



Associazioni Inquilini e Abitanti

## COMITATO SPINACETO DUE: SE QUESTA È UNA RISPOSTA ALL'EMERGENZA ABITATIVA !!!!! L'HOUSING SOCIALE DELLA REGIONE LAZIO E DEL COMUNE DI ROMA!



Roma, 15/03/2011

### **Bisogna denunciare l'ormai palese intento speculativo messo in moto dalla Regione Lazio e dal Comune di Roma.**

Siamo un gruppo di inquilini, residenti in immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, realizzati nei piani di zona ex legge n.167/1962 con contributo della Regione Lazio, concessi in locazione permanente ai sensi della legge n.179/92, famiglie del cosiddetto ceto medio, che in uno stato di necessità, hanno sottoscritto un contratto di locazione a condizioni ben superiori alle proprie disponibilità che ci hanno messo in condizioni di assoluta precarietà. Vogliamo risvegliare l'attenzione sulla nostra situazione alquanto grottesca e per molti addirittura drammatica.

In sostanza, il beneficio del contributo regionale viene finanziato oltremisura dallo stesso locatario, con il pagamento dell'Iva 10% sull'affitto dell'intero periodo di locazione (permanente o a termine) il canone annuo convenzionato viene determinato in base ad una percentuale, attribuita nella misura del 4,3%, ed applicata al Prezzo Massimo di Cessione approvato dal competente ufficio Comunale. I canoni richiesti avallati e certificati dal Comune di Roma oltre che a contenere clausole vessatorie risultano superiori ai prezzi di mercato vigenti nella zona e sperequati nel medesimo piano di zona, configurandosi in un unicum negativo per il locatario.

Si concedono benefici per costruire in aree 167/62, motivati dall'emergenza abitativa, e poi il

Comune di Roma permette per convenzione di applicare canoni speculativi e non i canoni concordati previsti dalla legge.

La Convenzione è sostanzialmente sbagliata e risulta manchevole per ciò che attiene i diritti consolidati del conduttore, ma eccedente per ciò che concerne i doveri dei conduttori fino alla violazione delle norme e del Codice Civile.

**Nei contratti non è prevista:**

- alcuna possibilità di conciliazione preventiva in merito a controversie sull'applicazione del contratto e sul rispetto della clausole;
- la successione del convivente more-uxorio nel contratto, ne contemplata l'eventuale modifica del nucleo familiare dell'assegnatario;
- non vi è corrispondenza alla legge L. 179/92 in merito alla durata del contratto, con le deroghe e limitazioni previste in questo caso dalla L. 431/98;
- non vi è l'obbligo per il locatario della formale richiesta di aggiornamento ISTAT diritto ormai consolidato per ogni conduttore;
- viene prevista la riparazione degli impianti a carico del conduttore;
- viene subordinato ad una formale richiesta il diritto agli interessi su deposito cauzionale, mentre si introduce un aumento automatico dello stesso;
- vengono previsti interessi moratori superiori al tasso legale;
- viene prevista una clausola risolutiva del contratto non espressa chiaramente che può costituire motivo pretestuoso di sfratto;
- non è previsto il diritto di prelazione per l'inquilino in caso di vendita e nuova locazione;
- L'iva al 20% sugli oneri accessori è illegittima e non dovuta dal conduttore come da art. 9 legge 392/78 l'iva al 10% sul canone è illegittima e comunque onerosa per l'utente finale
- viene prevista una penale in caso di sfratto e ritardato rilascio;
- Scatta automaticamente una gravissima rivalutazione legata all'inflazione;
- viene subordinato il diritto agli interessi sul deposito cauzionale ad una richiesta, mentre se ne prevede un automatico aumento senza richiesta.

In sostanza la legge 431/98 viene recepita soltanto, nelle parti sfavorevole al conduttore.

E' inconcepibile spendere un solo euro di risorse pubbliche con questo tipo di risultato e con gli effetti devastanti prodotti, ed è inverosimile che il Comune utilizzi dei canoni di affitto di 1000 €. (9/10 euro al Mq.) in quartieri di estrema periferia.

E' impensabile che il Sindaco dichiari di voler tutelare inquilini degli Enti Privatizzati perseguitati dagli aumenti degli affitti (alcuni dei quali applicano i canoni concordati), e poi certifichi attraverso le convenzioni i prezzi stratosferici per gli appartamenti costruiti con i contributi dei cittadini.

Non è accettabile ne legittimo utilizzare soldi pubblici per favorire le sole Imprese Costruttrici e disattendere le finalità sociali del finanziamento pubblico erogato a sostegno dell'intervento.

E' impensabile che il Comune di Roma e la Regione Lazio agiscano come i peggiori speculatori.

COMITATO SPINACETO DUE