

RISOLUZIONE APPROVATA il 22 dicembre 2010

L'VIII Commissione,

premesso che:

la 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;

la norma recata dal suddetto comma 38 dell'articolo 1 della legge 243 del 2004 ha dato così 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 anche fino al 300 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;

successivamente, in base ad accordi sottoscritti tra alcuni enti privatizzati ed i sindacati confederali 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;

le finalità dei citati provvedimenti normativi del 1996 e del 2004 - diretti a 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 - sono state quindi compromesse dalla disposizione interpretativa recata dal comma 38 dell'articolo 1 della legge 23 agosto 2004, n. 243;

da ultimo il decreto legge n. 78 del 2010, all'articolo 8, comma 15, ha stabilito che le operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, devono essere subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali;

le dismissioni degli alloggi di enti pubblici e privati, insieme ad una incontrollata politica degli affitti, contribuiscono 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;

a tale riguardo, il 18 dicembre 2008 è stata approvata all'unanimità dalla VIII 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;

fra le indicate fasce di popolazione che oggi risultano più esposte all'emergenza abitativa, sicuramente figurano le famiglie affittuarie degli immobili degli enti privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 maggio 1994, n. 509, colpite da aumenti dei canoni di locazione 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;

appare dunque 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, mettendo in campo azioni e strumenti idonei a garantire una più efficace tutela degli attuali inquilini che vorrebbero accedere all'acquisizione delle unità immobiliari già occupate, a partire dalla previsione del rinnovo dei contratti di locazioni in scadenza o già scaduti con maggiorazioni dei canoni più contenute e regolamentate fino all'estensione del diritto di prelazione in caso di dismissioni da parte degli enti previdenziali privatizzati, già riconosciuto dall'ENPAM con l'accordo quadro nazionale per il rinnovo dei contratti di locazione, stipulato in data 29 gennaio 2008, con le organizzazioni sindacali degli inquilini Sictet, Sunia, Uniat e Federcasa sia per la vendita frazionata che per la vendita cielo/terra;

andrebbero altresì 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 le persone con disabilità 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;

impegna il Governo: a promuovere, nell'ambito della dismissione immobiliare degli enti previdenziali privatizzati, tavoli tecnici, che coinvolgano anche i comitati degli inquilini, per monitorare le misure adottate e per individuare le misure adottabili a tutela degli interessi dei

conduttori degli immobili in dismissione, fermo restando comunque il vincolo del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica previsto all'articolo 8, comma 15, del decreto legge n. 78 del 2010;

a promuovere e monitorare, nell'ambito degli accordi degli enti previdenziali privatizzati con i rappresentanti degli inquilini e nel rispetto dell'autonomia gestionale degli enti medesimi, iniziative volte a calmierare i canoni delle locazioni degli immobili degli enti previdenziali privatizzati, nonché a verificare la possibilità di introdurre una gradualità negli eventuali aumenti proposti dagli enti, tenuto conto della particolare congiuntura economica che vede nel disagio abitativo un fattore di ulteriore aggravamenti;

a procedere celermente alla previsione 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.

(8-00101) «Alessandri, Piffari, Braga».