



Associazioni Inquilini e Abitanti

ASIA-USB, DIFENDERE IL DIRITTO ALL'ABITARE A ROMA E NEL LAZIO!



Roma, 04/03/2018

DIFENDIAMO IL DIRITTO ALL'ABITARE

PER UN PIANO CASA A ROMA E NEL LAZIO.

La mancanza ormai decennale di una politica pubblica della casa ha determinato a livello regionale e in particolare nella città di Roma una forte emergenza abitativa. Questa situazione emergenziale ha avuto un balzo in avanti grazie al perdurare della crisi economica ed ai processi di precarizzazione del mondo del lavoro, all'attacco alle pensioni, all'avanzare della precarizzazione e della disoccupazione. Centinaia di migliaia di famiglie nella nostra regione sono in difficoltà a pagare il costo della casa (l'Istat ci dice che sono più di 3 milioni a livelli nazionali): gli affitti, i mutui e i servizi legati all'abitazione. A questi dati si aggiunge l'emergenza conclamata: gli sfrattati (negli ultimi sei anni nella regione Lazio sono state emesse 52.784 sentenze di sfratto - a Roma 45.184 -, ne sono stati eseguiti 20.946 - nella capitale 16.281), i così detti senza casa (tra questi quelli che vivono già nei residence da decenni).

Almeno centomila nuclei familiari con redditi bassi e spesso senza reddito, anziani e giovani copie, persone separate e single, immigrati, sono alla ricerca di un alloggio, una parte di questi soggetti, per avere un tetto sulla testa, sono stati spesso costretti ad occupare palazzi pubblici o privati abbandonati, oppure alloggi lasciati vuoti.

Questa situazione si sta aggravando sempre di più grazie alle politiche di valorizzazione e di gestione speculativa del patrimonio abitativo degli Enti previdenziali, portate avanti anche mediante i Fondi immobiliari e le SGR (a cui è stato conferito gran parte di questo patrimonio), più di 60.000 alloggi solo a Roma.

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 degli Enti previdenziali privatizzati (Enasarco, Enpaia, Enpam, Enpaf, Enpav, Inpgi, Casse ragionieri-geometri-notariato, ecc.), stanno creando - ormai da alcuni anni - devastanti ricadute sui bilanci familiari degli inquilini.

Questi, non potendo far fronte alle condizioni proposte (vendita degli alloggi – da loro abitati da oltre quarant'anni - ai prezzi di mercato, senza tenere conto dello stato reale degli immobili; forti incrementi dei canoni con nuovi affitti spesso superiori agli attuali livelli del mercato libero), corrono il serio rischio di perdere l'attuale abitazione.

In prima fila si distinguono i cosiddetti enti privatizzati sopra citati i quali sono stati definitivamente certificati come enti pubblici a tutti gli effetti da una sentenza del Consiglio di Stato del 28 novembre 2012 e nonostante questo continuano a gestire il proprio patrimonio solo per fare cassa, utilizzando gli inquilini come bancomat, al fine di ripianare gli ingenti investimenti fallimentari fatti negli anni in strumenti mobiliari considerati da tutti a forte rischio.

Ma ora anche l'Inps, Ente previdenziale pubblico, ha deciso di dismettere ai valori di mercato preannunciando che bandirà l'asta per le abitazioni di coloro che non potranno acquistare.

Che ci sia stata - negli ultimi decenni - una palese volontà di cancellare qualsiasi politica pubblica per l'abitare da parte della Regione, del comune di Roma e degli altri comuni, lo si può dedurre dalle modalità con cui sono stati impegnati, o 'non impegnati', i fondi pubblici (ex-Gescal) e quelli per l'edilizia agevolata: 1,5 miliardi di euro regalati ai costruttori (coop. e soc.).

Sull'utilizzo distorto di questi soldi la magistratura ha aperto un'inchiesta per truffa e ha sequestrato fino ad oggi alcune centinaia di alloggi in alcuni Piani di Zona. Questi piani di edilizia agevolata dovevano servire a garantire un alloggio sociale proprio per rispondere all'emergenza casa attraverso piani di edilizia pubblica.

Lo Stato e decine di migliaia di famiglie nella nostra regione sono stati invece truffati: tutto questo è stato possibile grazie alla complicità degli Uffici - comunali e regionali - preposti ai controlli, e alla connivenza delle forze politiche che hanno amministrato fino ad oggi le quali hanno persistentemente evitato di mettere mano a questo scandalo e di riportare la legalità nella gestione di questo importante intervento pubblico.

SITUAZIONE DELL'INQUILINATO DEGLI ENTI PREVIDENZIALI E DEI FONDI IMMOBILIARI, SGR, ASSICURATIVI, ECC.

Vogliamo rappresentare degli esempi emblematici per fotografare la situazione che stanno vivendo gli inquilini degli Enti previdenziali, dei Fondi immobiliari, a seguito dei processi di valorizzazione del loro patrimonio immobiliare.

ENASARCO, Ente di previdenza degli agenti di commercio : da 2010 ha iniziato la dismissione di 17.000 alloggi, 15.000 a Roma, la stragrande maggioranza sono ubicati nelle periferie e semi-periferie.

- E' partito da circa sette anni il piano di dismissione degli immobili (doveva durare tre). Questi vengono offerti agli inquilini a prezzi di mercato, al valore 'medio' dell'alloggio come se fosse di nuova costruzione, senza tenere conto del reale stato di manutenzione e dell'ubicazione.
- La gran parte degli inquilini, anche se viene applicato uno sconto del 30%, hanno una reale difficoltà ad accettare le condizioni imposte, spesso sono stati costretti, per non perdere la casa che abitano da 30/40 anni, ad esercitare il diritto di prelazione. E' in corso un forte contenzioso, anche sul piano legale, con centinaia di inquilini.
- Grazie all'accordo sottoscritto con i sindacati concertativi, i prezzi di vendita degli alloggi sono fissati al valore del 2010 stabilito dall'OMI, quando il mercato registrava, prima della caduta, il picco più alto. La vendita degli alloggi viene effettuata oggi al prezzo del 2010 quando il loro valore di mercato si è abbassato oggi del 30%.
- La Fondazione, attraverso la BNP-Paribas, non rispetta la convenzione sottoscritta a seguito di una gara d'appalto vinta dalla stessa banca che ha unilateralmente rinegoziato la stessa a condizioni economiche peggiorative, senza rifare la gara: la stragrande maggioranza degli inquilini non hanno possibilità di accesso ai mutui.
- Prima dell'invio delle lettere di prelazione l'Enasarco ha chiamato i propri inquilini al rinnovo dei contratti di affitto, scaduti da 2 o 3 anni e più, richiedendo aumenti anche dell'80% e ingenti somme di arretrati (anche 15.000 euro), con il ricatto che se l'inquilino

non accettava il rinnovo alle loro condizioni non poteva esercitare il diritto di prelazione.

ENPAIA, Ente di previdenza degli addetti all'agricoltura: 600 alloggi solo a Roma (quasi tutti nella cintura periferica o semi periferica della città)

- A partire dal 2010, la Fondazione ha proposto aumenti degli affitti dell'80%, su canoni che già oscillavano dai 750,00 ai 900,00 euro mensili. In pochissimo tempo, un gran numero di inquilini conduttori si sono trovati a dover instaurare una fase di contenzioso che per moltissimi ha determinato l'inizio di procedimenti legali e giudiziari per finita locazione intentati dall'Enpaia.
- Sono circa 200 gli inquilini che, pur pagando regolarmente canoni che si avvicinano ai mille euro mensili, hanno lo sfratto per finita locazione e stanno resistendo alle ingiuste pretese dell'Ente.

Questi due esempi ci indicano le modalità che sono state seguite anche dalle altre Casse e Enti previdenziali privatizzati (Enpam, Ragionieri, Geometri, Notariato, Inpgi, ecc.). Queste modalità hanno coinvolto decine di migliaia di inquilini, i quali non tutti sono in condizione di accettare il ricatto di acquistare o onorare aumenti degli affitti ai valori più alti del mercato.

La politica speculativa portata avanti da tutti gli Enti previdenziali, dalle Casse, dai loro Fondi immobiliari a cui hanno conferito il patrimonio, ha prodotto e sta ancora producendo una nuova emergenza abitativa che trascina nel baratro del dramma casa anche il ceto medio, con il conseguente allontanamento di centinaia di inquilini dalle case. Questi alloggi, alcune migliaia, sono rimasti vuoti, producendo un danno economico per gli iscritti agli stessi enti e alle casse previdenziali.

Occorre ricordare che la gran parte degli alloggi degli Enti previdenziali e Casse sono stati assegnati agli sfrattati, fino alla fine degli anni novanta, attraverso le commissioni prefettizie o quelle dei comuni.

INPS. Ente previdenziale pubblico, 6.000 alloggi (immobili ex Inpdai e ex Inpdap)

- E' notizia di questi giorni che, sulla scia degli Enti previdenziali privatizzati, anche l'INPS sta dando il via al processo di dismissione ai prezzi di mercato pieno del proprio patrimonio immobiliare (valori OMI), in barba alla L.410/2001, che norma le dismissioni degli enti pubblici tenendo conto però dei valori oggettivi degli alloggi;
- Questa dismissione non prevede tutele per chi non potrà acquistare e gli immobili non optati saranno venduti all'asta..
- Alcune migliaia di questi alloggi sono abitati da anni da inquilini considerati senza titolo per

i quali è stata approvata nel 2013 una norma che ne prevede la regolarizzazione, ma questa - secondo l'INPS - potrà avvenire solo a condizione che si opta per l'acquisto e previo pagamento di decine di migliaia di euro (cinque anni di arretrati per gli affitti ai prezzi di mercato).

Se consideriamo la grave situazione economica in cui versa il nostro paese e conseguentemente la difficoltà per i settori sociali più deboli di pagare gli affitti richiesti o di accedere e onorare i mutui per l'acquisto della prima e unica casa che abitano, l'emergenza abitativa sta divenendo progressivamente sempre di più ampia e drammatica.

Di fronte a questo precipitare della crisi abitativa nella nostra città e nella Regione Lazio assistiamo alla totale assenza della politica e delle Istituzioni preposte. Per giustificare la mancanza di una volontà e capacità di affrontare questo problema, si sta riducendo l'intervento sul problema abitativo alle sole fasce cosiddette 'fragili': 'categoria' non normata dalla legge, la quale invece prevede le modalità per riconoscere il diritto alla casa. Si vuole ridurre, così come sta proponendo la Giunta Raggi, l'assistenza abitativa ad una vera e propria mancia per il disagio sociale (welfare dei miserabili).

Così, prima è stata completata l'opera di cancellazione della politica dei residence, completando il lavoro sporco iniziato dalla Giunta Marino, cacciando chi aveva il diritto ad una casa popolare; poi i più poveri, rimasti nelle strutture di assistenza alloggiativa, saranno accompagnati verso il mercato privato con la proposta demagogica - inapplicabile - del contributo all'affitto; ora siamo arrivati addirittura alle predisposizioni di moduli abitativi prefabbricati, come si fa per i casi di calamità naturali e dei terremoti.

Applicare il principio del ripristino della legalità nella vicenda dei residence doveva invece significare l'attuazione delle norme in materia che prevedono l'assegnazione di un alloggio popolare a chi era stato parcheggiato temporaneamente in queste invivibili e costosissime strutture.

Tutto questo mentre viene accantonato il piano di emergenza varato dalla Regione Lazio (delib. 18/2014) su spinta del movimento di lotta per il diritto all'abitare e della nostra associazione: non vengono spesi da anni i soldi disponibili, 200 milioni dei fondi ex-Gescal.

LA REGIONE LAZIO E LA POLITICA DELLA CASA.

L'ASIA-USB insieme agli inquilini e ai loro comitati sta richiedendo con forza l'intervento delle istituzioni locali per garantire le tutele necessarie agli inquilini travolti da questi processi speculativi e l'avvio di una vera politica per il diritto all'abitare.

La Regione Lazio, che ha la competenza sulla politica della casa, dovrebbe essere la prima istituzione a predisporre un piano pubblico che attivi queste tutele, come è stato fatto dalla

precedente Giunta regionale per i casi di via Colli Portuensi 187 e via Pincherle.

Invece ha tentato anch'essa, riuscendoci in parte, di mettere in atto un piano di dismissione di centinaia di alloggi a prezzi di mercato (con uno sconto inferiore a quello che pratica lo stesso Enasarco) non riconoscendo la funzione sociale di questo patrimonio pubblico e lo stato reale degli alloggi, molti dei quali con caratteristiche ultra-popolari.

A dirigere questa operazione era stato messo il famigerato dott. Marra, nonostante il TAR del Lazio avesse bocciato la sua nomina.

Perché la Regione Lazio continua a rinunciare al suo ruolo istituzionale di tutela dei più deboli?

Ci chiediamo con forza: chi dovrebbe svolgere la funzione di calmierazione del mercato della casa e di tutela degli inquilini tagliati fuori dalla politica tutta a vantaggio della rendita immobiliare?

Chi dovrebbe tutelare le decine di migliaia di famiglie colpite dagli sfratti e dalla mancanza di alloggi a prezzi calmierati ed accessibili, che è l'unico segmento del mercato necessario?

Perché la Regione Lazio continua ad utilizzare illegalmente da oltre un decennio i fondi ex-Gescal (almeno 460 mln di euro dei 600 mln confluiti nelle casse regionali del Lazio nel 2001 al passaggio delle competenze sulla casa dallo Stato alle Regioni) per coprire i buchi di bilancio?

Che fine ha fatto il piano decennale di finanziamento per la casa dei 100 milioni di euro annui approvato dalla giunta regionale nel 2009?

Anche l'ATER di Roma, per non farci mancare nulla, ha provato a mettere in vendita a prezzi di mercato i 10.000 alloggi avuti dal Demanio dello Stato. Tra questi ci sono gli alloggi finanziati con il Piano Marshall per la ricostruzione di S. Lorenzo distrutta dai bombardamenti dell'ultima guerra.

EDILIZIA AGEVOLATA (HOUSING SOCIALE?)

A dicembre 2012, a seguito della denuncia presentata dall'ASIA-USB, sono stati sequestrati dalla magistratura i primi 326 alloggi costruiti da alcune soc., consorzi e coop. in aree ricevute gratis dal comune di Roma (P.d.Z. Il PEEP), con il contributo finanziario della Regione Lazio (contributo, a secondo dei casi, dal 40% al 90% dei costi di costruzione, interamente o per metà a fondo perduto) e venduti o affittati agli inquilini ai prezzi del libero mercato.

I sequestri sono continuati anche nel 2017 a Montestallonara e sono state chiuse altre tre inchieste nei P.d.Z. di Longoni, Borghesiana e Spinaceto Due con l'apertura delle indagini nei confronti dei soci delle cooperative, dei responsabili delle ditte costruttive e di alcuni dirigenti e funzionari dell'amministrazione comunale.

E' stato accertato un sistema fraudolento che faceva sì che i fondi pubblici finivano nelle tasche delle soc.-coop.-consorzi, invece di favorire le famiglie in emergenza abitativa, le vere destinatarie del contributo. Infatti nella determinazione dei prezzi massimi di cessione non venivano sottratti i contributi regionali.

Questo 'sistema' riguarda, in proporzioni diverse, tutti i piani di costruzione che riguardano Roma e la Regione Lazio, centinaia di migliaia di inquilini hanno dovuto accettare queste condizioni pur di vedere risolto il proprio problema abitativo.

In questo modo, negli ultimi venti anni, sono stati impegnati in tutta la regione almeno 1,5 miliardi di euro dei fondi ex-Gescal per l'agevolata.

Nonostante l'intervento della Magistratura le istituzioni coinvolte (Regione Lazio e Comune di Roma) hanno continuato per tutti questi anni a fare melina, a ignorare il problema; solo nel mese di febbraio 2017 la nuova giunta comunale, dopo un incomprensibile ritardo, ha iniziato ad applicare la legge avviando la revoca delle convenzioni nel PdZ di Tor Vergata e Castelverde.

E' necessario fare chiarezza su questa vicenda e soprattutto che si apra una indagine su questi interventi e sulla funzione dell'edilizia agevolata, in un momento di forte crisi economica, che sta trascinando nell'emergenza abitativa sempre più ampi settori sociali.

Si pone il problema di un intervento che freni la corsa della speculazione edilizia, immaginando di rilanciare l'edilizia pubblica e di sostituire la funzione calmieratrice svolta negli anni passati dagli enti e dai fondi (immobiliari, bancari, assicurativi, ecc.), con uno strumento che riproponga un affitto proporzionato al reddito delle famiglie, dei single, dei giovani, dei pensionati e non della rendita.

RUOLO DELL'EDILIZIA PUBBLICA E GESTIONE DELLE CASE POPOLARI

L'emergenza abitativa che si è ormai incancrenita: alle fragilità sociali che già non trovavano risposta se ne aggiungono altre giorno dopo giorno.

In questo panorama si inserisce il tema dell'Edilizia Residenziale Pubblica, 90.000 alloggi circa a Roma e provincia, che sono abbandonati al degrado. La mancata cura da parte degli enti gestori, l'inefficienza del Comune di Roma (25.000 alloggi) nella gestione delle assegnazioni, la scriteriata scelta di svendita delle poche case esistenti, hanno generato una

situazione esasperata.

Per mascherare l'incapacità di gestione di questo importante patrimonio si getta sugli inquilini tutta la responsabilità dei mali. Si sta configurando, anche grazie ai provvedimenti degli ultimi governi (decreti Lupi e Minniti), una guerra vera e propria contro i poveri e non contro la povertà.

I Dirigenti degli enti gestori, in particolare quelli del Dipartimento al Patrimonio del Comune di Roma, invece di assegnare gli alloggi sfitti, di mettere a 'valore sociale' questo patrimonio e di offrire soluzioni all'emergenza casa, stanno criminalizzando e perseguendo il settore più povero della società praticando e minacciando solo sgomberi e richieste assurde di arretrati.

Il Dirigente apicale del Dipartimento delle Politiche abitative di Roma Capitale ha preannunciato che sono 9000 i nuclei familiari "senza titolo" che intende sgomberare, residenti in immobili ERP.

9000 famiglie che, nella stragrande maggioranza dei casi, hanno tutti i requisiti richiesti per avere diritto alle case popolari o sono già regolari assegnatari (solo che gli uffici hanno smarrito la documentazione). La criminalizzazione degli occupanti, così come anche oggi si sta portando avanti, denuncia la totale distanza tra la politica e il paese reale.

Dietro le ripetute campagne di criminalizzazione degli inquilini delle case popolari portate avanti a cadenza periodica dai media vicini ai costruttori, oggi sposate anche dalla Giunta Raggi, si nasconde un attacco alla funzione dell'edilizia pubblica e la volontà di coprire le vere responsabilità di chi, pur ricevendo lauti stipendi, ha permesso che questo patrimonio diventasse terra di nessuno.

Cacciare dalle case popolari chi non ha diritto, chi pratica il racket, chi è ricco e supera il reddito per vivere nelle case di edilizia pubblica, dovrebbe essere una normale attività degli uffici se il patrimonio fosse veramente gestito.

La non gestione, l'abbandono dei palazzi, il degrado crescente, la mancanza dei servizi essenziali nelle case, sta suscitando un forte contenzioso con l'inquilinato: quasi 30.000 inquilini dell'Ater di Roma (tra regolari e irregolari), e poco meno quelli residenti nelle case del Comune, hanno ricevuto lettere relative alle morosità pregresse con importi che vanno dai 50 ai 150mila euro. Richieste di pagamenti arretrati fatte senza riscontri oggettivi.

La stessa mancata gestione, accompagnata dall'inesistenza ormai decennale di una politica per la casa, ha permesso negli anni il subentro negli alloggi di migliaia di inquilini senza titolo. La maggioranza di questi inquilini hanno i requisiti per l'assegnazione di un alloggio pubblico, in passato hanno fatto regolari domande per la casa senza avere risposte.

Ora si vuole affrontare questo problema con gli sgomberi, senza risolvere il tema di una

nuova gestione di questo importante patrimonio pubblico, senza la quale tutto continuerà come prima.

Gli sgomberi tentati e quelli programmati in nome della legalità, i processi che chiederanno gli sfratti per morosità non tengono conto dell'illegalità in cui le istituzioni si sono mosse fino ad oggi: quella dello sperpero trentennale dei soldi regalati ai proprietari dei residence (36 milioni all'anno); quella di consentire speculazioni per decenni sul patrimonio pubblico; quella di procedere con lettere di morosità per richieste di arretrati inesistenti o per servizi mai erogati e senza rispettare le regole di trasparenza; quella per cui una pratica di sanatoria venga lavorata dopo 20 anni; quella illegale che chiede indennità di occupazione non dovute; quella di far pagare manutenzioni mai effettuate.

Il problema reale è decidere una volta per tutte che la casa è un diritto, che il nostro paese ha bisogno di alloggi ad un affitto sociale, di più edilizia residenziale pubblica che venga poi gestita con efficacia ed efficienza per tutelare il patrimonio pubblico e gli inquilini.

Questo pensiamo sia la questione che deve essere affrontata da tutte le forze politiche, dalla Regione Lazio, dal Comune di Roma e dagli altri comuni laziali.

L'ASIA-USB ha iniziato da tempo la mobilitazione sul tema del diritto all'abitare e per la difesa dell'edilizia pubblica, per:

- la realizzazione di un piano casa decennale regionale di 100.000 alloggi (partendo dal recupero del patrimonio esistente), iniziando con la riattivazione dello strumento di finanziamento di un miliardo di euro per la casa approvato nel 2009 e con la verifica dello stato di impegno dei fondi ex-Gescal;

- rendere operativo il piano regionale sull'emergenza casa (delibera n. 18/2014) che prevedeva l'utilizzo dei 250 milioni (fondi ex-Gescal), ad oggi ancora non spesi quelli per Roma dove l'emergenza è più grave;

- un piano di gestione del patrimonio delle case popolari lasciato nel totale abbandono, il riconoscimento del diritto alla casa a chi ha i requisiti ed è senza titolo, l'acquisizione degli alloggi dei fitti passivi (Casalbruciato, ecc.);

- l'istituzione di una commissione di inchiesta per la verifica delle modalità di spesa dei fondi dell'edilizia agevolata (1,5 miliardi negli ultimi 20 anni), del sistema di gestione dei piani di zona e le violazioni commesse dalle imprese e coop. costruttrici;

- l'attuazione di un piano di tutela degli inquilini degli enti previdenziali (pubblici e privatizzati) vittime di un attacco generalizzato con l'aumento insostenibile degli affitti o con le dismissioni speculative che colpiscono le famiglie e single con redditi bassi e gli anziani;

- il blocco di tutti gli sfratti e degli sgomberi;

- l'approvazione di una norma che definisca il canone sociale, legato ai redditi familiari così come prevede la legge, per gli alloggi della Regione Lazio e dell'Ater non assoggettati all'E.R.P.;

- l'applicazione della norma (L. 199/2008) che tutela chi è insolvente nel pagamento del mutuo della casa.

Roma, 30 novembre 2017

ASIA-USB