Associazioni Inquilini e Abitanti

DA NAPOLI: LETTERA A DAMIANO E SACCONI PERCHE' RIPASSINO LA STORIA DEL PATRIMONIO ABITATIVO DELLE CASSE PREVIDENZIALI.

Da: Comitato R.I.T.A. – Rappresentanza Inquilini Torre Azzurra – Napoli – Presidente Pilato Salvatore

Napoli, 17/05/2013

Vi vogliamo raccontare l'assurda vicenda delle case degli enti previdenziali delle libere professioni.

Negli anni settanta, la grave situazione abitativa nazionale che andava sempre più aggravandosi per la carenza di alloggi, assunse, nel sud Italia, un fenomeno insostenibile dopo il devastante terremoto del 1980.

Le manifestazioni di intere famiglie che sfilavano in lunghi cortei con neonati in carrozzine e le spontanee occupazioni delle case popolari ancora in fase di ultimazione, spinsero il Governo ad emanare provvedimenti legislativi che favorivano l'acquisto da parte degli enti previdenziali, di alloggi economici da destinare a tutte le famiglie soggette a sfratto esecutivo.

Per le Regioni Campania e Basilicata, colpite dal sisma, il Governo con un decreto "ad hoc", dispose che questi enti dovevano riservare, una quota maggiore di alloggi alle sfortunate famiglie terremotate.

I Comuni e le Prefetture organizzarono appositi uffici per lo svolgimento dei bandi di assegnazione. Per aver diritto ad un appartamentino si doveva presentare domanda all'ufficio casa del Comune di appartenenza con allegata la relativa documentazione che attestava lo stato di terremotato o di sfrattato.

Una positiva verifica incrociata tra l'ufficio casa del Comune con quello della Prefettura determinava la trasmissione all'ente previdenziale, del nominativo dell'avente diritto a cui veniva assegnato l'alloggio.

Nelle maggiori città della Campania furono assegnati gli alloggi dell'INPS, dell'attuale INPDAP, quelli dell'ENPAM (l'ente dei medici), della Cassa Marittima ecc. ecc.. Alla fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90, terminarono le assegnazioni.

Nel 1996 con la legge n.104, il Governo legiferò la dismissione del patrimonio immobiliare di tutti gli enti previdenziali, fissando il perentorio termine di cinque anni perché dismettessero tutti gli alloggi agli inquilini, a cui veniva riconosciuto il diritto di prelazione.

Anche se con qualche anno di ritardo rispetto al disposto normativo, gli enti dello Stato (INPS, INPDAP ecc. ecc) iniziarono a trasferire gli alloggi agli inquilini concedendo loro il sacrosanto diritto della prelazione.

La menzionata legge disponeva anche la determinazione del valore dell'immobile, che veniva ad essere calcolato moltiplicando la rendita catastale per 100; prezzo finale abbordabile per ogni famiglia.

Le "casse" previdenziali delle libere professioni invece, preoccupate per i loro bilanci, non vedevano di buon occhio il calcolo imposto dalla richiamata legge e invocarono il Governo "amico" ad emanare qualche provvedimento legislativo a salvaguardia dei loro patrimoni. E così fu.

Nell'approvare la legge n.243/2004, si introdusse all'art.1, il comma 38 che disponeva la non applicabilità della L.104/96 per questi enti, senza però specificare quale altra norma questi ultimi dovessero applicare per la dismissione del proprio patrimonio ed inoltre, l' interpretazione posta dal comma 38 , si traduceva nell'abolizione del diritto di prelazione agli inquilini e in un aumento non regolato del canone d'affitto in fase di rinnovo.

Agli inizi degli anni 2000 con la crisi economica in atto e con il fallimento di alcuni tra i maggiori istituti di credito americani, dove questi enti previdenziali avevano imprudentemente investiti ingenti capitali in titoli tossici ed altro, spinse queste "casse" a risanare i loro bilanci vendendo ognuno gran parte del proprio patrimonio immobiliare.

Non essendoci una specifica norma per la dismissione e forti dell'applicabilità del comma 38, essi pur essendo enti senza scopo di lucro, hanno alienato e stanno attualmente alienando a libero mercato, applicando prezzi insostenibili per gli occupanti. In molti casi invece, violando il diritto della prelazione, hanno venduto a terzi interi complessi immobiliari nei quali dimorano quelle famiglie assegnatari di alloggi degli anni ottanta e novanta.

Alla scadenza naturale dei contratti di locazione, i nuovi proprietari hanno chiesto ed ottenuto dai Tribunali sentenze di sfratto esecutivo per finita locazione.

Dopo 25/30 anni, dunque, una famiglia, assegnatario di alloggio tramite Comune e Prefettura perchè terremotata o sfrattata, si ritrova ad essere sfrattata e a non poter inoltrare richiesta

al Comune di appartenenza per avere assegnato un nuovo alloggio perché preferenza già ottenuta

Tutto quanto per un banale vuoto legislativo che potrebbe essere colmato semplicemente abrogando il famigerato comma 38.

Nel concludere, ci duole ricordare che dagli inizi degli anni ’90 ad oggi, si sono avvicendati governanti di destra, di centro e di sinistra che non hanno posto la benché minima attenzione alle problematiche esposte che interessano oltre mezzo milione di famiglie in tutta Italia. Allora ci poniamo il seguente interrogativo:

alle prossime elezioni, noi inquilini, discriminato popolo degli enti previdenziali, per sperare nella soluzione dei nostri problemi, dobbiamo dare il voto alla vecchia politica o a quella nascente?

Napoli, 18 maggio 2013

Salvatore Pilato

Comitato R.I.T.A.
Rappresentanza Inquilini Torre Azzurra
Centro Direzionale is. C/8 - 80143 Napoli