

# **COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

---

**AUDIZIONE DEI RAPPRESENTANTI DEL SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ASSEGNATARI (SUNIA), DEL SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO (SICET) E DELL'UNIONE NAZIONALE INQUILINI AMBIENTE TERRITORIO (UNIAM) SULLE DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PUBBLICI DI PREVIDENZA**

**43° Resoconto stenografico**

**SEDUTA DI MERCOLEDÌ 23 SETTEMBRE 1999**

---

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

---

## INDICE

**Audizione dei rappresentanti del Sindacato unitario nazionale inquilini assegnatari (SUNIA), del Sindacato inquilini casa e territorio (SICET) e dell'Unione nazionale inquilini ambiente territorio (UNIAT) sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele, <i>Presidente</i> . . . Pag. 3, 6, 8 e <i>passim</i>		PALLOTTA, <i>segretario generale SUNIA</i> . . . . . Pag. 5, 6,
CANGEMI ( <i>RC-PRO</i> ) . . . . . 15		9 e <i>passim</i>
		ROSSINI, <i>segretario generale SICET</i> . 8, 9, 16 e <i>passim</i>
		AMODIO, <i>responsabile generale UNIAT</i> . . . . . 10, 18

*Intervengono il dottor Luigi Pallotta, segretario generale del Sindacato unitario nazionale inquilini assegnatari (SUNIA), l'architetto Ferruccio Rossini, segretario generale del sindacato inquilini casa e territorio (SICET), e il dottor Alessio Amodio, responsabile generale dell'Unione nazionale inquilini ambiente territorio (UNIAT), accompagnato dalla dottoressa Patrizia Behmann.*

*I lavori hanno inizio alle ore 14.*

#### COMUNICAZIONI DELLA PRESIDENZA

PRESIDENTE. Desidero innanzitutto comunicare di aver inviato al Ministro del lavoro e della previdenza sociale, al Ministro per la funzione pubblica nonché ai Presidenti dell'Inpdap, dell'Inps, dell'Inpdai e dell'Inail una lettera con la quale si chiede di fornire ogni utile elemento di informazione e di valutazione in ordine ai meccanismi di determinazione delle retribuzioni dei dirigenti degli Istituti previdenziali ed altresì in merito alla correlazione tra le retribuzioni e la professionalità degli stessi dirigenti e gli obiettivi conseguiti, allo scopo di riportare a termini meno demagogici un problema oggetto di ampio dibattito in questi giorni.

#### 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 del Sindacato unitario nazionale inquilini assegnatari (SUNIA), del Sindacato inquilini casa e territorio (SICET) e dell'Unione nazionale inquilini ambiente territorio (UNIAT) sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione dei rappresentanti dei sindacati Sunia, Sicet e Uniat, ai quali do il benvenuto anche a nome della Commissione.

L'odierna audizione si inserisce nell'ambito di una serie di audizioni sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza che la Commissione svolge a seguito della circolare emanata, il 26 agosto scorso, dal Ministro del lavoro e della previdenza sociale, il quale ha sollecitato, appunto, l'apertura di un ampio confronto in sede di Commissione parlamentare di controllo su queste problematiche.

Prego allora gli auditi di precisare in termini percentuali - nel corso della seduta odierna - il grado di rappresentanza degli inquilini. La ragione di questa richiesta non è priva di senso, ma nasce proprio dalla necessità di selezionare le persone da ascoltare, considerato che allargare eccessivamente il programma delle nostre audizioni, comprendendo anche organizzazioni che rappresentano un numero esiguo di inquilini e per di più non coinvolti dalla vicenda delle dismissioni immobiliari degli enti pubblici, potrebbe portarci fuori strada, allungando i tempi del nostro lavoro oltre ogni limite.

Nel merito, vorremmo poi conoscere le valutazioni dei nostri interlocutori sulla situazione, con riferimento alla prospettiva degli inquilini, segnatamente di quelli degli immobili di proprietà degli enti previdenziali pubblici. Quello che ci interessa sapere è quale sia la potenzialità e la disponibilità all'acquisto di questi soggetti e la loro consistenza numerica, nonché quali siano le condizioni richieste sia in termini di prezzo di vendita, sia sotto il profilo dell'accesso al credito. Vorremmo inoltre ascoltare la vostra opinione in ordine ai criteri relativi alla determinazione del prezzo degli immobili, anche per quanto attiene quelli definiti di pregio.

Desidero altresì precisare che le audizioni che intendiamo svolgere sono sostanzialmente finalizzate all'approfondimento di alcuni aspetti problematici essenziali, quali innanzitutto il rapporto tra le dismissioni degli immobili degli enti ed il mercato, valutato sotto i diversi profili: mi riferisco cioè alle possibili turbative di mercato, al rischio del rifiuto dell'offerta o a quello, ancora più grave, che si arrivi a svendite.

Vi è inoltre un ulteriore problema da considerare, costituito dal pericolo che coloro che già hanno goduto di privilegi nella locazione di determinati immobili possano continuare ad usufruire di vantaggi anche nell'acquisto degli stessi. Non so se voi rappresentiate anche questi inquilini privilegiati, ma, in ogni caso, e indipendentemente da questa circostanza, vorremmo conoscere il vostro pensiero su questo preciso aspetto e sapere se avete un'opinione circa il modo più opportuno di procedere riguardo alla determinazione del prezzo e alle conseguenti operazioni di vendita degli immobili.

Infine, ci interesserebbe, in particolar modo, sapere se, a vostro avviso, la quota di immobili pari al 25 per cento del patrimonio complessivo che dovrebbe essere venduta nella prima fase delle dismissioni, sia da considerarsi facilmente reperibile; infatti, se le cose fossero in questi termini, ciò renderebbe più agevole la riflessione sulle problematiche che, almeno in parte, mi sono permesso di evidenziare.

Do ora la parola ai nostri ospiti, a cominciare dal dottor Pallotta, segretario generale del Sindacato unitario nazionale inquilini assegnatari (Sunia).

*PALLOTTA.* Signor Presidente, in premessa desidero specificare che le organizzazioni che rappresentiamo (Sunia, Sicut e Uniat) fanno riferimento alle tre confederazioni sindacali Cgil, Cisl e Uil e rappresentano complessivamente circa mezzo milione di iscritti, quindi circa il 50 per cento degli inquilini assegnatari di alloggi di proprietà degli enti previdenziali pubblici. I nostri sindacati hanno, tra l'altro, sottoscritto gli accordi nazionali e territoriali che regolano i contratti di affitto degli immobili facenti parte di questo patrimonio.

Riguardo alla vicenda in esame debbo innanzi tutto manifestare il nostro timore che questo piano di vendita possa diventare uno dei tanti piani annunciati. Nel merito, vorremmo ricordare alla Commissione che attualmente ci troviamo in una situazione in cui il piano ordinario di vendita sta, di fatto, scavalcando quello straordinario con il quale si sarebbero dovuti realizzare circa 3.000 miliardi, fornendo in tal modo una prima risposta; tengo anche a sottolineare che quei 3.000 miliardi erano stati già inseriti nella legge finanziaria fin dai tempi della riforma delle pensioni – quando a capo del Governo era l'attuale ministro Dini – e che ancora oggi non sono iscritti a bilancio. Sempre a questo proposito, desidero precisare che, per quanto riguarda il piano straordinario di alienazione, noi rappresentiamo quella piccola quota di inquilini che avevano già, in quel frangente, dichiarato la propria disponibilità all'acquisto e che tuttavia, allo stato, non possono ancora realizzare questo intendimento dal momento che il piano non è stato realizzato. In tal senso cogliamo l'occasione per sollecitare un intervento della Commissione affinché gli alloggi cui facevo riferimento – ossia quelli per i quali era stato già identificato l'inquilino acquirente – siano stralciati da quel piano straordinario e immediatamente venduti proprio in considerazione della richiesta di acquisto avanzata dal 100 per cento degli inquilini da noi rappresentati.

In merito, poi, alla questione dei cosiddetti inquilini *vip* ed in riferimento alla normativa prevista dalla circolare emanata dal Ministro e dal decreto legislativo n. 104 del 1996, desidereremmo rimarcare il fatto che si sia costruito l'ennesimo polverone attorno a poche centinaia – forse un migliaio – di inquilini *vip*, rispetto invece ai circa 90.000 inquilini che vivono in queste abitazioni. Riteniamo pertanto che, qualora si dovesse procedere con le stesse modalità utilizzate fino ad oggi, il rischio potrebbe essere che, mentre un grande numero di famiglie (10-20.000) si troverà ad affrontare i problemi conseguenti all'acquisto del proprio appartamento, gli inquilini *vip* possano invece rimanere in questi immobili in affitto.

Su questo preciso aspetto vorremmo polemizzare, in senso buono, con i Presidenti degli Enti che la Commissione ha ascoltato ieri i quali, secondo quanto riportato dai giornali, hanno affermato che gli alloggi degli inquilini cosiddetti *vip* potrebbero essere venduti all'asta, dimostrando scarsa conoscenza del sistema legislativo che è alla base di tutto il piano

di dismissioni: sappiamo bene infatti che, secondo la normativa, le case degli Enti previdenziali debbono essere vendute tenuto conto del prezzo di mercato, scontato del 30 per cento. Quindi, qualsiasi soluzione si voglia assumere per modificare il privilegio dell'inquilino *vip*, è necessario un intervento legislativo: non ci si può nascondere dietro un dito. Se si vuole intervenire per evitare che questi inquilini abbiano ulteriori privilegi, o possano comprare le case con lo sconto che è riservato alla generalità degli inquilini, l'unico strumento è quello dell'intervento legislativo. In tal senso, si potrebbe cogliere l'occasione della prossima legge finanziaria per modificare ciò che riguarda il prezzo di cessione delle case degli inquilini privilegiati (già nella legge n. 662 del 1996 venne introdotto un intervento modificativo dei prezzi di cessione del patrimonio degli Enti). Riteniamo, infatti, che questi non possano usufruire delle stesse agevolazioni accordate alla generalità degli inquilini che vivono in questi appartamenti.

PRESIDENTE. Lei si riferisce agli inquilini persone fisiche o alle persone che occupano immobili di un certo tipo? È difficile dare una definizione di *vip* come soggetti.

PALLOTTA. Mi riferisco agli uni e agli altri. Poiché abbiamo una profonda conoscenza degli immobili di pregio degli Enti, sappiamo anche che, in essi, l'inquilino normale, ahimè, non abita e quindi c'è un'identificazione dell'immobile di pregio con l'inquilino *vip*. Dopo aver definito cosa si intende per pregio, senza allargare a dismisura la categoria, basterebbe prevedere, per gli immobili di pregio, un diverso sistema di formazione del prezzo di vendita.

PRESIDENTE. Lei ha un'idea della definizione di pregio?

PALLOTTA. È riscontrabile all'interno di diverse normative: ad esempio, immobili di pregio storico-artistico, definizione che comprende una serie di immobili situati nei centri storici; immobili che hanno una particolare consistenza di metratura, che superano cioè i 150-200 metri quadrati; immobili che hanno una doppia entrata, tripli servizi e così via: esiste una serie di elementi oggettivi che può definire il pregio. In tal senso, cogliamo questa occasione per denunciare il fatto che gli Enti non hanno proceduto ad attivare alcun confronto con i sindacati per l'individuazione degli immobili di pregio, così come previsto dal decreto legislativo n. 104 del 1996, tant'è che, ad oggi, non esiste un elenco di questi immobili.

Ritornando alla questione più generale, riteniamo che vada sostenuta l'iniziativa del ministro Salvi tendente ad agevolare gli inquilini nell'acquisto degli immobili e siamo d'accordo sulle modalità di definizione del prezzo di vendita. Quello che ci preoccupa è altro: nell'incontro della settimana scorsa con l'Osservatorio preposto al controllo delle operazioni di vendita è risultato che i quattro enti maggiori stanno individuando, ognuno per proprio conto, quattro diversi modelli per la individuazione

dei prezzi di vendita. È un fatto inaudito, direi scandaloso, che ci lascia perplessi. Si corre infatti il rischio che, per uno stesso immobile, con le stesse caratteristiche, nella stessa zona, magari nella stessa via, si individuino prezzi di vendita diversi e ciò sarebbe oltremodo negativo. Abbiamo già speso tanti anni intorno a tale questione, non capisco come mai si sia arrivati a questo appuntamento così impreparati da non avere neanche una strategia comune per definire i criteri di individuazione dei prezzi di vendita. Per quanto ci riguarda, utilizzeremo tutti i mezzi in nostro possesso: la legge n. 662 indica che, nelle procedure di vendita e nella comunicazione agli inquilini, l'Ente debba sentire le organizzazioni sindacali di rappresentanza degli stessi. Useremo allora tutti i nostri mezzi per impedire operazioni poco trasparenti e differenziazioni nella valutazione degli immobili.

Per quanto riguarda la propensione all'acquisto degli inquilini, fino ad ora si è giocato su un equivoco in quanto gli Enti che hanno effettuato indagini in tal senso hanno posto la questione in modo direi infantile: è stata infatti inviata un lettera agli inquilini in cui si manifesta l'intenzione di vendere l'appartamento e si chiede agli stessi se sono disponibili all'acquisto. Ad una richiesta così generica è evidente che tutti esprimono la propria disponibilità ad acquistare: occorre invece conoscere le condizioni di vendita, il prezzo, il tasso di interesse del mutuo, per fare quei conti che poi possono permettere ad ogni famiglia di esprimere una risposta seria, ma rispetto a tutto ciò, fino ad oggi, non è stato possibile avere dati. Come emerge da indagini effettuate sulla nostra base rappresentata, possiamo dire che il 68 per cento delle famiglie ha un'alta propensione ad acquistare l'appartamento, a condizione che il prezzo di vendita sia conveniente ed il tasso di interesse del mutuo appetibile, in relazione alla durata che la normativa prevede. Occorre ora che gli Enti facciano il loro lavoro.

Un altro aspetto sul quale vogliamo richiamare l'attenzione della Commissione è quello della salvaguardia per gli inquilini. In proposito, vorrei segnalare un'incongruenza: il decreto legislativo n. 104 e la circolare del Ministro del lavoro e della previdenza sociale prevedono un rinnovo per un anno della locazione per gli inquilini con determinati redditi, ma non si tiene conto della normativa approvata alla fine dello scorso anno secondo la quale la durata minima dei contratti di locazione non può essere inferiore a quattro anni, se il canone è liberamente pattuito, e a tre anni, se si tratta di canone calmierato, che ha accesso alle agevolazioni fiscali. Occorre dunque tener conto di tale questione per fare in modo che le normative decise dal Parlamento siano rispettate.

In conclusione, chiediamo una grandissima attenzione nella conduzione dei piani di dismissione: innanzitutto favorendo gli inquilini che dichiareranno la propensione all'acquisto; in secondo luogo, attraverso un confronto con le amministrazioni locali per evitare tensioni sociali che potrebbero determinarsi se il processo non fosse ben governato in termini di trasparenza e di chiarezza (in proposito ricordo che la maggior parte del patrimonio immobiliare è concentrata a Roma); in terzo luogo, dando il segnale di voler

dismettere anche tutta quella parte di patrimonio nobile (negozi, uffici e altro) per il quale, tra l'altro, la legge non prevede alcuno sconto sul prezzo di mercato, il che consentirebbe con molta più facilità di reperire quei 2.000-3.000 miliardi necessari per l'operazione che è stata pensata.

*ROSSINI.* Signor Presidente, desidero aggiungere soltanto alcune notazioni al quadro delineato dal collega Pallotta, che credo abbia già sufficientemente illustrato la nostra posizione.

Un aspetto che desidero in primo luogo precisare è che i nostri iscritti in realtà sono famiglie: pertanto il dato numerico riferito dal collega circa la nostra percentuale di rappresentanza è molto più ampio e, in termini statistici, moltiplicabile per tre.

Tengo inoltre a sottolineare all'attenzione della Commissione, del Ministro e dei Presidenti degli Enti previdenziali pubblici che esistono nuclei familiari che si trovano nell'impossibilità di acquistare questi immobili, anche se ad un prezzo di particolare favore, ed altresì che la tutela di questi soggetti rappresenta un interesse primario e imprescindibile delle nostre organizzazioni, una tutela che, a nostro avviso, deve andare anche al di là dei previsti nove anni. Al riguardo, va anche tenuto presente che in alcuni immobili di questi Enti abitano persone anziane.

**PRESIDENTE.** Gli ultrasessantacinquenni non hanno problemi!

*ROSSINI.* Faccio tra l'altro notare che non sempre questi soggetti hanno la possibilità di individuare la persona giusta alla quale far acquistare il proprio alloggio in nuda proprietà rimanendo quindi come usufruttuari. Anche perché, purtroppo, nel nostro paese, la normativa vigente è, al riguardo, molto carente rispetto a quella degli altri paesi europei laddove invece, nel rapporto tra acquirente della nuda proprietà e usufruttuario, si riscontra la tendenza a garantire maggiormente quest'ultimo, che spesso è anche un anziano.

**PRESIDENTE.** Architetto Rossini, mi chiarisca questo aspetto: in una situazione di acquisto della nuda proprietà, a chi rimarrebbe l'usufrutto, all'anziano o all'ente previdenziale?

*ROSSINI.* Ritengo che usufruttuario dell'immobile dovrebbe essere l'inquilino che ha venduto la nuda proprietà.

**PRESIDENTE.** Questo aspetto non risulta molto chiaro perché, se le cose fossero in questi termini, l'anziano dovrebbe comperare l'usufrutto; in caso contrario, l'usufrutto dovrebbe restare al venditore che mette in vendita la nuda proprietà.

Quello da lei sollevato, architetto Rossini, non è un problema da poco perché, se quello che ha prospettato dovesse attuarsi, gli Enti previdenziali potrebbero trovarsi ad essere usufruttuari di numerosissime unità immobiliari residuali, con conseguenti, enormi difficoltà organizzative.

*PALLOTTA.* Forse sotto questo profilo bisognerebbe anche valutare quanto sarebbe necessario spendere per l'abbattimento degli interessi sui mutui, considerato che la percentuale degli inquilini che rientrano nella fascia che può usufruire di mutui venticinquennali è molto ampia.

*ROSSINI.* Signor Presidente, la circolare emanata dal Ministro è, a tale riguardo, molto chiara dal momento che in essa si prevede che usufruttuario dell'immobile sia il conduttore. In ogni caso, se i suoi dubbi fossero reali, il problema sarebbe ancora più grave. Infatti l'Ente, diventando usufruttuario di piccole unità immobiliari, oltre alle soprammenzionate difficoltà organizzative, non riuscirebbe nel suo intento di vendere gli immobili nel loro complesso. Inoltre va considerato che, in questa situazione, l'inquilino, alla scadenza del proprio contratto di affitto, rischierebbe veramente di non sapere quale sia la sua fine perché, non essendo usufruttuario, non potrebbe godere di determinate garanzie e tutele. Ricordo, infatti, che la normativa prevede che l'Ente usufruttuario possa vendere il suo titolo e quindi mi chiedo veramente che cosa succederebbe agli inquilini che noi rappresentiamo.

Va altresì tenuto presente che, attualmente, nel nostro paese, sono in fase di vendita sia il patrimonio dello Iacp (quantificabile in circa 820.000 appartamenti), sia quello di proprietà degli Enti previdenziali pubblici che, secondo i dati riportati dal collega Pallotta, ammonta a circa 90.000 alloggi.

Un esempio che proprio a tale riguardo può essere chiarificatore è quello della Francia la cui popolazione corrisponde più o meno alla nostra, ma che possiede un patrimonio abitativo pubblico di circa 3 milioni di alloggi. Ora, con la riduzione progressiva dell'offerta di edilizia pubblica, si rischia di non tutelare adeguatamente quelle famiglie che non hanno la possibilità di acquistare il proprio alloggio. E se è pur vero che per alcuni può essere previsto qualche aiuto, va comunque tenuto presente che in taluni casi anche questo sostegno non è sufficiente.

Chiediamo pertanto alla Commissione di prendere atto di una situazione in cui, da un lato, si dismette un patrimonio immobiliare senza però, dall'altro, predisporre una copertura sociale adeguata per le famiglie sfrattate; infatti, fino ad oggi, agli sfrattati poteva essere assegnata una casa di proprietà dei Comuni, degli Iacp o degli Enti, ma, in uno scenario totalmente, mutato potrebbe venire a mancare del tutto questa possibilità.

In merito alla questione degli immobili di pregio, analogamente al collega Pallotta, ritengo che sarebbe opportuno che la Commissione promuovesse un incontro tra le nostre rappresentative ed i Presidenti degli Enti previdenziali al fine di giungere, in breve tempo, all'individuazione dei criteri di definizione degli immobili di pregio, evitando quindi di creare aspettative o timori, ad esempio, tra quegli inquilini che si trovano nell'impossibilità di acquistare il proprio alloggio.

Un altro aspetto che riteniamo fondamentale al fine di facilitare la propensione all'acquisto - va comunque considerato che l'italiano medio tiene molto a quella che Verga definiva «la roba» ed altresì che non siamo

molto lontani da quella nazione agricola di inizio secolo - è quello di favorire l'acquisto in blocco, sia in cooperativa, sia in altre forme, garantendo anche agevolazioni, quali, ad esempio, l'accesso a mutui particolarmente favorevoli e facendo capire agli Enti che vendere in blocco 30 appartamenti significa stipulare un unico atto, risolvendo in tal modo più rapidamente non solo il problema dell'inquilino, ma anche le stesse operazioni di dismissione.

*AMODIO.* Signor Presidente, mi limiterò a svolgere solo alcune osservazioni, dal momento che i miei colleghi hanno già sviluppato considerazioni, nella sostanza, complessivamente condivisibili.

Innanzitutto intendo fare riferimento alla questione, sollevata dal Presidente, in merito alla quota di rappresentatività delle nostre organizzazioni. Premesso che, se avessimo saputo in anticipo di dover fornire dati precisi su questo aspetto, avremmo potuto organizzarci in modo di farlo più puntualmente, vorrei comunque fare presente che la quota del 50 per cento di rappresentanza degli assegnatari di alloggi di proprietà degli Enti pubblici di previdenza - e che per la maggior parte, come dichiarato anche dal collega Pallotta, sono concentrati nella realtà romana - corrisponde in realtà ai soli iscritti. Infatti alle nostre assemblee la partecipazione è di gran lunga superiore a quel 50 per cento e questo accade per varie ragioni, magari perché in un determinato stabile si è particolarmente interessati alle problematiche in discussione. Quello che intendo dire è che esiste una quota di inquilinato che magari non aderisce alle nostre organizzazioni sindacali e per cui la nostra rappresentanza non è diretta, ma che comunque - anche se indirettamente - segue le nostre indicazioni, direttive ed impostazioni.

*PRESIDENTE.* Non credo, dottor Amodio, che vi sia la necessità di insistere su questo tema, perché la vostra rappresentatività l'abbiamo riconosciuta, tanto è vero che vi abbiamo convocato.

*AMODIO.* Signor Presidente, non insisto per sottolineare la percentuale relativa alla nostra rappresentanza, ma proprio per evidenziare la grande attenzione esistente attorno a queste problematiche. Inoltre, questo aspetto è, a mio avviso, collegato a quel dato del 68 per cento di propensione all'acquisto sul quale intendo anch'io aggiungere qualche considerazione.

Prima di entrare nel merito, credo sia opportuno svolgere un ragionamento più generale - riallacciandomi ad alcune osservazioni del collega Rossini - anche se forse si tratta di un tema che non è strettamente di competenza di questa Commissione. Mi riferisco al fatto che in Italia, da anni, viene portata avanti una politica della casa che definirei in qualche modo schizofrenica e che mostra i caratteri di una profonda divaricazione. Infatti, da un lato, si cerca di incrementare la politica degli affitti, stanziando, a questo scopo, anche delle risorse; dall'altro, invece, di fatto, attraverso le dismissioni del patrimonio di proprietà degli Iacp e degli Enti

previdenziali pubblici, si fa aumentare la quota generale di proprietà nel paese. Siamo ormai giunti ad una quota di proprietà che oscilla, a seconda che si tratti di aree metropolitane o di altre zone del paese, tra il 70 e l'80 per cento (un dato aggiornato non è ancora in circolazione). Ci troviamo quindi di fronte – ripeto – ad una divaricazione di fondo nella politica della casa: è necessario scegliere se il diritto alla casa va assicurato con la proprietà dell'alloggio, e allora va fatto un certo tipo di politica (magari un buono-casa inversamente proporzionale al reddito, che comunque si dà a tutti per consentire l'acquisto dell'alloggio), oppure si decide di non portare avanti una politica in direzione della proprietà diffusa e dunque si sceglie lo strumento della locazione che, a mio avviso, sarebbe più conveniente dal punto di vista della spesa sociale e quindi, ragionando in termini di ristrettezza, più giusto. Voglio in tal modo sottolineare che, mentre il piano straordinario di vendita per i famosi 3.000 miliardi, di cui ha parlato il dottor Pallotta, fu sostenuto anche dalle organizzazioni sindacali confederali, nell'ambito dell'operazione realizzata dal Governo Dini sulle pensioni, in realtà l'attuale piano di vendita non ha alcun legame diretto con il problema della previdenza, per cui si potrebbe ragionare diversamente. Tra l'altro, ma è una mia opinione personale, ritengo che anche al tempo del Governo Dini, con una scelta politica diversa, quelle risorse si sarebbero potute reperire in altre direzioni. Ma ormai è un discorso chiuso, siamo ora di fronte ad una normativa che occorre applicare al meglio. Mi premeva segnalare comunque la divaricazione di fondo e la schizofrenia che si riscontra nella politica della casa per sottolineare il fatto che, per il futuro, occorre evitare di proseguire in tal modo per procedere, invece, attraverso scelte coordinate tra i vari «momenti» della politica (Governo, Parlamento eccetera).

Sulla questione degli immobili di pregio – come ha già affermato il dottor Pallotta – penso innanzitutto che si possano individuare criteri oggettivi per definire tali alloggi. Posso aggiungere altri, oltre a quelli già citati: per esempio, in alcuni casi, la combinazione tra dato storico e localizzazione all'interno dei vari centri urbani. Ritengo comunque che, attraverso un confronto tra Enti e sindacati, si potrebbe effettuare un lavoro di individuazione, verificando in concreto il patrimonio degli Enti, così come prevede la normativa; ciò risolverebbe, in qualche modo, la questione, evitando così un certo imbarazzo che può derivare da una definizione *a priori* e astratta di tale patrimonio. A ciò si potrebbe aggiungere un altro criterio, cui accennava il Presidente: non mi scandalizzerei se, per l'individuazione dell'inquilino cosiddetto *vip*, si usasse anche il criterio del reddito. Certo, occorre stare attenti perché ci sono lavoratori dipendenti che hanno redditi di un certo livello, laddove oggi per perdere il requisito di assegnatario di alloggi di edilizia pubblica possono volerci anche 61 milioni o più in alcune regioni, ma con una certa intelligenza quel criterio si può usare: si potrebbe, ad esempio, stabilire che agli inquilini con determinati redditi non si concede il privilegio dell'abbattimento dei costi riconosciuto agli altri.

Un'altra questione che volevo affrontare riguarda la propensione all'acquisto. Il dato rilevato in quel modo, cioè attraverso una generica manifestazione di voler vendere ed una richiesta di conoscere la volontà di acquistare o meno, ma senza indicazione del prezzo, comporta ovviamente il fatto che gran parte degli inquilini risponde in senso positivo, ma tale risposta non è sufficientemente attendibile. Infatti, in media, le percentuali di altre operazioni di vendita sono molto diverse. Si può allora tranquillamente affermare che mentre alcuni inquilini vedono nella dismissione l'affare (non solo gli inquilini degli alloggi di pregio), una buona parte, sapendo com'è la situazione, si sta apprestando a compiere uno sforzo rilevante in termini economici ed è giusto considerarla insieme a quella quota di inquilini (30-35 per cento) che è completamente impossibilitata ad acquistare.

Vorrei rivolgere un'ultima raccomandazione relativamente alla necessità che, nella individuazione del 25 per cento del patrimonio immobiliare da porre in vendita in una prima fase, che pure dovrebbe essere definito con un coinvolgimento degli enti locali ed anche delle organizzazioni sindacali, si ponga una particolare attenzione nell'individuare parametri e punti di riferimento volti ad evitare al massimo la tensione sociale, procedendo, per esempio, alla vendita di immobili adibiti ad usi diversi dall'alloggio, rivolgendosi agli inquilini che possono comprare prima e così via. È un punto importante che volevo sottolineare.

*PALLOTTA.* Volevo osservare che la circolare che sposta nel tempo la vendita degli immobili di pregio ci sembra «virtuale» in quanto, non essendo stati ancora individuati questi immobili, non si comprende cosa si debba spostare.

*PRESIDENTE.* C'è un rinvio alla circolare del Ministro del lavoro e della previdenza sociale del 1997.

*PALLOTTA.* Quella circolare non individuava gli immobili di pregio. Si limitava a definire i criteri, che peraltro abbiamo contrattato noi: adesso occorre applicarli e individuare fisicamente gli immobili.

*PRESIDENTE.* Più che virtuale si potrebbe dire allora astratta.

*PALLOTTA.* Ho usato il termine virtuale per evitare che quegli inquilini diventino privilegiati a vita.

Volevo inoltre informare la Commissione che le nostre organizzazioni, in tempi non sospetti, addirittura prima del decreto e dell'ultima circolare, avevano proposto ad alcuni Enti un'ipotesi di sperimentazione della vendita individuando un comitato di inquilini con una propensione al 100 per cento all'acquisto; avevamo definito, tramite le cooperative di abitazione, la stima del prezzo di vendita in base ai valori di mercato e avevamo chiesto agli Enti di farci conoscere la loro volontà.

Vorrei inoltre sapere se la Commissione ha pensato di effettuare una verifica su quanto è costata alla collettività questa vicenda, visto che da quando è partita l'iniziativa della dismissione da parte degli Enti siamo passati prima per la Diep, poi per l'Osservatorio, ora per *advisors*, società di stima e così via. Non possiamo che essere d'accordo con quanto il Presidente ha affermato in premessa e cioè che la Commissione debba chiedere ai Ministri competenti e ai Presidenti degli enti di sapere quali siano i criteri che hanno portato agli aumenti (in tal senso plaudiamo all'iniziativa del ministro Salvi che ha sospeso gli aumenti, per il momento), ma occorre fare molta attenzione: a volte il privilegiato non è soltanto l'inquilino *vip*, il privilegio si annida in tanti aspetti, in tante sfaccettature diverse l'una dall'altra. Non vorremmo che, per pagare tutto ciò, si debbano vendere ad un prezzo più caro gli alloggi dove abitano questi inquilini che per la maggior parte sono lavoratori dipendenti del pubblico impiego, con redditi da lavoro dipendente.

PRESIDENTE. Prima di dare la parola al collega Cangemi, desidero fare una precisazione ed inoltre avanzare una richiesta.

Innanzitutto ringrazio gli intervenuti per la fiducia che hanno manifestato nei confronti della nostra Commissione e per aver prospettato ipotesi di soluzione ai complessi problemi posti da quella che viene genericamente definita la politica della casa; in tal senso posso assicurare che le vostre dichiarazioni restano comunque agli atti e che certamente le sedi competenti ne prenderanno nota.

A tale proposito ho il dovere di rappresentare i limiti della competenza di questa Commissione, anche perché sono dell'avviso che, se le istituzioni promettono cose che esulano dalla propria competenza, non svolgono il proprio mestiere. Per quanto attiene alla nostra parte nella vicenda delle dismissioni, posso soltanto dire che siamo intervenuti, in questa fase, dietro esplicita richiesta del ministro Salvi. Tuttavia, le competenze e le responsabilità restano ovviamente in capo a tutti gli altri soggetti interessati: agli Enti previdenziali pubblici, che gestiscono in prima persona le dismissioni ordinarie, a differenza di quelle straordinarie, al Ministro, per quanto attiene la vigilanza, e all'Osservatorio in materia di monitoraggio.

La nostra Commissione svolge invece un ruolo di controllo politico parlamentare sia sull'attività degli Enti - comprese le dismissioni - sia sulla normativa primaria e secondaria in materia previdenziale, ivi compresa la stessa disciplina che regola le dismissioni.

Questi sono sostanzialmente i limiti entro i quali noi possiamo operare ed è a questo fine che desidero rivolgervi una richiesta in relazione alle affermazioni da voi effettuate e che, a mio modo di vedere, presentano un certo interesse. Sarebbe infatti opportuno che le vostre organizzazioni congiuntamente ci facessero pervenire una documentazione in cui raccogliere sostanzialmente le considerazioni che avete oggi svolto in questa sede e sarebbe bene che questo fosse fatto in tempi molto ristretti. In ogni caso, l'aspetto che più ci sta a cuore riguarda quanto avete affermato

a proposito dell'opportunità di introdurre – eventualmente anche nella legge finanziaria- una modifica volta ad identificare in maniera rigorosa gli immobili di pregio, indicando contestualmente ipotesi e criteri di vendita per questi stessi immobili. Ovviamente non posso promettere che ciò avrà un seguito, ma credo che potrà consentire di arricchire il patrimonio di conoscenza della Commissione; inoltre, questi suggerimenti potranno essere valutati ai fini di una soluzione legislativa che in ogni caso auspicherei soltanto per ipotesi marginali, dal momento che credo che, se ci si imbarcasse in una riforma di questa materia, si correrebbe il rischio di perdersi.

La mia speranza – credo condivisa anche dagli altri componenti della Commissione – è che, almeno per quanto attiene la prima *tranche* del 25 per cento, l'operazione di dismissione possa essere avviata nei tempi stabiliti, facendo sì che da virtuale diventi reale, rendendo in tal modo effettiva quella scelta che – come è noto – venne compiuta per una serie di ragioni che il tempo ha ampiamente confermato. Mi riferisco cioè all'opportunità di restituire agli enti previdenziali la loro funzione istituzionale e, nel contempo, di far cessare un'attività che si era coperta di tante ipotesi di scandalo che non riguardava solo gli affitti, ma anche le vendite, in quanto «Vendopoli» e «Affittopoli» rappresentavano degli aspetti congiunti. Vi è poi anche la necessità di tenere conto di una questione fondamentale, ossia del fatto che questo patrimonio immobiliare, secondo quanto più volte evidenziato da questa Commissione – seppure nei limiti delle sue competenze che non sono quelle di una Commissione d'inchiesta – produce redditi vicino allo zero, talvolta anche di segno negativo, e conseguentemente dell'impossibilità di lasciar gestire degli immobili ad Enti che evidentemente non sono capaci di farlo adeguatamente.

Per questo motivo le ragioni delle dismissioni rimangono tutte vive e quindi, in tal senso, è necessario avviare questa prima fase dell'operazione, magari precisando alcune regole al fine di risolvere i problemi intermedi.

*PALLOTTA.* Signor Presidente, mi permetta di dissentire. Infatti, se è pur vero che si tratta di Enti che non hanno avuto capacità di gestire il proprio patrimonio immobiliare, vi è però il rischio, altrettanto reale, che le responsabilità di questa cattiva gestione vengano pagate da soggetti terzi. Ora, per dimostrare tale incapacità basta pensare che esiste un intero complesso immobiliare a Sassuolo, in provincia di Modena, per il quale non vengono riscossi gli affitti ormai da quattro anni; oppure che per la gestione di 1.000 unità abitative si sono utilizzati dai 100 ai 200 addetti; ebbene, in una situazione del genere è ovvio che una gestione sarà sempre in perdita!

In ogni caso, signor Presidente, scambiare l'inefficienza per la impossibilità di gestire un patrimonio immobiliare significa voler buttare l'acqua sporca insieme al bambino, tanto è vero che le compagnie assicurative hanno dimostrato che è invece possibile gestire con efficienza anche il patrimonio abitativo.

Desidero inoltre precisare che, da una analisi approfondita dei bilanci degli Enti e da una attenta verifica dei prezzi di acquisto e di quelli denunciati a bilancio ed infine dei proventi derivanti dagli affitti, si riscontra che il dato secondo cui il rendimento sarebbe vicino allo zero non è assolutamente reale. Quello che probabilmente questi Enti stanno pagando è un periodo buio di questo paese – quello di «Tangentopoli» – durante il quale veniva gonfiato il prezzo di acquisto di questi immobili.

PRESIDENTE. Non credo che sia necessario aprire un dibattito su questi aspetti. Ricordo nuovamente che quanto avete dichiarato è stato opportunamente registrato e non ritengo che, in questo momento, sia importante stabilire le ragioni o le responsabilità che hanno portato a determinati risultati. In ogni caso, tengo a ribadire che, a mio avviso, un soggetto che produce un reddito pari a zero, o addirittura inferiore, non può continuare a gestire questi immobili.

PALLOTTA. Forse non dovrebbe continuare nemmeno a governare questi Enti.

PRESIDENTE. Non è questa la sede per questo tipo di valutazioni.

CANGEMI. Mi associo anch'io al Presidente nel ringraziare gli auditi di oggi per le loro dichiarazioni, alcune delle quali mi sono sembrate molto interessanti. Desidero inoltre porre alcuni quesiti che, tra l'altro, sono stati oggetto di discussione nel corso dell'audizione dei Presidenti degli Enti previdenziali pubblici, considerato che da quanto ho potuto constatare mi sembra che esistano tra voi e questi soggetti grosse differenze sia per quanto riguarda le valutazioni espresse – e questo è ovvio –, sia in ordine alle informazioni che, tengo a sottolineare, rappresentano realtà molto diverse tra di loro.

Vengo quindi alle domande. Innanzi tutto vorrei che approfondiste, rispetto a quanto avete già fatto, le condizioni di tutela da richiedere per coloro che, come avete testé ricordato, costituiscono la maggior parte degli attuali affittuari che non sono in grado di procedere all'acquisto dell'immobile in quanto percepiscono redditi molto bassi. Visto che per una quota di tali alloggi si renderà necessario definire le garanzie da acquisire, vorrei che ci forniste qualche ulteriore chiarimento in proposito.

Gradirei conoscere inoltre la vostra valutazione sull'affidamento a società esterne della gestione del patrimonio immobiliare degli Enti di previdenza, anche alla luce dell'aumento dell'importo degli affitti pagati e della corrispondente diminuzione dei ricavi registrati.

Premesso il riferimento al patrimonio destinato ad uso abitativo, come ho sottolineato ieri ai Presidenti degli Enti competenti, vorrei ricordare, anche in questa, sede che la Camera dei deputati aveva approvato un ordine del giorno tendente a privilegiare temporalmente la vendita del patrimonio immobiliare non abitativo, che comunque (e abbiamo a nostra disposizione vari dati in proposito) rappresenta una parte non irrilevante del

patrimonio di tali enti: qual è il vostro giudizio in proposito? Inoltre, come valutate la circostanza, a noi risultante, che sia proprio il patrimonio non destinato ad uso abitativo a rendere paradossalmente meno agli Enti previdenziali?

Le ragioni che inducono a privilegiare la vendita di questo patrimonio sono sostanzialmente due. La prima è più specifica: gli Enti potrebbero disfarsi della parte di patrimonio che hanno maggior difficoltà a gestire, mettendone a profitto il ricavato. La seconda ragione è invece di carattere più generale e sociale.

Il rappresentante del Sicut ha sottolineato che, rispetto ad altri paesi a noi simili e con obblighi comuni, la nostra offerta di edilizia pubblica è largamente insufficiente. Ebbene, in merito alla vendita del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, è possibile – o è un'ipotesi che non ha alcuna connotazione realistica – prevedere che, attraverso l'intervento degli enti locali, parte di questo patrimonio possa passare in mani non private?

Ieri, nel corso dell'audizione che ho già richiamato, uno dei Presidenti degli Enti competenti ha ventilato (parlando a titolo personale) la possibilità che si potesse procedere alla vendita degli immobili attraverso società di intermediazione: come valutate questa ipotesi?

*ROSSINI.* Signor Presidente, cercherò di rispondere ad alcune delle domande che sono state formulate, ringraziando nel contempo il deputato Cangemi che mi ha offerto la possibilità di intervenire in merito ad alcuni aspetti sui quali avrei voluto esprimermi prima.

Anche a noi risulta che, paradossalmente, gli usi diversi da quello abitativo rendono meno. In alcune realtà sono state formulate stime di congruità degli affitti relativi ad immobili destinati ad usi diversi da quello abitativo che hanno fatto sì che gli stessi rimanessero vuoti. Dal mio accento si capisce che non sono romano, ma i miei colleghi di Roma possono confermare (la signora che mi è accanto ne è a perfetta conoscenza) che in alcuni quartieri di Roma i cosiddetti «negozi» sono vuoti; oppure chi ha aperto un negozio ha, a un certo punto, deciso di chiudere non riuscendo più a sostenere l'onere particolarmente gravoso dell'affitto.

Vi è però un altro aspetto che implica un fenomeno di carattere più generale: alcuni immobili, destinati ad uso diverso da quello abitativo, sono stati dati in affitto ad Enti pubblici, Ministeri, Regioni e Comuni, che non pagano mai. Paradossalmente – se mi è permesso – difendiamo i Presidenti degli enti: è vero, la più alta morosità è proprio tra questi organismi!

*PRESIDENTE.* Questa realtà ci è stata sottolineata anche nell'audizione svoltasi ieri pomeriggio.

*ROSSINI.* Come è stato già sottolineato, bisogna vendere prima di tutto questi alloggi che oltretutto sono quelli che potrebbe scontare prezzi maggiori. È inutile richiamare il nome delle strade: tutti sappiamo che

l'Inps e l'Inail hanno un patrimonio in centro che era ed è ancora sede di banche, istituzioni, giornali eccetera.

Vendendo questi immobili, si potrebbero realizzare numerosi miliardi. Ribadisco comunque che le Amministrazioni a cui ho fatto prima riferimento o non pagano o pagano molto lentamente: ma è preferibile lasciar perdere questo argomento! La più alta percentuale di morosità è proprio tra questi soggetti e non tra i nostri rappresentati, sebbene anche tra loro vi siano alcuni morosi: purtroppo, le mele marce si trovano in qualsiasi cestino!

Non vogliamo essere poi gli accusatori delle gestioni affidate a società esterne, però, osservando i bilanci degli Enti previdenziali, si evince che alcune volte (non voglio far nomi, anche se il collega che mi ha preceduto ne ha già richiamato qualcuno) si è fatto ricorso alle gestioni esterne proprio per ripianare i *deficit*. Forse sono stati compiuti alcuni errori, ma indicarli sarebbe semplicistico e tuttavia la Commissione può tranquillamente acquisire dati in proposito.

In merito alla vendita degli immobili a terzi, la soluzione emersa nel corso del dibattito consentirebbe di risolvere il problema dell'impossibilità che tutti gli inquilini siano in grado di acquistare l'immobile abitato. Una persona della nostra età potrebbe forse anche trasferirsi – e lo dico sempre scherzosamente – dal centro di Roma a Tor Pagnotta: ma una persona anziana costretta ad un trasferimento del genere sarebbe sradicata dalla propria realtà.

Come portatore di istanze del mondo cattolico, in quanto il Siset fa parte della Cisl, non posso accettare di sradicare l'anziano dal centro storico, costringendolo a perdere il parroco, il medico (che a Tor Pagnotta, certo non lo seguirebbe, se non a caro prezzo), il bar, gli amici e così via: significherebbe farlo morire e tutti sappiamo che questi anziani non hanno il denaro sufficiente per rilevare l'immobile che da sempre abitano.

Come ha prima sottolineato il collega Pallotta, bisogna individuare soluzioni giuste all'interno degli stessi Enti, che però appaiono poco coordinati tra loro, anche per quanto riguarda le perizie. Bisogna operare affinché alcuni stabili non siano venduti, ma dati magari agli enti locali: al comune, che spesso e volentieri spende molto denaro per mantenere le famiglie sfrattate in alberghi e locande: ma forse vi sarà qualche interesse in tutto ciò!

PRESIDENTE. Perché resti agli atti della Commissione: questi immobili andrebbero donati o venduti a questi Enti?

ROSSINI. Noi proporremmo di venderli, tenendo presente però la situazione finanziaria in cui versano alcuni comuni; volendo, si potrebbero anche dare agli ex Iacp.

Un altro argomento importante e fondamentale riguarda i rapporti con la cooperazione. Il collega Pallotta è il presidente dell'agenzia che ha promosso, un anno fa, un incontro tra i rappresentanti dell'utenza (che siamo noi) e quelli della cooperazione, che acquistano immobili da destinare a

fini sociali e che non sono quindi «imprenditori speculativi». Le cooperative che verranno promosse all'interno di questi enti dovranno acquistare anche la casetta della vecchietta che non può permettersi di comprare il suo alloggio. Questa può essere un'altra soluzione per risolvere il problema.

*PALLOTTA.* Per quanto riguarda l'aspetto della tutela, giudico positivamente il decreto del 4 agosto 1999 del Ministro del lavoro e della previdenza sociale nel senso che ha addirittura allargato le maglie delle previsioni contenute nel decreto legislativo in termini di tutela dell'inquilinato che non può acquistare. C'è soltanto un'inesattezza, che ho rilevato nel mio precedente intervento: laddove si prevede il rinnovo del contratto, occorre tener conto della legislazione vigente. Peraltro, la norma di tutela, che ritengo la più importante, cioè la salvaguardia dell'anziano ultrasessantacinquenne attraverso la sua permanenza nell'alloggio, ci rende abbastanza tranquilli su questo fronte. Noi stiamo disponendo un ulteriore elemento di tutela, come ha spiegato poco fa l'architetto Rossini. Attraverso un accordo con le tre centrali cooperative stiamo cioè costituendo cooperative di inquilini che intendono diventare proprietarie degli alloggi: nel caso ci siano inquilini che non possono acquistare, viene loro garantito l'alloggio a tempo indeterminato, in affitto, superando, in tal modo, le previsioni di tutela contenute nel decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale.

Per quanto riguarda la gestione del patrimonio immobiliare, tirando fuori la mia *verve* polemica, vorrei ricordare ai Presidenti degli enti che sono colpevoli di non avere incassato quanto dovevano. Vorrei citare soltanto un caso che riguarda l'Inpdai: 10.000 contratti sono scaduti da molti anni, ma l'Ente non ha provveduto al rinnovo, pur in vigore di un accordo che prevedeva l'aumento di quegli affitti e a fronte di un accordo con le rappresentanze sindacali, e quindi ha malversato, nel senso che non ha incassato quanto avrebbe potuto. Ancora oggi stiamo trattando tale questione: molto probabilmente la prossima settimana si svolgerà un incontro sindacale con i Presidenti degli enti proprio sul terreno del rinnovo dei contratti di locazione. Quindi, al di là della gestione affidata ad interni o esterni, il sistema è rimasto lo stesso e cioè fondamentalmente incapace di far fruttare il patrimonio immobiliare. Poiché ho vissuto da vicino la trattativa sia con gli enti previdenziali che con le compagnie assicurative, vorrei riportare l'esempio delle Assicurazioni Generali: entrata in vigore la normativa sui patti in deroga nel novembre del 1992, a marzo 1993 eravamo pronti con l'accordo e, entro l'estate di quell'anno, le Generali hanno rinnovato tutti i contratti con una soddisfazione reciproca dell'inquilinato e della compagnia di assicurazione stessa che ha visto lievitare il proprio monte-affitti. Lo stesso non hanno fatto gli Enti, ma si tratta di una questione di *management*.

*AMODIO.* In aggiunta a quanto affermato dal dottor Pallotta sulla questione delle condizioni di tutela, ribadisco che i criteri di cui abbiamo

parlato in precedenza (vendita di immobili adibiti ad usi diversi da quello dell'alloggio, inquilini che vogliono acquistare prima e così via) rappresentano una tutela ulteriore.

Relativamente alla gestione del patrimonio immobiliare, alcuni enti locali o anche privati hanno affidato a soggetti esterni specializzati, cioè società immobiliari, la gestione del loro patrimonio e il meccanismo sta funzionando anche nei casi in cui si tratta di patrimonio pubblico, gravato quindi da particolari vincoli di legge e non gestibile dunque come un normale patrimonio privato: ciò non significa che, in questi casi, va tutto bene, ma quanto meno la gestione torna ad essere remunerativa.

Non abbiamo condiviso, anzi abbiamo subito, la scelta, per esempio del comune di Roma, di affidare ad un privato la gestione del suo patrimonio poiché riteniamo che il comune, così come gli Enti, possono anche gestire il proprio patrimonio, se vogliono: in questo caso il comune di Roma ha ritenuto di non avere le forze e le capacità per farlo e che quella di affidare ad un privato fosse la scelta più facile. Ora, questa gestione non è brillantissima, non ci soddisfa in *toto*, ma, dal punto di vista degli effetti che il comune si era posto, cioè gestire con redditività il patrimonio, sta dando dei risultati, ovviamente poco a poco, date le condizioni di partenza. Voglio con ciò significare che, se gli Enti non erano in grado di gestire il patrimonio, ma avessero voluto ragionare in termini economici seri, pur applicando la normativa (prima l'equo canone poi i patti in deroga) nell'ambito degli accordi raggiunti con i sindacati, avrebbero potuto affidare a privati specialisti quella gestione e risolvere il problema della non redditività.

Sulla questione dell'acquisto di questo patrimonio da parte di enti locali o Iacp, ritengo che sarebbe senz'altro positivo, ma il problema è che mancano le risorse. Forse è rimasto qualche fondo nelle casse di alcuni comuni, erogato in base a quella normativa che, nella seconda metà degli anni '80 e nella prima metà degli anni '90, assegnava ai comuni finanziamenti per l'acquisto di case per gli sfrattati e che gli enti locali non sono stati in grado di acquistare sul mercato per i limiti posti da quella normativa; per esempio, al comune di Roma erano stati erogati - mi pare - 70 miliardi di cui può darsi rimanga una parte. Comunque, si tratta di situazioni assolutamente limitate e marginali, salvo che non intervenga un altro provvedimento di finanziamento finalizzato ad ammortizzare l'emergenza abitativa che sicuramente si riacutizzerà con il nuovo meccanismo previsto dalla normativa sui canoni per il regime degli sfratti e anche in seguito alle dismissioni. Lo Stato, per esempio, potrebbe fornire ai comuni la possibilità di acquistare alloggi da dare agli sfrattati, sempre in locazione: la contraddizione che vi sarebbe in un provvedimento del genere è però evidente a tutti. Per quanto riguarda gli Iacp risulta che forse solo in qualche realtà del Nord ci sono istituti autonomi o riformati le cui condizioni di bilancio potrebbero consentire di fare operazioni di piccola dimensione, non paragonabili alla vendita in corso.

Per quanto riguarda l'affidamento della vendita a società di intermediazione esprimo dissenso perché tale procedura, nei casi in cui si è ri-

corso ad essa, ha causato maggiori difficoltà alla tutela degli inquilini e le operazioni non sempre sono state trasparenti: quindi, se gli Enti sono in grado di fare da soli, a noi pare meglio.

PRESIDENTE. Ringrazio i rappresentanti del Sunia, del Sicut e dell'Uniat per il contributo assicurato alla Commissione. Comunico loro che la Commissione è disponibile a ricevere qualsiasi altro documento ritengano di far pervenire e dichiaro conclusa l'audizione.

#### *CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE*

PRESIDENTE. Comunico che la Commissione tornerà a riunirsi, nella prossima settimana, in due sedute convocate per martedì 28 settembre 1999, alle ore 14, per procedere all'audizione dei rappresentanti dell'Unione inquilini, dell'Ania, dell'Assocasa, dell'Asia, della Conia e della Sai, e per mercoledì 29 settembre 1999, alle ore 14, per procedere all'audizione del professor Tamburini, Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

*I lavori terminano alle ore 15,20.*