



Associazioni Inquilini e Abitanti

**MORATORIA. ANCHE IL PD PRESENTA UNA RISOLUZIONE IN VIII COMMISSIONE ALLA CAMERA.**

**PRESENTATA DALL'ON. BRAGA INSIEME AD ALTRI 14 DEPUTATI. UN TESTO MOLTO POSITIVO CHE SI VA AD AGGIUNGERE A QUELLO PRESENTATO DAL PRESIDENTE DELLA STESSA COMMISSIONE ON. ALESSANDRI (Lega), DALL'ON PIFFARI (IDV) E DALL'ON. DUSSIN (Lega).**



Roma, 31/07/2010

Allegato B Seduta n. 361 del 29/7/2010

### **ATTI DI INDIRIZZO**

*Risoluzione in Commissione:*

VIII Commissione:

**Braga 7-00384**

L'VIII Commissione.

premesse che:

nell'attuale difficile congiuntura economica che colpisce il Paese, aumenta progressivamente

la componente di popolazione costretta a misurarsi con problematiche connesse alla condizione abitativa, che sempre più frequentemente rischia di diventare elemento di sofferenza economica e di disagio sociale;

la questione abitativa sta assumendo i caratteri di una vera e propria emergenza nazionale, anche in considerazione dell'aumento sproporzionato dei valori immobiliari del mercato residenziale privato registrato negli ultimi anni (si stimano in 430.000 le famiglie in difficoltà per il costo dei mutui);

la situazione è resa particolarmente critica dal fatto che il mercato immobiliare italiano è caratterizzato da una generale scarsità di alloggi in affitto e l'edilizia sociale è particolarmente danneggiata da una fiscalità non rispondente all'esigenza di favorire l'accesso delle fasce più deboli della popolazione al mercato delle locazioni;

il Piano Casa annunciato dal Governo nel luglio 2008 sconta ormai due anni di ritardo; il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di approvazione è arrivato solo nel luglio 2009 e il sistema dei fondi immobiliari, che dovrebbe coinvolgere investitori istituzionali e privati, oltre che i livelli amministrativi locali, di fatto non è a tutt'oggi ancora operativo. Peraltro questa forma di investimento andrebbe ad incrementare l'offerta di alloggi in affitto senza alcun vincolo di socialità, se non genericamente a canone sostenibile; si darebbe (forse) risposta ad una fascia sociale «adiacente» a quella del disagio abitativo grave, lasciando però irrisolti i problemi delle oltre 600.000 famiglie inserite utilmente nelle graduatorie dell'ERP e di quelle svantaggiate o a rischio di esclusione dal mercato libero dell'affitto a causa della congiuntura economica negativa;

per contro gli interventi di edilizia residenziale pubblica non hanno visto in questi anni nessuna attivazione di nuove risorse; i 550 milioni di euro stanziati dal decreto-legge n. 159 del 2007 per l'attivazione del Programma straordinario di interventi di edilizia sociale del Governo Prodi, già assegnate alle regioni sulla base di un accordo unitario ed immediatamente attivabili per la realizzazione di oltre 12.000 alloggi in locazione a canone sociale, sono stati «requisiti» dall'esecutivo e dopo un lungo contenzioso solo parzialmente riassegnati alle regioni; 200 milioni sui 550 previsti mentre per la parte restante non ci sono garanzie di copertura. Anche i 377 milioni per i quali solo lo scorso maggio è stato pubblicato il decreto di ripartizione alle regioni sono risorse derivanti da precedenti linee di finanziamento non attivate;

la finanziaria per il 2010 ha registrato un taglio di 207 milioni di euro rispetto alle previsioni assestate al programma delle politiche abitative. Di questi, 37 milioni hanno interessato il Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, progressivamente impoverito in questi anni. L'ultima manovra di finanza pubblica imporrà una nuova restrizione per il 2011, riducendo il fondo nazionale a 98 milioni di euro, e i tagli ai trasferimenti verso le regioni comporteranno inevitabilmente una riduzione degli interventi nelle politiche per la casa. Tutto questo mentre le richieste di accesso al fondo sono cresciute enormemente, arrivando a quota 320.000, mentre gli sfratti hanno raggiunto ad oggi la cifra emergenziale di oltre 230.000, di cui oltre il 90 per cento per morosità;

in questo difficile contesto si colloca la specifica condizione di disagio in cui versano gli

affittuari degli immobili di proprietà degli enti previdenziali privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 maggio 1994, n. 509, legata all'aumento indiscriminato degli affitti, che colpisce pesantemente un ceto medio costituito soprattutto da lavoratori dipendenti e pensionati, con aumenti di affitto che arrivano in alcuni casi fino al 300 per cento, ed a politiche di dismissione a prezzi di mercato in larga misura inaccessibili agli inquilini attuali, pur interessati all'acquisto delle abitazioni poste in vendita;

l'attuale politica di dismissione degli immobili di proprietà di enti previdenziali privatizzati, quali Enasarco, Enpaia, Enpam, Enpaf ed altri, trova origine nell'articolo 2, comma 4, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici, nonché nell'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104, che fissava le modalità di determinazione del prezzo di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione, prendendo a riferimento i valori di mercato del mese di ottobre 2001;

successivamente con norma di interpretazione autentica dell'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, approvata nel 2004, (comma 38 dell'articolo 1 della legge 23 agosto 2004, n. 243) si è stabilito che la disciplina afferente alla gestione dei beni, alle forme del trasferimento della proprietà degli stessi e alle forme di realizzazione di nuovi investimenti immobiliari contenuta nel medesimo decreto legislativo, non si applica agli enti privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, ancorché la trasformazione in persona giuridica di diritto privato sia intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo decreto legislativo n. 104 del 1996;

a seguito di tale disposizione gli enti previdenziali privatizzati, interessati a procedere ad una operazione di dismissione del proprio patrimonio immobiliare, hanno assunto come riferimento valori di mercato (e non più riferiti al 2001), applicando ai rinnovi dei contratti di locazione aumenti dei canoni fino al 100 per cento, con conseguenti rischi di sfratto per tutti gli inquilini non disposti ad accettare le nuove locazioni a causa dei prezzi insostenibili;

successivamente in base ad accordi sottoscritti tra diversi enti privatizzati ed alcuni sindacati di inquilini nel settembre 2008, è stato adottato un criterio secondo cui gli appartamenti potranno essere venduti agli inquilini ad un prezzo al metro quadrato che prende a riferimento il valore medio stabilito dall'Agenzia del territorio sulla base degli accordi territoriali; valore che in molti casi risulta paradossalmente più elevato rispetto a quello normalmente praticato sul mercato, in quanto l'Agenzia del territorio, ai fini della determinazione del citato importo medio, tiene conto unicamente dei dati relativi alle compravendite effettivamente conclusesi e perciò non considera la forte contrazione delle vendite, registratasi negli ultimi anni, che ha provocato la diminuzione in maniera consistente del prezzo degli immobili;

se le previsioni contenute nei citati provvedimenti normativi del 1996 e del 2004 perseguivano lo scopo di promuovere una dismissione progressiva ed equa, sia per la proprietà sia per gli inquilini, degli immobili posti nella disponibilità degli enti previdenziali, anche successivamente allo loro privatizzazione, al fine di favorire l'accesso in proprietà agli

occupanti in affitto e consentire un tendenziale risanamento finanziario dei relativi enti privatizzati, a seguito delle disposizioni interpretative recate dal comma 38 dell'articolo 1 della legge 23 agosto 2004, n. 243 tali finalità risultano pesantemente compromesse;

appare opportuno agire nella direzione di una più efficace tutela degli attuali inquilini che vorrebbero accedere all'acquisizione delle unità immobiliari già occupate, prevedendo il rinnovo dei contratti di locazioni in scadenza o già scaduti con maggiorazioni più contenute e regolamentate;

parallelamente occorrerebbe accompagnare il processo di dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà degli enti privatizzati, stabilendo prezzi definiti di alienazione secondo le condizioni già

applicate in passato dagli enti pubblici e, nel caso, riconoscendo un diritto di prelazione agli enti locali, esercitabile anche in collaborazione con le aziende ex I.A.C.P. competenti per territorio, ciò al fine di favorire un'azione calmieratrice dei prezzi e di rispondere a situazioni di disagio abitativo particolarmente pressanti;

il 18 dicembre 2008 è stata approvata all'unanimità dalla Commissione la risoluzione n. 8-00024 che prevedeva, tra l'altro: l'assunzione di iniziative volte a sostenere il «Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione» e il «Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa», come strumenti di base per il riequilibrio delle distorsioni esistenti nel settore abitativo; il rafforzamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, attraverso adeguati programmi di investimento e di recupero degli alloggi inagibili, per assicurare l'accesso all'abitazione in affitto a canone sociale alle numerose famiglie in gravi condizioni di disagio sociale ed in attesa di assegnazione di un alloggio pubblico che, per motivi economici, vengono espulse dal mercato della locazione; l'incentivazione delle iniziative di recupero urbanistico ed edilizio, anche attraverso il sostegno alle operazioni di bonifica delle aree dismesse, al fine di limitare il consumo di suolo libero e di promuovere la qualità architettonica e i livelli di innovazione tecnologica, risparmio energetico e sostenibilità ambientale dell'edilizia; il rapido utilizzo - per l'edilizia pubblica a canone sociale o concordato - di quota parte del consistente patrimonio immobiliare demaniale, detenuto da enti statali o territoriali, in qualunque forma giuridica costituiti, mediante procedure e accordi specifici tra Agenzia del demanio, enti territoriali, IACP comunque denominati o riformati o altri soggetti interessati; l'adozione di misure finalizzate specificamente a risolvere in via definitiva - d'intesa con le regioni - la questione delle procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo per le categorie svantaggiate di cui al decreto-legge n. 158 del 2008,

impegna il Governo:

a prevedere l'urgente ed immediata attivazione di un tavolo tecnico che coinvolga i prefetti, i sindacati e i comitati degli inquilini, le rappresentanze degli enti locali e gli stessi enti privatizzati, al fine di individuare soluzioni idonee a risolvere nell'immediato le situazioni di disagio degli inquilini illustrate in premessa e a proporre una ridefinizione della normativa

vigente in materia di gestione e alienazione di alloggi degli enti privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, con l'obiettivo di tutelare i diritti e degli interessi legittimi degli attuali conduttori degli immobili, pur nel rispetto dell'autonomia gestionale degli enti stessi;

a prevedere nell'immediato ed in via straordinaria, nelle more di attivazione del suddetto tavolo tecnico, la sospensione delle procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli enti previdenziali privatizzati, degli aumenti dei canoni connessi ai rinnovi contrattuali, nonché delle procedure di sfratto in corso, in ragione della particolare congiuntura economica che vede nel disagio abitativo un fattore di ulteriore aggravamento;

a procedere celermente all'assunzione delle iniziative conseguenti agli impegni derivanti dall'approvazione all'unanimità da parte della Commissione ambiente della Camera il 18 dicembre 2008 della risoluzione 8-00024 per una politica organica della casa.

(7-00384)

**«Braga, Mariani, Benamati, Bratti, Bocci, Esposito, Ginoble, Iannuzzi, Marantelli, Margiotta, Morassut, Motta, Realacci, Viola, Zamparutti».**

