



Associazioni Inquilini e Abitanti

---

## Enti e casse previdenziali, un maxi piano per vendere le case agli inquilini

Dal Corriere della Sera di sabato 10 novembre:

[http://www.corriere.it/economia/12\\_novembre\\_10/enti-e-casse-previdenziali-un-maxi-piano-per-vendere-le-case-agli-inquilini-roberto-bagnoli\\_d0ea0b7a-2b0a-11e2-9d1b-8a6df7db52f7.shtml](http://www.corriere.it/economia/12_novembre_10/enti-e-casse-previdenziali-un-maxi-piano-per-vendere-le-case-agli-inquilini-roberto-bagnoli_d0ea0b7a-2b0a-11e2-9d1b-8a6df7db52f7.shtml)



Nazionale, 10/11/2012

PRIVATIZZAZIONI, IL PROGETTO DEL MINISTRO RICCARDI: «COSÌ BATTEREMO LA SPECULAZIONE»

L'immobile potrà essere acquistato pagando una somma pari a 150 volte l'affitto mensile. Decine di migliaia di appartamenti interessati

ROMA - Gli inquilini degli alloggi Inps, Inpdap e di tutte le casse previdenziali professionali (notai, avvocati, giornalisti, eccetera) potranno acquistare l'immobile pagando una somma pari a 150 volte l'affitto mensile. L'operazione riguarda parecchie decine di migliaia di

immobili. Secondo la stima fatta dalla commissione parlamentare per il controllo sugli enti di gestione previdenziale, solo per le città di Milano e Roma, si tratta di 30 mila alloggi. Nelle casse dello Stato andrebbero 120 milioni di euro derivanti da una imposta di registro media di 4 mila euro. Questa in estrema sintesi la proposta, sotto forma di emendamento alla legge di Stabilità, fatta dal ministro per la Cooperazione e l'Integrazione (con delega alla famiglia) Andrea Riccardi.

**I TEMPI** - I tempi saranno rapidissimi: se la legge verrà approvata, gli inquilini avranno sei mesi di tempo per esercitare il loro diritto. Ne ha parlato al Consiglio dei ministri di fine ottobre trovando l'interesse soprattutto del collega allo Sviluppo Corrado Passera e nei giorni scorsi Riccardi è passato all'azione. Mercoledì ha inviato una bozza dettagliata a Palazzo Chigi e agli uffici legislativi del ministero della Giustizia e del Tesoro. «La proposta - spiega al Corriere il ministro - è quella di favorire case normali per persone normali, e i parametri scelti per la vendita hanno preso come riferimento prezzi calcolati in base agli indici della Banca d'Italia e sul rapporto retribuzioni/costo degli alloggi».

**CARTOLARIZZAZIONI** - Alla radice di questa proposta è la convinzione di Riccardi che le varie cartolarizzazioni del patrimonio immobiliare previdenziale fatte finora hanno sostanzialmente privilegiato le case in centro finite poi ai vip. Escludendo gli alloggi meno pregiati, spesso confluiti in fondi immobiliari chiusi e quindi invendibili. Ieri il ministro Riccardi, commentando l'Atlante della domanda immobiliare del Censis, ha spiegato che «la difficoltà a trovare casa è una delle cause principali del calo demografico, i costi del mercato immobiliare sono ancora troppo alti e i giovani non riescono a mettere su famiglia». E ancora: «La stagnazione del mercato immobiliare non conviene a nessuno: famiglie, proprietari, costruttori e Stato».

**LA SCOSSA** - Ecco l'idea di una "scossa" per rimettere in circolazione risorse finanziarie e portare soldi allo Stato. Anche questa è spending review. Entrando nel merito, la proposta è molto articolata. Innanzitutto riguarda le case costruite oltre 35 anni fa e che non siano classificate come edifici di pregio artistico, storico né di lusso. Devono essere con contratto libero indicizzato, ed abitate dal titolare dello stesso. Ecco altri paletti: nessun acquisto se l'interessato, il coniuge o altro familiare convivente è proprietario di altra unità abitativa nello stesso Comune o in quelli limitrofi; se l'interessato, al momento dell'entrata in vigore della legge, è moroso per oltre sei mensilità. Inoltre, per evitare le speculazioni, una volta acquistato l'immobile non può essere ceduto o locato per almeno dieci anni, ridotti a 5 per chi ha oltre 75 anni. L'imposta di registro, infine, non può essere inferiore alla somma di tremila euro. Questo, appunto, per garantire un generoso flusso nelle disastrose casse statali.

**LA VENDITA** - Riccardi spiega che «la norma si colloca in una strategia di politica abitativa intesa a favorire l'accesso alla proprietà della prima casa da parte di famiglie monoreddito, anziani ed invalidi che già hanno sopportato aumenti di canone dal 90 al 210%». La relazione tecnica fornisce ulteriori dettagli: «La legge dà la possibilità di poter disporre del diritto di prelazione finora impedito con il conferimento ai fondi immobiliari, le vendite di interi edifici a società immobiliari o a gruppi bancari». Così come si spiega, lasciando intendere di

avere già in tasca il via libera degli enti interessati, che la proposta andrà a vantaggio delle casse di previdenza ed assistenza che avranno così in breve tempo risorse finanziarie visto che, secondo la Corte dei conti, non partecipano alle elevate plusvalenze realizzate dai grandi gruppi immobiliari con l'acquisizione di queste proprietà». Quindi la vendita sarà obbligatoria anche se l'intero stabile era già stato conferito a fondi chiusi o dato in conto vendita alle agenzie immobiliari.

UN GRANDE AFFARE - La proposta del ministro Riccardi riguarda sostanzialmente tutti. Cioè «gli Enti e le Casse di previdenza ed assistenza, soggetti giuridici sottoposti alla vigilanza dei ministeri competenti e della Corte dei conti nonché iscritti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato». E quindi Inps, Inpdap, Inpdai, e le casse degli ordini professionali come notai, avvocati, architetti, giornalisti, eccetera. Il prezzo, immaginato dai tecnici e scritto nell'emendamento, è pari «alla moltiplicazione del canone mensile per 150 volte e corrisponde al valore del patrimonio immobiliare senza gli eccessivi incrementi (che, comunque, non sono percepiti dagli Enti o dalle Casse in argomento) delle imprese del settore e della iniqua bolla speculativa recentemente esplosa». Secondo gli esperti la somma dei prezzi così determinati (150 volte) «è superiore alla vendita per intero degli edifici che tante tensioni sta generando e assicura alla proprietà una maggiore entrata». E comunque un grande affare per l'inquilino. Tanto per fare un esempio se l'affitto mensile per una casa di cento metri quadri è di mille euro, potrà diventare proprietario sborsando 150 mila euro. Cioè 1.500 euro al metro quadrato.

Roberto Bagnoli 10 novembre 2012 | 10:15