



ASSOCIAZIONE INQUILINI E ASSEGNATARI - USB
Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel. 06 7628280 - 06 762821 - fax 7628233
Sito: www.asia.usb.it - e-mail: info@asia.usb.it



Al Ministro del Lavoro e delle Politiche
Sociali
On. Maurizio Sacconi
Via Veneto 56
00187 R O M A

Al Ministro delle infrastrutture e dei
trasporti
On. Altero Matteoli
Piazzale Porta Pia, 1
00198 R O M A

Al Ministro dell'Economia e delle
Finanze
On. Giulio Tremonti
Via XX Settembre, 97
00187 R O M A

e, p.c. : Al Presidente del Consiglio dei Ministri
On. Silvio Berlusconi
Palazzo Chigi
Piazza Colonna 370
00187 R O M A

Al Presidente ed ai Membri della VIII
Commissione Ambiente, territorio e
lavori pubblici (Infrastrutture) della
Camera dei Deputati
Palazzo Montecitorio
Piazza di Monte Citorio
00186 R O M A

Al Presidente ed ai Membri della VIII
Commissione Lavori Pubblici e
Comunicazioni del Senato
Palazzo Madama
Piazza Madama
00186 R O M A

Al Presidente ed ai Membri della XIII
Commissione Territorio, Ambiente,
Beni ambientali del Senato
Palazzo Madama
Piazza Madama
00186 R O M A



L'imminente preannunciato processo di dismissione dei patrimoni immobiliari da parte degli Enti previdenziali, da alcuni anni privatizzati, (Enasarco, Enpaia, Enpam, Enpaf, Enpav, Casse nazionali di previdenza avvocati e procuratori legali, dottori commercialisti, geometri, ingegneri ed architetti liberi professionisti, del notariato, ragionieri e periti commerciali, Inpgi, Fondi pensione Unicredit e Fondi immobiliari come la Fimit) sta creando forti preoccupazioni per le ricadute devastanti sui bilanci familiari degli inquilini, messi con le spalle al muro.

Infatti, gli stessi inquilini quanto prima e con ogni probabilità saranno chiamati ad acquistare a condizioni proibitive gli appartamenti in cui vivono da decenni o potranno trovarsi di fronte ad un alto rischio di sfratto, una volta ultimato il processo di dismissione ed avvenuta la cessione dell'invenduto da parte dagli Enti ad un Fondo d'investimento immobiliare. Ciò, a causa sia di una messa in vendita (peraltro scontata) sul libero mercato degli immobili da parte del Fondo e sia nel caso di rinnovi dei contratti di locazione a prezzi di mercato difficilmente sostenibili (situazione quest'ultima, peraltro, già in atto relativamente ai contratti scaduti o in corso di scadenza).

Tali preoccupanti prospettive, che in un breve volgere di tempo si trasformeranno in dolorose realtà, interessano 30.000 appartamenti ubicati nella capitale, per oltre 100.000 persone in essi residenti, prevalentemente lavoratori dipendenti, pensionati, persone molto anziane, disabili, oltre a diversi altri immobili situati in alcune città del nord Italia.

Emerge, quindi, di tutta evidenza un quadro di allarme sociale, che va ad aggiungersi alle già precarie condizioni economiche delle famiglie italiane dovute alla grave crisi congiunturale.

Alla base di tali inaccettabili pretese, così come è noto a tutti, l'esigenza degli Enti privatizzati di ripianare il forte deficit accumulatosi nel tempo nei propri bilanci, in conseguenza, sia di una cattiva gestione e sia delle perdite economiche dovute ad investimenti speculativi sbagliati ed azzardati.

Il Decreto legislativo n. 104 del 1996 prevedeva che entro 5 anni (non oltre il 1° marzo 2001) 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.

Successivamente la legge n. 104 del 24.04.2004, 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 del 1996 e del 2004, recante previsioni mirate alla realizzazione di una dismissione equa e corretta per la proprietà e per l'inquilinato, però - per motivi facilmente intuibili - non sarebbe stata in grado da sola a risanare i bilanci disastri degli Enti.

Ecco, quindi, che viene varato il famigerato comma 38 dell'art. 1 della legge n. 243 del 23 agosto 2004, basato su un uso strumentale della interpretazione autentica della legge n. 104/96.

In concreto, grazie a questo comma 38, confezionato su misura *ad usum delphini*, agli Enti effettivamente privatizzati dopo la data di entrata in vigore del Dlgs 104 del 1996, non si applica - come è



noto - la disciplina prevista dal medesimo provvedimento ed, in particolare quella parte contenente l'obbligo di vendita e di fissazione di canoni di affitto ai valori del 2001.

Il comma 38 ha dato il via libera agli Enti interessati di procedere indisturbati ad una operazione di dismissione del proprio patrimonio immobiliare a prezzo di mercato, con valori correnti e non più riferiti al 2001 ed a rinnovi dei contratti di locazione con aumenti dei canoni fino al 100% (non più inferiori a quelli di mercato), con conseguenti rischi di sfratto per tutti gli inquilini non disposti ad accettare a causa degli alti prezzi.

Ad aggravare tale situazione si è aggiunta una serie di accordi stipulati dai singoli Enti con diverse Organizzazioni sindacali, peraltro presenti negli Organi gestionali con propri rappresentanti, ad eccezione della scrivente ASIA USB che non ne ha mai condiviso i contenuti.

In buona sostanza, tali sindacati hanno preservato il grado di forte autonomia e libertà di azione concessa dal legislatore agli Enti con l'interpretazione autentica di natura retroattiva del predetto comma 38, senza minimamente preoccuparsi di incidere in favore degli inquilini, attraverso le pattuizioni, sugli aspetti legati ai criteri di formazione dei prezzi di vendita degli appartamenti, alle tutele per tutti gli inquilini ex ante ed ex post rispetto al processo di dismissione ed infine ai rinnovi dei contratti di locazione, così come si può rilevare, a titolo esemplificativo, dalle annotazioni che seguono e che riguardano la Fondazione Enasarco.

In base all'accordo Enasarco/Sindacati del settembre 2008, gli appartamenti, costruiti da diversi decenni ed attualmente con uno scadentissimo stato manutentivo, saranno messi in vendita agli inquilini ad un prezzo a metro quadro che prende a riferimento il valore medio stabilito dall'Agenzia del Territorio.

Tale valore medio risulta essere più elevato - così come si è potuto accertare da ricerche eseguite - di quello normalmente praticato dalle più importanti agenzie immobiliari di zona. Ciò in quanto, sempre dagli elementi di cui si è venuti in possesso, l'Agenzia del Territorio - ai fini della determinazione del citato importo medio - tiene conto unicamente dei dati relativi alle compravendite effettivamente conclusesi.

Non tiene affatto conto della inconfutabile forte contrazione delle vendite, registratasi negli ultimi anni, che ha provocato la diminuzione in maniera consistente del prezzo degli immobili.

A conferma di quanto appena asserito, si evidenzia che lo stesso Corriere della sera del 14 giugno u.s., 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.

Sempre in base all'accordo sindacale del settembre 2008, che ha omesso di individuare al riguardo una indispensabile serie di parametri oggettivi e misurabili, la valutazione delle caratteristiche degli immobili (ubicazione, stato manutentivo, tipologia edilizia, qualità edilizia, funzionalità e servizi accessori), che - si rammenta - incide sulla formazione del prezzo finale degli appartamenti, verrà decisa unicamente dalla Fondazione Enasarco, senza alcuna possibilità di contraddittorio con i diretti interessati.

A coloro ai quali è scaduto o è in scadenza il contratto di locazione, viene proposto dalla Fondazione Enasarco un rinnovo con un inaccettabile aumento tra il 50 ed il 70% (in dipendenza di una



serie di accordi stipulati ogni biennio con i citati Sindacati e con la richiesta (altrettanto inaccettabile) 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.

Tutte queste intese, si ribadisce, sono state assunte dalle organizzazioni sindacali firmatarie, che tra l'altro sono presenti negli Organi gestionali dell'Ente con propri rappresentanti, senza aver ricevuto da parte degli inquilini alcuna delega, senza alcuna consultazione degli stessi, i quali, invece fino a prova contraria, sono gli unici diretti interessati, che già attualmente subiscono ed in un prossimo futuro subiranno le conseguenze finanziarie di tali accordi consociativi.

Appare, inoltre, utile rammentare alle Autorità in indirizzo che le persone giuridiche in questione, mentre da un lato si trincerano dietro alla intervenuta privatizzazione per giustificare l'instaurando processo di dismissione "a prezzi di mercato", da un altro, esse stesse:

- hanno goduto nel tempo di benefici e sgravi fiscali contemplati **per gli enti di natura pubblica oltre a costruire in molti casi su aree ex-legge 167/62 in regime di convenzione;**
- si autodefiniscono sul proprio sito (come nel caso di Enasarco) **organismi di diritto privato che perseguono finalità di pubblico interesse** nel settore della previdenza obbligatoria, dell'assistenza, della formazione e qualificazione professionale degli Agenti e Rappresentanti di commercio;
- hanno imposto per anni (come nel caso di Enasarco) ai propri inquilini bollette molto onerose per spese di riscaldamento, in quanto assoggettate (o meglio, si ritengono assoggettate) al regime "Consip", **applicabile esclusivamente alle Pubbliche Amministrazioni**

Con la presente lettera si intende, altresì, richiamare l'attenzione sulle **palesi ingiustizie** che si verrebbero a creare nel caso in cui si concretizzasse quanto prefigurato negli accordi sindacali e rimanesse in essere la vigente normativa, che iniquamente ha affrancato gli Enti privatizzati dagli obblighi previsti dalle citate leggi del 1996 e del 2004.

Si realizzerebbero in tal modo evidenti disparità di trattamento tra gli inquilini degli Enti che hanno correttamente rispettato i tempi e gli obblighi statuiti dalla legge 104/96 e quelli appartenenti agli Enti che, invece, si sono successivamente privatizzati e sono riusciti "in maniera retroattiva" a sganciarsi da questa disciplina grazie al più volte citato comma 38.

Più in particolare, al fine di rendere chiara, per chi legge, **la disparità** che si è venuta a creare, si evidenzia che in una stessa zona di Roma ci si può trovare in presenza di inquilini che all'epoca hanno iniziato, nel medesimo arco di tempo, un rapporto locativo di carattere pubblico e sociale con Enti pubblici diversi.

Orbene, qualora venisse messo in atto il previsto processo di dismissione a prezzi di mercato correnti (e non riferiti ai valori del 2001), si verificherebbe che, ad esempio, un conduttore di un immobile di un Ente pubblico, poi privatizzato come la Fondazione Enasarco, sarebbe chiamato ad acquistare l'appartamento a condizioni 3 o 4 volte più onerose rispetto a quelle riservate ad un altro inquilino che in passato ha già acquistato un immobile con identiche caratteristiche, nello stesso quartiere, ma di proprietà di un Ente pubblico che è rimasto tale, rispettando le disposizioni di legge.

Quanto appena rappresentato, ovviamente, è estensibile alle condizioni imposte da questi stessi Enti privatizzati (vedi Enpaia, Enasarco, le varie Casse, ecc.), ai fini dei rinnovi dei contratti di locazione, con l'introduzione del libero mercato.



Alla luce di quanto innanzi esposto, si chiede un urgente intervento alle Autorità in indirizzo finalizzato ad annullare gli effetti devastanti provocati dall'approvazione del citato **comma 38**, di cui la scrivente Organizzazione sindacale ed i Comitati degli inquilini **ne chiedono l'abrogazione**.

In ogni caso, allo scopo di scongiurare le conseguenze di questa vera e propria emergenza abitativa e sociale, è indispensabile assicurare quanto segue:

- tutela di tutti gli inquilini che non possono comprare, realizzando forme di Social Housing sul patrimonio immobiliare – già esistente - degli Enti privatizzati. Ciò allo scopo di portare avanti una politica calmieratrice dei prezzi, finalizzata alla salvaguardia delle fasce sociali più deboli e di quelle del ceto medio, impedendo nuove inutili cementificazioni. Pertanto si potrebbe prefigurare un'acquisizione degli alloggi da parte di Istituzioni pubbliche, così come già avvenuto per la Regione Lazio (acquisto diretto attraverso lo strumento dell'ATER), con garanzie sul canone di locazione, oltre l'attivazione dei fondi regionali a tassi agevolati (1%) in caso di acquisto. Questa politica tutelerebbe così tutti gli inquilini e in particolare quelli portatori di handicap e ultrasessantacinquenni;
- una definizione dei prezzi di vendita degli immobili, evitando speculazioni e facendo riferimento alle medesime condizioni già applicate dagli Enti pubblici;
- rinnovo dei contratti in scadenza o già scaduti senza maggiorazioni;
- una conseguenziale riforma delle politiche abitative, mettendo a disposizione mezzi e risorse necessarie, e l'abrogazione la L. 431/98.

In attesa della individuazione delle soluzioni, si **invitano le Autorità in indirizzo a voler disporre una moratoria**

di tutte le procedure riguardanti sia le dismissioni dei patrimoni immobiliari, che degli aumenti degli affitti e degli sfratti in corso, nonché provvedere cortesemente alla **urgente attivazione di un tavolo interistituzionale**, con la presenza anche degli Enti Locali, dei Prefetti, degli Enti privatizzati, dei Sindacati e dei Comitati degli Inquilini.

Roma, 23 giugno 2010

Angelo Fascetti - Coordinatore Nazionale AS.I.A. – USB
e Rappresentante dei Comitati Inquilini degli Enti previdenziali privatizzati

per contatti:
tel. 3472257361
e-mail: a.fascetti@usb