

Camera dei Deputati

**Legislatura 16
ATTO SENATO**

Sindacato Ispettivo

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA : 4/07268
presentata da **PEDICA STEFANO** il **12/04/2012** nella seduta numero **708**

Stato iter : **IN CORSO**

Ministero destinatario :

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI
MINISTERO DELLA SALUTE
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Attuale Delegato a rispondere :

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI , data delega **12/04/2012**

TESTO ATTO**Atto Senato****Interrogazione a risposta scritta 4-07268**

presentata da

STEFANO PEDICA

giovedì 12 aprile 2012, seduta n.708

PEDICA - Ai Ministri del lavoro e delle politiche sociali, della salute e dell'economia e delle finanze -

Premesso che:

la Fondazione Enasarco, l'Ente nazionale di assistenza per gli agenti e rappresentanti di commercio, è oggi un soggetto di diritto privato a seguito del decreto legislativo n. 509 del 1994, con cui si è disposta la privatizzazione degli enti previdenziali e assistenziali;

la natura pubblica dell'attività svolta, in base all'art. 3 del decreto di privatizzazione, ha reso necessario che l'attività dell'ente in questione, così come quella delle associazioni e delle altre fondazioni, venisse sottoposta alla vigilanza dell'allora Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali e del Ministero dell'economia e delle finanze, oltre a quella della Corte dei conti; da quanto dichiarato dalla fondazione, l'analisi dei rendimenti del suo portafoglio immobiliare ha determinato negli ultimi anni la necessità di individuare una strategia per la riqualificazione del portafoglio immobiliare, finalizzata alla stabilità dei conti economici e al rispetto dell'equilibrio ultratrentennale del bilancio tecnico;

il piano di dismissione immobiliare dell'Enasarco, il cosiddetto Piano Mercurio, interessa, tra gli altri, anche circa 16.000 appartamenti siti nella città di Roma;

dal piano di dismissione, la Fondazione intende ricavare la somma di circa 4,5 miliardi di euro, a fronte di una valutazione del proprio patrimonio immobiliare stimata intorno ai 2 miliardi di euro; dubbie appaiono le classificazioni catastali degli stabili di proprietà della fondazione: gli immobili risultano essere classificati con categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), mentre la natura architettonica tipica dell'edilizia economica e popolare ne giustificherebbe l'inserimento nella categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare);

tale classificazione consentirebbe all'Enasarco di aumentare, in maniera ingannevole, l'entità del proprio patrimonio immobiliare, con ripercussioni sia nelle modalità di vendita, sia nella veridicità delle somme iscritte in bilancio;

detto Piano contempla il riconoscimento, ai legittimi titolari del contratto di locazione, dell'opportunità di acquistare l'unità immobiliare condotta in locazione, attraverso l'esercizio del diritto di prelazione spettante ai sensi del contratto di locazione in corso tra ciascun inquilino e la Fondazione;

al fine di offrire ai soggetti legittimati piani di finanziamento volti all'esercizio del diritto di prelazione, la fondazione ha sottoscritto, nell'estate del 2010, apposite convenzioni con BNL Gruppo BNP Paribas e Monte dei Paschi di Siena, risultati, a detta della fondazione, i migliori offerenti di mutui fondiari tra i partecipanti della gara europea indetta dalla medesima;

considerato che:

da quanto risulta dagli organi di informazione e da fonti dirette, gli inquilini interessati si ritrovano ad oggi in uno stato di grave incertezza, a causa delle discutibili condizioni a loro sottoposte dagli istituti bancari citati;

risulta, infatti, che la Banca Nazionale del Lavoro e la Monte dei Paschi di Siena, dopo essersi inizialmente rese disponibili alla stipula di mutui a tassi e termini accessibili, hanno poi di fatto proposto condizioni, spesso inarrivabili, che hanno determinato gravi difficoltà per gli inquilini al fine dell'esercizio del suddetto diritto di prelazione;

alcuni inquilini degli stabili interessati hanno deciso di costituirsi in comitati per affrontare direttamente la situazione determinatasi dalla dismissione degli immobili;

da quanto emerge dagli atti trasmessi all'interrogante, gli accordi presi con gli affittuari vedranno raddoppiato, se non triplicato, il canone d'affitto per appartamenti costruiti da oltre cinquanta anni, contrariamente a quanto assicurato agli affittuari con gli accordi stipulati;

sempre da quanto posto all'attenzione dell'interrogante, il prezzo di vendita degli appartamenti proposto agli affittuari corrisponde a quello attuale di mercato con la sola detrazione del 30 per cento prevista per le case occupate, comportando un indebito ricarico stimato intorno al 60 per cento, a solo danno degli inquilini;

la proposta di prelazione è stata presentata agli aventi diritto senza le effettive garanzie che impegnerebbero l'Enasarco all'esecuzione dei lavori di messa a norma dell'immobile, di cui si evidenzia la totale assenza delle certificazioni previste per la compravendita di un immobile;

considerato inoltre che:

il piano di vendita partito nel 2011 rischia ad oggi di essere compromesso dall'atteggiamento delle banche le quali, nascondendosi dietro la gravità dell'attuale crisi del credito, hanno rimesso in discussione gli accordi sottoscritti e rinegoziato con l'Enasarco nuove condizioni per l'erogazione dei mutui;

dagli esempi posti all'attenzione dell'interrogante, per un mutuo trentennale di 200.000 euro, la rata mensile, con le nuove contrattazioni, aumenterebbe di circa 150 euro, arrivando a superare i 1.000 euro mensili, con un impatto altamente significativo per ogni famiglia di ceto sociale medio;

appare ovvio che il peggioramento di tali condizioni conduce all'esclusione di quella parte di inquilini che in nessun modo riuscirebbe a far fronte a tali uscite, portando a una diminuzione generale delle adesioni, la cui percentuale minima prevista per l'applicazione di uno sconto del 10 per cento sulle vendite è fissata al 70 per cento delle abitazioni interessate;

una tale situazione assicura indubbio vantaggio ai fondi immobiliari che, in assenza della prelazione da parte degli inquilini, avranno modo di acquistare tutto l'invenduto,

si chiede di sapere:

se i Ministri in indirizzo non intendano verificare la possibilità di ricorrere, come già accaduto in passato, a convenzioni stipulate dalle istituzioni locali con gli istituti di credito disponibili;

se non ritengano opportuno per quanto di competenza e nell'ambito della vigilanza prevista dalla legge, intervenire al fine di verificare eventuali irregolarità e/o inadempienze;

se non ritengano risolutivo un comune accordo tra le parti che, nella garanzia di tutele maggiori, possa concludersi in un sano compromesso, evitando così che eventuali ricorsi, azioni giuridiche, collettive e individuali, possano rischiare di protrarre in maniera inadeguata i tempi di contrattazione, svantaggiando definitivamente gli inquilini interessati all'accordo in questione;

se e quali azioni intendano adottare al fine di monitorare il procedimento di dismissione immobiliare a massima tutela di tutti i cittadini coinvolti, già gravati dalla crisi economica e per i quali la perdita della casa potrebbe causare gravissimi danni, familiari e sociali.

(4-07268)