



2003

*Segreteria nazionale*

LA DISMISSIONE E LA CARTOLARIZZAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI  
E DELLO STATO



**LA VERITA'  
SULLA DISMISSIONE DEGLI  
IMMOBILI  
DAL 1996 AL NOVEMBRE 2001**

1 luglio 2003

## **L'OPERAZIONE DISMISSIONE**

---

E' in atto un singolare tentativo di "beatificazione" – da parte dei sostenitori del precedente Governo – della dismissione degli immobili degli Enti previdenziali pubblici (scaturita da una legge del 1996, voluta dall'allora presidente Prodi) che ha preceduto l'attuale contestatissima cartolarizzazione.

Vorrebbero farci credere, in poche parole, al "si stava meglio quando si stava peggio", almeno in materia di dismissione degli immobili.

Sarà quindi il caso di togliere qualche sassolino dalla scarpa (la sinistra, naturalmente) e raccontare la vera storia dell'intera operazione che viene da lontano.

Esattamente dal 1992, quando l'allora Ministro on. Cristofori dettò – con una circolare - diventata famosa con il suo cognome - alcune norme che di fatto imposero agli Enti previdenziali pubblici di attuare una politica degli affitti che doveva svolgere una funzione calmieratrice.

Una scelta assolutamente condivisibile dal punto di vista sociale, ma che – come vedremo di seguito – è costata cara agli enti previdenziali pubblici.

Quando , nel 1996, dopo affittopoli, il Governo Prodi diede il via alle dismissioni, giustificò l'operazione con due motivazioni:

- L'incapacità degli enti previdenziali pubblici di gestire e far fruttare il patrimonio immobiliare di loro proprietà.
- La necessità di "fare cassa" per contribuire alla diminuzione del deficit pubblico e, quindi, poter "entrare in Europa".

Le conseguenze furono (e sono) disastrose per gli inquilini (che credevano di aver trovato un "padrone di casa" che non li avrebbe mai sfrattati senza giusta causa) e per gli enti previdenziali pubblici che sono stati (e continuano ad esserlo) scippati degli immobili di loro proprietà senza ricevere nulla in cambio e senza poter più contare sui pur minimi introiti degli affitti.

## **GLI ENTI PREVIDENZIALI INTERESSATI**

L'elenco degli enti è lungo e questa è la situazione di allora:

- **L'INAIL:** Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni del lavoro, con 638 edifici, 16 mila abitazioni e altri 4 mila locali ad uso diverso. Valore di mercato: oltre 12 mila miliardi di lire.
- **L'INPDAP:** Istituto di previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione pubblica, che ha accorpato l'Enpas (ente nazionale previdenza e assistenza), l'Inadel (Istituto nazionale enti locali), l'Enpdep (Ente nazionale previdenza assistenza dei dipendenti da enti di diritto pubblico) e le 4 casse della direzione generale del Tesoro. Per questo il suo patrimonio immobiliare globale è così ampio: 1.904 edifici, 44 mila abitazioni (più circa 8 mila tra uffici e negozi). Valore di mercato: oltre 20 mila miliardi di lire.
- **L'INPDAI:** Istituto di previdenza per i dirigenti di aziende industriali, con un patrimonio di 662 edifici, circa 25 mila abitazioni e 4 mila ad uso diverso (uffici, negozi, magazzini). Valore di mercato: circa 10 mila miliardi di lire.
- **L'INPS:** Istituto nazionale di previdenza sociale. Con un patrimonio di 495 edifici, 5.900 abitazioni (concentrati soprattutto a Roma e Milano) e altri 2 mila locali ad uso diverso, un centinaio di terreni. Valore di mercato: oltre 5 mila miliardi di lire. Inoltre, dal 1° gennaio '98 l'Fsd (Fondo spedizionieri doganali) è stato soppresso e assorbito dall'Inps, con un patrimonio di 15 edifici, per 96 abitazioni: valore di costo (cambiato però nel tempo) è di circa 24 miliardi.
- **L'IPOST:** Istituto post-telegrafonici, con un patrimonio di 80 edifici, 914 abitazioni e 420 locali ad uso diverso (negozi, garage, alberghi): per un valore patrimoniale, fornito dall'ente stesso, di circa 200 miliardi di lire. Il patrimonio immobiliare è dislocato nelle città di Torino, Bolzano, Milano, Padova, Pesaro, Rimini, Riccione, Prunetta, Roma, Napoli, Messina, Palermo e Potenza.
- **L'ENPAF:** Ente nazionale previdenza e assistenza farmacisti, con un patrimonio di 89 edifici, di cui 1.763 abitazioni.
- **L'ENPALS:** Ente nazionale previdenza e assistenza lavoratori dello spettacolo, con un patrimonio di 43 edifici, 680 abitazioni, 500 miliardi, tra abitazioni e uffici.
- **L'IPSEMA:** Istituto di previdenza per il settore marittimo, con un patrimonio di 45 edifici, 319 abitazioni, per un valore commerciale di circa 200 miliardi di lire, fornito dall'Ente stesso, ma il valore di mercato dovrebbe essere molto più alto, niente alloggi a Roma, ma solo a Napoli, Trieste e Genova, in corrispondenza delle tre Casse marittime assorbite dall'ente.

Un affare, quindi, di notevoli dimensioni.

## L'OSSERVATORIO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Nel 1996 il Ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale, decise di costituire un Osservatorio sul Patrimonio immobiliare degli enti previdenziali che – a sua volta – istituì un tavolo di confronto, con la partecipazione dell'INPDAP, dell'INAIL, dell'INPS, dell'INPDAL, dell'ENPALS, dell'IPOST e dell'IPSEMA, di organizzazioni di rappresentanza dell'inquilinato, con la esclusione dell'ASSOCASA che pur aveva firmato il protocollo d'intesa del 23 – 12 – 1997 fra gli Enti previdenziali ed il SUNIA, il SICET, l'UNIAT, l'ASSOCASA, l'ANIA, l'UNIONE INQUILINI, l'ASCA e il SAI, per la definizione di regole e canoni necessari per la locazione degli immobili di proprietà degli enti previdenziali ma che era stata illegalmente esclusa dai successivi accordi applicativi del 1998 e del 2000.

Facevano parte del "tavolo" anche gli Istituti di credito BHW, BANCA POPOLARE DI MILANO, BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA, BANCA 121 DEL SALENTO, BANCA WOOLWICH e l'Associazione notariato Romano per le dismissioni immobiliari.

ooo

Il 14 ottobre 2000 un quotidiano della capitale così commentò l'istituzione dell'osservatorio:

*"Dopo lo scandalo di Affittopoli, è nato l'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, presso il Ministero del Lavoro e della previdenza sociale. Una struttura con compiti di controllo e di supervisione del lavoro degli enti, nonché di consulenza e coordinamento tecnico in materia di dismissioni. L'Osservatorio nasce, quindi, verso la fine del 1996. Il budget totale per istituirlo si aggirò intorno ai dieci miliardi, da elargire in cinque anni ad alcuni fortunati beneficiari, naturalmente scelti dall'Ulivo.*

*L'Osservatorio, regolato da un decreto del Ministero del Lavoro, è costituito da cinque fortunatissimi beneficiari, di nomina governativa, alla "modica" cifra di 120 milioni di lire annui (per il coordinatore) e 100 milioni annui per i membri. ai fini*

*del rimborso delle spese, i componenti sono equiparati ai dirigenti generali dello Stato. In cambio non è richiesta nessuna responsabilità: unica condizione necessaria e sufficiente è l'assoluta "sintonia" col ministero del Lavoro.*

*I più maligni hanno denunciato che l'Osservatorio sarebbe un organo previsto per elargire prebende agli amici degli amici, frutto del clientelismo, oltre ad essere finalizzato a guidare la dismissione e la gestione del patrimonio immobiliare secondo i "desiderata" del ministero. Malgrado, infatti, il regolamento dell'Osservatorio sia contenuto in un decreto ministeriale, non si capisce in che modo siano stati nominati i famosi cinque beneficiari, sulla base di quali meriti siano stati preferiti ad altri e quale sia l'utilità stessa dell'Osservatorio.*

*In effetti tutto è finalizzato a paralizzare ulteriormente ogni discrezionalità degli organi degli enti in materia immobiliare.*

*L'iniziativa si inquadra nella politica di rigido dirigismo, che soffoca ogni autonomia degli enti e vanifica completamente quanto previsto dalla legge n. 88/89, in merito alla loro gestione secondo criteri di imprenditorialità ed economicità. E non è escluso che qualche "estraneo" metta le mani sul ricavato delle dismissioni forzate e sulla gestione del residuo.*

*Tra i compiti dell'Osservatorio la presentazione, al Ministro del lavoro, di una relazione sull'andamento dell'attività svolta, almeno ogni sei mesi. Un Osservatorio che si riunisce almeno due volte al mese e ogni volta sia necessario. Gli oneri connessi al finanziamento dell'Osservatorio, determinati nell'importo massimo complessivo di duemila milioni di lire sono ripartiti tra gli enti previdenziali pubblici in proporzione all'entità dei rispettivi patrimoni immobiliari."*

Il 22 gennaio 2001, il CIV dell'INPS, diramò un comunicato stampa nel quale si poteva leggere fra l'altro:

*"Sotto questo profilo, occorre, quindi, rimodulare tutto l'impianto normativo della dismissione del patrimonio degli enti, facendo riacquisire agli stessi la piena titolarità dell'operazione – tenuto anche conto dei non brillanti risultati ottenuti dall'Osservatorio costituito*

*presso il Ministero del Lavoro – ed impegnandoli a programmi di dismissione fortemente decentrati in collaborazione con gli Enti locali. Attraverso questa via si potrebbero, tra l'altro, evitare le strumentalizzazioni politiche a cui sono soggette periodicamente tali operazioni.”*

Nella primavera del 2003 il Governo, con una decisione tardiva ma quanto mai opportuna, ha “cancellato” l'Osservatorio!

## LA REDDITIVITA' DEGLI IMMOBILI

Singolare il pretesto per espropriare e vendere gli immobili degli enti : rendono poco!

Il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza (CIV) dell'INPS, fece giustamente rilevare che:

*“l'ancora modesto tasso di redditività degli immobili ad uso abitativo deriva unicamente dall'applicazione delle disposizioni vincolistiche in materia di determinazione del canone (legge sull'equo canone, patti in deroga, circolare Cristofori).”*

Il 3 settembre 1995, si poteva leggere sul quotidiano finanziario “MF” che:

*“Cristofori costa 5,2 miliardi al giorno e che la circolare dell'ex Ministro pesa sulla redditività degli immobili: gli affitti degli Enti pubblici in questi tre anni inferiori di 5.748 miliardi di lire a quelli riscossi dalle assicurazioni private italiane.”*

Non era da meno “Il Sole 24 ore” del 5-9-1995 che, a firma dell'attuale Sottosegretario Alberto Brambilla, scrisse:

*“la circolare Cristofori che limitava l'uso dei patti in deroga a favore di un equo canone solo lievemente maggiorato, l'obbligo di affittare il 50% degli alloggi alle fasce deboli e il restante tra dipendenti e libero mercato e ancora il fatto che non sempre gli enti possono scegliere autonomamente gli immobili da acquistare ma alcune scelte vengono effettuate direttamente dai ministeri, ne sono un esempio.”*

E ancora:

*“Coniugare “stato sociale” e mercato, redditività e assistenzialismo è un esercizio francamente difficile se non impossibile; pensare di risolvere i problemi di crisi del settore edilizio utilizzando come in passato gli enti previdenziali come valvola di sfogo e cui “piazzare” l’invenduto non rientra nei canoni del libero mercato a cui peraltro anelano molti di coloro che criticano questo provvedimento.”*

Nell’agosto del 1995, l’ex Ministro Cristofori, intervistato da “Il Messaggero” spiegò così la sua “circolare”:

*“non ho assolutamente nulla di cui discolparmi. Ripensando alla situazione di allora sono sicuro di essermi comportato in modo corretto. Ho difeso la gran massa di inquilini sfrattati e a basso reddito.*

*Eravamo appena usciti dall’accordo sul costo del lavoro e c’era nel governo la volontà di combattere duramente l’inflazione. Basta andare a rileggersi i giornali del tempo per capire il clima di allora: tutti chiedevano un intervento per impedire nuove impennate del carovita. E quando le forze sociali, i sindacati, le organizzazioni professionali, i lavoratori autonomi, si trovarono di fronte alla fine dell’equo canone e all’arrivo dei patti in deroga, fu chiesto alla presidenza del Consiglio un passaggio più morbido. Se ne parlò anche al Consiglio dei ministri e tutti furono d’accordo nel trovare una soluzione che salvasse almeno il regime dei fitti degli immobili di proprietà pubblica.*

*il meccanismo escogitato dal governo consentiva di passare gradualmente al regime di libero mercato, senza che ci fosse un’eccessiva incidenza sui canoni degli inquilini. Questo, proprio per evitare come le ho detto un impatto brusco sull’inflazione. Anche perché è bene ricordare che all’80% le case degli enti sono alloggi popolari e non di lusso e la massa degli inquilini, il 50% sono sfrattati. La circolare sanciva inoltre distinzioni tra gli immobili in periferia e quelli in centro, tanto che dopo la sua entrata in vigore la redditività degli enti è aumentata. Quell’accordo, le ricordo poi, fu sottoscritto da tutti gli enti previdenziali e dalle organizzazioni interessate. Le uniche riserve le espressero o liberi professionisti che però poi ci ripensarono. Confedilizia, è vero, non firmò, ma perché non rappresentava nulla.”*

## CHI HA VENDUTO E CHI HA INCASSATO

Nel 1996, le scelte di Cristofori vennero usate per espropriare gli enti previdenziali dei loro immobili.

L'Italia entrò in Europa e moltissimi inquilini finirono sotto i ponti.

E che le vendite degli immobili avevano il solo scopo di "fare cassa", appare evidente a tutti, lo si può facilmente dedurre da una audizione parlamentare del 31-2-2001:

(omissis)

*"Replicando, infine, a un'osservazione del presidente De Luca in ordine alla disponibilità, da parte degli enti, degli introiti conseguiti dalle vendite immobiliari, il professor Tamburini si limita a osservare, come economista, che con i proventi realizzati e depositati in Tesoreria si riduce il debito pubblico e dunque dalle dismissioni gli enti, che – sottolinea – usufruiscono di risorse pubbliche, non possono che ottenere positivi risultati."*

Ma già il 24 – 4 – 1998, nel corso di una audizione parlamentare di Commissioni riunite della Camera e del Senato, il rappresentante dell'UGL, Mannucci, ebbe a dichiarare testualmente:

*"Un importante aspetto che vorrei sottolineare, anche se se ne è parlato nella finanziaria dello scorso anno, è la realizzazione in tre anni dei 10 mila miliardi derivanti dalla vendita degli immobili degli istituti previdenziali. Va peraltro considerato che si tratta di un vero e proprio furto che lo Stato perpetra nei confronti degli enti previdenziali, perché non è pensabile che lo Stato imponga ad un ente, finanziato con i soldi dei cittadini e delle aziende, di vendere immobili per 10.000 miliardi senza alcuna contropartita."*

Il 16 novembre 2000, l'agenzia ADNKRONOS diffuse un comunicato nel quale si poteva leggere:

*"I partiti devono bloccare la vendita "forzata" del patrimonio immobiliare degli enti di previdenza. A chiederlo è la segreteria nazionale della UGL PENSIONATI che definisce l'operazione un "esproprio di beni autorizzato per legge ai danni di istituti pubblici". A dimostrarlo – continua la nota – il fatto*



*che il ricavato non andrà nelle casse degli espropriati ma, bensì in quelle del Governo.*

*I beni immobiliari – prosegue la nota dell'UGL – sono stati a suo tempo acquistati per garantire il pagamento delle pensioni dei lavoratori dipendenti e non per tappare gli attuali buchi del bilancio dello stato che lavoratori e pensionati non hanno certamente provocato. È necessario, chiede il sindacato, che i partiti intervengano per bloccare l'esproprio.”*

## **LA SCELTA DEGLI IMMOBILI**

Singolari, poi, i criteri adottati per la scelta degli immobili da vendere.

Scrivava “Il Tempo” il 28 –9 –2000:

*“La vendita è stata iniziata dai palazzi dove abitano le fasce più disagiate e non dove abitano, come noto, persone eccellenti: ministri, sottosegretari, liberi professionisti, attori etc.”*

## **LA SCELTA DELLE BANCHE EROGATRICI DEI MUTUI**

Anche la scelta delle banche convenzionate per i mutui agevolati suscitò qualche perplessità.

Il 17 ottobre 2000, il Collegio dei sindaci dell'INPS così scrisse alla Direzione:

*“Nell’ambito delle iniziative e procedure intraprese per l’attuazione dell’operazione in oggetto questo Collegio ha avuto modo di appurare soltanto recentemente, a seguito anche dell’audizione avvenuta l’11 ottobre 2000, che l’Istituto avrebbe già aderito allo schema di convenzione quadro indicato in oggetto, dall’Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali predisposto con evidenti e deducibili intendimenti finalizzati al perseguimento più sollecito degli obiettivi da conseguersi.*

*Dal medesimo “messaggio” relativo della direzione centrale approvvigionamenti n. 2000/001/000077 del 23 giugno c.a. è stato altresì possibile desumere che questo stesso Istituto, tramite adeguata pubblicizzazione, avrebbe richiesto agli enti di credito potenzialmente interessati di fare pervenire,*

entro data prestabilita, la loro eventuale adesione allo schema in questione.

Raffrontando quanto precede con le disposizioni del quadro normativo pertinentemente richiamabili in particolare con quelle del D.Leg.vo n. 104/96 (ex art. 6 commi 8 e 9) questo Collegio non può non rilevare, nell'ambito della iniziativa attivata come sopra sinteticamente riportato, il rinvenimento di ipotesi di soluzioni non corrispondenti alle previsioni di legge.

Ciò è specialmente osservabile in riferimento rispettivamente:

- a) al ruolo giocato nella circostanza dall'Osservatorio dai cui presupposti fondanti l'istituzione/costituzione e ruolo non è dato riscontrare titolo per l'espletamento di attività del genere ovvero consimili a quelle soprarichiamate, né "a fortiori" prerogative che possano rendere le medesime fungibili rispetto a quelle soggettivamente già attribuite dalla legge;
- b) alla formale divaricazione, comunque, dell'ipotesi di soluzione preanzi richiamata e che sarebbe stata già fatta propria da questo Istituto, rispetto a quanto esplicitamente previsto dalla legge (cfr. ex art. 6.8 del D.Leg.vo 104 citato) la quale attribuisce in capo agli enti previdenziali interessati (tra cui è naturalmente riconoscibile anche INPS) l'assolvimento diretto dall'incombente relativo all'individuazione - attraverso apposita procedura competitiva - degli Istituto di credito in grado di assecondare, alle condizioni modularmente dalla stessa normativa indicate, i mutui eventualmente necessari per facilitare l'acquisto degli immobili da parte di coloro che ne abbiano titolo e requisiti a termini della stessa legge.

Non appare irrilevante né superfluo notare a questo riguardo come la previsione delle modalità da seguire per l'espletamento della procedura per l'individuazione degli enti mutuatari risulti chiaramente preordinata a contemperare anche gli interessi dell'Istituto.

Questo Collegio, nella considerazione di tutto quanto sopra illustrato chiede a codesta Direzione generale di voler far conoscere le argomentazioni ed i motivi che l'hanno indotta al superamento delle remore formali che emergono dalle disposizioni richiamate sulla scorta dei quali elementi, questo

*stesso Collegio si riserva di formulare le proprie definitive valutazioni.*

*Per deducibili considerazioni si segnala, comunque, l'urgenza del riscontro.*

**IL PRESIDENTE**

L' 8 gennaio 2001 il Collegio tornò sull'argomento con una nota nella quale si leggeva:

*Si riscontra con la presente la nota dell'11 dicembre u.s., prot. n. 13284 con la quale sono stati forniti chiarimenti in ordine alla procedura seguita dall'Istituto in applicazione dei contenuti dell'art. 6, comma 9 del D.L.vo n. 104/1996, che fa carico agli enti previdenziali, in relazione alla prevista possibilità di effettuare le alienazioni immobiliari tramite l'accensione di mutui, di richiedere, ad almeno tre Istituti di credito, offerte relative all'attivazione di mutui fondiari, per l'acquisto della prima casa, alle migliori condizioni di mercato.*

*Il Collegio, nel prendere nota di quanto rappresentato, deve comunque ribadire quanto già espresso in proposito.*

*A proprio avviso, infatti, atteso che il dettato della norma impone agli enti il ricorso ad una procedura che consenta di individuare Istituti che praticino le "migliori condizioni di mercato", a garanzia sia dell'interesse degli inquilini che dell'ente stesso, cui fa carico la differenza tra il tasso di interesse di cui alle convenzioni medesime e quello individuato dalla legge, tale scopo poteva essere meglio perseguito attraverso una procedura concorsuale che non attraverso una richiesta di semplice adesione ad una convenzione quadro.*

**IL PRESIDENTE**

Sarà interessante ricordare che gli inquilini interessati all'acquisto ricevettero una lettera con l'invito a recarsi presso una banca (e non presso uno qualsiasi degli istituti convenzionati) della quale veniva fornito anche l'esatto indirizzo!

## GLI INQUILINI DEGLI ENTI

Ma chi erano (e sono) gli inquilini che hanno acquistato gli immobili?

Nell'agosto 1995 il CIV dell'INPS affermò:

*“Da una rilevazione effettuata su una popolazione di circa 2000 inquilini, è emerso che oltre il 75% degli affittuari dichiara nel modello 740 del 1993 un reddito inferiore a 50 milioni lordi annui.”*

Il “Messaggero”, il 14 – 9 – 1995, scrisse:

*“Chi abita nelle case degli enti? Cioè quanto guadagnano, almeno sulla carta gli inquilini? L'Inpdap ha fatto un censimento campione ed è giunto a questa conclusione: il 53% dei suoi affittuari hanno un reddito annuo compreso tra i 20 e i 40 milioni. Con un reddito sotto ai venti milioni i locatari sono il 14 per cento. Però c'è anche un quasi sei per cento che ha un reddito superiore agli 80 milioni. Ancora il sondaggio statistico dice che l'81 per cento degli inquilini ha un reddito che non raggiunge i 50 milioni. Ovviamente l'ente deve prendere per buone le dichiarazioni ai fini fiscali.*

*L'indagine dell'Inpdap mette a raffronto anche il reddito dei suoi inquilini con quello degli inquilini dell'Inps. Risulta che, mediamente gli affittuari dell'Istituto nazionale per la previdenza sociale sono più “ricchi”: il 29 per cento ha un reddito sopra i 50 milioni mentre l'11 per cento ne ha uno inferiore ai 20. Invece quelli dell'Inpdap, istituto di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica, hanno locatari con un reddito inferiore ai 20 milione per il 14 per cento e per il 20 per cento sopra i 50 milioni. Questi dati ultimi si riferiscono a Roma dove l'indagine è stata fatta su un campione apprezzabile per numero.”*

Il 28 – 9 – 2000 un gruppo di inquilini di case di enti pubblici scrisse al quotidiano IL TEMPO una accorata lettera nella quale si leggeva che il Ministro Salvi

*“inviando le lettere di vendita, ha messo in gravi difficoltà psicologiche ed economiche interi nuclei familiari che, occupano queste case da moltissimi anni ed abitate in maggioranza da famiglie di anziani e pensionati che, per le loro scarse possibilità finanziarie*

*non possono acquistare in contanti né tanto meno accedere a mutui ipotecari per l'avanzata età ed impossibilitati di pagare tali mutui.*

*Questa legge 104/96, voluta da Centrosinistra è stata attuata in questi anni in cui la maggioranza delle famiglie italiane sono ridotte in povertà a causa della forte pressione fiscale per le fasce più deboli della collettività nazionale.*

*Le concessioni a chi non può acquistare, e per gli anziani oltre i 65 anni, saranno di proroga dei contratti di qualche anno. In seguito scatteranno nuovi contratti con relativi aumenti degli affitti.”*

## **IL VALORE DEGLI IMMOBILI**

---

Il 13 ottobre del 2000 l'Agenzia ADNKRONOS riportava un comunicato dell'ASSOCASA:

*“La vendita delle case degli enti previdenziali è un fallimento. Lo sostiene il sindacato inquilini ASSOCASA, che si dice non sorpreso se si considerano le condizioni economiche della maggior parte degli inquilini. Secondo il segretario di ASSOCASA Corrado Mannucci, non è vero che il 90% degli inquilini si è detto disponibile all'acquisto, ma hanno solo chiesto di conoscere le modalità della proposta di vendita.*

*Secondo Mannucci, lo sbandierato sconto del 30% sul valore degli immobili è inferiore a quelli praticati da qualsiasi agenzia immobiliare per gli immobili occupati, e poi lo sconto aggiuntivo dal 10 al 15% per gli inquilini che comprano in blocco l'immobile è un regalo fatto indirettamente ai professionisti del cooperativismo edilizio. Per Mannucci, inoltre, chi abita le case in questione non dispone dei risparmi necessari a versare l'anticipo del 5% per l'acquisto, a meno di non rivolgersi agli usurai.”*

Ma chi ha determinato, allora il valore degli immobili?

Il Messaggero del 25 agosto del 2000 titolò vistosamente: “ il prezzo è giusto? No degli inquilini” “La dismissione dei 22.000 appartamenti sta creando polemiche. Con la valutazione prevista a molti non conviene acquistare, pur con lo sconto”.

“Case degli enti in vendita, chi vuol comprare contesta i 3,5 milioni a metro quadrato.”

E l'articolo che segue è estremamente interessante. Ecco alcuni brani:

*“Dal Tuscolano a Viale del Tintoretto (Laurentino), dall'Aurelio a viale Marconi la musica non cambia: la vendita degli appartamenti degli enti previdenziali scatena le proteste in tutta Roma. Tre milioni e mezzo al metro quadro, se non di più. Poco importa che si tratti spesso di case popolari, magari costruite negli anni '50. Cornicioni in caduta libera? Impianti fognari in perenne affanno? Fa niente: cari inquilini, comprare o lasciare. Questo dicono l'INPS, l'INAIL, l'INPDAP e gli altri istituti che la legge – fin dal '96 – obbliga a vendere il 25 per cento del patrimonio immobiliare. E gli affittuari coinvolti, 22 mila a Roma e 36 mila in tutta Italia, si ritrovano a vivere un incubo dopo aver cullato il sogno di trasformarsi in proprietari. Adesso insorgono i comitati di quartiere, fioccano le denunce dei singoli e quelle affidate alle associazioni, alla Confesercenti e all'Unione inquilini.*

*Nata per dare un taglio agli scandali di “affittopoli” e insieme ridurre il deficit in nome di Maastricht, la mega vendita è un rompicapo da cinquemila miliardi di lire. Chi paga canoni elevati ha comunque interesse a comprare col 30 per cento di sconto garantito agli inquilini: il mutuo costa meno dell'affitto. Al contrario, specie nei quartieri popolari e dovunque sia rimasto in vigore l'equo canone, la maggioranza non può (e a volte non vuole) acquistare e preferirebbe bloccare tutto. Qualcuno, intanto si prepara a grandi affari: tra gli altri le cooperative che, acquistando edifici interi e appartamenti rimasti invenduti, beneficiano di un ulteriore sconto del 15 per cento che va ad aggiungersi al 30 per cento.*

*Molti stanno cercando di difendersi. Gli abitanti dei palazzi dell'Inps di viale Marconi, costruiti negli anni '60 tra via Enrico Fermi e via Blaserna, hanno formato un comitato.”*

E così continua:

*“Pasquale De Luca, dell'associazione “Diritti e doveri”, suggerisce invece di ricorrere all'arbitrato dell'Utt (Ufficio tecnico territoriale del Ministero delle Finanze che ha sostituito l'Ute, Ufficio tecnico erariale), così come prescrive la legge quando l'inquilino ritiene iniqua la valutazione dell'ente. “Anche se – spiega De Luca – i tecnici dell'Utt sono in una situazione curiosa:*

*molti di loro, infatti, hanno già fatto le valutazioni per conto degli enti come liberi professionisti. E ora, come Utt, farebbero i controllori di se stessi”.*

E che dire delle costosissime controperizie, da discutere dopo due o tre anni?

Ma c'era dell'altro.

## IL RUOLO (ECONOMICO) DELLE COOPETATIVE

Chi ha realizzato notevoli guadagni, sono state le cooperative che hanno gestito gli acquisti collettivi.

Una di queste – ha così precisato le sue spettanze:

### “COSTI DI GESTIONE

comprendono i seguenti costi:

a) costi di gestione della cooperativa, così ripartiti:

- per la gestione amministrativa	<u>0.8% del costo dell'alloggio;</u>
- per la gestione tecnica	<u>0.8% del costo dell'alloggio;</u>
- totale gestione	<u>1,6% del costo dell'alloggio;</u>

b) oneri e varie;

Ove dovessero emergere particolari e rilevanti esigenze di natura squisitamente professionali, le relative parcelle, prodotte da professionisti comunque convenzionati con il CONSORZIO CON.EDIL. e quindi valutate alle migliori condizioni e tariffe, saranno oggetto di separata contabilizzazione.”

E poiché la matematica non è un'opinione, chi ha comprato in cooperativa ha dovuto versare l'1,6% del costo dell'alloggio.

Per un appartamento del costo di 300 milioni di lire, il “compenso” era quindi di almeno 4.800.000 di lire.

Per una scala di 15 interni il “disturbo” ha consentito di incassare oltre 70 milioni!

## UNA PROPOSTA DI A.N.

Lodevole e da segnalare una iniziativa di Alleanza Nazionale riferita il 27 - 9 - 1995 dal quotidiano "Il Secolo d'Italia":

*"La possibilità per famiglie al di sotto di un certo reddito di essere esentate dai patti in deroga per le abitazioni di proprietà di enti, assicurazioni, banche, usufruendo dell'equo canone costituisce il punto centrale di una proposta di legge presentata dai deputati di Alleanza Nazionale, Francesco Storace, Oreste Tofani, Maurizio Gaspari e Giovanni Alemanno.*

*La proposta in sei articoli parte dal presupposto, come ha spiegato l'on. Storace presentando la proposta di legge, che "se la legge sull'equo canone ha penalizzato proprietari e inquilini insieme, quella dei patti in deroga ha punito esclusivamente gli inquilini che si trovano nell'impossibilità di far fronte alle richieste dei proprietari, che rispondono a ferree e inequivoche leggi di mercato". Questo perché, spiega Storace, "al regime vincolistico dell'equo canone il legislatore del '92 (che ha introdotto i patti in deroga) ha contrapposto in un sol colpo un regime che non tiene conto che il problema casa non può essere risolto solo da una legge, ma da precisi programmi edilizi da realizzare in tempi brevi e contenuti".*

*"per cercare di evitare che le famiglie siano costrette all'inadempienza - prosegue quindi Storace - abbiamo voluto introdurre per le abitazioni di proprietà di enti, assicurazioni e banche tetti al di sotto dei quali vi è esenzione dei patti in deroga e possibilità di usufruire della normativa dell'equo canone. Quindi - dice ancora - abbiamo ritenuto doveroso adottare per i tetti non un singolo limite generale, ma personalizzati a seconda del numero dei componenti del nucleo familiare". Oltre alla fascia di reddito, la proposta di legge individua anche i proprietari verso i quali il testo è rivolto: gli enti pubblici, le banche, le assicurazioni e tutti gli enti possessori di un cospicuo numero di appartamenti che, spiega ancora Storace, "riteniamo sia giusto che così svolgano anche una funzione sociale".*

*Nella proposta di AN l'esenzione dai patti in deroga riguarda i lavoratori dipendenti o autonomi che dichiarano redditi annuali al di sotto di tetti scaglionati per il numero dei componenti del nucleo familiare: dai*



35 milioni per i single fino a 75 milioni per sette o più componenti.

La proposta prevede anche una forma di sgravio fiscale per gli enti proprietari degli alloggi e cioè la riduzione del 50 per cento dell'Ici da versare ai Comuni. Per la restante parte, la metà sarà a carico dello Stato, mentre per l'altra metà ci sarà un mancato introito per il Comune. Verrà anche istituito un fondo presso la sezione autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa depositi e prestiti, finanziato con il 20 per cento degli afflussi annui delle contribuzioni ex-Gescal del quale i Comuni potranno richiedere annualmente il corrispettivo dello sgravio fiscale."

## UNA PROPOSTA RIMASTA SENZA RISPOSTA

Il 6 ottobre del 2000, l'agenzia ANSA rese nota una interessante proposta di "FEDERCASA":

*"La FEDERCASA in soccorso dell'edilizia residenziale pubblica. Mentre prosegue il processo di vendita degli edifici di proprietà degli enti previdenziali (INPS, INPDAP ed INAIL), la Federazione, che riunisce gli Istituti di case popolari tra cui gli IACP e gli ATER, si candida all'acquisto del patrimonio immobiliare invenduto "ai prezzi più agevolati possibili". L'obiettivo è fronteggiare il problema sociale dovuto alla scarsità degli alloggi in affitto per le fasce meno agevolate della popolazione.*

*Chiediamo al Governo – dice Marco Giardini, presidente di FEDERCASA – che gli alloggi degli enti previdenziali possano essere acquistati da comuni o IACP per entrare a far parte del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica. In questo modo si garantirebbe un patrimonio immobiliare per gli affitti a tariffe sociali anche in futuro. Giardini ha preso in considerazione due ipotesi d'acquisto da parte degli IACP: quello di singole abitazioni (in tal caso al compratore viene garantito uno sconto del 30%) e quello di interi fabbricati, per il quale è previsto uno sconto addizionale del 15%. Vorremmo – aggiunge – che gli alloggi verso i quali non c'è richiesta possano essere acquistati dai nostri istituti con lo sconto addizionale del 15%. Questa ulteriore riduzione verrebbe giustificata dal fatto che gli alloggi andrebbero a far parte del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica.*

*Secondo Giardini, oltre al vantaggio sociale (non si manderebbe via chi si trova in affitto negli alloggi acquistati dagli IACP) c'è anche un vantaggio di tempi di realizzazione, che "sarebbero molto brevi". La proposta di FEDERCASA nasce anche dal fatto che a distanza di quattro anni dalla legge che ha messo in vendita il patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, ben il 95% delle abitazioni sono ancora invendute. La causa di questa lentezza nel processo di dismissione di abitazioni che sono convenienti dal punto di vista economico – rileva Giardini – è nella farraginosità del meccanismo di vendita, che prevede la necessità di fare stime e la nascita di cooperative per intere case. Su 90 mila alloggi degli enti previdenziali interessati dalla vendita, secondo il presidente di FEDERCASA, 30 mila non saranno venduti."*

Da parte del Governo di allora, naturalmente, nessuna risposta.

Il 10 ottobre 2000, l'agenzia giornalistica ITALIA riportò un comunicato dell'ASSOCASA:

*"Se il Governo intende realizzare il progetto di dismissione, deve rivedere i criteri adottati. A meno che non intenda accettare la proposta di "FEDERCASA" (IACP, ATER etc.) che si è candidata all'acquisto in blocco degli immobili, per farli entrare nel patrimonio edilizio pubblico e garantire così "affitti a tariffe sociali" e – come ha dichiarato il presidente Giardini – "non mandare via nessuno inquilino".*

## **CHIAREZZA NELLE PROCEDURE**

L'8 novembre 2000, "IL GIORNALE D'ITALIA" scrisse:

*"ad alzare il tiro ha provveduto in questi giorni ASSOCASA che in un comunicato ha chiesto di fare chiarezza sulle procedure di vendita degli immobili degli enti previdenziali. ASSOCASA chiede chiarezza anche nelle convenzioni con gli studi notarili, sui titoli di proprietà degli immobili da parte del venditore, e sulle perizie effettuate.*

*L'ASSOCASA perciò rivolge un appello a tutte le forze politiche e sindacali, affinché intervengano nella vicenda per fare la necessaria chiarezza anche a costo*

*di bloccare l'intera operazione di dismissione e riproporla su nuove basi.*

*Intanto il peso della vicenda ricade sulle spalle degli incolpevoli inquilini chiamati a versare il 5% come acconto, quando tale importo potrebbe essere inglobato in un mutuo."*

## **LETTERA APERTA SULLA DISMISSIONE**

---

Nel Febbraio 2001, la Segreteria nazionale dell'ASSOCASA inviò una LETTERA APERTA AL SEN. MICHELE DE LUCA PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO SULL'ATTIVITA' DEGLI ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE, nella quale era fra l'altro scritto:

Egregio Presidente,

avrà certamente letto che il Presidente del CIV INPS (Smolizza) ed il Presidente dell'INPDAP (Familiari) hanno pubblicamente preso atto del fallimento del piano di dismissione degli immobili degli enti previdenziali.

Hanno infatti testualmente dichiarato all'ANSA:

- Smolizza il 22 gennaio 2001:

*"ripensare le politiche di gestione e di dismissione del patrimonio degli enti previdenziali"*

*"l'inattuabilità di questo obiettivo era prevedibile"*

*"tale impostazione non ha tenuto conto della complessità della materia connessa alla funzione sociale svolta dal patrimonio immobiliare degli enti; il 50% delle locazioni sono concesse alle fasce deboli della popolazione ..."*

*"... occorre quindi rimodulare tutto l'impianto normativo della dismissione degli enti, facendo riacquisire agli stessi la piena titolarità dell'operazione -tenuto anche conto dei non brillanti risultati ottenuti dall'osservatorio costituito presso il Ministero del Lavoro - ..."*

E non è stato da meno il Presidente dell'INPDAP, Familiari, quando in data 25 gennaio, ha fra l'altro rilevato, puntando il dito contro le banche che: *"il sistema bancario sta rispondendo con fatica. Le*

banche non concedono mutui a inquilini anziani e a quelli che non hanno reddito, difficoltà che la legge non aveva previsto”.

Se i presidenti Smolizza e Familiari avessero tenuto conto degli avvertimenti formulati e diffusi fin dallo scorso ottobre dall'ASSOCASA (e soltanto dall'ASSOCASA), oggi non sarebbero costretti a prendere atto di un “fallimento annunciato”.

Scrivemmo infatti (trovando ampio spazio su stampa ed agenzie) nel mese di ottobre:

*“la Segreteria nazionale dell'ASSOCASA denuncia la scarsa trasparenza degli atti gestionali che dovrebbero portare alla dismissione degli immobili degli enti previdenziali e pone all'attenzione della pubblica opinione e del Parlamento i seguenti interrogativi:*

#### BANCHE CONVENZIONATE

- Quali sono le banche convenzionate per la concessione dei mutui?
- Sono state “scelte” dagli enti con una semplice “ricerca di mercato” oppure hanno vinto gare indette a livello europeo?
- Tali scelte, sono state fatte dall’ “osservatorio” o dai singoli istituti?
- Quali sono i tassi concordati?
- A chi vengono concessi i mutui e con quali modalità?
- Quali garanzie vengono richieste?
- Gli inquilini possono rivolgersi ad una qualsiasi delle banche convenzionate, oppure devono rivolgersi alla sola banca alla quale è stata assegnata una “zona di pertinenza”?
- I mutui che verranno concessi, si riferiscono al “valore” dell’immobile oppure alla cifra da pagare?
- In che misura i mutui coprono tali importi?
- Per ottenere i mutui agevolati vale il reddito denunciato oppure il reddito imponibile?

#### NOTAI PER I ROGITI

- Quali sono i notai “convenzionati”?
- Come sono stati scelti?
- Quali sono le tariffe concordate?

#### TITOLO DI PROPRIETA'

- Quale titolo viene rilasciato dall’ente che vende?
- È vero che si tratta di “autocertificazioni”?

## VALORE DEGLI IMMOBILI

- Chi ha periziato gli immobili ed ha determinato il loro valore?
- A chi è possibile ricorrere contro tali perizie?

## ACCONTO DEL 5%

- Perché si costringono gli inquilini a ricorrere ad altri prestiti per pagare il 5% di acconto (circa 15 milioni) quando tale cifra potrebbe essere inglobata nel mutuo?

## MOROSITA'

- È stato presentato un emendamento alla finanziaria che prevede nuove favorevoli procedure per sanare la morosità. Perché non si attende che diventino legge, per consentire ai "morosi" di definire la loro situazione e partecipare così all'acquisto dell'appartamento abitato?

## GARANZIE PER CHI NON COMPRA

- Dopo la girandola di leggi, decreti, chiarimenti ed interpretazioni più o meno ufficiali, quali sono oggi le garanzie per chi non acquista (o non può acquistare) l'appartamento abitato?

L'ASSOCASA rivolge quindi un appello a tutte le forze politiche e sindacali affinché intervengano nella vicenda per fare la necessaria chiarezza, anche a costo di bloccare l'intera operazione di dismissione e riproporla su nuove basi."

...

Adesso, l'ASSOCASA si augura che il Presidente del CIV – INPS ed il Presidente dell'INPDAP, coerentemente con quanto hanno dichiarato, si presentino alla prima riunione degli importanti organismi che presiedono, con proposte urgenti ed alternative che consentano agli istituti previdenziali di condurre le dismissioni con ben altri criteri. L'ASSOCASA, si augura anche che Lei, onorevole Presidente intervenga sul Parlamento per chiedere la messa a punto di nuove procedure che tengano conto delle problematiche segnalate.

...

L'ASSOCASA, Le segnala inoltre le singolari dichiarazioni del coordinatore dell'osservatorio sul patrimonio immobiliare, Gualtiero Tamburini, il quale – secondo quanto riferisce l'agenzia ANSA il 3 febbraio u.s. – ha affermato che "finalmente la procedura è avviata e la

macchina delle dismissioni si è messa in moto. Per il primo semestre del 2001 gli enti prevedono di realizzare vendite attorno ai 3.000 miliardi. Una stima considerata esatta perché ormai ci sono tutte le condizioni di accesso degli inquilini nell'acquisto".

*Dichiarazioni che l'ASSOCASA considera stupefacenti, giustificate soltanto dal fatto che – evidentemente – il coordinatore Tamburini non ha letto le recentissime dichiarazioni del Presidente del CIV – INPS, Smolizza e del Presidente dell'INPDAP, Familiari.*

ooo

*L'ASSOCASA è invece sicura che un Suo autorevole intervento sarà determinante per modificare le modalità di una operazione che non decolla da anni e dove sono in ballo interessi di rilevante entità.*

LA SEGRETERIA NAZIONALE

## LA TUTELA DEGLI SFRATTATI

Secondo statistiche attendibili, si prevedono circa 32.000 sfratti, dal momento che il recente provvedimento del Governo che li ha bloccati riguarda soltanto particolari categorie disagiate.

L'ASSOCASA ha proposto l'immediato allestimento – a cura della Protezione Civile – di strutture di prima accoglienza, per dare tempestivamente un tetto ed un letto a quanti si ritroveranno sui marciapiedi con figli e masserizie, in attesa che gli Enti Locali provvedano per quanto di loro competenza.

L'ASSOCASA già il 14 dicembre 2000, scrisse in un comunicato:

*"Sono migliaia gli inquilini delle case degli enti previdenziali che non sono in grado di reperire le centinaia di milioni occorrenti per l'acquisto "forzato" degli appartamenti dove abitano.*

*Particolarmente penalizzati risultano gli anziani ai quali le banche non concedono i mutui. Lo afferma l'ASSOCASA, precisando che si tratta di coloro per i quali non è prevista – in caso di mancato acquisto – alcuna garanzia per la permanenza nell'abitazione attualmente e legittimamente occupata, dal momento che la tutela è prevista – di fatto – soltanto per quanti dispongono di redditi familiari inferiori ai 36 milioni lordi annui.*

*Dopo un anno – secondo l'ASSOCASA – i nuovi proprietari avranno buon gioco a sfrattare gli attuali inquilini ed è chiaro che, per il Natale 2001, le uniche abitazioni possibili (per quanti, pur volendo, non possono comprare) saranno le arcate dei ponti o i marciapiedi dove verranno "scaricati" i loro mobili.*

*Tutto ciò – afferma l'ASSOCASA – è inaccettabile anche perché gli appartamenti in questione non appartengono a privati ma ad enti pubblici controllati dal Governo e dal Parlamento che dovrebbero preoccuparsi della sorte di migliaia di famiglie.*

*L'ASSOCASA auspica che il Senato intervenga per apportare una piccola modifica alla finanziaria 2001,*

#### **UNA CLAUSOLA ANTICOSTITUZIONALE**

Il Decreto Legislativo del 16 – 2 – 1996 n. 104, che regolamentava la dismissione degli immobili degli enti previdenziali, prevedeva il divieto di vendita degli appartamenti acquistati, per evitare operazioni speculative (!).

La vendita poteva essere effettuata solo in caso di trasferimento dell'interessato ad oltre 50 Km o in caso di aumento di due unità del nucleo familiare.

Si tratta di un provvedimento illegale perché l'aver comprato l'appartamento abitato con uno sconto del 30% (oltre ad un altro sconto dal 10 al 15% per chi ha acquistato in forma collettiva ma non per chi ha acquistato in modo singolo) corrisponde agli sconti praticati da qualsiasi agenzia per la vendita per gli appartamenti abitati.

È quindi giusto e doveroso abolire tali limitazioni, anche perché sono moltissimi gli inquilini che sono stati costretti a comprare l'appartamento abitato per non finire in mezzo alla strada ed oggi – non potendo far fronte agli impegni con le banche – rischiano di perdere tutto o sono costretti a vendere di nascosto gli immobili agli strozzini.

**ASSOCIAZIONE  
NAZIONALE  
INQUILINI  
ED ASSEGNATARI  
PER LA CASA  
L'AMBIENTE  
ED IL TERRITORIO**



**CONSULTA  
IL NOSTRO SITO INTERNET:  
[WWW.ASSOCASAUGL.IT](http://WWW.ASSOCASAUGL.IT)**