione del sottoscritto, ha prontamente impugnato detta legge avanti il Tar di Firenze; nel frattempo, il Ministro dei trasporti e dell'Infrastrutture ha varato un decreto che circoscrive di molto la possibilità di proroga dell'esecuzione degli sfratti.

Il Presidente nazionale avv. Sforza Fogliani, incontrato a Piacenza, si è dichiarato disponibile a venire per presiedere un convegno, non appena sarà decisa la data e l'argomento provvederemo ad informarvi, con preghiera fin da ora di divulgare l'invito a chi riteniate interessato.

Passate le ferie, è nostra intenzione organizzare un convegno sull'Area Vasta che coinvolge il comune di Pisa e Calci, Vecchiano, Cascina, Vicopisano, Pontedera.....

Lo scopo è quello di arrivare ad un unico comune, Pisa, onde evitare spese maggiori e/o che vengano varati regolamenti edilizi contrastanti e per avere una tassazione uguale per tutti i comuni; è già stato approvato il regolamento edilizio unificato e, leggendolo, mi sono accorto che era stata inserita la previsione del libretto del fabbricato, sono prontamente intervenuto, contando sull'amicizia mantenuta dopo i nove anni trascorsi in comune, e la previsione, che creava un ulteriore balzello e aggravio di spese a carico dei proprietari, è stata cancellata.

Il Governo su pressione di Confedilizia ha impugnato il libretto del fabbricato della regione Puglia.

Sono intervenuto sulla stampa, più volte, chiedendo la attivazione di una metropolitana superficiale veloce in modo che possa raccogliere tutti i cittadini dei comuni limitrofi che vengono a lavorare in

città, onde evitare code chilometriche in entrata la mattina e in uscita la sera, così da rendere disponibili parcheggi in città e da ridurre l'inquinamento atmosferico.

Vi ricordo che presso la nostra associazione è istituito da anni un registro degli amministratori condominiali iscritti a Confedilizia e che dall'anno scorso è stata istituita la delegazione provinciale di Gesticond (libera associazione amministratori immobiliari aderenti a Confedilizia).

Tali iscritti frequentano corsi di formazione obbligatori, organizzati dall'associazione, per essere in grado di svolgere al meglio la loro attività, per l'interesse preminente dei condomini amministrati, cioè dei proprietari immobiliari nostri associati.

Il registro è liberamente consultabile, presso la nostra sede e sul sito nazionale, e da esso i proprietari possono scegliere nominativi di amministratori qualificati.

In materia condominiale, in data 19/06 scorso, si è tenuto il corso di formazione sul tema La sicurezza in condominio e prossimamente a settembre nei giorni 25 e 26, si terrà il corso di formazione per revisori di contabilità condominiale, nuova figura professionale introdotta dalla riforma dello scorso anno.

Mi corre l'obbligo di ringraziare tutto il Consiglio e le due segretarie la sig.ra Edi e la Sig.ra Cristina per l'apporto dato al funzionamento di Confedilizia.

IL PRESIDENTE

Avv. Giuseppe Gambini