

Relazione del presidente Corrado Giustiniani all'Assemblea Siai del 20 dicembre 2016

Care socie e cari soci,

questa che precede il Natale è una settimana molto tormentata per le famiglie che conducono in affitto un alloggio dell'Inpgi. Metà di loro verranno infatti coinvolte nelle vendite frazionate decise il 14 giugno 2016 dal Consiglio di amministrazione dell'Istituto di previdenza dei giornalisti, e già 608 inquilini, di sei distinte città (Milano, Torino, Arenzano, Roma, Napoli, Bari) sono stati direttamente investiti dal primo dei quattro processi di cessione previsti nell'arco di due anni, la cosiddetta "prima tranche di vendite", che detta le regole anche per le tre successive. Dall'intero processo l'Istituto e Investire, la società di gestione del Fondo Inpgi alla quale è affidata l'intera operazione, mirano a ricavare 650 milioni di euro, ovvero circa la metà del valore dell'intero patrimonio immobiliare della Cassa dei giornalisti.

E' dunque inevitabile che questa mia relazione annuale si concentri sulle vendite, anche se altri temi continuerebbero a meritare la copertina, come la giungla dei diversi canoni all'interno di uno stesso immobile, e la necessità di chiedere per l'immediato futuro una riduzione degli affitti, perché i livelli raggiunti non sono più sopportabili da molte famiglie e perché gli importi divergono talvolta vistosamente da quelli proposti dal mercato privato, prova ne sia che il livello di sfittanza degli immobili dell'Istituto supera ormai il 15 per cento, un livello mai raggiunto in precedenza, con punte del 50 per cento per alcuni immobili romani, come quello di via Trionfale. E questo non è certo imputabile soltanto al blocco dei bandi dallo scorso mese di luglio.

La nostra assemblea si svolge poche ore dopo che ci è stata recapitato il documento di controproposte di Investire-Inpgi sui prezzi e le tutele di questa "prima tranche", che nella mattinata di ieri era stato presentato verbalmente ai sindacati e ai comitati degli inquilini, nella sede di via Po della Società di gestione. Ieri sera lo abbiamo immediatamente messo in rete sul nostro sito, con la trasparenza che guida ogni nostra azione, perché tutti lo possano leggere e giudicare. Il nostro commento è fortemente negativo e ora lo motiveremo.

Prima però, è necessario illustrare ancora una volta la nostra posizione, perché sia chiara a tutti: non tanto ai giornalisti inquilini, e agli inquilini non giornalisti, che già la conoscono, ma soprattutto a quella grande massa di

giornalisti che non abitano negli immobili dell'Inpgi e che temiamo non siano bene informati, né sul livello degli affitti, né sulle condizioni che Investire ci ha proposto.

Noi non chiediamo un trattamento privilegiato. Non pretendiamo di comperare gli alloggi al prezzo di riscatto di una casa popolare, e nemmeno a quelli spuntati dagli inquilini in alcune celebri vendite frazionate di enti previdenziali, Enasarco in testa. Noi abbiamo chiesto, e continuiamo a chiedere, che si parta dal prezzo di mercato degli immobili, sul quale, con la piattaforma unitaria elaborata lo scorso novembre sotto la guida del Sunia, abbiamo rivendicato lo stesso sconto che viene praticato in tutte le vendite frazionate e che è una costante nota anche all'uomo della strada, quando si acquista un immobile affittato, e cioè il 30 per cento. E qual è l'osservatorio più affidabile per arrivare a cogliere il valore di mercato?

Secondo l'opinione della stragrande maggioranza degli operatori, è l'Omi, realizzato dall'Agenzia delle Entrate, perché, a differenza di altre fonti e segnatamente delle agenzie immobiliari, che pubblicano quotazioni o semplici richieste della proprietà (vecchie talvolta di molti mesi, e comunque destinate poi ad abbassarsi nel corso della trattativa) Omi si basa sul prezzo delle compravendite realmente avvenute, ha un rinnovo semestrale della griglia dei dati, e la sua lente di ingrandimento, anche se certo non perfetta, è però potente perché arriva a coprire zone residenziali specifiche e microzone. Abbiamo dunque chiesto che si partisse non dai valori minimi Omi-Agenzia delle Entrate, come pure lo stato di conservazione di molti immobili Inpgi poteva suggerire, ma dai valori medi. Una posizione del tutto responsabile e, a nostro giudizio, assolutamente inattaccabile.

Cosa avevano invece proposto Investire e l'Inpgi, nelle lettere spedite a fine settembre ai 608 inquilini? Dei prezzi di partenza che abbiamo subito definito "lunari" in quanto esageratamente elevati e lontani dal mercato, e per giunta con delle gravi incoerenze interne. Prezzi che ostacolano il successo dell'operazione-vendite. Citiamo soltanto alcuni esempi clamorosi, di cui forse non si sono accorti membri e colleghi del Comitato consultivo di Investire, messo in piedi per sovrintendere alle vendite, né quelli delle Commissioni Alloggi e Dismissioni, né i consiglieri generali dell'Inpgi, né tanto meno il Cda dell'Istituto. Nessuno di questi organismi, fra l'altro, ha avvertito il bisogno di convocare noi "addetti ai lavori" prima di esprimere un parere o prendere delle decisioni. La presidente Macelloni, a cui il Siai aveva chiesto un incontro fin dal suo insediamento ci ha ricevuto, e di questa sensibilità la ringraziamo,

ma il 16 giugno 2016, ovvero due giorni dopo che il Cda aveva preso le sue decisioni.

I casi clamorosi, dunque: per via Clelia n.5, al quartiere Appio, ingresso nella rampa di un garage accanto all'officina di un meccanico, il valore di partenza di Investire era di 4.300 euro a metro quadro, 900 euro a metro quadro oltre la media Omi di zona (ma qui avremmo dovuto considerare i valori minimi). Per via Bucco n.70, nella periferia del Nomentano sempre a Roma, case con bagni senza finestre, immobile poi sospeso dalla tranche, la quotazione di partenza è stata di 3.750 euro a metro quadro, addirittura 1200 euro a metro quadro in più della media Omi, e appena 100 euro a metro quadro in meno della ben più centrale via Trionfale 6318, quasi all'angolo con via della Camilluccia, con appartamenti di livello ben più elevato, ancorché con notevoli problemi di manutenzione (come del resto gran parte del patrimonio Inpgi) e con lo svantaggio che la Trionfale, in quel punto è quasi una pista da gara. Fra gli immobili romani, la quotazione di partenza di via Trionfale è la più vicina ai valori Omi, 3.850 contro 3.750. Resta un mistero capire perché in questo caso si sia seguito il mercato, in molti altri no. Siderali le quotazioni di partenza di via del Casaleto e via Sanzeno (4.900 euro a metro quadro). Per gli immobili fuori Roma, altri scostamenti rispetto al mercato, anche se un po' meno vistosi (tranne che per via Cappella Vecchia 8B, a Napoli) mentre in due casi, via Lenoci a Bari e via S.Giacomo dei Capri a Napoli, il prezzo di partenza di Investire è inferiore a quello della media Omi.

A tali valori di partenza, nella proposta originaria di Inpgi-Investire, veniva poi applicato lo sconto del 20 per cento approvato il 14 giugno dal Consiglio di amministrazione dell'Inpgi, largamente insufficiente a operare un riequilibrio. Di un episodio tanto curioso quanto imbarazzante per la controparte si è resa protagonista l'inquilina Monica Carovani, che nello scorso mese di ottobre si è fatta stimare il suo appartamento dalla Goldwell Banker, la stessa agenzia che era venuta a portargli a casa la lettera di prenotazione dell'acquisto. La proposta d'acquisto di Investire era per 701 mila euro, sconto del 20 per cento incluso, la perizia della Goldwell invece si è rivelata ben più bassa: 552 mila euro, box compreso e sconto ancora da applicare.

Ma qual è stata la risposta di Investire-Inpgi a queste nostre richieste, equilibrate e responsabili? Lo sconto è stato portato, su decisione del Cda del 16 dicembre, dal 20 al 25 per cento. Ma applicato a cosa? Un arzigogolato sistema di conteggio, che ora descriveremo, ha di fatto consacrato gli stessi valori lunari di partenza. Risultato: al prezzo dell'immobile, così come previsto nelle lettere consegnate a fine settembre, lo sconto ulteriore del 5

per cento deciso dal Cda, comporta, per ragioni di calcolo, una riduzione del 6,2 per cento nella maggior parte dei casi. Poche le eccezioni: a Via Verdi, Torino, il prezzo indicato nella lettera andrà ridotto del 16,2 per via Verdi a Torino, del 15,2 per via Clelia a Roma, dell'8,2 in via dei Lincei, del 7,2 per l'unica unità immobiliare in vendita in viale Marconi. Ma come ha fatto, Investire, a riproporre quei valori di partenza lunari? Chiamando in suo soccorso un istituto, Scenari Immobiliari, che confeziona stime e quotazioni lontanissime da quelle delle compravendite effettive, come fotografate dall'Osservatorio Omi. La media giusta, secondo Investire, sarà quella fra i valori Omi e i valori di Scenari Immobiliari, di cui ha calcolato la media fra minimi e massimi.

Solo per intenderci su quello di cui stiamo parlando, la forcilla di Scenari è 4.950 a metro quadro per il minimo, 9.100 euro a metro quadro per il massimo per via Sanzeno a Roma, 4.650-8400 per via Trionfale, 3.850-7.400 per via del Casaleto, 3500-6.350 per via Chini e via dei Lincei, 3.100-6.000 per Arenzano e così via. Livelli siderali, non troviamo un aggettivo più appropriato.

Da questo bussolotto sono saltati fuori i valori che non correggono le incongruità fra una zona e l'altra, valori ai quali sono stati poi apportati quei miseri sconti. Quando la media così ottenuta da Investire, è risultata superiore alla sua stima originaria, sono stati mantenuti i prezzi delle lettere, quando è risultata inferiore è stato fatto un po' di sconto in più, per giungere al 25 per cento deciso dal Cda Inpgi, in risposta al 30 per cento chiesto da noi, su ben diversi valori di partenza. C'era un caseggiato, per la verità, che avrebbe fatto sballare anche questi calcoli alchimistici: quello di via Bucco. Mettendo insieme infatti la media fra minimo e massimo di Scenari Immobiliari (2150-4100) e la media Omi (2.550) si sarebbe giunti a un prezzo di partenza di 2.837 euro a metro quadro, che avrebbe reso imbarazzante la stima a libero di Investire, quasi 1000 euro in più. Via Bucco è stata poi sospesa dalla prima tranche di vendite, perché Investire vuole effettuare ricerche sul rischio idro-geologico dell'area e sulla proprietà della strada, ma anche per questa vistosa anomalia di prezzo.

La controproposta della Sgr affronta anche il tema delle tutele e qui il bicchiere non è tutto vuoto. E' stata infatti accolta la proposta sindacale di estendere a tutti i contratti il diritto di prelazione sull'immobile, che oggi alcuni hanno e altri no. In altre parole, anche rinunciando a prenotare stavolta l'alloggio per l'acquisto, l'inquilino potrà cambiare la sua decisione in futuro, qualora l'immobile venisse ceduto a terzi: a lui spetterà la precedenza. C'è

poi una grave disparità di trattamento di trattamento tra inquilini giornalisti, che se non vogliono o non possono comprare avranno diritto comunque a un rinnovo del contratto, di sei anni più due, e inquilini non giornalisti, che avranno diritto al rinnovo solo se il reddito del nucleo familiare non supera i 60 mila euro lordi (o meglio 50 mila lordi aumentabili di 2 mila 500 euro per ciascun componente, sino appunto a quota 60) o se il titolare del contratto ha più di 67 anni, ma con reddito non superiore ai 60 mila euro lordi, o infine, senza limite di reddito, se tutti i componenti del nucleo hanno più di 67 anni. E' stata accolta la possibilità di acquistare l'usufrutto, ovvero la possibilità di rimanere tutta la vita nell'appartamento. Lo si pagherebbe secondo le tabelle ministeriali (45 per cento del costo dell'immobile a 67 anni, 40 per cento a 70 anni e così via). Il resto è a carico del terzo acquirente che compra la nuda proprietà. L'usufrutto non è però acquistabile ricorrendo a un mutuo. Non sono stati accettati invece istituti come il diritto all'abitazione e il "rent to buy". Nel documento che contiene la controproposta si avverte che questa "non è soggetta ad ulteriore negoziazione" e si invitano i sindacati "a comunicare entro il 20 gennaio la disponibilità a sottoscrivere una piattaforma d'accordo, che si intenderà valida per tutte le tranche di dismissione del Fondo Inpgi". Se l'accordo non verrà sottoscritto, gli sconti scenderanno al 20 per cento originario. Il 21 riprenderanno i termini per la presentazione delle proposte d'acquisto e "avranno termine unificato" il prossimo 20 marzo.

Qual è la risposta che dobbiamo dare? Il Siai non accetterà un accordo che non ritiene equo. E, d'altra parte, crede fermamente nell'arma del negoziato. E' il negoziato che ci ha consentito, il 9 settembre scorso, di trasformare "un incontro informativo" in una trattativa, è il negoziato che ci ha fatto raggiungere, il 13 ottobre scorso, il primo successo di fermare gli orologi, sospendendo i 60 giorni concessi agli inquilini per dare una risposta alla lettera di prenotazione: altri avrebbero preferito ricorrere a un'azione giudiziaria, più lunga e incerta negli esiti. E' il negoziato che ci ha permesso di inserire nella trattativa i comitati degli inquilini e di attuare incontri per ogni singolo complesso. E' il negoziato infine che ha convinto Investire, nella riunione del 19 dicembre scorso, a concedere un altro mese, fino al 20 gennaio, per valutare la controproposta che ci è stata presentata. Noi pensiamo che questo negoziato non sia ancora finito.

Certo, è venuto il momento di non avere più come unico interlocutore Investire, che comunque abbiamo rispettato, continuiamo a rispettare e con il quale ci auguriamo di trattare ancora. Dobbiamo chiedere un incontro al Comitato consultivo, alle Commissioni, al Consiglio di amministrazione, alla

Presidente dell'Inpgi. Dobbiamo comunicare all'esterno le nostre buone ragioni. Da giornalisti, conosciamo bene il problema dell'Inpgi: appena 15-16 mila colleghi attivi ad Inpgi 1, troppo pochi per sostenere il pagamento di 8 mila pensioni. E così ogni anno si genera uno sbilancio di 120 mila euro fra le entrate, garantite dai colleghi attivi, e le uscite per pensioni, disoccupazione e altro. La ipervalutazione degli immobili Inpgi ha coperto finora il buco. Ma non si può chiedere a delle famiglie di pagare 50.000, 100, 200 mila euro più del dovuto un appartamento, per soccorrere un Istituto di previdenza. E' meglio puntare a un incasso minore, ma sicuro, che continuare a parlare di 650 milioni di euro che non arriveranno mai.

Invitiamo gli inquilini della prima tranche a continuare a tener duro, e a non prenotare l'acquisto, perché confidiamo di riuscire a ottenere di più. Ringrazio Daniele Barbieri e il Sunia, per il supporto che ci stanno dando, e tutti i miei collaboratori, a cominciare dal segretario generale Gabriella Leonzi. Nella speranza che apprezziate l'enorme sforzo che questo nostro, vostro sindacato, composto esclusivamente da volontari, sta compiendo – basti pensare al sito che aggiorniamo quotidianamente, e di questo ringrazio Antonella per il suo aiuto, sito e che è diventato il punto di riferimento per tutti, inquilini, non inquilini e controparti, oppure alle missioni compiute da Gabriella per partecipare alle riunioni di Arenzano, di Torino, di Bari – nella speranza, dicevo, che apprezziate questo nostro sforzo, vi chiediamo di sostenerci sempre e vi formuliamo i nostri migliori auguri di Buone Feste.

Il presidente del Siai
Corrado Giustiniani