

Allegato A

Seduta n. 357 di giovedì 22 luglio 2010

INTERPELLANZA URGENTE

A)

Iniziative relative alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, con particolare riferimento alla tutela dei diritti degli attuali conduttori degli immobili - 2-00785

I sottoscritti chiedono di interpellare i Ministri del lavoro e delle politiche sociali e dell'economia e delle finanze, per sapere - premesso che: il decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, ha avviato la trasformazione degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza in persone giuridiche private, portando, quindi, alla privatizzazione numerosi enti previdenziali pubblici, tra i quali l'Enpaia, l'Enasarco, l'Enpam, l'Enpaf, l'Enpav, la Fimit, la cassa forense e altri;

il medesimo decreto legislativo n. 509 del 1994 ha deciso la privatizzazione di una serie di enti previdenziali, non sottraendoli, però, alla funzione sociale e alla caratteristica di essere privi di lucro e comunque sottoponendoli al controllo da parte del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, del Ministero dell'economia e delle finanze, oltre al controllo della Corte dei conti;

il decreto legislativo n. 104 del 1996 prevedeva che entro 5 anni gli enti previdenziali di natura pubblica (di cui alla legge n. 70 del 1975) avrebbero dovuto completare un processo di dismissione dei propri patrimoni immobiliari, stabilendo il diritto di prelazione, che poteva essere esercitato dagli stessi inquilini, se in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;

successivamente il decreto-legge n. 41 del 2004, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 104 del 2004, ai fini della fissazione delle modalità di determinazione del prezzo di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione, prendeva a riferimento i valori di mercato del mese di ottobre 2001. Per effetto di tale ultima legge, gli enti che avevano venduto, dopo il 2001 e fino al 2004 a prezzi maggiorati, venivano chiamati a risarcire i propri inquilini;

la normativa contenuta nei menzionati provvedimenti legislativi, la legge n. 104 del 1996 e decreto-legge n. 41 del 2004, miravano, quindi, a realizzare una dismissione equa e corretta per la proprietà e per gli inquilini;

la legge n. 410 del 2001, all'articolo 3, comma 3, riconosceva in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione;

successivamente, l'approvazione della legge n. 243 del 2004, e in particolare il comma 38 dell'articolo 1 in essa contenuto, basato su un uso strumentale dell'interpretazione autentica della suddetta legge n. 104 del 1996, ha consentito agli enti effettivamente privatizzati di non applicare la disciplina prevista dal medesimo provvedimento e, in particolare, quella parte contenente l'obbligo di vendita e di fissazione di canoni di affitto ai valori del 2001;

detto comma 38 ha dato, quindi, il via libera agli enti interessati di procedere a un'operazione di dismissione del proprio patrimonio immobiliare a prezzo di mercato, con valori correnti e non più riferiti al

2001, e a rinnovi dei contratti di locazione con aumenti dei canoni fino al 100 per cento (non più inferiori a quelli di mercato), con conseguenti rischi di sfratto per tutti gli inquilini non disposti ad accettare in conseguenza degli alti prezzi;

peraltro, l'imminente processo di dismissione dei patrimoni immobiliari da parte dei suddetti enti previdenziali privatizzati sta creando forti preoccupazioni per le ricadute pesantissime che sta avendo e avrà sugli inquilini interessati;

detti enti gestori di forme di previdenza stanno, infatti, operando di fatto una sorta di «cartello» a evidente svantaggio degli inquilini stessi, con immediati effetti:

a) sulle condizioni proibitive per coloro che saranno chiamati ad acquistare l'immobile;

b) sul rischio di sfratto una volta ultimato il processo di dismissione nel caso di cessione dell'inventuto da parte dagli enti ad un fondo d'investimento immobiliare e la conseguente scontata messa in vendita sul libero mercato degli immobili da parte del suddetto fondo;

c) sui probabili rinnovi dei contratti di locazione a prezzi di mercato e, quindi, difficilmente sostenibili (situazione quest'ultima, peraltro, già in atto relativamente ai contratti scaduti o in corso di scadenza) per molti inquilini; anche gli enti previdenziali rimasti pubblici (Inps, Inpdap e altri) hanno ancora un consistente patrimonio rimasto inventuto, all'interno del quale vi abitano alcune migliaia di inquilini considerati senza titolo e una parte di questo patrimonio è tenuto sfritto;

la scelta di dismissione degli alloggi degli enti pubblici prima e di quelli privatizzati poi, insieme alla politica degli affitti che vengono portati ai livelli di quelli di mercato, sta contribuendo inevitabilmente ad aggravare l'emergenza abitativa - cambiando la natura e il ruolo di calmierazione del mercato abitativo di questo importante patrimonio - che vede in Italia oltre 430.000 famiglie in difficoltà con il pagamento dei mutui e oltre 230.000 sfratti, di cui - nelle grandi città - quasi il 90 per cento per morosità; tutto ciò sta conducendo a una situazione di vero allarme sociale. Una situazione che interessa soprattutto Roma, ma che ha caratteristiche nazionali. Solo nella capitale i numeri parlano di circa 30 mila appartamenti, oltre a diversi altri immobili situati in alcune città del Nord Italia, per oltre 100.000 persone in essi residenti, prevalentemente lavoratori dipendenti, pensionati, persone anziane, disabili;

quanto sopra esposto ha portato in queste settimane a una forte mobilitazione da parte degli inquilini degli enti previdenziali, con manifestazioni e assemblee pubbliche, proprio per denunciare le inaccettabili condizioni capestro alle quali sono sottoposti da parte dei medesimi enti;

si rammenta che detti enti previdenziali, che fanno valere la loro intervenuta privatizzazione per giustificare l'instaurando processo di dismissione «a prezzi di mercato», hanno goduto nel tempo di benefici e sgravi fiscali previsti per gli enti di natura pubblica, oltre a costruire in molti casi su aree ex legge n. 167 del 1962 in regime di convenzione;

peraltro, proprio relativamente alla suddetta legge n. 167 del 1962, in materia di edilizia economica e popolare, si sottolinea, infatti, che vi sono immobili dei suddetti enti privatizzati, che risulterebbero rientrare nelle convenzioni di edilizia economica e popolare previste da detta legge n. 167 del 1962. Il fine di tali convenzioni, stipulate dal comune di Roma, era quello di finanziare la costruzione di immobili tramite il contributo pubblico, stabilendo, con le società costruttrici, dei limiti, quali: prezzo massimo per

la vendita e i parametri prestabiliti per i canoni di locazione; in relazione alle politiche che stanno adottando i vari enti previdenziali è indicativo il caso riguardante la fondazione Enasarco. In base all'accordo Enasarco/sindacati del settembre 2008, gli appartamenti, costruiti da diversi decenni e spesso con uno scadente stato manutentivo, saranno messi in vendita agli inquilini a un prezzo a metro quadro che prende a riferimento il valore medio stabilito dall'Agenzia del territorio; tale valore medio risulta essere mediamente più elevato di quello normalmente praticato dalle più importanti agenzie immobiliari. Ciò in quanto l'Agenzia del territorio - ai fini della determinazione del citato importo medio - tiene conto unicamente dei dati relativi alle compravendite effettivamente conclusesi e non della contrazione delle vendite, registratasi negli ultimi anni, che ha provocato la diminuzione in maniera consistente del prezzo degli immobili. A conferma di ciò, si evidenzia che lo stesso *Corriere della Sera* del 14 giugno 2010, nel riportare le quotazioni del mercato immobiliare dell'ultimo anno (valori minimi e massimi), indica costi a metro quadro decisamente più bassi di quelli esposti nelle tabelle predisposte dall'Agenzia del territorio; inoltre, a coloro ai quali è scaduto o è in scadenza il contratto di locazione viene proposto dalla Fondazione Enasarco un rinnovo con un aumento tra il 50 ed il 70 per cento, in dipendenza di una serie di accordi stipulati ogni biennio con i citati sindacati e con la richiesta di migliaia di euro di arretrati, dovuti alla stipula effettiva dei rinnovi di norma fissata dall'ente molto in ritardo (anni) rispetto alla scadenza pattuita per i contratti precedenti; nel caso specifico relativo, invece, all'ente Enpaia, che, almeno per il momento, non risulterebbe avere un piano di dismissioni, si evidenzia come gli incrementi dei canoni di locazione proposti dal predetto ente superano l'85 per cento del canone vigente. Tali incrementi - generalizzati, senza alcuna differenziazione per lo stato manutentivo dei singoli immobili e non conformi al vigente accordo territoriale del comune di Roma - sono stati richiesti anche in relazione ad unità immobiliari di cui alla sopra indicata legge n. 167 del 1962 e successive modifiche, con conseguenti iniquità, nonché gravi difficoltà diffuse per tutto l'inquilinato interessato -; se, alla luce di quanto esposto in premessa e ai fini di una ridefinizione della normativa in materia di gestione e alienazione di alloggi degli enti previdenziali privatizzati, non si ritenga indispensabile attivare un tavolo tecnico, con la partecipazione anche degli enti locali, dei prefetti, degli enti privatizzati, dei sindacati e dei comitati degli inquilini, al fine di individuare delle soluzioni in grado di tutelare i diritti degli attuali conduttori degli immobili di proprietà dei medesimi enti e in corso di dismissione, sospendendo, in via immediata e fino alle conclusioni del tavolo concertativo sopra indicato, le procedure di alienazione dei relativi alloggi e gli aumenti legati ai rinnovi contrattuali, nonché le procedure di sfratto in corso.

(2-00785)

«Piffari, Borghesi, Donadi, Scilipoti».

(6 luglio 2010)