

# **COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

## **SULL'ATTIVITÀ DEGLI ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE**

---

AUDIZIONE DEI RAPPRESENTANTI DELL'ASSOCIAZIONE SINDACALE INQUILINI ED ASSEGNATARI PER LA CASA, L'AMBIENTE E IL TERRITORIO (ASSOCASA), DELL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE INQUILINI E ASSEGNATARI (ANIA), DELL'UNIONE INQUILINI, DELL'ASSOCIAZIONE INQUILINI ED ASSEGNATARI (ASIA), DELLA CONFEDERAZIONE NAZIONALE INQUILINI ASSOCIATI (CONIA), DEL SINDACATO AUTONOMO INQUILINI (SAI), DELLA FEDERAZIONE NAZIONALE INQUILINI (FEDERCASA), DELL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE ALLEANZA CASA (ANAC) E DELL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE INQUILINI ASSEGNATARI E CONDOMINI (ANIACO) SULLE DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PUBBLICI DI PREVIDENZA

44° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MARTEDÌ 28 SETTEMBRE 1999

---

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

---

## INDICE

**Audizione dei rappresentanti dell'associazione sindacale inquilini ed assegnatari per la casa, l'ambiente e il territorio (ASSOCASA), dell'Associazione nazionale inquilini e assegnatari (ANIA), dell'Unione inquilini, dell'Associazione inquilini ed assegnatari (ASIA), della Confederazione nazionale inquilini associati (CONIA) del Sindacato autonomo inquilini (SAI), della Federazione nazionale inquilini (FEDERCASA), dell'Associazione nazionale alleanza casa (ANAC) e dell'Associazione nazionale inquilini assegnatari e condomini (ANIACO) sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele ( <i>DSU</i> ), <i>Presidente</i> . . . . .	Pag. 3, 6, 12 e <i>passim</i>	ANGORI, <i>presidente ANIA</i> . . . . .	Pag. 8
		DI SALVO, <i>segretario nazionale Unione inquilini</i> . . . . .	12
		SANTINI, <i>vicpresidente CONIA</i> . . . . .	15
		DAVOLI, <i>ASIA</i> . . . . .	6
		PASCOLETTI, <i>segretario generale aggiunto FEDERCASA</i> . . . . .	17
		VULPIANI, <i>commissario straordinario SAI</i> . . .	18
		MANNUCCI, <i>segretario nazionale ASSOCASA</i> . . .	4

*Intervengono il Presidente dell'Associazione nazionale inquilini assegnatari (Ania), ingegner Walter Angori, accompagnato dal dottor Luciano Storchi; il Segretario nazionale dell'Unione inquilini, dottor Vincenzo Di Salvo, accompagnato dall'avvocato Guido Lanciano; il Vice presidente della Confederazione nazionale inquilini associati (Conia), dottor Renato Santini, accompagnato dal segretario generale, dottor Egidio Rondelli; il dottor Ettore Davoli, accompagnato dal dottor Vincenzo Bellini e dal dottor Amedeo Baroncelli dell'Associazione inquilini ed assegnatari (Asia); il Segretario generale aggiunto della Federazione nazionale inquilini (Federcasa), dottor Gianluigi Pascoletti, accompagnato dal dottor Paolo Trivisonno; il Commissario straordinario del Sindacato autonomo inquilini (Sai), dottor Giacomo Vulpiani, accompagnato dal dottor Diego Miraglia; il Segretario nazionale dell'Associazione nazionale sindacale inquilini ed assegnatari per la casa, l'ambiente ed il territorio (Assocasa), dottor Corrado Mannucci, accompagnato dal dottor Franco Scarinci; il responsabile dell'Associazione nazionale alleanza casa (Anac), dottor Alfredo Melia; il professor Mario Isacchi dell'Associazione nazionale inquilini assegnatari e condomini (Aniaco).*

*I lavori hanno inizio alle ore 14.*

#### *SULLA PUBBLICITÀ DEI LAVORI*

PRESIDENTE. Informo la Commissione che della seduta odierna verrà redatto e pubblicato, oltre al resoconto sommario, anche il resoconto stenografico.

Inoltre ritengo opportuno disporre l'attivazione dell'impianto audiovisivo, in modo da consentire la speciale forma di pubblicità della seduta per la quale è stato preventivamente acquisito l'assenso presidenziale.

Poiché non si fanno osservazioni, tale forma di pubblicità è dunque adottata per il prosieguo dei lavori.

**Audizione dei rappresentanti dell'Associazione sindacale inquilini ed assegnatari per la casa, l'ambiente e il territorio (Assocasa), dell'Associazione nazionale inquilini e assegnatari (Ania), dell'Unione inquilini, dell'Associazione inquilini ed assegnatari (Asia), della Confederazione nazionale inquilini associati (Conia), del Sindacato autonomo inquilini (Sai), della Federazione nazionale inquilini (Federcasa), dell'Associazione nazionale alleanza casa (Anac) e dell'Associazione nazionale inquilini assegnatari e condomini (Aniaco) sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione dei rappresentanti dell'Assocasa, dell'Ania, dell'Unione inquilini, dell'Asia, del Conia,

del Sai, della Federcasa, dell'Anac e dell'Aniaco sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici di previdenza.

In primo luogo voglio ricordare che la Commissione non è una sede di concertazione in cui tutti i soggetti che rappresentano le parti interessate devono necessariamente essere chiamati a rendere audizioni. In una prima seduta, infatti, sono state convocate soltanto le organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, ritenendo la Commissione di poter acquisire, in tale contesto, informazioni adeguate ai fini della conoscenza della situazione. Successivamente, a richiesta di alcune di loro, l'invito è stato esteso ad altre organizzazioni che hanno sottoscritto o hanno aderito alla Convenzione nazionale dell'8 febbraio 1999, stipulata ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431. Non si è trattato, quindi, di preferenze per una od un'altra organizzazione, bensì soltanto di scegliere alcune fonti di informazione. Non escludo che esistano altre organizzazioni sindacali certamente rappresentative, ma la Commissione non deve fare la ricognizione del punto di vista di tutte le organizzazioni degli inquilini. Essa, ripeto, ha bisogno di acquisire elementi utili per poter svolgere valutazioni in merito all'oggetto dei nostri lavori, concernente - come è a voi noto - le dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza.

Le audizioni che effettuiamo traggono origine dalla sollecitazione del ministro del lavoro Salvi che, all'indomani dell'emanazione della circolare del 26 agosto, ha chiesto di essere ascoltato dalla Commissione. La Commissione ha ritenuto d'integrare l'audizione del Ministro con altri incontri con i Presidenti degli enti e con i rappresentanti sindacali degli inquilini. Da questi ultimi la Commissione chiede di essere informata circa la posizione dell'inquilinato degli enti pubblici di previdenza (e non dell'inquilinato in generale, poiché non è questa la sede dove si discute la politica della casa) in ordine a questa prospettiva di dismissione, con particolare riferimento alla propensione all'acquisto degli inquilini, alla determinazione del prezzo di vendita degli immobili comuni e di pregio, in funzione del duplice obiettivo di assicurare dismissioni tempestive senza turbare il mercato e di realizzare prezzi che siano di mercato e non di svendita. Le tematiche essenzialmente sono quindi queste.

Do ora la parola ai nostri auditi.

*MANNUCCI.* Signor Presidente, ho già avuto modo di partecipare alle sedute di questa Commissione. Affrontando il tema all'ordine del giorno vorrei svolgere alcune rapidissime osservazioni.

Ci troviamo in grande difficoltà nell'accettare le cose così come ci vengono prospettate poiché vi sono alcuni aspetti da tener presente: innanzi tutto in Italia non è stata completata la riforma del catasto (anzi, per essere precisi, non è stata proprio avviata) ed io, in merito a tale aspetto, ho già scritto una lettera al ministro Micheli nella quale sostengo come sembri assurdo che si possano stabilire dei costi, dei valori e dei prezzi quando addirittura non sono stati accatastati gli immobili e non sappiamo nemmeno se alcuni di essi avranno un accatastamento regolare.

In secondo luogo, nutro forti dubbi – come rappresentante dell'Assocasa – sul reale ed effettivo valore degli immobili che si intendono dismettere. In particolar modo tutto il patrimonio immobiliare dell'Inpdap risalente a dieci-quindici anni fa è stato affittato, ad esempio, alla cifra di tre milioni al metro quadro, solo perché quello era il prezzo che l'Inpdap aveva pagato al costruttore. C'è una bella differenza!

Voglio ricordare che, come Assocasa, abbiamo portato avanti ben sedici cause di questo genere, due delle quali le abbiamo già vinte. Il pretore ha costretto l'Inpdap a rivedere al ribasso il valore degli affitti perché questo derivava dal valore dell'immobile. Questo è stato l'inizio del rapporto tra gli inquilini dell'Inpdap e l'Ente stesso. Ci lascia quindi molto perplessi il metodo con cui vengono oggi stabiliti i valori di questi appartamenti. A questo punto il problema vero è stabilire quale sia l'autorità in grado di definire il reale valore di un determinato immobile o di un determinato appartamento. Non riesco a capire coloro che sostengono che il valore dell'immobile debba essere stabilito dalla legge di mercato. Ma cosa vuol dire «legge di mercato»? È normale che chi deve vendere un appartamento cerchi di fissare un prezzo più alto, tentando di ricavare il maggior guadagno.

Pertanto, come Assocasa, chiediamo che il valore degli immobili non venga fissato sulla base di indicazioni derivanti da società immobiliari (poiché vi possono essere, ad esempio, accordi sotterranei); vogliamo invece che sia un organismo dello Stato a stabilire il valore reale e attuale dell'immobile. Anche l'eventuale riferimento all'entità del canone di affitto non è sostenibile. L'ammontare dell'affitto si riferisce infatti al momento della stipulazione del contratto, quando l'appartamento era nuovo ed erano in vigore certe norme. Bisogna stabilire invece il valore reale di oggi degli appartamenti.

Passando al secondo punto, signor Presidente, voglio poi dire che è falso quanto è stato pubblicato sui giornali circa una disponibilità all'acquisto da parte dell'86 per cento degli inquilini degli Istituti previdenziali. È falso perché, come lei sa – ormai mi conosce in quanto mi ha incontrato in diverse vesti più volte in questo periodo – faccio parte del Civ dell'Inps e posso assicurare che non è affatto vero che ciò sia avvenuto, né all'Inps né all'Inpdap. Questi due Istituti hanno inviato agli inquilini una lettera in ordine alla propensione all'acquisto dell'immobile. Gli inquilini non hanno risposto di essere propensi all'acquisto, ma che erano interessati a conoscere le norme che avrebbero regolato l'eventuale vendita. Questo non significa che gli inquilini siano propensi o decisi all'acquisto. Mi meraviglia sapere che è stato stabilito che il 15 ottobre partiranno le lettere per gli inquilini; vorrei sapere su quali basi partiranno, su quali calcoli, chi ha fatto i calcoli, chi ha stabilito i costi, i valori, le rate. È assurdo: all'inquilino bisogna dire quanto vale l'appartamento, quanto costerà loro, quali rate si prospettano, qual è l'interesse, insomma tutto ciò che riguarda il pagamento. Quando tale discorso verrà quantificato, sarà ben altra la percentuale di coloro che saranno disponibili e propensi all'acquisto, di coloro cioè che avranno la possibilità di acquistare. Insomma, una cosa è

la disponibilità a sapere come stanno le cose, un'altra è acquistare. Non è quindi assolutamente vero che l'86 per cento degli inquilini è disponibile all'acquisto.

C'è poi un altro problema riguardante la vendita degli immobili terracielo, in altri termini il dubbio, se gli Enti previdenziali possano o meno diventare coinquilini o condomini dei privati. È una questione molto delicata perché gli Enti previdenziali hanno fatto sapere – ed è logico – che in caso di vendite non intendono assolutamente diventare coinquilini o condomini di privati.

Si corre un grosso rischio, signor Presidente. Circolano già abbondantemente proposte sottobanco agli inquilini da parte di società finanziarie e di banche. Questo è il vero scandalo dell'operazione. Anche la prevista eventualità, nel caso in cui la famiglia aumenti di due unità, di poter procedere alla vendita è, a mio avviso, solo un *escamotage*. Bisogna essere certi che l'acquisto degli appartamenti sarà effettuato da coloro che realmente li useranno come abitazioni e non da speculatori.

Per quanto concerne gli immobili di pregio, una volta classificati come tali, al di là di chi li abita – non è importante, non è questo il problema –, vanno venduti ad asta pubblica. Il tetto di reddito per la vendita rateale agli inquilini che non abitano appartamenti di pregio deve invece essere limitato a 100 milioni. Chi ha un reddito superiore a 100 milioni può non comprare a rate; è già un tetto abbastanza elevato, ma comunque logico. Alcuni parlano di 150 o 180 milioni, cifra a nostro parere eccessiva.

**PRESIDENTE.** Vorrei richiamare l'attenzione dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini su alcuni punti. Circa la disponibilità all'acquisto avete proceduto a vostre rilevazioni percentuali, se ritenete non veritiere quelle fatte dagli enti? Alcune organizzazioni di inquilini lo hanno fatto?

Per quanto riguarda l'asta pubblica per la vendita degli immobili di pregio, bisogna valutare se sia necessario un intervento legislativo. Il problema preliminare è quindi quello di decidere se questa volta si vuole vendere davvero in tempi ragionevoli o se si vuole rimandare ancora una vendita che, sotto vari profili, è opportuna per una parte del patrimonio. Anche per evitare che, per ragioni diverse, tale patrimonio possa svalutarsi e quindi rendere poco o nulla.

**DAVOLI.** Signor Presidente, il Governo Prodi nel 1997 ha assunto in Parlamento un impegno per la dismissione degli immobili a partire da quelli ad uso commerciale e da quelli sfitti. Denunciamo, senza timore di smentita, le migliaia di miliardi di lire perse per immobili che sono senza reddito in quanto senza locatari. Nel mese di luglio tre casi del genere sono stati denunciati dalla nostra organizzazione a Roma: i tre immobili in questione hanno un valore commerciale, in base agli estimi catastali, di circa 300 miliardi. La dismissione deve partire, a nostro avviso, proprio dal patrimonio immobiliare ad uso non abitativo: è sicuramente

più remunerativo per gli Enti anche perché maggiormente caratterizzato dalla morosità. Infatti, con la cosiddetta deregolamentazione dei canoni di locazione, si prevedono incentivi all'uso abitativo, non a quello commerciale. Se un Ente dismette gli immobili a uso abitativo, per i quali gode di circa il 30 per cento di sconto fiscale, non farebbe un affare troppo conveniente. Gli Enti previdenziali raccolgono i fondi dei lavoratori e la destinazione del ricavato va all'uso, non ad altri fini: in altre parole, il ricavato deve essere destinato alle casse degli Enti di provenienza, non ai fondi previdenziali, al fine di ripianarne gli eventuali disavanzi. Il fine istituzionale della proprietà degli immobili è la garanzia del fondo previdenziale che gli introiti ad essi riferiti vanno a coprire e a ripianare.

Bisognerebbe partire da un censimento approfondito degli immobili senza locatari. Non ci riferiamo a singoli appartamenti, ma a palazzi interi, a volte di 20.000-30.000 metri quadrati, come ce ne sono a Roma o Milano. Sarebbe il caso di mettere subito in vendita questi, anche perché da anni sono senza locatari e quindi non rappresentano un reddito. Si dovrebbe eliminare l'uso commerciale o l'uso ufficio in quanto in questi casi la morosità sale al 92 per cento.

Il Governo Prodi si era impegnato in tal senso, accettando come raccomandazione l'ordine del giorno presentato al Parlamento da un vasto schieramento politico. I contenuti dell'ordine del giorno dovevano essere presenti anche nella circolare su cui stiamo discutendo, ma non mi pare che ci siano.

Se si decide di dare agli inquilini l'opportunità di acquistare l'immobile in cui abitano, vanno fissate alcune regole per mettere tutti in condizione di poterlo fare. Desideriamo quindi sottoporre alcune nostre proposte alla Commissione, anche in considerazione del fatto che il 75 per cento degli inquilini degli Enti sono dipendenti pubblici. I dipendenti pubblici non possono ricevere anticipi sulla loro liquidazione di fine rapporto e sarebbe il caso che si prevedesse questa opportunità; oppure quella di concedere mutui ventennali o venticinquennali per l'intero valore dell'immobile anche per coloro che superano i 60 anni di età. Ricordo che uno di questi Enti, l'Inpdap, già eroga mutui per l'acquisto della casa e potrebbe attrezzarsi anche per «bypassare» le eventuali operazioni bancarie. L'altra questione, sempre legata ai mutui, è quella, appunto, di garantire anche a coloro che hanno superato i 60 anni di età e che vantano un diritto di prelazione la possibilità di accendere, come prevede la legge, mutui ventennali o venticinquennali con le banche per l'intero valore degli immobili.

Chiediamo altresì una maggiore vigilanza non tanto sulle speculazioni immobiliari, quanto sulle eventuali operazioni speculative delle cooperative. In proposito abbiamo svolto alcune indagini e, pur non avendo raccolto ancora elementi concreti per formulare una denuncia, siamo a conoscenza del fatto che le cooperative si stanno attivando per ottenere un ulteriore sconto del 10 per cento e per acquistare le quote non vendibili. Un dato interessante è che, in molti immobili, vi sono appartamenti sfitti. L'Inpdap ne ha centinaia e cinque mesi fa ha elaborato un elenco per l'assegnazione, ma non ha ancora predisposto la graduatoria, anche se sui

giornali si legge che in 120 giorni dovrebbe vendere 20.000 appartamenti (operazione impossibile da realizzare in così poco tempo).

Chiediamo inoltre maggiori garanzie al fine di agevolare l'accesso all'acquisto dell'alloggio da parte delle fasce economicamente più deboli di inquilini e, a tal fine, riteniamo necessario un intervento degli enti locali. È evidente infatti che chi non acquista l'immobile non ha i soldi per farlo. Vi ricordo che la media dell'inquinato dell'Inpdap, su cui abbiamo dati più dettagliati, rientra nell'area di tutela. Potremmo anche pensare di rimandare la questione di altri 10 anni, ma essa si ripresenterà comunque e avrà certamente notevoli conseguenze sul piano sociale. Per tale ragione invociamo l'intervento degli enti locali che presto si troveranno a dover fronteggiare l'emergenza abitativa.

L'altro punto sul quale mi soffermo e in ordine al quale chiederei alla Commissione di indagare più approfonditamente è quello della gestione del patrimonio immobiliare. Si sostiene, da più parti, la necessità di dismettere il patrimonio immobiliare degli Enti pubblici di previdenza perché poco redditizio. In proposito vi fornisco i dati relativi ai consuntivi di alcune società di gestione che operano per conto degli Enti, dai quali emerge che tali società, su un incasso di 25 miliardi, ne restituiscono 5 denunciando spese di manutenzione pari a 18 miliardi di lire! È questa una situazione che va avanti da anni. Mi domando se gli Enti conoscono i bilanci delle società di gestione. È vero infatti che il patrimonio immobiliare non è redditizio per l'Ente previdenziale, ma lo è certamente per le società di gestione. Quindi, prima di affermare che bisogna dismettere il patrimonio pubblico perché poco redditizio, è necessario approfondire la questione.

Desidero ricordare inoltre che gli Enti previdenziali si stanno attivando per recuperare centinaia di miliardi di lire dovute dagli enti pubblici, dai Ministeri e dagli enti locali. Come si pensa di recuperare questo denaro?

Prima di parlare di dismissione, teniamo presente che gli inquilini di queste case non sono solo i VIP, che potranno essere un centinaio, ma piuttosto migliaia di cittadini che appartengono al ceto medio: si tratta di impiegati della pubblica amministrazione che non mi risulta godano di grandi privilegi.

*ANGORI.* Signor Presidente, prima di intervenire sul tema oggetto del nostro dibattito, desidero fare un'osservazione in relazione al suo intervento preliminare nel corso del quale ella ha affermato che nello svolgimento delle diverse audizioni sono state sentite altre organizzazioni di inquilini «considerate comparativamente più rappresentative». In proposito mi consenta di ricordarle che già il Ministero dei lavori pubblici, in occasione della Convenzione nazionale dell'affitto, ha effettuato questa ricognizione, stabilendo in quella sede quali fossero le organizzazioni più rappresentative a livello nazionale. Credo pertanto che la Commissione, nello svolgere le sue audizioni, avrebbe dovuto seguire un criterio improntato a quella ricognizione. Da parte nostra è opportuno sentire le posizioni dei



collegi, perché rispetto ad alcune questioni – e quella degli Enti previdenziali è certamente una delle più importanti – non tutte le organizzazioni si pongono allo stesso modo.

Ciò premesso, sottolineo che la nostra organizzazione è stata da sempre favorevole alla vendita del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici di previdenza. Ci rammarichiamo soltanto del fatto che, sin dal 1993, in occasione dell'esame del disegno di legge finanziaria 1994, siano stati previsti, su questo fronte, 4.500 miliardi di entrate e che, a sei anni di distanza, le varie manovre finanziarie continuino a prevedere tali entrate senza che si sappia come debbano essere realizzate. Infatti, dal momento che le vendite non si effettuano, i cittadini avrebbero diritto di sapere come vengono coperti i 4.000 miliardi di entrate previsti anche nel disegno di legge finanziaria di quest'anno; probabilmente con delle partite di cui non conosciamo l'origine.

Premesso quindi che siamo favorevoli alle dismissioni, ovviamente da effettuarsi con i dovuti criteri, rileviamo che quest'anno, per la prima volta, il Ministro del lavoro, con propria circolare, ha dettato le linee guida in materia di vendite. Vorrei pertanto richiamare detta circolare, emanata proprio per creare uniformità di indirizzi e omogeneità di comportamento degli Enti. Essa indica due percorsi ben precisi da seguire: da un lato, la determinazione del prezzo, dall'altro, il riferimento all'accantonamento della quota parte degli immobili di pregio. Su tali questioni abbiamo idee poco chiare, anche grazie a quello che è apparso sulla stampa.

Per quanto riguarda la determinazione del prezzo mi sembra che gli Enti si stiano muovendo in maniera difforme. Sembra che l'Inpdap abbia fatto riferimento all'Ute, altri abbiano fatto ricorso alle commissioni di congruità interne, altri ancora si siano rivolti a consulenti esterni. Su tale problematica chiediamo un comportamento chiaro e trasparente da parte degli Enti, in modo che sulla determinazione del prezzo non vi siano difformità di comportamento, in modo tale che, nello stesso circondario, non accada che l'immobile di un Ente abbia una valutazione ed un altro immobile di un altro Ente ne abbia una diversa.

Per quanto riguarda il discorso sugli immobili di pregio, si tratta davvero di affrontare un punto dolente (tra l'altro, in merito a questo, abbiamo preparato un documento da lasciare agli atti della Commissione).

Ricordo che, sulla base dell'accordo che le organizzazioni dell'inquilinato hanno siglato con gli Enti previdenziali il 17 marzo 1998, è stato sancito che tale partita avrebbe dovuto essere definita nell'ambito della concertazione. Inoltre, faccio presente quanto affermato dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali presso il Ministero del lavoro che nel luglio 1997 ha ribadito che la percentuale di immobili che sarà inclusa tra quelli di pregio potrebbe essere definita in sede di contrattazione e non già in sede tecnica per via del contenuto discrezionale associato a qualunque parametro venga utilizzato.

Peraltro, risulterebbe che l'Osservatorio abbia proceduto ad una elencazione degli immobili di pregio individuando in un 35 per cento il livello

della differenza di valore rispetto alla media dell'area che rende l'immobile di pregio, prendendo come riferimento sia la circolare del ministro Treu che il decreto legislativo n. 104 del 1996. Quest'ultimo infatti, con riferimento agli immobili di pregio e alle categorie catastali A1, signorili, indica un prezzo superiore del 50 per cento a quello di mercato. Si tratta quindi di un argomento sul quale credo debba essere svolta un'attenta riflessione. Al riguardo, credo sia opportuno riprendere la concertazione tra sindacati degli inquilini ed Enti interrotta lo scorso dicembre. Tra l'altro, non si è capito bene quali fossero i contenuti della convocazione del 5 dicembre ad un incontro durante il quale, sulla base dell'accordo stipulato il 17 marzo, si sarebbero dovute definire alcune questioni rimaste in sospeso (quale quella degli immobili di pregio) e che è servito invece soltanto come conoscenza delle altre organizzazioni sindacali che il Ministro ha voluto far partecipare a quell'incontro.

Ciò detto, vorrei esaminare la questione del limite di 10 anni, posto come vincolo agli inquilini che hanno la prelazione all'acquisto. Questo vincolo, a nostro avviso, avrebbe senso se esistesse effettivamente un'agevolazione per quanto riguarda l'acquisto. Riteniamo però che tale agevolazione non sia esplicitata - almeno fino ad oggi - perché il prezzo dell'immobile è sostanzialmente quello di mercato. Ricordo, infatti, che prima della manovra finanziaria del 1997 era stato stabilito che le vendite dovessero essere effettuate secondo quanto disposto dalla legge n. 560 sull'edilizia residenziale pubblica, sulla base della categoria catastale moltiplicata per 100; successivamente, con la legge finanziaria del 1997, venne stabilito di calcolare il prezzo in base al valore di mercato. Ora, dal momento che il prezzo abbattuto del 30 per cento equivale al valore di mercato, in quanto l'alloggio è occupato, non si vedono le ragioni per cui un inquilino che compie un grande sforzo finanziario per acquistare l'immobile non possa poi anche rivenderlo immediatamente. Certo, bisognerà garantire la massima trasparenza nella gestione delle vendite per evitare che vi possano essere speculazioni. Comunque è sicuro che non vi è agevolazione all'acquisto da parte del conduttore.

Pensiamo inoltre che gli affittuari da lungo periodo di un immobile di un Ente abbiano già versato - per così dire - una quota in acconto sull'acquisto. Ricordo infatti che dal 1978, con l'introduzione della legge sull'equo canone (poi sostituita dai patti in deroga e adesso dalla legge n. 431 del 1998), gli inquilini degli Enti hanno pagato all'Ente proprietario una quota *ex* articolo 23 della legge sull'equo canone per eventuali ristrutturazioni, partecipando quindi alle spese per l'adeguamento dell'immobile e ad altre spese direttamente attribuibili alla proprietà. Si pensi soltanto alle spese per il servizio di portierato che sono al 90 per cento a carico dell'inquilino per un servizio che è certamente di guardiania dell'immobile, ma che si riferisce essenzialmente al pagamento di un compenso per un dipendente della proprietà. Credo che di questo si debba tener conto.

Pertanto, dovrebbe essere riconosciuto ai conduttori di immobili da molti anni (ad esempio da dieci, ma il parametro da noi indicato può es-

sere tranquillamente rivisto) un abbattimento del prezzo in rapporto a quanto hanno versato per lavori di ristrutturazione dell'immobile e spese attribuibili alla proprietà.

Un'altra questione riguardante la vendita delle case ai conduttori, che credo debba essere affrontata, è quella di capire come queste case degli Enti sono state assegnate, specialmente dopo il famoso scandalo di «Affittopoli», e chi ha goduto delle agevolazioni. Sgombrato il campo dal fatto che gli Enti erano soggetti a norme di legge, che hanno applicato in maniera puntuale, credo che la questione non sia tanto quella del rapporto tra proprietà e inquilinato, quindi tra proprietario e conduttore e, di conseguenza, quello di eventuali favoritismi che possono essere stati fatti in sede di assegnazione, quanto quello delle operazioni poco trasparenti relative alle ristrutturazioni.

Allora, se veramente vi è intenzione di fare chiarezza, occorre andare a vedere se, ad esempio, quando il soggetto ha acquisito l'immobile erano già state fatte ristrutturazioni a carico della proprietà che quindi l'inquilino non ha pagato (con un favoritismo, a dir poco, scandaloso perché equivalente a decine di milioni) o se invece il conduttore ha fatto fronte a quelle che erano le condizioni disastrose dell'immobile. Ritengo che su questo punto sia possibile far luce in quanto gli Enti possiedono tutta la cronistoria delle unità immobiliari. In altre parole, credo sia necessario verificare che cosa è avvenuto in termini di ristrutturazione dell'appartamento al momento dell'assegnazione e le modalità di assegnazione, perché chiaramente l'Ente disponeva di una discrezionalità che occorre appurare in che maniera è stata gestita.

Un'ultima considerazione riguarda le società di intermediazione alle quali anche il collega Mannucci ha fatto riferimento. Sono assolutamente contrario a qualunque forma di intermediazione, sia palese che occulta. Il decreto legislativo su questo punto è chiaro, perché sostiene che gli immobili possono essere alienati attraverso società di intermediazione, fatta salva comunque la vendita ai conduttori.

Quindi è importante che ci sia l'esercizio del diritto di prelazione dei conduttori, in forma singola o in forma collettiva, ma occorre vigilare in maniera puntuale e trasparente – lo dobbiamo fare di fronte al Paese – di modo che non ci sia alcun onere a carico dei conduttori, perché poi sempre su questi si riversa, per eventuali intermediazioni. Ricordo lo scandalo delle vendite dei patrimoni dell'Ina, della Consap, dell'Assitalia, vendite gestite da immobiliari, dove gli inquilini si sono visti recapitare da sconosciute società di intermediazione immobiliare lettere di vendita dei loro appartamenti dove abitavano da trent'anni e non si sono resi conto che si trattava della comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione. Non vogliamo che per gli Enti si ripetano tali situazioni squallide e assurde.

Dobbiamo fare in modo che ciò non accada, in particolare per la vendita a cooperative. Come ricordava il collega Mannucci, c'è già un grande movimento, alcuni soggetti già si stanno muovendo in qualità di operatori economici. Noi saremo estremamente vigili e denunceremo in maniera

puntuale qualunque operazione che verrà fatta da soggetti che dicono di tutelare gli inquilini, ma che in realtà tutelano solo se stessi, attraverso immobiliari, grandi aggregazioni di cooperative, grandi società finanziarie nascoste. Noi condividiamo la vendita ai conduttori anche in forma collettiva perché è giusto che abbiano la possibilità di comprare in blocco un palazzo con un ulteriore abbattimento del prezzo, ma occorre essere vigili e verificare che non siano operazioni già prefigurate a monte. Gli anni passati ci hanno insegnato tanto e ci hanno fornito indicazioni precise su simili operazioni portate avanti dagli Enti. Invito quindi la Commissione ad essere estremamente vigile, affinché non accada oggi quello che in passato purtroppo è accaduto.

**PRESIDENTE.** Desidero a questo punto fare una precisazione, in quanto è stata evocata la rappresentatività delle organizzazioni sindacali per dimostrare che i criteri di selezione non sono stabiliti arbitrariamente, ma tenendo conto di questo requisito. Come ho già precisato, la Commissione non è luogo di negoziazione, ma sede in cui si cerca di acquisire le informazioni, per cui i testimoni si possono anche selezionare fra le persone che sanno, purché sia scelto un criterio oggettivo.

Vorrei poi far presente a tutti gli auditi che la Commissione non intende sostituire nessuno. La Commissione fa il suo mestiere: la gestione delle vendite immobiliari è di competenza degli Enti e si svolge sotto la loro responsabilità; il monitoraggio è poi svolto dall'Osservatorio, mentre la vigilanza diretta sugli atti di gestione spetta al Ministro del lavoro. La Commissione continua, anche in relazione a questa attività, a svolgere le sue consuete competenze, quindi sorveglierà l'attività degli Enti, comprese le dismissioni, quando avverranno, mentre, per il momento, verifica l'operatività della normativa anche secondaria che disciplina la materia.

Considero quindi i rilievi svolti come un atto di fiducia nella Commissione, ma non voglio creare illusioni lasciando immaginare che la Commissione possa fare di più di quello che è nelle sue competenze.

**DI SALVO.** Signor Presidente, vorrei far presente alla Commissione, che ringraziamo per averci invitato, che esiste nel nostro Paese un problema della casa che non viene valutato nella giusta dimensione. Le dismissioni degli Enti si inseriscono in un discorso di «fare cassa» che risulta incompatibile con altri pezzi della nostra legislazione attuale. Il dottor Davoli ha richiamato i benefici sui contratti, previsti dalla nuova legge, al fine di calmierare i canoni e di allargare il mercato dell'affitto; ma tutto ciò – ripeto – si inserisce in una politica della casa che, nel nostro Paese, è quanto meno contraddittoria.

Precisato questo, ci sono alcune conseguenze da valutare. Nella situazione attuale si parla di dismissioni, ma esse dovrebbero rappresentare la fine di un percorso compiuto dagli Enti che, avendo una situazione monitorata e consolidata di inquilinato, possono procedere a predisporre proposte per la vendita degli immobili. Oggi abbiamo però un panorama eterogeneo, frammentato e frazionato dell'inquilinato all'interno degli stessi

Enti previdenziali. È stato siglato, 18 mesi fa, un protocollo di intesa, a seguito del quale ci sono alcuni inquilini con contratti rinnovati secondo la cosiddetta «legge Cristofori», altri inquilini che da 5 anni non si vedono rinnovare i contratti (ad esempio, l'Inpdai ha 3.000 contratti rinnovati e 9.000 non rinnovati); ci sono poi altri inquilini abusivi in attesa di sanatoria, altri ancora morosi. Se vogliamo ragionare seriamente, occorre fare chiarezza su queste situazioni, dopo di che si può parlare di vendita. Altrimenti come si va a riferire la vendita a questo tessuto umano e sociale? Gli Enti, dopo un accordo di 18 mesi fa, non hanno proceduto, così come era previsto e concordato, a rinnovare i contratti; non hanno sanato quanto era da sanare, secondo regole concordate insieme; da ultimo, va sottolineato tutto quello che emerge riguardo agli immobili di pregio, che è uno dei tanti aspetti su cui sono rimasti inadempienti.

La proposta di vendita, pertanto, per chi vale? Per tutti? Per qualcuno? Se vale per tutti, chi è moroso ha guadagnato di più di quello che ha rinnovato il contratto a prezzi di libero mercato o di quello che si è insediato in un appartamento abusivamente? Quella esistente è una situazione indecente.

Occorre censire la situazione dell'inquinato anche perché una precisa conoscenza di questa consente di comprendere la risposta che è stata data dagli inquilini alla domanda se sono interessati alla vendita. Gli inquilini hanno chiesto spiegazioni sulla vendita, dopo di che se ne sarebbe potuto parlare. Non hanno detto effettivamente di sì alla vendita, per cui, quando la dismissione verrà formalizzata, le domande di acquisto saranno inferiori a quelle previste. Infatti, la media dell'inquinato degli Enti previdenziali è a basso e medio reddito. I «vip» sono pochi e concentrati in alcune zone, facilmente identificabili ad occhio e si contano sulla punta delle dita. Io vorrei invece parlare del quartiere romano di Cinecittà, con edifici divisi in scale di nove piani, con sei ingressi, con inquilini che hanno redditi di pensione da lavoro dipendente: spiegatemi che cosa succederà quando arriverà in un simile fabbricato la proposta di vendita, là dove ci sono abusivi, morosi, inquilini che hanno rinnovato con i patti in deroga, altri che hanno rinnovato con la «legge Cristofori». Poi cosa si potrà fare? Formare una cooperativa, comprare individualmente, esercitare il diritto di prelazione? E se poi l'inquilino viene «aiutato» da una società finanziaria? Come al solito, in Italia ne succedono di tutti i colori.

La Commissione parlamentare, anche rispetto a tale questione, dovrebbe chiedere agli Enti di censire la posizione dell'inquinato, verificandone le condizioni contrattuali e soggettive. Secondo rilievi statistici, la situazione soggettiva dell'inquinato rappresenta il retroterra di un qualsiasi discorso sulla dismissione.

È stato richiamato un altro problema rilevante. Oggi come oggi in Italia l'affitto risulta sempre più conveniente. Con le detrazioni fiscali, introdotte recentemente, e con i canoni concordati, che in una zona intermedia vanno da 7.000 a 13.500 lire al metro quadrato, lo sconto fiscale del 20 per cento significa, per il proprietario, un introito del 20 per cento in più. La dismissione, a questo punto, dovrebbe interessare il patrimonio im-

mobiliare ad uso non abitativo che è veramente in *deficit* e che andrebbe sottoposto ad un'attenta ricognizione. Come dicevano altri colleghi intervenuti, esistono interi palazzi e grossi spazi commerciali completamente sfitti, non utilizzati o con situazioni di enorme morosità.

Il nostro sindacato, anche per coerenza rispetto ad una gestione complessiva del problema casa, auspica che la Commissione tenga conto delle nostre precisazioni e dei nostri rilievi, chiedendo agli Enti ragguagli sulla situazione del patrimonio immobiliare destinato ad uso diverso da quello abitativo. Ad oggi la situazione non è chiara e non esiste ancora un monitoraggio serio e completo.

Abbiamo rilevato che nella proposta di dismissione si parla di una prima quota di immobili non inferiore al 25 per cento. Noi riteniamo che questa soglia debba rappresentare il limite massimo assoluto perché occorre salvaguardare il patrimonio abitativo nel nostro paese e specialmente l'affittanza dei maggiori Enti e delle grandi proprietà che serve a calmierare il mercato.

Nella circolare del 26 agosto, inoltre, si precisa che la propensione all'acquisto è determinata da una adesione del 50 per cento più uno dei conduttori. Riteniamo che questa percentuale sia troppo bassa e possa ingenerare notevoli problemi. Nei grandi agglomerati, che sono molti, ciò porterebbe a evidenti difficoltà. Ci troveremo, infatti, con condomini divisi a metà, con la conseguenza di renderne quasi impossibile la gestione. È necessario pertanto lavorare per innalzare questo criterio al fine di evitare problemi derivanti dalla successiva gestione dell'immobile.

Siamo poi contrari all'intervento di società di intermediazione, sia in maniera diretta che indiretta. Infatti, quando si fa riferimento all'acquisto collettivo realizzato da conduttori, anche in forma cooperativa, occorrerebbe tutelare l'acquisto del conduttore e non di altre figure che possono subentrare con la vendita, la cessione o la permuta di quote che rappresentano una frazione dell'acquisto o una quota astratta dell'immobile o di frazioni di esso. La Commissione dovrebbe pertanto chiedere agli Enti una verifica delle condizioni contrattuali e soggettive dell'inquilinato, altrimenti chi è stato cacciato dalla porta potrebbe, in qualche modo, rientrare dalla finestra.

Per quanto riguarda il termine di 10 anni, problema individuato poc'anzi dal collega dell'Ania, noi lo consideriamo in maniera diversa. A nostro avviso, infatti, le forme di tutela per evitare una svendita e quindi una successiva speculazione sulla vendita dell'immobile sono importanti. Chiaramente, se c'è un acquisto non privo di agevolazioni, sarà opportuno mantenere questo divieto decennale, ma allo stesso modo, se c'è un acquisto con un mutuo agevolato che supera i 10 anni, riteniamo opportuno che l'indisponibilità per la vendita debba valere per tutto il periodo relativo al pagamento del mutuo agevolato. Sarebbe troppo semplice ottenere il mutuo agevolato per 20-25 anni e procedere alla vendita dopo 10 anni, consentendo così all'acquirente di ottenere il mutuo agevolato acceso dal conduttore. Questo eviterebbe una sorta di speculazione e di vantaggio contrario alla legge.

Desidero rilevare, infine, che fino ad oggi gli Enti non hanno voluto effettuare un monitoraggio serio della situazione abitativa e patrimoniale. Speriamo che questa Commissione possa intervenire al fine di ottenere i dati relativi agli immobili e agli eventuali usi diversi da quelli abitativi, nonché di conoscere i redditi derivanti dall'uno e dall'altro uso, la situazione dell'inquinato e le relative percentuali. Riteniamo infatti necessario avere un quadro esauriente della situazione e confidiamo che rientri nei poteri di questa Commissione ottenere i dati necessari dagli Enti previdenziali.

*SANTINI.* Signor Presidente, molte delle affermazioni fatte da chi è intervenuto prima di me mi trovano d'accordo, ma, a dimostrazione del fatto che non esiste uniformità di vedute, non posso non rilevare che ci sono state anche dichiarazioni contrastanti con il mio modo di vedere le cose. Credo però che la materia sia talmente vasta e complessa che, pur rappresentando tutti noi gli interessi degli inquilini, è inevitabile che vengano assunte posizioni diverse anche in relazione alle zone abitative cui si fa riferimento. Chi si occupa del Nord e del Centro Italia avrà risposte diverse da parte degli inquilini rispetto a chi si occupa del Sud. Differenze vi sono anche fra piccoli e grandi centri. Ognuno di noi comunque porta l'esperienza acquisita nella zone di sua competenza.

Per quanto concerne la propensione all'acquisto, le recenti esperienze dimostrano che non è facile avere un dato immediato. La richiesta del 50 per cento più uno degli inquilini temo che, nella maggior parte dei casi, sarà difficile da raggiungere, se corredata di tutti i termini di pagamento; invece, se questi ultimi saranno generici, credo che la maggior parte degli inquilini si dichiarerà propensa all'acquisto. Ritengo pertanto che i termini di pagamento vadano rivisti con minore rigidità e dopo la presentazione della richiesta. D'altro canto, se in nessun caso vi fosse la propensione all'acquisto del 50 per cento più uno, non vedo come si possa arrivare al 25 per cento di immobili da includere nella dismissione, mentre credo occorra trovare una formula che consenta di giungere ugualmente alla vendita delle case.

Per quanto riguarda il prezzo esiste un'anomalia che purtroppo si va ripetendo. Mi riferisco al fatto che in una legge dello Stato è contenuta l'espressione «prezzo di mercato» che in realtà non significa nulla. È una frase che non ha riferimenti di alcun tipo e mi meraviglio appunto che in una legge sia contenuto un termine così vago. Vi garantisco infatti che dai dati che stiamo incrociando nelle varie sedi emergono situazioni assurde, che il Ministero dei lavori pubblici dovrà senz'altro sanare. Abbiamo, ad esempio, due comuni limitrofi, che presentano le stesse caratteristiche abitative e che si trovano vicino a Milano: ebbene fra di essi esiste una differenza che arriva fino al 30 per cento, a parità di edifici e quindi di cosiddetto prezzo di mercato. Anche tra Ancona e Brescia, che non sono realtà molto diverse, si registrano notevoli differenze. Ad Ancona il prezzo obiettivo di mercato è circa il 60 per cento più alto di quello di Brescia e vi assicuro che una tale disparità non è assolutamente giusti-

ficata. Si tratta quindi di un'anomalia creata dallo Stato che ha affidato a privati (associazioni di inquilini e di proprietari) la determinazione di parametri sulla base dei quali attribuire sconti fiscali, fatto, questo, già poco comprensibile.

Un tasto che finora nessuno ha toccato è rappresentato dal problema di coloro che non comprano. Credo che un numero considerevole di inquilini possa non comprare e quando dico questo mi riferisco, in primo luogo, al limite di 36 milioni di reddito previsto anche dalla circolare del ministro Salvi che, se non altro, dovrebbe essere aggiornato, in quanto conteggiato su dati risalenti al 1996 (sia pure in presenza di un'inflazione non molto forte).

In secondo luogo, mi riferisco al fatto che chi supera i 36 milioni di reddito non ha la possibilità di vedersi rinnovato il contratto e allora bisognerà riuscire ad incrociare questi due dati. Inoltre, quando si è parlato di 36 milioni come reddito di riferimento, la legge prevedeva che il prezzo dell'alloggio venisse calcolato sulla base della tariffa catastale, mentre oggi ci si vuole riferire al prezzo di mercato. Di conseguenza questi due parametri che prima erano correlati oggi si trovano più distanziati perché, se è vero che nelle grandi città la tariffa catastale è quasi la metà del prezzo di mercato, anche il parametro di riferimento dovrebbe diventare più alto. Ma la cosa più balorda è che questi 36 milioni possono essere superati magari anche di poco e vi garantisco che vivere a Milano o a Roma con un reddito di 40 milioni non permette proprio di accedere all'edilizia privata. Quindi, che questi inquilini debbano essere cacciati dopo un anno credo sia solo un discorso teorico che non può essere applicato in pratica.

Ha già accennato il collega dell'Unione inquilini al problema di disporre poi di un'anagrafe dell'inquilinato. Questi Enti non conoscono assolutamente il proprio inquilinato. Già chi fa l'anagrafe tutti gli anni, come l'Istituto autonomo case popolari, incontra grandi difficoltà nel riuscire a stabilire i redditi degli inquilini e i vari movimenti all'interno del nucleo familiare, figuriamoci gli altri. Credo che anche questo argomento vada esaminato in maniera approfondita e che non si possa emanare una circolare con un vincolo così categorico come quello dei 36 milioni. Inoltre, occorre anche valutare come poter verificare questi 36 milioni.

La legge n. 560 prevedeva una possibilità di cambiare «a incrocio» l'alloggio tra chi è molto propenso all'acquisto, e abita in un fabbricato dove però gli altri inquilini non hanno intenzione di comprare, per cui succedrebbe che l'alloggio non verrebbe venduto, e chi invece, pur abitando in un alloggio che viene messo in vendita, non ha alcuna intenzione di comprare. Credo che tale possibilità di incrocio, specialmente se realizzato all'interno di fabbricati dello stesso Ente, sia possibile (farlo tra tutti gli Enti sarebbe un pò complicato).

Da ultimo, non capisco le perplessità che il Presidente ha manifestato, nella sua premessa, sul fatto che per gli immobili di pregio si proceda ad asta pubblica. Ritengo che il Parlamento abbia proprio il compito di porre in essere nuovi strumenti legislativi e questa - a mio avviso - è



l'unica soluzione valida per questo tipo di alloggi se si vuole evitare che si gridi all'«affittopoli» ed ai regali ai «vip». Quindi si potrebbe prevedere un'asta pubblica, in cui l'incasso dovrebbe essere il maggiore possibile; anche in questo caso dobbiamo, però, fare attenzione, perché nelle case di pregio sono capitate anche persone povere veramente. Pertanto, attraverso un'anagrafe sarebbe possibile verificare se esiste realmente qualche soggetto a basso reddito che deve essere salvaguardato.

*PASCOLETTI.* Intervengo a nome della Federcasa, ma anche a nome dell'Anac e dell'Aniaco con le quali, su alcuni aspetti, abbiamo trovato punti di accordo.

Siamo contrari alla dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali perché riteniamo che la funzione sociale degli Enti pubblici di previdenza non possa essere demandata ai privati. Del resto, tutto ciò a cui abbiamo assistito in Italia riguardante privatizzazioni e decentramenti, nei casi in cui ci si affida al privato nella logica del libero mercato e del profitto, non ha mai funzionato: non ultimo in tal senso è il caso dell'attribuzione ai privati della possibilità di fissare il prezzo della benzina. Riteniamo quindi che la funzione sociale degli Enti debba rimanere allo Stato. Fatta questa premessa, se l'operazione di dismissione dovrà comunque essere realizzata, sarà necessario tutelare la condizione degli inquilini che non possono acquistare. Questo è un aspetto fondamentale perché rientra nell'ottica del problema casa inteso in senso globale e che, in questa sede, viene affrontato solo in forma marginale, consentendo all'inquilino di rimanere altri nove anni nell'appartamento senza sapere cosa succederà dopo. L'operazione inoltre dovrà essere ispirata alla massima trasparenza. Il problema della trasparenza è fondamentale perché l'impalcatura di questa operazione di dismissione è un pò traballante per il semplice motivo che stiamo parlando in senso generico, abbiamo un *advisor* che parlerà di prezzi di mercato e parliamo di mercato che già, di per sé, è un concetto effimero.

Siamo venuti a sapere dai giornali che gli alloggi verranno venduti in blocco e su questo siamo totalmente contrari proprio perché deve essere garantita la massima trasparenza al fine di evitare infiltrazioni e lucri. A nostro avviso, la vendita va fatta al singolo inquilino, mantenendo però il divieto di vendita dell'immobile fino all'estinzione totale del mutuo, eventualmente contratto, proprio al fine di evitare operazioni speculative da parte di persone che possano subentrare e ottenere le agevolazioni previste.

Per quanto riguarda l'agevolazione consistente nell'abbattimento del 30 per cento del prezzo di vendita, a nostro avviso dovrebbe essere compiuta una differenziazione in base ai redditi perché – come qualcuno ha detto – solo pochi inquilini potrebbero permettersi di comprare ai prezzi di mercato; con il loro acquisto però essi potrebbero dare vita ad un fondo per aiutare coloro che invece non possono acquistare; e dal momento che il 75 per cento degli inquilini degli Enti è costituito da dipendenti pubblici che certo non navigano nell'oro, questa compensazione potrebbe servire

per agevolare i meno abbienti. La cosa importante però è sempre la trasparenza. Pertanto, la Commissione (nella sua ottica politica e non pratica) potrebbe ipotizzare la creazione di un organismo di controllo (costituito o meno dai sindacati degli inquilini, non ha molta importanza, anche se penso che la loro presenza sarebbe necessaria in quanto parti in causa) che segua le varie fasi dell'attribuzione delle vendite. Non mi soffermo di più perché il resto è stato espresso da tutti i colleghi.

*VULPIANI.* Signor Presidente, lei ci ha richiamato garbatamente alla mente le funzioni della Commissione che svolge un controllo sull'attività degli Enti previdenziali. Questo è vero e giusto. Ciononostante, l'occasione odierna è così preziosa per noi che non possiamo perderla. Pertanto, affidiamo a questo incontro e all'autorevolezza della Commissione la possibilità di poter esprimere le nostre proposte.

È stato ampiamente già ufficializzato quasi tutto quello che poteva essere fatto da parte degli Enti, la stampa ne ha parlato diffusamente, sappiamo un pò tutto. Pur con qualche diversificazione, siamo tutti concordi sull'opportunità delle dismissioni del patrimonio abitativo degli Enti che dovrebbero ritornare a fare quello che è il loro mestiere. Ma anche questo ultimo atto degli Enti in materia di edilizia abitativa ha fatto sorgere talune perplessità di cui gli Enti dovranno tener conto, proprio per la loro natura istituzionale. Mi riferisco, in particolare, al limite dei dieci anni posto per la rivendita dell'immobile, cui tutti hanno accennato. Ad avviso di molti, ciò dovrebbe costituire un deterrente per evitare episodi speculativi che, in questo caso, data la natura del rapporto esistente tra ente pubblico e conduttore, non dovrebbero proprio verificarsi: sarebbero una iattura come fatto politico in sé, non avallabile da questa Commissione e neanche dalle organizzazioni sindacali degli inquilini. Pur tuttavia, è molto discutibile pensare di incidere sui principi costituzionali del nostro paese. Come si può dire ad una persona di non vendere un immobile di sua proprietà per dieci anni? È discutibile che si possa limitare il diritto di proprietà, basilare nella nostra Costituzione, impedendo quindi il reale godimento di un bene di così grande importanza. Si potrebbero cercare soluzioni alternative, ad esempio modulando le agevolazioni nel tempo; si potrebbe prevedere che al momento di un'eventuale vendita cessi il godimento delle agevolazioni. A questo punto, l'acquirente si potrebbe riappropriare del proprio diritto di proprietà, ma nello stesso tempo perdere le agevolazioni che ha ricevuto in precedenza.

In questi giorni si parla tanto dell'utilizzazione del trattamento di fine rapporto come ipotesi di sostegno; già normalmente esso è utilizzato per l'acquisto di immobili e in questo contesto potrebbe servire per incrementare la possibilità di ottenere mutui. Il Presidente del Consiglio ha lanciato, forse in maniera provocatoria, ma neanche tanto, un'idea che potrebbe essere raccolta. Per contribuire alla capacità restitutiva, ha ipotizzato un'operazione finanziaria tendente all'accantonamento o al cosiddetto «spalmamento» mensile del Tfr. Questo potrebbe costituire un elemento in più per incrementare la capacità di restituzione del finanzia-

mento; le banche avrebbero meno difficoltà a concederlo e quindi il finanziamento potrebbe essere di più facile acquisizione.

Tutti questi aspetti devono essere tenuti in giusta considerazione dalla Commissione. In questi giorni si sta assistendo a tutto e un freno va messo. L'Enel, ad esempio, sta facendo delle strane acquisizioni mentre vende le centrali. L'Inps, nonostante le sue incredibili difficoltà di bilancio, in passato ha fatto operazioni per così dire galattiche, come le partecipazioni all'Ina, e gli effetti li stiamo vedendo in questi giorni. Anche alla Bnl e all'Iri abbiamo assistito ad alcune operazioni a dir poco paradossali in considerazione degli statuti degli enti e delle finalità per le quali essi erano stati costituiti.

Per tali motivi, siamo favorevoli alle dismissioni immobiliari perché gli Enti previdenziali devono essere ricondotti alle loro funzioni istituzionali, pur rendendoci conto dell'importanza, che anche qui è stata sottolineata, della funzione sociale dell'ente pubblico. Gli Enti dovrebbero farsi carico anche di salvaguardare i rapporti sociali e di assicurare ai propri inquilini il bene abitativo, ma se gli Enti ci assicurassero un miglior servizio per i loro fini istituzionali, forse potremmo raggiungere entrambi i risultati.

**PRESIDENTE.** Vorrei fare un'ulteriore precisazione. Ferme restando le competenze di questa Commissione, che non avrebbe neanche le risorse per fare verifiche di tipo diverso (controlli sulla gestione sarebbero impossibili per noi, oltre ad essere non consentiti dai limiti di competenza), vorrei ricordare che il Ministro del lavoro ha sollecitato l'audizione odierna e le altre che si renderanno necessarie in questa Commissione, che è luogo di trasparenza, visto che è assicurata la pubblicità, negli Atti parlamentari, di ogni elemento di informazione che deve essere fornito dagli Enti. Tutte le audizioni sono trasmesse in sala stampa e di esse ne è redatto subito il resoconto sommario e in seguito viene pubblicato il resoconto stenografico. La documentazione che acquisiamo è pertanto a disposizione di tutti.

Gli Enti continueranno a inviarci gli atti che emaneranno nel prosieguo delle procedure di dismissione. Da un lato, riceviamo e rendiamo pubblici gli atti, come è consentito e come dobbiamo fare come Commissione parlamentare; dall'altro, svolgiamo i compiti assegnatici, sui quali non possiamo transigere per una ragione molto semplice. Ognuno di noi, infatti, deve fare il suo mestiere e deve assumersi le proprie responsabilità. Sarebbe un grande atto di presunzione se la Commissione – non voglio rendervi edotti delle risorse di cui dispone – pretendesse di verificare la validità di ogni singolo atto. Tra l'altro, lo ripeto, non è nelle nostre competenze.

In ordine ai titoli per accedere alla prelazione, sono già state stabilite alcune regole. Sono esclusi coloro che hanno illegittimamente avuto accesso alla disponibilità dell'immobile ed anche i morosi. La Commissione, in ipotesi, potrebbe, su indicazioni convincenti, proporre ulteriori misure normative volte ad introdurre altri elementi di esclusione per tutelare gli inquilini e per assicurare trasparenza all'operazione di dismissione. Più

di questo la Commissione non può fare, non si può pretendere che controlli se ogni inquilino abbia avuto o meno un accesso legittimo alla locazione, se paghi l'affitto regolarmente, se sia moroso. Questo esula dalle competenze di qualsiasi Commissione parlamentare di controllo.

Desideravo fare tale precisazione importante per la chiarezza dei nostri rapporti. Mi fa piacere che i cittadini sappiano, quando si rivolgono a un'istituzione, quello che l'istituzione può e non può fare.

Vi ringrazio per la vostra collaborazione e dichiaro conclusa l'audizione.

*I lavori terminano alle ore 15,20.*