

DA: Antonio Alemanno – Milano

A : Consiglio Municipio 5 - Milano

Milano, 27 ottobre 2022

CASE EX ENPAM – INVESTIRE SGR Spa

Una breve presentazione per comprendere ciò che accade nella nostra realtà territoriale ad alcuni Cittadini che vivono ed abitano nel territorio del Municipio 5.

Nei primi mesi del 2022, a marzo la Fondazione Enpam – Fondo di previdenza dei medici ed odontoiatri – con sede a Roma ha venduto il suo patrimonio immobiliare. Tra questi i palazzi ubicati in Via Valla 25 costruiti all’inizio degli anni Sessanta in cui risiedono 150 famiglie tutte in affitto, di cui la maggioranza vi abita da ben oltre quaranta/cinquanta anni, tutte in affitto con canone concordato.

L’acquirente è la Apollo Global Management società americana di capitali privata con sede a New York, che poi ha affidato gli immobili a Investire SGR Spa, gruppo Banca Finnat Euroamerica Spa, di Roma, che ha poi costituito due appositi fondi Hestia e Basiglio. Nelle settimane successive alla compravendita, i nuovi proprietari hanno iniziato ad inviare lettere di disdetta dei contratti di locazione man mano che questi scadono, manifestando la volontà di non rinnovarli.

Ancora oggi continuano ad arrivare raccomandate di disdetta contratto d’affitto a canone concordato con scadenza a Giugno – Agosto 2023- che ammontano, tra quelle disdettate in precedenza da Enpam e quelle finora pervenute dalla nuova proprietà società Investire SGR Spa alla data odierna, in totale ad una sessantina circa, pari al 57% delle unità immobiliari di Via Valla, tra l’altro vi sono anche alcuni sfratti in corso.

Negli stabili di Via Valla 25, alla data odierna, vi sono una ventina di appartamenti vuoti e non si sa quali intenzioni abbia la società Investire SGR Spa riguardo alla loro futura destinazione, affitto a canone concordato oppure affitto a canone libero oppure la vendita frazionata o la vendita in blocco.

Ne è nato un confronto con le istituzioni che ha visto riuniti nel Maggio 2022: l’assessore Maran, i sindaci dei Comuni di Vimodrone, Noverasco, Basiglio ed i vertici societari di Investire SGR Spa, per cercare di tutelare gli inquilini più deboli da un punto di vista economico in questo momento particolarmente grave.

I Sindacati Inquilini e gli inquilini stessi hanno sollecitato tramite vari comunicati ed iniziative sui social, la stampa, il TG3 della RAI, ed il Comune di Milano la necessità e l’urgenza di incontrare i rappresentati della società Investire SGR Spa.

Al termine del primo incontro, avvenuto a Giugno 2022, viene fissato un rinvio a Settembre 2022, dopo il periodo feriale, per aprire a quel punto, un tavolo di confronto tra le parti visto che la nuova proprietà non ha ancora avuto modo di prendere atto della situazione in essere e nel mentre sta portando avanti un'analisi dettagliata degli immobili e durante questa fase non saranno avviate procedure esecutive.

A Settembre '22 non succede nulla, nessun incontro, le richieste e le sollecitazioni dei Sindacati Inquilini e degli inquilini stessi riescono a far parlare solo i social ed i giornali.

Ai primi di Ottobre '22 la Commissione Casa del Comune di Milano si riunisce ed organizza un incontro on-line in cui prende atto della situazione di disagio degli inquilini, a questo incontro hanno partecipato l'Assessore alla casa Maran ed alcuni Comitati inquilini delle case ex Enpam di Via Sulmona, Via Tertulliano e Via Valla. La Commissione è a conoscenza della situazione e delle numerose lettere di disdetta pervenute agli inquilini, oltre la scarsa manutenzione degli stabili in questione. Stabili in Classe Energetica G edificati negli anni 60 che necessitano di interventi di ammodernamento ed adeguamento alle norme vigenti in materia di contenimento consumi energetici di tutela ambientale.

Purtroppo la mancata convocazione dei Sindacati e la mancata partecipazione di alcuni Municipi di Milano ha condizionato e limitato il confronto.

L'assessore Maran si è dato disponibile, anche in base a quanto concordato nel primo incontro, a sollecitare la società Investire SGR Spa a riprendere i colloqui in base agli accordi presi durante l'incontro del Maggio '22 per aprire un tavolo di confronto al più presto possibile tra le parti interessate.

Dell'attuale situazione i Cittadini residenti in Via Valla sono estremamente preoccupati visto che la maggior parte, circa il 70%, sono persone anziane, molte anche invalide, d'età oltre i 70 anni, persone che vivono da sole e le loro entrate sono monoreddito da pensione.

A questa preoccupazione si aggiungono la forte inflazione, che ha già fatto levitare da Luglio 2022 il canone di affitto a seguito della rivalutazione ISTAT per ben l'otto per cento, la lievitazione dei costi energetici raddoppiati rispetto lo scorso anno ... gas, luce, aumento dei generi alimentari che sta rendendo ogni giorno la vita sempre più difficile per tutto ciò che accade intorno a noi tutti. ...

La lievitazione dei costi del gas per il riscaldamento, che in base alle quotazioni attuali sono più che raddoppiate rispetto Dicembre 2021 – Euro 0,8884686 /Smc – ad oggi si riscontra un aumento pari al 123,71% ossia 2,24 volte il costo del 2021.

Quindi se per tutta la scorsa stagione 2021/2022 si spendevano Euro 2.600,00 solo per il riscaldamento, oggi per scaldarci ne dobbiamo spendere Euro 6.240,00 !!!!

Di certo le entrate da reddito di pensione non sono sufficienti a far fronte a una maggiore spesa di questa gravosità! Spalmando la spesa su 12 mesi si ottiene un costo medio al mese pari ad Euro 520,00

Di recente anche la trasmissione AGORA' di RAI 3 è venuta presso Via Valla 25 ad intervistare gli inquilini che ancora una volta hanno manifestato pubblicamente la loro situazione di forte disagio e difficoltà.

Anche questa volta buona parte del mese di Ottobre '22 scorre via, vivacizzato solo da articoli apparsi sui giornali (Repubblica del 20/10/2022 – Il Giorno - La Conca – Milanosud – RAI) e solo alla fine della settimana passata è pervenuta ai Sindacati Inquilini una email da parte di Investire SGR Spa in cui propone un incontro in data 03 Novembre 2022 presso i loro uffici di Milano.

Con l'occasione vi segnalo domani 28 Ottobre alle ore 09:00, presso gli stabili ex Enpam di Via Sulmona ci sarà il giornalista di RAI 3 della trasmissione AGORA' sul tema degli " Sfratti e disdette locazione case ex Enpam", saranno presenti gli Inquilini, i Sindacati Inquilini, i componenti del Coordinamento Comitati Inquilini case ex Enpam – oltre componenti Municipio 4, invito il Presidente del Municipio 5 Natale Carapellese e voi Consiglieri tutti ad essere presenti

Di certo tutta questa situazione sta creando ansia, tensione e preoccupazione agli inquilini non solo di via Valla ma anche delle altre realtà ex ENPAM gestite dalla società Investire SGR Spa.

Per affrontare questa esigenza abitativa gli inquilini delle ex case Enpam hanno costituito Comitati inquilini in ogni realtà e questi Comitati a loro volta sono confluiti in un unico gruppo di Coordinamento inquilini ex case Enpam per essere presenti in modo continuativo e coordinato, con l'assistenza dei Sindacati Inquilini a cui hanno delegato la rappresentanza e tutela dei loro interessi.

Noi Cittadini ed inquilini delle case ex Enpam di Via Valla 25 vogliamo che il nostro Municipio 5, insieme agli altri Municipi di Milano ed i Sindaci della Città Metropolitana, sia al nostro fianco e ci ASSISTA E TUTELI per riuscire a superare insieme questo particolare e difficile momento.

Secondo il rapporto residenziale dell'Agenzia delle entrate a Milano nel 2021 sono state locate con contratto ordinario della durata di otto anni 39.297 abitazioni mentre i contratti concordati (che di anni ne durano cinque) sono stati solo 2.154. Per avere un termine di paragone, a Roma i contratti ordinari sono stati poco più di 12mila, quelli concordati oltre 33mila.

Le case disponibili per l'affitto di lungo termine intanto sono diminuite, perché i

proprietari hanno paura della morosità degli inquilini e preferiscono, dove possibile, affittare con contratti della durata di qualche mese

Certo che per un fondo di investimento gestire immobili è evidentemente poco remunerativo, non si possono fare speculazioni. Ma vendendoli si ottiene subito liquidità, si può entrare nel circuito dei mercati finanziari e allora si aprono nuovi scenari. Poi, se i mercati finanziari vanno male o addirittura vanno al tracollo sarà un problema dei pensionati, non certo dei gestori.

Pierfrancesco Maran

(dalla sua pagina Facebook post del 12/10/2022)

Dal canone concordato a una politica del contenimento affitti.

Bonus affitti e canone concordato metropolitano.

I contratti in canone concordato a Milano son circa 2mila, molto pochi ma non può essere diversamente. In pratica le agevolazioni per il proprietario (cedolare secca al 10%, contributo ristrutturazione, drastica riduzione dell'imu) non compensano la differenza tra i prezzi del mercato libero e quelli sottoscritti nell'accordo tra piccoli proprietari e sindacati. In questo momento c'è una tale richiesta di case che si accetta di pagare prezzi molto più alti di quella differenza e non credo che la cosa sia gestibile tramite ulteriori sconti, l'unica strada è quella di prevedere un corposo bonus affitto agli inquilini in base alle fasce di reddito, come proposto da alcune forze politiche tra cui il PD in campagna elettorale.

Su questo vanno trovate le risorse perché adesso abbiamo dallo Stato e dalla Regione un contributo iniziale di 6 milioni, che ci viene confermato anno per anno, e poi ampliato se ci son risorse per una cifra analoga. Tenete conto che le domande già oggi son per circa 40 milioni, molti poi non fanno domanda, inoltre la modalità di finanziamento attuale non consente di programmare nulla quindi non è una politica efficace ma, casomai, il fatto che a sorpresa chi ha diritto si ritrova ad un certo punto un contributo di 3mila euro. E' fantastico per chi lo riceve ma non cambia le politiche della casa, quelle le cambierebbero il sapere dall'inizio se e quanto ci sarà di contributo per sé ogni anno. Una cifra come questa non è stanziabile dai Comuni ma necessita di una politica di livello superiore, bisogna esser trasparenti nel dirlo.

Il canone concordato funziona poco in città ma potrebbe però essere uno strumento importante nell'area metropolitana. E' plausibile che nel prossimo quinquennio i costi continuino a salire anche lì, dove però le leve di scontistica previste dalla legge sono ancora convenienti per i proprietari. Fissare, sotto il coordinamento di Città Metropolitana, un accordo metropolitano per il canone concordato tra sindacati e associazioni di piccoli proprietari consentirebbe oggi di stabilizzare contratti di affitto cercando di impedire una rapida crescita futura che, specie dove c'è la metropolitana, è facilmente prevedibile.

Nel mio libro, "Le città visibili", ho approfondito nel dettaglio cosa fanno le altre grandi città europee. Ad oggi nessuno riesce ad invertire la rotta dell'aumento del valore delle case e degli affitti nel mercato privato, anche perché si basa su un elementare rapporto di domanda e offerta verso città molto attrattive e già edificate, però di sicuro senza leve e risorse pubbliche le cose non

cambieranno ed oggi prevedere un sostegno affitti vero e strutturato è la via maestra anche per garantire la permanenza di fasce sociali diverse nelle città.

IL MERCATO IMMOBILIARE

A Milano gli affitti agevolati non decollano Maran: «Serve un'alleanza con l'hinterland»



di Chiara Boldi

Il capoluogo in coda alla classifica dei contratti a canone «concordato». L'assessore alla Casa: «Lavorando in rete più trasparenza e omogeneità». Via al dialogo con i sindaci

GLI AFFITTI A MILANO - CANONI MENSILI

Le dieci zone top

	Monolocali	Bilocali	Trilocali
1 Porta Nuova	1.300	2.400	4.000
2 San Babila - Brea - Palestro	1.400	2.100	4.500
3 Sempione	1.200	2.100	3.900
4 Garibaldi - Marconi	1.300	2.000	3.000
5 City Life	1.000	1.500	3.000
6 Ticinese	1.000	1.500	2.500
7 Cadorna - Via Vincenzo Moro	900	1.400	2.200
8 Corso Magenta	850	1.350	2.100
9 Corso Venezia	800	1.300	1.800
10 Pagine	800	1.300	1.900

Le dieci zone più economiche

	Monolocali	Bilocali	Trilocali
1 Molise	550	750	1.000
2 Missaglia - Cristoforo Colombo	550	750	900
3 Biaggio - Maggino	500	725	875
4 Pabbian - Cristoforo Colombo	500	700	800
5 Quaresima Tonetta	500	700	1.000
6 Quarto Oggiaro	550	650	800
7 Venezia - Espinasse	600	650	800
8 Valtor - Anonelli	550	650	800
9 Villapione	400	650	750
10 Brivola - Ambrosiano	400	600	700

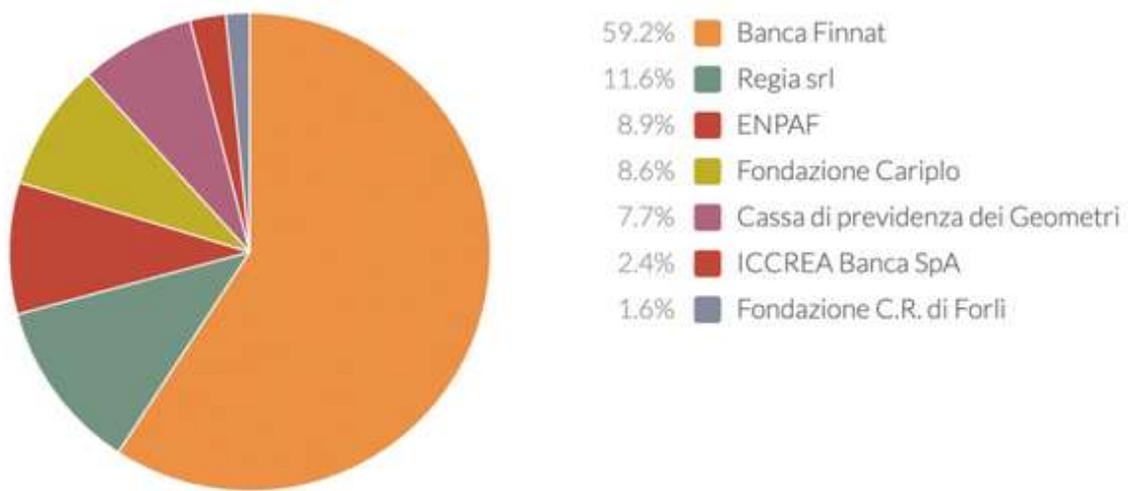
IL REPORT

Affitti a Milano, 700 euro per un monolocale Ecco il borsino dei prezzi di centro e periferia

di Gino Pagliuca

Costi alle stelle per l'eccesso di domanda. Il rialzo dei mutui frena le compravendite. I proprietari che optano per la cedolare secca non potranno aumentare l'affitto per otto anni, quindi ritoccano il canone verso l'alto

INVESTIRE SGR SPA – ROMA Assetto proprietario (Fonte sito web: <https://www.investiresgr.it/it/azionariato>)



L'assetto proprietario della società InvestIRE Sgr