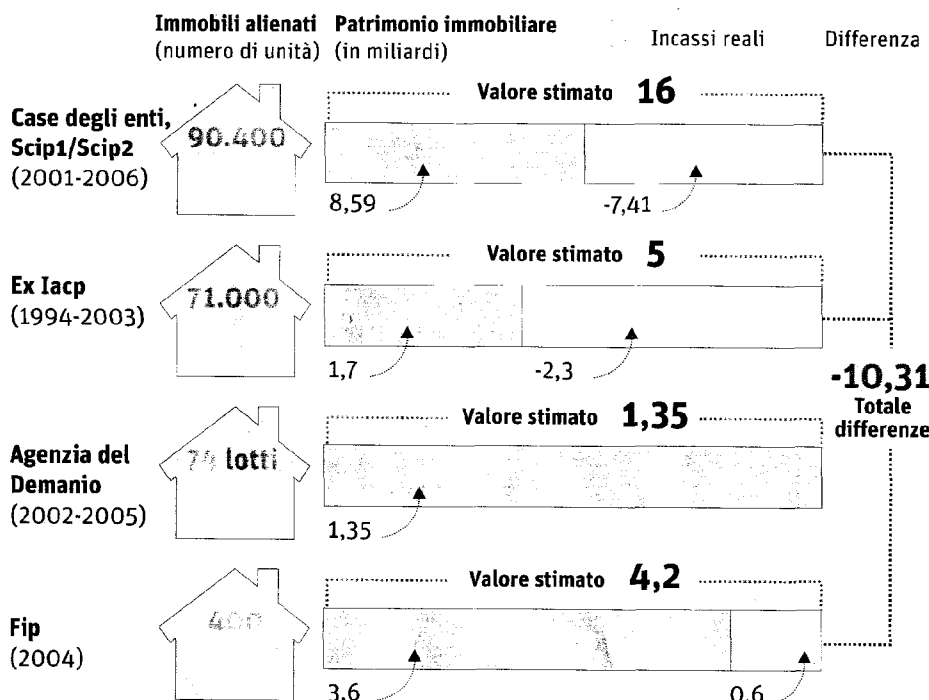


# «Sprecati» 10 miliardi con gli immobili pubblici

## Le grandi operazioni incompiute



Fonte: elaborazione Il Sole-24 Ore su relazione della Corte dei Conti

**Salvatore Patriarca**  
ROMA

Diecimiliardi persi. Senza possibilità di recupero. Questo è il saldo negativo delle varie operazioni di dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico iniziate negli anni '90. Cartolarizzazioni, vendite dirette, lotti ad asta pubblica, fondi immobiliari, al di là dello strumento, il risultato è lo stesso: un ricavo più basso del valore reale dei beni alienati.

Per il Tesoro è il momento di cambiare strategia. Valorizzare il patrimonio ancora nelle mani dello Stato è l'obiettivo dell'Esecutivo. C'è allo studio, infatti, in previsione della Finanziaria 2008, un pacchetto di norme che permetta di ottenere un ricavo consistente, nell'ordine di 2 miliardi.

Al di là dei singoli fallimenti o dei comportamenti effettivamente connotati dal dolo, il problema che emerge dal raffronto dei dati è complessivo. Le regole con cui si vende sono troppo favorevoli agli occu-

panti degli immobili, che già peraltro si avvantaggiano da affitti calmierati. Questo doppio privilegio, sempre secondo quanto trapela dalle stanze di Via XX Settembre, è destinato a finire. Lo Stato vuole continuare nell'opera di risanamento dei conti, ma vuole farlo riducendo quanto più possibile le forme di sperequazione attualmente esistenti. La ricetta dei tecnici del Ministero dell'Economia è semplice: creare nuovi criteri di vendita e di valorizzazione.

Questa necessità di rinnovamento emerge, in maniera impietosa, dall'analisi dei dati di questi ultimi dieci anni. Si parte con il risultato negativo della cessione degli immobili degli enti pubblici (Inps, Impdap, Inail, Enpals). Le cartolarizzazioni Scip1 e Scip2, avviate nel 2001, rappresentavano una via innovativa e di mercato, che doveva garantire risultati certi. Il patrimonio alienato era di assoluta rilevanza: più di 90.000 alloggi, per un valore stimato nell'ordine dei 16 mi-

liardi di euro. L'incasso è stato molto al di sotto delle aspettative: solo 8,59 miliardi di euro. I sette miliardi di differenza sono soldi che lo Stato ha perso per sempre.

Un risultato non dissimile si ottiene dall'altro grande processo di dismissione del patrimonio pubblico: quello delle case ex-Iacp (Istituti autonomi case popolari). L'entità degli immobili da cedere era enorme: una cifra compresa tra le cinquecentomila e il milione di abitazioni. Alla fine del 2003, di questo mare di case ne erano state vendute solo 71.000. I soldi entrati nelle casse dello Stato, anche in questo caso, sono stati molti meno del previsto. Dovevano essere circa 5 miliardi di euro (il 7% dei 70 miliardi totali della stima fatta nel 2005 dalla Patrimonio dello Stato Spa), e invece, da quanto risulta dalla recente indagine delle Corte dei Conti, si è arrivati ad appena 1,7. E, dunque, altri 2,3 miliardi di euro, ai quali lo Stato deve dire addio.

Migliore la situazione dei

piani di dismissione dell'Agenzia del Demanio. Nel quadriennio che va dal 2002 al 2005 sono stati ceduti 74 lotti per un incasso di 1,35 miliardi di euro, in assoluta prossimità con l'incasso preventivato. La forza della strategia dell'Agenzia è stata, con ogni probabilità, la scelta della vendita per lotti, che ha permesso una contrattazione più favorevole al venditore.

C'è poi il caso del Fip (Fondo immobili pubblici), inaugurato nel 2004. Si tratta, a tutti gli effetti, di un fondo comune di investimento riservato a investitori istituzionali. Nel veicolo appositamente creato sono confluiti all'incirca 400 immobili di pregio, per un valore stimabile - secondo l'Agenzia del Territorio - in 4,2 miliardi di euro. Dall'indagine della Corte dei Conti, che ha confrontato questa stima iniziale con il reale apprezzamento del portafoglio del fondo sul mercato, risulta un saldo negativo di poco più di 600 milioni di euro. I 4,2 dell'Agenzia diventano, nella valutazioni reali, 3,6 miliardi. Con lo Stato che subisce un'ennesima minusvalenza. Delle ultime operazioni di vendita annunciate non ci sono ancora i risultati gestionali. In particolare, il riferimento va al miliardo di euro di immobili, che il Ministero della Difesa aveva deciso di cedere. La dismissione, di fatto, non è avvenuta e il miliardo il Ministero l'ha incassato, come anticipo, dalla Cassa Depositi e Prestiti.

### ALLO STUDIO

I tecnici del Tesoro preparano un complesso di misure per recuperare almeno due miliardi dalle operazioni future

### VELTRONI

«Mai avuti trattamenti di favore»

«Né io né la mia fami-

glia abbiamo goduto di alcun privilegio nell'acquisto della casa nella quale abitiamo. La mia famiglia ha vissuto in questo palazzo fin dal 1947». È la risposta di Walter Veltroni, sindaco di Roma, alle polemiche sulle case ex-pubbliche cedute a prezzi di favore. Pronta la replica del vicepresidente di Forza Italia, Giulio Tremonti: «Dice Veltroni che la colpa del Governo è stata di fare le dismissioni immobiliari all'ingrosso. È vero. Se vuoi fare grandi soldi lo fai così. E lo dice non selettivamente. Si vede che ci avevano pensato loro...».

Sugli scandali immobiliari è intervenuto ieri anche il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: «Da tempo denunciavo che questo sistema dell'edilizia pubblica non funziona e che è fonte di sperperi e clientelismo. Di questo passo, aspettiamoci uno scandalo ogni cinque anni».



**Caso Iacp.** Si studia la valorizzazione

## Faro del Tesoro sulle case degli enti

La vendita del patrimonio immobiliare ritorna sotto la lente del ministero del Tesoro. A seguito del rapporto della Corte dei Conti e dell'inchiesta del «Sole-24ore», i tecnici di via XX Settembre studiano nuove strategie per valorizzare al massimo gli asset degli enti pubblici e ottimizzare i ricavi per le casse dello Stato.

Continua intanto la bufera sulle case di pregio vendute ai politici. Il Gruppo Generali precisa come «tutti gli immobili siano stati ceduti ai prezzi di mercato dell'epoca, fissati sulla base di perizie». Anche Pirelli Re

puntalizza: «Nella vendita degli immobili ex-Ina è stata garantita parità di trattamento a tutti gli inquilini».

Il presidente del Senato, Franco Marini, invoca il diritto di replica: «Chiederò all'«Espresso» di pubblicare 15 righe di precisazione. Se non le pubblicano, le cose cambiano». Il vicepresidente del Csm, Nicola Mancino, nega con fermezza di aver ricevuto favoritismi: «Il vantaggio da me conseguito al pari degli altri coinquilini, fu lo sconto del 30% sul valore dell'immobile a prezzo di mercato, come normalmen-

te avviene, per gli immobili locati, a favore degli inquilini». Più dura la posizione del vicepresidente del Senato, Mario Baccini (Udc), che ricorda «di aver acquistato quella casa da una società privata e al valore di mercato» e chiede: «Se è altrettanto lecito pubblicare il mio indirizzo, esponendo me e la mia famiglia alla mercé di chiunque». Per tutelarsi da questa invasione della privacy, Baccini minaccia di ricorrere alla via giudiziaria. La via scelta dall'on. Luciano Violante (Ds) è invece quella della precisazione: «L'alloggio è di circa 70

mq. Era già abitato da me. Ha due terrazze che si affacciano sul cortile interno. È nei pressi dei Fori ed è stato acquistato dalla Pirelli Re, non dall'Ina, per 327.000 euro». Puntuale è giunta anche la smentita del Servizi e Sviluppo srl circa l'acquisto della sede nazionale dell'Udeur di Clemente Mastella, che ha sede nel centro storico della Capitale: «Nessun favoritismo, nessuna illegalità, né strane operazioni. L'appartamento di Largo Arenula 34 è stato acquistato nel rispetto della normativa».

**Sa. Pa.**

INTERVISTA Renato Brunetta

# «Così si possono vincere le clientele»

**Marco Rogari**  
ROMA

«Basterebbe che la Sicilia o il Veneto chiedessero il passaggio in Conferenza Stato-Regioni per costringere il Governo e recepire il pacchetto casa che è contenuto nella Finanziaria 2006, varata dall'Esecutivo Berlusconi». Di fronte al perdurare dell'emergenza "case popolari", Renato Brunetta, europarlamentare di Forza Italia e "padre" del piano congegnato due anni fa ma rimasto inattuato, attacca duramente il Governo Prodi, che «non sfrutta la legge per ragioni ideologiche e clientelari», ma indirettamente tira le orecchie anche alle Regioni.

**Professore, la Corte dei conti ha puntato il dito sulla strategia utilizzata finora per dismettere le case popolari. Non si rischia di essere fuori tempo massimo?**

Il piano casa elaborato dal Governo Berlusconi evidenziava già quello che ora afferma la Corte dei conti. Ancora oggi non sappiamo quante sono le case popolari degli ex Iacp: si oscilla tra 500mila e un milione di immobili. Se a questi si aggiungono le case pubbliche, più o meno popolari, di proprietà dei Comuni e di altri enti, che io a suo tempo ho stimato in un milione, si arriva a quota due milioni.

**Perché questi immobili, nei pochi casi in cui riescono ad essere dismessi, vengono "svenduti"?**

Semplicemente perché erano un prodotto clientelare, sono un prodotto clientelari e, così facendo, si mantengono un prodotto clientelare. Di fatto non hanno risposto mai a vere esigenze di edilizia popolare e di salvaguardia dei ceti più de-

boli, nonostante sia sotto gli occhi di tutti un'emergenza abitativa di anno in anno sempre più vasta.

**L'annoso nodo delle risorse da scovare per fronteggiare l'emergenza casa non è stato mai veramente sciolto...**

Questi 500mila o 1 milione di immobili produce anzitutto deficit: costi anziché reddito. E così non è disponibile neanche un euro da parte degli ex Iacp per sviluppare nuove politiche abitative. Gli ex Iacp sono finanziati dalle Regioni perché quasi tutti hanno i bilanci in rosso. Questo significa che il reddito degli appartamenti a malapena serve per la manutenzione, anzi le Regioni devono "rabboccare" per circa 5 miliardi l'anno in totale. E altrettanto devono fare i Comuni.

**Esiste una controindicazione?**

È quella contenuta nel nostro piano. Che si fonda sulla vendita agli inquilini, per chi vuole, delle case degli ex Iacp al valore capitalizzato dell'affitto, mediamente pari ad un quinto del valore di mercato.

**Quali sarebbero i vantaggi?**

Anzitutto l'inquilino riscattando l'immobile a un valore uguale all'affitto capitalizzato per vent'anni, si ritrova in mano un patrimonio cospicuo e pagando una rata del mutuo identica a quella precedentemente destinata all'affitto beneficia anche di vantaggi fiscali. Questa operazione significa soprattutto fare valore aggiunto in termini di capitale e distribuirlo a 500mila, un milione o due milioni di persone e, allo stesso tempo, avere a disposizione, a seconda della portata dell'intervento, dai 10 ai 30 miliardi di risorse, oltre al gettito Ici attualmente a carico degli ex Iacp. Senza contare che scomparirebbero anche gli oneri per le manutenzioni.

**E chi dovrebbe gestire questi soldi?**

Le risorse andrebbero agli stessi ex Iacp regionali, i qua-

li si libererebbero dei pesi morti e potrebbero attuare nuove politiche abitative invece di continuare ad essere, come sono oggi, dei luoghi di disperazione clientelare, assediati dagli inquilini che vogliono la manutenzione e non pagano gli affitti.

**Ma se questo piano è previsto dalla Finanziaria 2006 perché non è stato attuato?**

Per ragioni essenzialmente ideologiche. Con questo piano si trasformerebbero mezzo milione o un milione di soggetti poco abbienti in altrettanti piccoli capitalisti e questo vuol dire che non sarebbero più ricattati politicamente, con il voto.

**Ritorniamo alle "deformazioni" clientelari...**

Gli immobili popolari degli ex Iacp, ma soprattutto quelli comunali, a parte i cosiddetti casi umani e sociali, sono "stratificati" secondo il colore politico delle amministrazioni assegnatarie.

**Il Tesoro sembra comunque intenzionato a riaprire il dossier "case popolari"...**

Basterebbe semplicemente sfruttare il nostro piano. Ma il Governo Prodi non lo fa per ragioni ideologiche e clientelari e preferisce che rimanga l'emergenza abitativa, che rimanga il passivo degli attuali enti, e che rimanga inevasa la domanda di tanti giovani e di tante coppie pur di non prendere atto che una storia è finita: quella degli ex Iacp.

**FINANZIARIA 2006**

**«Il piano prevede di vendere le case Iacp a chi ci vive a un quinto del valore di mercato»  
MANCATA ATTUAZIONE  
«Norma mai applicata per ragioni ideologiche  
Un milione di soggetti**

**diventa proprietario»**

**Il "bacino"**

«Ancora non c'è certezza sull'esatta entità degli immobili degli ex Iacp. Nel piano elaborato nel 2005 da Renato Brunetta, e poi confluito nella Finanziaria 2006, si fa riferimento a 800mila abitazioni. Nello stesso piano si afferma che con la dismissione di questi immobili e con i risparmi di spesa per la loro gestione si potrebbero ricavare 25 miliardi (che potrebbero scendere a 10 o salire a 30 a secondo dell'argomento o della restrizione del "bacino") da riutilizzare per fronteggiare l'emergenza abitativa.

**La Finanziaria 2006**

«I commi 597, 598, 599 e 600 definiscono le misure per la vendita degli immobili degli Iacp collegandole al varo di un Dpcm da sottoporre al vaglio della Conferenza Stato-Regioni. Viene anzitutto data la possibilità agli inquilini di riscattare l'appartamento sulla base del valore capitalizzato dell'affitto a vent'anni (pari sostanzialmente a circa un quinto del valore di mercato).

**Acquisto prima casa**

«Il comma 336 della Finanziaria 2006 prevede l'istituzione di un Fondo di garanzia di ultima istanza (dotazione di 10 milioni di euro), in aggiunta alle ipoteche ordinarie sugli immobili, agli intermediari finanziari bancari e non bancari per la contrazione di mutui, diretti all'acquisto o alla costruzione della prima casa di abitazione, da parte di soggetti privati che rientrino «nelle seguenti condizioni»: età inferiore a 35 anni o in possesso; un reddito annuo inferiore a 40mila euro; lavoro con contratto a tempo determinato o in forma "subordinata".

L'OCCASIONE MANCATA IACP

## Quelle case popolari tra misteri e regali

di **Roberto Perotti**

**I**l problema della casa sta tornando in primo piano. Con il forte aumento dei prezzi e degli affitti delle abitazioni, che negli ultimi anni ha escluso le giovani coppie dalle grandi città. Con l'aumento dei tassi di interesse, e la conseguente pressione sulle famiglie con mutuo. E con i timori di crisi imminente del mercato immobiliare residenziale. La denuncia della Corte dei conti sulle vendite degli immobili popolari (si vedano «Il Sole-24 Ore» di ieri e l'inchiesta oggi a pagina 17) e le nuove rivelazioni giornalistiche sugli incredibili trattamenti di favore riservati ai politici negli acquisti di appartamenti degli enti previdenziali sono destinate a creare un ulteriore motivo di distacco tra cittadini e classe dirigente.

Le miriadi di entità regionali e comunali che sono succedute all'Istituto autonomo case popolari avevano il compito di

vendere il patrimonio immobiliare pubblico (forse un milione di alloggi) allo scopo esplicito di finanziare la costruzione di nuovi appartamenti popolari. Ma pochi immobili sono stati alienati, e a prezzi enormemente inferiori ai valori di mercato. Non è chiaro, però, a chi finiscano dopo il primo acquisto da parte dell'inquilino. Si dice che spesso passino a società immobiliari, che non hanno certo bisogno di regali dal contribuente. Su questo punto chi ha la possibilità di raccogliere i dati - cioè il Governo - deve fare chiarezza.

Una seconda domanda cui l'Esecutivo deve rispondere è perché si sia venduto così poco. Carezza di domanda? Difficile, a questi prezzi. Lungaggini burocratiche? Inefficienze delle aziende territoriali succedute alla IACP? Probabile: segnali di cattivagestione in certe aree abbondano nella relazione della Corte dei conti. E non è interamente sorprendente: secondo i dati dell'Unione europea, l'Italia ha di gran lunga il più alto numero di «organizzazioni di edilizia sociale»: 6.800 per gestire 900mila unità abitative, contro i 566 dei Paesi Bassi con 2,2 milioni di unità.

Una terza domanda per il Governo è senza risposta da anni. Non si può non rimanere sconcertati di fronte alle decine di

appartamenti principeschi con dozzine di vani e terrazze "vista Tevere" venduti per poche centinaia di migliaia di euro a esponenti politici.

Si tratta di politici di tutti i colori o di loro famigliari (dalle famiglie di Casini e Veltroni a quella di Mastella e al segretario della Cisl Bonanni). Questi sono autogol clamorosi, ma facilmente evitabili, per una classe politica già in crisi di legittimità. È proprio impossibile, se non fermare gli ovvi favoritismi, almeno vendere gli appartamenti a prezzi di mercato? Solo gli addetti ai lavori, che conoscono l'intricatissimo sottobosco degli enti previdenziali separati, possono rispondere (o essere costretti a rispondere) a queste domande.

**Ironicamente, il Governo Prodi non è particolarmente responsabile di tutti questi problemi. I dati della Corte dei conti si fermano al 2003; il campo è ormai appannaggio delle aziende territoriali che operano in Regioni di vario colore politico; e la svendita di appartamenti di enti previdenziali è avvenuta sotto Esecutivi diversi.**

Ma questo Governo, come il precedente, è colpevole di almeno due peccati di omissione. Il primo è che non sembra aver fatto molto per porre fine agli episodi più macroscopici (e più dannosi per

l'immagine della classe politica) di degenerazione.

Il secondo è la persistente inazione nel campo dell'edilizia popolare. La nuova offerta di alloggi residenziali pubblici è molto diminuita rispetto agli anni 80. L'ultimo piano organico è quello di Forza Italia di fine 2005, che prevedeva un fondo di 30 miliardi di euro finanziato dalla vendita di immobili

e terreni pubblici e altri risparmi di spesa: cifre più elettorali che realizzabili. La legge del febbraio 2007 offriva incentivi per ridurre il disagio abitativo, ma non è stata finanziata.

Non è ovvio quale sia lo strumento migliore: se un intervento diretto dello Stato costruttore o incentivi all'offerta e alla domanda. Ma che se ne parli seriamente, magari per dire che non se ne fa niente all'infuori dell'unico strumento usato in tempi recenti, le detrazioni fiscali. E, qualunque cosa si proponga, non si possono continuare a ignorare fattori fondamentali come le complicazioni legali derivanti dai diritti acquisiti (o presunti tali) degli attuali occupanti, le esigenze abitative dei nuovi immigrati, cui finora nessuno ha pensato, e i pressanti vincoli del bilancio pubblico.

**Roberto Perotti**

roberto.perotti@unibocconi.it



## Tra conti e sviluppo LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

**Dismissioni.** Inefficiente la strategia utilizzata finora, il Tesoro riapre il dossier

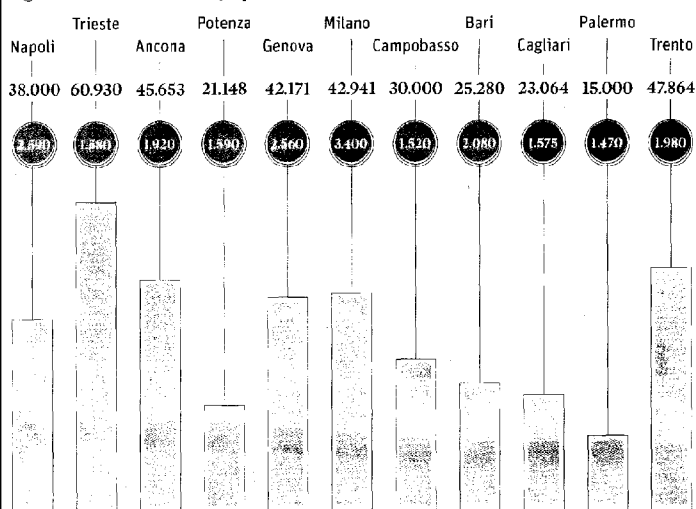
**Piano Brunetta inattuato.** Il progetto avrebbe prodotto gettito fino a 30 miliardi

# Iacp, case low cost a 40mila euro

Allarme Corte dei conti: in 9 anni venduti 71mila alloggi a prezzi bassi

Prezzo medio di vendita di un singolo alloggio di Erp (Edilizia residenziale pubblica) nel 2003

● Prezzi medi nominali euro/mq nelle zone semicentrali del settore residenziale nel 2003



Fonte: Corte dei Conti e Scenari Immobiliari

### Salvatore Patrarca ROMA

A rilento il piano di dismissioni delle case popolari. Poco più di 70mila immobili venduti tra il 1994 e il 2003. Escarsi, rispetto alle previsioni, gli incassi per gli enti pubblici. Nel 2003, il prezzo medio degli alloggi ceduti è stato di circa 40mila euro. Questo è il quadro che emerge dall'ultima indagine della Corte dei conti sulla gestione dell'Erp (Edilizia residenziale pubblica).

Alla fine del 2003, ultimo anno disponibile nelle statistiche, il patrimonio immobiliare di proprietà degli Iacp (Istituti autonomi case popolari) o ex-Iacp ammontava ancora a 518mila alloggi. Un'ulteriore stima, fatta nel 2005 da Patrimonio dello Stato Spa, ha rivisto la cifra, portandola al milione. La parte del leone la fanno la Lombardia con 100mila case, il Lazio con 85mila e la Campania con poco meno di 60mila. L'incidenza delle dismissioni sul totale equivale dunque a poco più del 10%.

Un dato su cui il ministero dell'Economia sta riflettendo

con l'intento di valorizzare al meglio gli asset immobiliari pubblici. Anche perché gli incassi - come avverte la Corte dei conti - sono sempre stati un problema. La possibilità di dismettere le case popolari viene sancita con la legge 560 del 1993. La finalità era di vendere gli immobili vecchi per costruire, con i ricavi, nuovi alloggi per le persone meno abbienti. Di ricavi però ce ne sono stati pochi. Ed è rimasto incompiuto anche il piano casa elaborato da Renato Brunetta (eurodeputato di Fi) nel 2005 e inserito nell'ultima Finanziaria del Governo Berlusconi. Con il piano Brunetta il patrimonio delle ex-Iacp avrebbe potuto produrre ricavi tra i 20 e i 30 miliardi di euro. Ma è rimasto inattuato.

Ora questo delle dismissioni è un tema che torna in agenda. Nel 2003 il prezzo medio di un singolo alloggio in un capoluogo di provincia è stato all'incirca sui 40mila euro. A Palermo, ad esempio, la cifra per l'acquisto di una casa ex-popolare è stata solo di



### 1 milione

Il numero degli immobili gestiti dalle aziende ex-Iacp: 80% agli Ater (Azienda territoriale per l'edilizia residenziale), 10% dallo Stato, 10% dai Comuni

### 23 miliardi €

Il valore catastale complessivo del patrimonio immobiliare ex-Iacp

### 70 miliardi €

Il valore di mercato del patrimonio immobiliare ex-Iacp: la stima è di circa tre volte il valore catastale

### 58%

Percentuale dello stock che è di edilizia popolare. Il 20% è formato da immobili di pregio, il 16% da commerciali

### 135 milioni €

La morosità annuale per canoni non pagati

### 52 mila

Le case occupate, soprattutto al Sud

Fonte: Patrimonio dello Stato Spa

15mila, sempre in media. E alla fine, per costruire una nuova abitazione, si va a spendere molto di più di quanto si incassa nel venderla: «Le acquisizioni istruttorie - si legge nell'indagine della Corte - nelle varie regioni attestano generalmente l'esistenza di situazioni differenziate in base alle quali la vendita di un alloggio finanzia il costo di una nuova realtà immobiliare in misure comprese tra il 30% e il 50%». Particolarmente negativa è la situazione dell'Iacp di Napoli, dove nel 2003 una nuova unità immobiliare costava, in media, 57mila euro. Considerando che, nello stesso anno, il prezzo di vendita era di 38mila euro, la differenza è il 66%, ben 20mila euro a sfavore dell'ente campano.

Un risultato gestionale positivo è quello presentato dalla Lombardia. Negli anni osservati dall'indagine, la regione ha alienato 15mila alloggi per una ammontare complessivo di 480 milioni di euro. Una cifra di per sé forse non esaltante, ma comun-

que sufficiente a coprire i costi di sviluppo e manutenzione dell'Erp lombarda e a produrre una riserva di 60 milioni di euro ancora da destinare.

C'è poi il caso-Roma. «Dai dati di bilancio acquisiti dall'indagine si desume che il valore medio degli alloggi dell'Iacp di Roma è di 15.531 euro». Il patrimonio immobiliare complessivo dell'ente romano, che annova più di 65mila alloggi, supera così di pochissimo il miliardo di euro. In questi numeri si nasconde il rischio della vendita di case, anche di pregio, anche al centro della città, a prezzi stracciati. Una volta che gli immobili vengono registrati a bilancio con valori di carico molto bassi, è infatti inevitabile la loro scarsa rivalutazione. A ciò bisogna poi aggiungere che, spesso tra i meandri della legge e delle successive disposizioni regionali, è possibile svincolare gli alloggi dai limiti di non alienabilità. Con il risultato che, nel giro di qualche anno, un immobile venduto a prezzi stracciati,

nell'ordine di qualche decina di migliaia di euro, viene rivenduto a prezzo di mercato (a centinaia di migliaia di euro).

La conferma di questo scarto si ottiene dai dati, riportati nell'indagine, delle dismissioni Iacp a Roma: gli immobili venduti sono stati poco più di 2.500 per un ammontare totale di circa 115 milioni di euro. Ne risulta che ogni singolo alloggio ha ricevuto una valutazione media di circa 46mila euro. Molto al di sotto delle quotazioni reali nel mercato immobiliare della capitale.

**IL CASO LOMBARDIA**

Positivo l'incasso per la cessione di 15mila appartamenti a 480 milioni: ha prodotto una riserva di 60 milioni

**AFFITTI ULTRALEGGERI**

**Appartamenti popolari a Napoli a 42 euro mensili**

Canoni di affitto, a volte, irrisori, morosità e abitazioni occupate. La situazione gestionale degli ex-Iacp mostra numerosi segni di difficoltà.

Il dato più eclatante è quello degli affitti. Dal rapporto della Corte dei Conti risulta che, nonostante gli incrementi del triennio 2001-2003, la locazione delle case popolari costa qualche decina di euro, in media, al mese. Tra gli altri, sono particolarmente significativi i numeri di alcuni capoluo-

ghi di provincia: a Napoli, l'affitto medio di una casa popolare costa 42 euro mensili, a Bari poco più di 58. Ancor più impressionante il caso di Roma e Milano, dove la media delle locazioni si assesta intorno agli 87 euro al mese.

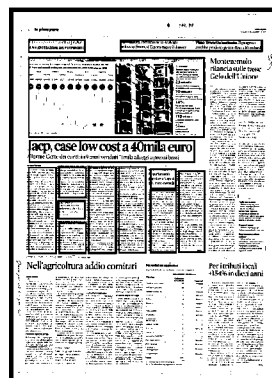
Per le fasce reddituali più svantaggiate, esistono canoni di locazione minimi che oscillano tra i dieci e i venti euro. Eccezionali i casi di capoluoghi di provincia, come di Bolzano e Campobasso, dove per questa categoria di inquilini c'è l'esenzione totale.

Altro elemento da combattere per gli enti che amministrano l'edilizia popolare è la morosità. Come evidenzia il rapporto della Corte, «l'esistenza di elevati livelli di mo-

rosità che caratterizza certe realtà regionali si pone in contrasto con la concreta possibilità di attivare quel circolo gestionale "economico" che alla base della trasformazione in atto degli Iacp». In regioni come la Sicilia e la Puglia la morosità complessiva, nel triennio 2001-2003, ha superato la somma dei cento milioni di euro.

La terza nota dolente della gestione patrimoniale degli enti ex-Iacp è l'occupazione illecita degli alloggi. Questo problema è evidente soprattutto nell'Italia meridionale. In Sicilia e in Campania, ad esempio, ben il 14% delle abitazioni degli istituti regionali è occupato da persone che non ne hanno titolo.

**Sa. Pa.**



# Canone IACP, Roma come Milano

## L'indagine sottolinea elevati livelli di morosità per circa 22 milioni

di PAOLO TOMEI

DAI QUARANTADUE euro di Napoli ai centosessanta di Bolzano: è questa la forbice dentro la quale sono compresi i canoni medi di locazione degli IACP (o ex IACP) nei capoluoghi di regione italiani. In città come Roma e Milano, l'affitto di una casa popolare si aggira mediamente sugli 86-87 euro al mese.

I dati sono contenuti nella relazione della Corte dei Conti, elaborata sulla base dei risultati delle indagini in materia di edilizia residenziale pubblica svolte dalle singole sezioni regionali di controllo della stessa Corte.

In particolare, secondo i dati - che sono riferiti al 2003 - in Campania si registrano i canoni di locazione degli IACP tra i più bassi: in media, la fascia oscilla tra i 41 e i 47 euro mensili; a Napoli, si pagano mediamente 42,12 euro al mese per un alloggio popolare.

A Bari, la cifra sale a 58,70 euro. Il livello di affitto più alto spetta, invece, a Bolzano, dove una casa dell'IACP costa, sempre in termini medi, 160,22 euro al mese. Nel mezzo, si trovano città come Palermo (60,00 euro al mese) e Cagliari (76,35 euro). Poco più su si piazzano grandi città come Roma e Milano, con canoni di locazione medi degli IACP rispettivamente pari a 86,27 euro e 87,50 euro. Seguono Venezia (96,50 euro mensili) e Bologna (116,00 euro).

Sul fronte dei canoni minimi degli IACP o ex IACP, quelli cioè applicati alle famiglie economicamente più deboli, le cifre oscillano - guardando ai capoluoghi di regione e alle province autonome - dai 6,41 euro di Milano e i 7,75 euro di Roma ai 16,60 di Napoli sino ai 26 euro di Palermo; gli affitti sono gratuiti per gli utenti privi di reddito in città come Bolzano e Campobasso, do-

ve il canone è pari a zero.

L'indagine della Corte dei conti sottolinea infine l'esistenza di «elevati livelli di morosità» per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi pubblici. Relativamente al solo triennio 2001-2003, viene individuata una morosità in capo agli IACP di oltre Ventidue e nove milioni di euro «che determina - sottolinea la relazione - una morosità ad alloggio gestito di 341,98 euro».

Ma ecco una tabella sui canoni di locazione medi relativi al 2003 degli IACP o ex IACP aventi sede nei comuni capoluogo di regione e nelle province autonome. Napoli: 42, 12, 16, 60. Trieste: 86, 10. Ancona: 104, 41, 15,49. Potenza: 73, 73, 16, 28. Bolzano: 160,22. Bologna 116. Roma: 86, 27, 75. Genova: 92, 96, 24, 85. Milano 87,50, 41. Campobasso 73. Bari 58,70 12, 11. Cagliari: 76,35. Palermo: 60, 26. Trento 92, 68, 13. Venezia 96, 50, 27.

*cronacaroma@iltempo.it*

■ Per la presidente Assegnatari

### Ma la vera emergenza si chiama abusivismo

«LA vera emergenza per gli alloggi Ater è rappresentato dall'abusivismo, ci auguriamo che con l'attuazione della sanatoria la situazione possa migliorare: occorrono più controlli». Ad affermarlo è il presidente dell'associazione inquilini-proprietari dell'Ater-IACP Roma, Anna Maria Addante secondo la quale «la mancanza di controlli ha portato ad un proliferare del fenomeno dell'abusivismo». A tal riguardo l'ultimo censimento dell'Ater del 2005, per la sola Roma, individua circa 11 mila casi di abusivismo. «Esistono due tipi di abusivismo - spiega Addante - Il primo riguarda i familiari del soggetto a cui è stato affidato l'immobile. Vengono messe in atto successioni tra padri e figlio. Il secondo, più inquietante, riguarda quello del mercato nero: vere e proprie compravendite in barba a qualsiasi regola. Ed è proprio su questo fronte che occorre intervenire con maggiore urgenza».

**Coprono il 30% dei costi**

## Dalla cessione soldi per nuovi alloggi

SONO stati 71.404 gli alloggi di edilizia pubblica ceduti in 10 anni (dal 1994 al 2003) dagli Iacp o ex Iacp. Il prezzo medio di vendita, relativo al solo 2003 e registrato in alcune delle sedi nei capoluoghi di regione, è andato dai 15.000 euro di Palermo ai 60.000 euro di Trieste, passando per i 38.000 di Napoli e i 42.000 di Milano e Genova. Pur in considerazione di una «non uniformità di criteri» per la determinazione del costo medio di costruzione, sottolinea la Corte dei conti, «le acquisizioni istruttorie nelle varie regioni attestano l'esistenza di situazioni differenziate in base alle quali la vendita di un alloggio finanzia il costo di una nuova realtà immobiliare in misura prevalentemente compresa tra il 30% e il 50%». Quanto ai ricavi dalle cessioni eseguite dagli Iacp nel periodo 1994-2003, essi ammontano a 76,7 milioni.

**Per l'assessore Astorre serve riformare l'edilizia pubblica**

## Le critiche del presidente dell'Ater, Petrucci «Immobili di pregio venduti a prezzi ridicoli»

«LO STUDIO della Corte dei conti sulle abitazioni Iacp e ex Iacp conferma che per Roma il vero problema riguarda le cifre assolutamente fuori mercato, a cui vengono vendute queste case». Ad affermarlo è il presidente dell'Ater Roma, Luca Petrucci, commentando i dati contenuti nella relazione della Corte dei conti. «La legge regionale in vigore non ci permette di intervenire in modo adeguato - prosegue Petrucci - Siamo costretti a registrare vendite di immobili di pregio a prezzi che sfiorano il ridicolo come ad esempio un appartamento in via Timavo, sul lungotevere, che è stato venduto per 100 mila euro quando il prezzo di mercato in quella zona supera il 1,5 milioni di euro. Questo discorso vale anche per altre zone come Testaccio e Garbatella dove il valore dei nostri immobili è fissato sui mille euro a metro quadro».

Per quanto riguarda, invece, il canone medio di affitto, Petrucci spiega che attualmente sugli oltre 52 mila alloggi Ater di Roma «poco meno

di 12 mila inquilini pagano circa 101 euro mensili mentre sono quasi 20 mila a pagarne tra i 10 e i 60 euro». I dati della Corte dei conti per il Lazio «sono noti agli addetti ai lavori. Per porre rimedio a queste situazioni, e in attesa di una riforma organica dell'Erp (Edilizia Residenziale Pubblica) il Lazio ha emanato leggi che puntano a dare risposte concrete, immediatamente attuabili, a problemi e questioni urgenti delle famiglie che abitano nelle case delle Ater e dei Comuni». Ad affermarlo è l'assessore ai Lavori pubblici e alla Casa del Lazio, Bruno Astorre. «In particolare la legge approvata dal Consiglio regionale il 4 luglio scorso prosegue Astorre - completa e definisce in maniera più compiuta l'assetto normativo dell'Erp per quanto riguarda i rapporti inquilini Ater e Comuni e interviene soprattutto sulla questione delle vendite e in particolare sui criteri di formazione del prezzo e sui soggetti a cui può essere disposta la vendita».

30 mila... (CINQUE TREDA) L&L 12

**Canone Iacp, Roma come Milano**  
Il canone medio di locazione per circa 22 milioni

**GRANDE PUNTO. IRRESISTIBILE**  
Anticipo 0  
60 mesi Tasso 0

9.900  
piaggio

11.900  
geata

Indagine della Corte dei conti anche sulle occupazioni abusive e sulle vendite

# Affitti al costo di una cena

## Case popolari: 42 € a Napoli, 160 € a Bolzano

Affittare una casa popolare costa 42 euro a Napoli e 160 a Bolzano. Una differenza di 118 euro che si assottiglia se ci si sposta in città come Roma, dove un affitto popolare costa 86 euro al mese, o Milano che fa registrare canoni medi di 87 euro. È il quadro che emerge dall'indagine comparativa sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica della Corte dei conti. I dati si riferiscono al 2003 e sono stati forniti dalle singole sezioni regionali della corte.

La Campania è la regione che applica i canoni medi più bassi, compresi tra i 41 e i 47 euro mensili, con il primato di Caserta che vede le famiglie delle case popolari pagare 31 euro al mese. Nel record dei prezzi più bassi, la Campania è seguita da Puglia (a Taranto si pagano 41 euro al mese, mentre a Bari se ne pagano 58) e Sicilia. Ma se a Palermo l'affitto medio costa 60 euro al mese a Messina la cifra quasi raddoppia raggiungendo quota 116 euro. I prezzi più alti, invece, dopo quelli della provincia di Bolzano (160 euro), si registrano in Emilia Romagna. A Modena, infatti, una

casa popolare in affitto costa 122 euro al mese, mentre a Bologna 116. Nelle Marche è Fermo la provincia in cui si pagano gli affitti più salati con canoni di 108 euro al mese.

L'indagine dei giudici amministrativi sull'edilizia residenziale pubblica nel 2003 ha messo in evidenza anche il fenomeno delle occupazioni abusive che in Campania e in Sicilia interessa il 14% degli alloggi, pari a circa 9.107 abitazioni di proprietà degli Iacp e del 13,59% degli alloggi in gestione. Le occupazioni senza titolo in Campania riguardano 8.793 alloggi di proprietà dei comuni. Sulla stessa linea il fenomeno in Sicilia, dove gli alloggi di edilizia popolare occupati illegalmente raggiunge la percentuale del 14,39% sul totale del patrimonio gestito. L'abusivismo raggiunge quota 6,73% nel Lazio, il 7,97% in Puglia e il 2,20% in Sardegna. Virtuose le regioni Veneto (0,37%) e la Liguria (0,70%), Friuli-Venezia Giulia ed Emilia Romagna (0,45%). Inoltre, sul fenomeno delle dismissioni, l'indagine della Corte dei conti ha rileva-

to che nel decennio 1994-2003 gli alloggi di edilizia residenziale pubblica venduti dall'ex Istituto autonomo case popolari (Iacp) sono state 71.404 incassando circa poco meno di 77 milioni di euro (76.779.770 euro). I prezzi medi di vendita più bassi sono stati registrati a Palermo dove un alloggio è costato circa 15 mila euro, i più alti a Trieste con 60.930 euro. A Napoli comprare una casa popolare è costato in media 38 mila euro mentre a Milano e a Genova si è speso intorno ai 42 mila euro. Le vendite maggiori si sono avute nella provincia di Bolzano con 467 alloggi venduti e un indice di intensità di cessione di 25,39. Seguono: la Puglia con più di 4 mila vendite e un indice di 13,54% e la Sicilia, che con oltre 19 mila alloggi venduti nel periodo di riferimento, fa registrare, tuttavia, il più basso indice di intensità di vendite (3,30%). Secondo i giudici, la vendita di un alloggio popolare serve a finanziare dal 30 al 50% del costo di una nuova realtà immobiliare nonostante la difformità dei criteri utilizzati dagli en-

**La Campania applica i canoni più bassi**



I dati dell'indagine di Corte dei conti sull'edilizia residenziale pubblica. Altissime anche le percentuali di abusivismo e di morosità

## Case popolari, in Italia è vetusto un alloggio su due

### QUANTO SONO VECCHIE LE CASE POPOLARI IACP

	% alloggi vetusti
❖ Lombardia	78,66
❖ Friuli Venezia Giulia	68,61
❖ Emilia Romagna	63,94
❖ Lazio	62,22
❖ Liguria	61,63
❖ Campania	58,83
❖ Marche	56,71
❖ Veneto	56,34
❖ Puglia	54,47
❖ Sardegna	49,00
❖ provincia di Bolzano	44,61
❖ provincia di Trento	44,37
❖ Basilicata	42,33
❖ Molise	34,42
❖ Sicilia	27,89*

\* riguarda solo il 51,99% del totale alloggi (dati di soli 6 enti)

Fonte: elaborazione Sezione delle Autonomie sulla base di dati tratti dalle relazioni o acquisizioni istruttorie delle Sezioni regionali di controllo

DI LUISA LEONE

Una casa popolare su due è «vetusta», ovvero costruita prima del 1981. Gli interventi finanziati e non ancora realizzati si aggirano intorno al 50% del totale. La percentuale di alloggi occupati abusivamente raggiunge in alcune realtà, come la Sicilia, il 14,39% delle unità abitative. Con picchi di quasi il 33% per quelli di competenza dei comuni campani. Insomma, l'edilizia residenziale pubblica (Erp), che può contare su oltre un milione e 100 mila alloggi, non gode certo di buona salute. È quanto emerge dall'indagine comparativa sulla gestione della Erp, condotta dalla Corte dei conti. Lo studio prende in esame il periodo 1998-30 giugno 2004, ed è stato condotto dalle sezioni regionali della magistratura contabile, con non pochi problemi in ordine al reperimento delle informazioni. La Corte infatti, sottolinea di aver riscontrato un basso livello di conoscenza della materia e anche, «della consistenza del proprio patrimonio edilizio e dei fenomeni ad esso collegati». I dati sono molto disomogenei, con situazioni profondamente diverse da regione a regione, ma il quadro che emerge non è tranquillizzante.

Il decentramento nella gestione di quelle che una volta erano chia-

mate le case popolari, non ha portato, infatti, i risultati sperati. Il passaggio di competenze dallo stato alle regioni, soprattutto dal 1998 in poi, con il decreto legislativo 112, non ha comportato miglioramenti nel settore, né dal punto di vista finanziario, né da quello operativo.

Se quasi ovunque si è assistito al passaggio dai vecchi Istituti autonomi case popolari, ad enti economici ad hoc, questo non ha significato automaticamente risultati migliori. «Nella prevalenza dei casi il mutamento della veste istituzionale e l'attribuzione di nuove forme di autonomia e di ambiti di attività non ha inciso in maniera determinante sul nucleo centrale di compiti e fini a cui corrisponde la pubblicità dell'ente». Dove, invece, dalle regioni la titolarità degli enti è passata ai comuni, «acquista particolare pregnanza e rilievo l'economicità, l'efficacia e l'efficienza». L'incisività della gestione si riverbera in risultati pratici.

Come nel caso della morosità, dove «il ruolo e l'attività degli enti gestori risulta determinante», mentre «la sua entità risulta svincolata dall'ammontare del canone applicato all'utenza». Per fare un

esempio, il fenomeno tocca in Basilicata punte del 75,85%, e in Puglia del 69,96%. Nelle due regioni, tuttavia, i canoni base di locazione sono di appena 16, 28 e

12,11 euro. In provincia di Bolzano, invece, dove si registra il canone medio mensile più elevato d'Italia, 160 euro, la percentuale di coloro i quali non pagano l'affitto è di appena lo 0,04%.

Anche sul versante dell'abusivismo l'opera di contrasto degli enti è l'unica vera arma a disposizione. Tuttavia controlli e sanzioni spesso non risultano adeguati. È il

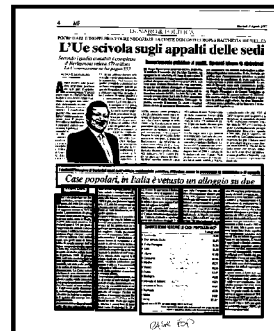
caso della Campania che, con un tasso di occupazione abusiva pari al 13,59%, registra «una non generalizzata attivazione di provvedimenti amministrativi e giudiziari volti alla contestazione della occupazione senza titolo di alloggi e al recupero della disponibilità degli stessi». A Napoli, per esempio, tra il 2001 e il 2003 sono stati avviati 750 provvedimenti, di cui

solo 29 conclusi positivamente a fronte di 8640 occupazioni. Un discorso a parte meritano i capitoli relativi ai finanziamenti e alla percentuale di realizzazione dei piani avviati negli anni passati.

Dall'indagine emerge che i fondi ripartiti tra regioni e province autonome dal 1992 al 2000, in sostituzione dei contributi Gescal (Gestione case per lavoratori), ammontano a oltre 6 mld e 700 milioni di euro. Ma a queste risorse «non hanno fatto fronte significativi stanziamenti autonomi destinati all'Erp nei bilanci regionali». Come se non bastasse, il vincolo di quei fondi a finalità connesse con l'edilizia popolare «non ha impedito che essi, in presenza di situazioni emergenziali, venissero utilizzati con finalità del tutto differenti». Come nel caso della Campania dove, nel 2003, 550 mln di euro sono stati stornati per il ripiano del deficit regionale in materia sanitaria.

In quest'ottica è forse più agevole interpretare i dati «sullo stato di attuazione degli interventi di edilizia sovvenzionata». Dall'analisi emerge che «con riferimento al lasso temporale predetto, in grado medio di realizzazione si aggira intorno al 50%. Con punte del 90% per quelli avviati ex legge 457/78 ma con tas-

si in medi sotto il 60% per quelli ai sensi della legge 179/92. (riproduzione riservata)



## Denuncia Corte conti: il fisco incide sulla gestione «Disparità territoriali e affitti bassi» Troppi sprechi con l'edilizia pubblica

■ ■ ■ «Eccessive disparità territoriali e affitti bassi: basta ai troppi sprechi con l'edilizia residenziale pubblica». A tuonare contro la gestione delle case popolari e degli stabili dello Stato è la Corte dei conti. I magistrati contabili, in un corposo dossier comparativo su tutte le regioni italiane, auspicano una rapida svolta. Che potrebbe passare, tra le necessarie riforme, da un incremento degli affitti degli appartamenti. Su questo aspetto, la Corte, nella relazione diffusa ieri, è convinta che «appare evidente la necessità di individuare strumenti che consentano maggiore flessibilità nell'offerta di alloggi pubblici e un avvicinamento ai prezzi di mercato nella quantificazione dei canoni di locazione per l'utenza non appartenente alla fascia sociale». Per questa ragione, suggeriscono i giudici di viale Mazzini, si deve immediatamente procedere alla «ridefinizione dei valori economici» degli stabili e poi vanno «introdotti parametri di valutazione del sistema di apprezzamento del reddito previsto per gli interventi di welfare». Non solo. Secondo la Corte dei conti si dovrebbero «rimuovere i limiti che permangono in ordine alla fruizione del diritto sociale dell'abitazione». Vale a dire che sarebbe utile dare alla pubblica amministrazione la «possibilità di un'offerta di alloggi duttile e differenziata per regime giuridico ed economico». E per evitare «una sperequazione più che fisiologica» a livello territoriale i magistrati contabili propongono la creazione di «adeguati strumenti di garanzia» come, a esempio, uno speciale «fondo perequativo nazionale che creasse condizioni e opportunità uniformi» in tutta Italia. Dove sono ancora assai diffuse «sacche di illegalità (occupazio-

zione abusive degli alloggi) e criticità gestionali». Un percorso «virtuoso ed economico» deve «essere un imprescindibile obiettivo da perseguirsi anche attraverso accorgimenti interni al sistema fondati da un lato sull'aumento dei ricavi generati dalla gestione del patrimonio e dall'altro sul contenimento dei costi». E un po' in contro-tendenza rispetto alle indicazioni del governo di Romano Prodi, secondo la Corte «nell'ottica dell'efficacia e razionalità della gestione debbono essere intese e applicate quelle normative di sanatoria». Che, in «determinate realtà regionali», potrebbero essere decisive per «recuperare la gestione corrente e regolare». Paradossalmente, si legge ancora tra le oltre 200 pagine della relazione, i «livelli di morosità più elevata» si riscontrano nelle regioni «dove i canoni di locazione sono più bassi: Campania, Molise, Puglia, Sicilia». E anche la Corte dei conti sembra prendersela con l'Erario quando, proprio sul fronte della riduzione delle spese, ha rilevato «la forte incidenza che i costi della fiscalità esercitano sulla gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica». Secondo un'analisi relativa al 2004, «il peso fiscale complessivo corrisponde al 43,98% dell'accertamento annuo per canoni di locazione». Solo in Toscana ed Emilia-Romagna sono riusciti ad aggirare l'ostacolo grazie «al trasferimento della proprietà degli appartamenti ai comuni»: una mossa che per la Corte va imitata visto che sembra «idonea a produrre anche l'effetto di recuperare alla gestione le risorse finanziarie derivanti da una minore imposizione tributaria».

D.S.M.

