



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

AUDIZIONE DEL 18 APRILE 2012

- 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’inventuto 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 viepiù 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.



## ASSOCIAZIONE INQUILINI E ASSEGNATARI - USB

Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel. 06 7628280 - 06 762821 - fax 7628233

Sito: [www.asia.usb.it](http://www.asia.usb.it) - e-mail: [info@asia.usb.it](mailto:info@asia.usb.it)



- 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.
- Analogamente 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.

Roma, 18 aprile 2012

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

per contatti:  
tel. 3472257361  
e-mail: [a.fascetti@usb](mailto:a.fascetti@usb)