



Asia USB incontra Tridico, assemblea con gli inquilini martedì 26

Roma, 20/11/2019

Si è tenuto venerdì 15 l'incontro di una delegazione di USB e dell'AS.I.A. con il Presidente dell'Inps Pasquale Tridico, uno dei temi trattati è stato quello relativo ai criteri che stanno accompagnando il processo di dismissione del patrimonio abitativo.

In preparazione dell'incontro l'ASIA-USB aveva inviato al Presidente una nota, che in una sintesi riportiamo di seguito, con la segnalazione delle criticità conseguenti alla scelta fatta dalla gestione Boeri dell'operazione in corso di vendita del patrimonio abitativo: criteri privatistici con l'applicazione dei prezzi in base all'O.M.I. (mercato privato nominale e non quello effettivo), senza tenere conto dello stato reale degli immobili (conservazione, ubicazione, manutenzione, degrado, ecc.) e della norma di legge che regola la gestione del patrimonio degli enti previdenziali; discriminazione degli inquilini che dovevano essere regolarizzati a partire dal 2014.

Questa operazione di vendita, caldeggiata dai sindacati concertativi che sono corsi a stipulare i rogiti di compravendita pur di fare cassa con ulteriore danno per gli inquilini, sta creando un forte allarme sociale a causa dell'impossibilità da parte di almeno il 50% dei titolari degli alloggi impossibilitati ad acquistare, molti precari o anziani ai quali le banche non concedono mutui, tanti vivono con redditi molto bassi.

Dalle risposte date alle nostre osservazioni dal Prof. Tridico, che formalmente conferma una disponibilità a trattare con le Istituzioni locali sulle prospettive delle famiglie coinvolte solo a fine del processo di alienazione, e quelle date dai tecnici responsabili del piano di dismissione, trapela l'ombra della gestione Boeri, il Prof. bocconiano voluto all'INPS da Renzi nella passata gestione.

Viene smentito il percorso di discontinuità con il passato, come si lasciava trapelare nel precedente incontro del 28 giugno scorso, che vede gli inquilini colpiti dalla gestione speculativa da parte degli enti previdenziali i quali da anni stanno cercando di trasformare i propri inquilini nei loro bancomat, in gran parte per sanare la loro gestione e i loro investimenti fallimentari.

L'INPS, ente pubblico per definizione, si sta comportando come un qualsiasi fondo immobiliare che mira a speculare sul proprio patrimonio, dimenticando che questo è nato con

finalità sociali.

L'ASIA-USB rinnova l'impegno, visto l'esito dell'incontro, a portare avanti la battaglia per ricercare una soluzione a questa nuova emergenza, ribadisce la richiesta di convocazione d'urgenza di un tavolo inter-istituzionale (Inps, Ministeri competenti, Regione Lazio, Comune e parti sociali) per discutere approfonditamente delle soluzioni possibili che prevedano: l'utilizzo dei fondi di enti pubblici giacenti nella Tesoreria dello Stato vincolati all'utilizzo sociale o finanziamenti comunque dedicabili alla soluzione abitativa; la riattivazione della norma regionale che prevede il fondo di rotazione per la concessione di mutui agevolati e l'acquisizione degli alloggi da parte dell'Ater o Comune per tutelare gli inquilini degli enti previdenziali, anche utilizzando i fondi regionale per l'edilizia agevolata; la cancellazione della determina del Presidente Boeri che, in contrasto con le norme di legge, prevede il calcolo dell'indennità degli affitti, e il calcolo degli arretrati, in base alle valori dell'OMI.

Su questi obiettivi ASIA-USB invita all'assemblea che si terrà martedì 26 alle ore 17.00 in via dell'Aeroporto 129 a Roma.

ASIA-USB
Esecutivo Nazionale

**Sintesi degli appunti inviati al
Presidente dell'Inps Pasquale Tridico
per l'incontro di venerdì 15 novembre.**

A seguito dell'approvazione della Legge 96/2017 sono riprese le vendite degli immobili pubblici di proprietà INPS con l'introduzione di alcune modifiche. La nuova norma recita: l'Inps provvede "alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili, ivi compresi quelli derivanti dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, anche attraverso il conferimento di parte del patrimonio a fondi di investimento immobiliare costituiti dalla società di gestione del risparmio, con l'obbiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica.

Dando seguito a queste scelte ha avuto inizio il processo di dismissione del patrimonio abitativo e stiamo registrando un forte disagio da parte dell'inquilinato ad aderire alle proposte di acquisto degli alloggi, soprattutto nell'area romana e nella sua periferia, dove è

più alta la concentrazione del patrimonio abitativo.

Molti di questi alloggi erano stati assegnati a famiglie in emergenza abitativa, tanti con lo sfratto esecutivo. La ragione che obbligava gli istituti previdenziali ad investire nel patrimonio abitativo era di svolgere una funzione di calmierazione del mercato della casa, oltre a quella di garantire gli investimenti per il futuro delle pensioni.

Il cambio di passo avvenuto agli inizi degli anni 2000 ha dato la stura a processi di valorizzazione basati su forzature normative che hanno coinvolto, ultimamente, anche un ente pubblico come è l'Inps, che sta ignorando l'effetto sociale e la ricaduta emergenziale di questa scelta.

La crisi economica, che coinvolge anche settori del ceto medio, l'impoverimento dei ceti sociali più deboli, l'invecchiamento dell'inquilinato, rendono problematica l'alienazione degli alloggi: si sta alimentando un forte allarme sociale e l'inasprimento dell'emergenza abitativa, che soprattutto a Roma è sempre di più drammatica.

Una consistente percentuale di inquilini, circa la metà, non riesce ad acquistare alle condizioni proposte; non ce la fanno neanche molti di coloro che hanno sottoscritto l'opzione di acquisto, a causa della mancata concessione del mutuo da parte delle banche.

Questo avviene senza le necessarie tutele per l'inquilinato e senza un coordinamento con le istituzioni di prossimità, sulle quali ricade e ricadrà l'effetto negativo di questa scellerata gestione del patrimonio immobiliare.

A queste preoccupazioni si aggiunge il problema degli inquilini senza titolo verso i quali si sta mettendo in atto una vera e propria azione di discriminazione, nonostante dal 2013 abbiano acquisito il diritto alla regolarizzazione, mai avvenuta fino ad ora.

I piani di investimento e disinvestimento adottati dall'INPS nella gestione Boeri, prevedono il riconoscimento agli occupanti senza titolo solo i diritti di opzione ex art. 3 della Legge 410/2001 con l'applicazione per gli ultimi cinque anni dell'indennità di occupazione calcolata sulla base del valore OMI rilevato nel semestre precedente la data di inizio dell'occupazione, oltre gli aggiornamenti Istat e gli oneri accessori. Tale criterio viola quanto previsto dall'art. 7 bis D.L. 203/2005 perché tale articolo consente a chi risulta sine titolo di poter acquistare purché provvedano al pagamento dell'indennità di occupazione, nella misura equivalente al canone di locazione determinato ai sensi della legge 431/1998.

Con l'introduzione del Valore OMI per il calcolo dell'indennità di occupazione si introduce un meccanismo discriminatorio nei confronti di inquilini che la legge voleva regolari a partire dal 2014, un eccesso di potere legislativo da parte dell'INPS che ha introdotto una sostanziale modifica alla Legge in aperta violazione con le norme di grado superiore.

I valori OMI., inoltre, sono valori puramente indicativi semplici presunzioni che devono

essere corroborati da ulteriori elementi precisi e concordanti per poter determinare con esattezza il canone di locazione/indennità di occupazione. In linea con la legislazione vigente in materia il calcolo che deve essere effettuato per determinare il valore del canone mensile di un immobile non può avere come parametro il valore OMI risultante dal sito web dell'Agenzia delle Entrate ma necessariamente deve tener conto di altri coefficienti legati al luogo preciso ove è ubicato l'immobile, alla manutenzione dello stesso, al piano, alla vetustà del palazzo ed altri coefficienti di legge.

L'INPS, tramite la Romeo Gestioni, ha posto come base di calcolo unicamente il valore OMI desumibile dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, moltiplicato per i metri quadri dell'immobile.

Tale illegittimo criterio di calcolo si tradurrà in ulteriore debito per l'INPS a causa dell'impossibilità da parte degli occupanti di poter sostenere il pagamento di indennità mensili di circa € 800,00-1200,00 e di acquistare l'immobile, con un inevitabile danno erariale.

Per tali motivi si chiede:

- L'apertura di un tavolo con la Regione Lazio e le parti sociali, al fine di mettere in atto tutte le tutele necessarie per difendere gli inquilini impossibilitati ad accedere all'acquisto della propria casa, applicando le norme già vigenti che tutelano dagli effetti negativi dei processi di 'cartolarizzazione';
- L'applicazione nel processo di dismissione della legge 410/2001 e di criteri uguali per tutti;
- La modifica del piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare approvato con Determinazione Presidenziale n. 154 dell'11 ottobre 2017, con l'abrogazione dell'applicazione dell'indennità di occupazione parametrata ai valori OMI per gli ultimi cinque anni ed il ripristino dell'applicazione dell'indennità di occupazione nella misura equivalente al canone di locazione determinato ai sensi della legge 431/1998 alla data di inizio dell'occupazione;
- La prescrizione delle somme non richieste. La normativa vigente prevede la prescrizione quinquennale dei canoni di locazione/indennità di occupazione non richiesti con lettera raccomandata inviata dal proprietario dell'immobile ed indirizzata al conduttore/occupante sine titolo. Nella maggior parte dei casi le precedenti società di gestione del patrimonio non hanno provveduto ad inviare le lettere interruttive della prescrizione. Per effetto le morosità pregresse sono prescritte.

Roma, 18 ottobre 2019

Per ASIA-USB

Angelo Fascetti