



Sunia
di Roma e Lazio



Sicut
di Roma e Lazio



Uniat-Uil
di Roma e Lazio

Roma, 9 luglio 2012

NOTA PER LA PREFETTURA DI ROMA PER L'INCONTRO DEL 12 LUGLIO 2012

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini Sunia, Sicut, Uniat di Roma e Lazio, anche in riferimento alla riunione tenutasi nei giorni scorsi con i rappresentanti degli enti privatizzati proprietari di immobili a Roma, tra i quali Enasarco, Enpam, Enpaia, Cassa Ragionieri, Cassa Forense, Notariato, Inarcassa ed altri, con oggetto l'entità dei canoni di locazione da essi praticati ed i programmi di dismissione che alcuni di questi hanno già deliberato, stessi temi oggetto della convocazione del prossimo 12 luglio, ritengono a questo punto indispensabile fare chiarezza sulla reale situazione di questo comparto locativo nella città di Roma.

Questa esigenza nasce dalla consapevolezza del fatto che, invece di affrontare il nodo della politica abitativa, da troppi anni dimenticato sia a livello nazionale che locale, appare più semplice rincorrere singoli aspetti del problema della casa, a volte espressione di vera emergenza, a volte semplicemente sollevati da chi ha interesse solo a tentare di delegittimare il ruolo dei sindacati degli inquilini. Risulta assolutamente incomprensibile come la Regione ed il Comune, ad esempio, a fronte di una morosità causata, solo e soltanto, dai contratti a mercato libero ed inesistente nelle locazioni conseguenti agli accordi sindacali, non mettano in campo, come sarebbe necessario, strumenti per affrontare il dramma degli sfratti per morosità causati, come detto, dagli affitti fuori controllo del mercato privato, che rappresenta oltre il 90% dell'intero mercato dell'affitto a Roma.

Gli affitti contrattati tra i sindacati degli inquilini e l'Enasarco, l'Enpam, ecc, risultano sensibilmente più contenuti di quelli previsti dalle istituzioni per il così detto "housing sociale".

I dati oggettivi, più volte forniti alle istituzioni territoriali, dimostrano, inconfutabilmente, come il corretto utilizzo del canale concordato, pur con tutti i limiti provocati da una legge che lascia esclusivamente alla proprietà la scelta fra questo ed il libero mercato (*anche per tale motivo la legge 431/98 andrebbe riformata istituendo il contratto nazionale dell'affitto; iniziative politiche in questa direzione, però, non se ne vedono!*), abbia consentito alle OO.SS. degli inquilini che si sono assunte la responsabilità di ricercare accordi difficili, di salvaguardare in maniera decisiva la stabilità abitativa per migliaia di famiglie romane. I sindacati in questo quadro hanno svolto e svolgono ancora un ruolo essenziale e determinante (come dimostrano cifre e fatti che nessuno potrà mai stravolgere) al fianco ed a sostegno degli inquilini, a partire, pregiudizialmente ed ovviamente, da quelli più bisognosi di aiuto, mettendo in campo ogni strumento possibile esistente, spesso ideandone di nuovi, per tutelare le famiglie poste improvvisamente di fronte a scelte obbligate che possono cambiare una vita.

L'esempio più rilevante, in tal senso, è, indubbiamente, costituito dalla dismissione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco: oltre 15.000 famiglie romane che, grazie alle intese sindacali sottoscritte, hanno acquistato e potranno acquistare a prezzi mai inferiori del 40-50% in meno rispetto a quelli di mercato e che, comunque, possono contare su forme di tutela per difficoltà reddituali e/o per gli anziani, largamente migliorative di quanto applicato dallo Stato nella cartolarizzazione degli immobili degli enti pubblici.

Il vero problema emerso in questi ultimi tempi, indipendentemente dal contenuto degli accordi, è costituito dalle difficoltà e dai costi dell'accesso al credito per le famiglie, questione sulla quale le OO.SS., come ben sanno gli inquilini interessati, sono intervenute continuamente, modificando e migliorando forme di tutela, tempi e procedure per l'esercizio del diritto di prelazione. Ad altri, che ne detengono gli strumenti, spetta il doveroso compito di intervenire per ripristinare un corretto ed equilibrato rapporto tra famiglie ed istituti di credito!

Non solo a Roma, ma nelle aree metropolitane del Paese, il problema principale del settore locativo era ed è la distanza sempre più marcata tra le possibilità della domanda di alloggi in affitto e le pretese economiche dell'offerta, invece si sono assunti provvedimenti non solo inutili ma anche dannosi:



Sunia
di Roma e Lazio



Sicut
di Roma e Lazio



Uniat-Uil
di Roma e Lazio

- l'azzeramento del fondo di sostegno alla locazione, realizzato prima dal Governo Berlusconi e poi dal Governo Monti, ha significato togliere ad oltre 200.000 famiglie la possibilità di avere un aiuto nel pagamento dell'affitto;
- l'introduzione della cedolare secca sui redditi da locazione si è tradotta in un regalo alla parte più ricca della proprietà senza alcuna contropartita sul fronte della riduzione dei canoni e dell'emersione del mercato nero;
- tutti i provvedimenti assunti hanno come segno distintivo quello di rendere sempre meno conveniente l'utilizzo dei contratti concordati che, invece, dovevano essere agevolati per ridurre gli affitti e governare il mercato. Ne è prova il fatto che la convenzione nazionale che ne regola l'utilizzo non viene rinnovata da oltre nove anni;
- Il piano di edilizia abitativa, partito teoricamente nel 2008, non solo non ha prodotto un alloggio ma non ha aperto neanche un cantiere e comunque si caratterizza come l'ennesimo incentivo alla proprietà della casa invece di rilanciare un mercato dell'affitto a prezzi sostenibili che è una delle priorità assolute di questo paese. Come se non bastasse il "piano città", previsto dal DL sviluppo, dovrebbe essere in parte finanziato dai fondi destinati all'edilizia sociale;

E' urgente invertire questa impostazione: la riforma del regime delle locazioni, il rifinanziamento adeguato del fondo di sostegno alla locazione, un vero piano per il rilancio dell'offerta di alloggi in locazione che abbia al centro la sostenibilità economica per la domanda e la riqualificazione ed il recupero dell'esistente, sono le priorità che il Governo ed il Parlamento devono affrontare da subito.

Nella nostra realtà territoriale, noi riteniamo necessario intervenire attraverso la:

- Costituzione di un fondo di sostegno alle morosità incolpevoli;
- Graduazione degli sfratti e passaggio di casa in casa, utilizzando specifici bandi di risorse ERP e di housing sociale a canoni realmente accessibili e chiedere a tutte le grandi proprietà di mettere a disposizione almeno una percentuale dei loro immobili a canoni concordati;
- Ripristino della legalità, ricostruendo un corretto rapporto con le OO.SS., anche per utilizzare in maniera equa il massimo delle disponibilità del patrimonio pubblico;
- Housing sociale attraverso una contrattazione integrativa preventiva con le organizzazioni sindacali degli inquilini, per la definizione di canoni che si attestino tra l'ERP ed il canone concordato;
- Criteri e modalità d'erogazione del contributo all'affitto e copertura dei pagamenti a tutti gli ammissibili;
- Accordi integrativi per stabilire i canoni di locazione del patrimonio disponibile comunale e regionale;
- Verifica del ruolo effettivamente svolto dai Fondi Immobiliari, che usufruiscono di apposite agevolazioni fiscali;
- Incontri periodici tra le organizzazioni sindacali degli inquilini e le istituzioni, per verificare lo stato di attuazione dei programmi predisposti;

p. il Sunia
P. Ranieri

Claudio Di Reto

p. il Sicut
M. Savignano

p. l'Uniat
P. Behmann