

Assegnazione degli alloggi di proprietà della SIDIEF S.p.A.

Gli alloggi di proprietà della Banca d'Italia e quelli che dal 1° gennaio 2014 sono stati trasferiti alla Società interamente partecipata SIDIEF S.p.A. (in precedenza devoluti a garanzia del trattamento di quiescenza del personale) vengono assegnati seguendo modalità disciplinate da uno specifico [Regolamento](#).

Gli alloggi possono essere assegnati esclusivamente al personale in servizio e in quiescenza e solo a seguito di una gara, gestita dalla Banca d'Italia con criteri e garanzie propri del procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90 e successive modifiche e integrazioni. La graduatoria dei richiedenti viene sottoposta all'approvazione di una Commissione Alloggi nominata dal Governatore, costituita da rappresentanti dell'Istituto e del personale (questi ultimi designati dalle Organizzazioni Sindacali).

La partecipazione alla gara è riservata a dipendenti e pensionati che non siano proprietari di unità immobiliari a uso abitativo ubicate nel comune nel quale si trovano gli alloggi offerti o nei comuni confinanti. I punteggi riconosciuti ai fini della graduatoria sono definiti in funzione della situazione personale dei richiedenti (carichi familiari, reddito, assenza di proprietà, situazioni di disabilità, sfratto) e di elementi rilevanti nel rapporto di lavoro (anzianità di servizio, rientro da un incarico all'estero, trasferimento d'ufficio).

Il Regolamento prevede anche che la Commissione possa assegnare alloggi a dipendenti e pensionati al di fuori della procedura (c.d. "fuori gara") esclusivamente nei casi – del tutto eccezionali – di particolare disagio abitativo.

Nella definizione dei canoni di locazione da applicare al proprio patrimonio immobiliare la Banca ha assunto quale criterio economico oggettivo quello definito negli accordi territoriali conclusi a livello locale dalle organizzazioni sindacali rappresentative dei proprietari e degli inquilini.

Questi accordi, sottoscritti in attuazione della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, disciplinano il contenuto dei contratti di locazione convenzionati o "concordati" sia per quanto riguarda l'entità del canone sia per la disciplina della ripartizione degli oneri accessori, oltre a prevedere gli schemi di contratto e il relativo regime fiscale.

Con riferimento al canone, gli accordi individuano le fasce di oscillazione per ciascuna zona in cui è suddiviso il territorio comunale; all'interno delle fasce, il canone di ogni singola unità immobiliare è determinato sulla base delle caratteristiche della medesima. Tali valori sono sottoposti ad aggiornamento annuale mediante l'applicazione del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Per le locazioni destinate ai propri dipendenti e pensionati – che a Roma rappresentano oltre l'80% dell'inquilinato – la Banca d'Italia, in relazione alla stabilità del rapporto e alla certezza dei relativi flussi finanziari, ha fatto riferimento a valori prossimi al minimo definiti nei predetti accordi.

Il Regolamento riserva poi alla Banca d'Italia la facoltà di assegnare direttamente, “per esigenze funzionali e particolari”, alloggi ubicati in un numero limitatissimo di edifici espressamente sottratti alla competenza della predetta Commissione. Nel 2005 la Banca ha deliberato di non avvalersi più di tali previsioni regolamentari per assegnare alloggi a terzi.

La Sidief può invece assegnare in locazione a soggetti terzi gli alloggi che rimangano inoptati dopo essere stati offerti in due gare consecutive. In questi casi, i livelli minimi di canone da applicare – allineati a quelli di mercato – sono definiti nella Convenzione tra la Banca e la SIDIEF (cfr. [tabella](#)). A titolo di esempio, il canone per un appartamento di 100 metri quadri in piazza Fontanella Borghese, Roma, dato in locazione a terzi non può essere inferiore a circa 2.500 euro al mese, oltre gli oneri condominiali. Il canone effettivo si distacca da quello minimo in una misura determinata di volta in volta dalla società in relazione alle condizioni di mercato, allo stato degli immobili e ad altre valutazioni di natura tecnica o commerciale.

Roma, 9 marzo 2015