

Documento di presentazione della piattaforma rivendicativa per il piano di dismissione degli immobili Enpam di Roma

Nella presentazione di una piattaforma rivendicativa alla Fondazione Enpam riteniamo innanzitutto opportuno ribadire con estrema chiarezza che, sia la decisione di porre in vendita il patrimonio immobiliare di Roma, che la modalità di vendita “cielo-terra”, ossia l’acquisto dell’intero stabile senza alcuna eccezione nello stesso, sono decisioni assunte dalla proprietà e costituiscono elementi dai quali non si può prescindere nel formulare rivendicazioni alla controparte che siano in grado di rappresentare gli interessi dell’inquilinato, governando al meglio possibile un vasto (circa 4000 alloggi), variegato e complesso progetto di dismissione immobiliare.

Confermiamo perciò, come scritto nel nostro comunicato precedente, che chiunque ambisca ad assumere la rappresentanza di migliaia di famiglie, deve avere piena coscienza del livello di responsabilità che tale ruolo comporta, cercando di coniugare sempre le insopprimibili esigenze degli inquilini, con particolare riferimento e doverosa priorità di coloro che, comunque, non risultassero in grado di acquistare l’alloggio dove abitano, con la concreta possibilità di conseguimento degli obiettivi prefissati, avendo sempre ben chiara la totale assenza, a tutt’oggi, di qualsiasi norma legislativa che possa tutelare chi non compra, o determinare per legge, come previsto per il patrimonio degli enti previdenziali pubblici (INPS, INPDAP, INAIL, ecc., con la L. 410/01), specifiche condizioni di vendita che la proprietà sia obbligata a seguire. Di conseguenza, tutele, modalità e condizioni di vendita sono da conquistare in un confronto con la controparte Enpam, sapendo che da questo confronto dipenderà il futuro di alcune migliaia di famiglie romane. C’è quindi, a nostro parere, bisogno di professionalità, esperienza, serietà e lealtà sia nel proporre soluzioni, che nel mantenere i rapporti con gli inquilini, rifuggendo dalla facile demagogia, da parole d’ordine apparentemente accattivanti ma, nella pratica, prive di vero contatto con la realtà e, di fatto, irrealizzabili.

Tutto ciò detto, vogliamo rendere assolutamente chiaro a tutti che, in nessun caso, senso di responsabilità, concretezza e aderenza alla realtà possano mai essere scambiate, se non in maniera volutamente strumentale, come scarsa volontà di lottare, di opporsi con fermezza alla proprietà, di porre in essere tutti gli strumenti atti a determinare un risultato che, come nostro costume, solo gli inquilini potranno, infine, valutare se positivo.

Con queste premesse Sunia, Sietet, Uniat-Uil e Feder.casa propongono agli inquilini della Fondazione Enpam, quali punti essenziali da conseguire nella vertenza che verrà aperta, questioni di primaria importanza, ad iniziare dalla ovvia considerazione che la primaria forma di tutela nei confronti di tutti gli inquilini della Fondazione è rappresentata dalla possibilità, per ciascun conduttore, di accedere all’acquisto dell’unità immobiliare locata.

Tale prioritaria forma di tutela dovrà (a nostro parere) applicarsi con le modalità appresso indicate:

A) Estensione della possibilità di acquisto a favore di parenti ed affini fino al 4° grado, con obbligo a mantenere

l'unità immobiliare ad uso del conduttore (per impedire inaccettabili speculazioni a danno dei titolari del contratto);

B) Possibilità di scambio di appartamenti nell'ambito dello stesso complesso immobiliare;

C) Ricerca di mutui a condizioni agevolate, caratterizzati da:

- a. durata fino a 40 anni (a richiesta dell'acquirente), indipendentemente dall'età del mutuatario, al fine di abbassare l'importo della rata mensile;
- b. tasso del mutuo al massimo ribasso e senza spese accessorie;
- c. importo del mutuo pari al prezzo dell'unità immobiliare compreso, se richiesto, delle spese connesse alla compravendita;
- d. soluzioni concordate in presenza di carenze dei requisiti di solvibilità (elasticità nel valutare il rapporto rata/reddito, anche alla luce del forte irrigidimento del sistema creditizio italiano nella concessione di mutui bancari a condizioni sostenibili dalle famiglie);

D) Ricerca e definizione di condizioni agevolate per i costi notarili a carico dell'inquilino.

Naturalmente ed ovviamente, per favorire al massimo l'acquisto da parte degli inquilini, sarà determinante **il contenimento del prezzo di vendita**, inteso come comprensivo di tutti gli oneri aggiuntivi che determinano il costo finale complessivo, come gli oneri fiscali, gli oneri notarili, ecc..

Le OO.SS., al riguardo, ritengono che la modalità di vendita decisa dalla proprietà e sopra ricordata (intero stabile), se da una parte pone problemi rivendicativi ed organizzativi per l'individuazione degli obiettivi da conseguire, dall'altra va utilizzata per imporre un confronto sui prezzi di vendita basato sul valore riferito all'intero stabile e non a quelli di ogni singolo appartamento, come avviene nella vendita frazionata. In pratica ciò presuppone la normale applicazione della consuetudine commerciale simile all'acquisto "all'ingrosso", con valori di frazionamento finali, conseguentemente, inferiori anche per i singoli appartamenti.

Altrettanto importante, o meglio prioritaria, va considerata la necessità di definire un accordo complessivo che coniughi sempre e comunque le esigenze di chi vuole, doverosamente e legittimamente, tentare l'acquisto, con quelle di chi si veda, in ogni caso e per qualsiasi motivo, preclusa tale possibilità da condizioni soggettive od oggettive.

Le OO.SS. sottolineano e ribadiscono, ancora una volta, la propria indisponibilità a sottoscrivere qualsivoglia accordo che non consegua, contestualmente, la difesa degli interessi dell'intero inquilinato, senza alcuna eccezione. Nella pratica il conseguimento di tale risultato deve vedere impegnato, a fianco dei Sindacati, ogni singolo inquilino, a prescindere dalle condizioni reddituali famigliari e dalle capacità di difesa individuale. Vanno quindi rivendicate ed inserite nell'accordo, senza alcuna incertezza, forme di tutela quali:

- 1) contratto di diritto di abitazione (vitalizio) per nuclei familiari composti, esclusivamente, da uno o due ultrasessantacinquenni o, in alternativa, vendita della nuda proprietà e riconoscimento del diritto di usufrutto, definendo, caso per caso, la scelta più funzionale ed opportuna per la situazione esistente;
- 2) rinnovo dei contratti di locazione a condizioni temporali ed economiche che dovranno essere concordate con le OO.SS., tenendo ovviamente conto che, nella maggioranza dei casi, chi non acquista vive situazioni di profondo disagio economico e/o famigliare.

Per la definizione di queste tutele, intendiamo far riferimento ad analoghe e positive esperienze maturate nel campo delle dismissioni immobiliari e, più precisamente agli accordi sottoscritti con l'Enasarco, che non solo sono stati approvati dalle assemblee degli inquilini, ma sono anche stati definiti dall'assessorato regionale competente in più occasioni, come i più avanzati sinora raggiunti nei processi di dismissione immobiliare privata ed, inoltre, migliorativi della legislazione che regola la vendita degli immobili Inps, Inpdap e degli altri enti pubblici.

Crediamo che a nessuno possa sfuggire come il conseguimento di questo pacchetto di tutele, nell'accordo da imporre all'Enpam, non escluderebbe, anzi consentirebbe ad istituzioni pubbliche territoriali e/o nazionali, spostando e dilazionando in tempi molto lunghi (anni) l'effettivo insorgere di ogni problematica per gli inquilini non acquirenti (esclusi, come detto, i nuclei famigliari composti solo dai più anziani, per i quali si rivendicano **tutele a vita**), la predisposizione di eventuali nuove forme di tutela e/o assistenza, da applicare, finalmente e veramente, con appositi provvedimenti legislativi ed operativi.

Ribadiamo, infine, che sarà assolutamente decisionale e vincolante il ruolo delle assemblee per l'approvazione preventiva di qualsiasi ipotesi di accordo venisse definita con l'Enpam.

Resta prioritaria ed essenziale, però, l'unità dell'inquilinato, senza riserve di alcun tipo, senza incertezze nell'aver sempre presente che la sola ed unica controparte resta l'Enpam; chi non riuscisse a comportarsi di conseguenza, finirebbe, comunque, nella migliore delle ipotesi, a seminare dubbi e confusione, e nella peggiore, rischierebbe di finire per dividere ed indebolire il fronte di lotta e questo non deve accadere, perché, semplicemente, non ce lo possiamo permettere.