



**ASSOCIAZIONE INQUILINI E ASSEGNATARI – USB**  
Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel. 06 7628280 - 06 762821 - fax 7628233  
Sito: [www.asia.usb.it](http://www.asia.usb.it) - e-mail: [asia@usb.it](mailto:asia@usb.it)



Al Ministro dell'Economia e delle Finanze  
**On.le Fabrizio Saccomanni**  
Via XX Settembre, 97  
00187 R O M A

**Oggetto:** Gestione patrimonio immobiliare enti previdenziali pubblici e privatizzati. Richiesta incontro urgente su gestione economica e conseguenze sociali.

On.le Ministro

Le scrivo a nome degli inquilini degli Enti/Casse previdenziali (pubblici e privatizzati) e dei Fondi immobiliari, che ormai da alcuni anni si stanno opponendo alla gestione iniqua, speculativa ed in molti casi imprevedibile del loro patrimonio immobiliare.

Questi enti, preposti a gestire le varie forme di previdenza obbligatoria, hanno dimostrato nei decenni un'incapacità di gestione, anche sul piano economico, di questo importante patrimonio, pur risultando alla lunga l'investimento in immobili, dettato dalle norme passate, una scelta giusta e redditizia.

In particolare Le voglio elencare i seguenti processi messi in atto nel corso degli ultimi anni che stanno ulteriormente aggravando le condizioni economiche e sociali di decine di migliaia di nuclei familiari (oltre 60.000 alloggi su piano nazionale, di questi circa 40.000 sul territorio di Roma Capitale) già duramente colpiti dalla grave crisi economica e sociale ormai da tempo conclamata:

- dismissioni degli alloggi a prezzi esorbitanti ed ingiusti (in relazione all'effettivo stato manutentivo degli immobili e comunque in alcuni casi di gran lunga superiori a quelli medi di mercato per categorie immobiliari similari);
- conferimenti del patrimonio abitativo a fondi immobiliari (con chiari scopi di speculazione come traspare da alcune recenti operazioni giunte agli onori della cronaca);
- richieste di canoni di locazione esosi e non compatibili con i redditi familiari disponibili (incrementi non inferiori all'80% ed in alcuni casi fino al 300% dei canoni pregressi);
- sfratto per finita locazione nei confronti dei conduttori che si trovano nell'impossibilità di accettare le condizioni di rinnovo contrattuale proposte (l'Enpaia ha attivato centinaia di questi sfratti per inquilini che pagano attualmente già canoni di 650/1100 euro al mese ai quali viene richiesto il rinnovo dei canoni a 950/1750 più i servizi: lo stesso fanno la CNPR, la Cassa Geometri, la Cassa Forense, Cassa Notariato, Inarcasse, ecc.), rimuovendo completamente la funzione di calmierazione del mercato della casa attribuita in passato a questo patrimonio (almeno il 50% di queste abitazioni sono state assegnate tramite le Commissioni prefettizie o comunali a chi è già stato vittima di sfratto) e che parte di esso ricade in aree di edilizia convenzionata e/o agevolata, edilizia economica e popolare ai sensi della L.167/1962, etc;

Alla base di tali inaccettabili pretese, connesse ai piani di dismissioni e di aumenti indiscriminati dei canoni di locazione, è posta l'esigenza da parte degli Enti/Casse previdenziali privatizzati ed assimilati di ripianare il forte deficit accumulatosi nel tempo nei propri bilanci per effetto, sia di una gestione poco accorta, sia delle perdite economico-patrimoniali dovute ad investimenti rischiosi ed errati dimostratisi nei fatti di pura speculazione finanziaria, ben lontani dai profili di prudenza, di stabilità reddituale e solidità patrimoniale nel medio-lungo termine, profili che dovrebbero sempre e comunque garantire le scelte di attenta e scrupolosa gestione in campo previdenziale.



Su questo tema sono state convocate tante Commissioni parlamentari, in alcuni casi si è arrivati a stigmatizzare gli investimenti mobiliari in strumenti finanziari innovativi da parte degli Enti/Casse previdenziali privatizzati che in realtà hanno rappresentato delle semplici 'scommesse speculative'.

Ma nonostante le continue indagini e audizioni parlamentari tutto procede nella stessa direzione.

Il Parlamento italiano ha approvato il 9 dicembre 2013 una mozione presentata dai partiti di maggioranza che impegna il Governo ad intervenire nel più breve tempo possibile su questo tema.

Ma nonostante l'intervento del Parlamento e le ultime sentenze del Consiglio di Stato di fine novembre 2013 e di gennaio 2014 che hanno finalmente chiarito la loro funzione pubblica e che la privatizzazione di questi enti, per quanto riguarda la gestione previdenziale e quella del patrimonio abitativo, è solo strumentale, ancora prosegue questa gestione speculativa che sta causando un forte allarme sociale in tutte le città italiane dove persiste questo patrimonio abitativo.

Le ragioni ora contenute nelle prescrizioni del Consiglio di Stato sono alla base di centinaia di vertenze legali attivate dagli inquilini che stanno contrastando le modalità di dismissione degli alloggi e gli aumenti insostenibili degli affitti.

A riguardo degli Enti previdenziali pubblici (oggi tutti confluiti nella gestione INPS) circa 12.000 alloggi, già oggetto di cartolarizzazioni SCIP 1 e 2, sono rimasti invenduti e progressivamente messi all'asta; se acquistati da terzi provocano immediate richieste di sfratto. In tale ambito:

- circa 5.000 famiglie non hanno potuto acquistare gli alloggi in occasione della predette cartolarizzazioni e stanno già rischiando di subire procedimenti di sfratto vista la già avvenuta scadenza dei rinnovi contrattuali (a suo tempo garantiti per 8 anni);
- oltre un migliaio di questi alloggi inoltre sono abitati da lungo tempo da inquilini considerati *sine titulo* e pertanto soggetti a vendite all'asta e conseguenti azioni di sgombero.

Si delinea pertanto un quadro preoccupante di esteso e profondo allarme sociale – causato anche dagli effetti della grave crisi economica - che, concentrato prevalentemente nel territorio di Roma Capitale e non solo, risulta vessatorio per un ceto sociale generalmente non abbiente, in molti casi costituito da persone anziane con pensioni minime e/o con gravi disabilità in ambito familiare.

Sono necessari quindi opportuni interventi idonei:

- a chiarire il quadro generale della materia a causa della continua sovrapposizione normativa nazionale, tenuto conto del dispositivo del Consiglio di Stato in materia ed in virtù dello specifico intervento comunitario con la direttiva 2004/18/CE;
- ad attivare specifici strumenti operativi che consentano la gestione complessiva del patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali nel rispetto della imprescindibile funzione sociale assegnata agli stessi;
- a garantire comunque agli inquilini maggiori tutele, maggiori garanzie, maggiore trasparenza, maggiore controllo e prezzi più equi sia nelle vendite sia negli affitti, in rapporto alla loro capacità reddituale.

Per le ragioni sopra esposte si richiede alla S.V. di concederci un incontro urgente per affrontare il tema della gestione economica del patrimonio abitativo degli enti previdenziali e della conseguente emergenza sociale che questa gestione sta determinando nel nostro paese.

Nel rimanere a disposizione per eventuali ulteriori informazioni, qualora opportune ovvero necessarie, in attesa di cortese tempestivo riscontro si porgono i migliori saluti.

Roma 3 febbraio 2014

Per l'ASIA-USB  
Coordinamento Nazionale  
Angelo Fascetti