

La manovra finanziaria integrativa riapre il dibattito sulle modalità dell'alienazione degli alloggi militari.

## **CARTOLARIZZAZIONE E FINANZIARIA**

*di Giacomo Mangano*

---

*Sono ormai superati i discorsi sui pro e contro la cartolarizzazione è evidente che non si può ritornare sui propri passi, ma è altrettanto vero che si è giunti ad una situazione di stallo e dagli sviluppi deludenti per le due parti.*

---

L'alienazione di parte degli alloggi dell'amministrazione difesa è stata decisa da circa tre anni, ma per diversi motivi di varia natura non si è ancora giunti a conclusione.

Come tutte altre grandi organizzazioni, vedi ferrovie, poste, istituti case popolari, ecc, anche la difesa è giunta alla conclusione che, con i fondi a disposizione, non è più possibile mantenere, ad un normale stato di conservazione, il patrimonio immobiliare da essa gestito. Come ovvia conseguenza, e seguendo l'esempio di altri enti precursori, è stata decisa l'alienazione secondo quanto previsto dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410 e dalla Legge n. 326 del 24 novembre 2003.

Nelle norme varate per l'espletamento di tale compito sono state formulati alcuni criteri di scelta che oltre alla vetustà, necessità di prossimi o imminenti lavori di manutenzione, anzianità degli impianti, si sono considerati altri aspetti legati alla posizione contrattuale dell'affittuario.

Questo ha portato alla nascita di contenziosi e una frammentazione degli appartamenti alienabili, creando così la situazione di avere un condominio per metà privato e metà demaniale. A questo è da aggiungere che molti inquilini non sono in grado di poter acquistare l'immobile e convivendo già con disagi economici e spesso con situazioni di salute precarie, vedono paventarsi la certezza di essere raggiunti da un'azione di sfratto.

Dal punto di vista puramente economico si assiste ad una stasi in quanto fin dal 2003 i proventi della cartolarizzazione sono considerati a credito come potenzialmente disponibili ma per i problemi esposti sopra difficilmente potrà essere risolto in tempi brevi visti i problemi di carattere economico e sociale che vedono protagonisti molti inquilini.

La soluzione più equa, veloce e più proficua sia per le casse dello Stato che per gli inquilini è quella adottata, con successo, da molti enti e regioni, i quali hanno deciso di dimettere parte dei loro immobili; cioè quello di individuare gli immobili da alienare indipendentemente dalla posizione contrattuale dell'inquilino ed interagendo, tramite la prevista

società d'intermediazione, alla proposta di vendita direttamente con affittuario.

Basta analizzare il successo ottenuto da diverse regioni che con questo sistema sono riuscite a costruire altri nuovi alloggi di edilizia residenziale e a loro volta assegnarli a nuovi richiedenti, togliendo, al contempo, dal proprio bilancio alloggi vecchi e bisognosi di una continua e costosa opera di manutenzione.

Con un provvedimento simile si potrebbe riportare fondi alla manovra finanziaria o alla prossima legge finanziaria con solo qualche emendamento che riformuli parzialmente le modalità di scelta degli alloggi anche in funzione della possibilità di successo nel portare a termine l'operazione di vendita.

In tal modo sia gli inquilini sia l'amministrazione militare potrebbero raggiungere un ottimo traguardo, i primi perché verrebbero garantiti, sia nel caso di possibile acquisto che di garanzia di poter continuare, mantenendo i titoli, il loro contratto di affitto, il secondo perché verrebbe immediatamente sgravato di quegli immobili vetusti ed economicamente dispendiosi da mantenere ed acquisire nel contempo gli introiti economici già da tempo preventivati in funzione di una manovra coerente con lo stato economico dei militari e dell'amministrazione difesa.