

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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

65.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 30 MARZO 2017

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **LELLO DI GIOIA**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		del Segretario Nazionale dell'Unione Inquilini, Massimo Pasquini:	
Di Gioia Lello, <i>Presidente</i>	3	Di Gioia Lello, <i>Presidente</i>	3, 5, 6, 7, 9
INDAGINE CONOSCITIVA SULLA GESTIONE DEL RISPARMIO PREVIDENZIALE DA PARTE DEI FONDI PENSIONE E CASSE PROFESSIONALI, CON RIFERIMENTO AGLI INVESTIMENTI MOBILIARI E IM- MOBILIARI, E TIPOLOGIA DELLE PRE- STAZIONI FORNITE, ANCHE NEL SET- TORE ASSISTENZIALE		Barbieri Daniele, <i>Segretario Generale Na- zionale del Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari SUNIA</i>	3, 8
Audizione del Segretario Generale Nazionale del Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari SUNIA, Daniele Barbieri e		De Cesaris Walter, <i>Vice Segretario Nazio- nale dell'Unione Inquilini</i>	5, 8
		Morassut Roberto (PD)	6
		Puglia Sergio (M5S)	6
		Santini Giorgio (PD)	7
		ALLEGATO: documentazione presentata da Unione Inquilini	10

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
LELLO DI GIOIA

La seduta comincia alle 14.35.

(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 del Segretario Generale Nazionale del Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari SUNIA, Daniele Barbieri e del Segretario Nazionale dell'Unione Inquilini, Massimo Pasquini.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla gestione del risparmio previdenziale da parte dei fondi pensione e casse professionali, con riferimento agli investimenti mobiliari e immobiliari, e tipologia delle prestazioni fornite, anche nel settore assistenziale, l'audizione del Segretario Generale Nazionale del Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari (SUNIA), Daniele Barbieri, accompagnato dal Segretario del SUNIA per Roma e Lazio, Emiliano Guarneri, e del Vice Segretario Nazionale dell'Unione Inquilini, Walter De Cesaris, in sostituzione del Segretario Nazionale Massimo Pasquini.

Darei subito la parola a Daniele Barbieri, dopodiché daremo la parola a Walter De Cesaris, in modo da avere il quadro di riferimento generale.

DANIELE BARBIERI, *Segretario Generale Nazionale SUNIA*. Innanzitutto, ringrazio il presidente della Commissione di aver accettato la nostra richiesta di audizione, che abbiamo avanzato per portare a vostra conoscenza alcune questioni che riguardano diverse migliaia di inquilini, quasi tutti di enti disciolti che sono confluiti nel patrimonio dell'INPS. Su tutto il territorio nazionale, parliamo di circa 5.000 inquilini, che ormai da anni attendono una risposta su una serie di questioni. Cerco di essere molto rapido, ma sostanzioso.

La prima questione è quella della vendita del patrimonio. I membri della Commissione sanno bene che gli enti previdenziali pubblici hanno, nell'arco degli anni, in varie forme, soprattutto attraverso la cartolarizzazione, venduto la stragrande maggioranza del patrimonio. Quello che è rimasto è stato retrocesso agli enti di appartenenza, che successivamente sono confluiti nell'INPS. Gli appartamenti retrocessi non sono stati messi in vendita, mentre sono stati messi in vendita tutti gli altri con le condizioni previste dalla legge n. 410.

Questo ha creato delle aspettative e dei problemi di rapporti perché in alcuni casi, addirittura nello stesso palazzo, solo alcuni appartamenti sono stati venduti. A oggi, non si riesce a definire il futuro di questi appartamenti. Sono stati conferiti all'Invimit. Ci sono delle norme approvate dal Parlamento che, ormai da tempo, garantiscono, in previsione della vendita, le stesse condizioni che erano state praticate per gli altri. Tuttavia, gli anni, nel frattempo, sono trascorsi.

Basti ricordare che la prima vendita avvenne nel 1999, quindi ormai sono passati 18 anni. Ecco, nel frattempo le situazioni, in molti casi, si sono incancrenite e, purtroppo, la gestione frammentata che c'è

stata nell'arco di questi anni ha prodotto ulteriori problemi che ora si accavallano.

Allora, il primo problema è capire la fine che faranno questi appartamenti, quindi, per evitare disparità di trattamento ingiustificabili, chiediamo che vengano venduti alle stesse condizioni di quelli precedenti.

Oltre a questo problema, che ovviamente sta a monte, c'è quello di definire quali sono le vie d'uscita di moltissimi contenziosi che, nell'arco di questi 18 anni, si sono creati all'interno del patrimonio.

Ad esempio, c'è il problema degli occupanti abusivi, che è stato parzialmente risolto attraverso una sanatoria, ma l'ente non riesce a rinnovare i contratti.

C'è, inoltre, un altro problema che sentiamo moltissimo perché, nel momento in cui si andasse alla vendita, servirebbero delle garanzie soprattutto per gli anziani che non potranno acquistare. La vecchia legge n. 410 e le convenzioni che la applicavano sono ormai scadute, per cui, nel caso domani mattina si riprendessero le vendite, gli anziani deboli non avrebbero alcuna garanzia di rinnovo contrattuale, né di diritto di abitazione, che invece erano previsti dalla legge n. 410.

Peraltro, la stessa legge n. 410 in parte è stata superata addirittura da accordi sindacali che abbiamo sottoscritto con enti previdenziali privatizzati. Cito Enasarco per tutti, ma c'è non soltanto questo, dove viene introdotto il diritto di abitazione che nella vecchia legge n. 410 non c'era. Quindi, si garantisce agli anziani la permanenza nell'alloggio alle stesse condizioni economiche e senza limiti di tempo. Insomma, c'è la necessità di rivedere queste norme.

Sempre in previsione della vendita, c'è la necessità di affrontare in maniera adeguata il contenzioso in essere. Per informazione, vi dico che in alcuni casi i contratti non si rinnovano dal 1999. Sono passati — ripeto — diciotto anni, per cui parecchi inquilini, anche se non tutti, sono tecnicamente in una condizione di occupazione senza titolo, anche se hanno pagato regolarmente le indennità di occupazione che sono loro richieste.

In alcuni casi, l'INPS ha avviato sfratti per finita locazione o addirittura per morosità, anche nei confronti di famiglie che hanno sempre e regolarmente pagato l'affitto che veniva richiesto. In sostanza, queste persone hanno ricevuto l'intimazione di sfratto per morosità per cifre che non sono mai state richieste dall'INPS, la quale, improvvisamente, per rinnovare i contratti ora per allora le ha richieste. Casi del genere sono avvenuti a Treviso e a Roma, dove c'è, ovviamente, la stragrande maggioranza di questi appartamenti a canone.

Noi abbiamo tentato più volte di affrontare il problema con l'INPS. Si sono avviati dei ragionamenti, che, però, non sono mai arrivati a conclusione. Per evitare il formarsi di ulteriore contenzioso giudiziario, che bloccherebbe ancora di più il già difficile processo di mantenimento di questo patrimonio e di futura vendita, riteniamo che sia indispensabile sollecitare l'ente ad aprire un vero tavolo di confronto con le organizzazioni sindacali rappresentative degli inquilini per arrivare, appunto, a un accordo anche transattivo per tutto il periodo pregresso.

Apro e chiudo una parentesi per dire che in alcuni casi parliamo di cifre che si avvicinano ai 30-40.000 euro di arretrati richiesti. Quindi, intendiamo cercare un accordo anche transattivo per il passato, in modo da regolarizzare il tutto e avviarsi alla vendita, nel momento in cui si dovesse procedere, senza ulteriori intoppi, anche per garantire tranquillità agli inquilini che oggi si vedono ancora appesi perché non hanno un contratto di locazione.

Chiudo ricordando che in tutta questa vicenda si aggravano ulteriormente le condizioni degli inquilini perché ormai sono anni che non si effettuano manutenzioni, se non proprio in casi eccezionali di pericolosità. Questi fabbricati tendono, perciò, a degradarsi ulteriormente. Già non erano in condizioni ottimali prima, ma adesso, sinceramente, in alcuni casi siamo a un livello infimo di manutenzione.

C'è, dunque, la necessità — visto che giustamente il Parlamento sta ragionando anche sulle periferie — di rimettere un po' d'ordine nella gestione di questo patrimo-

nio. Allora, chiediamo alla Commissione di indicare una prospettiva all'INPS in maniera cogente, per i poteri che può avere la Commissione, che ovviamente non posso definire io. Ad ogni modo, l'apertura di un confronto è ormai indispensabile. Tra l'altro, ci auguriamo che non sia lungo perché di tempo non ne abbiamo più.

PRESIDENTE. Do la parola a Walter De Cesaris.

WALTER DE CESARIS, Vice Segretario Nazionale dell'Unione Inquilini. Anch'io ringrazio lei e la Commissione di questa opportunità di poter esprimere un punto di vista che speriamo possa portare a ulteriori approfondimenti. Vorrei avere, se il presidente lo permette, la possibilità di consegnare un documento in cui esprimiamo alcune posizioni in maniera più dettagliata.

Mi associo a tutto quanto detto, quindi non mi ripeto, se non per un aspetto che mi sembra importante ribadire. Vorrei, quindi, segnalare tre punti che a noi interessano particolarmente e che riteniamo importanti.

Innanzitutto, in un'audizione formale e importante come questa, non possiamo esimerci dall'esprimere un giudizio molto critico sul processo delle cartolarizzazioni e sulla SCIP. Secondo noi, è stata una vicenda opaca. La Corte dei conti ha parlato, a suo tempo, di « sovracollateralizzazione », nel senso del rischio trasferito dal concessionario allo Stato, cioè al concedente.

Nel 2009, con la legge n. 14, la SCIP è stata posta in liquidazione. Il perché andrebbe, secondo noi, ulteriormente investigato, in particolare per capire quali sono state le sofferenze accollate allo Stato e chi c'era dietro la società veicolo SCIP.

Ci permettiamo, dunque, di suggerire ai commissari di valutare l'opportunità di ulteriori approfondimenti su aspetti importanti, anche al fine di evitare che operazioni del genere vengano ripetute o almeno non nella medesima forma.

Dal 2009, ovvero dal momento del reingresso degli immobili all'INPS, al 2017 sono trascorsi 8 anni di sostanziale stallo, anzi di vera e propria paralisi. Le conseguenze

negative sono state illustrate e sono molto gravi. Abbiamo contratti di locazione che non vengono rinnovati, inquilini che si precarizzano e un patrimonio che deperisce e degrada per la mancanza di manutenzione, assieme a tutte le cose che venivano dette.

Ho avuto modo di acquisire elementi per interloquire in questa audizione, quindi ho letto con attenzione l'audizione del presidente del CIV. Vi ho trovato una dichiarazione che ha fatto molto riflettere.

Il presidente del CIV dice che la presidenza Boeri ha fatto una deliberazione perché si delegasse al direttore generale tutta l'attività di compravendita, di indagine e così via, e che è nata l'esigenza di avere un quadro completo di tutto il patrimonio dell'INPS. Si dice anche che la dottoressa Becchini, già dirigente centrale del Servizio Patrimonio dell'INPS, affermava che non c'era richiesta di appartamenti, mentre si scopre che molti inquilini richiedono, invece, l'acquisto.

Ora, mi sembrerebbe utile smentire questo dato riferito da parte della dirigenza dell'INPS. Noi abbiamo fatto decine di manifestazioni e incontri con i dirigenti dell'INPS. Vi assicuro che la disponibilità c'è ancora ed è larga. Anzi, le famiglie sono molto arrabbiate perché l'operazione SCIP è fallita e tutto si è bloccato. Molti avevano già ricevuto l'offerta di acquisto e avevano smobilizzato risorse, ma poi sono stati costretti a continuare a pagare l'affitto.

Vorrei anche dire che si rimane un po' allibiti a pensare che nel 2017, l'INPS – così dice il suo presidente – stia ancora tentando di fare il censimento del proprio patrimonio che è ritornato indietro, dopo 8 anni che questo è avvenuto.

Le case libere non vengono assegnate, quindi rimangono vuote. Al di là del fatto che in una casa vuota, seppure ci si mette una sbarra alla finestra o si mura la porta, qualcuno alla fine ci entra, si tratta sempre di un patrimonio che non viene messo a reddito.

Mi permetto di dire che in questa situazione di sofferenza abitativa è una condizione non auspicabile, né accettabile.

Vorrei, inoltre, sottolineare come la situazione sociale tenda a disgregarsi: an-

ziani in difficoltà economiche, maggior degrado del patrimonio, blocco delle vendite, paralisi gestionale e affitti scaduti. Come dicevo, non c'è nessuna nuova assegnazione.

Vorrei focalizzare l'attenzione su un punto: tutti tendono a perderci. Ci perdono gli inquilini irregolari, che hanno contratti scaduti e non rinnovati; ci rimettono i residenti in via di regolarizzazione, visto che è stata estesa alle occupazioni al 31 dicembre 2013, ma le procedure non sono chiare e comunque è un percorso a ostacoli; infine ci rimette anche l'INPS perché il patrimonio deperisce e non ricava quanto potrebbe e forse dovrebbe.

Non so se la dirigenza INPS non possa essere chiamata a rispondere di questa inerzia. Noi non possiamo definire chi ci guadagna da questo *status quo*, ma non so se questo va nell'interesse delle società che gestiscono questi immobili per conto dell'INPS.

Nell'individuare le soluzioni, abbiamo un riferimento che la legge ha ribadito più volte. Mi riferisco alla legge n. 410 del 2001, che è l'unico punto fermo. Vorrei anche ricordare che recentemente il cosiddetto « Sblocca Italia », ovvero la legge n. 164 del 2014, ha ribadito l'esclusiva validità delle norme stabilite dalla legge n. 410 del 2001 in merito ai criteri di garanzia, di prezzo e di tutele per gli inquilini.

Le quattro mosse che andrebbero fatte per affrontare in maniera complessiva il problema sono queste: ripresa del processo di vendita diretta agli inquilini senza passaggio ai fondi, con le tutele e le garanzie previste dalla legge n. 410 del 2001, ribadite anche nella legge del 2014; una gestione trasparente e corretta del patrimonio libero, attraverso accordi sindacali e bandi pubblici per le assegnazioni; la conclusione del processo di regolarizzazione, tenendo conto delle fragilità economiche e sociali che sono presenti; infine, il riavvio del rinnovo dei contratti di locazione.

Secondo la nostra opinione, questa operazione, però, ha un senso se viene fatta avviato tutto contemporaneamente. Grazie.

PRESIDENTE. Do la parola ai colleghi che desiderino intervenire.

ROBERTO MORASSUT. Questa audizione è nata da una sollecitazione che voi avete rivolto anche al sottoscritto e che il presidente ha accolto immediatamente. Vi ringraziamo, quindi, delle informazioni. Posso solo dire che dobbiamo prendere atto di queste informazioni formali che ci vengono fornite e che sono abbastanza note non solo a me, perché di questa parte del patrimonio immobiliare ci siamo occupati più volte in Commissione.

Mi pare che il punto da chiarire con l'Istituto della previdenza sociale sia soprattutto se intende attivare le procedure per la vendita, secondo il dettato stabilito dallo « Sblocca Italia », cioè con le garanzie della legge n. 410 e se intende seguire la linea di un trasferimento del patrimonio a Invimit o vendere per via diretta, purché si dia una risposta e si stia dentro le procedure stabilite per legge.

Inoltre, l'Istituto dovrebbe affrontare il tema delle assegnazioni, della regolarizzazione e soprattutto dei contratti che sono in scadenza, dal momento che ci sono famiglie che hanno regolarmente pagato l'indennità di occupazione, ma hanno i contratti vecchi che non sono stati rinnovati.

Questo è un tema che rischia di diventare un'emergenza. Quindi, a seguito di questo incontro, penso che esso potrà essere integrato con l'audizione di altre organizzazioni sindacali che oggi non sono presenti, forse anche per un mio difetto di comunicazione. Chiediamo, quindi, se ci sono anche altre organizzazioni sindacali che vogliono partecipare all'audizione. Dopodiché, anche gli organi responsabili dell'INPS dovrebbero essere auditi dalla Commissione su questo specifico punto per capire quali sono le procedure che intende adottare.

La Commissione svolge, dunque, un ruolo di stimolo perché si chiarisca questo punto che lascia evidentemente nell'incertezza migliaia di famiglie.

SERGIO PUGLIA. Vi ringrazio di essere venuti. Come diceva il collega Morassut, questo è un tema che a noi sta a cuore e di cui ci vogliamo occupare. A tal proposito,

la collega Roberta Lombardi più volte si è occupata della problematica degli inquilini.

Vorrei chiedere se c'è stata da parte dell'INPS, prima della richiesta di rescissione del contratto, una proposta di qualche forma di rateazione, nel rispetto del reddito delle varie famiglie. Se non lo si è fatto, secondo voi, potrebbe essere un modo per venire incontro alle famiglie? Insomma, in questo periodo l'INPS ha provveduto, qualora ce ne fossero gli estremi, a dare la possibilità agli inquilini di acquisire questi appartamenti con sistemi di rateazione che equivalgono al canone di locazione che normalmente viene versato?

GIORGIO SANTINI. Anch'io ringrazio della presenza e confermo le cose che dicevano i colleghi. Vorrei capire, anche alla luce dell'incontro che dovremmo avere con l'INPS, le motivazioni di questa disarmonia che si è creata, forse dovuta anche alla vita travagliata dell'Istituto, degli accorpamenti e delle difficoltà. Vorrei sapere se c'è qualche causa specifica rispetto alla quale possiamo avere un ruolo nei confronti dell'INPS. Ecco, mi interessa la vostra opinione su questo.

Concordo che bisogna trovare una soluzione. Questa è una di quelle vicende che durano da un sacco di tempo. Peraltro, come giustamente dicevate, ci perdonano tutti, quindi dobbiamo trovare una modalità per una soluzione, anche in rapporto a una scelta che è stata fatta anche dal Parlamento, che è quella di dare una grossa priorità alla ristrutturazione di questi grandi fabbricati.

Nella ultima legge di bilancio c'è stata una lunga discussione per estendere i benefici dal singolo appartamento al caseggiato o al grosso fabbricato. Credo che questa sia un punto importante se vogliamo battere questa strada positiva della riqualificazione dal punto di vista energetico, ma anche del decoro e così via, è importante che questo si leghi a un superamento dei contenziosi, delle provvisorietà e dell'inerzia che danneggiano tutti, compreso il patrimonio abitativo e complessivamente il Paese.

Vi chiedo, dunque, una vostra valutazione, senza entrare ovviamente nelle ac-

cuse, ma esprimendo le motivazioni anche per capire come possiamo intervenire, come Commissione, per far muovere questa situazione, che, bloccata com'è, non aiuta nessuno.

PRESIDENTE. Prima di cederle la parola, mi interessava conoscere alcune questioni. Noi abbiamo IDeA FIMIT che ha il patrimonio dell'INPS. Poi, abbiamo anche delle SGR — una è la Romeo, se non vado errato; delle altre non ricordo il nome — che pure hanno il patrimonio dell'INPS. Vorrei, dunque, sapere se la discussione che stiamo facendo quest'oggi riguarda esclusivamente il patrimonio non ancora conferito o anche il patrimonio conferito.

Ovviamente, c'è anche il patrimonio conferito. Su questo, abbiamo delle iniziative che potremmo rivolgere nei riguardi dell'INPS — chiedo perché abbiamo necessità di capire — ma, essendo patrimonio conferito, il rapporto non è più con l'INPS, ma con la SGR che ha acquisito quel patrimonio. Vorrei capire questo primo punto.

A seguito delle sollecitazioni di questo pomeriggio, fatte da voi e negli interventi dei colleghi, convocheremo ufficialmente l'INPS.

C'è stata una nostra distrazione, di cui ci scuseremo nel prossimo futuro, perché non abbiamo invitato anche le altre organizzazioni sindacali, come il Sicut e l'Uniat. Penso, dunque, che dobbiamo convocare rapidamente sia l'INPS, sia le altre sigle sindacali, perché ci sia appunto un coinvolgimento globale su un problema estremamente serio che voi ci avete esposto e che i colleghi hanno sottolineato con grande determinazione.

Noi credevamo che, dopo l'approvazione di un emendamento del collega Morassut, questo problema poteva essere risolto, ma mi pare che siamo ancora agli inizi di una discussione.

La cosa che a me interessa è conoscere il patrimonio che è stato conferito alle SGR, quello che oggi ha ancora l'INPS e poi le quantità di contratti con il patrimonio INPS e con quello conferito alle SGR.

A questo punto è chiaro che dobbiamo convocare anche l'SGR per fare un ragionamento con loro, avendo prima fatto un

ragionamento con INPS, che ha la proprietà vera per quanto riguarda la questione immobiliare.

Abbiamo fatto l'audizione con il CIV dell'INPS, il quale ha sottoposto alla nostra attenzione il problema che il patrimonio non viene gestito in termini « urbani », per quanto riguarda le situazioni che si sono determinate. Quindi, la vostra audizione di quest'oggi ci conferma che è necessario accelerare i tempi di un'audizione con l'INPS, in modo che si possa riscuotere patrimonio in modo particolare per ciò che riguarda gli inquilini che stanno vivendo questa situazione di grande drammaticità.

Vi cedo la parola in modo che possiate rispondere alle sollecitazioni dei colleghi.

DANIELE BARBIERI, *Segretario Generale Nazionale SUNIA*. Vorrei chiarire subito un aspetto. Quello di cui abbiamo parlato tutti è il patrimonio abitativo, ovvero solo quello residenziale.

Il patrimonio residenziale è, a tutt'oggi, proprietà INPS. Non è stato conferito a nessun fondo immobiliare, ma viene gestito da soggetti esterni. Sono, però, società di gestione, non SGR che, invece, gestiscono i fondi immobiliari. Quella è la parte non abitativa. A Invimit è stata conferita la parte non abitativa.

L'abitativo retrocesso è rimasto in carico all'INPS. Quindi, parliamo di una gestione diretta di questo patrimonio da parte dell'INPS. I numeri che davamo all'inizio si riferiscono a questa parte, per cui — ripeto — parliamo soltanto di abitazioni.

Sui contratti scaduti e non rinnovati, per rispondere alle domande che venivano poste, per convenzione con le società veicolo SCIP 1 e SCIP 2, gli enti previdenziali pubblici, quindi anche l'INPS, erano tenuti a non rinnovare i contratti di locazione, secondo il principio che sul mercato un appartamento con un contratto di locazione scaduto vale di più di uno con un contratto regolare.

In questo caso, non è volontà né dell'ente, né dell'inquilino rinnovare il contratto o meno. A quell'epoca — parliamo di fine anni Novanta, primi anni Duemila — c'erano anche degli accordi che regolavano le modalità di rinnovo del contratto, te-

nendo conto di alcune garanzie per le fasce sociali più deboli, per cui gli aumenti erano molto contenuti.

Quegli accordi servivano per rinnovare i contratti in quel periodo. Poi, nel momento in cui arrivò SCIP, si bloccarono i rinnovi dei contratti. Ora, però, INPS chiede gli arretrati come se dovesse rinnovare i contratti dal 1999, 2000 o 2001. Di conseguenza, anche se gli accordi prevedevano aumenti contenuti, è naturale che, nell'arco di 15-18 anni, le quantità sono diventate significative.

Tra l'altro, sono somme richieste a soggetti che in moltissimi casi non hanno capacità economica di affrontare queste spese. Il problema della rateizzazione, dunque, può e deve essere affrontato, ma una volta capito qual è l'ammontare complessivo di cui parliamo.

Credo riconoscerete con noi che chiedere arretrati mai chiesti in precedenza, per un periodo di diciotto anni — nel peggiore dei casi, con il contratto scaduto nel 1999 e non rinnovato — è assurdo sotto il profilo sia di buonsenso, sia giuridico. Infatti, non sono mai stati richiesti, ma poi improvvisamente — da un paio d'anni a questa parte, se non vado errato — sono cominciate ad arrivare richieste di arretrati di questo genere. Allora, qui le strade sono due.

La prima è che assisteremmo a un contenzioso giudiziario infinito, perché è ovvio che la prima cosa che si eccipisce è la prescrizione, per cui si chiede il rinnovo automatico dell'ultimo contratto di locazione stipulato, in assenza di una disdetta. Questa è la prima strada, che vorremmo evitare.

La seconda è quella di trovare un accordo, come abbiamo fatto in tanti casi, che sia onorevole per tutti e che, naturalmente, dia la possibilità soprattutto alle persone più deboli di mantenersi in affitto. Questa è la situazione.

WALTER DE CESARIS, *Vice Segretario Nazionale dell'Unione Inquilini*. Vorrei aggiungere una cosa rispetto alla domanda del senatore Santini. L'INPS ha assunto una posizione, che naturalmente rappresenterà.

Nel 2009, gli alloggi sono ritornati in possesso dell'INPS. Ovviamente, parliamo della parte residenziale, che gestisce direttamente. Ora, l'istituto ha sempre sostenuto che alcuni interventi legislativi successivi hanno determinato la necessità di un chiarimento da parte del legislatore su quale fonte normativa dovesse effettivamente essere prevalente nel processo di dismissione del patrimonio. In sostanza, si trattava di stabilire se dovesse conferire gli immobili residuali ai fondi immobiliari o procedere diversamente.

Noi riteniamo che il chiarimento legislativo ci sia stato. Infatti, veniva richiamato in precedenza lo « Sblocca Italia », che chiarisce, appunto, che la legge n. 410 si applica in maniera rigorosa come fonte normativa, quindi riteniamo che questo abbia dato il chiarimento richiesto.

Vorrei solo segnalare ai commissari che durante la discussione della recente legge di stabilità, nelle stesure non ufficiali che sono girate, non in quella finale del provvedimento, c'era un comma che prevedeva l'esplicita possibilità per l'INPS di non affidare ai fondi immobiliari la parte residenziale residuata da SCIP. Ecco, un intervento normativo che tenda a chiarire questo aspetto potrebbe essere utile ai fini di un ulteriore chiarimento.

Fermo restando il fatto che vengono giustamente audite tutte le forze sociali coinvolte, vorrei rappresentare alla Commissione che c'è un ampio fronte sindacale

unitario rispetto alla complessiva richiesta di applicazione della legge n. 410, del rinnovo dei contratti, della regolarizzazione e così via, che è ormai un patrimonio consolidato delle richieste che unitariamente le organizzazioni sindacali rivolgono sia al Parlamento sia direttamente all'INPS.

PRESIDENTE. Nel ringraziarvi, abbiamo assunto l'impegno ufficiale di convocare l'INPS su queste questioni.

Per maggiori delucidazioni, anche per vedere come muoverci, convocheremo di nuovo IDEA FIMIT perché in un'audizione che ha avuto con noi ci ha detto che ha moltissimi alloggi occupati abusivamente, ma, per una serie di motivi, non riesce a mettere in atto la possibilità di liberarli. Questi sono comunque degli inquilini, quindi possiamo discuterne, visto che li rappresentate voi.

Vi ringraziamo ancora una volta. Vi terremo aggiornati sulle risultanze delle nostre audizioni prossime venturose. Dispongo che la documentazione presentata da Unione Inquilini sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 15.15.

*Licenziato per la stampa
il 3 ottobre 2017*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

**Unione Inquilini – Segreteria Nazionale***Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74**e mail: unioneinquilini@libero.it – sito internet: www.unioneinquilini.it*

AUDIZIONE COMMISSIONE DI VIGILANZA ENTI GESTORI FORME DI PREVIDENZA

30 marzo 2017

1. Premessa politica su giudizio complessivo operazione 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». Pensiamo, pertanto, 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 e SCIP 2 e i soggetti che ne sono stati beneficiari.

2. La situazione legislativa

- 1) 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:
 - a) prezzo di vendita individuato sulla base delle valutazioni correnti di mercato diminuito del 30%.
 - b) Ulteriore abbattimento del prezzo per acquisto secondo la procedura del mandato collettivo.
 - c) 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.
 - d) 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.
- 2) Contestualmente fu stabilita una regolarizzazione per gli occupanti senza titolo, limitatamente alle occupazioni, che non comportavano reato diverso dalla semplice occupazione abusiva, avvenute entro il settembre 2001.
- 3) Con la legge 14 del 27.2.2009, si è proceduto alla liquidazione di SCIP e SCIP 2, e 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.

- 4) Dopo 8 anni dalla liquidazione di SCIP, mentre l'IPDAP, prima della fusione, ha quasi completato il processo di dismissione del suo patrimonio, l'INPS non ha provveduto a completare il processo di dismissione e, nel frattempo, si sono sovrapposte vari interventi legislativi che hanno riguardato meccanismi di conferimento degli immobili pubblici ai fondi immobiliari che, anche se non specificatamente indirizzati verso l'INPS, hanno creato una incertezza normativa o comunque sono stati presi a pretesto dall'INPS per affermare la necessità, prima di qualsiasi iniziativa da parte dell'Istituto, di un intervento chiarificatore da parte del governo.
- 5) Nel provvedimento legislativo, chiamato "Sblocca Italia" è passato un emendamento, che sostanzialmente afferma che le regole stabilite dalla legge 410 (compresi quindi gli sconti sul prezzo e le tutele) si applicano anche in caso di conferimento ai fondi immobiliari e viene estesa la regolarizzazione delle occupazioni senza titolo a quelle avvenute sino al 31 dicembre 2013.
- 6) Anche questa ulteriore riconferma della validità delle regole stabilite nella Legge 410, non ha portato ad alcuna iniziativa da parte dell'INPS
- 7) Si segnala, infine, che durante la discussione dell'ultima legge di stabilità, in un primo testo ufficioso (non confermato nella stesura definitiva) vi era inserita la possibilità per l'INPS di non disporre il conferimento ai fondi immobiliari degli immobili residenziali residuati da SCIP.

3. Situazione sociale

A circa 8 anni dalla liquidazione di SCIP, i problemi legati alla ripresa e conclusione del processo di dismissione si sono aggravati.

Si sottolineano 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 a suo tempo 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 che, dietro l'inerzia, si celi il proposito di mettere in discussione i diritti oggi previsti dalla attuale legislazione, malgrado questa sia stata più volte richiamata e confermata.
- 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.
- La questione degli occupanti senza titolo, seppure ha momentaneamente perso la sua drammaticità, in quanto l'estensione dei termini di regolarizzazione ha fatto sospendere gli interventi di sgombero generalizzati, comunque rimane appesa a procedure applicative ancora non precisate.

Va ricordato, inoltre, l'assurdità della situazione che si è determinata: sulla base della normativa vigente, l'INPS sostiene che negli immobili destinati al processo di cartolarizzazione non sia possibile provvedere al rinnovo dei contratti di locazione, che sono, visti gli anni trascorsi, ormai tutti scaduti.

Il mancato rinnovo dei contratti, oltre a causare un evidente stato di precarietà agli inquilini, è causa non effimera delle difficoltà rilevata dalla gestione del patrimonio da parte dell'INPS.

La situazione di stallo che si è determinata in questi anni produce fenomeni gravi di disgregazione del tessuto sociale: l'inquinato è sempre più anziano e con difficoltà economiche e fragilità personali, le case che si liberano non vengono più assegnate e questo, provoca da un lato maggior degrado del patrimonio che viene lasciato in stato di abbandono, dall'altro, nella attuale condizione di acuta sofferenza abitativa, favorisce nuove occupazioni o situazioni di fatto non regolari.

In conseguenza del medesimo stallo, non si fanno interventi di manutenzione sul patrimonio e le situazioni di opacità della gestione del patrimonio non solo non sono sparite ma, come dimostrano alcune recentissime indagini a carico di soggetti gestori e pubblicate con clamore sulla stampa nazionale, fanno emergere rapporti non trasparenti tra i medesimi soggetti economici e almeno una parte della dirigenza dell'Istituto.

Ulteriore conseguenza del medesimo stallo è l'impossibilità di vendere, con bandi pubblici come previsto per legge, gli alloggi che solo nominativamente sono vuoti ma di cui l'Istituto non ne conosce la reale situazione.

4. Quantità del patrimonio e sua rilevanza

Le unità immobiliari, restituite dopo la fine delle cartolarizzazioni, sono circa 12 mila, ubicate nella stragrande maggioranza nella città di Roma e nelle grandi periferie urbane con una residenza di lavoratori dipendenti e pensionati.

Circa 1000 sono le famiglie di cosiddetti "senza titolo" e circa altre 1000 sono le unità immobiliari definite di pregio e su cui vi sono in corso contenziosi.

Come si vede, oltre il 90% del patrimonio residuo riguarda abitazioni non di pregio in cui vi è una residenza popolare, che vive una condizione di fortissimo disagio.

5. Le proposte per risolvere la situazione

Le richieste, condivise da un vasto schieramento sindacale e politico sono le seguenti:

- la ripresa del processo di vendita degli immobili restituiti da SCIP, senza ulteriori indugi e senza passaggi di conferimento a fondi immobiliari, secondo le regole stabilite dalla Legge 410 del 2001, ribadita dalla legge 14 del 2009, con le tutele e le garanzie previste per gli inquilini, normativa più volte ribadita e confermata in successive disposizioni legislative.
- La soluzione del problema dei cosiddetti "occupanti senza titolo", e più in generale delle condizioni di fragilità economica e sociale che sono fortemente presenti, attraverso l'attivazione di procedure che favoriscano la regolarizzazione e, allorché necessario, prevedendo anche l'intervento degli enti locali.
- Una gestione corretta e trasparente del patrimonio attualmente libero che consenta di unire tutele sociali ed economicità. Pensiamo, cioè, che detto patrimonio possa essere gestito secondo criteri di "social housing" con affitti determinati da accordi territoriali con le associazioni dei conduttori e assegnate, con bandi pubblici, a soggetti in possesso di requisiti utili a stare nell'edilizia sociale.
- Un intervento normativo che consenta il riavvio del processo di rinnovo dei contratti di locazione è plausibile e auspicabile se contestuale alla soluzione dei suddetti interventi.

L'UNIONE INQUILINI



17STC0025340