IL CASO. Piano dell'istituto per una moderna gestione dell'immenso patrimonio immobiliare

Case dell'Inpdap L'arma del computer contro le truffe

«Furono i vertici dell'Inpdap, nel dicembre del '92, a segnalare all'autorità giudiziaria irregolarità nelle assegnazioni». Il presidente dell'ente Mauro Seppia commenta la truffa degli alloggi e parla del futuro dell'Istituto di previdenza: decentramento alle Province, informatizzazione e soprattutto affidamento della gestione del patrimonio immobiliare per due anni a privati attraverso gare di appalto e poi ad una agenzia controllata.

LUANA BENINI

«La truffa delle assegnazioni illegittime di appartamenti non ci è caduta addosso come una valanga inattesa. Fin dal dicembre del '92 avevamo accertato le irregolarità contenute in molte pratiche e nel febbraio del '93 le avevamo denunciate ai carabinieri». Il giorno dopo la rivelazione da parte della Criminalpol del Lazio dell'arresto della banda che per anni ha governato l'assegnazione delle case degli Enti pubblici, il presidente dell'Inpdap Mauro Seppia ci tiene a precisare che l'inchiesta della magistratura non è stata un fulmine a ciel sereno e che l'ente di previdenza dei dipendenti pubblici in tutta questa faccenda è la parte lesa. I dipendenti coinvolti, dice Seppia, «per ora sono sospesi e una decisione nei loro confronti sarà presa dopo che la questione sarà passata in giudicato». Quanto agli assegnatari degli alloggi «per ora non verranno presi provvedimenti, poiché le loro posizioni andranno vagliate una ad una».

Truffe del genere (con allegenti e documenti truccati) dovrebbero essere resi impossibili, tuttavia, dal nuovo modello organizzativo che l'ente sta perseguendo, basato sul decentramento e sulla privatizzazione della gestione del ponderoso patrimonio immobiliare. Un patrimonio che conta in tutta Italia oltre 52mila fra appartamenti, uffici, negozi e garage, per un valore, al solo prezzo di acquisto, di oltre 10mila miliardi di lire. Roma, di questo patrimonio ereditato dagli Istituti di previdenza, dall'Enpas, dall'Enpdep e dall'Inadel, possiede una fetta consistente, il 42% (altre grosse fette sono a Firenze e Napoli). Attualmente l'ente di previdenza non ha le risorse umane e professionali per gestirlo correttamente. Di qui la decisione strategica: affidare la gestione ai privati attraverso gare di appalto che scatteranno da subito. Diviso il patrimonio in 16 lotti, ogni privato potrà concorrere per non più di tre. Questo service esterno della durata di due anni (successivamente sarà costituita una società esterna controllata dall'Inpdap) curerà la riscosssione dei canoni, il rinnovo dei contratti, il controllo della morosità che ammonta a 200 miliardi, i rapporti con le amministrazioni condominiali ecc. E gli inquilini avranno un referente più vicino e più efficiente anche nella gestione delle spese comuni. Il rinnovo dei contratti è la grossa partita da giocare a breve scadenza: a dicembre ne scadono 25mila. E bisognerà passare dal vecchio regime dell'equo canone a quello dei patti in deroga. Passaggio che comporterà un aumento del 4 per cento della redditività del patrimonio (che a fronte di un incasso annuo di 450 miliardi è una cifra rilevante).

Ma le novità organizzative riguardano anche il lavoro al centro (censimento del patrimonio, controllo del degrado, sistemazione del milione e 500mila pratiche dell'archivio) e in provincia. In particolare nelle sedi provinciali mancano 1500 addetti, «parte dei quali – dice Seppia – potranno essere recuperati ricorrendo al piano mobilità varato dal ministro della funzione pubblica, il resto mediante concorsi pubblici e corsi di formazione». Per Roma c'è soprattutto il problema dell'assenza di informatici e di tecnici.

Dal gennaio del '96 ogni sede provinciale dovrebbe diventare autonoma sotto il profilo operativo. «Ciò significa – dice il presidente – che le pratiche di pensione verranno istruite e definite ognuna nella propria sede di competenza e non ci sarà più il via vai di fascicoli fra le sedi locali di Roma». Sempre le sedi provinciali dovranno gestire tutte le altre operazioni: «pagamento della buonuscita, la concessione di prestiti e mutui, le borse di studio».

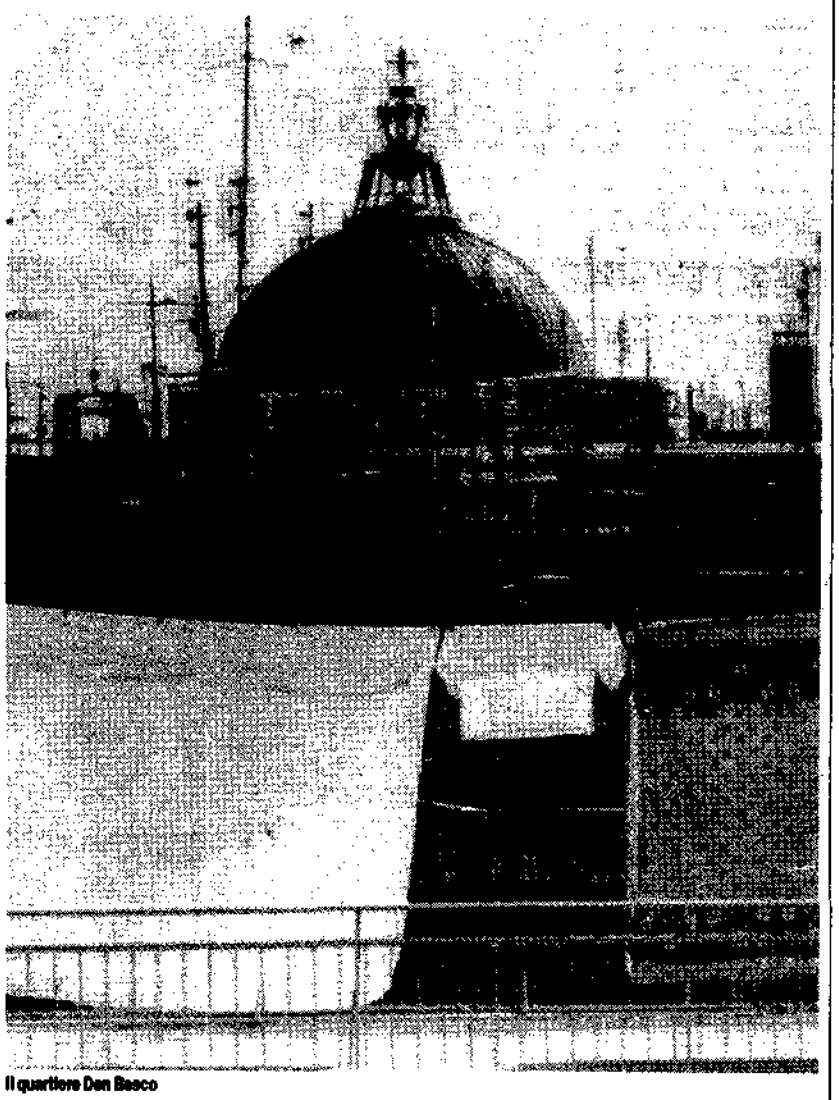
Ultima novità, l'informatizzazione dell'istituto: «Ci sarà il cablaggio e l'implementazione di una rete virtuale che coinvolgerà ogni più piccola sede dell'ente. Avremo un collegamento totale di immagini, dati e fonia. Ciò consentirà un risparmio delle bollette telefoniche, l'eliminazione del cartaceo, e una maggiore rapidità nei tempi di definizione delle pratiche. Per fare ciò – conclude il presidente – serve però un forte impegno politico per aiutarci a superare normative anguste e colmare le impressionanti carenze di organico».

Alloggi degli enti Il primato è della Capitale

Gestione: le difficoltà discentrate nella costituzione dell'Inpdap sono anche dovute alla disomogeneità degli enti ereditati, molto diversificati nella gestione: statalista, quella degli istituti di previdenza; diretta, quella di Enpas, Inadel, Enpdep. In particolare la gestione statalista, scarsamente rigorosa e poco controllata, ha comportato incertezza di procedure e confusione nelle registrazioni.
Distribuzione: la fetta di patrimonio immobiliare più grossa appartenevo agli istituti di previdenza (63%) che contavano 26mila appartamenti in locazione, l'Inadel aveva il 24%, l'Enpas il 13%.
Ripartizione territoriale: l'articolazione territoriale del patrimonio vede Roma in testa con il 42% degli immobili, seguono Milano (14%), e Firenze, Torino e Napoli (rispettivamente con il 4%).
La storia: la storia romana di questo patrimonio si articola lungo tre fasi: gli immobili più vecchi risalgono al 1949, negli anni 60 (60-67) il boom nelle acquisizioni (Salario, Cinecittà, Don Bosco e altri quartieri popolari della semiperiferia), gli ultimi immobili acquisiti risalgono al 1992-93 (Tre Fontane). Negli anni dal 1985 al 1990 l'Inadel e l'Enpas passarono rispettivamente da 500 appartamenti a 10mila.

Spa Comuni-privati per l'Anno santo Decreto in arrivo

Il governo sta elaborando un decreto legislativo che permetterà ai comuni di creare spa a capitale misto. Lo ha detto il sottosegretario alla presidenza del consiglio dei ministri Nicola Scalzini incontrando i sindaci dei comuni della provincia di Roma, rappresentati dal presidente dell'ente provinciale Giorgio Fregosi, in vista del Giubileo del 2000. In pratica i comuni e i privati avranno più possibilità di realizzare le infrastrutture necessarie, i servizi comunali e le altre opere di interesse pubblico, snellendo le procedure e accelerando così i tempi di realizzazione delle opere.



Il quartiere Don Bosco

L'INTERVISTA Cafiero Tomei, segretario nazionale del Sunia

«Quei morosi eccellenti»

Cafiero Tomei è il segretario nazionale del Sunia (Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari). Gli abbiamo chiesto di commentare la strategia di riorganizzazione dell'Inpdap.

L'Inpdap ha scelto di affidare la gestione degli immobili a società esterne, private. Cosa ne pensa?

Sembra che finalmente si sia imboccata la strada giusta per risanare l'Ente. Fortunatamente è stata abbandonata l'idea di affidare tutto ad una sola società. Ora si parla di una pluralità di soggetti. Si parla anche di informatizzazione e di raccolta dei dati in una memoria unica centralizzata. E si parla di decentramento. Siamo d'accordo su tutte queste cose. Ma la loro attivazione non comporterà la risoluzione automatica dei problemi accumulati.

Un giudizio positivo ma cauto.

Sì. Siamo convinti che sul cambiamento occorra vigilare. Le società che dovranno gestire concretamente gli immobili, dovranno innanzitutto confrontarsi con le organizzazioni degli inquilini. Auspichiamo un rapporto continuo e corretto.

Uno dei problemi maggiori è il recupero della morosità calcolata 200 miliardi. Come è stato possibile accumulare questo deficit?

I problemi della morosità e della manutenzione degli immobili sono collegati. Un sistema di manutenzione privo di procedure certe e poco trasparente: l'entità della spesa dei lavori fatti dalle ditte difficilmente accertabile, innescava contenziosi con gli inquilini che pagavano cifre inferiori utilizzando bollettini di conto corrente non «premarcati». Questo metteva in difficoltà gli uffici tanto che era difficile poi stabilire l'entità della morosità. Mi risulta che al giugno '94 esistano 321 miliardi e 646 milioni di morosità e 77.500 bollettini di pagamento non contabilizzati. Ma tanta morosità è anche attribuibile allo Stato: Comuni, Province che non pagano. A Roma ci sono caserme dei carabinieri morose da anni, è moroso il Ministero delle Finanze. Poi ci sono le morosità strategiche.

Cosa significa?

Che molto spesso gli enti hanno acquistato un immobile con usi diversi: appartamenti, garage, negozi, tutti già affittati con contratto ad equo canone. Salvo che poi gli affittuari erano fittizi. Pagavano il canone per un anno e poi sparivano.

A dicembre scadono 25mila contratti di affitto. Si dovrà passare dal regime dell'equo canone a quello dei patti in deroga. Cosa accadrà?

Gli appartamenti costruiti dall'84 in poi avranno aumenti contenuti, del 10, 20%. Quelli costruiti prima dell'84 avranno aumenti fino ad un massimo dell'80%.

E per gli appartamenti più nuovi, quelli costruiti nel '92?

Si applica l'accordo fatto con Sunia e Ministero del lavoro che prevede uno scaglionamento in 4 anni e un aumento massimo del canone fino all'89%.

□ *Lu.B.*

Occupazione

Alla Telecom non c'è lavoro per i disabili

LUCA BENIGNI

Degli handicappati si parla e si scrive ma non per dargli un lavoro. Meglio pagare le multe anche se salate. Così va alla Telecom la grande azienda delle telecomunicazioni una volta nota come Sip. Il nome è cambiato, ma per quanto concerne il rapporto con i portatori di handicap tutto è rimasto come prima. L'azienda infatti preferisce raccontare l'handicap, piuttosto che rispettare la legge sul collocamento dei disabili. E così spende ogni anno centinaia di milioni per editare una bellissima rivista che si occupa in prevalenza di questi problemi. «Linea», questo il nome dellatestata diretta da Guido Pugliesi, affronta la questione con competenza e passione illuminando le più remote zone d'ombra. Racconta di chi ce l'ha fatta e delle nuove frontiere della solidarietà. Racconta appunto come vuole l'editore che però di assumere nell'azienda i disabili secondo le percentuali previste dalla legge non ne vuole sapere.

«È una solidarietà pelosa – accusa Mario De Luca, responsabile dell'Ufficio H della Cgil Lazio – infatti da tre anni prima la Sip e poi la Telecom non assume i portatori di handicap. Preferisce pagare multe miliardarie».

La storia va avanti dal '92. Quell'anno l'Ufficio provinciale del lavoro constatò che l'azienda non aveva rispettato nelle assunzioni le norme di legge e la condannò a pagare una multa di 164 milioni. In quell'occasione i dirigenti della Sip-Telecom si profusero in mille scuse e pentiti promisero di ovviare subito all'incidente avviando al lavoro un buon numero di disabili. Promesse da marinai telecomunicatori. Infatti non venne fatta alcuna assunzione. Due anni dopo, siamo già in pieno regno Telecom, l'Ufficio provinciale del lavoro torna sul luogo del delitto. È tutto come prima e come prima parte la multa che questa volta raggiunge la cifra di un miliardo e trecento milioni. E come prima i dirigenti si profondono in mille scuse, giurando di non fare più simili birichinate. In blazer e cravatta regimental le bugie, chissà perché, vengono meglio. Sta di fatto che anche questa volta appena girato l'angolo i composti dirigenti devono aver piegato al cielo l'avanbraccio. Infatti delle assunzioni promesse, circa trecento, ancora non ne è stata avviata nemmeno una.

«Tengono molto all'immagine – accusa De Luca – ma fino ad oggi i vertici dell'azienda in questo campo si sono comportati in modo scorretto e sono di fatto fuori dalla legge. Noi però insistiamo perché la Telecom è una azienda tecnologicamente avanzata e dunque quella che ha più disponibilità di posti di lavoro per i portatori di handicap».

Nei giorni scorsi i disabili hanno iscenato una manifestazione sotto la direzione generale dell'azienda. Ma ancora non sono venute risposte concrete. Intanto però se ne scrive con cuore e competenza sulla patinatissima e bellissima rivista.

PER UNA CULTURA DEI DIRITTI DELL'INFANZIA

MARTEDÌ 11 LUGLIO 1995 - ORE 19

Nella Protomoteca del Campidoglio sarà presentata al pubblico la sentenza del tribunale permanente dei popoli su "La violazione dei diritti fondamentali dei bambini e dei minori"

Saranno presenti membri del governo, del Parlamento, dell'Unicef, del tribunale permanente dei popoli e i sindaci dei Comuni italiani che hanno firmato col sindaco di Roma una dichiarazione di intenti per la difesa dei diritti dei bambini. (Come espressione fondante tra la poesia e l'impegno civile)

Sarà presentato lo spettacolo
"Cantata per la festa dei bambini morti di mafia"

di LUCIANO VIOLANTE - *regia di* MARIO TRICANO
con: Loredana Martinez, Mario Tricamo, Stefano Lescovelli, Giorgio Granito, Annabella Rossi (soprano)

I bambini in attesa di diritti debbono uscire dalle cronache e dagli indicatori economici

"l'Unità e Gruppo Trousse"

zucchet aldo
TEL. (06) 48.27.27.7
DISINFESTAZIONI
DISINFEZIONI
PULIZIE ENTI DERATTIZZAZIONI
AUTOSPURGO
TRATTAMENTI ANTITARLO
SEZIONE PRONTO INTERVENTO (1 ORA)
Tel. (06) 488.24.61
ROMA - Via Terme di Tito, 92 - Fax 482.01.65

MAZZARELLA & FIGLI
TV • ELETTRODOMESTICI • HI-FI TELEFONIA
VENDITA RATEALE FINO A 12 MESI SENZA INTERESSI
V.le Medaglie d'Oro, 108/d Tel. 39.73.68.34
Via Tolemaide, 16-18 39.73.35.16
CLIMATIZZAZIONE
SPLENDID
3 ANNI DI GARANZIA