

COMMISSIONE VIII

AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

1.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 24 SETTEMBRE 1992

(Ai sensi dell'articolo 119, comma 3, del regolamento della Camera)

AUDIZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ANIACAP SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 1991, N. 412, CONCERNENTE LA CESSIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIUSEPPE CERUTTI

INDICE DEGLI INTERVENTI

| | PAG. |
|---|------------------|
| Audizione del presidente dell'ANIACAP sullo stato di attuazione dell'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, concernente la cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica: | |
| Cerutti Giuseppe, <i>Presidente</i> | 3, 6, 13, 16 |
| Aimone Prina Stefano (gruppo della lega nord) | 13 |
| Appetecchia Enrico, <i>Segretario generale dell'ANIACAP</i> | 5, 6, 15 |
| Bertolo Giuseppe, <i>Presidente dell'ANIACAP</i> | 3, 6, 13, 14, 15 |
| Botta Giuseppe (gruppo DC) | 8, 12, 14, 15 |
| Formenti Francesco (gruppo della lega nord) | 10 |
| Martinat Ugo (gruppo MSI-destra nazionale) | 9, 14, 15 |
| Melilla Gianni (gruppo PDS) | 6 |
| Testa Enrico (gruppo PDS) | 5, 6, 15 |
| Tripodi Girolamo (gruppo rifondazione comunista) | 12 |
| ALLEGATO: Documentazione presentata dal presidente dell'ANIACAP | 17 |

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 10,15.

Audizione del presidente dell'ANIACAP sullo stato di attuazione dell'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, concernente la cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione, ai sensi dell'articolo 119, comma 3, del regolamento della Camera, del presidente dell'ANIACAP sullo stato di attuazione dell'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, concernente la cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Ringrazio per la loro presenza il grand'ufficiale Giuseppe Bertolo, presidente dell'ANIACAP, ed il dottor Enrico Appetecchia, segretario generale. L'argomento oggetto dell'audizione odierna è di particolare attualità, anche alla luce del provvedimento d'iniziativa governativa in materia di vendita del patrimonio degli IACP, attualmente all'esame del Senato. Ci troviamo in un momento alquanto delicato per la politica della casa, soprattutto a seguito delle ultime iniziative assunte anche in sede parlamentare intese a sbloccare l'equo canone; è per questo che non è possibile — almeno da parte di chi vi parla — ipotizzare uno Stato sociale che non rivolga una particolare attenzione alle famiglie più deboli e bisognose. L'unico strumento che abbiamo a disposizione è rappresentato dalla struttura degli istituti autonomi delle case popolari e dal loro patrimonio. La possibilità di cedere gli immobili di edilizia popolare era già stata ipotizzata nel corso della passata legislatura ed approvata parzial-

mente con la legge finanziaria; oggi non possiamo immaginare una svendita globale degli alloggi, con l'annullamento della presenza dello Stato in questo settore, o ipotizzare una politica della casa basata sulla semplice alienazione degli immobili e su un investimento dei fondi ricavati.

Ho avuto modo di leggere alcune dichiarazioni del ministro: tenteremo di verificarle con le informazioni che ci fornirà il presidente Bertolo, al quale domando quale sia la reale situazione degli istituti e quale quella degli inquilini che intendono riscattare gli alloggi. Speriamo di ricavare da questa audizione tutti gli elementi necessari per un esame approfondito del provvedimento governativo e per poter affiancare quest'ultimo con una norma più organica che investa l'intero complesso dell'edilizia economica e popolare, che abbracci i fondi ex GESCAL, nonché la riorganizzazione stessa degli istituti, offrendo al nostro paese un strumento operativo adeguato ai tempi ed alle necessità della politica della casa.

Do la parola al presidente Bertolo per una breve introduzione. Egli avrà la possibilità di aggiungere qualche altra considerazione in sede di risposta alle domande che i colleghi vorranno formulare.

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. La ringrazio, signor presidente. Cercherò di essere sintetico anche perché abbiamo predisposto una relazione — che le consegno — che abbraccia tutte le tematiche che fanno capo al settore della casa.

Svolgerò innanzitutto una premessa che si ricollega con quanto affermato testé dal presidente Cerutti: smentiamo

una volta per tutte che gli istituti e l'ANIACAP siano contrari alle vendite; siamo — l'abbiamo sempre detto — contrari alle svendite e al diritto generalizzato all'acquisto, in quanto riteniamo che l'acquisizione dell'alloggio non sia un diritto soggettivo ma una legittima aspirazione.

Siamo convinti che l'edilizia pubblica svolga un ruolo economico e sociale insostituibile per le fasce economicamente più deboli, ruolo rafforzato dal decreto-legge n. 333 del 1992, convertito con legge n. 359 dello stesso 1992, che prevede la liberalizzazione dell'equo canone. Riteniamo che su questa strada dovremo prima o poi incamminarci e che quindi la presenza di una quantità cospicua di alloggi pubblici diventi indispensabile per contemperare la manovra della liberalizzazione dell'equo canone.

Si tenga inoltre presente che tra i paesi europei più evoluti (Francia, Germania, Inghilterra e via dicendo) l'Italia si colloca agli ultimi posti per quanto riguarda la presenza, la quantità di alloggi di edilizia pubblica.

Riteniamo comunque che — così come era prima dell'introduzione dell'articolo 28 — il problema delle vendite non possa che essere inserito — come diceva il presidente Cerutti — all'interno di un testo di riforma globale del settore, quindi anche di riforma dei nostri enti.

Come ANIACAP abbiamo contribuito prima assieme alla Commissione VIII alla stesura del testo che rettificava quello proveniente dal Senato e, una volta approvato l'articolo 28, abbiamo dato un notevole supporto agli enti associati, attraverso un convegno svoltosi a Jesi, dove abbiamo discusso e messo a punto tutte le problematiche. Abbiamo anche offerto agli IACP addirittura uno schema di piani di cessione, cercando di individuare tutte le difficoltà che essi potevano presentare per le situazioni differenziate esistenti tra i vari IACP. Abbiamo anche offerto alle regioni una comparazione di tutte le leggi regionali riferite alla mobilità degli inquilini all'interno degli alloggi pubblici; poiché l'articolo 28 prevedeva la mobilità,

abbiamo cercato di dare questo supporto, di sottolineare quali potevano essere le differenziazioni attraverso le leggi regionali che regolavano questo aspetto.

Due problemi si sono subito affacciati. Il primo è quello a tutti noto della validità, della congruità o meno degli estimi catastali. Abbiamo raccolto alcuni dati, rilevando una differenziazione sostanziale della catalogazione dei nostri alloggi tra regione e regione, tra provincia e provincia e addirittura, all'interno di una singola provincia, tra comune e comune. Sono emerse diversità di costo in alcuni casi eclatanti, essendovi sottostime o sovrastime; abbiamo addirittura casi di classificazioni, in base alle quali i nostri alloggi superano in modo cospicuo i prezzi di mercato. Esiste quindi veramente una difficoltà oggettiva di applicazione *tout court* degli estimi catastali.

L'altro punto interrogativo riguarda la definizione del tasso di interesse che doveva essere a brevissimo termine stabilito per quanti acquistavano in modo rateale. Questo tasso doveva essere fissato con un concerto tra i Ministeri del tesoro e dei lavori pubblici, ma non è stato ancora definito. È un punto interrogativo che di fatto blocca le vendite.

A questi due aspetti se ne sommano altri, che possiamo chiamare marginali, ma che in questo caso sono sostanziali. Un altro freno, per esempio, è derivato dal fatto che le regioni hanno inteso dare direttive agli IACP per la formulazione dei piani di vendita. Ad oggi solamente quattro (Emilia, Toscana, Umbria e Calabria) hanno proceduto in tal senso; in queste zone gli IACP hanno predisposto i piani di vendita ed ora attendono che le regioni li approvino; essi si trovano, comunque, di fronte ai due punti interrogativi relativi agli estimi e ai tassi di interesse per le vendite rateali.

Riteniamo che questi due aspetti possano essere superati attraverso un provvedimento legislativo o, al limite, anche amministrativo. Per quanto riguarda gli estimi catastali, per esempio, potrebbe essere prevista — è un'idea — la possibilità da parte degli enti gestori o degli inquilini

lini IACP, nel momento in cui si verificasse una differenziazione molto accentuata tra valore dell'alloggio ed estimo, di richiedere la stima UTE. Avevamo escluso questa eventualità quando abbiamo discusso dell'articolo 28, perché tale stima è lunga e defatigante. Posso dire alla Commissione che la legge n. 513 del 1977 la prevedeva alloggio per alloggio; ebbene, abbiamo ancora istituti che devono vendere alloggi sulla base di quella legge — risalente, ripeto, al 1977 — perché gli uffici dell'UTE non hanno ancora definito i valori. Quando si mettono in vendita 10-15 mila alloggi in una città, non si può pensare che l'UTE sia a disposizione solamente degli IACP!

Si potrebbe ricorrere ad un accorgimento tecnico che velocizzerebbe il processo: la stima non dell'alloggio, ma del metro quadro dell'immobile, affidando poi all'ente gestore la ricostruzione del valore complessivo. Si consideri, inoltre, che le stime delle rendite catastali non tengono conto della vetustà, dei lavori fatti all'interno dell'alloggio e via dicendo. L'UTE potrebbe quantificare il valore al metro quadro dell'immobile, in modo tale che poi da questo si possa risalire alla valutazione complessiva. La Lombardia sta compiendo tale esperienza con esiti positivi attraverso una legge regionale che autorizza a vendere alloggi di completa proprietà degli IACP, ossia costruiti senza il contributo dello Stato; in questo modo si sono accelerate le vendite.

Per quanto concerne il provvedimento cui ha fatto cenno prima il presidente, esso ci ha colti di sorpresa perché pensavamo che, modificato l'articolo 28, il processo delle vendite potesse velocizzarsi e andare in porto. Questo disegno di legge ed il suo contenuto ci hanno colti di sorpresa prima di tutto per le cifre che sono state diffuse: si tratta di 120 mila miliardi per 1 milione e 200 mila alloggi. In realtà questi immobili non esistono, poiché noi gestiamo 820 mila alloggi. Il valore medio degli estimi catastali, che noi abbiamo quantificato attraverso l'osservatorio nazionale e chiedendo i dati a tutti gli IACP, è di circa 70-72 milioni per

alloggio. Quindi moltiplicando il loro numero per la cifra che ho indicato non otteniamo certo i 120 mila miliardi indicati dal Governo.

Nello stesso disegno di legge, inoltre, il periodo di vendita viene ridotto da 10 a 5 anni: è anche questa un'assurdità poiché, con l'assenza delle legge sugli espropri, una quantità enorme degli alloggi costruiti negli ultimi dieci anni non sono vendibili dal momento che non sono stati ancora accatastati. I piani di zona sono stati realizzati con occupazioni d'urgenza ed il contenzioso relativo non è ancora risolto; tra l'altro si tratta di alloggi costruiti su terreno di terzi, poiché — come dicevo poco fa — la procedura di esproprio non è ancora completata. Ne consegue che quegli immobili non sono vendibili. Questa situazione ci potrebbe portare ad un contenzioso insuperabile.

Una vendita generalizzata di tutto il parco pubblico, in presenza degli affitti praticati in questo settore, rappresenta un'altra utopia, dal momento che l'inquilino che oggi paga mediamente un affitto di 40 o 45 mila lire al mese non ha un grosso interesse all'acquisto. Inoltre, il 26 per cento dei nostri inquilini paga il canone sociale minimo, trattandosi di pensionati titolari del trattamento minimo. Per questi motivi, non riesco ad immaginare come costoro possano acquistare un appartamento pagandolo sia pure 50 o 60 milioni, a meno che non possiedano redditi occulti.

ENRICO TESTA. Nella relazione che ci è stata consegnata dal presidente Bertolo si dice che si possono vendere realisticamente 20 mila alloggi all'anno; se il loro valore medio è di 70 milioni, si ottengono 1.400 miliardi per lo stesso periodo di tempo.

ENRICO APPETECCHIA, *Segretario generale dell'ANIACAP*. Se tutti pagano in contanti!

ENRICO TESTA. Naturalmente! Ebbene, voi mettere in rapporto questa possibilità ed il valore complessivo dei vostri alloggi con la cifra prevista dal

Governo: in sostanza, sarebbe importante capire ai fini contabili quanto il Governo preveda di proiettare anno per anno.

PRESIDENTE. Il Governo prevede 12 mila miliardi all'anno, in modo che in 10 anni il piano di smobilitazione e di reinvestimento avvenga in maniera programmata; 6 mila miliardi sarebbero riassegnati agli IACP ed altri 6 mila al CER per una opportuna programmazione di investimenti.

ENRICO TESTA. Si registrerebbe una differenza del 90 per cento fra ciò che prevedono i nostri ospiti (cioè 1.400 miliardi) e i 12 mila miliardi indicati dal Governo.

ENRICO APPETECCHIA, Segretario generale dell'ANIACAP. Vorrei spiegare perché abbiamo immaginato di riuscire a vendere 20 mila alloggi all'anno. Siamo partiti dall'esperienza maturata dall'Istituto autonomo della case popolari di Milano che, in base ad una legge regionale del 1985, ha venduto circa 16 mila alloggi fino a questo momento. Quell'Istituto ha consolidato una notevole esperienza in proposito: esso, oltre a riorganizzare i propri uffici, ha preso accordi con le banche, con i notai ed i sindacati inquilini. In altre parole esso dispone di un consolidato e sperimentato processo di vendita. Ebbene, l'Istituto di Milano stima di poter vendere non più di 2.500 alloggi all'anno. Per quanto ci riguarda, *ad abundantiam* abbiamo rapportato questa media all'Italia, operando — lo ripeto — una sovrastima. Quindi, se tutti gli istituti italiani riuscissero a seguire l'esperienza milanese, essi potrebbero alienare 20-25 mila alloggi ogni anno. Su queste considerazioni e su questi dati si è basata la nostra previsione.

GIUSEPPE BERTOLO, Presidente dell'ANIACAP. Vorrei fare soltanto l'esempio di Torino, città nella quale l'Istituto non riuscirà a vendere gli alloggi dal momento che sono tutti ipotecati. Sarà

necessario, pertanto, eliminare le ipoteche prima di procedere all'alienazione.

GIANNI MELILLA. Ringrazio il presidente dell'ANIACAP che ci ha fornito dati interessanti e condivido molte delle osservazioni che egli ha svolto a proposito della maniera un po' improvvisata con la quale, all'opinione pubblica e soprattutto a quel milione di famiglie che sono interessate, vengono diffuse notizie che, alla prova dei fatti, si rivelano troppo ottimistiche rispetto alla realtà.

Esiste una innegabile esigenza di intervenire sull'articolo 28 della legge n. 412 del 1991, anche perché detto articolo ha scontato il fatto che dal 1987 non venivano assunte iniziative in questo settore. Esso disciplina l'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in modo frettoloso, lacunoso e sotto la spinta del vento elettorale che si avvicinava in quel periodo. Tanto è vero che siamo qui a prendere atto del sostanziale fallimento degli intenti che il Governo ha esposto in sede di illustrazione della legge finanziaria per il 1992; ciò è tanto vero che il Governo ha già annunciato un nuovo provvedimento. Vorremmo tra l'altro che questo disegno di legge ci fosse consegnato, perché è veramente singolare che venga annunciato alla stampa e che a distanza di dieci giorni, i parlamentari debbano ricavarne dagli articoli di giornale gli effettivi contenuti.

Fin dalla discussione dell'articolo 28 della legge n. 412 del 1991 presentammo alcuni emendamenti il cui contenuto fu poi trasfuso in una nostra proposta di legge, su cui abbiamo lavorato in questi mesi, rielaborando il testo. Condivido quanto affermava il presidente: è chiaro che il problema non può essere disgiunto dal tema più generale del rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e della riforma degli IACP.

Passerò ora a considerare le tre questioni su cui vorrei ricevere dal presidente dell'ANIACAP alcuni suggerimenti per meglio affrontare il cammino che ci attende.

In primo luogo le garanzie per chi non vuole acquistare l'alloggio devono essere certe; altrimenti si viene meno alle finalità dell'edilizia residenziale pubblica, che sono quelle di dare a chi ne ha i requisiti la possibilità di avere una casa in locazione. Nel momento in cui si affermasse la mobilità coatta, verremmo meno ad un principio costituzionale. La mobilità deve essere volontaria; questa tutela deve essere rafforzata soprattutto per alcune categorie sociali particolarmente deboli, quali ad esempio gli anziani cui si faceva prima riferimento (gli ultrasessantenni o gli ultrasessantacinquenni), le famiglie con portatori di *handicap* ed altri soggetti che eventualmente — conoscendo la situazione meglio di noi — potete suggerirci.

In secondo luogo pensiamo che il 90 per cento dei fondi debba essere investito in direzione della riqualificazione e dell'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Riteniamo che al massimo un 10 per cento della somma complessiva possa essere destinato al ripianamento del deficit degli IACP. In proposito vorrei rivolgere una domanda al presidente Bertolo: qual è attualmente l'entità del deficit? Anche in proposito è bene fare chiarezza. A mio avviso, pur riconoscendo l'esigenza di realizzare una riforma anche radicale dei meccanismi di funzionamento degli IACP, non possiamo in alcun modo parlare di fallimento. Secondo i dati a mia disposizione — non so se siano esatti — il deficit degli istituti ammonterebbe al 1990 complessivamente a 1.500 miliardi, concentrati soprattutto in una decina di istituti, quelli relativi alle zone a più alta tensione abitativa, in cui purtroppo vi sono aspetti che vanno rettificati.

In terzo luogo condivido le osservazioni fatte in ordine al nodo degli estimi catastali e dei tassi di interesse praticati a chi non acquista in contanti la casa.

Mi sembra che il ricorso all'UTE, evitando tuttavia gli inconvenienti legati ad una dilatazione infinita dei tempi, sia una iniziativa intelligente, da condividere. Bisognerebbe tuttavia determinare i prezzi in modo tale che non si dia luogo

ad una svendita, non si segua una logica di riscatto nell'alienazione del patrimonio pubblico; occorre tener conto del tipo di inquinato, dei locatori con cui abbiamo a che fare, che interessano sicuramente fasce sociali meno abbienti, per cui non possono per definizione permettersi di accedere nella maggioranza dei casi, al libero mercato per risolvere il problema della proprietà di una casa.

Soprattutto bisogna considerare che, anche a seguito di politiche sbagliate seguite dal Governo nei confronti dell'edilizia residenziale pubblica, non dando agli istituti i mezzi necessari per intervenire, siamo di fronte ad un diffuso stato di degrado del patrimonio pubblico, soprattutto nelle grandi aree metropolitane — ma non solo in quelle — ad una vetustà conseguente appunto al fatto che negli ultimi anni non sono stati realizzati investimenti da parte dello Stato per ammodernare, riqualificare le vecchie abitazioni e programmare la costruzione di nuove.

Mi chiedo come sia possibile, nell'ambito dell'alienazione degli alloggi pubblici, affrontare la determinazione dell'oggettiva svalutazione di queste case derivante dal degrado intervenuto in questi anni.

Per altro verso, in alcuni casi sono state apportate migliorie dagli stessi inquilini; in Italia, spesso l'iniziativa privata sostituisce quella pubblica, per cui in alcune abitazioni, in certi casi in alcuni plessi, gli stessi inquilini si sono fatti carico delle migliorie, contando magari sul fatto che in seguito una nuova legge avrebbe loro consentito di acquisire le rispettive case allo stesso prezzo basso con cui fino al 1967 sono state acquistate. Pertanto, esiste un'aspettativa da parte di quanti hanno realizzato tali lavori, aspettative che purtroppo non potranno essere soddisfatte, come tutti sappiamo, per le note difficoltà in cui versa il paese. Esiste tuttavia il problema di come queste realizzazioni possano essere valutate.

Il problema è abbastanza complesso. Nella proposta di legge da noi presentata, per esempio, mentre per il degrado e la

vetustà abbiamo ipotizzato indicativamente in caso di pagamento in contanti uno sconto dell'1 per cento per ogni anno - fino ad un massimo di venti - di occupazione della casa, quindi un 20 per cento di riduzione del costo, per le migliorie ci rendiamo conto che il problema richiede un'ulteriore inflessione. Sarà utile considerare questo aspetto insieme a voi, che sicuramente potrete darci qualche utile suggerimento.

Infine, sarebbe importante, anche ai fini della manovra economica del Governo, sapere più analiticamente quanto possiamo ricavare dai piani di vendita che dovrebbero essere realizzati nei prossimi anni. Siamo infatti di fronte ad una discrepanza madornale tra le previsioni del Governo e quelle fatte da chi questo problema vive quotidianamente. L'improvvisazione con cui si sta affrontando questa delicatissima materia, che coinvolge quasi un milione di famiglie, si estende a quella più generale con cui viene affrontata la manovra economica del Governo, che non è oggetto di questa discussione.

GIUSEPPE BOTTA. Il presidente Cerutti aveva manifestato l'intenzione di convocare i responsabili dell'ANIACAP allo scopo di conoscere quali fossero stati gli effetti dell'articolo 28 anche prima che il Governo emanasse il disegno di legge che, come è stato detto poco fa, verrà esaminato prossimamente dal Senato.

I colleghi presenti in Parlamento anche nella passata legislatura ricorderanno che ci siamo trovati di fronte ad una proposta di legge tendente a ristrutturare gli IACP quali enti economici; ebbene, nei provvedimenti che accompagnavano il disegno di legge finanziaria, il Senato aveva inserito un articolo che prevedeva la vendita degli alloggi, che questo ramo del Parlamento aveva completamente modificato. I colleghi sanno anche che, in sede di Commissione, si era registrato un certo contrasto sulla possibilità o meno di mantenere quell'articolo. Si osservava che la legge complessiva sulla ristrutturazione degli IACP poteva essere approvata celer-

mente. Personalmente non credevo a quella possibilità, essendo presenti numerosi nodi che avrebbero potuto bloccare quell'iniziativa; ho proposto di modificare l'articolo 28, ottenendo un voto negativo della Commissione. Ho ripresentato lo stesso emendamento in Assemblea, provocando un dibattito di oltre cinque ore. Questo articolo 28, comunque, è nato con difficoltà, ma sempre sulle linee indicate dall'ANIACAP.

Ha ragione il presidente Bertolo quando sostiene che per poter vendere è necessario avere degli incentivi: infatti, dal momento che la media del canone mensile è di 85 mila lire, esso non è tale da sollecitare gli inquilini all'acquisto.

In base alla mia esperienza, debbo osservare che una legge non va a regime prima di tre anni: pertanto, non essendo trascorso nemmeno un anno da quanto è stata emanata la legge di cui discutiamo, oggi si modifica tutto quanto, come se ci trovassimo in qualche strano stato del Sudamerica nel quale non vi è certezza del diritto. Nel momento in cui questa legge veniva emanata, noi credevamo che essa fosse funzionale e potesse raggiungere gli scopi che il legislatore si era posto: ora voi ci dite che così non è e che essa necessita di alcune modifiche legislative. In altre parole, nonostante le affermazioni del presidente Bertolo, pare che vi sia una certa resistenza alla vendita; si doveva ricorrere a quest'ultima quando l'alloggio popolare aveva raggiunto il proprio obiettivo, cioè quello di rispondere alle esigenze dei ceti meno abbienti i quali non possono permettersi di pagare affitti elevati. Sono dell'avviso che se, tanto per fare un esempio, si vendono tre alloggi, se ne debba ricostruire almeno un altro per far fronte alle esigenze delle categorie cui prima facevo cenno.

La politica che gli istituti dovevano portare avanti era quella di procedere alle alienazioni, facendo in modo che coloro che acquistano l'alloggio siano anche in grado di mantenerli, senza quelle difficoltà di manutenzione che si incontrano soprattutto nei grandi centri.

Si è parlato di Torino, ma lo stesso vale per Roma, per Milano e per numerose altre grandi città, dove la situazione è ben diversa da quella che io stesso ho constatato — per fare un esempio — a Cuneo, città nella quale esiste un istituto assai efficiente.

Le modifiche ipotizzate all'articolo 28 della legge n. 412 del 1991 si scontrano con il disegno di legge del Governo che si trova all'esame del Senato. Dunque, in questa incertezza, non si raggiungono né gli scopi che si prefigge il citato articolo 28, né quelli contenuti nel nuovo disegno di legge. Ciò accade proprio quando l'ex GESCAL — che rappresenta l'unico elemento di finanziamento della politica condotta dagli istituti delle case popolari — conclude la propria esistenza con l'arrivo del 31 dicembre di quest'anno. Questa è una grandissima preoccupazione, dal momento che si procede alle alienazioni senza una adeguata politica della casa, quale quella contenuta nella legge n. 179 del 1992: quest'ultima normativa è del tutto assente nell'attività dell'Esecutivo.

Giustamente aveva ricordato la legge n. 359 del 1992 che prevede delle indennità di esproprio: ma se il Governo rallenta l'applicazione dei suoi stessi decreti, si va incontro ad una perdita di 200 o 300 miliardi al mese. Ne consegue la necessità che il Governo ci venga a riferire sulla politica della casa.

Desidero osservare, infine, che non è facile procedere ad una modifica dell'articolo 28. Sarebbe molto più urgente rivedere i canoni mentre, a proposito degli espropri, vorrei chiedere se si è proceduto ad un censimento degli inquilini che hanno veramente titolo ad occupare gli alloggi popolari. In sostanza, quanti sono gli abusivi? Questo è il senso delle mie domande. Intendiamo cogliere l'occasione offerta dall'audizione per considerare la politica della casa; sono preoccupatissimo per la scadenza del 31 dicembre, relativamente alla quale non sembra, per quanto è a mia conoscenza, che il Governo sia intenzionato ad assumere alcuna iniziativa con i sindacati.

Ricordiamo che il gettito derivante dall'ex GESCAL ammonta a circa 3 mila miliardi all'anno, per cui senza una proroga l'intera politica della casa verrebbe ad annullarsi.

UGO MARTINAT. Desidero innanzitutto svolgere una prima considerazione: dai dati che sono stati forniti risulta che il Governo non perde il vecchio vizio di mentire, di presentare dati e bilanci falsi. Credo che abbia consultato il presidente dell'ANACAP (se non l'ha fatto, ciò è ancora più grave) e tuttavia, prescindendo dai tempi, « spara » cifre sul valore globale degli immobili maggiorate di circa 40 mila miliardi.

Questo è il primo dato di cui dobbiamo prendere atto e che non mancheremo di evidenziare.

Vorrei porre al presidente Bertolo una domanda in ordine ai dati forniti dalla sua relazione, che ho scorso velocemente. Alcune cifre sono palesi, altri dati sono mancanti, altri ancora mi sembra non siano scorporati.

In primo luogo, qual è il livello di morosità? In secondo luogo, la relazione parla di un 26 per cento di affitti sociali, ma, mentre in altri punti della relazione si distingue fra nord, centro e sud, quella percentuale non viene esaminata in modo più analitico. Chiedo pertanto: il dato è omogeneo o no?

La terza domanda è stata già posta indirettamente dall'onorevole Botta. Essendo anch'io torinese, so che a Torino il 30 per cento degli abitanti delle case popolari non ne ha titolo, non solo perché in parte abusivi, ma anche perché percepiscono ormai un reddito largamente superiore a quello previsto. Non vi siete mai posti il problema non dico di sfrattarli — diventerebbe un problema sociale irrisolvibile riguardante migliaia, decine di migliaia di famiglie visto che la situazione interessa altri comuni come Milano, Napoli e Palermo — ma di rivedere globalmente gli affitti? Ci pare inaccettabile che inquilini che non hanno titolo continuino ad occupare alloggi delle case popolari; ma ci pare addirittura

vergognoso che, oltretutto, paghino affitti irrisori. Non capisco perché due operai della FIAT debbano corrispondere affitti differenziati, solo perché uno di essi ha avuto la fortuna dieci anni prima di entrare in un alloggio delle case popolari o di occuparlo mentre l'altro si è dovuto rivolgere al mercato libero. Vorrei che l'associazione svolgesse un'indagine su questo punto.

Vedo inoltre che l'associazione fa ipotesi di sconto pari al 10 per cento per vendite in contanti. Questa è secondo me una follia, perché i pagamenti vengono fatti esclusivamente in contanti quando si contrae un mutuo su un certo alloggio, la banca nel giro di sessanta giorni dà all'istituto l'intera somma, per cui non si capisce per quale motivo chi paga in contanti di tasca propria, magari ricorrendo ad un prestito bancario ed accendendo un minuto dopo un mutuo, gode di uno sconto del 10 per cento, mentre l'altro che passa attraverso la vostra associazione ed accende un mutuo bancario con il Banco di Roma o di Napoli o con qualsiasi altra banca non gode di nessuno sconto. Sono nettamente contrario a questi favoritismi, poiché credo che i mutui gravino su tutti gli alloggi. Quando si realizza una vendita in sessanta giorni si ottiene il mutuo bancario, quindi il contante; anche quando si aliena l'immobile si incassa l'assegno dalla banca netto. Non capisco, quindi, che cosa significhi questa vendita per contanti con sconto.

In ordine alla difficoltà delle perizie di cui avete parlato, credo che, non solo seguendo l'esempio di Milano che certamente si è attivata da questo punto di vista ma anche altri casi, ci si possa rivolgere all'UTE e ad altri istituti specializzati per far eseguire perizie che — se mi si consente — non possono riguardare l'alloggio, ma lo stabile. Mi sembra inaccettabile valutare l'appartamento di un inquilino che ha provveduto alla ristrutturazione fissando un prezzo maggiore perché ha rinnovato, per esempio, i servizi. Ritengo sia dovere dell'istituto vendere gli alloggi sulla base del valore

globale dell'immobile, da cui discende quello delle singole abitazioni.

Riporto l'esempio del comune di Torino che ha in corso la vendita degli immobili di sua proprietà: invece di perdere tempo attraverso la vostra associazione, che prevede costi nettamente più alti nelle perizie e tempi molto più lunghi, si è rivolto ad una nota società bancaria — la FISPAO — che in sessanta giorni ha dato la perizia di 3.600 alloggi!

Credo, dunque, che parlare di 20 mila alloggi in vendita sia un discorso teorico caratterizzato da concezioni un po' superate. Forse ha ragione l'onorevole Botta: in realtà, non volete vendere. Se viceversa si vuole farlo, è possibile trovare forme legali e corrette di perizia, ricorrendo al mercato privato, arrivando a convenzioni — come ha fatto l'istituto di Milano — con l'associazione dei notai, con il collegio dei geometri per quanto riguarda gli accatastamenti.

È vero che gli immobili non sono accatastati, ma è anche vero che se ricorrete ai colleghi, questi sono in grado di accatastarli, di fare perizie e rogiti notarili con prezzi bassissimi, certamente inferiori rispetto a quelli applicati a trattativa privata, come viene fatto dagli istituti.

Mi rendo conto che alcune delle domande da me poste, anche un po' frettolosamente ed in modo confuso, non possono trovare una risposta immediata; se non siete in grado di fornire immediatamente i dati richiesti, li potrete trasmettere alla Commissione.

FRANCESCO FORMENTI. Molte domande che intendevamo rivolgere sono state già sviluppate dai colleghi intervenuti.

Sappiamo che gli uffici catastali hanno un grosso arretrato, per cui la stragrande maggioranza dei fabbricati non sono censiti, soprattutto quelli degli IACP. Riteniamo che la valutazione effettuata dal catasto per vani sia profondamente errata, perché la superficie del vano presenta un'oscillazione che si aggira intorno al 20-30 per cento; alcuni

alloggi presentano mediamente vani di 12-13 metri quadrati, altri si ripartiscono in vani di 15-20 metri quadrati. Si tratta di un metodo di valutazione anteguerra. Pertanto potremmo trovarci di fronte ad una valutazione di un alloggio di 100 metri quadrati inferiore ad un altro di 75 metri: ne consegue la necessità di una correlazione tra quanto viene ceduto e quanto viene valutato.

Le stesse osservazioni valgono per la revisione della pianificazione e della revisione dei catasti: se procedessimo ad una riconsiderazione generale dell'organizzazione catastale in Italia, certamente ci troveremmo di fronte ad enormi difficoltà, soprattutto in materia di valutazione di beni pubblici.

Per quanto riguarda il contenzioso relativo agli espropri operati negli ultimi 15 anni, circa l'80 per cento della aree (parlo per la zona nella quale vivo, ma penso che questa media possa valere per tutto il territorio nazionale) non è stato sanato. I tribunali amministrativi sono oberati da queste cause, soprattutto per espropri di aree destinate alla costruzione di alloggi degli IACP. I comuni, infatti, cedono i terreni agli istituti senza il consenso dei proprietari; questi ultimi si trovano costretti a fare ricorso, per cui potrebbe accadere che gli inquilini, se non versano una somma ulteriore, vengono espropriati del loro bene.

Si tratta di un aspetto del problema da valutare con attenzione. Forse sarebbe opportuno eliminare tutto il contenzioso tra i proprietari delle aree e gli IACP prima di procedere alla cessione degli alloggi.

Per quanto riguarda l'abusivismo, sappiamo che una buona percentuale delle case popolari sono occupate da famiglie che non hanno titolo. Nei confronti di esse come ci si comporterà? Si procederà ad una sanatoria o si adotterà un atteggiamento diverso? Noi riteniamo che almeno una volta nella vita si presenti la necessità di ricorrere ad un alloggio di edilizia popolare, magari per una emergenza economica: tuttavia, non possiamo immaginare che questa situazione debba

essere eterna, fino all'estinzione della famiglia stessa. Vi sono momenti in cui il cittadino chiede aiuto all'amministrazione pubblica, ma nel giro di qualche anno la situazione si normalizza, per cui dobbiamo evitare che nelle case degli IACP vi siano famiglie che viaggiano su macchine di lusso. In questo caso gli istituti dovrebbero intervenire per sfrattare quegli inquilini che non hanno più la necessità di godere dell'appartamento popolare, ma che hanno la possibilità di accedere al libero mercato. In altre parole gli IACP, ogni cinque anni, dovrebbero controllare se sussistono le caratteristiche che consentono agli inquilini di usufruire degli alloggi di edilizia popolare.

Vediamo ora quali sono gli errori commessi dal Governo. Se quest'ultimo dichiara che esistono 1 milione e 200 mila alloggi a fronte di una realtà di 820 mila, mi sembra che venga compiuto un madornale errore di calcolo. Se tutta la manovra finanziaria del Governo si basa su calcoli del genere, penso che andremo in fallimento quanto prima.

Mi sembra giusto quanto ha affermato il collega Martinat a proposito della necessità di annullare il 10 per cento di sconto sui prezzi di vendita. Anche chi non ha dimestichezza con le operazioni bancarie, sa benissimo che si può facilmente accedere a prestiti e ad agevolazioni. Il pagamento, infatti, non rappresenta una variabile nella compravendita; esso è un elemento fondamentale e nessuno pratica sconti a chi paga in contanti.

Quando l'articolo 28 della legge n. 412 del 1991 fa riferimento agli handicappati, debbo osservare che da quando la legge è entrata in vigore nulla è stato fatto; penso che anche questa volta nulla si farà per abbattere le barriere architettoniche.

Per concludere, vorrei sottolineare il fatto che sarebbe ragionevole ripianare il deficit degli istituti, perché, in caso contrario, essi non avrebbero più i beni ma avrebbero solo moltissimi debiti. Ne consegue la necessità per lo Stato di ripianarli, mentre le cifre che restano potrebbero essere ricapitalizzate in immobili.

GIROLAMO TRIPODI. Ho ascoltato attentamente l'introduzione del presidente Bertolo e concordo con alcune delle osservazioni che egli ha svolto. Quando ci siamo opposti all'articolo 28 della legge n. 412 abbiamo cercato di mettere in evidenza le conseguenze ed i rischi ai quali si andava incontro sul piano sociale, nonché l'impossibilità tecnica di realizzare gli obiettivi che ci si poneva.

Riteniamo che l'esperienza di questo primo anno di applicazione di una normativa che avrebbe dovuto portare alla vendita degli alloggi del patrimonio pubblico si è risolta in una serie di incertezze e di ostacoli al raggiungimento dell'obiettivo previsto.

Non si può esasperare la privatizzazione in questo modo annunciando alla televisione — così come ha fatto il ministro — una raccolta di 120 mila miliardi; questo significa ingannare la gente falsificando la realtà, così che non sarà possibile raggiungere le previsioni di entrata. La somma di 120 mila miliardi, così come prospettava questa mattina il presidente Bertolo, non potrà essere raccolta perché occorreranno trenta o quaranta anni per realizzare la vendita di tutto il patrimonio pubblico, non solo quello degli IACP, ma anche delle altre amministrazioni pubbliche.

Tale enunciazione oltre a essere falsa è anche demagogica e contraddittoria sul piano sociale dal momento che si fonda sulla promessa di dare ad ognuno una casa in proprietà.

Una simile impostazione risulta anche in contrasto con quanto avviene in Europa; persino in Inghilterra, il paese maggiormente neoliberaista, dopo la vendita di un milione di alloggi, il patrimonio pubblico rappresenta tuttora il 25 per cento del patrimonio edilizio! In Italia esso è pari solo al 5 per cento! Sotto questo profilo risulta ancora più pazzesca la volontà di privatizzare il settore, anche perché un margine di solidarietà verso le categorie meno abbienti deve rimanere anche in uno Stato caratterizzato da un'economia neoliberaista.

Desidero evidenziare un ulteriore aspetto: questi alloggi sono stati costruiti dai lavoratori dipendenti, che hanno dato il maggior contributo! Si vuole dunque utilizzare strumentalmente — anche questo mi sembra incostituzionale — un patrimonio che non appartiene allo Stato, ma a chi lo ha realizzato con una parte delle proprie retribuzioni...

GIUSEPPE BOTTA. Non è solo dei lavoratori! Anche accettando questa impostazione, lo 0,70 della GESCAL è stato corrisposto dal datore di lavoro!

GIROLAMO TRIPODI. Nell'ambito della valutazione complessiva del costo del lavoro viene considerato anche questo aspetto; o viene dato al lavoratore direttamente o viene dato in altro modo...

GIUSEPPE BOTTA. Ognuno fa le teorizzazioni che vuole!

GIROLAMO TRIPODI. Può esserci qualche differenza di opinione su questo punto, ma la sostanza complessivamente rimane.

Ci troviamo, dunque, di fronte ad una spinta demagogica alla vendita e contemporaneamente all'impossibilità pratica di realizzare l'obiettivo del rastrellamento di fondi. Concordo con il presidente quando afferma che è stato presentato un disegno di legge senza che avessimo la possibilità di conoscerne preventivamente il contenuto; non si è tenuto conto nemmeno del dibattito e dell'opinione emersa in questa Commissione.

Mi sembra che il presidente dell'ANIA-CAP sia d'accordo sul fatto che l'assegnatario debba avere la possibilità di scegliere se acquistare l'alloggio o meno. Oltre tutto, si parla di una media dei prezzi che si aggira intorno ai 70 milioni; non so quale assegnatario abbia la possibilità di affrontare una simile spesa, tenuto conto che nella maggior parte dei casi si tratta della categoria economicamente più debole, quella dei pensionati. Mi chiedo se l'associazione sia d'accordo

sulla necessità di mantenere fermo questo punto della libertà di scelta dell'assegnatario.

In secondo luogo, bisogna fare chiarezza anche sulla volontà che sembra trapelare dalle scelte del Governo di vendere a qualsiasi costo; in proposito vorrei conoscere la vostra opinione.

Un ulteriore aspetto riguarda la mobilità; come è possibile che una persona venga trasferita, per esempio a Roma, da Pietralata alla Pineta Sacchetti? L'assegnatario che non vuole o non ha le possibilità di acquistare deve rimanere nel suo alloggio. Anche questo rappresenta un elemento di difficoltà che ostacola la realizzazione degli obiettivi che il Governo si è posto.

Il presidente Bertolo ci ha informato che alcune regioni hanno già fissato i criteri per la vendita degli alloggi: in proposito, potrebbe dirci come queste leggi regionali possano operare per raggiungere lo scopo di realizzare la vendita del patrimonio di edilizia popolare? Inoltre, come pensano di considerare le ristrutturazioni e le migliorie apportate dagli inquilini agli immobili di proprietà degli IACP?

STEFANO AIMONE PRINA. Vorrei chiedere al presidente Bertolo su quale scientificità si è basato il piano di vendita degli alloggi popolari: infatti, egli ci ha riferito che è stata assunta come riferimento l'esperienza fatta dall'Istituto di Milano. Dal momento che il piano di vendita utilizza come parametro l'intero territorio nazionale, se immaginiamo di tracciare la curva di Gauss, otterremo un più ampio spazio di errore piuttosto che di casi comuni. Ne consegue una domanda: da chi è stata ispirata la supposta specificità alla quale ci si riferisce? Forse, dalla solita filosofia del Governo che si gongola per le proprie previsioni ottimistiche ma che, nella realtà, non si verificano mai? Oppure, si è trattato di una scelta vostra? E su quali dati si fondava?

Anch'io vorrei accennare al problema dei portatori di *handicap*, degli inquilini

che superano i 65 anni di età ed a quello relativo alla possibilità di utilizzare parte dei ricavi per il ripiano del deficit finanziario. In proposito, debbo osservare che raramente la legge n. 13 del 1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche è stata rispettata. Gli enti pubblici dovrebbero essere i primi a rispettare questo tipo di norme: evidentemente questi sono investimenti che dovranno essere inseriti, quali previsioni di spesa, all'interno delle leggi di bilancio. Vorrei sapere se questo tipo di opere non possano essere considerate come una forma di contenimento del deficit, trattandosi di voci di spesa non effettuata e quindi di mancate uscite.

PRESIDENTE. Do ora la parola al presidente dell'ANIACAP, il quale risponderà alle domande che sono state formulate dai colleghi intervenuti. Molti di essi non si sono limitati a porre questioni, ma hanno anticipato una serie di valutazioni politiche: la prego di cogliere solo gli aspetti relativi alle domande, poiché quanto prima affronteremo un dibattito vero e proprio in occasione dell'esame del provvedimento organico che sarà sottoposto alla nostra approvazione.

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. Desidero fare una precisazione: poco fa parlavamo di potenziali 820 mila alloggi, invece di 1 milione e 200 mila; nel testo del Governo, che casualmente abbiamo avuto, si parla soltanto di alloggi degli IACP. Ne consegue la necessità di precisare che tali alloggi, costruiti con il contributo dello Stato, sono 557 mila. Gli 820 mila ai quali facevamo riferimento sono quelli gestiti dagli stessi istituti: sono 557 mila costruiti con il contributo dello Stato; 83 mila con fondi propri; 114 mila sono di proprietà dello Stato; 47 mila gestiti per conto dei comuni e 21 mila gestiti da altri enti. L'articolo 28, invece, li comprende tutti dal momento che, nel primo comma, chiarisce quali sono gli alloggi che possono essere alienati. È questa un'altra « perla » contenuta in quella norma.

Per quanto riguarda la scelta operata dall'ANIACAP insieme con la VIII Commissione, con riferimento agli estimi catastali, ricordo all'onorevole Botta che questi ultimi (cioè gli effetti degli esiti catastali sui prezzi) in quel momento non erano conosciuti. Inoltre, fino all'8 agosto 1992, quegli estimi erano considerati legittimi a seguito di una sentenza del TAR. È stata l'ANIACAP a suggerire agli IACP di rallentare i piani di vendita perché avremmo proposto agli inquilini dei prezzi che potevano subire mutamenti. Dico questo per affermare che siamo in ritardo solo di un mese e mezzo, perché è stato nel mese di agosto che il decreto n. 333 ha confermato quegli estimi. Ciononostante il Governo, ieri, ha stabilito la loro revisione complessiva entro il 1993, con valenza 10 gennaio 1994.

In presenza di una situazione di questo tipo, come possiamo suggerire agli IACP di procedere con i piani di vendita, posto che l'incertezza ci può condurre ad una conflittualità difficilmente sanabile?

Il fatto di ricorrere alle perizie giurate, come suggeriva l'onorevole Martinat, rappresenta una scelta come un'altra. Noi dobbiamo soggiacere alle leggi dello Stato ed a quelle delle regioni: nella legge è prevista quella possibilità, per cui noi siamo ben lieti che i comuni — come quello di Torino — la utilizzino.

Siamo alla ricerca di uno strumento che dia certezza all'ente e all'inquilino della validità della stima fatta, cosicché non venga più messa in discussione.

GIUSEPPE BOTTA. Non vorrei che nel 1994 — mi auguro che ci troveremo tutti qui — il presidente Bertolo ci dicesse che, non avendo il Governo compiuto in tempo la revisione degli estimi catastali, le difficoltà restano immutate. Stavo appunto discutendo con il collega Galli sull'opportunità di stabilire che, se entro un anno non si provvede a tale revisione, subentra il meccanismo del silenzio-assenso.

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. Veniva prima avanzata la

proposta di prendere come base gli estimi catastali così come sono nel momento in cui vi è la certezza che essi danno un valore certo e, nel caso in cui non esista questa certezza, di ricorrere all'UTE, alla perizia giurata. È un modo per uscire da questo ancoraggio vincolato agli estimi.

In ordine agli altri dati che erano stati richiesti, a quello della morosità pari come media nazionale al 26 per cento...

UGO MARTINAT. Ho chiesto i dati scorporati.

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. D'accordo.

I non aventi titolo sono quelli che superano la soglia dell'edilizia agevolata oppure sono occupanti abusivi; sono circa il 10 per cento.

Per quanto riguarda gli abusivi, ricordo che in questi anni si sono succedute nuovamente leggi regionali che hanno sanato l'abusivismo. Chiaramente chi non ha avuto la regolarizzazione non può assolutamente accedere all'alloggio; chi viceversa l'ha avuta con legge regionale — dobbiamo prenderne atto — può accedervi.

Questo ventilato « prurito » dell'inquilino all'acquisto deriva probabilmente dagli effetti della legge n. 513 del 1977; ricordo che la media del prezzo delle vendite effettuata in base a quella normativa era di 15-18 milioni ad alloggio, mentre oggi parliamo di una media di 70 milioni. Credo che anche questo sia un dato interessante per voi.

Riteniamo poi che l'accantonamento del 50 per cento delle vendite presso la Cassa depositi e prestiti a disposizione del CER previsto dal disegno di legge sia — uso un eufemismo — una pazzia perché ci troveremo di fronte a discrasie, a differenziazioni enormi: alcune regioni venderanno e faranno affluire fondi alla Cassa depositi e prestiti, altre saranno in ritardo e quindi usufruiranno di quei fondi, per cui si creerà un contenzioso tra regione e regione...

ENRICO TESTA. Tra l'altro, vi è il rischio che, dove gli IACP funzionano, si venda, mentre dove non funzionano...

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. Era sottinteso! Capite benissimo che è una bomba... è un po' rischioso.

Per quanto concerne coloro che superano il reddito e continuano a permanere nei nostri alloggi, dobbiamo purtroppo sottolineare sempre che lo IACP è l'ultimo anello della catena: l'assegnazione degli alloggi, lo sfratto, con tutte le conseguenze che comporta, è competenza del sindaco! L'affitto è di competenza del CIPE secondo un'indicazione recepita dalle regioni! Siamo continuamente bersagliati, siamo inerti di fronte a queste problematiche che ci passano al di sopra e ci vedono continuamente imputati!

UGO MARTINAT. Scusi presidente, se lei facesse una denuncia pubblica...

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. L'abbiamo fatto in tutti i convegni, lo diciamo in continuazione!

UGO MARTINAT. Nei convegni vi parlate addosso l'uno con l'altro! Scusi la mia brutalità; in Italia circa il 30 per cento degli inquilini è costituito da non aventi titolo, avendo un reddito superiore a quello previsto.

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. Questa percentuale riguarda Torino.

UGO MARTINAT. Nelle altre città la situazione non è molto diversa; non avete condotto bene le indagini. Andate a fare gli accertamenti con i vigili, non vi basate solo sulle dichiarazioni dei redditi, molte volte false!

ENRICO APPETECCHIA, *Segretario generale dell'ANIACAP*. I vigili non sono abilitati.

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. Qual è l'unica possibilità che abbiamo? Applicare, a quanti superano il reddito massimo previsto per la permanenza negli alloggi, l'equo canone. Ma ciò non è possibile in tutta Italia; ricordiamo che questa possibilità deriva dal recepimento della delibera CIPE del 1981, che dava alle regioni sei mesi di tempo per questo adempimento. Vi sono ancora tre regioni che non hanno provveduto in tal senso, dove nemmeno si paga l'equo canone...

GIUSEPPE BOTTA. Quali sono?

GIUSEPPE BERTOLO, *Presidente dell'ANIACAP*. Calabria, Campania e Sicilia. Anche questo fatto — sono passati undici anni — è stato da noi denunciato e sottolineato; le regioni sono state sensibilizzate, abbiamo fatto i « pellegrini » andando a discutere con gli assessori. Le altre regioni, almeno dieci, hanno recepito la delibera CIPE del 1981 tra il 1985 e il 1990; nel frattempo alcune di esse hanno rivisto quella delibera abbassando i canoni già previsti da precedenti leggi. Noi quindi ci troviamo con la nostra scialuppa in mezzo a questo mare in burrasca.

Il deficit è stimato in 1500 miliardi: il 67 per cento è concentrato su 12 IACP, il rimanente 33 per cento su 20-25 IACP. Su 96 istituti almeno 50 hanno un bilancio in pareggio: sono quelli medio-piccoli, che gestiscono da 3.500 alloggi in su. Si trovano in sofferenza anche quelli con dimensioni inferiori, chiaramente con cifre più esigue data la loro entità.

I motivi di questi deficit devono essere ricercati nei canoni molto bassi e nel fatto che in molte aree metropolitane — anche questo aspetto deve essere sottolineato — sono state compiute scelte politiche, giuste, fatte prima del 1971. Mi riferisco ad istituti — specialmente del nord, ma anche del centro, compresa Roma — che, per far fronte alle grosse immigrazioni di quegli anni, hanno costruito alloggi senza contributo dello Stato (sono gli 83 mila che vedete nella

relazione) con mutui attivati presso le banche, applicando un canone che teneva conto dell'ammortamento del mutuo. Nel 1971 la legge n. 865 ha capovolto il concetto di canone inserendo il principio di canone sociale riferito al reddito: chiaramente, mentre un inquilino che avrebbe dovuto pagare 120 mila lire per far fronte ad un mutuo, paga un canone di 10 mila lire, essendo un pensionato con la minima, l'istituto è costretto a sanare il debito con la banca, contraendo altri debiti ancora. Pertanto, quando nella legge di riforma degli IACP si parlava di ripiano dei disavanzi, noi chiedevamo un anticipo delle cifre che lo Stato avrebbe dovuto versarci per i fondi della Cassa depositi e prestiti che noi utilizziamo per gli investimenti. La responsabilità di questi deficit, tra l'altro, se in alcuni casi possono essere attribuiti ad una gestione poco corretta, posso assicurare che nel 90 per cento dei casi derivano dai fenomeni cui primo ho fatto cenno.

Considero un atto di responsabilità da parte nostra il fatto di non chiedere il pagamento a pie' di lista, bensì un ripiano dei disavanzi con un rientro in piani quinquennali o decennali.

Penso che potremmo far pervenire alla Commissione un documento scritto che

soddisfi tutte le altre domande poste dai parlamentari intervenuti.

PRESIDENTE. Ringrazio il presidente Bertolo, a nome di tutta la Commissione, nonché il segretario generale dell'ANIA-CAP, dottor Appetecchia, per la collaborazione che ci hanno fornito. L'audizione di questa mattina sarà certamente utile per gli scopi che ci siamo prefissati, trattandosi di uno dei settori-chiave della politica del Governo.

Probabilmente avremo modo di riascoltare l'ANIACAP quando il provvedimento, ora all'esame del Senato, verrà trasmesso a questo ramo del Parlamento: la nostra Commissione, infatti, non accetta « pacchetti preconfezionati », ma intende mantenere la propria autonomia decisionale e politica.

La seduta termina alle 11,50.

*IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO
STENOGRAFIA*

DOTT. VINCENZO ARISTA

*Licenziato per la composizione e la stampa
dal Servizio Stenografia il 12 ottobre 1992.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

A L L E G A T O

(Documentazione presentata dal presidente dell'ANIACAP)

PAGINA BIANCA

ANIACAP

ASSOCIAZIONE NAZIONALE ISTITUTI AUTONOMI E CONSORZI CASE POPOLARI

Nota ANIACAP per audizione Commissione VIII Camera dei Deputati
Roma, 24.9.1992

LA VENDITA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. La posizione dell'ANIACAP sulla vendita degli alloggi di edilizia abitativa pubblica.

Più volte, negli ultimi tempi, l'Associazione ha avuto modo di esprimere il proprio avviso e quello degli enti associati sulla vendita degli alloggi di edilizia pubblica.

Occasione di queste valutazioni sono state la discussione parlamentare dell'art. 28 della legge 412/1991 e altre nel frattempo succedutesi.

L'ANIACAP è sempre stata contraria alla svendita generalizzata del patrimonio di alloggi di edilizia pubblica, perché tale patrimonio deve svolgere un ruolo economico e sociale non sostituibile, per fronteggiare il bisogno abitativo delle fasce di popolazione economicamente deboli e per sostenere la prospettata riforma del regime delle locazioni private.

Questi due elementi, a giudizio dell'ANIACAP, hanno già aumentato e aumenteranno in futuro la pressione di una parte crescente della popolazione nei confronti dell'intervento pubblico in edilizia abitativa.

Tale pressione non può essere fronteggiata con l'accesso alla proprietà delle abitazioni, che ha raggiunto nel nostro paese livelli difficilmente elevabili.

L'ANIACAP ha sistematicamente sostenuto che la vendita di una parte degli alloggi di edilizia pubblica deve essere decisa insieme con la riforma dei criteri in base ai quali vengono determinati i canoni di locazione e con la riforma giuridico-istituzionale degli enti proprietari e gestori.

2. L'art. 28 della legge 412/1991.

E' noto che l'ANIACAP si è adoperata, offrendo al Parlamento il proprio contributo per la modifica della stesura iniziale dell'attuale art. 28 della legge 412/1991.

In realtà l'art. 28, pur isolato rispetto al contesto di riforma dei criteri di gestione del patrimonio e di riforma degli IACP può considerarsi una soluzione legislativa adeguata, anche se, come vedremo, la sua applicazione presenta ancora dei problemi che possono essere tuttavia agevolmente sanati.

I problemi posti dall'art. 28 della legge 412 riguardano fattori esterni al processo di gestione del patrimonio.

2.1 Il primo problema è stato posto dall'intenzione del Governo di emanare direttive alle Regioni, poi concretizzatasi nel D.P.R. 14.2.1992, nel quale sono contenuti orientamenti di fatto modificativi dello spirito dell'art. 28 della legge 412. In particolare, tali orientamenti riguardano l'obbligo degli enti, quindi delle Regioni, di porre in vendita comunque una parte consistente del patrimonio, anche in dispregio delle effettive disponibilità degli assegnatari per l'acquisto, creando condizioni di mobilità difficilmente gestibili sul piano economico e sociale.

La discussione preliminare sul decreto presidenziale ha sollevato consistenti contrasti da parte delle Regioni, alcune delle quali hanno eccepito, nei confronti della Corte Costituzionale, la fondatezza degli orientamenti espressi dal Governo.

2.2 Il secondo problema è dato dai nuovi valori catastali, ai quali l'art. 28 ha ancorato il prezzo di cessione degli alloggi.

Fino all'8 agosto 1992, data di emanazione della legge n. 359, che ha convertito in legge il decreto legge n. 333/1992, tali valori sono stati considerati illegittimi.

Pertanto non si sarebbe potuto procedere a nessun piano di cessione, in base a prezzi di cessione ancorati a valori considerati illegittimi.

Sempre sui valori catastali, è emerso sin dall'inizio con chiarezza che le tariffe catastali producono obiettive incongruità rispetto alla effettiva qualità degli alloggi da porre in vendita ed, inoltre, presentano evidenti sperequazioni

da zona a zona, da città a città.

Se il valore catastale può essere un valore di riferimento per la cessione di poche unità di alloggi, le sperequazioni che esso presenta da, zona a zona, da alloggio ad alloggio, non consentono ad un ente pubblico, costretto a procedere in base a procedure oggettive e inequivocabili amministrativamente, di porre in vendita quantità cospicue di alloggi.

2.3 Il terzo problema, che ha obiettivamente frenato il processo di preparazione delle vendite in base all'art. 28 della legge 412 è stata la volontà delle Regioni di far precedere i piani di cessione da direttive di ciascuna Regione.

Tali direttive, che l'ANIACAP considera in linea di massima opportune (almeno sulla base di un testo di riferimento che le Regioni hanno concordemente predisposto), fino ad oggi sono state emanate soltanto da quattro Regioni (Emilia Romagna, Toscana, Umbria e Calabria).

In realtà, altre Regioni hanno effettuato consultazioni formali e informali con gli enti gestori, invitandoli a predisporre gli elementi per la formulazione dei piani di cessione, a partire da sondaggi da effettuare presso gli assegnatari, per valutare la risposta degli assegnatari alle eventuali offerte di cessione.

Questi problemi, così come sopra sintetizzati, dimostrano che per tutto il primo semestre del 1992 è stato possibile, solo in qualche situazione, pervenire alla formulazione di veri e propri piani di cessione, che ora potrebbero partire, se fossero rimossi alcuni dei vincoli e delle difficoltà poste dall'art. 28.

3. L'attività dell'ANIACAP.

Ciò malgrado, l'Associazione ha fatto in modo che gli IACP si orientassero positivamente rispetto all'applicazione dell'art. 28.

L'ANIACAP fin dal 3 febbraio 1992 ha emanato una prima circolare esplicativa a tutti gli Istituti, nella quale sono stati ribaditi i principi ispiratori dell'art. 28 soprattutto sono state date interpretazioni delle numerose questioni giuridiche poste dal testo legislativo.

In secondo luogo, l'Associazione ha organizzato, per tutti gli

Istituti, il 10/11 marzo 1992 un convegno nazionale a Iesi, nel quale ha ripreso la prospettiva della cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, fornendo a Regioni e Istituti, due elementi indispensabili.

Da un lato, l'Associazione ha predisposto per gli Istituti uno schema di piano cessione, ispirato alla lettera dell'art. 28 della legge 412, in modo che per gli Istituti fosse più agevole esplicitare il ragionamento posto a base del testo di legge, per effettuare la selezione dei fabbricati e degli edifici da porre in vendita e per formulare previsioni economico-finanziarie sia dei ricavi sia soprattutto, delle prospettive di reinvestimento.

Inoltre, l'Associazione ha fornito alle Regioni e agli IACP una analisi comparata delle normative regionali già vigenti sul tema di mobilità degli assegnatari. Normative vigenti che dovrebbero essere rispettate o eventualmente modificate, con provvedimento legislativo regionale, in caso di eventuali mobilità da fronteggiare a seguito dei piani di cessione.

4. I problemi da risolvere.

I problemi di cessione degli alloggi di edilizia pubblica, posti dall'art. 28 della legge 412, sono di duplice natura:

4.1 Problemi derivati dal testo di legge.

4.2 Problemi derivati dal contesto economico e sociale e organizzativo nel quale si muove la gestione del patrimonio nelle varie realtà territoriali.

4.1 Il primo problema posto dall'art. 28 riguarda il prezzo di cessione ancorato ai valori catastali, il quale per i motivi che abbiamo detto può non essere accettato dai potenziali acquirenti e, in qualche caso, dagli enti gestori.

In secondo luogo, l'art. 28 lascia impregiudicato il tasso di interesse da applicare all'acquisto degli alloggi pagato con dilazioni, stabilendo soltanto il principio che il pagamento rateale deve ristorare l'ente vendente con una cifra equivalente finanziariamente a quella corrisposta da chi acquista in contanti.

I due problemi sono agevolmente risolvibili in sede legislativa, ma se si vuole anche con procedure amministrative.

Per quanto riguarda il prezzo di cessione, in caso di estimi catastali considerati incongrui per eccesso o per difetto, sarebbe sufficiente autorizzare gli enti gestori a ricorrere alla valutazione dell'UTE o alla valutazione di una speciale Commissione locale tecnica, del genere di quella che esiste per la valutazione dell'indennità di esproprio, in modo da costituire una alternativa alla fissazione del prezzo di cessione, che consenta di dirimere l'eventuale contenzioso che possa sorgere tra enti gestori e potenziali acquirenti.

Altrettanto agevole è stabilire il tasso di interesse per le dilazioni di pagamento, tasso di interesse che, per motivi comprensibili, non può essere inferiore al tasso di interesse legale.

- 4.2 Ma i principali problemi delle prospettive di cessione sono dati dal contesto nel quale il piano di cessione si colloca. Questo contesto è ovviamente diversificato da città a città, da regione a regione.

Per fare degli esempi riferiti alle grandi città, a fronte di grandi patrimoni gestiti dagli IACP, si può fare notare, ad esempio la situazione di Torino, dove il locale IACP presenta da anni un deficit consistente, e sarebbe quindi orientato, in accordo con la Regione, a porre in vendita un numero consistente di alloggi. Tuttavia per problemi connessi al precedente trattamento economico-finanziario del deficit con le banche creditrici, una parte consistente degli alloggi potenzialmente vendibili sono ipotecati.

Altra situazione emblematica è quella dello IACP di Milano che dal 1985, in base ad una legge regionale, ha già posto in vendita e venduto più di 16.000 alloggi e può continuare a vendere una media di 2.000-2.500 alloggi l'anno per fronteggiare il disavanzo consolidato, avendo azzerato con il processo di vendita il disavanzo di esercizio. L'IACP di Milano, in base alla legge regionale, ed al proseguimento sistematico dell'applicazione dell'art. 29 della 513, non avrebbe teoricamente bisogno di altra normativa tipo quella dell'art. 28 o di altra eventuale normativa nazionale perché ha già consolidato delle procedure di cessione, in accordo con le banche, in accordo con il Comune, in accordo con i notai e con i sindacati inquilini per cui il processo di cessione può continuare sistematicamente senza aver bisogno di ulteriori provvedimenti legislativi.

Situazione di diversa natura si pone, ad esempio, a Bologna ove la Regione ha già emanato le direttive per l'applicazione dell'art. 28, l'Istituto ha formulato un piano di cessione, per circa 7.500 alloggi ed ha effettuato un sondaggio su 5.000 assegnatari potenziali acquirenti, ottenendo una risposta di disponibilità all'acquisto per oltre il 60% degli interpellati. Il piano di cessione dell'IACP di Bologna, come quello di altri Istituti della stessa regione è già pronto; attende soltanto l'approvazione regionale; quindi sarebbe soltanto disturbato dall'eventuale emanazione di nuovi provvedimenti legislativi.

Situazione di diversa natura si trova a Firenze, dove l'Istituto da tempo ha azzerato il disavanzo finanziario di esercizio e, sulla base delle direttive regionali, dovrebbe essere disponibile alla vendita di alloggi, "per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica", a fini di obiettivo e tempestivo reinvestimento. Tuttavia, nel territorio di competenza dell'IACP di Firenze non esiste una sufficiente disponibilità di aree, che renda possibile il reinvestimento dei possibili ricavi derivati dai piani di cessione.

Situazione ancora diversa è quella di Roma, dove due anni fa la Regione ha approvato un piano di cessione di alloggi del patrimonio proprio dell'IACP di Roma per oltre 10.000 alloggi. L'Istituto è già a lavoro da tempo per l'individuazione di altri alloggi da porre in vendita in base all'art. 28 della 412. Tuttavia si comprende che l'ulteriore aggiunta di altre migliaia di alloggi da porre in vendita, oltre i 10.000, non accelererebbe probabilmente la vendita già autorizzata dei 10.000 alloggi, ma probabilmente ingolferebbe le procedure interne ed esterne all'Istituto, ponendo più problemi di quanti non ne possa risolvere.

Situazione ancora diversa si trova ad esempio presso l'IACP di Napoli, gravato anch'esso da un deficit peraltro non molto elevato, il quale sarebbe disposto a porre in vendita un numero consistente di alloggi, anche fino a 10.000, ma si trova di fronte ad una situazione di occupazione abusiva di difficile sanatoria, anche per la mancanza sistematica di provvedimenti legislativi da parte della Regione, sia per quanto riguarda i canoni di locazione sia per quanto riguarda il trattamento della sanatoria delle eventuali occupazioni abusive.

Situazione peraltro non difforme si trova ad esempio in Puglia ed in Calabria, dove la disponibilità degli Istituti a vendere urta contro la non accettazione dei potenziali acquirenti dei

valori di cessione determinati in base alle nuove tariffe catastali, a fronte di affitti irrisori rispetto ai prezzi di mercato.

Analogamente a Palermo, l'Istituto, gravato da un consistente deficit, sembra orientato a porre in vendita una cifra teorica di 8.000 alloggi; ma la rispondenza da parte degli assegnatari potenziali acquirenti non sembra molto favorevole, dal momento che gli estimi catastali danno origine a prezzi di cessione troppo elevati, anche in rapporto ai canoni eccessivamente bassi che gli assegnatari corrispondono per la locazione degli alloggi.

Questa breve panoramica delle situazioni di più cospicua consistenza quantitativa dimostra che sia le scadenze di legge, che i vincoli quantitativi posti per le prospettive di cessione, non sono assolutamente risolutivi.

I problemi principali che si pongono, scontrano contro una politica dei canoni che negli ultimi dodici anni ha visto le Regioni, orientate ad andare in contro alle richieste degli assegnatari di mantenere bassi i canoni di locazione, in rapporto alle possibilità di spesa delle famiglie. Così che non esiste effettivo interesse da parte degli assegnatari a acquistare alloggi con un impegno economico considerato oneroso, rispetto alla disponibilità di alloggi, a canoni eccessivamente bassi.

5. Il provvedimento emanato dal Governo.

I problemi sopra evidenziati fanno giustizia delle prospettive quantitative che, di volta in volta, vengono enunciate rispetto alla possibilità della cessione degli alloggi.

Da ultimo il disegno di legge annunciato dal Governo fa immaginare prospettive quantitative di cessione che, per i problemi sopra esposti, sono del tutto fuori della realtà.

L'Associazione ha provato a simulare una prospettiva quantitativa sulla base dell'esperienza degli IACP che in materia hanno più esperienze consolidate (v. allegati).

In base a queste previsioni, appare ragionevole prevedere un arco di tempo non esiguo, per la preparazione da parte delle Regioni e degli Istituti delle procedure concrete ed effettive di cessione ed

immaginare una quantità di alloggi che, sul piano nazionale, possono essere venduti su base annua.

Tale quantità sembra non poter superare i 20.000 alloggi.

Tale stima deve tener conto del fatto che quando si parla di alloggi di proprietà degli IACP o gestiti dagli stessi si dimentica che gli IACP gestiscono alloggi di propria proprietà, costruiti senza contributo dello Stato, alloggi dello Stato, alloggi dei Comuni, alloggi di altri enti, gestiti con criteri difformi, che danno origine a procedure molto complesse, qualche volta produttrici più di contenzioso che di linearità amministrativa e di giustizia economica e sociale.

L'Associazione ha anche provato a stimare, sulla base di questa simulazione provvisoria, i possibili ricavi effettivi dei primi anni di cessione, a fronte dei possibili ricavi derivati da una manovra oculata dei canoni.

I dati, dimostrano che la possibilità di ricavi dalla vendita di alloggi concretamente cedibili e da una oculata manovra dei canoni potrebbero essere finanziariamente equivalenti.

In conclusione, l'Associazione ritiene che, invece di prevedere impossibili quantità di cessioni, la politica del Governo e delle Regioni potrebbe più opportunamente orientarsi ad una cauta previsione di cessioni, accompagnata da una ragionevole manovra dei canoni, in modo da garantire agli enti gestori una non irrisoria redditività del patrimonio, e non da ultimo rientri allo Stato secondo le norme già vigenti.

Il disegno di legge del Governo prevederebbe, inoltre, il versamento al Fondo nazionale per l'edilizia abitativa, del 50 per cento dei ricavi delle vendite degli alloggi "di proprietà degli IACP".

La formulazione del testo pone molteplici problemi.

Innanzitutto, gli IACP sono anche proprietari di alloggi costruiti senza contributo dello Stato.

In secondo luogo, non si comprende il trattamento da riservare agli altri alloggi, gestiti dagli IACP, di proprietà di Regioni, Comuni, Stato, costruiti con contributo, parziale o totale, dello Stato.

In terzo luogo, non si comprende il trattamento da riservare agli

alloggi di proprietà di Regioni e Comuni, con contributo statale e dagli stessi gestito.

Infine, l'affluenza al Fondo nazionale di ricavi da vendite, sposta risorse dagli enti più efficienti e tempestivi a quelli con più problemi, innescando un contenzioso tra Regioni e Stato che è assolutamente da evitare.

6. L'ultima considerazione riguarda la soglia dei cinque anni di occupazione degli alloggi da parte degli inquilini, rispetto a quella di dieci anni posta dall'art. 28 della 412.

Sarebbe dunque potenzialmente vendibile buona parte degli alloggi costruiti entro il 1987.

Buona parte degli interventi di edilizia pubblica costruiti dal 1980 ad oggi sono realizzati in Piani di zona ex lege 167 e dunque su aree soggette ad esproprio. E' dunque facile comprendere come gli stessi siano difficilmente vendibili, in quanto si verificano due casistiche:

- a - Alloggi in diritto di superficie con un contenzioso aperto rispetto alla definizione dell'indennità di esproprio, contenzioso che solo recentissimamente, con la conversione in legge del D.L. 333/92 il Governo ha accennato a risolvere, ma che, ad oggi lascia aperta la questione del costo delle aree su cui insistono gli alloggi, determinabile soltanto in modo approssimativo in attesa del regolamento di attuazione della citata legge 359/92.
- b - Alloggi su aree in regime provvisorio di occupazione d'urgenza. Le successive proroghe delle occupazioni d'urgenza hanno protratto fino ad oggi situazioni al limite della legalità, in cui alloggi abitati da anni si trovano privi di un riconoscimento giuridico della proprietà dell'ente gestore e quindi non sono tecnicamente alienabili. L'estensione di un diritto soggettivo a questi ultimi alloggi non può che generare ulteriore confusione ed aggravare le situazioni di conflitto.

7. Le considerazioni precedenti consentono di sintetizzare una complessiva valutazione negativa dell'Associazione sull'annunciato disegno di legge del Governo intenzionato ad accelerare e ad aumentare le prospettive di cessione del patrimonio pubblico di edilizia abitativa.

Come sopra si è potuto evidenziare, tali previsioni non solo sono quantitativamente sbagliate, ma esse non tengono conto di una realtà normativa, economica e sociale che impedisce e rende complesso il processo di cessione degli alloggi di edilizia pubblica.

8. Infine, l'Associazione ritiene di poter ribadire che l'art. 28 della 412/1991 può essere opportunamente e sinteticamente modificato.

Ma più significativamente il processo di cessione degli alloggi di edilizia pubblica deve essere ancorato alla prospettiva di riforma degli IACP e dei criteri di determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia pubblica.

Una manovra così organica agevolerebbe una complessiva razionalizzazione del patrimonio e, in modo significativo, un razionale approccio alla cessione degli alloggi di edilizia pubblica.

ALLEGATO:**IL PATRIMONIO E LA SITUAZIONE ECONOMICA DEGLI IACP****IL PATRIMONIO**

Gli IACP gestiscono al 1992 circa 820.000 alloggi in locazione e circa 66.000 unità immobiliari ad altra destinazione, così distribuite:

| | alloggi in locazione (n.) | negozi e altro (n. U.I.) | valore medio catastale alloggi (milioni/all.) |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| NORD | 381.693 | 51.011 | 86.000 |
| CENTRO | 161.216 | 10.456 | 65.000 |
| SUD E ISOLE | 277.119 | 4.354 | 61.000 |
| TOTALE ITALIA | 820.028 | 65.821 | 70.600 |

Gli alloggi costruiti prima del 1986 sono circa 740.000. Gli alloggi gestiti comprendono una parte del patrimonio dello Stato, dei comuni e degli IACP stessi, in parte costruito con fondi propri e per il resto con fondi dello Stato.

ALLOGGI GESTITI DAGLI IACP PER ENTE PROPRIETARIO

| | |
|---|---------|
| IACP (con contributo stato o reg.) | 557.423 |
| IACP (con fondi propri) | 83.284 |
| STATO | 114.907 |
| COMUNI | 47.403 |
| ALTRI ENTI (province, Ipab, condomini misti ecc.) | 21.973 |

I CANONI

Questo patrimonio viene gestito, per quanto riguarda gli alloggi, con i criteri definiti dal CER e dalle Regioni per l'edilizia sociale, e quindi con canoni medi pari a lire 85.000 mensili, per un gettito totale che si stima nel 1992 in 840 miliardi, sul quale gli Istituti pagano ogni anno ILOR ed IRPEG per un totale di circa 100 miliardi.

| | gettito annuo alloggi (milioni) | canone mensile medio (lire) |
|----------------------|--|--------------------------------------|
| NORD | 438.714 | 95.000 |
| CENTRO | 188.033 | 97.100 |
| SUD E ISOLE | 217.360 | 65.300 |
| TOTALE ITALIA | 844.107 | 85.781 |

Circa il 26% degli utenti (oltre 214.000 famiglie) appartengono alle fasce sociali "protette" (pensionati con pensione minima e famiglie con redditi minimi), che hanno diritto a canoni particolarmente bassi (inferiori alle 30.000 lire mensili).

Ipotizzando di escludere da qualsiasi aumento questa fascia, e di portare a valori prossimi all'equo canone (calcolato secondo l'Istat in 200.000 lire mensili medie al 1989) il restante patrimonio, si avrebbe un incremento del gettito pari complessivamente a circa 820 miliardi annui, per totali 1660 miliardi.

LA SITUAZIONE FINANZIARIA

La situazione finanziaria degli IACP varia notevolmente secondo le dimensioni del patrimonio gestito e la adeguatezza dei canoni a coprire le spese di gestione e manutenzione. Al 1990 il deficit consolidato viene stimato in 1.500 miliardi.

Tale deficit riguarda meno del 50% degli Istituti ed è concentrato per il 67% in 12 IACP che operano nelle aree metropolitane con maggiori tensioni sociali ed abitative (Torino, Milano, Roma, Napoli, Palermo in particolare). La maggior parte degli enti con un patrimonio ridotto, che operano in provincia, presentano attualmente un bilancio in pareggio.

LE VENDITE

Molti IACP, per poter risanare la propria situazione patrimoniale hanno avviato già da alcuni anni consistenti piani di vendita del patrimonio costruito con fondi propri (16.000 alloggi a Milano, 10.000 alloggi a Roma, 1700 alloggi a Genova). Questa esperienza permette di fare alcune previsioni sulle ipotesi di attuazione di piani di vendita generalizzati al resto del patrimonio.

La potenzialità di vendita, tenuto conto delle procedure da attivare (sondaggi presso gli abitanti, verifica ed aggiornamento degli accatastamenti, verifica del diritto soggettivo degli utenti, accordi con Istituti bancari per la concessione di mutui agli utenti ecc..., eventuale ricorso alla valutazione UTE), è stimabile intorno ai 20.000 alloggi annui, per un gettito complessivo stimabile, realisticamente, a partire dal 1994, come segue:

1994:

| | |
|--|--------------|
| - 20.000 alloggi per 70 milioni medi, valore 1.400 miliardi: | |
| 10% venduti in contanti con sconto del 10%: | 126 miliardi |
| 90% rateizzati (introito 30% in contanti): | 378 miliardi |
| Totale introito vendite | 504 miliardi |
| Mancato reddito di 20.000 alloggi | 20 miliardi |
| Introito effettivo | 484 miliardi |

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1995: | |
| - 20.000 nuovi alloggi venduti | 504 miliardi |
| - ratei alloggi venduti 1994 | 116 miliardi |
| Totale introito | 620 miliardi |
| Mancato reddito di 40.000 alloggi | 42 miliardi |
| Introito effettivo | 578 miliardi |
| | |
| 1996: | |
| - 20.000 nuovi alloggi venduti | 504 miliardi |
| - ratei alloggi venduti 1994 | 116 miliardi |
| - ratei alloggi venduti 1995 | 116 miliardi |
| Totale introito | 736 miliardi |
| Mancato reddito di 60.000 alloggi | 66 miliardi |
| Introito effettivo | 670 miliardi |

Roma, 24 Settembre 1992