

Al Presidente della Repubblica Italiana
Sen. Giorgio Napolitano
Palazzo del Quirinale
Piazza del Quirinale
00187 ROMA

Al Presidente del Senato
Sen. Renato Giuseppe Schifani
Palazzo Madama
Piazza Madama 11
00186 ROMA

Al Presidente della Camera dei Deputati
On. Gianfranco Fini
Palazzo Montecitorio
Piazza Monte Citorio – Via della
Missione 10
00186 ROMA

Al Presidente del Consiglio dei Ministri
On. Silvio Berlusconi
Palazzo Chigi
Piazza Colonna, 370
00187 ROMA

Oggetto : Patrimonio immobiliare Enasarco.

Impossibilità per migliaia di inquilini di fronteggiare gli aumenti eccessivi dei canoni di locazione e gli acquisti degli appartamenti a prezzi di mercato.

Richiesta di apertura di un tavolo tecnico e di contestuale moratoria.

I sottoscritti inquilini di immobili di proprietà della Fondazione Enasarco desiderano rappresentare alle massime Autorità dello Stato le grandi difficoltà e preoccupazioni che stanno vivendo a causa, sia degli eccessivi aumenti dei canoni di locazione da tempo applicati in caso di rinnovo dei contratti di locazione e sia delle preannunciate imminenti dismissioni del patrimonio immobiliare (17.000 cespiti a destinazione residenziale, di cui 15.200 solo nel Comune di Roma), che lo stesso Ente - in base ad un accordo sindacale del settembre 2008 - intende realizzare:

- a prezzi di mercato;
- senza sufficienti garanzie e tutele, sia per coloro che potranno o vorranno accedere all'acquisto e sia per coloro che saranno impossibilitati a farlo;
- in un quadro di ingiusta ed inaccettabile sperequazione rispetto ai conduttori di alloggi venduti nel recente passato da altri Enti rimasti pubblici (INPS, INPDAl, etc.).

Gli estensori della presente petizione sono in prevalenza lavoratori dipendenti e pensionati, con un'età media di 60 anni ed oltre, residenti negli immobili Enasarco da decenni (trenta/quaranta anni) ed i cui cedolini degli stipendi o delle pensioni, attesa l'arcinota perdita del loro potere di acquisto, sono obiettivamente incompatibili con le eccessive pretese economiche della citata Fondazione.

Si tiene a precisare che il predetto accordo del settembre 2008, così come quelli relativi ai contratti di locazione, sono stati discussi e siglati dalle Organizzazioni sindacali di categoria, **a nome dell'inquilinato senza aver ricevuto preliminarmente apposita delega al riguardo.**

Si evidenzia, inoltre, che pur essendo favorevoli alle annunciate vendite, i sottoscritti ritengono - per i motivi innanzi esposti (in particolare l'enorme e sconvolgente impatto sui bilanci delle famiglie interessate) -, che esse debbano attuarsi a condizioni diverse, **realmente** eque e trasparenti per gli inquilini e non invece finalizzate - in maniera speculativa - al massimo realizzo, per motivi di bilancio della Fondazione.

La mancata rivisitazione degli accordi sindacali disapprovati e contestati dai sottoscritti, potrebbe verosimilmente comportare l'insorgenza di una vera e propria emergenza sociale, con negative, pesantissime ricadute sul futuro di decine e decine di migliaia di persone.

E' da aggiungere, altresì, che i contenuti dei menzionati accordi appaiono in contrasto stridente con il ruolo svolto per tanti anni dalla Fondazione.

Infatti, l'Enasarco è nato come Ente di diritto pubblico ed ha da sempre svolto una funzione sociale e di calmiera del mercato degli affitti immobiliari.

Le Autorità di Governo e lo stesso legislatore hanno a suo tempo attribuito agli Enti previdenziali pubblici (compreso l'Enasarco) una “ **funzione sociale aggiuntiva** “ rispetto ai propri compiti istituzionali, rappresentata dal concorso alla soluzione del problema casa.

Tali Enti di previdenza, come è di pubblico dominio, sono stati vincolati a destinare una quota significativa dei propri fondi all'acquisto di beni immobili, sulla base di piani di investimenti sottoposti all'esame ed all'approvazione dei **Ministeri** vigilanti, nonché a locare buona parte delle unità immobiliari ad uso residenziale **a favore di fasce sociali disagiate.**

In base a specifiche disposizioni legislative emanate nel tempo (Decreto Legislativo n. 104/1996 e successivi provvedimenti), l'Enasarco - al pari di altri Enti pubblici - avrebbe dovuto procedere alla dismissione del suo patrimonio immobiliare, prendendo a riferimento i valori di mercato del mese di **ottobre 2001.**

Invece, questo Ente, che **successivamente** all'entrata in vigore del citato D. Lgs. 104/96 si è trasformato in Fondazione, grazie essenzialmente ad una discutibile norma di interpretazione autentica (il famoso **comma 38** dell'art. 1 della Legge 243/2004), è stato sottratto agli obblighi derivanti dalla disciplina di carattere generale applicabile agli altri Enti rimasti pubblici ed ha iniziato, con gradualità, a muoversi da privato, fino ad imporre affitti e a preannunciare la vendita degli appartamenti a prezzi di mercato.

La discutibilità della norma contenuta nel menzionato comma 38 appare fondata anche alla luce del parere espresso, nel corso dell'iter parlamentare, dal Comitato per la legislazione con il quale è stato rivolto un invito a valutare “ *l'opportunità di chiarire se la disposizione abbia effettivamente natura interpretativa, ovvero si tratti di una modifica sostanziale con effetti retroattivi* “

Tutto ciò è accaduto e sta accadendo, sebbene la Fondazione abbia percepito negli anni agevolazioni, sgravi fiscali e benefici **pubblici** che certamente le sono stati di ausilio per la costituzione del suo imponente patrimonio immobiliare e nonostante attualmente, da organismo di diritto privato, in maniera ibrida persegua **finalità di pubblico interesse nel settore della previdenza obbligatoria e la sua gestione sia sottoposta a controlli pubblici da parte del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale e della Corte dei Conti.**

Ai sottoscritti preme ricordare che gli inquilini degli Enti previdenziali rimasti pubblici (ad es. INPS) che hanno alienato il loro patrimonio immobiliare nel rispetto della legge (come avrebbe dovuto fare anche Enasarco), hanno potuto acquistare nel 2005 in zone centrali di Roma appartamenti prestigiosi **ai prezzi del 2001**, usufruendo di una riduzione del 65% e pagando un costo, documentabile, di € 1.190,00 al metro quadro.

Nel caso degli inquilini degli immobili Enasarco, invece, in base al più volte citato accordo sindacale, il prezzo di partenza verrà calcolato prendendo a riferimento il valore medio stabilito dall'Agenzia del Territorio del semestre in corso, notevolmente elevato in quanto basato sulle vendite effettuate e non sull'andamento reale del mercato, complessivamente considerato. In proposito, appare utile sottolineare che le Società di analisi son solite considerare l'andamento dei prezzi attraverso la costruzione di un superindice, che per 2/3 prende in esame le serie storiche domanda offerta e solo per 1/3 le quotazioni dichiarate dall'Agenzia del Territorio.

Quanto appena rappresentato mette in luce una evidente, iniqua ed inaccettabile disparità di trattamento tra gli inquilini degli Enti previdenziali !

Si ravvisa, ancora, opportuno richiamare l'attenzione delle Autorità in indirizzo su altre carenze dell'accordo del settembre 2008.

- **Stato manutentivo degli immobili messi in vendita**

Non vengono previsti parametri trasparenti e verificabili, che consentano - ai fini della formazione del prezzo definitivo di acquisto degli immobili - di stabilire in che misura verranno valutati importantissimi elementi quali la vetustà, lo stato manutentivo, la qualità edilizia, la localizzazione, la conformità alle norme di sicurezza (è appena il caso di rimarcare che molti degli edifici sono particolarmente fatiscenti e collocati nelle periferie di Roma).

Tutto viene demandato ad affermazioni generiche che lasciano di fatto la più totale discrezionalità di manovra all'Ente, senza alcuna precisa e documentabile riduzione spettante, a seconda delle diverse situazioni in cui versano i vari immobili.

- Possibilità di acquisto da parte di persone diverse dagli inquilini

Nell'accordo in questione è prevista la estensione della possibilità di acquisto degli appartamenti anche a parenti o ad affini, ma al tempo stesso l'obbligo per l'acquirente di mantenere l'unità immobiliare ad uso del conduttore. Ciò, per ovvie considerazioni che tutti possono svolgere, all'atto pratico renderà poco utilizzabile tale soluzione.

- Concessione di mutui quarantennali

Nel citato accordo si prevede la possibilità che “ *i mutui avranno durata fino a 40 anni, indipendentemente dall'età del mutuatario* “.

Dalla lettura di apposite tabelle predisposte e già rese note dalla BNL, Istituto di credito designato dall'Ente, nonché di note chiarificatrici di alcuni Sindacati firmatari, si evince che il mutuo di durata trentennale/quarantennale, prospettato nell'accordo predetto come possibile e concedibile a prescindere dall'età del mutuatario, in realtà può essere elargito solo a conduttori aventi massimo l'età di 48/38 anni.

Ciò comporta che la maggioranza degli inquilini, aventi un'età media di 60 anni, in caso di vendita - qualora intendessero acquistare - sarebbero costretti a contrarre mutui per durate di gran lunga inferiori e con conseguenti elevate rate da restituire mensilmente (un importo medio di € 1.500,00), certamente non compatibili con le proprie entrate economiche.

- Concessione di sconti

Nell'accordo sindacale è previsto che sul valore delle singole unità immobiliari, sarà applicata la valorizzazione dello stato di occupazione, con una riduzione pari al 30%. Tale sconto è normalmente e notoriamente applicato nell'ambito del mercato immobiliare nel caso, appunto, di compravendita di appartamenti occupati.

Una ulteriore riduzione del 10% sul prezzo scontato, prevista in caso di acquisto in forma collettiva da parte di almeno il 70% degli aventi titolo, sarà difficilmente conseguibile, in presenza di siffatte condizioni di vendita. In ogni caso, tale sconto è decisamente inferiore a quelli a suo tempo riservati dagli Enti rimasti pubblici, ad es. l'INPS, (fino al 15%, se il numero degli acquirenti avesse superato l'80% e fino all'8%, nel caso di acquisto collettivo da parte del 50% dei conduttori).

- Tutele

Nell'accordo sindacale manca la garanzia del rinnovo del contratto di affitto alle vigenti condizioni per tutti coloro che non acquisteranno: tale garanzia dovrebbe consentire agli inquilini un periodo congruo per assumere le più opportune decisioni.

Le uniche tutele consistono nella previsione di un rinnovo di durata 5+3, (i 3 anni successivi al primo quinquennio sono illusori) ad un canone comunque maggiorato, solo per quegli inquilini i cui nuclei familiari e redditi rientrano in specifiche soglie.

Ad es., nuclei familiari di due componenti con un reddito annuo **lordo familiare** superiore ai 33.000 euro, non hanno diritto ad un rinnovo del contratto di locazione e *d'emblée* subiranno una procedura di sfratto per finita locazione.

La previsione di vendita dell'usufrutto a nuclei familiari composti da persone di oltre 67 anni rappresenta un'opzione comunque onerosa che, per una serie di ragioni, non sembra verrà presa in considerazione da molti.

Non esiste una seria tutela per portatori di gravi handicap. L'unica misura prevista risulta insufficiente in quanto - ignorando le politiche sostenute a sostegno di tali persone - non tiene affatto conto delle enormi difficoltà alle quali va incontro chi si trova in queste precarie condizioni e comunque è decisamente peggiore di quelle riservate agli inquilini degli Enti rimasti pubblici.

Nell'accordo è contemplato che l'inventuto verrà fatto confluire in uno specifico Fondo immobiliare il quale avrà il compito di alienare in tempi celeri l'intero patrimonio immobiliare restante. E' verosimile prevedere che il Fondo, per adempiere il mandato conferitogli, metterà in atto tutte le iniziative possibili per costringere gli attuali inquilini ad abbandonare l'alloggio alla scadenza del contratto.

Last but not least, l'esosità degli aumenti dei canoni di affitto.

I canoni di locazione, grazie ad altre discutibili intese Enasarco / Sindacati di categoria, sono già da tempo lievitati e continuano ad aumentare in sede di rinnovo in maniera insostenibile.

Incrementi del 60-70% (da € 800,00 ad € 1.400,00, da € 720,00 ad € 1.200,00, da € 450,00 ad € 710,00 e, così via.).

Ci si chiede dove sia andato a finire il ruolo sociale e di calmiera di mercato degli affitti immobiliari, attribuito nel passato dalla legge (**insieme ai corrispondenti benefici**) ed ancora oggi tanto sbandierato dallo stesso Enasarco anche in sede parlamentare ?

I sottoscritti inquilini, che si sono costituiti in appositi Comitati in base alle zone di appartenenza dei propri condomini, da tempo stanno ponendo in essere iniziative volte alla rivendicazione di migliori condizioni di affitto e di acquisto degli appartamenti. Le problematiche sollevate hanno suscitato in numerosi Gruppi Parlamentari, Assessori e Consiglieri regionali, provinciali e comunali ed altre Autorità grande attenzione ed una convinta condivisione della necessità di adottare urgenti interventi, anche di natura legislativa, per la soluzione delle stesse. Di ciò, ne è testimonianza la presentazione di numerose interpellanze, interrogazioni, e risoluzioni parlamentari, dichiarazioni, ordini del giorno di Enti locali, etc.,

Il Governo, tramite il Sottosegretario al Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, rispondendo alla interpellanza urgente n. 2/00785, in data 22 luglio 2010 alla Camera dei Deputati ha assicurato l'attivazione di un tavolo tecnico interistituzionale, allargato a tutti i soggetti pubblici competenti, al fine di approfondire le questioni ed i temi posti dall'interpellante, **in particolare in relazione alla tutela dei diritti degli attuali conduttori degli immobili di proprietà degli enti in questione.**

Purtroppo, a tutt'oggi, nonostante i continui solleciti da parte dei Comitati ed anche del Sindacato ASIA USB, non si è ancora proceduto all'apertura del previsto tavolo tecnico.

Per tutte le susesposte ragioni, ci si appella alla massime Autorità istituzionali al fine di ripristinare la parità di doveri tra Enti previdenziali rimasti pubblici (es. INPS) e l'Enasarco, e di favorire una soluzione in grado di conciliare le esigenze dell'Ente con quelle degli inquilini, evidenziando che in difetto, attesa anche la profonda crisi economica e del lavoro in atto, sarebbe inevitabile l'esplosione di un enorme problema di carattere sociale.

I sottoscritti, quindi, **rinnovano la richiesta di apertura di un tavolo tecnico interistituzionale, con la presenza anche dei Comitati degli Inquilini,** ai fini di una rivisitazione di alcuni punti degli accordi Enasarco/Sindacati e di valutare la necessità di apportare idonei correttivi di natura legislativa.

A tal fine, i sottoscritti **chiedono la contestuale moratoria degli accordi più volte citati in precedenza, limitatamente al periodo dei lavori del menzionato tavolo tecnico.**

Si confida in un immediato intervento e si resta in attesa di riscontro.

Roma, lì

