Associazioni Inquilini e Abitanti

REGALO IMMOBILIARE DI ENASARCO MA SOLTANTO PER POCHI.

Articolo di Daniele Martini, dal 'il Fatto Quotidiano' del 31.12.2010

Roma, 03/01/2011

Solo gli Inquilini più ricchi possono approfittare della svendita.

Carta patinata, quattro facciate e in prima pagina la foto di un'elegante porta d'ingresso ripresa dall'alto e di uno zerbino dove sta scritto: "Da inquilino a proprietario il passo è breve, non devi neanche uscire di casa". Firmato Enasarco, l'ente di previdenza dei 400 mila rappresentanti di commercio e promotori finanziari. Migliaia di depliant di questo tipo sono stati diffusi in questi giorni nei palazzi di proprietà dell'istituto, con un volantinaggio di massa che ha avviato il lancio del piano Mercurio, cioè la vendita del gigantesco patrimonio immobiliare dell'ente, 17.063 appartamenti di cui 15.245 solo a Roma, per un valore di circa 4,5 miliardi di euro. Un'impresa che durerà mesi e sta scatenando una guerra tra inquilini ancora prima che sia venduto il primo alloggio. I portavoce dell'ente raccontano che il call center è tempestato di telefonate di gente che vuole dettagli sull'affare e preme perché i contratti si facciano alla svelta. Sempre secondo le stesse fonti, le condizioni offerte non solo sono trasparenti in quanto garantite da un accordo siglato con i sindacati, ma sarebbero particolarmente vantaggiose per gli acquirenti: sconto del 30 per cento sul prezzo a metro quadro fissato dall'Agenzia del territorio, mutui Bnp Paribas-Bnl della durata di 40 anni con interessi ridotti e senza spese di perizia, costi notarili bassi, possibilità di far partecipare all'acquisto anche parenti fino al quarto grado dei titolari dei contratti di affitto.In effetti per le centinaia di affittuari privilegiati e di lusso dell'ente, dal ministro Elio Vito al vice Roberto Castelli, dai parlamentari ai sindacalisti, quei signori che per alloggi nelle zone in di Roma e Milano hanno pagato per anni canoni da case popolari, poter comprare a quelle condizioni è la ciliegia sulla torta: dopo una vita da inquilini vip ora diventerebbero proprietari in carrozza. Anche per gli affittuari con redditi medi e medio-alti l'offerta di acquisto delle case può

risultare un’occasione vantaggiosa, anche se a costo di molti sacrifici.Ma il pianeta Enasarco ha anche un’altra faccia: migliaia di inquilini anziani con redditi bassi o medio-bassi e famiglie di lavoratori dove in casa entra solo uno stipendio, probabilmente la maggioranza, che considerano il piano Mercurio non un affarone, ma una sòla, una pistola puntata alla tempia, pronta ad esplodere facendoli sprofondare nella miseria. Per far sentire le loro ragioni si sono organizzati in comitati; solo a Roma ne sono sorti una dozzina, dall’Ostiense a Monteverde, da Torre Rossa alla Cassia. Conti alla mano, nonostante tutti gli sconti e le garanzie, loro, gli inquilini con i redditi più bassi, non ce la faranno mai a comprarsi casa.Prendiamo un caso classico: un pensionato ultrasessantenne con un reddito mensile netto tra i 1.000 e i 1.500 euro che abita in un appartamento tra i 60 e gli 80 metri quadri. Dando per scontato che non abbia i 180 mila euro per comprarsi sull’unghia e con lo sconto la casa, dovrà per forza accendere un mutuo. Dal momento che non può usufruire di quello della durata di 40 anni pubblicizzato nei dépliant Enasarco e riservato a chi ha al massimo 38 anni, il nostro pensionato bene che vada otterrà un mutuo di 15 anni e dovrà pagare una rata mensile di 1.350 euro, a cui dovrà aggiungere la rata del condominio e le spese per la manutenzione straordinaria, particolarmente onerose in immobili generalmente trascurati come quelli in vendita. Insomma, dovrà decidere se rinunciare alla casa o fare la fame.Se rinuncerà all’acquisto, però, non sarà salvo, perché entrerà nel girone dei dannati dello sfratto. Non subito, magari, perché tra le “clausole di tutela dell’inquilinato” ce n’è anche una che consente agli affittuari di restare negli alloggi invenduti per 5 anni, con una proroga di altri 3. La regola, però, vale solo per determinate categorie: chi è senza famiglia e ha un reddito imponibile sotto i 30 mila euro all’anno, oppure chi vive con un familiare e non supera i 33 mila euro fino ad arrivare a 42 mila euro per una famiglia di 4 persone. Dopo i 5 anni di tregua, gli alloggi invenduti saranno comunque trasferiti dall’Enasarco a fondi immobiliari gestiti da Prelios (la ex Pirelli Re) e da Paribas Real Estate. E a quel punto per gli inquilini le possibilità di non essere buttati fuori di casa si ridurranno davvero al lumicino.Strada facendo gli inquilini anziani e le famiglie con redditi bassi hanno trovato alleati inaspettati: le organizzazioni dei rappresentanti di commercio tipo la Federagenti o l’Ugifai e quelle dei promotori finanziari come l’Anasf, assai dubbiose sull’operazione Mercurio. Agenti di commercio e promotori, cioè coloro che ogni mese pagano fior di contributi all’Enasarco, temono che la vendita del patrimonio immobiliare si trasformi in un boomerang e finisca per affossare l’ente i cui conti sono già abbastanza malmessi, mandando in fumo le pensioni future. Secondo loro l’operazione di vendita degli appartamenti, pensata per incamerare un’ottimistica plusvalenza di 1,4 miliardi di euro in tre anni (500 milioni nel 2011, 600 nel 2012 e 300 nel 2013), è sbagliata perché polverizza il patrimonio immobiliare, trasferisce il ricavato in investimenti in titoli ed azioni in un momento di grande volatilità del mercato finanziario e quindi rischia di trasformarsi in un bagno storico.Carlo Massaro, presidente dell’Ugifai, un passato da consigliere Enasarco dove contribuì a bloccare l’operazione di vendita dei palazzi dell’ente ai “furbetti del quartierino” di Stefano Ricucci, lo ha scritto in maniera chiarissima in una lettera alla commissione parlamentare degli enti gestori: “Trasformare oggi il mattone in moneta significa correre rischi enormi”. Il presidente dei promotori finanziari Anasf, Elio Conti Nibali, ci aggiunge un carico da novanta: “I dirigenti Enasarco ritengono di far fruttare al 3,5 lordo per 10 anni il ricavato delle vendite immobiliari. É un’illusione”. Una proiezione attuariale preparata dallo

studio Orrù e consegnata a Luca Gaburro, segretario della Federagenti, dimostra inoltre che la gigantesca vendita degli immobili Enasarco non è in grado di garantire la sostenibilità finanziaria trentennale stabilita per legge a garanzia dell'erogazione delle pensioni e quindi sarebbe inevitabile un inasprimento della quota contributi-va, addirittura il raddoppio. Insomma, i conti Enasarco stanno saltando e il progetto Mercurio non è risolutivo. Riflette Gaburro: "Per salvare le nostre pensioni, a questo punto l'unica strada è passare armi e bagagli l'Enasarco all'Inps".