

Piattaforma sulla dismissione del patrimonio INPGI

Il progressivo smobilizzo di grandi proprietà abitative pubbliche e private degli ultimi anni ha consolidato, nella stragrande maggioranza dei casi, un modello negoziale che ha tentato di rendere meno traumatico possibile sotto il profilo sociale questo processo.

Il principio ispiratore di questo modello è sinteticamente quello di allargare il più possibile la platea dei conduttori che possono acquistare e garantire forme di tutela ai conduttori che non potranno comunque acquistare, con una particolare attenzione per gli anziani.

Per raggiungere questi obiettivi si è sempre agito, e riteniamo si debba agire anche nel caso del patrimonio ex INPGI, sui seguenti elementi:

1) Prezzi

E' naturale che il prezzo divenga l'elemento principale per determinare la possibilità o meno di accedere all'acquisto, ed una condivisione dei criteri per la determinazione dei prezzi è una condizione necessaria per definire un punto di equilibrio tra esigenze oggettivamente contrapposte come sono quelle di inquilini e proprietà. Non ci pare che l'approccio adottato dal Fondo Immobiliare sia quello utile a trovare questo punto di equilibrio perché:

- È definito in maniera unilaterale richiamando presunti criteri oggettivi come i valori di mercato, difficilmente valutabili in particolare in una fase di discesa continua dei prezzi. Ma, anche considerando i valori dell'OMI per le rispettive zone ed i vari borsini in circolazione, i valori proposti appaiono decisamente elevati ed incoerenti fra le varie zone.
- Inoltre non si tengono in alcuna considerazione i prezzi praticati in periodi più o meno recenti per vendite analoghe di altre grandi proprietà, come se quei prezzi non fossero dettati dagli stessi criteri che si afferma aver seguito per il patrimonio ex INPGI. Da sottolineare infine che per alcuni stabili, come quelli di Milano, esistono convenzioni con il Comune non ancora scadute.
- Risulta inoltre assolutamente incomprensibile ed inaccettabile una riduzione del prezzo per l'occupato del 20% anziché del 30% comunemente praticato in questi casi. Si propone quindi una revisione condivisa dei prezzi stabile per stabile attraverso una più attenta analisi degli elementi sopra descritti, delle condizioni manutentive e degli eventuali lavori previsti o da prevedere.

2) Condizioni e modalità di vendita

Al fine di favorire al massimo l'accesso all'acquisto è necessario prevedere forme flessibili per la prenotazione, anche con importi ridotti e fissazione delle date di rogito personalizzate secondo le esigenze degli inquilini acquirenti. Per quanto riguarda le condizioni di mutuo devono essere garantiti i migliori tassi sul mercato, condizioni di accessibilità non legate all'età del mutuatario flessibili e copertura fino al 100% del prezzo finale di vendita. I costi notarili dovranno essere contenuti al massimo anche prevedendo forme collettive di acquisto.

Dovrebbe essere inoltre confermata la possibilità di acquistare a favore di parenti ed affini fino al 4° grado, con l'obbligo di mantenere l'uso dell'immobile al conduttore.

Anche la possibilità di scambiare consensualmente gli appartamenti può favorire l'accesso all'acquisto.

Va chiarito inoltre che i 60 giorni previsti nella lettera di comunicazione di vendita per la eventuale prenotazione non costituiscono esercizio del diritto di prelazione, che potrà essere esercitato anche in una fase successiva in caso di offerta di vendita a terzi.

Il diritto di prelazione dovrà essere esteso a tutti i conduttori indipendentemente dalla presenza o meno nel contratto di locazione.

3) Forme innovative di vendita anche differita

Prevedere la possibilità di utilizzare formule di vendita differita in un arco temporale medio lungo sul modello del rent to buy, con condizioni da negoziare.

4) Garanzie per chi non acquista

Ai nuclei familiari con redditi inferiori ai 55 mila euro netti l'anno non in grado di acquistare, va' garantito il rinnovo del contratto di locazione della durata di 6 anni + 3 anni alle condizioni economiche attuali.

Nel caso di presenza nel nucleo familiare di portatore di handicap grave il contratto avrà una durata di 7 anni + 3anni ed il limite di reddito sarà di 60.000 euro netti.

5) Garanzie per gli anziani.

Per le famiglie composte da ultrasessantasettenni andrà prevista la possibilità di acquisto dell'usufrutto o del diritto di abitazione alle condizioni da concordare o, in alternativa, il rinnovo del contratto alle stesse condizioni economiche per una durata di 7 anni + 3 anni indipendentemente dal reddito percepito.

6) Sospensione dei termini per l'esercizio dell'opzione all'acquisto.

Per garantire un confronto sereno sui punti sopra illustrati si richiede la sospensione dei termini per l'esercizio dell'opzione previsti dalle lettere inviate agli inquilini fino alla chiusura della trattativa.

SUNIA - SIAI

SICET

UNIAT aps

Unione Inquilini

Feder.casa

Coordinamento dei comitati inquilini