

L'architetto Luisa Marabelli: "E' necessario riportare la figura del proprietario di immobili al centro della riforma"

Notiziario Uppi - La revisione del catasto e il ruolo del proprietario

Proseguiamo la collaborazione con l'Uppi della provincia Pavia (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), con un intervento della presidente, l'architetto Luisa Marabelli, che di suo pugno ci ha scritto un interessante articolo che qui pubblichiamo.

Il punto di partenza per questa riflessione, non è la quantità di immobili sul territorio, ma la quantità di proprietari, piccoli proprietari, sul territorio. E' noto a tutti che circa l'ottanta per cento degli italiani abita in case di proprietà, dato non riscontrabile negli altri paesi europei.

La casa in Italia non è un investimento finanziario al pari di altri, non è il soddisfacimento di un bisogno, è la realizzazione di un sogno: spesso faticosamente conquistato a prezzo di sacrifici familiari della durata di anni. Un desiderio che si forma con la realizzazione del nucleo familiare e diventa, quando può, bene da trasmettere ai figli.

Non si compra una casa per abitarci senza fare, oltre al finanziario, un grande inve-



stimento emotivo. Sarà che in Italia il patrimonio edilizio è spesso fra i più belli al mondo, basta pensare a Venezia, a Firenze, alle città d'arte, ma anche a tutta la ricchezza dei borghi storici. Da noi la mobilità lavorativa trova spazio solo per mancanza di lavoro; ci fosse lavoro nessun italiano si sposterebbe da dove sta. Il nostro territorio ha due radici profonde: il paesaggio e il patrimonio edilizio, da qui non si può prescindere. E neanche dalla stratificazione, dalla sto-

ria del paesaggio, fatto dalle persone per altre persone, perché ne rimanga ricchezza e memoria. E che dire del ruolo sociale che la proprietà edilizia esplica in Italia? Dove gli investimenti per l'edilizia residenziale pubblica sono fra i più bassi in Europa?

Dove si fanno accordi locali con le amministrazioni per canoni di affitto concordati per sopperire alla mancanza di alloggi pubblici?

Qualcuno l'ha chiamata tensione abitativa... Se non ci fossero persone che hanno investito i loro risparmi per acquistare case con la speranza di costituire una rendita per integrare la pensione, come potrebbe essere soddisfatta la domanda di case da cedere in locazione? Ecco allora che la figura del proprietario diventa di primo livello, interlocutore primario delle questioni legate all'abitare, alla città, al territorio. Se la revisione del catasto è un atto di finanza, è necessario confrontarsi con l'attore principale, il proprietario, che regge il peso della tassazione.

Se la tassazione sarà equa, il proprietario trarrà soddi-

sfazione dal suo investimento, conferma che le sue scelte sono state lungimiranti, significherà che può investire ancora nella manutenzione, nel recupero, nelle energie rinnovabili. Se la tassazione sarà sostenibile e non punitiva, insieme agli incentivi fiscali, il piccolo proprietario continuerà a migliorare i suoi immobili, a tutelarli, a renderli più efficienti. Sa che così migliorerà anche la rendita. Di conseguenza ne trarranno vantaggio la città e l'intero paesaggio: non si incentiva la crescita se non si tutela la proprietà.

Contrariamente una tassazione opprimente, ingiusta, al limite della sopportabilità, renderà impossibile impiegare risorse per migliorare, recuperare, rendere efficienti e sicuri gli immobili. Si indebolirà il risparmio, che sarà impiegato in beni "fluidi", di matrice bancaria, non certo legati al territorio reale e incapaci di costituire "ricchezza e memoria".

Arch. Luisa Marabelli
Presidente
di Uppi Pavia