



**REPORT RIUNIONE ENASARCO  
20 LUGLIO 2010**

Martedì 20 Luglio ci siamo incontrati, insieme a tutti gli altri sindacati degli inquilini, con la Direzione dell'ENASARCO.

Il nostro sindacato aveva richiesto formalmente la riunione per sapere la posizione dell'Ente in relazione alla norma inserita nella "Manovra Finanziaria" che prevede la verifica da parte dei Ministeri competenti "del rispetto dei saldi di bilancio" nelle operazioni di vendita degli immobili degli enti previdenziali privatizzati, nonché di avere notizie in merito alle procedure interne propedeutiche alla vendita agli inquilini.

La riunione è stata importante in quanto l'ENASARCO ha chiarito alcuni punti che noi avevamo posto all'indomani dell'uscita della manovra finanziaria ed è stata fornita una panoramica informativa sull'insieme degli adempimenti procedurali, propedeutici all'operazione di vendita. Infine, è stata definita una specie di "road map" con appuntamenti scadenziati tra fine luglio e inizi di settembre in cui si entrerà nel merito delle questioni specifiche (per intenderci, quelle relative al famoso disciplinare).

L'impressione è che siamo di fronte alla volontà di imprimere una accelerazione (o almeno, di rispettare i tempi previsti).

L'ENASARCO ha ribadito che è sua volontà definire entro l'autunno tutti gli aspetti propedeutici, per dare avvio al processo concreto delle vendite.

Il carattere della riunione è stato metodologico: l'Enasarco ha risposto ai rilievi che erano stati posti ed ha comunicato l'esito finale delle gare e delle relative aggiudicazioni, ha illustrato alcune caratteristiche delle offerte avute, ha proposto 3 riunioni specifiche di approfondimento, direttamente con la presenza delle relative società vincitrici dei tre bandi.

**1. Risposta ai problemi sollevati.**

**a. Sull'accordo**

E' stato detto che sono stati convocati dal Prefetto che era inizialmente preoccupato delle ricadute del processo di vendita e degli aumenti degli affitti. Hanno presentato una relazione con i prospetti degli affitti, della loro evoluzione e della comparazione con quelli di mercato, dal 2001 ad oggi, in cui si evidenzia un livello inferiore di oltre il 50%. Sulle vendite, è stata presentato il testo dell'accordo accompagnato da un'altra relazione in cui si evidenziano l'insieme



## **Unione Inquilini – Segreteria di Roma e Lazio**

*Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74*

**E MAIL: Unioneinquilini@virgilio.it**

delle tutele. Il risultato è stato che il Prefetto si è congratulato, definendolo il migliore accordo fatto. Per loro, quindi, la convocazione del Prefetto è stata un semplice fastidio, superato con facilità e che non si ripresenterà in futuro.

Anche noi sindacati siamo stati ricevuti dal Prefetto, e abbiamo ribadito che, pur essendo l'accordo sottoscritto, il miglior accordo possibile, le Istituzioni (Comune e Regione) dovranno farsi carico di trovare delle soluzioni socio-politiche, per chi non potrà acquistare. Il Prefetto ha assicurato che convocherà una riunione con le Istituzioni entro la fine di Luglio.

### **b. Sulla manovra finanziaria**

Il comma 15 dell'art. 8 della manovra finanziaria si applica anche a loro. Ma, per l'ENASARCO, non c'è alcun problema.

Hanno affermato che dagli incontri avuti nella sede dei Ministeri dell'Economia e del Lavoro si è evidenziato come il problema non sia la vendita ma il reimpiego dei proventi. Loro hanno tutto in regola, garantiscono che entro settembre avranno il decreto di autorizzazione, senza dover cambiare una sola virgola. Insomma, per l'ENASARCO, la previsione della manovra non solo non cambia nulla ma neanche influisce sui tempi del processo di dismissione: loro vanno avanti tranquillamente perché hanno l'assenso di ogni mossa con i ministeri e entro settembre avranno pure la carta bollata con i timbri. La dichiarazione è ufficiale e stentorea: noi non possiamo che prenderne atto.

### **2. Le gare**

Le tre gare sono state aggiudicate (per due di esse è scaduto anche il tempo di eventuali ricorsi) per la terza, quella della cosiddetta "due diligence" scade il 26 luglio. Comunque, sono sicuri: la parte dell'affidamento è finita.

Purtroppo, secondo noi, non senza problemi.

La prima gara riguarda il problema dei mutui. Le migliori offerte sono state della BNL e del Monte dei Paschi. Entro il mese di luglio, invieranno un prospetto con le condizioni dettagliate e il 7 settembre è stato fissato un incontro con questi istituti di credito per verificarne meglio tutti gli aspetti tecnici (anche se, naturalmente, gli inquilini sono liberi di rivolgersi a qualsiasi altro istituto).

A voce, sono state illustrate alcune condizioni di queste offerte. La BNL, che è quella che ha fatto l'offerta migliore, garantisce un mutuo pari al 100% del prezzo di acquisto più un ulteriore 14% per spese accessorie. Sembra molto disponibile per tutte le altre clausole: rapporto rata / reddito, nessuna spesa per le perizie, ecc.



## **Unione Inquilini – Segreteria di Roma e Lazio**

*Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74*

**E MAIL: [Unioneinquilini@virgilio.it](mailto:Unioneinquilini@virgilio.it)**

C'è, però, una problematicità su un punto significativo e che riguarda la questione dei 40 anni di mutuo a prescindere dall'età. E' stato detto che gli istituti bancari mostrano difficoltà a poter soddisfare questa richiesta, anche se la BNL anche su questo ha avanzato una disponibilità più ampia.

Nella riunione specifica del 7 settembre tale questione sarà affrontata approfonditamente.

L'importanza di tale problema non ci sfugge per le ripercussioni concrete che potrebbe avere e dobbiamo essere pronti ad affrontarlo adeguatamente.

La gara per i fondi immobiliari è stata vinta per il Lotto 1 da Pirelli e per il Lotto 2 da Bnp Paribas.

L'incontro con i due gestori dei fondi è fissato per il 6 settembre.

E' stata confermata la previsione dell'accordo per cui prima del conferimento al fondo immobiliare, c'è il rinnovo dei contratti (anche se non è stato ancora chiarito in quale fase del processo di vendita avviene questo passaggio).

La gara per la "due diligence" e l'assistenza alla vendita è stata vinta da Exitone S.p.A.

Il 28 luglio è fissato l'incontro con il Direttore Generale di questa società.

Si tratta di una riunione molto importante perché si comincerà ad affrontare questioni tipo il numero dei mandatari, la loro funzione, ecc, e, quindi si dovranno discutere le nostre proposte da inserire nel regolamento sui mandati collettivi previsto dall'accordo.

In quell'occasione, verrà dato anche un aggiornamento sulla questione dei notai e le condizioni offerte.

### **3. Considerazioni finali**

L'incontro non prevedeva la discussione di problemi particolari, ma solo la comunicazione da parte dell'Ente dell'esito delle gare con il rinvio della discussione dei problemi agli incontri con i singoli vincitori.

Sono stati, comunque, da noi posti alcuni problemi generali relativi alla regolarizzazione delle posizioni amministrative degli inquilini (successione nei contratti, rinnovi contrattuali, dilazione dei conguagli) sui quali ci aspettiamo risposte nella riunione del 28 luglio con la società Exitone.

Il clima generale è di collaborazione reciproca, ma riteniamo che l'Ente sottovaluti molto gli aspetti ancora critici, sia relativamente alla verifica Ministeriale introdotta dalla manovra, sia relativamente all'impatto socio-politico

**Unione Inquilini - Segreteria di Roma e Lazio**

*Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74*



## **Unione Inquilini – Segreteria di Roma e Lazio**

*Via Cavour 101, Int. 4 - 00184 Roma - Tel. 0647.45.711 - Fax 06488.23.74*

**E MAIL: [Unioneinquilini@virgilio.it](mailto:Unioneinquilini@virgilio.it)**

dell'intera operazione, sia relativamente agli aspetti ancora da chiarire in merito all'attuazione pratica dell'accordo.

L'Unione Inquilini ribadisce che ritiene necessario che tutta la trattativa sia condotta con la massima trasparenza e collaborazione con gli inquilini e con i comitati, e continuerà ad informare tramite report dell'andamento della discussione.

Chiediamo a tutti gli inquilini di farci pervenire le loro osservazioni alla nostra e-mail [roma@unioneinquilini.it](mailto:roma@unioneinquilini.it).

Naturalmente, al termine di questa fase di incontri tecnici, convocheremo un incontro collettivo con i comitati per discutere nel merito le questioni e per decidere assieme le cose da fare.

Roma, 22 Luglio 2010

La segreteria dell'Unione Inquilini di Roma