COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ DEGLI ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

20.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 18 APRILE 2012

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **GIORGIO JANNONE**

INDICE

PAG.

Sulla pubblicità dei lavori:

Jannone Giorgio, *presidente* 3

INDAGINE CONOSCITIVA SULLA CONSISTENZA, GESTIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI E PRIVATI.

Audizione di rappresentanti delle OO.SS. SUNIA, SICET, UNIAT, FEDERCASA, Unione inquilini, ASSOCASA, ASIA-USB.

Jannone Giorgio, *presidente* 3, 5, 8, 12, 14

Barbieri Daniele, *segretario generale SUNIA* 3

De Cesaris Walter, *segretario nazionale Unione inquilini* 5

Fascetti Angelo, *coordinatore nazionale ASIA-USB* 8

PAG.

Lannutti Elio (IdV) 13

Maldera Davide, *responsabile legale FEDERCASA* 5

Motta Carmen (PD) 13

Perticaro Vincenzo, *legale ASIA-USB* 10

Piran Guido, *segretario generale SICET* ... 5

Vassallo Gaetano, *segretario nazionale ASSOCASA* 8

ALLEGATO 1: Documentazione presentata dalla FEDERCASA 15

ALLEGATO 2: Documentazione presentata dalla Unione inquilini 17

ALLEGATO 3: Documentazione presentata dalla ASIA-USB 25

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIORGIO JANNONE

La seduta comincia alle 8,30.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito)

Audizione di rappresentanti delle OO.SS. SUNIA, SICET, UNIAT, FEDERCASA, Unione inquilini, ASSOCASA, ASIA-USB.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione delle organizzazioni sindacali SUNIA, SICET, UNIAT, FEDERCASA, Unione inquilini, ASSOCASA e ASIA-USB, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dimissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Considerando che abbiamo a disposizione circa un'ora, invito i rappresentanti delle varie organizzazioni sindacali a essere il più possibile sintetici e, qualora vi fossero posizioni comuni o condivise da più di un'associazione, a rappresentarle in forma unitaria. Inoltre, se avete dei documenti da consegnare li acquisiremo agli atti.

Comunico che per il SUNIA, da cui iniziamo, è presente il segretario generale Daniele Barbieri, al quale do la parola.

DANIELE BARBIERI, *segretario generale SUNIA*. Innanzitutto farei un'importante distinzione tra i problemi relativi al patrimonio abitativo degli enti previdenziali pubblici e quelli relativi al patrimonio degli enti previdenziali privatizzati, all'interno del quale ci sono due categorie che cercherò di definire.

Riguardo al patrimonio abitativo degli enti previdenziali pubblici, siamo ormai alla conclusione delle vendite per gli enti più grossi come INPDAP, che ha praticamente concluso (sono rimaste solo poche centinaia di abitazioni ancora da vendere, localizzate prevalentemente al nord), e INAIL, che pare abbia concluso definitivamente la vendita del proprio patrimonio.

Quello che è rimasto – e su questo credo sia necessario un intervento del Parlamento e del Governo che rimetta in ordine le cose – è il patrimonio dell'INPS derivato dalla liquidazione dell'INPDAI (Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali). Questo patrimonio, che ammonta a circa 4.000-5.000 abitazioni, prevalentemente a Roma, è ormai da tempo nel limbo: non è chiaro quali siano e quali saranno le decisioni dell'ente e, soprattutto, del Governo e del Parlamento rispetto al destino di queste abitazioni.

Noi, dopo aver seguito e in parte contrastato le vendite degli altri enti previdenziali pubblici (parliamo, per fornire dei numeri, di circa 60.000 abitazioni in tutto il territorio nazionale) con determinate caratteristiche e con determinate normative, oggi ci ritroviamo a dover affrontare un problema relativo a questi apparta-

menti con una strana indeterminatezza rispetto alle modalità, ai tempi e anche alle ipotesi di vendita.

Parlo di indeterminatezza perché, per quanto ci riguarda, l'interpretazione che diamo non può che essere l'unica che riteniamo possibile: si tratta di applicare a questo patrimonio, nel momento in cui viene dismesso, la stessa normativa che è stata adottata per gli altri appartamenti. Tra l'altro, la stessa legge, allorché gli appartamenti furono riportati sotto la proprietà degli enti, dopo lo scioglimento della SCIP, ribadiva il fatto che all'atto della vendita si dovesse adottare la stessa disciplina adottata per i precedenti.

Nonostante svariate nostre sollecitazioni al Governo e alle Commissioni competenti, c'è una non decisione da parte del Governo e del Parlamento rispetto al destino di questi appartamenti e, soprattutto, delle famiglie e dei cittadini che vi abitano.

Quanto agli enti privatizzati, come dicevo prima, considero opportuno distinguere due categorie. La prima è quella degli enti privatizzati che, con comportamenti diversi, hanno tenuto a confrontarsi con le organizzazioni sindacali sulle questioni relative alla gestione del loro patrimonio – in particolare, per quanto ci riguarda, la questione della regolazione degli affitti e la questione delle vendite – e con i quali sono stati raggiunti degli accordi. Mi riferisco a ENASARCO ed ENPAM.

Ci sono invece – ed è questo che ci preoccupa maggiormente – alcuni enti previdenziali che hanno sistematicamente rifiutato, anche dopo sollecitazioni da parte di varie istituzioni (dalle prefetture ai comuni, allo stesso Parlamento, che ha adottato delle risoluzioni in tal senso), qualsiasi confronto con le organizzazioni sindacali sulle modalità di determinazione degli affitti e, per alcuni, sulle determinazioni in materia di vendita.

Gli enti privatizzati che non hanno alcun accordo con le organizzazioni sindacali, come la Cassa del notariato, la Cassa dei geometri, la Cassa degli architetti e altri – forse ne dimentico qualcuno ma i nomi verranno sicuramente integrati dagli altri auditi – hanno adottato, in particolare a Roma, una politica di adozione del canale libero con riferimento alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 sulle locazioni. Questo ha fatto sì che i canoni di quegli alloggi stiano « massacrando » – è il caso di dire così – gli inquilini che ci abitano.

Le difficoltà derivanti dalla sottoscrizione dei contratti cominciano a essere palesi per i cittadini che, in moltissimi casi, non potendo fare altrimenti – in quanto il mercato abitativo delle locazioni è un mercato selvaggio, soprattutto nelle grandi aree metropolitane – si trovano molto spesso a sottoscrivere dei contratti che non riescono ad onorare, trovandosi nella reale impossibilità.

Del resto, il numero degli sfratti per morosità in questo Paese ha superato la soglia di guardia: parliamo di 250.000 sfratti per morosità emessi soltanto negli ultimi cinque anni. Questo *trend* è in aumento, sicuramente non in diminuzione. In questo ambito, anche se il numero non è paragonabile, il rischio consistente è che una buona fetta degli inquilini si trovi nelle stesse nelle stesse condizioni.

Noi richiediamo un intervento un po' più cogente della semplice risoluzione o dell'appello agli enti previdenziali privatizzati che assumono questi comportamenti, affinché si mettano seduti al tavolo, come si dice in gergo, per capire se è possibile trovare una soluzione che salvaguardi i redditi delle famiglie che insistono all'interno di questo patrimonio.

Tenete conto, e chiudo, che ormai non ci sono più neanche ammortizzatori di fronte a questi drammi. Precedentemente il patrimonio degli enti previdenziali pubblici e privatizzati e, in parte, anche quello delle compagnie di assicurazione, in qualche modo « garantiva » un pezzo di governo delle dinamiche degli affitti, perché quegli affitti venivano contrattati con le organizzazioni sindacali, quindi avevano una caratteristica completamente diversa. Basti pensare che tra due appartamenti simili, di proprietà, ad esempio, di Cassa del notariato e di ENASARCO, la differenza di canone, per un appartamento di cento metri quadri, è di circa 400-500

euro: questa è la differenza – per lo stesso appartamento – tra un contratto che è stato concordato con le organizzazioni sindacali e uno che non è stato concordato con le organizzazioni sindacali.

Risulta evidente che non ci sono più possibilità alternative nello stesso tipo di patrimonio: ormai quei 100.000-150.000 appartamenti sono stati venduti, nell'arco degli ultimi dieci anni, e quello che è rimasto è soltanto il patrimonio abitativo della proprietà diffusa, che sicuramente non pratica dei canoni sopportabili dai redditi delle famiglie che vivono in affitto; inoltre, quello che viene pomposamente chiamato « piano di edilizia abitativa » è ben lungi dall'essere attuato, non ha prodotto neanche un appartamento, e da qui ai prossimi cinque anni non si vede soluzione.

Mi pare evidente che, di fronte all'assenza totale di alternative, un intervento sull'esistente e quindi, per quanto riguarda l'audizione di questa mattina, sugli enti pubblici e privatizzati, sia assolutamente indispensabile per cercare almeno di contenere i danni e cominciare a ragionare sul futuro.

PRESIDENTE. Ringrazio il segretario generale del SUNIA Daniele Barbieri, anche per avere contenuto l'intervento in termini temporali adeguati.

Comunico che per il SICET sono presenti il segretario generale Guido Piran e il segretario nazionale Ciro Grillo. Chiedo, pertanto, chi dei due intenda intervenire.

GUIDO PIRAN, *segretario generale SICET*. Intervengo io, presidente, e mi attengo al fatto che Daniele Barbieri ha parlato per tutte e tre le organizzazioni sindacali di provenienza confederale, cioè SICET, SUNIA e UNIAT.

Vorrei solo integrare una questione. Per gli enti previdenziali privatizzati di cui sono in atto le vendite del patrimonio, noi abbiamo sottoscritto degli accordi che hanno tutelato e tutelano molto – soprattutto con l'andamento del mercato in questo momento – gli inquilini perché, anche per fasce di reddito superiori a quelle, ad esempio, dell'edilizia pubblica, noi abbiamo comunque dato la possibilità all'interno dell'accordo (e questo è avvenuto solo per l'intervento sindacale e non di altri) di rinnovare i contratti per nove anni, quindi di dare una stabilità abitativa agli inquilini che non possono acquistare gli appartamenti. Questo perché, quando abbiamo fatto l'accordo, la crisi era già evidente.

L'accordo sindacale è una fonte di tutela importante, come diceva Daniele Barbieri, dunque ribadisco la sua richiesta di un intervento forte del Parlamento affinché anche gli altri istituti di previdenza privatizzati permettano la costituzione di accordi uguali a quelli che abbiamo fatto con ENPAM, con ENASARCO e, in passato, anche con INPS, INPDAP e INAIL.

PRESIDENTE. Grazie per la sintesi. Comunico che per l'UNIAT non sono presenti rappresentanti. Comunico che per FEDERCASA è presente il responsabile del settore legale, avvocato Davide Maldera, al quale do la parola.

DAVIDE MALDERA, *responsabile legale FEDERCASA*. Concordo con quello che è stato detto e consegno un documento nel quale riferiamo quale sia lo stato dell'arte per quanto riguarda la dismissione degli immobili.

Credo comunque, confermando quello è stato appena detto, che occorra un intervento diretto per quanto riguarda gli accordi sindacali con gli enti privati, così da poter garantire più tutele per gli inquilini.

Penso di potermi fermare qui, così da lasciare spazio agli altri. Grazie.

PRESIDENTE. Comunico che per l'Unione inquilini è presente il segretario nazionale Walter De Cesaris, al quale do la parola.

WALTER DE CESARIS, *segretario nazionale Unione inquilini*. La ringrazio, presidente, e ringrazio la Commissione per averci convocato.

Anche noi consegniamo un documento e mi rimetto alla disponibilità dei commissari di volerlo esaminare come ritengono. Per la brevità che ci viene chiesta, non mi permetto di illustrarlo dettagliatamente ma propongo soltanto alcuni spunti alla Commissione.

Il cuore della tesi che sosteniamo attraverso il documento che sottoponiamo alla valutazione della Commissione è la necessità di un intervento di Governo e Parlamento affinché vengano dettate regole omogenee e uniformi agli enti previdenziali – in questo caso specialmente quelli privatizzati – e, secondo noi, a tutto il patrimonio degli enti pubblici controllati e vigilati dal sistema pubblico.

Secondo la nostra impostazione, va considerata la natura e la funzione sociale che svolge questo patrimonio. Esso va considerato come patrimonio di edilizia residenziale sociale o, per usare un termine diffuso, *social housing*, cioè un patrimonio che ha una condizione intermedia tra l'edilizia residenziale pubblica e il mercato privato.

Ciò deve valere per la sua gestione, e quindi per i canoni di locazione, ma anche per le possibilità di acquisto e per le forme attraverso le quali gli enti tendono a gestire il patrimonio, cioè i fondi immobiliari.

Se posso esprimermi con una sola battuta, prima di pensare al nuovo *social housing* da costruire, bisognerebbe pensare al *social housing* che già esiste e che non va disperso.

In secondo luogo, bisognerebbe prestare molta attenzione alle operazioni finanziarie che si fanno attraverso il patrimonio immobiliare, e cioè al ruolo del patrimonio immobiliare come garante delle prestazioni previdenziali.

Vicende vecchie, come quelle della SCIP, e nuove come quelle emerse proprio ieri che riguardano l'ENPAM, mettono in luce i rischi e l'opacità di queste operazioni.

Voi ponete tre questioni, che io esprimerò in maniera estremamente sintetica. La prima riguarda gli esiti della cartolarizzazione SCIP 2 e la reimmissione in possesso degli enti degli immobili rimasti dopo la fine della cartolarizzazione.

Noi esprimiamo un giudizio drastico: si è trattato di un'operazione finanziaria opaca, a partire dalla natura e dalla funzione della Società di cartolarizzazione immobili pubblici (SCIP) e fallimentare nelle conclusioni.

Facciamo nostro, come epitaffio, il giudizio della Corte dei conti che ha detto esplicitamente che i rischi principali delle operazioni di cartolarizzazione sono costituiti dalla loro scarsa trasparenza e dalla cosiddetta « sovracollateralizzazione » e, nel caso degli immobili pubblici, le garanzie di diritto o di fatto accordate all'acquirente sono state tali da mantenere il rischio in mano al cedente. Questo è stato il problema.

Pensiamo, anzi, che ci sia la necessità di un'attenzione supplementare da parte del Parlamento affinché si facciano emergere aspetti ancora opachi, come i costi reali che ha avuto l'operazione SCIP 2 e i soggetti che ne sono stati beneficiari.

Sono stati rimessi in possesso degli enti previdenziali pubblici circa 10.000 alloggi. Vogliamo sottolineare alla Commissione che, dopo tre anni dalla reimmissione in possesso, oggi si vive una situazione che noi definiamo tecnicamente allucinante: c'è un blocco del processo di alienazione, incomprensibile in quanto ci sono disposizioni legislative che ne disciplinano dettagliatamente le modalità di sviluppo, e ci sono un disagio e una preoccupazione molto grandi tra i conduttori.

Vorrei anche ricordare che esistono conduttori con redditi bassi che non hanno potuto optare e occupanti cosiddetti « senza titolo » – circa mille famiglie – e, per assurdo, a causa della legge, attualmente i contratti non vengono rinnovati e tutti gli inquilini tendono a divenire *sine titulo*. Questa è una situazione paradossale.

Poniamo quindi alla Commissione tre questioni: in primo luogo, se non si configuri per gli enti – per l'INPS in particolare – un danno nei confronti della pubblica amministrazione per l'incom-

prensibile blocco dei processi degli ultimi tre anni e anche delle legittime aspettative degli inquilini sancite da leggi dello Stato; in secondo luogo, se il mancato rinnovo dei contratti non sia una causa non effimera dei problemi di gestione, che viene ampliata dalla risolta questione dei cosiddetti « senza titolo », rispetto ai quali – vorrei ricordare – esiste una precisa disposizione di legge che garantirebbe, oltre alla regolarizzazione, cospicui introiti; in terzo luogo, se non esista un possibile conflitto di interessi da sollevare.

Apprendiamo, attraverso le audizioni di cui abbiamo letto i verbali, che l'ENPALS (uno degli enti che è stato inglobato dall'INPS) ha deciso l'affidamento di immobili a un fondo, IDeA FIMIT, di cui risulta presidente lo stesso presidente dell'INPS, dottor Mastrapasqua.

Noi chiediamo un approfondimento sul ruolo di IDeA FIMIT, per capire se questo non individui, prima di tutto, un conflitto di interessi da sollevare e, in secondo luogo, se non si ritenga che debba essere approfondito il ruolo di IDeA FIMIT come *asset* di gestione del patrimonio di enti pubblici e privatizzati. Anche in questo caso potrebbero emergere situazioni predominanti poco comprensibili o opache.

Sulla gestione degli enti privatizzati, noi facciamo un rilievo. Abbiamo letto nei verbali delle audizioni che alcuni enti giustificano le vendite con la scarsa redditività degli affitti. Noi contestiamo i dati che vengono forniti, poiché gli affitti reali vanno relazionati non a prezzi ipotetici, ma ai prezzi reali praticati e praticabili.

Per esempio, la media affitto di ENASARCO è di circa 72 euro a metro quadro – mentre la media delle vendite reali che si stanno realizzando è di 2.000 euro a metro quadro – con un rendimento del 3,6 per cento rispetto alle vendite reali, e non dell'1 per cento come viene sostenuto.

Per l'ENPAM, per cui la media affitto è di 110 euro a metro quadro, allo stesso prezzo il rendimento sarebbe del 5 per cento. Pertanto, questo dato ci sembra da contestare.

Per quanto riguarda gli enti privatizzati e gli affitti, nessuna norma obbliga gli enti a stare nel canale concordato. Questo è un punto che noi solleviamo, perché pensiamo che tutti gli enti vigilati dal pubblico e che hanno controlli pubblici dovrebbero essere obbligati a stare dentro il canale della contrattazione collettiva dei canoni.

Poniamo anche un problema che riguarda la legislazione *in itinere*: una delle fonti di finanziamento del disegno di legge di riforma del mercato del lavoro è la riduzione dal 15 al 5 per cento della detrazione forfettaria, ad eccezione di chi opta per la cedolare secca. Al di là del giudizio sulla cedolare secca – che per noi è molto drastico – solleviamo il problema che gli enti sono esclusi da questa possibilità, quindi per loro l'abbattimento è senza scampo. Noi invece pensiamo che non dovrebbe essere così, poiché riteniamo che ci debba essere una norma che vincoli gli enti al canale concordato.

Infine, aggiungo un'ultima osservazione sulle modalità di alienazione. L'indagine fa riferimento alla recente norma sulla verifica rispetto ai saldi strutturali e alle modalità del reimpiego degli utili. Noi riteniamo che dovrebbero essere usati altri criteri rispetto alla sostenibilità sociale e, insieme a essa, rispetto alla trasparenza. Solleviamo il problema che gli enti assumono modalità molto differenti e disomogenee. È stato ricordato il caso dell'ENASARCO e dell'ENPAM: noi solleviamo, per esempio, il problema che l'ENPAM ha posto riguardo alla vendita in blocco degli immobili, attraverso il meccanismo cielo-terra. Noi pensiamo che questo ponga un elemento di opacità e di possibile forzatura speculativa e che anche le recenti indagini rendano necessario – secondo il nostro parere – almeno un approfondimento della Commissione per un intervento di sospensione e rivisitazione di questa procedura.

Pensiamo anche che in questo modo non vengano rispettate le procedure di cui all'articolo 8, comma 15, della legge 30 luglio 2010, n. 122.

Vorrei ricordare alla Commissione che dare regole comuni minime a tutti gli enti

non sarebbe una novità, poiché esistono precedenti legislativi. Mi riferisco al comma 109, articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

PRESIDENTE. Comunico che per l'ASSOCASA sono presenti il segretario nazionale Gaetano Vassallo e il coordinatore nazionale Fabio Ronghi. Do la parola al segretario nazionale.

GAETANO VASSALLO, *segretario nazionale ASSOCASA*. La disamina fatta dai colleghi confederali di SUNIA e SICET è abbastanza precisa e i reali problemi sono stati evidenziati.

Anche io, come loro, chiederei qualche intervento sugli attuali enti previdenziali con patrimonio immobiliare in vendita e che si rendesse necessaria la concertazione con le forze sindacali, al fine di poter meglio tutelare gli interessi degli inquilini. Questo riguarda gli enti che già hanno messo in vendita o che devono farlo.

Inoltre, vorrei evidenziare un aspetto che, a mio avviso, risulta importante: spesso le valutazioni degli immobili sono state fatte in anni precedenti a quelli in cui effettivamente avviene la vendita. Abbiamo avuto un calo del mercato immobiliare e gli inquilini, oggi, si trovano a dover acquistare – nel caso avessero deciso di farlo – immobili con un valore inferiore a quello che era stato determinato all'epoca dei fatti. Parliamo di un lasso di tempo, tra il momento in cui si decide di vendere e quello effettivo della vendita, di oltre due o tre anni.

Inoltre evidenzio che, in questo momento, anche coloro i quali avevano deciso di acquistare si trovano in grandi difficoltà perché oggi le situazioni sono indubbiamente cambiate e non tutti quelli che volevano acquistare hanno più la possibilità di farlo anche a causa delle grandi difficoltà che le banche stanno creando agli inquilini con volontà di acquisto. Ci stiamo rendendo conto di questo con le ultime dismissioni, laddove le banche sono estremamente rigide nell'erogazione dei mutui.

Questo, a nostro avviso, potrebbe portare a una grave discriminazione verso coloro che volevano acquistare e oggi si trovano in difficoltà, oltre alla discriminazione di dover pagare un prezzo che, attualmente, non è più quello di mercato, perché oggi il mercato immobiliare è sceso.

Da ultimo, questa situazione potrebbe aprire la strada a una grande speculazione nel campo immobiliare e questo sarebbe contrario agli interessi di tutti, sia degli enti di previdenza, sia del Governo e, soprattutto, delle organizzazioni sindacali che rappresentiamo.

PRESIDENTE. Comunico che per la ASIA-USB sono presenti il coordinatore nazionale Angelo Fascetti, l'avvocato Vincenzo Perticaro, la coordinatrice dei comitati inquilini, Caterina Rovere, la coordinatrice dei comitati inquilini dell'ENASARCO Egle Salvatorelli, il coordinatore dei comitati inquilini dell'ENPAIA Fabrizio Pocobelli. Chiedo, pertanto, chi intenda intervenire tra voi.

ANGELO FASCETTI, *coordinatore nazionale ASIA-USB*. Vorremmo dividere il nostro spazio in due interventi.

PRESIDENTE. Prego.

ANGELO FASCETTI, *coordinatore nazionale ASIA-USB*. Poiché noi rappresentiamo una voce dissenziente rispetto agli altri sindacati, che sono in parte complici di questa situazione in quanto firmano accordi a danno degli inquilini molto spesso senza ascoltarne il parere, io riferirò brevemente la nostra posizione. Successivamente, siccome su questa vicenda stiamo facendo una vertenza anche di carattere legale, l'avvocato Perticaro potrà esporre brevemente alcuni punti in merito.

Io credo che questa vicenda degli enti sia un fatto gravissimo che sta sconvolgendo parte del nostro Paese; le cifre le avete sentite, non le ribadisco. Non dobbiamo dimenticare la funzione che le case degli enti rappresentavano un tempo, cioè, di fatto, quella di ammortizzatore sociale. In seguito, sebbene tutti gli inquilini siano partiti dallo stesso livello di affittuari di

enti pubblici, con le stesse caratteristiche, a un certo punto c'è stata una divaricazione che ha fatto sì che alcuni abbiano ricevuto un trattamento diverso di altri: alcuni hanno potuto acquistare alloggi, con le vecchie cartolarizzazioni, a pezzi abbastanza sostenibili (50.000, 60.000 o 70.000 euro ad appartamento), mentre gli stessi alloggi, a distanza di tempo, sono oggi venduti dagli enti privatizzati a cifre quattro volte superiori, cioè 250.000 o 300.000 euro.

Gli enti che gestiscono questo patrimonio l'hanno acquisito quando erano pubblici: nessun ente ha acquistato nuovo patrimonio dopo le privatizzazioni, se non per qualche caso irrilevante. Questo è un dato di fatto.

Inoltre, credo che questa vicenda delle dismissioni – e spero che la magistratura stia facendo chiarezza su questo – nasca dal fatto che questi enti, con la foga della privatizzazione, hanno investito i proventi degli associati in fondi immobiliari. Voi conoscete i risultati di questi investimenti, pertanto credo che adesso si vogliano rifare con gli inquilini.

D'altro canto, la legge in questo momento prevede che non venga considerato il patrimonio immobiliare, ma gli enti stanno facendo questa operazione di dismissione di tutto il patrimonio. Tra gli enti, alcuni, come l'ENASARCO e l'ENPAM, stanno dismettendo o stanno aumentando gli affitti in base ad accordi sindacali. Vi assicuro, tuttavia, che i risultati sono gli stessi. Tra gli affitti praticati dalla Cassa ragionieri e quelli di ENASARCO c'è una differenza: ENASARCO rinnova i contratti a 800, 1.000 o 1.200 euro, a seconda delle zone, mentre la Cassa ragionieri li rinnova a 1.600, 1.800 e così via.

Dobbiamo considerare che molti degli inquilini che hanno occupato queste case lo hanno fatto in base a graduatorie comunali o assegnazioni delle commissioni prefettizie, cioè quel settore dell'emergenza abitativa cui, come molti di voi ricorderanno, era delegata la funzione degli enti.

Vi riferisco rapidamente la situazione attuale: l'ENASARCO afferma di dismettere il proprio patrimonio in modo conveniente per gli inquilini poiché vi è un accordo. Tuttavia sta succedendo che, pur applicando realmente il 30 per cento di sconto, stanno vendendo alloggi a prezzi medi di mercato piuttosto che secondo il loro valore effettivo. Consegno alla Commissione un documento che riporta un caso concreto, quello di via Costantini a Roma: ENASARCO ha proposto agli inquilini di sottoscrivere un impegno alla vendita, rinunciando a ogni vizio occulto o futuro e, siccome i nostri inquilini – organizzati nei comitati – non hanno firmato questo accordo (sottoposto dai notai), si è scoperto che, se avessero firmato, avrebbero subito una fregatura, perché gli appartamenti non erano accatastati nel modo in cui si cercava di venderli.

Pertanto, sebbene nell'accordo fatto con i sindacati sia stato stabilito che il prezzo debba tener conto dello stato degli immobili, questi vengono venduti a prezzi di mercato come se fossero nuovi.

Lo stesso appartamento, in via Val Sillaro, viene venduto dall'ENASARCO, con lo sconto, a 358.000 euro, mentre la Tecnocasa lo mette in vendita a un prezzo più basso perché applica il 30 per cento in quanto occupato e un coefficiente più basso perché gli appartamenti hanno cinquant'anni. L'ENASARCO, invece, parte da un prezzo medio che è addirittura superiore a quello del libero mercato.

Gli inquilini ENASARCO si trovano adesso ad affrontare la questione del comprare o rimanere fuori da questa operazione. Le banche non concedono i mutui, molti degli inquilini sono anziani e non hanno le tutele. C'è, dunque, una situazione di allarme sociale.

In questa vicenda abbiamo coinvolto tutte le istituzioni, dal Parlamento alla Regione, al Comune eccetera. Su tale questione tutti hanno preso posizione, all'unanimità, ma nessuno fa nulla.

L'ENPAIA non dismette, ma sta applicando aumenti degli affitti, con accordo sindacale, dal 65 al 90 per cento e anche più. Questo significa arrivare a livelli di

affitto di 1.100 euro al mese, in zone periferiche della città. Il fatto che l'ENPAIA aumenti gli affitti in modo consistente, disinteressandosi completamente delle famiglie che abitano gli appartamenti e dell'impatto che l'aumento può avere su di esse, va sottolineato.

La Cassa ragionieri fa di più: abbiamo casi di aumento di affitto, nella fascia periferica della città di Roma – parliamo soprattutto di Roma perché l'80 per cento del patrimonio è situato dentro la città di Roma, ma questo problema riguarda anche altre città, infatti ci hanno chiamati dall'Aquila, da Napoli, da Milano e così via – da 600 euro al mese (sul Grande raccordo anulare) a 1.800 euro. Ci sono centinaia di persone che non riescono a rinnovare gli affitti e hanno in corso le pratiche di sfratto.

Quanto all'ENPAIA, sono circa 160 gli inquilini di ceto medio che vengono colpiti dallo sfratto per finita locazione e ve ne sono altri per i quali ancora devono arrivare le disdette degli affitti.

La Cassa geometri si sta regolando nello stesso modo e la Cassa forense sta praticando gli sfratti.

È importante sottolineare la situazione dei fondi. La Cassa del notariato ha trasferito alla FIMIT il patrimonio che sta vendendo a terzi e producendo sfratti. L'assurdo è che il 30 per cento della FIMIT è dell'INPDAP, un ente pubblico che prima faceva le case per i lavoratori e adesso partecipa a queste forme di finanziarizzazione che producono effetti di trasformazione radicale: all'EUR, ad esempio, si stanno costruendo case per i ricchi.

Questo vale per i fondi pensione della Banca di Roma, vale per la Sara Assicurazioni, che in parte è partecipata dall'ACI che è pubblica, e vale anche, in parte, per gli enti pubblici che hanno un sospeso di alcune migliaia di inquilini i quali rischiano di cadere nell'emergenza abitativa.

Io credo che sia importante che le forze politiche rappresentate in seno a questa Commissione prendano atto di questa situazione, anche rispondendo alle prese di posizione già espresse dalla VIII Commissione parlamentare Ambiente della Camera.

Noi chiediamo che si affronti questa vicenda, attraverso una moratoria e l'apertura di un tavolo interistituzionale allo scopo di ricercare le tutele necessarie per gli inquilini. È vero che una parte degli inquilini è forse in condizioni di comprarsi la casa, ma non sono coloro che hanno avuto l'assegnazione attraverso le graduatorie comunali, e comunque non vanno messi tutti sullo stesso piano.

Credo, in definitiva, che sia importante che la politica e il Parlamento prendano atto di questa vicenda e la affrontino.

VINCENZO PERTICARO, *legale ASIA-USB*. Vorrei sottolineare un aspetto importante, quello normativo. I sindacati chiedono di intervenire a livello legislativo, chiedono l'intervento del Governo e del Parlamento, ma dimenticano che già esistono delle leggi che non sono state applicate. Mi riferisco alla differenza tra enti pubblici ed enti privatizzati. Gli enti privatizzati – ENPAIA, ENASARCO, ENPAM eccetera – nascono come enti pubblici e acquistano il patrimonio come enti pubblici, con intervento e con danaro pubblico.

È sicuramente nota a questa Commissione la legge che prevede la possibilità per gli enti di privatizzarsi a condizioni ben precise, che sono state però violate dagli enti privatizzati. La prima condizione della privatizzazione degli enti era rappresentata dalla non possibilità di beneficiare di finanziamenti pubblici. L'autorità di vigilanza è intervenuta su quest'aspetto sollevando un problema con una delibera del febbraio del 2011, con la quale contestava il finanziamento pubblico da parte degli enti privatizzati con la contribuzione obbligatoria.

L'altra condizione che la legge poneva per la privatizzazione di questi enti era quella di non utilizzare il patrimonio immobiliare come cosa propria, ricordando che quel patrimonio immobiliare era stato costituito con danaro pubblico. Tuttavia, è intervenuta una norma successiva alla pri-

vatizzazione, il decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, che all'articolo 1 impone agli enti pubblici e privati di dismettere il patrimonio tra il 1996 e il 2001.

Nessuno di questi enti ha fatto assolutamente nulla e vorrei sottolineare il doppio danno per gli inquilini: gli inquilini, quando abitavano quegli alloggi (la maggior parte di essi abita gli alloggi degli enti privatizzati a partire dagli anni Settanta, Ottanta e Novanta), avevano già acquisito il diritto di acquistare; quindi non c'è bisogno di fare accordi, perché la legge già esiste, andava solo applicata. In questo Paese si reclamano nuove normative, ma non si applicano quelle vigenti.

Quella norma obbligava gli enti, tant'è vero che l'unica Cassa che inizia la privatizzazione e vende il patrimonio è l'ENPAF, dando luogo a un contenzioso al TAR, cosa che è accaduta anche oggi con gli inquilini degli enti privatizzati. Non è chiaro quale sia il giudice competente, sebbene secondo la legge sugli enti pubblici sarebbe stato il TAR. Neanche il Consiglio di Stato, ad oggi, nonostante i vari comunicati che vengono fatti dagli enti, interviene nel merito di questa questione.

Il decreto legislativo n. 104 del 996 non solo obbliga gli enti a vendere, riconoscendo i diritti, ma possiamo dire che è una norma perfetta per ciò che riguarda la garanzia dell'inquilinato: prevedeva la tutela per le fasce deboli, la possibilità di acquisto degli immobili per i soggetti in condizioni disagiate, le convenzioni con le banche. Tuttavia, non è mai stata applicata.

Il senatore Lannutti ha presentato un'interrogazione parlamentare a proposito di ENASARCO, di EXITone e degli appalti pubblici. Ci sono le leggi, si fanno gli appalti, ma in questo Paese nessuno applica le norme. C'erano tre diversi appalti per ENASARCO, a dimostrazione del fatto che ognuno vende come vuole, ognuno stabilisce le proprie regole e si arroga i propri diritti.

ENASARCO, come ho accennato, ha indetto tre gare d'appalto: un appalto per la convenzione con le banche, vinto da BNL e Monte dei Paschi di Siena; un appalto per la gestione della dismissione, vinto da EXITone; un appalto vinto dal fondo SGR Paribas, che stranamente – sono cose che accadono solo in questo Paese – appartiene allo stesso gruppo di cui fa parte BNL, vincitrice della convenzione sul rapporto per quanto riguarda i mutui.

ENASARCO ha poi diffuso un volantino con il quale ha comunicato agli inquilini che, a causa della crisi economica, non potevano essere garantiti i mutui; BNL si è dimostrata disponibile e intenzionata a recedere unilateralmente dalla convenzione, e venivano ridotti i canoni di locazione del 25 per cento, per quanto riguarda i pagamenti successivi all'eventuale stipula del mutuo che però veniva modificato. Eppure c'era un appalto pubblico !

Ma non è finita. In questo meccanismo interviene un accordo del SUNIA con una società che nasce dal nulla, « EXITone per il sociale ». Non si capisce chi sia, non si capisce a chi faccia capo e non si capisce a che titolo intervenga in questo meccanismo.

Nel 2004 interviene il famoso comma 38 dell'articolo 1 della legge 23 agosto 2004, n. 243, secondo cui il decreto legislativo n. 104 del 1996 non si applicherebbe agli enti privatizzati. Tale disposizione viene considerata come norma di interpretazione autentica. Interviene, nel 2006, la Cassazione a sezioni unite affermando che non si tratta di una norma di interpretazione autentica ma a carattere innovativo; essa disciplina le situazioni successive, non può avere effetto retroattivo, pertanto non può disciplinare il passato. La sentenza, inoltre, aggiunge un elemento importantissimo: vanno tutelati i rapporti giuridici attivi e passivi che erano in capo agli inquilini (quindi a soggetti che avevano dei diritti) poiché si perfeziona un rapporto giuridico di natura successoria.

Dove sono i diritti di questi inquilini ? Nessuno di quegli enti ha applicato quella legge. Nessuno di quegli enti ha applicato quelle norme. I sindacati sostengono di aver stipulato l'accordo migliore che si poteva fare. ENASARCO applica il decreto

legislativo n. 104 del 1996 in tutto il percorso, tranne nella formazione del prezzo.

Quanto al ruolo di EXITone – il senatore certamente se ne ricorderà – essa non intervenne in questo meccanismo perché dovette operare da agenzia immobiliare, con un compito ben preciso. ENASARCO, per dismettere il patrimonio fece due accordi di cui uno con i sindacati nel 2008, con il quale furono stabiliti cinque criteri per la formazione dei prezzi.

Noi abbiamo chiesto che quei criteri siano applicati, ma non abbiamo mai ottenuto risposta. Il coordinatore nazionale di ASIA-USB, Angelo Fascetti, ha rappresentato il caso specifico di via Costantini, laddove ci siamo rifiutati di firmare una procura imposta da ENASARCO, in cui era scritto di rinunciare ai vizi occulti e a qualsiasi garanzia. Non è stata firmata e, stranamente, su quell'immobile sono risultati vizi occulti: le camere da letto erano accatastate, in realtà, come ripostiglio e affittate agli inquilini come camere da letto.

Inoltre, non parliamo, nei palazzi di ENASARCO, del problema dell'eternit, dell'amianto e di quello relativo alla dismissione dei terrazzi: alcuni palazzi hanno antenne e ripetitori telefonici installati tramite contratto con le varie compagnie telefoniche e non è chiaro se ENASARCO venda o meno tali terrazzi agli inquilini e di chi sia la proprietà. Qualcuno, nell'ENASARCO, sostiene che si tratti di una porzione che rimarrà di proprietà dell'ente, ma solo nelle parti dove è presente l'antenna. Il contratto che ENASARCO stipula va dagli 80.000 euro ai 120.000 euro. Questa è la dismissione trasparente !

Chiedo a questa Commissione di verificare il percorso normativo. Se le leggi ci sono vanno applicate; non servono nuovi accordi o nuove disposizioni. La conferma che qualcosa non funzioni deriva dalle diverse audizioni che avete svolto, nelle quali sono state sollevate diverse problematiche. Conosco tutte le interrogazioni parlamentari del senatore Lannutti e le condivido: ci sono aspetti allucinanti, come gli investimenti di ENASARCO nei titoli *Lehman Brothers* per 1 miliardo 800 milioni di euro, di ENPAM – ed è indagato tutto il consiglio d'amministrazione – per 500 milioni.

In conclusione, vi chiedo di utilizzare la normativa vigente per imporre agli enti l'applicazione di una norma equa e trasparente per tutti. Non è possibile che ogni ente applichi una diversa normativa – quella che ritiene più conveniente – e sfido chiunque, dal punto di vista giuridico, ad affermare che i diritti degli inquilini siano stati tutti riconosciuti. Grazie.

PRESIDENTE. Certamente un ruolo che questa Commissione può rivendicare è quello di avere sollevato, anche con questa indagine conoscitiva, questioni e problematiche complesse che talvolta hanno avuto dei risvolti anche in sede giudiziaria.

Mi pare che – al di là delle diatribe tra le varie organizzazioni e che non sono di nostra competenza – ci siano alcuni questioni comuni che prenderemo in grande considerazione. Certamente a nessuno di noi sfugge la delicatezza e l'importanza del tema della casa e dell'abitazione, soprattutto per i ceti più deboli. Devo dire che, in ogni audizione svolta in questa sede, è stata più volte ribadita da tutti i Gruppi l'importanza di mantenere e rispettare la tutela degli inquilini, fatto salvo, ovviamente, il diritto dell'ente proprietario di valorizzare il più possibile i cespiti immobiliari.

I temi principali che sono stati affrontati (ovviamente procedo per grandi sintesi, quindi non sarò sufficientemente eloquente) sono la difficoltà di accesso al credito, i valori reali applicati alle cessioni, cioè la differenza tra il valore di mercato e quello di vendita; l'opacità – termine più volte usato in questa audizione – delle operazioni di compravendita immobiliare o, comunque, la scarsa trasparenza; un corretto inquadramento sotto il profilo legislativo, che già esiste ma va rafforzato.

È chiaro che se viene fatta firmare una clausola vessatoria – lei, avvocato, lo sa

bene – che è *contra legem*, quella clausola non ha alcun senso. Rimane comunque grave che un ente che svolge una funzione di interesse pubblico la chieda di firmare. Ovviamente la clausola è nulla, ma certamente non è legittimo che venga nemmeno proposta.

Sul tema della trasparenza, vi assicuro che la Commissione – l'ha fatto fino a oggi con grande determinazione – rafforzerà ulteriormente il proprio impegno. Noi, ovviamente, dobbiamo anche stare attenti alla possibilità che gli enti abbiano una loro sostenibilità attuariale, cioè che possano garantire la previdenza agli iscritti. Dal nostro punto di vista, quindi, è importante anche la valorizzazione dei cespiti immobiliari, ma essa non può mai andare contro i diritti degli inquilini e la tutela delle fasce più deboli della popolazione.

La Commissione e tutti i Gruppi che la compongono hanno voluto ascoltarvi per dare un forte significato istituzionale al vostro lavoro. Il fatto che oggi voi siate qui è certamente un segno importante, che spero possiate apprezzare.

Do ora la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

ELIO LANNUTTI. Ringrazio tutti i nostri ospiti per il loro contributo. Al di là delle differenze di vedute, il problema è che la giusta valorizzazione del patrimonio immobiliare che gli enti devono perseguire non può passare tramite delle truffe vere e proprie ai danni degli inquilini. E questo è ciò che succede quando si chiede di rinunciare ai vizi occulti o ad operazioni di bonifica che spesso riguardano anche la presenza di amianto, oppure quando si pongono in vendita immobili privi di alcuni requisiti di abitabilità.

Noi, in questa Commissione, rivendichiamo – come ricordato dal presidente Jannone – il lavoro che abbiamo fatto nel corso della legislatura e che ci ha permesso di verificare quello che c'era all'interno delle Casse privatizzate; mi riferisco anche all'indagine sulla loro situazione finanziaria.

Relativamente ai problemi dell'inquilinato, voglio anche ricordare che le banche, nonostante ci siano le convenzioni, non erogano finanziamenti. Questi problemi sono stati da me trattati anche in varie interrogazioni parlamentari. Se, pure in presenza di convenzioni, le banche non danno i soldi, quale rispetto vi è della convenzione ? Che senso ha non concedere il mutuo ad un inquilino di settantacinque anni, sapendo così di buttarlo in mezzo a una strada ?

Noi faremo tesoro dei vostri rilievi, e vi assicuro che tutta la Commissione e tutti i Gruppi politici sono dalla parte dei diritti e degli inquilini. Naturalmente non possiamo farci carico di specifiche controversie, però nella legalità siamo vicini ai sindacati che rappresentano gli inquilini, e agli inquilini stessi.

CARMEN MOTTA. Anch'io ringrazio i rappresentanti delle organizzazioni sindacali e mi rimetto alle parole del presidente che ha riassunto il senso del nostro lavoro e anche le motivazioni di questa seduta.

Voglio evidenziare due aspetti. Innanzitutto, in tutte le audizioni – come ha detto il presidente – noi abbiamo sempre posto all'attenzione degli enti sia pubblici che privatizzati il tema della loro legittima aspirazione e volontà di dismettere il patrimonio immobiliare, però tenendo conto dei diritti e delle problematiche degli inquilini, e li abbiamo sempre richiamati ad una saggia gestione. Chiaramente, come ha detto il presidente, da questo punto di vista non abbiamo poteri impositivi, ma continueremo a fare la nostra opera di controllo e le vostre memorie senz'altro ci aiuteranno a capire ancora meglio le problematiche presenti.

La seconda considerazione esula dalla nostra Commissione. Vorrei ricordare che nella VIII Commissione Ambiente della Camera – di cui faccio parte – è iniziato l'*iter* di una risoluzione che riguarda la reimmissione in possesso agli enti previdenziali pubblici degli immobili conferiti alla società di cartolarizzazione e che attiene, almeno in parte, alle problematiche che alcuni di voi hanno sollevato.

L'attenzione è dunque costante, sia in questa Commissione che nelle Commissioni permanenti. I temi sono particolarmente complicati, ci rendiamo conto che non è sempre semplice intervenire, ma siamo ben consapevoli che dobbiamo tenere alta la nostra attenzione soprattutto sui bisogni delle persone più esposte e quindi anche della categoria degli inquilini che, in questa situazione economica del Paese, possono avere problemi molto pesanti.

PRESIDENTE. Ringrazio i nostri ospiti per la loro partecipazione, e li invito anche per il futuro a segnalarci questioni che possano riguardare la tutela dei diritti degli inquilini.

Dispongo che la documentazione presentata sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9,30.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa
il 18 giugno 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALLA FEDERCASA

Audizione Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale del 18/04/2012

Indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati

Attualmente per quanto riguarda il patrimonio degli enti previdenziali pubblici (INPS; INPDAP, INAIL ecc.) a seguito della cartolarizzazione tramite la società SCIP è stato dimesso quasi tutto ma, PER le unità immobiliari restate in proprietà ormai della sola INPS, che ha assorbito tutti gli altri enti, sarebbe opportuna una nuova normativa che definisse che i contratti di locazione in scadenza vengano stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98 (contratti concordati) tramite Accordo integrativo e, per un'eventuale nuova dismissione si definiscano le modalità tramite un Accordo con le OO.SS degli inquilini.

Per quanto riguarda gli enti previdenziali privati e/o privatizzati molti di questi hanno stipulato Accordi integrativi con le OO.SS. degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini, **FEDER.CASA**, per i contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98 (contratti concordati).

Tra questi c'è: l'ENASARCO, l'ente degli Agenti il Commercio (oltre 15.000 alloggi) , l'ENPAM, l'Ente dei Medici e Odontoiatri (circa 4.000 alloggi), l'INPGI (un migliaio di alloggi), l'ente dei Giornalisti (un migliaio di alloggi), l'ENPAF, l'ente dei Farmacisti (un migliaio di alloggi), l'ENPAIA, l'ente degli addetti in Agricoltura (qualche centinaio di alloggi), la SIAE(qualche centinaio di alloggi) , la SARA Assicurazioni (qualche centinaio di alloggi), il Monte dei Paschi di Siena (un migliaio di alloggi) ecc.

Questi accordi hanno permesso a decine di migliaia di famiglie di avere canoni di locazione sostenibili mentre altri enti privati o privatizzati e casse professionali (vedi Cassa Ragionieri, Cassa Forense, ecc.) si sono sempre rifiutate di stipulare accordi per il canale concordato con il sindacato ed hanno optato per il canale libero, con conseguente aumento dei canoni di locazione e degli sfratti per morosità.

Per quanto riguarda le dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti privati e privatizzati, sono in corso quelle dell'ENASARCO e stanno iniziando quelle dell'ENPAM tramite Accordo con le OO.SS. degli inquilini di cui sopra, che definisce i prezzi di vendita tramite il valore dell'Agenzia del Territorio scontato del 30% e, per l'ENASARCO di un ulteriore 10%.

Sono in corso, invece, dismissioni della Cassa Ragionieri con definizione del prezzo di vendita scelto unilateralmente dalla Cassa stessa con "valore di mercato", senza la previsione di eventuali sconti.

Per le altre, al momento non risultano essere in corso dismissioni.

FEDER.CASA CONFSAL
LA SEGRETERIA GENERALE

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALLA UNIONE INQUILINI

COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO SULLE ATTIVITA' DEGLI ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE

L'indagine conoscitiva promossa dalla commissione pone tre questioni:

- gli esiti della operazione di cartolarizzazione Scip 2 e la re immissione nel possesso degli enti degli immobili residui la cui operazione di cartolarizzazione non si è conclusa all'atto della liquidazione della Scip (febbraio 2009);
- le modalità di gestione degli immobili da parte degli enti previdenziali privatizzati;
- le modalità di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali privatizzati, in particolare alla luce delle previsioni dell'art. 8, comma 15 della legge 122/2010, che riguarda l'autorizzazione preventiva da parte governativa in merito alla verifica della compatibilità con i saldi strutturali di finanza pubblica e alle modalità di reimpiego degli utili ricavati dalle vendite.

Prima di rispondere alle tre questioni singolarmente, ci permettiamo di avanzare una considerazione generale che, secondo la nostra opinione, riguarda la natura e la funzione di detto patrimonio.

Noi chiediamo che Parlamento e Governo intervengano al fine di dettare regole che vincolino gli enti (parliamo in questo caso soprattutto di quelli privatizzati) a comportamenti ispirati a omogeneità e che rispettino la natura pubblica della funzione svolta dagli enti medesimi, fermo restando il perseguimento dello scopo fondamentale riguardante l'erogazione delle prestazioni previdenziali.

Ricordiamo, tra l'altro, che il patrimonio immobiliare rappresenta una forma di garanzia delle prestazioni previdenziali molto di più di operazioni di carattere finanziario che hanno dimostrato tutta la loro fragilità e che, specialmente oggi, rappresentano un rischio ulteriore, come dimostrato anche da recentissimi fatti che hanno assunto forte impatto mediatico.

Più in generale, la nostra posizione è la seguente.

Tutto il patrimonio degli enti pubblici non di edilizia residenziale pubblica, quello che appartiene ad enti che perseguono interessi pubblici o che sono sottoposti a forme di vigilanza o controllo pubblici o che ha avuto contributi o agevolazioni di qualsiasi natura, debba essere considerato patrimonio di edilizia residenziale sociale e, quindi, appartenente al "social housing". In questo ambito, naturalmente, rientrano pienamente, non solo gli enti previdenziali pubblici, ma anche gli enti previdenziali privatizzati.

Questo patrimonio, quindi, deve essere considerato, dal punto di vista normativo, in una condizione intermedia tra l'edilizia residenziale pubblica e il mercato privato ed avere, sia per quanto riguarda i canoni che per quanto riguarda la possibilità di acquisto da parte dei conduttori, forme specifiche di tutela e garanzia. Ciò deve valere anche per le forme di gestione, che attualmente tali enti tendono ad generalizzare, dei fondi immobiliari.

Infatti, prima di pensare al social housing nuovo da costruire, secondo quanto Governo e Parlamento hanno messo in campo in questi ultimi mesi, occorrerebbe intervenire sul "social housing che già c'è" e che rischia di essere sottratto, anche per gli interventi legislativi in itinere, a forme di gestione socialmente compatibili.

Rispondiamo, quindi, alle tre questioni poste.

1. Enti Previdenziali Pubblici

Il nostro giudizio sull'operazione cartolarizzazione è assai drastico: si è trattato di una operazione di finanziarizzazione opaca nelle modalità di realizzazione (a partire proprio dalla natura e dalla funzione svolta dalla SCIP) e fallimentare nelle sue risultanze

A questo proposito, facciamo nostre le parole che la Corte dei Conti ha adoperato per descrivere la contraddizione dell'operazione delle cartolarizzazioni: "I rischi principali delle operazioni di cartolarizzazione sono costituiti dalla loro scarsa trasparenza e dalla cosiddetta <sovracollateralizzazione>. Nel caso degli immobili pubblici, le garanzie di diritto o di fatto accordate all'acquirente società veicolo, sono stati tali da mantenere il rischio al cedente".

Riteniamo che questa vicenda meriterebbe un'attenzione supplementare da parete del Parlamento, anche per mettere in luce i costi reali a carico della collettività dell'intera operazione e quali soggetti, invece, ne abbiano beneficiato e quali le responsabilità politiche, e non solo, dei suoi esiti.

L'alienazione degli alloggi degli enti previdenziali pubblici è ormai avvenuta per la maggior parte del patrimonio (circa 100 mila alloggi). La parte rimanente non è tuttavia trascurabile (valutata in circa 10.000 alloggi) e non è priva di gravi problemi ancora irrisolti.

La cartolarizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali Pubblici è stata decisa dal Parlamento Italiano su richiesta del governo. Le procedure per la sua realizzazione sono state stabilite dalla legge. Ne ricordiamo i punti essenziali:

- Con la legge n. 410 del 23.11.2001, si è avviato il cosiddetto processo di cartolarizzazione, ovvero la cessione degli immobili a una società veicolo (La SCIP) e la successiva rivendita agli inquilini secondo procedure ben definite: prezzo di vendita individuato sulla base delle valutazioni correnti di mercato diminuito del 30%. Ulteriore abbattimento del prezzo per acquisto secondo la procedura del mandato collettivo (almeno l'80% delle unità immobiliari complessive di ciascun immobile, al netto di quelle libere). Si è stabilito, altresì, che le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 venissero vendute anche successivamente al prezzo e alle condizioni indicati nell'offerta e, che anche in caso di mancanza di tale offerta, ai conduttori che avessero manifestato la volontà di acquisto entro il 31 ottobre del 2001, fossero vendute al prezzo e alle condizioni in vigore alla medesima data.
- Agli inquilini con livelli di reddito bassi (19 mila euro l'anno) veniva garantito il rinnovo del contratto di locazione per 9 anni, a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento delle unità immobiliari alla Scip. Agli anziani ultrasessantacinquenni era consentita l'alienazione della sola nuda proprietà, nel caso di esercizio del diritto di opzione con riferimento al solo diritto di usufrutto.
- Fu stabilita una regolarizzazione per gli occupanti senza titolo, limitatamente alle occupazioni, che non comportavano reato diverso dalla semplice occupazione abusiva, fino al settembre 2001.
- Con la legge 14 del 27.2.2009, si è proceduto alla liquidazione della Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici, i beni immobili ancora non alienati, venivano restituiti ai soggetti originariamente proprietari (gli Enti Previdenziali Pubblici), si stabiliva, altresì, che i medesimi procedessero alla vendita diretta degli immobili con le medesime disposizioni vigenti per le operazioni di cartolarizzazione. Infine che, al fine di favorire la tutela del diritto di abitazione, si potessero promuovere azioni per la definizione del contenzioso privilegiando soluzioni transattive e di bonario componimento.

A tre anni dalla liquidazione di SCIP, i problemi legati alla ripresa e conclusione del processo di dismissione si sono aggravati.

Sottolineiamo tre aspetti:

- La preoccupazione che si è estesa tra i conduttori a causa del blocco intervenuto nel processo di alienazione. Una preoccupazione che si è oggi ulteriormente accresciuta e che crea un grave disagio: pratiche per i mutui avviate, risorse risparmiate smobilitate e che rischiano di erodersi sempre di più a causa della crisi sopraggiunta, impegni assunti che rischiano di venire annullati. A questo si aggiunge che serpeggia sempre più forte il timore, malgrado le assicurazioni a suo tempo intervenute, che possano essere messi in discussione diritti acquisiti.
- Il problema riguardante i conduttori con redditi bassi che non sono stati in grado di comprare l'alloggio e che, trascorsi gli anni della proroga della locazione, oggi rischiano di essere sbattuti per strada. Su questo tema, da tempo, abbiamo avviato un confronto con le autorità regionali e degli enti locali al fine di studiare soluzioni alternative che impediscano la realizzazione di nuovi sfratti in città già stremate da questa emergenza.
- La questione degli occupanti senza titolo, la cui positiva soluzione potrebbe da un lato garantire un più celere procedere del processo di alienazione e dall'altro impedire che si sommi ulteriore precarietà abitativa in un condizione già particolarmente precaria.

Vorremmo ricordare l'assurdità della situazione che si è determinata: sulla base della legge, negli immobili destinati al processo di cartolarizzazione non è possibile provvedere al rinnovo dei contratti di locazione (la previsione era relativa all'imminenza della vendita). Il blocco di ogni attività che ancora incombe, ha determinato la conseguenza che sono anni che non si rinnovano i contratti, con tutte le conseguenze del caso, come, per fare un solo esempio, l'impossibilità di fare le successione del contratto in caso di morte del titolare. I pratica, tutti gli inquilini degli Enti Previdenziali Pubblici, a causa dell'incomprensibile blocco intervenuto in questi tre anni, progressivamente tendono a divenire "sine titulo".

Vorremmo, pertanto, proporre alla Commissione queste tre questioni:

- la ripresa del processo di vendita, secondo le regole stabilite dalla Legge, avrebbe comportato un ingente introito per le casse pubbliche. Contemporaneamente, gli attuali inquilini rimasti, pur se titolari di un diritto stabilito dalla Legge e senza alcuna responsabilità in materia di fallimento della SCIP, ne subiscono le conseguenze, continuano a pagare l'affitto e, inoltre, a causa della sopravvenuta gravissima crisi economica, si trovano in una condizione assai peggiore rispetto ad alcuni anni fa (pensiamo solo al problema dell'accesso ai mutui). Si configura a carico degli enti Previdenziali Pubblici una responsabilità da indagare per ambedue gli aspetti, sia rispetto alle entrate pubbliche sia rispetto ai diritti soggettivi degli inquilini.
- Il mancato rinnovo dei contratti è causa non effimera delle difficoltà rilevata dalla gestione del patrimonio. A questo si aggiunge il problema dei cosiddetti "sine titulo" i quali, a determinate condizioni (di reddito e di situazione, come previsto tra l'altro dalla normativa vigente per la regolarizzazione avvenuta fino al 2001), potrebbero sanare la propria condizione, determinando nel contempo maggiori entrate per gli Enti e una regolarità gestionale essenziale.
- Dagli elementi sottoposti all'attenzione della Commissione durante le audizioni dei rappresentanti degli enti, apprendiamo che l'ENPALS, uno degli enti previdenziali pubblici confluiti recentemente nell'INPS, ha deciso l'affidamento di parte consistente del proprio patrimonio residuo al Fondo Immobiliare Idea Fimit, di natura prevalentemente privata, di cui risulta presidente l'attuale presidente dell'INPS, il dott. Mastrapasqua. Non si prefigura, in tal modo, un conflitto di interessi che inficia la trasparenza della operazione ? Non ritiene la Commissione di dover assumere ulteriori informazioni rispetto al ruolo che Idea Fimit sta assumendo come asset di riferimento di

una parte preponderante del patrimoni immobiliare anche degli enti previdenziali privatizzati ?

Ci sembra che anche notizie giornalistiche relative a vicende giudiziarie, anche legate agli immobili dell'ENPAM e al ruolo di Idea FIMIT, determinino la necessità di un approfondimento.

Abbiamo colto, nelle dichiarazioni stampa del Presidente dell'INPS, la richiesta di un tavolo per la definizione delle pendenze su richiamate in materia di dismissione e gestione del patrimonio. Pur ritenendo tale richiesta quantomeno tardiva e non rispondente alla domanda sulle responsabilità dell'INPS per non aver dato seguito, come dovuto, alle disposizioni di legge che prevedono il rispetto delle tutele e delle garanzie previste dalla legge 410 del 2001 (e richiamate successivamente anche dalla legge 14 del 2009), riteniamo ormai veramente urgente e indifferibile giungere a una definizione condivisa e socialmente equa della vicenda: la ripresa del processo di vendita diretto agli inquilini, con le tutele e le garanzie previste dalla normativa vigente, la regolarizzazione degli occupanti senza titolo, la salvaguardia per coloro che, a causa dei redditi bassi, non hanno potuto optare l'alloggio e, scaduti i tempi delle tutele, rischiano di essere sbattuti in strada.

2. Gestione del patrimonio degli enti previdenziali privatizzati

Abbiamo letto, nelle audizioni svolte dai rappresentati di taluni enti previdenziali privatizzati la considerazione di un rendimento troppo scarso degli affitti percepiti rispetto al valore del patrimonio, come una delle motivazioni di fondo della decisione di dismettere il patrimonio.

Noi riteniamo queste considerazioni non condivisibili. Il punto è confrontare dati omogenei e non, da un lato prendere gli affitti effettivamente riscossi e dall'altro, valori di mercato ipotetici. Ad affitti reali vanno relazionati valori reali, quelli cioè effettivamente riscossi o riscuotibili dagli enti.

Due esempi, tra i molti che potrebbero essere fatti.

I rappresentanti dell'ENASARCO hanno affermato di avere una redditività da canoni pari all'1% del valore del patrimonio. Ora, essendo il processo di vendita in corso, rileviamo che il prezzo medio che viene praticato è intorno ai 2.000 euro al metro quadro, rispetto a canoni effettivamente riscossi che stanno intorno a 6 euro a mq. / mese (pertanto, 72 euro al metro quadro all'anno). Il rendimento del canone effettivamente pagato dagli inquilini rispetto al valore dell'immobile effettivamente riscosso dall'Ente, è pari al 3,6%.

Gli affitti medi riscossi dall'ENPAM, risultano intorno ai 110 euro al mq annuo. Lo stesso ente ha recentemente deciso di avviare un processo di dismissione del proprio patrimonio immobiliare. Ipotizzando un prezzo di vendita analogo a quello previsto dall'ENASARCO, l'unico sopportabile dagli inquilini, avremmo un dato di rendimento valutabile intorno al 5%.

Ripetiamo, i dati vanno confrontati in maniera omogenea: ad affitti realmente incassati si raffrontano i prezzi reali non quelli ipotetici che alcuni enti ipotizzano.

Le locazioni sono elementi fondamentali della gestione del patrimonio immobiliare. Rispetto a questo tema, occorre fare una premessa fondamentale. La legge 431 del 1998 introduce due canali contrattuali, uno libero e uno agevolato, nel quale, in cambio di agevolazioni fiscali, il proprietario accetta un canone inferiore. Nessuna norma obbliga gli enti a dover stare nel canale agevolato e a rinunciare alla remunerazione del canale libero (con annesso avvio delle procedure di sfratto per finita locazione). La lotta che le OO.SS. conducono consiste nel tenere gli enti dentro la contrattazione collettiva dei canoni. Questa lotta è ostacolata dalla legislazione esistente e, ancora di più, dalle norme che si stanno per introdurre.

Vorremmo rappresentare a questa commissione che una delle coperture finanziarie fornite al recente ddl sul mercato del lavoro è rappresentata dalla riduzione dal 15 al 5% della

detrazione forfettaria per i canoni riscossi, ad eccezione per i proprietari che utilizzano la cedolare secca.

Al di là di altre valutazioni di carattere generale che esulano da questa comunicazione, vorremmo sottolineare come gli enti previdenziali siano esclusi dalla possibilità di utilizzare la cedolare secca. Per essi pertanto varrà obbligatoriamente la norma che prevede la riduzione della detrazione forfettaria sui canoni riscossi.

Noi chiediamo l'adozione di una norma che vincoli gli enti e tutte le proprietà immobiliari che hanno forme di partecipazione, di controllo o vigilanza pubblici, o che hanno goduto di forme di agevolazioni pubbliche, a stare dentro il canale contrattuale agevolato.

Laddove oggi ciò già avviene, abbiamo rinnovi dei contratti pressoché totali da parte degli inquilini, sacche di morosità sui canoni inferiori al 3%, procedure di rilascio praticamente nulle, con rendimenti che, rapportati come ricordato ai prezzi di vendita reali, per nulla disprezzabili.

3. **Le modalità di dismissione degli enti previdenziali privatizzati**

Come ricordato dal programma per l'indagine conoscitiva, la legge ha recentemente introdotto una novità rispetto al processo di dismissione degli enti. Questa novità riguarda la verifica da parte governativa del rispetto dei saldi strutturali di bilancio e riguardo il reimpiego delle somme derivanti dalle suddette operazioni.

Noi non siamo affatto contrari che questi criteri siano stati inseriti. Riteniamo, però, che accanto ad essi, andrebbero inseriti anche altri criteri, riguardanti criteri e modalità omogenei anche dal punto di vista della sostenibilità sociale dell'operazione.

Ci troviamo, infatti, di fronte ad operazioni che hanno caratteristiche molto differenti tra di loro.

Anche qui, facciamo due esempi.

L'ENASARCO ha disposto un processo di vendita del patrimonio, anche attraverso accordi sindacali molto vasti, che hanno previsto il diritto di prelazione individuale, i criteri di fissazione del prezzo e gli sconti previsti (uno sconto fisso del 30% e uno variabile di un ulteriore 10% in caso di acquisto di almeno il 70% , alcuni ammortizzatori sociali per coloro che non acquistano come rinnovo dei contratti, usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

L'ENPAM, al contrario, ha previsto la vendita in blocco dei singoli complessi immobiliari, intendendo per questo, l'alienazione cielo/terra del complesso immobiliare. Un accordo con alcuni sindacati inquilini, da noi non firmato, prevede che il prezzo di acquisto, dell'intero singolo complesso immobiliare, venga proposto dall'acquirente, e non dall'Ente, con obbligo, per l'acquirente dell'intero complesso immobiliare, di concedere il diritto di prelazione agli inquilini. Nulla è detto in merito all'eventuale mancato accordo circa il prezzo proposto. Secondo noi con tale accordo non vi è alcuna certezza dell'incasso che l'Ente potrà conseguire, e, conseguentemente, il Governo difficilmente può verificare la compatibilità di bilancio. Ma vi è di più, in questo caso, o interviene l'acquisto del 100% degli inquilini (ipotesi difficilmente realizzabile, anche perché non sono chiare in questo caso le modalità di determinazione del prezzo) oppure deve giocoforza intervenire un terzo soggetto, dotato della capacità economica di poter acquistare in blocco e poi rivendere in maniera frazionata. E' chiaro che l'intervento di un terzo soggetto rende tutta l'operazione,da un lato a rischio di trasparenza, dall'altro passibile di forzature speculative. Da nessuna parte infatti è sancito che il prezzo del diritto di prelazione che il terzo soggetto deve fare all'inquilino è il medesimo da esso corrisposto per l'acquisto in blocco, diviso per le singole unità abitative.

Anche le recenti vicende sopra ricordate riguardanti le indagini giudiziarie relative ad operazioni discutibili, anche di carattere immobiliare, da parte dell'ENPAM, suggeriscono una sospensione e rivisitazione di procedure di alienazione che non garantiscono la piena

trasparenza e, secondo noi, neanche il rispetto delle condizioni previste dall'art. 8, comma 15 della legge 122/2010.

Anche da qui, si evince la necessità che Governo e Parlamento dettino alcune regole fondamentali omogenee, che garantiscano trasparenza, economicità ed equità sociale: per esempio stabilendo il principio del diritto di prelazione individuale, quello dei criteri per la determinazione del prezzo, quello di un pacchetto minimo di ammortizzatori sociali indispensabili, un diritto di prelazione degli enti locali degli immobili inoptati.

Vorremmo solo ricordare che non sarebbe affatto una novità l'intervento del legislatore in materia.

Il comma 109 dell'art. 3 della Legge 662 del 1996, per esempio, dettò alcune regole rispetto ai processi di dismissione immobiliare che riguardavano anche gli enti privatizzati o società da essi controllati.

Si tratta, a nostro parere di riprendere quell'impostazione e adattarla alle modificazioni intervenute nel frattempo riguardo alle modalità di gestione e alienazione degli immobili.

p. L'UNIONE INQUILINI
il segretario nazionale
Walter De Cesaris

PAGINA BIANCA

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALLA ASIA-USB

PROMEMORIA DI ASIA-USB PER LA COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO SULLE ATTIVITA' DEGLI ENTI GESTORI DI FORME DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA SOCIALE

- Le proposte di rinnovo a condizioni economiche e normative inique ed esorbitanti dei contratti di locazione scaduti, nonché il processo di dismissione dei patrimoni immobiliari da parte sia di alcuni Enti previdenziali cosiddetti "privati" (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, etc), di Fondi pensione (Unicredit, etc) e di Fondi immobiliari (Fimit, etc), sia di società assicurative come la SARA (la cui proprietà è riconducibile per il 54% all'Automobile Club d'Italia) stanno creando - ormai da lungo tempo - grandi preoccupazioni per le possibili devastanti ricadute sui bilanci familiari degli inquilini che, non potendo far fronte alle condizioni proposte (incrementi non inferiori al 65% con punte anche del 300% con conseguenti nuovi canoni prossimi - o in alcuni casi superiori - agli attuali livelli di mercato libero), corrono il serio rischio di perdere l'attuale abitazione.
- Infatti sono ormai numerose (certamente non poche unità come comunicato dai vertici degli Enti/Casse previdenziali già auditi da codesta Commissione) le procedure giudiziali attivate mediante intimazioni per finita locazione che – nei prossime mesi – potranno diventare esecutive, andando così ad incrementare la crisi abitativa già in atto nel nostro paese (sono stati emessi circa 268.000 provvedimenti di sfratto solo negli ultimi cinque anni); inoltre nel Comune di Roma le famiglie in emergenza per il problema casa ammontano a circa 230.000 unità coinvolgendo non meno di 430.000 persone (cfr costituzione in giudizio di Roma Capitale nei ricorsi proposti da alcuni inquilini Enasarco dinanzi al Consiglio di Stato-Sezione Sesta ordinanze 01215-8 del 26.03.2012, nonché al Tar del Lazio-Sezione Terza nell'udienza di merito del 05.04.2012).
- In relazione alle dismissioni dei patrimoni immobiliari gli inquilini sono progressivamente chiamati ad acquistare a condizioni proibitive gli appartamenti in cui vivono da decenni ed, in alcuni casi, anch'essi stanno cercando di contrastare innumerevoli intimazioni di sfratto che diventeranno generalizzate una volta ultimati i programmi di dismissione con conseguenti cessioni dell'invenduto da parte dagli Enti/Casse a Fondi d'investimento immobiliare: tale criticità, non solo economica ma anche e soprattutto sociale, diventa sempre più diffusa per effetto sia della messa in vendita sul libero mercato degli immobili da parte dei predetti Enti ovvero dei citati Fondi sia delle richieste 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 di cui al punto precedente).

- Emerge, quindi, di tutta evidenza un quadro di progressivo deterioramento delle condizioni di vita di un gran numero di nuclei familiari, per il momento concentrati in gran parte nella città di Roma ma non solo, nonché di diffuso allarme sociale: tali condizioni fattuali purtroppo aggravano le già precarie condizioni economiche di numerose famiglie italiane indotte sia dalla grave e diffusa crisi congiunturale sia vieppiù dalle recentissime misure economiche varate dal Governo in carica che comporterà – come ben noto – gravosi sacrifici purtroppo in gran parte concentrati su cittadini con redditi medio-bassi peraltro già colpiti dalle manovre economiche adottate dalle precedenti Autorità governative.

- Alla base di tali inaccettabili pretese, connesse ai piani di dismissioni e di aumenti indiscriminati dei canoni di locazione, così come noto a codesta Commissione è posta l'esigenza da parte degli Enti/Casse previdenziali privatizzati di ripianare il forte deficit accumulatosi nel tempo nei propri bilanci per effetto sia di una cattiva gestione sia delle perdite economico-patrimoniali dovute ad investimenti rischiosi ed errati dimostratisi nei fatti di pura speculazione finanziaria, ben lontani dai profili di prudenza, di stabilità reddituale e solidità patrimoniale nel medio-lungo termine, profili che dovrebbero sempre e comunque garantire le scelte di attenta e scrupolosa gestione in campo previdenziale.

- Infatti nella indagine conoscitiva pubblicata il 22.12.2010, codesta Commissione stigmatizza negli investimenti mobiliari in strumenti finanziari innovativi da parte degli Enti/Casse previdenziali privatizzati ... *una non meglio precisata e precisabile "attività di copertura", laddove, invece, risulta evidente la speranza di guadagno connessa ad una pura "scommessa speculativa"...*

- E' importante tener ben presente che il Dlgs 104 del 16 febbraio 1996 prevedeva un periodo di 5 anni (non oltre il 1° marzo 2001) durante il quale gli Enti previdenziali di natura pubblica di cui alla L. 70 del 20 marzo 1975 avrebbero dovuto completare i piani di dismissione dei propri patrimoni immobiliari.
  La successiva L. 104 del 24 aprile 2004, ai fini della fissazione delle modalità di determinazione del prezzo da applicare agli immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione, prendeva a riferimento i valori del mercato immobiliare vigenti nel mese di ottobre 2001: ai sensi di tale ultima legge, gli Enti che avevano nel frattempo venduto a prezzi maggiorati dopo il 2001 e fino ad agosto 2004, venivano chiamati a risarcire i propri inquilini.
- Al fine di fornire un'ancora di salvezza agli assetti economico-patrimoniali dei predetti Enti fu varato il comma 38 dell'art. 1 della legge n. 243 del 23 agosto 2004, basato su un uso strumentale della interpretazione autentica del già citato decreto legislativo n. 104/96 che la Corte di Cassazione (Sezioni unite, con sent. n. 20322 /2006- 2010), ha peraltro successivamente qualificato come "novazione" e pertanto valido solo per il futuro e quindi non applicabile a situazione pregresse.
- Di fatto, a seguito del mancato rispetto del combinato disposto del Dlgs 104/1996 e L. 104/2004, gli inquilini dei più volte citati Enti/Casse sono stati impossibilitati a diventare proprietari del proprio appartamento ai valori di mercato vigenti nel mese di marzo 2001: di contro oggi da un lato sono costretti a pagare canoni di locazione iniqui per gli stessi appartamenti dei quali sarebbero diventati proprietari se fossero state rispettate le citate norme di legge, dall'altro sono costretti a comprare i propri appartamenti a costi esorbitanti rispetto ai valori del marzo 2001; insomma subiscono una rapina nel primo caso, ovvero un furto nel secondo dei casi evidenziati.
- Al fine di sanare la palese iniquità della critica situazione in atto foriera di *ingiuste discriminazioni, peraltro contrarie al diritto di eguaglianza e di parità costituzionali*, è stata presentata la *Proposta di Legge n. 3654/2010 d'iniziativa dei deputati Angeli, Carlucci* per l'abrogazione del predetto comma 38 dell'art. 1 L. 243/2004; nel testo della predetta Proposta si evidenzia - tra l'altro - come gli Enti/Casse previdenziali ... *hanno goduto nel tempo di benefici e di sgravi fiscali contemplati per gli enti di natura pubblica* ... cosicché la gestione del patrimonio immobiliare degli stessi debba continuare a rispettare la preminente funzione sociale assegnata agli stessi.

- Analogo attenzione deve essere rivolta all'art 1 comma 2 del Dlgs 509 del 30 giugno 1994 che testualmente prevede ... *gli enti trasformati continuano a sussistere come enti senza scopo di lucro ... rimanendo titolari di tutti i rapporti attivi e passivi dei corrispondenti enti previdenziali e dei*

rispettivi patrimoni ..., nonché all. 2 che qualifica di *natura pubblica* l'attività svolta dai predetti Enti/Casse.

- Di particolare rilievo sono le recenti Ordinanze (01215/6/7/8 del 23.03.2012) emesse dal Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) che, su ricorso proposto da Istat e Ministero dell'economia e delle finanze contro l'Associazione degli Enti Previdenziali Privati (AdEPP) ed altri, richiamando la precedente Ordinanza n. 3695 del 16.07.2008, confermano la validità e vigenza dell'elenco delle Amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico dello Stato elaborato annualmente dall'Istat che - in conformità alla normativa comunitaria (Direttiva n. 2004/18/CE del 31.3.2004 che include - tra gli altri - anche gli Enti/Casse gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza nel novero degli organismi di diritto pubblico.

- Infine il l'art. 5 comma 7 del Dl 16/2012 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie) in relazione agli enti ed organismi considerati dall' Istat stabilisce che " ... *per amministrazioni pubbliche si intendono, per l'anno 2011, ... nonché a decorrere dall'anno 2012 gli enti ed i soggetti indicati a fine statistici dal predetto Istituto* (ndr Istat) ... " compresi quindi i più volte citati Enti/Casse previdenziali.

- Inoltre anche la vicenda della vecchia cartolarizzazione da parte degli enti rimasti pubblici non vede una conclusione: ai 4-5 mila inquilini che non hanno potuto acquistare gli alloggi negli anni 2001/2002 sono scaduti i contratti di affitto e rischiano di perdere l'alloggio perché è stato già o verrà venduto a terzi; stanno subendo la stessa sorte altre migliaia di inquilini degli stessi enti pubblici che sono considerati senza titolo.

- Ad aggravare tale situazione si è aggiunta una serie di accordi stipulati dai singoli Enti con diverse Organizzazioni sindacali, peraltro presenti negli stessi Organi gestionali con propri rappresentanti, ad eccezione di ASIA-USB che non ne ha mai condiviso i contenuti, obiettivamente non trasparenti e non orientati alla tutela sociale ed economica degli inquilini.
- In buona sostanza, tali sindacati non si sono preoccupati di incidere in favore degli inquilini, attraverso opportune e necessarie pattuizioni sugli aspetti legati ai criteri di formazione dei prezzi di vendita degli appartamenti, sulle tutele per tutti gli inquilini ex ante ed ex post rispetto al processo di dismissione né tanto meno su criteri e parametri obiettivi ed equi da applicare in sede di rinnovo dei contratti di locazione.
- Infatti si è sistematicamente omesso di individuare e considerare una indispensabile serie di parametri oggettivi e misurabili per la corretta valutazione delle caratteristiche degli immobili (ubicazione, stato manutentivo, tipologia edilizia, qualità edilizia, funzionalità e servizi accessori, regime giuridico, etc), che - si rammenta - incide e condiziona la formazione sia del prezzo finale degli appartamenti sia i livelli dei canoni di locazione in sede di rinnovo contrattuale.
- A supporto di quanto evidenziato al punto precedente si elencano, con mere finalità esplicative e pertanto non esaustive, i seguenti n. 3 casi emblematici, comunque diffusi nell'attuale contrapposizione inquilini vs Enti/Casse:

1. Enasarco – immobile di Via Costantini, 35-36 e 73-77: grazie ad una perizia richiesta dagli inquilini (con relativi oneri a carico dei medesimi) è stato acclarata l'inabitabilità di un vano – qualificato dalla proprietà "camera" – ed adibito invece in sede di progetto edificatorio definitivo a "ripostiglio": tale difformità ha costretto la Fondazione a sospendere il procedimento di dismissione per gli accertamenti e verifiche del caso dopo che la stessa Fondazione ha tentato di sottoporre alla firma di ciascun inquilino – tramite il supporto di alcuni notai in loco - una liberatoria preventiva per eventuali "vizi occulti";

2. Cassa Ragionieri – immobile di Via Somalia, 214: a seguito dell'impossibilità di molti inquilini soprattutto anziani di rinnovare i contratti di locazione ai canoni mensili proposti pari a circa 1.400-1.600 (oneri e spese condominiali esclusi), tale immobile, finora agibile pur se in stato manutentivo non ottimale, è stato dichiarato *ex abrupto* "inagibile" sulla base di una mera "perizia di parte" senza alcuna "inagibilità" dichiarata dalle competenti autorità preposte (obiettivo è l'abbattimento e la ricostruzione con aumento di cubatura e successive vendita ai soli inquilini in regola con i contratti, escludendo così tutti gli inquilini impossibilitati ad accettare le proposte di nuovi canoni formulate dalla Cassa e soggetti peraltro a procedimenti di sfratto per finita locazione);
3. Enpaia - per appartamenti accatastati in categorie diverse (p.es. A2 ed A3) è convenuto ed applicato un identico costo in euro 8,88 per mq (p.es. Via Benedetto Croce, 68 in A2 – Via Andrea di Bonaiuto 39-41 in A2 - Via di Grotta Perfetta, 603 in A3, in quest'ultimo caso peraltro l'accatastamento *ope legis* dovrebbe essere in categoria A4 essendo l'immobile incluso nel Piano Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P. n. 39 Grotta Perfetta);.

- In considerazione di quanto esposto, si richiede che codesta Commissione:

1. prenda atto dell'effettivo dimensionamento dell'attuale contenzioso ed attivi i controlli di competenza nei confronti degli Enti/Casse previdenziali al fine di acquisire un quadro veritiero, completo ed esaustivo della situazione in atto e dei possibili negativi sviluppi a breve – medio termine;
2. promuova l'auspicata, necessaria, imprescindibile ed immediata attivazione di un provvedimento di MORATORIA, propedeutico alla convocazione di un Tavolo Inter-istituzionale tra i Ministeri competenti, Regione, Comune di Roma e parti sociali interessate per affrontare il problema della dismissione, del caro affitti, degli sfratti e degli sgomberi causato dalla politica di gestione del patrimonio immobiliare da parte di tutti gli enti previdenziali pubblici e privatizzati (cfr Risoluzione VIII Commissione della Camera dell'22.12.10, Mozione Consiglio Regionale Lazio n. 238 del 30.06.2011, nonché Mozione Assemblea Capitolina n 5536 del 15.12.2011);
3. richieda al Governo l'attivazione del Tavolo Inter-istituzionale con le finalità di cui al precedente punto 2;
4. patrocini nelle competenti sedi istituzionali ogni iniziativa – anche in sede legislativa - per eliminare qualsiasi dubbio sulla effettiva natura giuridica "pubblica" degli Enti/Casse previdenziali in conformità alla Direttiva 2004/18 CE che include negli organismi di diritto pubblico anche gli enti che gestiscono forme obbligatorie di previdenza ed assistenza.

Con riserva di produrre e depositare qualsiasi documentazione disponibile a richiesta di codesta Commissione.

Angelo Fascetti
Coordinamento Nazionale A.S.I.A. – USB

SCHEDA SITUAZIONE INQUILINI CASSA GEOMETRI

AUDIZIONE DEL 18 APRILE 2012

Allo stato attuale la situazione risulta essere la seguente:

Parte del patrimonio immobiliare è stato ceduto al fondo Immobiliare Polaris nei mesi di giugno/luglio 2011.

Una parte degli immobili conferiti al fondo immobiliare Polaris molto probabilmente verranno posti in vendita a prezzi di mercato, senza alcun diritto di prelazione.

I canoni dei contratti stipulati nel corso degli anni novanta, prima che subentrasse la privatizzazione ammontavano a secondo delle zone e tipologia di abitazione da un minimo di 300.000 lire (€ 150) ad un massimo di 850.000 lire. (€ 430).

I canoni dei contratti stipulati negli corso degli anni 2000 , con l'introduzione dell'Euro e la privatizzazione, ammontavano a secondo delle zone e tipologia da un minimo di 450 € (lire 900.000) ad un massimo di 900 €.(lire 1.800.000).

Attualmente ai contratti di affitto scaduti ed in scadenza, vengono proposti aumenti che vanno da € 900 (lire 1.800.000) ad € 1.800 (lire 3.600.000).

Di contro la dinamica delle pensioni percepita dagli inquilini risulta non solo diverso ma del tutto sfavorevole agli stessi. Infatti nel passaggio tra lira ed euro mentre le pensioni sono rimaste sostanzialmente ferme nell'ultimo quindicennio (Lire 2.500.000 sono attualmente pari 1.280,00 euro circa), i canoni di locazione hanno presentato un incremento più che proporzionale (per affitti mensili originariamente pari a lire 500.000 le ultime proposte risultano incrementati fino a euro 1.800,00 circa).

Considerato che anche gli stipendi sono rimasti ancorati ai livelli in essere al momento della conversione lira/euro, anzi hanno subito forti perdite in termini di potere di acquisto, .si evince che è impossibile per gli attuali affittuari procedere al rinnovo contrattuale proposto.

In conseguenza di tali aumenti, negli ultimi mesi, è iniziata una serie considerevole di sfratti per finita locazione ed attualmente solo nella giornata del 16/4/2012 ne sono stati notificati 4 in un unico stabile.

Con riserva di produrre e depositare qualsiasi documentazione disponibile a richiesta di codesta Commissione.

Roma, 18 aprile 2012

ASIA-USB
COORDINAMENTO DEI COMITATI INQUILINI ENPAIA

SCHEDA SITUAZIONE INQUILINI DELLA CASSA RAGIONIERI

AUDIZIONE DEL 18 APRILE 2012

La Cassa Ragionieri a dicembre 2011 ha conferito il patrimonio immobiliare alla SGR BNP Paribas per dismettere l'intero patrimonio immobiliare. Contrariamente ad altri Enti **non ha voluto concordare nulla con le parti sociali**, **non riconosce il diritto di prelazione agli attuali inquilini e non ha voluto vendere direttamente agli inquilini**. La BNP Paribas ha creato il Fondo Immobiliare Scoiattolo ed entro giugno c. a. venderà le case **in regime di libero mercato.**

Queste dismissioni coinvolgono 1600 famiglie nel territorio nazionale, 972 solo a Roma, famiglie molto spesso composte da pensionati e lavoratori dipendenti, con un'età media di oltre 60 anni, spesso monoreddito e con figli disoccupati, precari o in mobilità . Moltissimi di questi inquilini vivono in queste case da decenni e ora si trovano improvvisamente di fronte alla drammatica prospettiva di perdere gli appartamenti in cui abitano da una vita.

Il patrimonio immobiliare oggetto delle dismissioni è un patrimonio costituito in passato grazie al fatto che l'Ente era Pubblico e che doveva seguire le regole stabilite dallo Stato. Questo patrimonio che ora vogliono vendere a libero mercato, aveva una funzione calmieratrice del mercato della casa e non certo una funzione speculativa.

Non stiamo parlando di case di lusso, né con vista Colosseo! Si tratta per lo più di case con caratteristiche economico/popolari in zone ad alta intensità abitativa, non di rado in pessime e degradate condizioni manutentive.

I canoni sono stati costantemente aumentati, inizialmente con l'equo canone, poi con i patti in deroga e dal 1998 con il libero mercato. Con l'applicazione di quest'ultimo i canoni hanno continuato ad aumentare in modo spropositato (dal 70% al 300%), come da documentazione a disposizione della Commissione qualora volesse visionarla.

Allo stato attuale, dai dati in nostro possesso che sicuramente sono dati per difetto, si rileva che 150 sono le disdette per finita locazione e 57 gli sfratti e che alcuni inquilini hanno lasciato l'appartamento per collocazioni più disagiate perché non sono in grado di pagare un canone elevato come quello che viene richiesto, né tantomeno i costi per l'acquisto della casa.

La Commissione Bicamerale ha audito la Cassa Ragionieri il 14 settembre 2011 sulle dismissioni patrimoniali. E' particolare il fatto che affermino di essere innamorati del mattone dal momento che è dal 2004 che non comprano un immobile, come risulta dai bilanci. Riconoscono, in ogni caso, che il patrimonio immobiliare, peraltro acquisito per la quasi totalità quando erano Enti Pubblici a tutti gli effetti, sta salvaguardando il patrimonio degli iscritti. Peccato che già dal 2000 hanno investito veramente poco in immobili e molto in azioni! Del resto è dal 2000 che hanno una SIM, la Previra SIM S.p.a. partecipata all'80%. Sostengono che il rendimento netto del patrimonio immobiliare è praticamente pari a zero, allora ci sarebbe da chiedere: perché nel 2000 avete costituito una S.p.a., la Previra Immobiliare che ha comportato una duplicazione di costi, invece di vendere il patrimonio immobiliare entro il 1° marzo 2001, come stabilito da DL n. 104 del 16 febbraio 1996. Sostengono di essere intervenuti da tempo con misure a sostegno delle fasce più deboli, dalle nostre informazioni questo proprio non risulta. In ogni caso c'è da tutelare anche il ceto medio che, ormai, non ce la fa più a sostenere costi così elevati. Molti sono gli inquilini che non hanno potuto

rinnovare il contratto di locazione. A tutto questo ora si aggiunge il fatto che le banche non erogano i mutui, vista l'età media degli inquilini e le condizioni economiche degli stessi.

Come dicevamo non ci risulta questa attenzione né per le fasce più deboli ne' per altri. Ci risulta, invece, una grave situazione che è stata creata agli inquilini di viale Somalia, 214 (immobile acquistato dalla CNPR nel 2004): la CNPR a febbraio ha, improvvisamente, comunicato agli inquilini che sarebbero state riscontrate "carenze strutturali che potrebbero mettere a repentaglio la sicurezza di persone e cose, seppur al verificarsi di particolari condizioni di sollecitazioni dovute ad eventi straordinari" **prospettando lo sgombero immediato dello stabile ed in una fase immediatamente successiva l'abbattimento dello stesso. Per poi procedere a una successiva ricostruzione, proponendo agli stessi inquilini l'acquisto degli appartamenti nuovi a prezzi di mercato, escludendo quelli che non sono in regola con gli affitti.** Questa situazione emersa improvvisamente ha destato dubbi in molti, anche perché prima di acquistare si presume che la CNPR abbia fatto tutti i controlli. Sorge, piuttosto, il sospetto che si voglia, alla luce delle opportunità fornite dai recenti piani casa varati dalle Regioni, fare una operazione "conveniente", tanto più che i nostri tecnici non hanno confermato questo pericolo.

Gli inquilini avevano stipulato i contratti di locazione con la CNPR quando era un Ente pubblico a tutti gli effetti e quindi erano certi che nessuno li avrebbe mai mandati via, che avrebbero continuato a pagare un canone sostenibile e che, se un giorno l'Ente avesse deciso di vendere, il prezzo sarebbe stato equo e sostenibile, come era accaduto agli inquilini di altri Enti pubblici. Ora tutto è stravolto, hanno cambiato le regole del gioco durante il gioco e la Cassa Ragionieri, al pari di altri Enti associati all'ADEPP, ritiene di potersi comportare come un privato qualsiasi!

Tutti gli inquilini della CNPR stanno vivendo una situazione di forte disagio, per non dire di ansia. Non sanno se veramente verranno previste delle tutele per chi non può comprare, non sanno con quali criteri verrà calcolato il prezzo di mercato, non sanno se la CNPR terrà conto del grave stato manutentivo di alcuni immobili, temono di non riuscire ad ottenere il mutuo.

Una soluzione equa che metterebbe sullo stesso piano cittadini/inquilini di Enti Pubblici e cittadini/inquilini di Enti Pubblici poi privatizzati, sarebbe quello di applicare alle dismissioni la stessa norma che viene applicata per le dismissioni patrimoniali degli Enti Pubblici o che almeno venisse applicata alle dismissioni dei patrimoni acquisiti da questi Enti quando erano pubblici a tutti gli effetti.

Questa soluzione è condivisa da quasi tutti i Municipi di Roma, dal Consiglio della Regione Lazio e dall'Assemblea capitolina che hanno votato all'unanimità mozioni con l'intento di trovare delle soluzioni ai drammatici problemi che stanno vivendo gli inquilini degli Enti Previdenziali Privatizzati a seguito della dismissione del patrimonio immobiliare, ma la politica che conta non si muove!

Roma, 18 aprile 2012

ASIA-USB

COORDINAMENTO DEI COMITATI INQUILINI CNPR

SCHEDA SITUAZIONE INQUILINI ENPAIA

- La Fondazione Enpaia (Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura) nel corso delle gestioni 2008-2009 è stata costretta ad imputare nei relativi Bilanci di competenza oneri per circa 40 milioni di euro, ai quali si aggiungono *minusvalenze latenti* al 31.12.2009 pari circa 31 milioni di euro (*cfr Indagine conoscitiva del 22.12.2010 redatta da codesta Commissione sulla situazione economico-finanziaria delle casse privatizzate*).
- Sempre nella predetta indagine con riferimento agli investimenti mobiliari in strumenti finanziari innovativi da parte degli Enti/Casse previdenziali privatizzati, si evidenzia ... *una non meglio precisata e precisabile "attività di copertura", laddove, invece, risulta evidente la speranza di guadagno connessa ad una pura "scommessa speculativa"...(ibidem)*
- A seguito degli andamenti poco lusinghieri e dei conseguenti effetti penalizzanti dell'attività di gestione mobiliare, l'Enpaia, così come gli altri Enti/Casse previdenziali, attiva politiche molto aggressive nella gestione del proprio patrimonio immobiliare con il chiaro intento di "compensare" nel tempo gli oneri indotti da una gestione mobiliare – che nei fatti – si è rivelata a dir poco improvvida e sicuramente penalizzante sotto il profilo sia economico sia patrimoniale.
- Non interessata, almeno finora, a programmi di dismissione del proprio patrimonio immobiliare la Fondazione, la Confedilizia ed alcune Organizzazioni Sindacali, i cui rappresentati sono nel contempo presenti negli Organi gestionali della medesima Fondazione, sottoscrivono (ad eccezione di ASIA-USB) un Accordo Sindacale depositato in data 02.02.2010 presso la Casa Comunale di Roma – con validità retrodatata a far data dall'anno 2008 - per il rinnovo dei contratti locatizi di n. 14 immobili di proprietà dell'Ente.
- Nel testo del cosiddetto Preambolo al predetto Accordo Sindacale si legge tra l'altro che ...*la scadenza dei contratti sottoscritti con l'accordo del 2000 impone un rinnovo che abbia come parametro l'ammontare dei canoni a libero mercato ...In assenza di accordo l'Enpaia proporrà ai singoli inquilini il rinnovo dei contratti al valore di libero mercato* ...cioè prendere o lasciare!
- In considerazione della durata dei contratti di locazione secondo la formula 4 + 4 anni stipulati nei primi anni del 2000, gli aumenti tabellari 2008 vs 2000 (costo in euro per mq), oggetto del predetto accordo del febbraio 2010, risultano essere mediamente del 64,9% (media aritmetica non ponderata per numero di appartamenti facenti parte di ciascun singolo immobile) con un incremento minimo del 44.8% (Via E. Varisio, 21) e massimo del 87,5% (Via Pian di Scò, 72-90).
- Tali incrementi, stabiliti e conosciuti nel 2010, non solo sono posti inopinatamente a carico degli inquilini con vigenza retrodatata, peraltro *contra legem*, alla pregressa scadenza contrattuale del 2008, ma risultano calcolati senza tener in alcun conto dei parametri di vetustà, effettivo livello manutentivo e di accatastamento (generalmente in categoria A2 "abitazioni di tipo civile"), nonché dello specifico regime giuridico di ciascun immobile (p.es. edilizia agevolata, sovvenzionata, etc), tanto da determinare macroscopiche ed inique distorsioni in sede applicativa, come p.es.:
  1) per appartamenti accatastati in categorie diverse (p.es. A2 ed A3) è convenuto ed applicato un identico costo in euro 8,88 per mq (p.es. Benedetto Croce, 68 in A2 – Via Andrea di Bonaiuto, 39-41 in A2 - Via di Grotta Perfetta, 603 attualmente in A3, ma vedi *infra*);
  2) in almeno n. 2 casi acclarati e documentati, gli immobili sono compresi in Piani di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P. – Piano di Zona n. 39 Grotta Perfetta) con conseguente accatastamento *ope legis* in categoria A4 (invece di categorie di maggior pregio e conseguente valore A3 ovvero A2), come attestato dalla relativa documentazione catastale (da notare che l'accatastamento può essere aggiornato/variato solo previo richiesta del

proprietario locatore, fatti salvi eventuali provvedimenti da parte del competente giudice adito).

- Le circostanze fattuali evidenziate comprovano il chiaro orientamento della Fondazione di massimizzare la redditività del patrimonio immobiliare, innalzando progressivamente i canoni di locazione ai livelli di libero mercato, senza tenere in debita e necessaria considerazione né le ragioni e le rivendicazioni dell'inquilinato qualificate nel rispetto dei principi di trasparenza ed equità, né tanto meno la funzione sociale assegnata dalle norme vigenti agli Enti/Casse previdenziali, senza peraltro trascurare il profilo della compatibilità degli iniqui incrementi richiesti con le condizioni economiche complessive di ciascun nucleo familiare in presenza, tra l'altro, di una gravissima criticità abitativa diffusa in tutto il territorio di Roma Capitale e non solo.
- Non può essere tralasciato il fatto che gran parte dei n. 14 immobili di proprietà dell'Enpaia oggetto di Accordo Sindacale 2010 è costituito da unità acquisite ante privatizzazione (Dlgs. 509/1994), allorquando la Fondazione e gli altri Enti/Casse previdenziali ... *hanno goduto nel tempo di benefici e di sgravi fiscali contemplati per gli enti di natura pubblica ... (cfr. Proposta di Legge n. 3654/2010 d'iniziativa dei deputati Angeli, Carlucci)*, senza tralasciare l'ulteriore funzione sociale ben individuata nel concorso alla soluzione del problema abitativo.
- Analoga attenzione deve essere rivolta all'art 1 comma 2 del già citato Dlgs 509/1994 che testualmente prevede ... *gli enti trasformati continuano a sussistere come enti senza scopo di lucro ... rimanendo titolari di tutti i rapporti attivi e passivi dei corrispondenti enti previdenziali e dei rispettivi patrimoni* ..., nonché all. 2 che qualifica di *natura pubblica* l'attività svolta dai predetti Enti/Casse.
- Di particolare rilievo sono le recenti Ordinanze (01215/6/7/8 del 23.03.2012) emesse dal Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) che, su ricorso proposto da Istat e Ministero dell'economia e delle finanze contro l'Associazione degli Enti Previdenziali Privati (AdEPP) ed altri, richiamando la precedente Ordinanza n. 3695 del 16.07.2008 della medesima Sezione, confermano la validità e vigenza dell'elenco delle Amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico dello Stato elaborato annualmente dall'Istat che - in conformità alla normativa comunitaria (Direttiva n. 2004/18/CE del 31.3.2004) – include tra gli altri anche gli Enti/Casse previdenziali cosiddetti "privatizzati".
- Infine l'art. 5 comma 7 del Dl 16/2012 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie) in relazione agli enti ed organismi considerati dall'Istat stabilisce che " ... *per amministrazioni pubbliche si intendono, per l'anno 2011, ... nonché a decorrere dall'anno 2012 gli enti ed i soggetti indicati a fine statistici dal predetto Istituto* (ndr Istat) ... " compresi quindi i predetti Enti/Casse previdenziali.

- Gli inquilini Enpaia sono stati "defraudati" del diritto di prelazione individuale in caso di eventuali dismissioni – diritto non più riconosciuto a far data dal rinnovo contrattuale dell'anno 2000 – e sono stati impossibilitati a diventare proprietari del proprio appartamento per il mancato rispetto anche da parte della Fondazione dell'obbligo a dismettere il patrimonio immobiliare ai sensi del combinato disposto del Dlgs 104/1996 e della successiva L. 104/2004 (obbligo per gli Enti previdenziali al quel momento pubblici di vendere il proprio patrimonio immobiliare ai valori di mercato del mese di marzo 2001).
- Gli stessi inquilini, destinatari nel 2010 delle innanzi citate inique e proditorie proposte di rinnovo contrattuale, formalmente comunicano all'Ente locatario l'intenzione di sottoscrivere un nuovo contratto di locazione richiedendo nel contempo ragione dei parametri utilizzati in fase di determinazione del canone, diffidando le Organizzazioni Sindacali firmatarie del già citato Accordo del febbraio 2010 a rappresentare gli stessi in qualsivoglia contraddittorio e/o ulteriore trattativa con Enpaia.
- A seguito delle numerose e diffuse proteste, in data 10.06.2010 una delle organizzazioni firmatarie ritira la propria firma dal predetto Accordo.

- Nel contempo, non dando alcun seguito alle richieste dell'inquilinato, la Fondazione attiva le intimazioni per finita locazione nei confronti di tutti gli inquilini in attesa di riscontro da parte della medesima.
- In pochissimo tempo un gran numero di inquilini-conduttori (stimabili in 250 unità estrapolando i dati dal Bilancio Enpaia esercizio 2010 e come comunicato in occasione dell'incontro tenutosi presso la Prefettura di Roma in data 17.11.2011) si sono trovati a dover instaurare una fase di contenzioso che per moltissimi ha determinato l'inizio di procedimenti legali e giudiziari per finita locazione intentati dall'Enpaia.
- Con riferimento alla stima complessiva di cui al punto precedente, i **soli inquilini-conduttori** che, con il supporto congiunto di AS.I.A.-USB e della Studio Legale Perticaro stanno cercando di far valere le proprie ragioni sotto il profilo sia sindacale sia legale, sono circa **160 unità**: tale quadro risulta ben diverso e di molto peggiorativo rispetto sia al dimensionamento (70 casi complessivi di contenzioso) dichiarato dai vertici Enpaia nel corso dell'audizione del 21 marzo u.s. sia a quanto comunicato (148 casi) dalla Fondazione in occasione del citato incontro in Prefettura.
- Con riferimento ai soli inquilini-conduttori patrocinati dallo Studio Legale Perticaro, su circa 160 conduttori patrocinati ad oggi risultano emesse circa **n. 50 ordinanze di rilascio immobili** con inevitabile incremento nel breve termine vista la persistenza dell'atteggiamento intimidatorio ed incurante delle obiettive ragioni addotte dagli inquilini che – a tutela dei propri diritti – non hanno accettato le condizioni di rinnovo a suo tempo proposte dalla Fondazione (ndr i predetti dimensionamenti, inclusi quelli di cui al punto precedente, non includono ulteriori iniziative in corso con diverso patrocinio legale e sindacale).

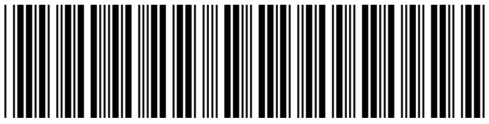
- In considerazione di quanto esposto, si richiede che codesta Commissione:

1. prenda atto dell'effettivo dimensionamento dell'attuale contenzioso ed attivi i controlli di competenza nei confronti dell'Enpaia e degli altri Enti/Casse previdenziali al fine di acquisire un quadro veritiero, completo ed esaustivo della situazione in atto e dei possibili ulteriori sviluppi negativi a breve – medio termine;
2. promuova l'auspicata, necessaria, imprescindibile ed immediata attivazione di un provvedimento di MORATORIA, propedeutico alla convocazione di un Tavolo Inter-istituzionale tra i Ministeri competenti, Regione, Comune di Roma e parti sociali interessate per affrontare il problema della dismissione e del repentino caro affitti causato dalla politica di gestione del patrimonio immobiliare da parte di tutti gli enti previdenziali pubblici e privatizzati (cfr Mozione Consiglio Regionale Lazio n. 238 del 30.06.2011, nonché Mozione Assemblea Capitolina n 5536 del 15.12.2011);
3. richieda al Governo l'attivazione del Tavolo Inter-istituzionale con le finalità di cui al precedente punto 2;
4. patrocini nelle competenti sedi istituzionali ogni iniziativa – anche in sede legislativa - per eliminare qualsiasi dubbio sulla effettiva natura giuridica "pubblica" sia della Fondazione Enpaia sia degli altri Enti/Casse previdenziali in conformità alla Direttiva 2004/18 CE che include negli organismi di diritto pubblico gli enti che gestiscono forme obbligatorie di previdenza ed assistenza.

Con riserva di produrre e depositare qualsiasi documentazione disponibile a richiesta di codesta Commissione.

ASIA-USB
COORDINAMENTO DEI COMITATI INQUILINI ENPAIA

€ 4,00



16STC0019020