

PAMPANA: TRA RENDITA E MATTONE



UNA SPECULAZIONE TUTTA PISANA

**UNA CITTÀ IN COMUNE
RIFONDAZIONE COMUNISTA**

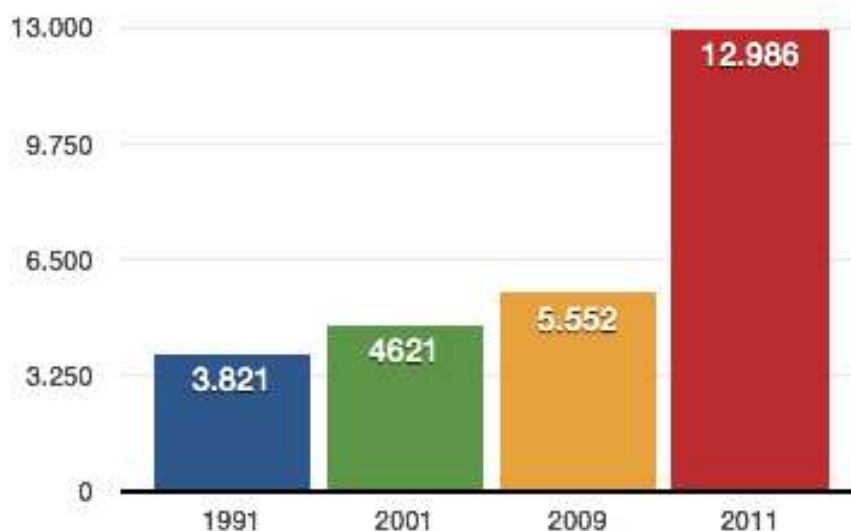


**A cura di Una Città in Comune e
Rifondazione Comunista**

PISA: UNA SITUAZIONE ABITATIVA DRAMMATICA

Negli ultimi anni il numero degli alloggi che risultano non occupati da residenti nel Comune di Pisa (cioè quelli occupati da non residenti più quelli affittati occasionalmente, sfitti o inagibili) è aumentato in misura impressionante: dai 3.821 alloggi rilevati dal Censimento del 1991, cresciuti a 4.621 in quello del 2001, si è passati ai 5.552 censiti dall'Agazia del territorio nel 2009, fino ad arrivare ai 12.986 nel Censimento del 2011.

Grafico 1: Gli appartamenti non occupati da residenti nel Comune di Pisa



Di questi ultimi, una volta esclusi i circa 5.000 alloggi affittati a studenti fuori sede o non residenti, circa 8.000 risultano sfitti o locati transitoriamente per turismo - specie sul litorale - o inagibili da ristrutturare. Si noti che tra le abitazioni sfitte vanno compresi circa 130 alloggi popolari di proprietà del Comune di Pisa e decine di immobili per circa altri cento alloggi sfitti, di proprietà di altri Enti pubblici.

L'abnorme e artificioso aumento del valore degli immobili avvenuto fino al 2008 e la pretesa della maggior parte dei proprietari di ricavare la massima rendita possibile dall'immobile sono le prime cause dell'aggravarsi del problema abitativo in Italia. Sempre secondo i dati del censimento del 2011 tutto ciò ha portato, assieme alle crescenti difficoltà lavorative e all'aumento della disoccupazione, ad un calo del 27% nelle compravendite delle abitazioni. A fronte di ciò l'emergenza abitativa si è notevolmente aggravata soprattutto a causa del permanere della crisi occupazionale. In base al bando ERP (Edilizia residenziale pubblica) 2013 del Comune di Pisa, del quale finalmente a dicembre 2015 è stata pubblicata la graduatoria definitiva, risultano ammesse 931 richieste su 1.051. Delle domande ammesse **119 hanno ottenuto il punteggio per sfratto (mentre ad altre 44 tale punteggio non è stato riconosciuto)**, 18 per alloggio improprio, 80 per alloggio non igienico, 129 per sovraffollamento e 62 per alloggio procurato dai servizi sociali. Occorre tra l'altro evidenziare che a seguito all'approvazione della LR 41/2015, la così detta Legge Saccardi, per i bandi seguenti tutti questi punteggi sono stati soppressi ed è **stato introdotto lo sbarramento legato alla residenza e all'aver un lavoro stabile da più di 5 anni in Toscana per poter fare domanda di un alloggio popolare.**

A testimonianza - se ancora ve ne fosse bisogno - degli effetti della crisi sui ceti indigenti non proprietari di casa, proprio nel momento in cui i criteri per l'assegnazione degli alloggi si fanno più restrittivi il Ministero dell'Interno informa che nel **2014 il Tribunale di Pisa ha**

emesso 703 procedimenti di sfratto di cui 660 per morosità (94%) e che vi sono state ben **609 esecuzioni di sfratto, più del doppio di quelle eseguite nel 2013**. A completare il quadro di quella che possiamo definire l'“eterna emergenza abitativa” del Comune di Pisa stanno infine le mille domande di richiesta di un contributo per pagare gli esosi affitti di libero mercato (in media oltre 800 € al mese) introdotti nel 1998 dal governo D'Alema e le 262 domande di sanatoria degli sfratti per morosità incolpevole presentate nel 2015, delle quali soltanto 63 soddisfatte.

Ma se nell'edilizia privata lo sfritto dilaga creando effettivamente scarsa disponibilità abitativa a prezzi sostenibili, neanche gli enti pubblici – come si è visto - utilizzano tutte le abitazioni di loro proprietà. E' il caso ad esempio dell'Ente gestore degli alloggi di ERP del LODE Pisano (APES SpA), che dei suoi 6.193 ne tiene ufficialmente vuoti 184. Tutto ciò nonostante che in virtù della Legge Saccardi molti alloggi ERP al momento non abitabili potrebbero essere assegnati in cambio di modeste **manutenzioni in autorecupero**, come sostituzione di infissi e sanitari o ripresa d'intonaci. Ed è noto d'altra parte anche che il Comune di Pisa rifiuta da più venti anni di mettere a disposizione dei bisognosi di casa gli appartamenti della Mattonaia e di altre decine di immobili di proprietà pubblica che ha preferito mettere in vendita con procedure di gare che sono andate sistematicamente deserte.

UN CASO ESEMPLARE: LE PROPRIETÀ IMMOBILIARI DELLA FAMIGLIA PAMPANA

Tra i grandi proprietari immobiliari pisani, è ormai da molti anni nota alle cronache locali la famiglia Pampana. Molte sono le unità immobiliari a uso residenziale che essa possiede, oltre a fondi commerciali in zone centrali della città, garage, e anche terreni agricoli. In coerenza con lo spirito speculativo che guida i grandi proprietari immobiliari, molte di queste proprietà, soprattutto quelle residenziali, sono lasciate volutamente vuote e nell'abbandono per “drogare il mercato”.

In questo dossier vogliamo soffermarci su tre casi esemplari di immobili di proprietà della famiglia Pampana:

**Palazzo Pampana
via Puccini, Pisa**



**Palazzina via Marsala
Riglione, Pisa**



**Ruderi Palazzo Chiesa
Lungarno Galilei, Pisa**



“Palazzo Pampana”, via Puccini - via Vespucci

Nel quartiere della stazione ferroviaria, uno dei quartieri più popolosi e ricchi di attività della città, è situato quello che ormai è noto come “Palazzo Pampana”. Si tratta di un enorme complesso di edifici che è composto da circa 54 appartamenti e affaccia sulla stazione, occupando 3 tre diverse strade, via Vespucci, via Puccini e via Corridoni, per un totale di 7 numeri civici, ma risulta sfitto da quasi vent’anni. Questi palazzi sono stati più volte oggetto di contestazioni e di occupazioni temporanee da parte di movimenti di lotta per la casa in quanto simbolo eclatante della speculazione immobiliare a Pisa. Per tutta risposta il proprietario ha provveduto a far murare le entrate, lasciando in abbandono ed esposti al degrado tutti gli appartamenti, che potrebbero invece dare almeno una parziale risposta all'emergenza abitativa che attanaglia da anni la città.

A partire dal 1996 i proprietari hanno presentato dichiarazione di inagibilità, che ha permesso loro di pagare metà dell'ICI dovuta. Tale dichiarazione non è stata rinnovata a partire dal 2012; inoltre, secondo quanto dichiara l'assessore Serfogli, le imposte sugli immobili pagate dal 2010 al 2014 non sarebbero coerenti con quanto dovuto al Comune.

Passando accanto a questo enorme edificio non ci si può trattenere dal pensare a quanto l'abbandono di un'area così grande contribuisca ai problemi di degrado del quartiere della stazione, così frequentemente denunciati dalla stampa locale.

Palazzina via Marsala 34, Riglione

La palazzina di via Marsala, formata da 8 appartamenti finiti, è stata costruita nel 2002 in violazione delle norme urbanistiche.

Gli appartamenti non hanno avuto l'abitabilità perché bloccati per anni da un contenzioso legale tra la proprietà ed il Comune di Pisa. Ciò che in ogni caso conta è che su quella palazzina - mai registrata al catasto e risultante ancora come “terreno agricolo” - l'ing. Pampana non ha mai pagato alcuna tassa. La risposta dell'Assessore Serfogli ad un'interrogazione dei consiglieri di Una Città in Comune ha rivelato un'evasione di ICI e IMU di poco meno di 20.000 euro dal 2010 al 2016, calcolata però sul solo valore del terreno. Tenere vuoti questi edifici non dunque è un costo: in questo modo il proprietario consegue notevoli risparmi fiscali e, anzi, accresce la possibilità di vincere la causa da un milione di euro intentata contro il Comune.

Nella primavera del 2010 la palazzina venne occupata da alcune famiglie sostenute dal Progetto Prendocasa: vennero sgomberate dopo circa due mesi, nonostante avessero riquilibrato gli spazi interni e, d'intesa con gli abitanti del quartiere, realizzato degli spazi sociali e una ludoteca. L'ing. Pampana in questa occasione rifiutò anche la proposta del Comune di Pisa di mettere a disposizione il suo stabile residenziale sito nel quartiere della Stazione per accogliere queste famiglie in difficoltà abitativa, che avevano cercato una soluzione nella sua proprietà di Riglione. Nel 2014 il Progetto Prendocasa, stante il perdurare dell'abbandono dell'immobile e per sollecitarne l'utilizzazione, riaprì temporaneamente lo stabile con un'iniziativa pubblica e una festa popolare, ma fino ad oggi niente è cambiato.

Questo edificio, come molti altri, è tra i primi della lunga lista degli immobili che dimostrano il degrado urbano esistente a Pisa, un degrado che la stessa amministrazione comunale riconosce ma al quale non ha mai voluto cercare dei rimedi efficaci.

Ruderi di guerra del Palazzo Chiesa, Lungarno Galilei, Pisa



Rudere, ormai dai tempi dei bombardamenti americani del 1944, di quello che fu Palazzo Chiesa, dove nel 1821-22 dimorò Percy Bysshe Shelley. Attende da oltre settanta anni la riedificazione ma la famiglia Pampana, che ne è proprietaria, non ha mai avviato i lavori. E' a destinazione residenziale ed è oltretutto situato in una zona di pregio, ma la proprietà ha sempre portato i vincoli architettonici che insistono sull'area a giustificazione del suo rifiuto a ricostruire, benché ci fosse da parte della Soprintendenza una disponibilità nell'aumento delle volumetrie, richieste dal proprietario, che danno su via Bovio.

Dati l'abbandono, l'incuria e la conseguente pericolosità dei resti che affacciano sulla strada e sul marciapiede, il rudere è stato messo in sicurezza dal Comune transennando l'area. Le modalità di transennamento rendono comunque il rudere parzialmente accessibile, il che ne fa luogo di scarico di rifiuti. Inoltre, resta luogo di crescita incontrollata di vegetazione. Le verifiche periodiche compiute dall'ASL, spesso su richiesta dei residenti dei palazzi circostanti, hanno evidenziato più volte la necessità di derattizzazioni e disinfestazioni che il Comune di Pisa periodicamente esegue, rigorosamente a spese dei cittadini.

Il volontario abbandono di quest'area rappresenta quindi non solo un'evidente ferita al paesaggio dei lungarni (soprattutto dopo la recente riedificazione di Palazzo Scotto-Corsini) ma anche un problema per il quartiere circostante.

Grazie ad una interrogazione in consiglio comunale di UCIC-PRC nel dicembre 2014 si è scoperto oltretutto che il proprietario Pampana non paga da anni il suolo pubblico per le transenne presenti sulla strada: all'epoca il debito ammontava già a 204.000 euro. Soltanto nel giugno 2015 il Comune di Pisa ha denunciato la proprietà per il mancato pagamento della tassa in questione, limitandosi alle sole imposte dovute fino al 2013 (56.000 euro), cui ha fatto seguito un'ingiunzione per l'indennità di occupazione del suolo pubblico fino al 2014 (148.000 euro). Inoltre, gli accertamenti disposti dall'assessorato al bilancio hanno rilevato che le imposte ICI (quasi 25.000 euro annui) e IMU (37.000 euro annui dal 2012) relative a questo terreno non sarebbero state interamente pagate dal proprietario.

Imposte?.....Queste sconosciute: il caso di via Marsala, via Vespucci e Lungarno Galilei

Ma oltre a lasciare vuoti e nel degrado migliaia di metri quadrati, quello che è uno dei più grandi proprietari immobiliari della nostra città non paga neppure quando dovuto di imposte. Infatti, dalle risposte forniteci dagli uffici ad alcune interrogazioni a risposta scritta presentate dal nostro gruppo consiliare, emerge con nettezza che Pampana non è in alcun modo in regola con il pagamento nelle imposte nei confronti del Comune di Pisa per gli immobili di via Marsala, di via Vespucci, né per il terreno del Lungarno. Ciò che è ancora più clamoroso è che, nonostante una nostra esplicita richiesta, ad oggi il Comune di Pisa non è in grado di sapere esattamente quanto denaro Pampana deve al Comune di Pisa. Ciò che invece risulta inaccettabile è che già nel 2014 avevamo fatto le stesse domande all'amministrazione che ci aveva risposto che non era in grado di determinare la cifra dovuta da Pampana, che erano in corso delle verifiche e che in breve tempo ci sarebbero state date delle risposte. Gli anni però passano e ad oggi non è dato sapere a quanto ammonti il debito che uno dei più grandi proprietari immobiliari della nostra città deve al Comune di Pisa. Se poi andiamo a vedere le singole situazioni, per questi immobili emergono anche "particolari molto interessanti". Per quanto concerne l'immobile di via Vespucci, Pampana ha presentato una dichiarazione sostitutiva di inagibilità, avendo così uno sconto del pagamento dell'imposta del 50%. A distanza di 8 anni, cioè nel 2004, tale dichiarazione è stata ripetuta e il Comune l'ha ritenuta valida per tutto il regime ICI, ovvero sino al 2011.

A partire dal 2012 improvvisamente, nonostante non sia stato fatto alcun intervento all'interno dell'immobile, questa dichiarazione non è stata più presentata e quindi il proprietario sarebbe stato tenuto a pagare l'imposta in forma piena. Scrivono gli uffici in sintesi: "L'ufficio ha constatato che l'imposta versata a titolo di ICI/IMU per le annualità 2010/ 2011/ 2012 e 2013 non risulta coerente rispetto a quella calcolata", in altre parole il proprietario non ha corrisposto al Comune quanto doveva.

La stessa identica risposta ci è stata fornita, praticamente in fotocopia, anche per il terreno edificabile in Lungarno Galilei, che secondo una perizia di stima dello stesso comune avrebbe un valore di 3 milioni e 500 mila euro, per cui gli importi IMU che avrebbe dovuto pagare Pampana per gli anni 2010 e 2011 sarebbero di 24.570 mila euro all'anno e, dal 2012, di 37.206 euro. Anche in questo caso non è dato sapere quanto complessivamente non è stato corrisposto al comune di Pisa in questi anni. "L'ufficio ha constatato che l'imposta versata a titolo di ICI/IMU per le annualità 2010/ 2011 /2012 e 2013 non risulta coerente rispetto a quella calcolata", è la risposta avuta anche nel caso di Via Marsala, dove – come abbiamo scritto – la situazione è ancora più paradossale in quanto l'intero complesso immobiliare non risulta inserito nelle mappe catastali. Questo, come si legge nella nota del Comune, significa che "le unità immobiliari che costituiscono l'immobile non risultano accatastate e sono prive di rendita catastale, per tale motivo la normativa prevede che la base imponibile sia rappresentata dal valore dell'area edificabile su cui sorge il fabbricato". Anche in questo caso di "edificio fantasma" non sappiamo a quante decine e decine di migliaia di euro ammonti il credito del Comune. E' evidente che siamo di fronte ad una situazione insostenibile ed intollerabile in cui a fare da padrone è la rendita.

CHE FARE? LE NOSTRE PROPOSTE

Ci siamo candidati alle elezioni amministrative nel 2013 con l'obiettivo quello di combattere la piaga degli alloggi sfitti in città: per fare ciò è necessario anzitutto rompere il circolo della speculazione edilizia, dando così una risposta alla sempre più forte emergenza abitativa e permettendo una effettiva calmierazione dei prezzi.

Proposta 1. Requisizione

La nostra prima proposta rispetto al caso di Pampana, così come per i casi di molti altri grandi proprietari immobiliari della città, è semplice e praticabile, ma necessita di una volontà politica che chi fino ad oggi chi ha amministrato la città non ha mai avuto.

Come abbiamo scritto nel nostro programma di mandato, riteniamo infatti che occorra spingere la proprietà privata ad **immettere sul mercato gli alloggi sfitti**, non solo penalizzando fiscalmente i proprietari di abitazioni sfitte, ma anche **favorendo i proprietari con aliquote IMU agevolate, affinché concedano i loro immobili al Comune tramite il potenziamento dell'Agenzia Casa**. Tuttavia se i proprietari di grandi patrimoni abitativi sfitti (enti pubblici, banche, assicurazioni o privati) non avessero intenzione di concedere le loro abitazioni vuote, **il Sindaco deve ricorrere alla requisizione in uso** (prevista anche dall'art. 835 del Codice Civile) per fare fronte all'emergenza abitativa esistente e per rispettare la "funzione sociale" che l'art. 42 della Costituzione attribuisce alla proprietà privata.

Proposta 2. Utilizzo della leva fiscale e controlli

Al contempo, in questi tre anni, in Consiglio Comunale abbiamo portato avanti tutta una serie di proposte, insieme con l'Unione Inquilini e le associazioni e i movimenti che da anni si battono in città contro la piaga degli alloggi sfitti.

Nel dicembre del 2014, nell'ambito dell'approvazione del Bilancio preventivo 2015, il gruppo Una Città in Comune - PRC ha presentato un ordine del giorno sulla necessità di effettuare controlli serrati sull'esistenza di alloggi sfitti in città, come i palazzi Pampana di via Vespucci/Via Puccini e quello di via Marsala, soprattutto per quanto riguarda la dichiarazione di inagibilità, che permette al proprietario di godere della decurtazione del 50% sull'IMU e sull'accatastamento.

Quell'ordine del giorno, approvato in Consiglio Comunale, impegnava il Sindaco e la Giunta ad "effettuare nei primi sei mesi del 2015 un piano di controlli tramite SEPI e Polizia Municipale su tutti gli alloggi sfitti per i quali è stata presentata dichiarazione di inagibilità, in modo da determinarne la percentuale, verificare la documentazione presentata, nonché se lo stato degli immobili corrisponde a quanto dichiarato, e a presentare entro il mese di luglio 2015 una relazione in Consiglio Comunale sugli esiti di queste verifiche".

Nonostante i ripetuti solleciti in consiglio comunale da parte della nostra coalizione le verifiche non sono state però ancora effettuate e quell'ordine del giorno è rimasto lettera morta.

Proposta 3. Controlli sulle imposte dovute

In questi tre anni in Consiglio comunale abbiamo anche fatto un lavoro attento e puntuale per verificare che i grandi proprietari immobiliari pagassero effettivamente quanto dovuto al Comune. E proprio grazie ai nostri atti ispettivi sono emersi dati clamorosi rispetto al patrimonio di Pampana.

Oltre al mancato pagamento di suolo pubblico per le transenne sul Lungarno, siamo riusciti a far emergere che fino ad oggi il Comune non ha un quadro chiaro sulle imposte dovute da questo grande proprietario proprio per quanto concerne il pagamento dell'IMU sull'area edificabile del Lungarno. Ad oggi non c'è neppure un quadro chiaro anche su via Marsala e via Vespucci.

Proposta 4. Rigenerare la città e fermare il degrado della speculazione

In occasione dell'adozione della variante di monitoraggio nel dicembre del 2015 la nostra coalizione ha fatto infine una proposta che si può definire di *rivoluzionario buon senso*.

Abbiamo infatti affermato che non è necessario costruire per recuperare le aree degradate e che il pubblico può pensare ad altre forme di rigenerazione urbana, antepoendo così gli interessi pubblici a quelli privati. E' esattamente il caso della nostra proposta riguardo al rudere Pampana sul Lungarno, per il quale il regolamento urbanistico prevede da sempre la possibilità di ricostruire i volumi preesistenti. Se infatti esso finora non è mai stato ricostruito e se anzi la proprietà ha dimostrato sempre incuria e spregio per gli interessi della cittadinanza lasciando l'area abbandonata e i ruderi pericolanti, non sarà che forse non è necessario ricostruire il vecchio palazzo?

Sulla base di questo ragionamento abbiamo di conseguenza proposto di restituire l'area all'utilità pubblica recuperando un collegamento tra il Bastione del Sangallo – nella sua parte ancora da riqualificare e quella lungo il vallo dove è già prevista la realizzazione di verde pubblico – e il Lungarno, mediante la cancellazione di quella previsione di ricostruzione. Si realizzerebbe così una "porta verde" che si affaccia sul Lungarno proprio di fronte allo Scalo dei Renaioli, tappa turistica e meta ricreativa, che restituirebbe tutta la visuale del camminamento e del baluardo dal Lungarno stesso.

Pensiamo insomma che sia necessaria una inversione di tendenza e che la richiesta che viene dalla cittadinanza di un minore consumo di suolo debba essere soddisfatta da un lato cancellando le previsioni di edificazione inutili e dannose elaborate nel 2009 e dall'altro ripensando l'esistente, senza fermarsi di fronte al diritto alla rendita e alla speculazione di proprietari che tengono abbandonate aree e palazzi per anni e anni in attesa di monetizzare il loro valore, senza curarsi minimamente del bene comune.

Anche questa nostra proposta è stata bocciata dalla maggioranza che governa questa città, ma è certo che noi proseguiamo la nostra campagna per un recupero dell'area alternativo alle logiche speculative.

