Associazioni Inquilini e Abitanti

IL RICORSO AL TAR DEL LAZIO DEL 3 AGOSTO SCATENA LA BUFERA DELLA CATTIVA INFORMAZIONE E DELLE BUGIE.

Roma, 27/07/2011

ENASARCO E SINDACATI CONCERTATIVI ABBRACCIATI TIFANO CONTRO GLI INQUILINI.

In questi giorni (siamo in pieno periodo feriale e molti sono in vacanza) è in atto una campagna colossale messa in atto dall'Enasarco nel tentativo di condizionare il giudizio del TAR del Lazio in merito al ricorso presentato dall'avv. Vincenzo Perticaro per conto di alcuni inquilini Enasarco contro la vendita a prezzi di mercato degli alloggi, che non tengono conto delle condizioni oggettive dell'alloggio, rivendicando che la Fondazione, insieme a tutti gli enti privatizzati, è un Ente pubblico a tutti gli effetti e quindi deve applicare le condizioni degli altri Enti pubblici, impedendo una discriminazione tra inquilini partiti dalle stesse condizioni.

L'Enasarco, che a parole sostiene che tutto è a posto e che quasi tutti (oltre il 90% degli inquilini) hanno optato per l'acquisto, sta spendendo un enorme quantità di denaro (non ne vediamo la necessità se tutte le cose, secondo quanto sostengono, sono in ordine) attraverso l'acquisto di intere pagine di giornali, di trasmissioni radio, ecc. Ha incaricato – per la difesa delle proprie ragioni - due avvocati, uno con uno studio con centinaia di avvocati e l'altra con cattedra all'Università della Luiss (va oggi molto di moda), che costeranno profumatamente agli agenti di commercio e alla collettività. Ma se le cose sono a posto

perché tutto questo impegno di soldi? Perché non si sono costituiti con i soliti avvocati dell'Ente?

Ma le cose non si limitano alle azioni dell'Enasarco.
In forte fibrillazione sono anche i sindacati firmatari dell'accordo che, invece di sperare che vinca il principio di equità rivendicato dagli inquilini, richiedendo un trattamento uguale agli altri inquilini degli enti pubblici, arrivano a mentire, sapendo di mentire, per difendere questo immenso affare che li vede nella parte di commensali.

Vi riporto un commento postato da Unione Inquilini di Roma su Facebook che "aspetta la bella notizia" della bocciatura del ricorso da parte del Tar del Lazio:

Unione Inquilini Roma
Ma siamo proprio sicuri che l'applicazione delle ATTUALI leggi sulle dismissioni degli enti pubblici (INPS etc) sia migliore dell'accordo con l'ENASARCO?.
Io non credo, innanzitutto perchè c'è il vincolo di NON rivendita per 5 anni, poi perchè non c'è la possibilità di far comprare fino al 4° grado, quindi perchè i prezzi sono quelli di mercato fissati dell'Agenzia del Territorio mentre quelli dell'ENASARCO (già richiesti) sono più bassi.
Una prova: Nel 2005 le case dell'INPS di Via Tuscolana erano stimate in € 2.800,00; l'ENASARCO oggi ha fissato il prezzo di Via P. Valerio in 2.805,00.
Attenzione! Gli inquilini degli Enti Pubblici hanno benieficiato di una legge che riduceva il prezzo fissato dall'Agenzia del Territorio ai prezzi del 2001 perchè avevano inviato una richiesta di acquisto entro il 31.10.2001. nel caso degli altri inquilini questa norma NON è applicabile.
Prima di accettare teorie che girano, fatevi "due conti in tasca"!
Conclusione, la bella notizia è se il TAR RESPINGE il ricorso!!!
Il Comune di Roma, invece di intervenire nel ricorso DOVREBBE acquistare tutti gli alloggi che gli inquilini con reddito inferiore all'accesso all'ERP non possono comprare le case che abitano!
Facciamo meno DEMAGOGIA e più politica della casa!
Saluti
unione inquilini roma

Premesso che l'U.I. di Roma paventa l'ipotesi del fallimento dell'intento speculativo quando denunciano che con la legge sugli Enti pubblici non si può vendere prima di cinque anni (perché gli inquilini dovrebbero vendere l'alloggio prima di cinque anni se serve per la loro famiglia e i propri figli?), nel messaggio riportato sopra arriva ad affermare una clamorosa bugia quando sostiene che nel 2005 a Cinecittà l'Inps ha stimato (o ha venduto? vi chiediamo noi) a € 2.800,00 al mq gli alloggi.

Non serve che vi diciamo noi a quanto sono stati venduti a Cinecittà gli alloggi degli Enti previdenziali pubblici in passato (60/70 mila euro ad alloggio), basta che andate a vedere a quanto vende oggi (e non nel 2005) l'INPDAP a Cinecittà ***un alloggio libero*** di vani 5,5 e vi rendete conto dell'enorme falsificazione della realtà. Nel sostenere le cose a svantaggio degli inquilini della legge sugli enti pubblici l'estensore del su citato messaggio si è dimenticato di dire che l'ulteriore sconto previsto da tale norma per l'acquisto collettivo può

arrivare al 15% se si supera l'80% degli inquilini che vogliono acquistare.

Infine si sfiora il ridicolo quando si richiede l'acquisto degli alloggi da parte del Comune di Roma degli inquilini a basso reddito: ma la stessa U.I. di Roma non si è pubblicamente dichiarata contraria alla soluzione di via Pincherle e Colli Portuensi che ha visto la tutela degli inquilini, impossibilitati a corrispondere alle richieste speculative delle proprietà, attraverso l'acquisizione da parte dell'ATER delle loro case? Non era lo stesso sindacato quello che scrive sopra che aveva tesserato questi inquilini per poi dire loro che non si poteva fare nulla per la loro vertenza?

Siamo contenti che ora sposino le nostre richieste che stiamo sostenendo con battaglie sindacali e legali, rinunciando alla firma di accordi che danneggiano l'intero inquilinato.

Per meglio far capire di cosa stiamo parlando e di quanto sia importante la battaglia che stiamo conducendo sul piano sindacale e sul piano legale vi riportiamo più in basso due esempi che sfuggono a chi sostiene le ragioni dell'Enasarco e si augura che perdano quelle degli inquilini:

1) LA QUOTAZIONE DELL'ALLOGGIO LIBERO DELL'INPDAP DI CINECITTA' ALL'ASTA

2) LA SIMULAZIONE DELLA VALUTAZIONE DI UN ALLOGGIO ENASARCO DI VIA VAL SILLARO IN BASE AI CRITERI DI VALORE OGGETTIVITA' SOSTENUTI DALLA LEGGE DEGLI ENTI PUBBLICI E QUELLI APPLICATI DALL'ENASARCO.

L'ASIA-USB ribadisce l'importanza dell'appuntamento del **3 agosto alle ore 9.00 dinanzi al TAR del Lazio Sez. 3 Bis, sito in Roma alla Via Flaminia n. 189, dove si discuterà il ricorso presentato dall'avv. Vincenzo Perticaro nell'interesse degli inquilini che contestano l'illegittimità dei prezzi stabiliti dall' Enasarco, ricorso che riguarderà a cascata, se il Tar ne accetta le motivazioni, tutti gli altri Enti previdenziali privatizzatti.**

Roma 27 luglio 2011

ASIA-USB di Roma

Allegati:

1) Quotazioni d'Asta per un appartamento LIBERO INPDAP di Cinecittà.

Dettaglio Lotto 02084

Alla data di oggi 27 luglio 2011

INPDAP

Avviso d'Asta n°**02* ***- pubblicato il** 24/06/2011* ***- Data asta:** 28/07/2011* ***- Turno d'Asta: 1

Tipologia:** Residenziale* ***- Libero

***Prezzo base d'Asta: Euro 131.696,00 Cauzione:** Euro 13.169,60*

***Indirizzo immobile:** Via Mazzoccolo/Nobiliore, Ed. 4 - Roma **(**RM**) - Cap:** 00175*
***Scala:** Z **Piano:** 4 **- Interno:** 8*
***Descrizione:** Appartamento - Appartamento - 5,5 vani catastali*
***Categoria Catastale:** A02 (Abitazioni di tipo civile)*
***Pertinenze:** cantina*

***Notaio incaricato:** BOCCA Loredana*
***Luogo di svolgimento dell'Asta:** Viale Pio XII, 138 - PALESTRINA 00036 (RM)*
***Tel.** 06/95308021 **- Fax.** 06/9537566 **- Email:** lbocca@notariato.it*

Collegamento al riferimento dell'alloggio portato ad esempio offerto al sito delle gestione aste:

www.gestioneaste.it/sito/html/scheda_lotto.asp

2) alloggio dell'Enasarco di Via Val Sillaro proposto dalla Fondazione a € 359.000,00 scontato, simulazione della vendita in base ai valori oggettivi, previsti dalla legge sugli Enti pubblici

L'Architetto, su incarico ricevuto dal Comitato Inquilini di Via VAL SILLARO, ha effettuato una simulazione di stima al fine di individuare il più corretto valore di mercato di uno degli immobili.

- App.to di 6 vani per cui si ipotizza una superficie media di mq 114

- valore determinato dall'ENSARCO rapportato alla superficie di mq 114: € 3.157,00/mq

- Quotazioni dell'Agenzia del territorio per abitazioni civili in stato Normale nella zona Conca D'Oro tra € 3.000,00 e € 4.000,00 = € 3.500,00/mq

- Quotazioni di mercato per abitazioni di tipo medio al nuovo, nella zona Conca d'Oro € 3.600,00/mq

Stanti le risultanze già espresse in perizia, da cui si rilevano le:

- **caratteristiche intrinseche** riguardanti la tipologia costruttiva dell'edificio di palazzina per civile abitazione di 5 piani, di tipo medio/economico , realizzata con materiali ordinari, con numerose problematiche manutentive ed in uno stato generale mediocre, con carenze di adeguamenti normativi e funzionali, in edificio di oltre 50 anni.

-**caratteristiche estrinseche,** ubicazione in zona periferica ordinaria ben servita da infrastrutture, presenza di attività commerciali, ma con possibili problematiche idrogeoliche e di vibrazioni.

Per la stima del bene si è adottato il criterio di stima diretto o sintetico, basato sul prezzo di mercato **Pm** di immobili nuovi o totalmente ristrutturati e liberi, con caratteristiche assimilabili a quello di stima della zona, espresso in **€/Mq** ed alla consistenza dell'immobile espressa come superficie commerciale. Se, intesa come misurata al lordo delle murature perimetrali esterne è stimata in **mq** 114,00 così calcolati:

Assunto il valore commerciale di mercato Pm come definito sopra, riferito al mq di superficie commerciale in accordo ad aggiornate indagini sui valori praticati da operatori commerciali e pubblicazioni specialistiche (*Listino Borsino Immobiliare di Roma - Francesco Tamborrino , " Come si calcola il valore originario degli immobili – Ed La Pirola)* per immobili similari nuovi o totalmente ristrutturati pari ad un valore medio tra quotazione Agenzia del Territorio e Valore commerciale ed = a € 3.400,00+3.600,00/2 = € 3.500,00

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto dalla relazione **Vs=PmxSexC1xC2**, ove si sono assunti i seguenti valori di modifica del valore commerciale di riferimento complessivo PmxSe per tener conto delle caratteristiche dell'immobile:

C1 = coefficiente di qualità, età e stato : 0,55, assunto con riferimento ad immobili di oltre 50 anni con caratteristiche costruttive medie e in stato di funzionalità mediocre

C2 = coefficiente di livello di piano 2°: 0,96 per il piano secondo con ascensore,

Valore di stima dell'appartamento

Vs= Pm x Se x C1 x C2

Pertanto il valore di stima sarà:

€3.500,00 x 114,00 x 0,55 x 0,96 = € 210.672,00

A cui andrà applicato l'ulteriore coefficiente di immobile locato pari a 0,70, pertanto il valore finale dell'immobile sarà : **€ 147.470,00**

Questo a fronte della richiesta dell’Enasarco di € 359.000,00 per lo stesso appartamento.