



Associazioni Inquilini e Abitanti

---

## MORATORIA SUBITO: PRESENTATA LA RISOLUZIONE ALL'VIII COMMISSIONE DELLA CAMERA.

**UN ATTO CHE IMPEGNA IL GOVERNO AD AFFRONTARE IL PROBLEMA DELLA CASA, AD APRIRE UN TAVOLO E A SOSPENDERE L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI, GLI AUMENTI DEI CANONI E GLI SFRATTI, PRESENTATO DAL PRESIDENTE ON. ALESSANDRI (Lega Nord), DALL'ON. PIFFARI (IDV) E DALL'ON. DUSSIN (Lega Nord).**

**LINK DEL SITO DELLA CAMERA:**

**<http://www.camera.it/417?idSeduta=356&resoconto=btind&param=n7-00378#n7-00378>**



Roma, 23/07/2010

### **RISOLUZIONE**

**L'VIII Commissione,  
premessi che:**

il 30 giugno 2010 si è svolta in piazza Montecitorio un'accesa manifestazione di inquilini degli immobili degli enti privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 maggio 1994, n. 509; la manifestazione in questione è stata promossa per denunciare la grave situazione di

disagio in cui versano gli affittuari di tali immobili a causa dell'attuale politica di aumento indiscriminato degli affitti. Tale situazione, colpisce lavoratori dipendenti e pensionati con aumenti di affitto in alcuni casi fino al 300 per cento, oltre alle dismissioni attuate dagli enti privatizzati o dalle fondazioni e dai fondi pensione delle banche a prezzi di mercato che rendono impossibile l'acquisto degli immobili messi in vendita;

nelle grandi città italiane, è stata attuata una politica che favorisce sempre di più la rendita immobiliare a danno degli inquilini, con il serio rischio di aggravare ulteriormente la crisi familiare di lavoratori, precari e pensionati;

il fenomeno speculativo sta eludendo le forme di tutela pubbliche poste a difesa delle persone meno abbienti, danneggiando ulteriormente i ceti sociali più deboli, impoverendo una larga parte del ceto medio, soprattutto le persone monoreddito, finendo per minare il diritto di abitare in alloggi a prezzi congrui e sostenibili;

l'imminente processo di dismissione dei patrimoni immobiliari da parte degli enti previdenziali privatizzati (Enasarco, Enpaia, Enpam, Enpaf, Enpav, casse nazionali di previdenza avvocati e procuratori legali, dottori commercialisti, geometri, ingegneri ed architetti liberi professionisti, del notariato, ragionieri e periti commerciali, Inpgi, Fondi pensione Unicredit e Fondi immobiliari come la Fimit, sta creando forti preoccupazioni per gli inquilini di tali enti, ma ancor di più potrà creare forme di grave disagio familiare e sociale, con serie ripercussioni sull'ordine pubblico delle città interessate;

infatti, in caso di vendita degli immobili, gli stessi inquilini saranno obbligati ad acquistare a condizioni proibitive (prezzi di mercato) gli appartamenti in cui vivono con regolare contratto da decenni, altrimenti vedranno venduto a terzi l'immobile dagli stessi occupato con conseguente sfratto esecutivo da parte dei nuovi proprietari, che chiederanno canoni di locazione insostenibili pur di veder liberato l'immobile acquistato;

invero, gli enti previdenziali rimasti pubblici (Inps, Inpdap, e altri) aggravano ulteriormente l'emergenza abitativa, visto che possiedono ancora un consistente patrimonio, in parte, inutilizzato o addirittura non affittato;

le dismissioni degli alloggi di enti pubblici e privati, insieme ad una incontrollata politica degli affitti, sta contribuendo inevitabilmente ad aggravare l'emergenza abitativa, con oltre 430.000 famiglie in difficoltà per il costo dei mutui e oltre 230.000 sfratti di cui - nelle regioni del nord e nelle grandi città - quasi il 90 per cento per morosità;

appare evidente che ci si trova di fronte al verificarsi di un'allarmante situazione sociale, che non può essere sottovaluta per le gravi conseguenze che potrebbe scatenare con l'aggravarsi della crisi economica;

il riconoscimento del diritto di prelazione a favore degli inquilini ed, in via subordinata, tale riconoscimento in favore degli enti locali competenti per territorio potrebbe dare la possibilità alle istituzioni di calmierare il mercato e di conseguenza abbassare i prezzi degli affitti, evitando così speculazioni immobiliari che comporterebbero per lo Stato un gravoso costo nel corso del tempo;

l'articolo 2, comma 4, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e di investimenti degli stessi in campo immobiliare, aveva previsto che la conclusione dei procedimenti relativi alla cessione totale degli immobili avvenisse nel termine massimo di 5 anni, eccezione fatta per gli immobili di cui l'ente conservava la titolarità;

successivamente, l'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104, ai fini della fissazione delle modalità di determinazione del prezzo di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione, prendeva a riferimento i valori di mercato del mese di ottobre 2001. Per effetto di tale ultima disposizione, gli enti che avevano venduto, dopo il 2001 e fino al 2004 a prezzi maggiorati, venivano chiamati a risarcire i propri inquilini;

le previsioni contenute nei citati provvedimenti normativi del 1996 e del 2004, specificamente mirate alla realizzazione di una dismissione equa e corretta per la proprietà e per gli inquilini, non sono state in grado però di favorire il risanamento finanziario dei relativi enti privatizzati; una norma di interpretazione autentica approvata nel 2004 ha messo in discussione il chiaro quadro di riferimento normativo fino ad allora vigente in materia di cessione degli immobili degli enti privatizzati;

in effetti, il comma 38 dell'articolo 1 della legge 23 agosto 2004, n. 243, ha disposto che l'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, si interpreta nel senso 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;

la norma recata dal suddetto comma 38 dell'articolo 1, della legge 243 del 2004 ha dato il via libera agli enti interessati a procedere ad una operazione di dismissione del proprio patrimonio immobiliare a prezzo di mercato, con valori correnti e non più riferiti al 2001 ed a rinnovi dei contratti di locazione con aumenti dei canoni fino al 100 per cento (non più inferiori a quelli di mercato), con conseguenti rischi di sfratto per tutti gli inquilini non disposti ad accettare le nuove locazioni a causa dei prezzi insostenibili;

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;

va sottolineato però che tale valore medio risulta essere più elevato di quello normalmente praticato dalle più importanti agenzie immobiliari operanti nelle zone di riferimento. Ciò 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;

in determinati casi, a coloro ai quali è scaduto o è in scadenza il contratto di locazione, viene proposto dagli enti o fondazioni interessati un aumento che di norma va dal 50 al 300 per cento del canone in vigore, con la richiesta di migliaia di euro di arretrati a titolo di indennità di occupazione;

in un tale contesto, si verifica il rischio più che concreto di evidenti disparità di trattamento tra gli inquilini degli enti che hanno correttamente rispettato i tempi e gli obblighi statuiti dal decreto legislativo n. 104 del 1996 e quelli appartenenti agli enti che, invece, si sono

successivamente privatizzati e sono riusciti in maniera retroattiva a beneficiare dell'interpretazione di cui al comma 38 dell'articolo 1 della legge 23 agosto 2004, n. 243; in caso fosse attuata la dismissione di unità immobiliari ad uso residenziale a prezzi di mercato correnti (e non riferiti ai valori del 2001), si verificherebbe che, ad esempio, un conduttore di un immobile di un ente pubblico, poi privatizzato, dovrebbe pagare un prezzo 3 o 4 volte superiore rispetto a quello riservato ad un altro inquilino che in passato ha già acquistato un immobile con identiche caratteristiche, ma di proprietà di un ente pubblico; sarebbe necessario porre un rimedio alle conseguenze prodotte dall'attuazione delle disposizioni interpretative recate dal comma 38 dell'articolo 1 della legge 23 agosto 2004, n. 243;

andrebbero intraprese iniziative atte a garantire una maggiore tutela di tutti gli inquilini che non possono comprare le unità immobiliari degli enti previdenziali privatizzati, attraverso il meccanismo del *social housing* sul patrimonio immobiliare già esistente, riconoscendo il diritto di prelazione agli enti locali dove sono ubicati gli immobili, i quali potranno decidere in situazioni di emergenza abitativa di acquistare gli immobili anche attraverso le aziende ex I.A.C.P. competenti per territorio, ciò anche al fine di favorire un'azione calmieratrice dei prezzi a salvaguardia delle fasce sociali più deboli, in particolare i portatori di *handicap* e gli ultrasessantacinquenni, e del ceto medio, impedendo nuove cementificazioni. Nello stesso tempo occorrerebbe stabilire prezzi definiti di vendita degli immobili, in maniera da evitare speculazioni e facendo riferimento alle medesime condizioni già applicate dagli enti pubblici; occorrerebbe permettere il rinnovo dei contratti in scadenza o già scaduti senza maggiorazioni o con maggiorazioni assai più contenute,

#### **impegna il Governo:**

ad intraprendere ogni iniziativa urgente, se del caso di natura normativa, atta a risolvere le problematiche manifestate dagli inquilini delle unità immobiliari ad uso residenziale degli enti privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509;

a valutare la necessità di promuovere ad una ridefinizione della normativa vigente in materia di gestione e alienazione di alloggi degli enti previdenziali privatizzati, allo scopo verificando l'opportunità di istituire un tavolo tecnico, con la partecipazione anche degli enti locali, dei prefetti, degli enti privatizzati, dei sindacati e dei comitati degli inquilini, con il compito di individuare soluzioni volte alla protezione dei diritti e degli interessi legittimi degli attuali conduttori degli immobili di cui trattasi, segnatamente di quelli in corso di dismissione;

ad adottare iniziative normative urgenti che prevedano, nell'immediato ed eventualmente fino a che non siano state attivate azioni risolutive, la sospensione delle procedure di alienazione dei predetti immobili, degli aumenti dei canoni connessi ai rinnovi contrattuali, nonché delle procedure di sfratto in corso.

(7-00378)

«Alessandri, Piffari, Guido Dussin».

LINK DEL SITO DELLA CAMERA:

[www.camera.it/417](http://www.camera.it/417)

