Associazioni Inquilini e Abitanti

ROMA PIANI DI ZONA, AS.I.A-USB DIFFIDA LA SINDACA RAGGI E IL PRESIDENTE ZINGARETTI

ASSOCIAZIONE INQUILINI E ABITANTI - USB
Via dell'Aeroporto, 129 - 00175 Roma - Tel.06762821 fax 067628233
Sito: www.asia.usb.it - e-mail: asia@usb.it - Pec: asiausb@pec.it

Al Presidente della Regione Lazio
Nicola Zingaretti
Via Quattro Novembre, 149
00187 Roma
PEC: protocollo@regione.lazio.legalmail.it

Al Sindaco di Roma Capitale
Virginia Raggi
Piazza del Campidoglio, 1
00186 Roma
PEC: protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it

E p.c. Procuratore Generale
Corte dei Conti
dott. **Claudio Galtieri**
Via A. Baiamonti, 25 – 00195 Roma
Roma
procura.generale.appelli@corteconticert.it

ATTO DI DIFFIDA

Il sottoscritto **Angelo Fascetti** con la presente, in qualità di legale rappresentante dell'associazione **ASIA - USB,** è intenzione rappresentarVi la gravissima situazione che, in questo particolare momento storico, stanno affrontando le famiglie beneficiarie del programma di edilizia residenziale pubblica nel territorio capitolino.

Giova ricordare prima di tutto in cosa consiste l'edilizia economica-popolare.

Per **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)** si intende quella realizzata, direttamente o indirettamente, dallo Stato, per la creazione, a costi ridotti, di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate.

Invece in questa Regione e soprattutto in questa città i beneficiari sono stati altri, non certamente i fruitori finali del beneficio: gli inquilini.

Roma, 06/03/2017

ROMA PIANI DI ZONA, AS.I.A-USB DIFFIDA LA SINDACA RAGGI E IL PRESIDENTE ZINGARETTI: FERMARE LA COLPEVOLE OMISSIONE DA PARTE DEL COMUNE E DELLA REGIONE LAZIO DELLE NORME SULL'EDILIZIA AGEVOLATA CHE FAVORISCE LA SPECULAZIONE, CREA UN DANNO ERARIALE PER LA CITTÀ E GETTA NEL DISAGIO ABITATIVO DECINE DI MIGLIAIA DI FAMIGLIE COLPITE DA QUESTA TRUFFA.

Nota: rendiamo pubblica questa lettera di diffida perché alle precedenti richieste di incontro

non abbiamo ricevuto riscontro.

Al Sindaco di Roma Capitale
Virginia Raggi

Al Presidente della Regione Lazio
Nicola Zingaretti

E p.c. Procuratore Generale
Corte dei Conti

ATTO DI DIFFIDA

Il sottoscritto Angelo Fascetti con la presente, in qualità di legale rappresentante dell'associazione ASIA - USB, è intenzione rappresentarVi la gravissima situazione che, in questo particolare momento storico, stanno affrontando le famiglie beneficiarie del programma di edilizia residenziale pubblica nel territorio capitolino.

Giova ricordare prima di tutto in cosa consiste l'edilizia economica-popolare.

Per edilizia residenziale pubblica (ERP) si intende quella realizzata, direttamente o indirettamente, dallo Stato, per la creazione, a costi ridotti, di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate.

Invece in questa Regione e soprattutto in questa città i beneficiari sono stati altri, non certamente i fruitori finali del beneficio: gli inquilini.

Perché, come si dirà in seguito, sono stati applicati agli inquilini canoni elevatissimi, prezzi massimi senza alcun controllo di Regione e Comune e, ma ancor di più, nell'assoluta violazione di legge.

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (c.d. PEEP), che nascono come degli strumenti urbanistici esecutivi di uno impianto programmatico che si estende alle aree necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo per i ceti meno abbienti, hanno finito per perdere tale finalità.

Il loro scopo era risolvere l'emergenza abitativa sul territorio nazionale, offrendo ai cittadini la possibilità di accedere a canoni di locazione calmierati rispetto al libero mercato e successivamente procedere poi all'acquisto degli stessi, mentre a causa dell'inerzia voluta o non, dei vigilanti si è trasformata in una chiara speculazione immobiliare a danno della collettività.

Vorrei ricordare che l'edilizia agevolata prevede la sottoscrizione di atti registrati e trascritti sugli immobili con cui il Comune di Roma Capitale concede il diritto di superficie.

Atti quali:

1) la Convenzione, che regola il diritto di superficie e stabilisce gli oneri concessori, di urbanizzazione e fideiussori;

2) il Disciplinare, che regola i meccanismi e le norme che deve rispettare la Società costruttrice nella gestione degli immobili edificati grazie al finanziamento pubblico;

3) l’Atto d’obbligo, che detta tutte le regole da applicare alla locazione di tali alloggi.
Tutti atti firmati da un dirigente del Comune che certifica la veridicità di quanto in essi contenuto.
Questi atti contengono tutta la normativa da applicare ai Piani di Zona e prevedono anche uno specifico sistema sanzionatorio, contenuto all’art. 14 del Disciplinare, per le ipotesi in cui le imprese costruttrici violino le disposizioni della Convenzione. Questo sistema sanzionatorio non è mai stato applicato, con evidente danno per le casse di Comune e Regione e di conseguenza per i cittadini.
Sembra che tali atti siano stati sconosciuti agli uffici della Regione e del Comune, visto che sono rimasti inapplicati fino ad oggi con evidente responsabilità.
Infatti, continua a sfuggirvi che Roma Capitale e la Regione Lazio hanno un preciso obbligo di vigilanza e controllo sull’operato delle Società concessionarie - costruttrici.
Sempre per rinfrescare il ricordo, la Regione Lazio deve:
Vigilare sulla gestione amministrativo-finanziaria della società fruenti di contributi pubblici al fine di assicurarsi che non vengano poste in atto condotte atte alla speculazione del patrimonio pubblico ai sensi dell’art. 4, lett. e), L. 457/78;
Esercitare il controllo sul rispetto da parte dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi di edilizia abitativa fruenti dei contributi pubblici, delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti per la realizzazione dei medesimi programmi e ad accertare il possesso dei requisiti da parte dei beneficiari dei contributi dello Stato ai sensi dell’art. 4, lett. m), L. 457/78.
Mentre Roma Capitale deve:
Controllare e vigilare la regolarità della documentazione depositata;
Vigilare sul rispetto degli obblighi assunti con la Convenzione;
Applicare le sanzioni previste in caso di violazioni ai sensi dell’art. 14 del Disciplinare.
Qualora voleste maggiori conferme, quanto detto lo ribadisce più volte anche lo stesso Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con nota prot. n. 0011931 del 31.11.2015, chiarisce che: “…relativamente a tutte le fattispecie di interventi di edilizia agevolata la Regione Lazio e la stessa Roma Capitale sono gli organi preposti al controllo e alla vigilanza affinché vi sia un’effettiva e corretta applicazione della normativa di settore e delle convenzioni stipulate. E’ noto infatti che a seguito del trasferimento delle funzioni avvenute con il d.lgs. n. 112/1998 e della soppressione del CER (Comitato per l’Edilizia Residenziale) il sistema di governance dell’intervento e di gestione in materia di edilizia residenziale è posto in capo ai competenti Uffici di Settore, ora operanti nell’ambito delle strutture della Regione Lazio e di Roma Capitale…” .
In data 30 novembre con nota n. 11931 lo stesso MIT ha poi ribadito che: “…relativamente a tutte le fattispecie di interventi di edilizia agevolata la Regione Lazio e la stessa Roma Capitale sono gli organi preposti al controllo e alla vigilanza affinché vi sia un’effettiva e corretta applicazione della normativa di settore e delle convenzioni stipulate… di conseguenza, le attività di vigilanza e di controllo per le quali è contestata l’inerzia della P.A., nella fattispecie imputata a Roma Capitale, è riconducibile agli aspetti contrattuali e quindi esercitata nell’ambito del Testo unico degli Enti locali di cui al d.lgs 18 agosto 2000, n. 267, Titolo VI, Capo I, tra cui si cita l’art. 136 in materia di poteri sostitutivi per omissione o ritardo di atti obbligatori, per i quali è previsto l’intervento della Regione…”

Eppure, a dispetto della puntuale e precisa normativa, gravi truffe sono state perpetrate per anni nei confronti dei conduttori e dei promissari acquirenti, nonché ai danni dello Stato, Regione e Comune, il tutto nell'inerzia delle istituzioni da voi rappresentate con un evidente danno che pagheranno le prossime generazioni.
Se qualche dirigente regionale o comunale ha pensato bene di dire, per giustificare la mancata applicazione della legge, che si è trattato solo di singoli casi, siamo qui a ribadire ancora una volta che dette violazioni hanno riguardato quasi la totalità dei piani di zona realizzati negli ultimi decenni, in particolar modo i Piani di Zona di Spinaceto Due, Pisana, Monte Stallonara, ad oggi sottoposti a sequestro, Castelverde e Torvergata sottoposte ad esecuzioni e pignoramenti senza che nessuno dei Vs. uffici ha mai mosso un dito.
Le truffe, mentre i dirigenti dei VS. uffici guardavano dall'altra parte, sono state perpetrate dalle Società costruttrici, atteso che quest'ultime, nell'omissione di Comune e Regione:
a) hanno omesso di scomputare il contributo pubblico ricevuto dal calcolo del prezzo massimo di cessione;
b) hanno applicato canoni di locazione e prezzi massimi di cessione più alti rispetto a quelli ex lege dovuti;
c) non hanno provveduto a realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
d) hanno applicato maggiorazioni sul prezzo massimo di cessione, inserendo migliorie agli immobili e agli stabili mai realizzate o hanno gonfiato i costi di costruzione.
e) hanno omesso di inviare alle Pubbliche Amministrazioni competenti la documentazione obbligatoriamente richiesta, al fine di poter verificare la correttezza delle attività svolte;
f) non hanno inoltrato le richieste di agibilità, collaudo e certificazioni attestanti la conformità degli appartamenti alle normative edilizie;
g) hanno assegnato e/o venduto gli alloggi a soggetti senza requisiti.
Nulla di tutto ciò è stato denunciato dagli uffici competenti di Regione e Comune.
Ed infatti, a seguito dell'accesso agli atti di Regione e Comune esercitato dagli inquilini proprio al fine di verificare il rispetto delle norme, sono affiorati fascicoli incompleti, manchevoli delle perizie previste per legge o contenenti documenti lacunosi, talvolta privi di data e numero di protocollo; certificazioni di migliorie apportate agli edifici con firme falsificate; attestazioni non corrispondenti al vero, provenienti da dirigenti di Comune e Regione.
Di fronte a tale situazione di grave illegalità le Amministrazioni competenti sono state silenti!
Lei, Sindaco Virginia Raggi, ci dirà che è arrivata solo pochi mesi fa alla guida della Capitale, noi Le chiediamo da quella data cos'ha fatto il Comune?
Perché da quella data sono state sfrattate decine di famiglie incolpevoli, senza che nessuno facesse nulla.
Presidente Zingaretti Lei no, non può dire che è arrivato qualche mese fa.
Il Comune di Roma e la Regione Lazio che sarebbero dovute intervenire tempestivamente al fine di applicare, così come previsto dal citato art. 14 del Disciplinare e così come ribadito più volte dal MIT, le sanzioni indicate per le ipotesi di violazioni delle Convenzioni, hanno avuto invece un atteggiamento di totale inerzia e connivente, rimpallando l'una sull'altra le responsabilità di vigilanza e controllo, omettendo qualsiasi tipo di intervento, anzi attuando un atteggiamento omissivo con evidente responsabilità penale.
Preme rammentare, a tal proposito, se è vero che il Comune è il primo a dover intervenire

con una serie di sanzioni, tra cui la revoca delle concessioni edilizie, è altrettanto vero che, per precisa previsione normativa, in caso di inattività dello stesso Comune è obbligo della Regione impedire il protrarsi delle violazioni nell'inerzia.
Allora se il Comune non ha impedito la prosecuzione della truffa la Regione ad oggi cos'ha fatto?
Anzi, qualcosa la Regione ha fatto: ha autorizzato conferimenti a fondi immobiliari, quando era consapevole che vi erano pendenti procedimenti penali per truffa.
Tutto ciò con la consapevolezza che tali alloggi non avevano i requisiti per essere compravenduti.
Caro Presidente Zingaretti la Sua Regione prima di lei, ha finanziato le Società costruttrici, attraverso danaro pubblico, con circa 1 miliardo e mezzo di euro a FONDO PERDUTO per edilizia pubblica.
Si fondo perduto, lasciateci fare una battuta pur trattandosi di cose serie, nel senso che quei soldi sono andati veramente PERDUTI e non hanno mai avuto la finalità che aveva previsto la legge, e la sua Regione nulla ha fatto per impedirlo.
Di fronte all'inerzia delle istituzioni, sono state presentate a partire dal 2012 una serie di denunce, la prima quella del Consorzio Vesta che ha portato al sequestro di tutto il patrimonio del consorzio e sempre attraverso una denuncia dell'avv. Vincenzo Perticaro nell'interesse di Asia USB, esposti attraverso i quali è stato chiesto alla Procura di Roma di indagare sulle condotte appena descritte e la magistratura è intervenuta disponendo, come nei Piani di Zona di Spinaceto anche in quello di Monte Stallonara, il sequestro degli immobili.
I casi denunciati non si limitano solo ai piani di zona oggetto di sequestro come detto in precedenza ma attraverso l'avv. Perticaro e questa Associazione ne sono stati denunciati oltre 25 episodi diversi.
I numerosi filoni di inchiesta, al momento sono all'attenzione del Procuratore Capo, dott. Pignatone, che si è espresso in occasione della recente "Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie", segnalando la gravità della situazione attuale nella quale gli inquilini risultano vittime di truffa, avendo pagato per anni cifre esorbitanti, su richiesta illegittima dei costruttori, per alloggi costruiti in edilizia agevolata e privi dei requisiti di agibilità.
Procura che, se ci fosse stato l'intervento delle istituzioni preposte, non sarebbe dovuta intervenire.
Ma vi è di più.
I concessionari provvedevano in molti casi a sfrattare per morosità e a procedere all'esecuzione del rilascio degli immobili di inquilini che quelle case le avevano pagate ben oltre il prezzo massimo di cessioni ed in alcuni casi con dei crediti vantati da questi ultimi.
Si perché in moltissimi casi, quegli alloggi risultano già in larga parte pagati dai cittadini, avendo gli stessi versato ingenti somme richieste dalle Società costruttrici per giungere al rogito della compravendita dell'immobile.
Senza contare che la speculazione messa in atto dai costruttori cagiona un ingente danno anche alle casse dello Stato.
Avete problemi di Bilancio e per questo Roma ha rischiato il default. Ci si chiede perché non avete applicato le sanzioni che prevedono ingenti risarcimenti per le casse degli enti che

rappresentate?
Vi ricordate che le Società costruttrici hanno ricevuto non solo un cospicuo contributo pubblico per la realizzazione degli immobili, ma sono, inoltre, concessionarie di un diritto di superficie sul territorio comunale ed hanno usufruito, nel tempo, di numerose agevolazioni fiscali?
Avete mai fatto una verifica se le somme che i costruttori dovevano pagare quali:
Oneri concessori;
Oneri di urbanizzazioni
Sono mai state versate?
Le polizze che dovevano essere consegnate a garanzia di tali pagamenti esistono?
Vi risultano?
Si tratta di miliardi di euro di risarcimenti.
CHIEDE
Alle S.S.V.V. Illustrissime di voler fissare un incontro urgente, visto che ogni giorno la cittadinanza coinvolta vive una situazione di grave emergenza, al fine di poter conoscere quali sono le iniziative che si intende prendere per affrontare e risolvere le problematiche segnalate, anche alla luce del preciso dovere di vigilanza sussistente in capo a Comune e Regione sul rispetto delle Convenzioni stipulate con le imprese costruttrici.
Distinti saluti.
Roma, 3 marzo 2017
Per Associazione Inquilini e Abitanti (ASIA – USB)
Angelo Fascetti
(Legale Rappresentante)