

Roma 27/4/2010

Preg.mo
Sindaco di Roma
On.le Gianni Alemanno

Preg.ma
Presidente Regione Lazio
On.le Renata Polverini

Preg.mo
Prefetto di Roma
Dott. Giuseppe Pecoraro

Loro sedi

e p.c. Capigruppo consiliari
Comune di Roma

e p.c. Capigruppo consiliari
Regione Lazio

LETTERA APERTA DEI SINDACATI INQUILINI ALLE ISTITUZIONI

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini Sunia, Sictet, Uniat-UIL e Feder.casa, venute casualmente a conoscenza di una nuova convocazione prevista per i prossimi giorni in prefettura, che vedrà coinvolti 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, 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 assente 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 delegittimare il ruolo dei sindacati degli inquilini.

Non si capirebbe, altrimenti, il motivo per il quale sia la Prefettura che la Regione ed il Comune non mettano in campo, ad esempio, strumenti per affrontare il dramma degli sfratti per morosità causati dagli affitti fuori controllo del mercato privato, che rappresenta oltre il 90% dell'intero mercato dell'affitto a Roma, e ci si ponga, invece, il problema degli affitti contrattati tra i sindacati degli inquilini e l'Enasarco, l'Enpam, ecc, (affitti comunque più contenuti di quelli previsti dalle istituzioni per il così detto "housing sociale").

I Sindacati degli inquilini prendono atto che, ancora una volta, non si vogliono affrontare questi temi e si continuano ad ignorare le loro ripetute richieste di convocazione (l'ultima delle quali con lettera alla prefettura del 10 marzo u.s., con la quale si rappresentava proprio l'opportunità di avviare un tavolo interistituzionale con la presenza degli enti privatizzati che utilizzano esclusivamente il libero mercato per la definizione del canone di locazione, già più volte richiesto agli assessorati competenti del Comune di Roma e della Regione Lazio, anche se inutilmente).

Sunia, Sicut, Uniat-UIL e Feder.casa in questi anni, come ben sanno tutti gli inquilini interessati, hanno tenuto ripetute manifestazioni sotto le sedi di Cassa Forense, Cassa Ragionieri, dell'Inarcassa, ecc. spesso con la partecipazione di singoli esponenti politici nazionali e territoriali, tentando invano di risvegliare l'attenzione delle istituzioni cittadine su tali temi.

Solamente nel luglio 2009, su ennesima pressione delle organizzazioni sindacali degli inquilini, l'allora assessore alla casa della Regione Lazio, On. M. Di Carlo, ha convocato una riunione tra i rappresentanti sindacali e quelli degli enti privatizzati, tentando inutilmente di ottenere disponibilità ad aprire un confronto tra le parti, anche con quelle che hanno scelto il libero mercato.

Da una breve analisi degli inconfutabili dati qui di seguito forniti, risulta essere ancora più rilevante lo scarso interesse mostrato dagli organismi istituzionali su queste problematiche, così come la scarsa conoscenza dei temi trattati, fatto che ha impedito una corretta valutazione dell'effettivo lavoro svolto dalle OO.SS. tra mille difficoltà. Gli accordi sottoscritti dal 2000 in poi hanno determinato vantaggiose e sostanziali differenze (economiche e normative) per gli inquilini che ne hanno potuto usufruire, rispetto a quelle praticate con contratti a mercato libero dalla piccola e grande proprietà immobiliare romana.

Per inciso ribadiamo che circa il 90% del "mercato della locazione" nella nostra città è fondato su canoni di libero mercato.

A tal proposito forniamo alcuni raffronti comprovanti le nostre affermazioni, illustrando dati provenienti da ricerche sul libero mercato, dall'Agenzia del Territorio (*riferimento utilizzato anche dallo Stato per la determinazione dei valori immobiliari*) e quelli derivanti dall'applicazione degli accordi firmati dai sindacati degli inquilini e regolarmente depositati, dal primo all'ultimo, come previsto dalla legge, presso l'assessorato alla casa del Comune di Roma (oltre che reperibili pubblicamente in tutti i siti web delle organizzazioni sindacali degli inquilini):

VALORI MEDI DEI CANONI DI LOCAZIONE NEI MUNICIPI (€ per mese)

Esempi calcolati su immobile di 80 mq. convenzionali (trilocale + servizi)

Municipio	Agenzia del Territorio	Rilevazione su libero mercato	Accordi sindacali
IV (Monte Sacro, Trieste, Val Melaina)	1.212,00	1.280,00	532,00
X (Tuscolano, Don Bosco, Appio, ecc)	1.112,00	1.010,00	434,00
XI (Appio, Ostiense Ardeatino)	1.140,00	1.015,00	606,00
XV (Portuense, Gianicolense, Magliana)	1.052,00	1.365,00	502,00
XIX (Aurelio, Trionfale, Primavalle)	1.224,00	1.280,00	505,00

Dati riferiti al secondo semestre 2009

Dai dati sopra illustrati (equivalenti in tutti i municipi di Roma) si evince con facilità come gli accordi sindacali producano sempre e comunque riduzioni dei canoni di mercato in percentuali variabili dal 30% al 60%.

Gli effetti di tali riduzioni, riscontrabili dai dati riassuntivi ufficiali in possesso delle Proprietà e verificabili in ogni momento producono due importanti risultati: l'adesione dell'inquilinato interessato, attraverso la sottoscrizione dei rinnovi contrattuali e, contestualmente, il quasi totale azzeramento (mai superiore all'1%) della morosità per questa tipologia di contratti.

Osserviamo invece come il dato della morosità incida per l'80% tra le causali di sfratto sentenziate a Roma e tutte riferite al libero mercato:

PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI A ROMA

31.111 negli ultimi 5 anni

di cui **19.273** per morosità

7.574 nel 2008 (+ 32,6%)

di cui **4.879** per morosità.

Roma è la città italiana con il maggior numero di provvedimenti di sfratto emessi

Questo triste primato nazionale che, a parere sindacale, meriterebbe il primo posto nelle priorità degli interventi da predisporre per fronteggiare l'emergenza abitativa, altro non provoca che un assordante silenzio istituzionale interrotto, saltuariamente, da semplici dichiarazioni di circostanza.

I dati forniti stanno a dimostrare 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 va 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 per salvaguardare in maniera decisiva la stabilità abitativa per migliaia di famiglie romane.

La rilevanza delle percentuali di riduzione dei canoni di locazione risultanti dagli accordi sindacali

rende oggettivamente poco comprensibile e potenzialmente pericoloso porre sullo stesso piano gli Enti privatizzati che, sottoscrivendo intese con i sindacati (Enasarco, Enpam, Enpaia, Enpaf, Inpgi, ecc.), si fanno carico dei problemi sociali, e gli altri (Cassa Forense, Ragionieri, Notariato, Geometri, Inarcassa, ecc.) che, praticando il libero mercato, impongono livelli insostenibili di canoni ai loro inquilini, incrementando in tal modo il numero, già ricordato, degli sfratti per morosità presenti a Roma.

Riteniamo di aver sufficientemente chiarito il perché consideriamo errata ed inutile ogni iniziativa che non sia fondata su un prioritario, completo e corretto esame della reale situazione esistente.

Il confronto dei canoni di locazione praticati nella nostra città, assume, poi, contorni addirittura grotteschi, se si osservano altri fenomeni (di nome e di fatto!) che stanno assumendo contorni drammatici per molte famiglie e già evidenziati, senza esito, più volte durante il confronto con l'assessorato comunale, sui vari capitoli del piano casa presentato dal Comune di Roma.

Parliamo per l'appunto del cosiddetto housing sociale

I Sindacati degli inquilini stanno ricevendo ormai da tempo nelle proprie sedi delle vere e proprie invocazioni d'aiuto da parte dei cittadini che si vedono richiedere canoni (avallati e certificati dal Comune) oscillanti tra i 9 e 10 €/mq. per ottenere in locazione immobili realizzati con il concorso pubblico.

Gli importi di questi canoni risultano ammontare anche al DOPPIO di quanto previsto nelle medesime zone (es. Spinaceto, Mezzocamino, Ponte Galeria, ecc., fuori dal G.R.A.!) dagli accordi territoriali sindacali depositati presso il Comune e contenenti persino clausole contrattuali vessatorie!

Se pensiamo che è stato recentemente istituito da parte dello stesso Comune un non meglio precisato "ufficio di tutela per gli inquilini degli enti privatizzati", viene spontaneo domandarsi a chi possano e debbano rivolgersi gli aspiranti inquilini di tali iniziative immobiliari a concorso pubblico (famiglie bisognose d'aiuto, spesso provenienti da sfratti) per essere a loro volta tutelati da tali sconcertanti proposte immobiliari.

Se si aggiunge a tutto ciò il fatto che nella totale inerzia pubblica, circa 5.000 famiglie, stanno per essere sfrattate perché non hanno potuto comprare l'alloggio di proprietà PUBBLICA (INPS, INPDAP, INAIL, ecc.) alle condizioni previste dalla LEGGE (e corre l'obbligo di denunciare che in questi giorni si sta tentando persino di aumentare i prezzi di vendita!) condizioni, per inciso, meno favorevoli di quelle definite negli accordi OO.SS – Enasarco, ci sono indiscutibilmente tutti i motivi per definire quantomeno confuso ed inadeguato il modo di affrontare le politiche abitative.

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.

Le organizzazioni sindacali degli inquilini ritengono non più rinviabile l'apertura di un vero tavolo di confronto sulle politiche abitative che superi la frammentarietà descritta, affrontando il problema di fondo che è il rilancio del mercato dell'affitto a costi sostenibili dalle famiglie e, all'interno di questa strategia, individuare la soluzione delle vere emergenze, restituendo certezze su risorse, tempi, rispetto dei diritti,

senza approssimazioni o annunci eclatanti che durano il tempo di uno spot televisivo o di un titolo sui giornali.

Sunia, Sictet, Uniat-UIL e Feder.casa, nell'interesse di tutti gli inquilini sono pronti, con le loro proposte e nel rispetto dei reciproci ruoli, a questo confronto, lo stesso ci aspettiamo dalle istituzioni dalle quali attendiamo urgenti risposte, tra le quali ricordiamo di seguito le più rilevanti ed urgenti:

- 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;

Per rispondere alla domanda abitativa a Roma è possibile prevedere nuovi alloggi a canone sociale e calmierato:

8.000	da 35 piani di zona già approvati
6.000	da aree pubbliche previste all'interno di nuove "centralità" del nuovo PRG
2.000	da ex caserme dismesse o dismissibili
1.500	da edifici pubblici dismessi o dismissibili
25.000	da edifici terziari o commercial dismessi con cambi di destinazione d'uso

E' anche possibile:

densificare aree private e pubbliche già fornite di servizi (stazioni FF.SS.) e **recuperare** aree a standard non utilizzate

- 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;

I Segretari Generali di

SUNIA
P. Ranieri

SICET
M. Savignano

UNIAT-UIL
P. Behmann

FEDER.CASA
G. Pascoletti

Sunia
di Roma e Lazio

Sictet
di Roma e Lazio

Uniat-Uil
di Roma e Lazio

Feder.casa
di Roma e Lazio

Via G. Galilei, 55 00185 Roma
Tel 06 70450383
Fax: 06 77200077

Via Napoleone III, 6 00184 Roma
Tel.: 06 4940935
Fax: 06 4940935

Via G. della Vedova, 36 00176 Roma
Tel. 06 27858102
Fax: 06 25395953

Via Niso, 21 00181 Roma
Tel. 06 78851344
Fax: 06 78851389