DASBI

Delegazione Autonoma Sinfub Banca d'Italia

La questione degli alloggi in Banca d'Italia: alcune proposte

L'ultimo bando per l'assegnazione di alloggi ha confermato ancora una volta quanto forti siano le tensioni abitative, soprattutto a Roma. Ma che fine ha fatto la commissione per apportare modifiche condivise al regolamento per l'assegnazione degli alloggi?

Affrontiamo l'argomento degli alloggi e del patrimonio immobiliare della Banca suggerendo in prima battuta alcune modifiche nell'ambito dell'assetto esistente.

Il meccanismo di formazione delle graduatorie andrebbe rivisto, passando ad un sistema di aggiornamento continuo dei punteggi per ciascuno dei colleghi, e a un contemporaneo aggiornamento dell'elenco delle case disponibili.

Nella determinazione dei punteggi Sarebbe opportuno passare al concetto di anzianità "su piazza". Per i colleghi trasferiti d'ufficio si preveda il rimborso del canone per l'affitto di un alloggio reperito sul mercato.

Più in generale, occorre una rivisitazione generale della politica degli alloggi. A questo proposito proponiamo una serie di spunti di riflessione.

In primo luogo, riteniamo necessario da parte della Banca definire con chiarezza le motivazioni e i criteri con cui vengono assegnati alloggi a persone che non hanno rapporti diretti con l'Istituto. L'inevitabile discrezionalità esercitata al riguardo dalla Banca è sicuramente criticabile sul piano sostanziale, ma potrebbe diventarlo anche sul piano della legittimità, con conseguenze negative in termini reputazionali, ove mai finisse all'attenzione di soggetti esterni.

Occorrono poi interventi finalizzati a salvaguardare il principio di equità intergenerazionale: a) i canoni di locazione vanno graduati nel tempo; b) va creato un legame diretto tra andamento del numero di domande e politica di gestione degli alloggi; c) va prevista una durata massima dei contratti non derogabile.

In un'ottica di attenuazione delle disparità di trattamento tra colleghi fruitori e non fruitori di contratti di affitto di banca, il beneficio dell'alloggio va monetizzato, consentendo quindi ad ogni collega di usufruirne nelle forme che meglio si adattano alle sue esigenze.

Ogni anno (quando va bene) si celebra la rituale lotteria degli alloggi. Viene pubblicato il bando, fissato il termine per la presentazione delle domande, sono rese disponibili le planimetrie, avviate le visite degli appartamenti. E si anima una specie di circo. Vengono presentati certificati medici, atti esecutivi di sfratto, stati di famiglia, consumate separazioni, certificate situazioni di disagio abitativo, difficoltà di sostentamento etc. etc. Parte una girandola di telefonate alla ricerca di qualcuno che possa consigliare per quali case concorrere, per quali non vale la pena - tanto c'è "il trasferito d'ufficio" che sicuramente la prenderà - e così via per mesi.

Alla fine, chiusi i giochi, pochi fortunati vincono qualcosa di eccezionale: una casa a Roma, talora addirittura in centro, ad un canone di affitto abbordabile e con un padrone di casa tutto sommato indulgente. I suddetti potranno beneficiare a vita di questo premio, potranno serenamente invecchiare in questa casa, e con un po' di accortezza nipoti e pronipoti potranno continuare a soggiornarvi, fedeli e grati custodi di una rendita conquistata lustri addietro dai propri antenati. Siamo felici per i fortunati vincitori. Ma gli altri? A costoro non resta che comprare un biglietto per l'anno successivo, fare più figli, ridurre il proprio stipendio, separarsi dal coniuge, concordare uno sfratto col padrone di casa, o provare a concorrere per case più lontane dal centro. E nel frattempo continuare a sborsare canoni di affitto pari fino al doppio di quelli dei fortunati colleghi.

Nel trattare della gestione del patrimonio immobiliare della Banca sono evidenti i profili di iniquità sia tra generazioni diverse sia nell'ambito della stessa generazione; Banca e sindacati scoprono le carte a proposito dell'idea di solidarietà che hanno in mente. Con quale credibilità il Sindacato può rivolgersi alle nuove generazioni se, in occasione di ogni bando, assesta una nuova picconata all'equità, alla solidarietà e, in alcuni casi, perfino alla decenza? Ricorderete come per mettere a punto delle modifiche condivise al regolamento per l'assegnazione degli alloggi sia stata istituita un'apposita commissione, con grandi annunci da parte di tutti: finalmente si stava per cambiare. Ma in questi mesi, nonostante il profluvio di comunicati sui più disparati argomenti, nessuno si è preoccupato di comunicare alcunché al riguardo.

In passato abbiamo già trattato la questione delle case, rilevando alcune distorsioni e formulando proposte al riguardo (proposte che riteniamo conservino la loro validità e che per completezza di informazione alleghiamo a questo documento). Qui vorremmo estendere l'ambito di tali proposte, ma più in generale vorremmo cogliere anche l'occasione per affrontare l'argomento degli alloggi e del patrimonio immobiliare della Banca in una prospettiva più ampia, proponendo alcune riflessioni che vadano al di là dell'assetto esistente.

Ma partiamo dalla situazione attuale.

Alcune proposte sull'assetto esistente 1: Trasparenza e efficienza delle graduatorie

I meccanismi di formazione delle graduatorie vengono attivati soltanto in occasione dell'espletamento della gara. Molte case, tuttavia, si rendono disponibili tra una gara e l'altra. Affinché tali case siano assegnate si deve però attendere la prima gara utile; nel frattempo tali case resteranno sfitte. Fenomeno analogo vale per i colleghi, per i quali le condizioni per un aumento del punteggio in graduatoria possono maturare prima della gara. E' possibile correggere gli effetti

indesiderati di questo meccanismo? Proponiamo di passare ad un sistema di aggiornamento continuo dei punteggi per ciascuno dei colleghi, e a un contemporaneo aggiornamento dell'elenco delle case disponibili; ogni casa resasi di volta in volta disponibile, quindi, potrebbe essere optata dai colleghi in graduatoria. Servirebbe ovviamente un sistema di comunicazione trasparente, che renda nota la disponibilità degli appartamenti, tenendo in considerazione la durata residua dei contratti di affitto in corso e i tempi necessari ai lavori di ristrutturazione.

Alcune proposte sull'assetto esistente 2: anzianità e trasferimenti d'ufficio

L'anzianità concorre al punteggio complessivo utile ai fini delle graduatorie. Si intende come anzianità quella riferita all'intero periodo di servizio prestato in banca. Secondo noi questo criterio non si presta ad identificare correttamente situazioni di oggettiva esigenza abitativa. Sarebbe opportuno modificare la modalità di determinazione dell'anzianità, passando al concetto di anzianità "su piazza". In questo modo si darebbe rilievo al periodo di effettiva permanenza nell'area nella quale si richiede un alloggio, che forse rappresenta un criterio maggiormente aderente alle finalità che la politica degli alloggi dovrebbe perseguire.

Vi è poi la questione relativa ai colleghi trasferiti d'ufficio, ai quali vengono assegnati punti addizionali per la partecipazione alle gare di assegnazione e un contributo mensile sul canone di affitto per un periodo di alcuni anni. Tale contributo è di entità non elevata rispetto ai costi del mercato immobiliare di molte città italiane e viene o corrisposto direttamente in busta paga, nel caso in cui il colleghi stipuli un contratto di affitto con una controparte di mercato, ovvero viene detratto dal canone di affitto corrisposto alla Banca nel caso in cui il collega stesso abbia ottenuto da quest'ultima una casa.

In altre realtà lavorative la gestione del contributo alloggi per personale trasferito è estremamente semplice. Si basa infatti sul rimborso, fino a concorrenza di uno specifico massimale, del canone di affitto mensile. Tale massimale è determinato in modo da permettere la copertura integrale del canone per una fascia di alloggi sufficientemente ampia da consentire condizioni abitative adeguate in considerazione della città e della *seniority* del beneficiario.

Adattando questa pratica in Banca d'Italia numerosi alloggi potrebbero rendersi disponibili: i colleghi con trasferimento d'ufficio, previo adeguamento al rialzo del contributo mensile rispetto alla misura attuale, sarebbero infatti indifferenti tra la scelta di prendere in affitto una casa di Banca ovvero una casa di terzi, lasciando quindi liberi altri alloggi per l'assegnazione mediante graduatorie.

Alcune proposte sull'assetto esistente 3: disponibilità degli alloggi.

E veniamo ad una questione lungamente dibattuta: a chi vengono destinate le case della Banca? Per quanto tempo? E con quale beneficio rispetto ai canoni di mercato?

La risposta alla prima domanda è semplice: a chiunque. Colleghi e non colleghi. La risposta alla seconda è altrettanto semplice: potenzialmente per sempre. La risposta alla terza domanda è più articolata, dal momento che diversi contratti sono stati rinegoziati negli ultimi anni,

colmando una parte del divario rispetto alle condizioni di mercato. Nondimeno, i contratti attuali consentono tuttora condizioni significativamente migliori per l'affittuario rispetto al mercato, con sconti rispetto al canone di affitto che possono il arrivare al 50 per cento.
Riassumendo, quindi, la Banca d'Italia stipula contratti di affitto a canoni fortemente agevolativi per un periodo di tempo indeterminato e con controparti che in molti casi non sono nemmeno colleghi in servizio o in pensione.
E' noto che la Banca da molti anni non procede all'acquisto di immobili da destinare ad uso residenziale per i propri dipendenti; si tratta di una scelta più o meno condivisibile, ma comunque, si spera, adottata in coerenza con una precisa linea di gestione del patrimonio. A fronte di quest'ultima, sarebbe lecito aspettarsi dalla Banca, nel tentativo di non penalizzare la platea dei potenziali fruitori del beneficio, un tentativo di recuperare disponibilità di alloggi, in primo luogo procedendo alla disdetta alla scadenza dei contratti di affitto con inquilini diversi dai dipendenti. Non ci risulta che questo stia avendo luogo, con il risultato che al momento a fronte di un numero crescente di colleghi senza alcuna possibilità di accedere al beneficio di case di Banca esistono situazioni di persone esterne all'Istituto che invece di tale beneficio usufruiscono e continueranno ad usufruire *sine die*.

Chiediamo alla Banca di chiarire l'entità del fenomeno. Vorremmo inoltre avere chiarimenti su quanto sia ampio il margine di discrezionalità a disposizione dell'Istituto nel decidere in questa materia, soprattutto in relazione alla natura pubblica dell'Istituto e alla conseguente necessaria aderenza a principi di congruità ed economicità. Quest'ultimo requisito può infatti agevolmente essere sostenuto in relazione all'assegnazione degli alloggi ai colleghi in servizio, rispetto ai quali l'assegnazione di un alloggio si configura come beneficio non monetario concesso a soggetti con cui la Banca intrattiene un rapporto di natura funzionale. Diverso è invece il caso di assegnazioni a soggetti esterni, rispetto ai quali vale esclusivamente un criterio di mercato. Memori delle varie *affittopoli* degli ultimi anni ci chiediamo se l'Istituto ha condotto delle analisi per valutare il rischio reputazionale che scaturisce da tale pratica; quali misure ha adottato o intende adottare per mitigarlo.

Fin qui abbiamo circoscritto la discussione ad alcuni profili relativi alla situazione esistente. Tuttavia, per i riflessi diretti della politica degli alloggi in Banca su questioni di equità e solidarietà intergenerazionale, vorremmo ora svolgere alcune riflessioni di portata più generale.

Superare la gestione corrente 1: Canoni di affitto e equità intergenerazionale

Come si è detto, la Banca pratica un forte sconto sul canone di locazione rispetto ai livelli di mercato. L'applicazione generalizzata di tale beneficio si estende per tutta la durata della vita lavorativa e anagrafica dell'inquilino, indipendentemente dall'evoluzione del reddito dell'inquilino stesso, che invece subisce per effetto degli automatismi e degli avanzamenti di carriera un aumento nel corso degli anni.

L'iniquità distributiva di tale scelta si acuisce aggiungendo al beneficio economico rappresentato dallo sconto sul canone di locazione anche l'abbattimento di tutti i costi aggiuntivi di accesso al mercato immobiliare che l'ottenimento di una casa di Banca consente: è noto che molti proprietari di immobili non sono disposti a stipulare regolari contratti di affitto, ovvero chiedono di registrarli per importi inferiori al vero canone pagato, che viene

quindi corrisposto in nero. Questo comporta quindi per l'inquilino un costo, derivante dal mancato accesso ai benefici legati alla possibilità di eleggere il proprio domicilio in un quartiere, usufruendo di accessi, permessi di parcheggio, etc. Tutti questi costi non si materializzano con un contratto di affitto stipulato con la Banca.

In alternativa, colleghi non assegnatari (forse dovremmo dire non *vincitori*) di una casa di Banca potrebbero decidere di acquistare un immobile. Anche ricorrendo ai mutui a tasso variabile che oggi consentono l'accesso ad un capitale di entità maggiore a parità di rata, il valore dell'immobile acquistabile per tali somme molto spesso non è comparabile con quello invece concesso in locazione ai colleghi dalla Banca.

Si obietterà che però, pur di valore inferiore, si tratta pur sempre di un immobile di proprietà, mentre un inquilino della Banca d'Italia tale proprietà non ce l'ha. Ma l'inquilino di Banca che ha la ragionevole certezza di restare in affitto a canone moderato per tutta la vita si può ben dire che abbia conseguito lo stesso risultato di un proprietario di immobile; quest'ultimo però, a parità di pregio dell'immobile, nel frattempo avrà sborsato una rata di mutuo ben maggiore del canone di affitto.

A noi della DASBI , non appare sostenibile e neanche accettabile secondo principi di equità e buon senso sovvenzionare esigenze abitative in misura costante vita natural durante. Infatti, se nei primi anni gli affitti agevolati possono essere ben considerati come una ragionevole sovvenzione a favore di chi sconta maggiori difficoltà nell'accesso al mercato immobiliare, dopo molti anni la natura di tale sovvenzione diventa una rendita.

Si dovrebbe quindi creare un incentivo che faccia sì che i risparmi cumulati negli anni grazie ai canoni di affitto moderati confluiscano verso soluzioni abitative di mercato al fine di lasciare liberi gli alloggi per nuovi colleghi.

Secondo noi si può conseguire tale incentivo graduando i canoni di locazione nel tempo. In questo modo ad una fase iniziale in cui si sovvenziona il beneficiario, in modo che possa accedere più agevolmente e rapidamente alla proprietà immobiliare con i propri mezzi, segue una fase alla fine della quale i canoni siano allineati a quelli di mercato, rendendo quindi il beneficiario indifferente tra una casa di Banca o una casa sul mercato.

A questa innovazione se ne potrebbero accompagnare altre finalizzate a stemperare le pressioni abitative. In primo luogo, si potrebbe creare un legame diretto tra andamento del numero di domande di assegnazione e politica di gestione degli alloggi. A tal fine si potrebbe definire una procedura che, in presenza di eccesso di domande, determini una quota di contratti in scadenza dopo il bando che non verranno rinnovati. Un elemento importante per la realizzazione pratica di questa misura sarebbe il confronto tra gli indicatori sintetici di situazione economica, per cui solo gli affittuari con redditi equivalenti significativamente più elevati della media degli esclusi potrebbero non vedersi rinnovato il contratto di affitto. In secondo luogo, si potrebbe prevedere una durata massima dei contratti non derogabile.

Superare la gestione corrente 2: monetizzare lo sconto sui canoni di affitto e distribuirlo tra tutti i colleghi.

Sempre in un'ottica di equità, possiamo portare il ragionamento più in avanti. La Banca riconosce in pratica, attraverso la sua politica degli alloggi, una generale esigenza di sostegno delle necessità abitative della compagine del personale, attribuendole una valenza economica esplicita attraverso la determinazione di uno sconto rispetto ai canoni di affitto di mercato. Tale beneficio si manifesta tuttavia solo per alcuni dipendenti, quelli che ottengono una casa dalla Banca. Non sarebbe allora pensabile monetizzare tale beneficio e consentire ad ogni collega di usufruirne nelle forme preferite? Ad ogni collega, in ragione di carico familiare, reddito e altri possibili parametri verrebbe riconosciuto un plafond utilizzabile:

a) come sconto sul canone di affitto sulla casa di Banca, ovvero
b) come contributo sul canone di locazione nel caso di canone di affitto sul mercato, ovvero
c) come beneficio a valere sulla rata di mutuo nel caso di acquisto dell'immobile.

Tale beneficio dovrebbe avere un profilo temporale decrescente, per non assumere un carattere di rendita, e consentirebbe alla Banca di mettere tutto il patrimonio immobiliare a reddito a parametri di mercato. Sarebbe a questo punto la condizione individuale di ciascun collega a determinare l'entità del beneficio corrisposto dalla Banca.

In sintesi

Quelle formulate sono proposte ispirate a principi di ragionevolezza, equità e trasparenza, che però stridono con l'evidente carattere di iniquità, inefficienza e arbitrarietà dell'attuale assetto di gestione del patrimonio immobiliare della Banca.

Al riguardo la Banca mantiene da troppo tempo un silenzio che non lascia ben sperare sulla consapevolezza dell'attuale alta dirigenza circa il crescente gap generazionale tra i colleghi la cui anzianità di servizio permette o ha permesso di godere di questa rendita e dei colleghi più giovani che invece guardano all'alloggio di Banca come alla vincita di una lotteria.

Noi della DASBI riteniamo che si possa rivedere il meccanismo di gestione e assegnazioni degli alloggi attingendo a piene mani dagli spunti di riflessione emersi da più parti negli ultimi tempi.

Ci auguriamo che il lungo silenzio sull'argomento protrattosi fino ad oggi sia dovuto solo ad una serie di numerose contingenze che hanno condizionato l'agenda sindacale e non ad una effettiva volontà di voler mantenere lo *status quo*.

Roma, 19 novembre 2010

Il Consiglio direttivo

dasbi.bdi@gmail.com *http://dasbi.blogspot.com*