

AUDIZIONE PRESSO COMMISSIONE AMBIENTE, TERRITORIO E INFRASTRUTTURE.
POSIZIONE COMITATI INQUILINI SU DISMISSIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE E
RINNOVO CONTRATTI LOCAZIONE DA PARTE ENTI PREVIDENZIALI PRIVATIZZATI.

Vogliamo innanzitutto ringraziare il Presidente e tutti i componenti della Commissione per averci invitato ad esprimere un parere sui processi di dismissione del patrimonio immobiliare e sui rinnovi dei contratti di locazione da parte degli Enti previdenziali privatizzati.

Le procedure adottate comportano conseguenze estremamente negative sia per chi vorrebbe acquistare l'appartamento abitato da decine di anni, sia per chi, al contrario, non in grado di acquistare, si vede costretto o allo sfratto, subendone l'umiliazione dopo 30-40 anni di utilizzo dell'immobile, o a sopportare notevoli incrementi del canone d'affitto.

Emerge inoltre un grave e crescente disagio degli inquilini per l'insostenibile aumento degli affitti già messo in atto dagli Enti e che progressivamente rischia di produrre effetti devastanti sul piano sociale.

Qui si sta veramente mettendo in discussione il diritto alla casa per migliaia di famiglie composte per la stragrande maggioranza da pensionati e lavoratori dipendenti con un'età media di oltre 60 anni. Si tratta di decine di migliaia di alloggi, alloggi collocati in varie città di cui oltre 30.000 ubicate nel territorio del comune di Roma, in prevalenza nelle zone periferiche.

Noi rappresentiamo le istanze dei numerosi Comitati che si sono nel frattempo costituiti nei Complessi Enasarco, Enpaia, Enpam, Enpaf, Enpav, Casse nazionali dei vari ordini professionali (Inpgi, Fondi pensione Unicredit, Fondi immobiliari come Fimit, ecc.).

Il decreto di privatizzazione di alcuni Enti previdenziali (D.L.vo 509/94) ha comportato un'ingiustificata discriminazione tra i conduttori degli immobili degli Enti privatizzati rispetto a quelli rimasti pubblici.

Ci preme inoltre ricordare che coloro che abitavano fino al 2001 in case di Enti pubblici rimasti tali, si trovano oggi proprietari di immobili acquistati a condizioni assai più vantaggiose di quelle prospettate ora dagli Enti privatizzati. Ciò in conseguenza della corretta applicazione da parte dei primi della legge 104/96 che stabiliva la vendita totale del patrimonio residenziale entro 5 anni a partire dal 1996.

Successivamente, come è noto, a seguito della modifica legislativa intervenuta nel 2004 art. 1 comma 38 della legge 243/04, gli Enti che non avevano a suo tempo rispettato le norme hanno proceduto alla privatizzazione di se stessi diventando totalmente liberi di agire in caso di alienazione degli appartamenti di proprietà.

Tutto questo, a nostro parere, oltre che ingiusto appare di dubbia costituzionalità perché pone Enti analoghi su piani diversi in materia di diritti-doveri e con la differenza che quelli privatizzati hanno beneficiato e beneficiano tuttora di una serie di vantaggi oltre a quello di aver ottenuto gratuitamente dallo Stato la gestione di un ingente patrimonio.

Non avendo operato a suo tempo secondo le norme stabilite, si è in presenza oggi di un'iniqua disparità di trattamento tra gli inquilini dei diversi Enti.

Per tali ragioni, auspichiamo l'intervento di codesta Commissione finalizzato a promuovere una soluzione legislativa, attraverso il superamento del citato comma 38, in modo che il rispetto delle norme si confermi un obbligo certo per tutti.

Allo stato attuale alcuni Enti privatizzati mostrano un'eccessiva libertà di manovra sia per l'incremento dei canoni d'affitto, sia nelle previste dismissioni, (potendo in tal modo rimettere a posto i dissestati bilanci a spese degli inquilini), grazie anche ad accordi firmati

con organizzazioni sindacali in aperto conflitto di interessi avendo anche incarichi nelle strutture di controllo degli stessi Enti.

Alcuni sindacati hanno preso le decisioni al tavolo della trattativa rappresentando solo una minoranza di inquilini, con esclusione dal confronto dei Comitati non facenti parte di queste associazioni. Se uno sostiene di rappresentare solo i suoi iscritti non possono rimanere inascoltate le istanze delle maggioranze che avrebbero invece il diritto di esprimere il loro punto di vista.

Tra l'altro, non c'è stato un confronto preventivo e periodico nei vari Complessi immobiliari con votazione sulle decisioni di maggior rilievo, decisioni che una volta prese sarebbero andate ad incidere direttamente sui bilanci familiari dei singoli inquilini.

Non basta indire un sola assemblea, come è avvenuto,avente il solo scopo di far avallare intese già siglate senza che sia stato mai possibile mettere in discussione aspetti,come vedremo,di assoluto rilievo.

Infatti, in caso di dismissioni, l'accordo è stato presentato come assai positivo (es. Enasarco), propagandando uno sconto del 30% sul prezzo di acquisto. E' ovvio, che tutto dipende dalla base di partenza di questo prezzo ed inoltre è necessario tener presente la naturale decurtazione di valore di un qualsiasi immobile occupato.

Non si vuole affatto mettere in difficoltà gli Enti, tutt'altro. Si vuole solo garantire un maggior equilibrio tra interessi diversi e che possono anche convergere se si realizzano condizioni in grado di accrescere sensibilmente il numero di coloro intenzionati ad acquistare.

E' da evidenziare che alcuni Enti privatizzati rifiutano qualsiasi rapporto sia con i sindacati che con i comitati degli inquilini.

Un esempio evidente di ciò che affermiamo è costituito dall'accordo del settembre 2008 tra Enasarco e le organizzazioni sindacali SUNIA, SICET, UNIAT, FEDERCASA, UNIONE INQUILINI, ANIA, ASSOCASA E SAI CISA, che interessa migliaia d'inquilini.

FORMAZIONE DEI PREZZI

Nella formazione dei prezzi di acquisto non vengono previsti parametri chiaramente verificabili che consentano di stabilire in che misura viene tenuto conto della vetustà di ciascun immobile,del suo stato di manutenzione,della qualità edilizia con la quale è stato costruito ecc.

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.

L'aspetto ancora più grave e per certi versi decisivo, riguarda i criteri relativi ai valori unitari al mq.

A parte il discutibile riferimento alla superficie commerciale senza tener conto delle diverse ampiezze (nel mercato di oggi un appartamento ad es. di 100 mq. non costa esattamente il doppio di uno di 50 ma certamente meno come spiegano le Agenzie immobiliari) la decisione più improvvida e sciagurata per gli acquirenti è stata quella di aver stabilito che i prezzi verranno definiti prendendo come base di riferimento il **valore medio** previsto dall'Agenzia del Territorio.

Come tutti sanno,l'Agenzia tiene conto soltanto delle vendite effettivamente concluse e non dell'andamento effettivo del mercato. Per queste evidenti ragioni le Società di analisi considerano 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.

Anche l'ulteriore riduzione del 7% (e cioè 10% sul valore una volta diminuito del 30%) in caso si raggiunga il 70% delle vendite, rappresenta un'utopia a queste condizioni di vendita e comunque un affare per le organizzazioni firmatarie alle quali l'accordo conferisce il mandato collettivo certamente non gratuito.

MUTUI

Si sostiene, nel citato accordo, che "i mutui avranno durata fino a 40 anni, indipendentemente dall'età del mutuario."

E' vero che la speranza di vita si è allungata ma superare i 100 anni non sarà un'impresa facile per la maggior parte degli inquilini.

In attesa e nella speranza che ciò possa accadere, abbiamo avuto modo di apprendere invece che le banche designate da Enasarco concederanno il mutuo di 40 anni solo a persone fino a 38 anni di età in quanto quella massima per concederne uno qualsiasi è di 78 anni.

Se si tiene presente, come già accennato, che un'elevata percentuale di inquilini supera i 60 anni, ne consegue che il mutuo sarà forzatamente di breve periodo (10/15 anni) con una rata mensile di almeno 1200-1500 euro a persona le cui entrate economiche sono, in molti casi, complessivamente inferiori o di poco superiori a tali importi.

La vendita fino al 4° grado di parentela non vale per chi non ha figli o parenti disponibili a mantenere l'unità immobiliare a vita ad uso del conduttore.

TUTELE

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; infatti, le uniche tutele riguardano un solo rinnovo di durata 5+3, ad un canone comunque maggiorato che per i nuclei di uno o due componenti considera un reddito annuo lordo familiare di 30.000 o 33.000 euro.

La tutela prevista per portatori di gravi handicap appare insufficiente in quanto non tiene affatto conto delle enormi difficoltà alle quali va incontro chi si trova in queste precarie condizioni.

Infine 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.

E' infatti da tener presente che l'inventuto verrà fatto confluire in uno specifico Fondo immobiliare il quale avrà il compito di alienare in tempi più ravvicinati possibile, l'intero patrimonio restante. Per far questo metterà in atto tutte le iniziative possibili per costringere ad andare via di casa gli attuali inquilini alla scadenza del contratto.

Situazioni ancora peggiori si verificano nei processi di dismissione di altri Enti, Fondi pensione e Fondi immobiliari (es. Cassa Notariato attraverso la FIMIT o il Fondo pensioni della ex-Banca di Roma ora Unicredit) che impongono indiscriminatamente, senza eccezioni alcuna, prezzi di libero mercato.

CANONI DI AFFITTO

I canoni di affitto, grazie ad altre discutibili intese, sono già da tempo aumentati in maniera insostenibile in sede di rinnovo (per es. Enasarco, Enpaia, Enpam, ecc.).

Sono numerosi gli esempi con incrementi del 60-70% e fino al 100%. Possiamo citare casi di aumento da 800 a 1400, da 720 a 1200 , da 450 a 710 e così via, come da esempi che forniamo in allegato.

Si presenta, in tal modo, assai elevato il rischio di sfratto per morosità o per finita locazione i cui procedimenti – i molti casi - sono già in corso.

Inoltre risultano essere stati stipulati contratti a libero mercato (per es. Enpaia, Cassa geometri, ragionieri, ecc.) con la conseguenza che in immobili individuati ex-L. 431/98 sussistono differenti tipologie contrattuali con conseguenti disparità di trattamento tra i singoli conduttori.

Infine nell'attuale patrimonio immobiliare di alcuni Enti (es. Enasarco, Enpaia, ecc.) sono presenti anche immobili edificati su aree assegnate dai comuni ai concessionari ai sensi della L.167/62 e successive modifiche che tra l'altro, a pena nullità, prevede canoni di locazione conformi a parametri fissati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

CONCLUSIONI

A fronte del preoccupante quadro sinteticamente delineato, riteniamo indispensabile ed urgente (per esempio corre voce che dal prossimo mese di dicembre il Piano di dismissione Enasarco sarà operativo) l'immediata adozione di una **moratoria** di almeno 24 mesi finalizzata:

- l'accelerazione delle procedure governative per l'attivazione di un tavolo di confronto da parte delle Autorità istituzionali tra tutte le parti coinvolte, con la partecipazione anche dei Comitati inquilini;

- il superamento degli effetti provocati dal D.L.vo 509/94, nonché dal citato comma 38 in modo da ripristinare parità di condizioni tra gli inquilini degli Enti previdenziali sia pubblici che privatizzati;

-una corretta rivisitazione delle varie problematiche oggetto di accordi sottoscritti. Ciò anche alla luce anche della mutata situazione economica con conseguenze assai negative per i bilanci familiari .

Ci rivolgiamo pertanto a codesta Commissione, che consideriamo un nostro autorevole punto di riferimento, auspicando che vengano prese in esame le nostre istanze dalla cui soluzione positiva dipenderà un futuro più sereno per ben 100.000 persone.

Per opportuna conoscenza, si allega una breve nota tecnica di approfondimento sugli enti previdenziali privatizzati e su alcuni aspetti specifici degni di particolare evidenza.

Grazie per l'attenzione.

Roma, 5 ottobre 2010

Il Coordinamento dei Comitati inquilini degli Enti Previdenziali privatizzati.

Addabbo Aristide

Bastianelli Luciana

Gerardi Vincenzo

Pocobelli Fabrizio

Paolo Busoli