



Associazioni Inquilini e Abitanti

I RAPPRESENTANTI DEI PIANI DI ZONA DI ROMA SCRIVONO AL NUOVO SINDACO VIRGINIA RAGGI



Roma, 13/07/2016

Egregio Sindaco,

i seguenti referenti (seguono i nomi e la firma di 35 referenti dei comitati dei pdz di edilizia agevolata di Roma), espongono quanto segue in merito alla odierna e critica situazione sopportata dagli inquilini degli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata(ERP).

L'edilizia residenziale pubblica va suddivisa in tre settori:

- 1) **edilizia sovvenzionata**, 2) **edilizia agevolata**, 3) **edilizia convenzionata**, ossia quella diretta a creare abitazioni destinate ai cittadini che si trovino in condizioni economiche disagiate (le cd. "**case popolari**"), quando è realizzata da Enti Pubblici (lo Stato, le Regioni e gli altri Enti locali) ossia quella finalizzata alla costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione, realizzata da privati con finanziamenti pubblici messi a disposizione dallo Stato o dalle Regioni. Su terreni comunali a condizioni di particolare favore, e con contributi in conto capitale o in conto interessi.

Come a Lei noto, nei Piani di Zona capitolini da anni gli istanti, patrocinati **dall'avv. Vincenzo Perticaro** a livello giurisdizionale e tutelati dal **Sindacato ASIA USB** sul piano stragiudiziale, denunciano alle competenti Pubbliche Amministrazioni e alle Autorità

giurisdizionali le continue violazioni di legge e delle Convenzioni stipulate con codesto Comune sui cui lo stesso ha l'obbligo giuridico di vigilanza.

Inadempienze ed irregolarità che le Società costruttrici stanno ancora oggi compiendo a danno degli inquilini.

Tuttora, infatti, la mancata applicazione delle disposizioni convenzionali e l'assenza di controllo da parte di codesto Ente comunale sul rispetto delle stesse ha condotto ad una situazione paradossale.

Preme sottolineare, in merito, che negli anni, si sta assistendo alla notificazione agli assegnatari di innumerevoli:

- a) **intimazioni di sfratto,**
- b) di **procedure esecutive** di sgombero di rilascio;
- c) nonché **all'ingiunzione di pagamenti a mezzo di decreto ingiuntivo**, da parte delle società Costruttrici, nonostante non sussistano i presupposti giuridici per l'accoglimento delle pretese dei costruttori.

Ed invero, nella maggior parte delle situazioni, i suddetti giudizi sono stati azionati nonostante la documentazione non fosse regolare e le morosità intimate non sussistessero.

Ciò ha innescato delle **procedure esecutive di sfratto che tutt'oggi** attanagliano le famiglie inquiline, sebbene, in molti giudizi di opposizione alle pretese dei costruttori, le CTU stanno confermando l'assenza di una situazione debitoria degli inquilini nei confronti delle Società costruttrici.

Solo grazie alle instancabili attività dell'avv. Peticaro e del Sindacato ASIA USB ad oggi siamo riusciti a tutelare da soli e tra mille difficoltà e **nel silenzio dell'Amministrazione comunale** il nostro diritto ad abitare le nostre case.

Ed infatti, nonostante gli innumerevoli esposti diffide e comunicazioni, **il Comune è sempre rimasto completamente silente ed inerte**, anche di fronte alle specifiche **interrogazioni da Voi presentate nella precedente consiliatura**, come quella **Prot. RQ/22768 del 20 novembre 2014 sottoscritta da Marcello de Vito e Daniele Frongia**, in cui quasi due anni orsono venivano chiesti lumi su tutta la procedura.

Orbene, **considerato che dalla precedente amministrazione non è pervenuta nessuna risposta in merito alle esposte problematiche**, oggi, **gli inquilini residenti nei Piani di Zona del territorio capitolino si sono fidati e affidati al programma elettorale da Lei proposto**, come dimostrato dai risultati elettorali relativi ai municipi periferici ove sono situati gli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata.

Soprattutto, i **sottoscritti convengono** con Lei che una delle priorità più importanti per Roma sia quella espressa al punto 7 “**diritto all’abitare**” degli 11 previsti per Roma, che espressamente prevede di “**tutelare il patrimonio immobiliare in edilizia agevolata e/o convenzionata ripristinando la legalità sia per i canoni di locazione che per le vendite di tali alloggi e punendo la speculazione dei costruttori/concessionari**”.

Parimenti, gli istanti ritengono come Lei che per tutelare il diritto all’abitare “è necessario che gli alloggi pubblici mantengano la finalità originaria e, soprattutto, occorre **verificare che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano state completate**. A tal fine, si procederà a **sanzionare quei concessionari che hanno costruito in violazione delle convenzioni** e che non hanno ultimato le opere previste, a **verificare altresì l’effettivo pagamento degli oneri economici dovuti al Comune di Roma Capitale**, procedendo anche alla **revoca delle convenzioni** e a richiedere il **pagamento delle fidejussioni** di coloro i quali non avranno regolarizzato tali posizioni. Le relative sanzioni potranno essere utilizzate per agevolare il disagio sociale abitativo e dare respiro alle famiglie in difficoltà”, proprio come indicato sempre nello stesso punto 7 sopra citato.

Orbene, **considerato l’impegno da Lei preso**, che dovrà essere perseguito dai futuri assessori e consiglieri comunali, nonché il suo personale obbligo morale di “**operare in sintonia con i principi del M5S, con gli obiettivi sintetizzati nel programma del M5S per Roma Capitale, con le indicazioni date dallo staff coordinato dai garanti del Movimento 5 Stelle e porre in essere tutte le iniziative più opportune, in virtù del proprio ruolo, per il loro perseguimento**”, così come **previsto dal punto 3** dell’adottato CODICE DI COMPORTAMENTO PER I CANDIDATI ED ELETTI DEL MOVIMENTO 5 STELLE ALLE ELEZIONI AMMINISTRATIVE DI ROMA 2016, i suddetti

CHIEDONO

Alla S.V. Ill.ma di:

A) porre in essere le verifiche e i controlli sul rispetto delle Convenzioni stipulate dalle Società costruttrici con il Comune di Roma, impegnandosi sin d’ora ad applicare le sanzioni ivi previste, e quindi di dare una concreta risposta alle domande già poste a mezzo dell’interrogazione dello scorso 2014.

Nello specifico:

1) **se le Società concessionarie hanno rispettato quanto previsto** e statuito dalle **Convenzioni** stipulate con l’Amministrazione Comunale e, in primis, se sono state attuate **le opere di urbanizzazione** il cui obbligo di realizzazione è posto a carico del concessionario;

2) se le Società concessionarie hanno rispettato quanto previsto e statuito dalle Convenzioni circa il pagamento in favore dell’amministrazione del **corrispettivo delle aree concesse in diritto di superficie** che andava effettuato allo scadere dei 5 anni dalla stipula

delle convenzioni;

3) in caso sia riscontrata la violazione dei pagamenti dei corrispettivi dei diritti di superficie, se si è proceduto o è intenzione procedere, **all'incasso delle fideiussioni assicurative**, così come previsto nelle convenzioni, previa verifica della regolarità delle stesse;

4) se è avvenuta **la notificazione da parte dei Notai**, obbligati a comunicare a Roma Capitale qualunque **atto di trasferimento, o anche di costituzione di diritto reale**, relativo a porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71;

5) nel caso in cui sia stato accertato il trasferimento della proprietà o la costituzione di diritti reali su tali immobili in assenza della prescritta comunicazione notarile, **se siano state intraprese azioni a tutela degli interessi di Roma Capitale**;

6) **se siano state irrogate**, o se vi sia l'intendimento di irrogare, **le sanzioni previste** nelle convenzioni, in particolare **all'art. 14 del disciplinare dell'allegato b)** alla convenzione, dove si prevede che, nel caso di violazione delle convenzioni in merito alle tabelle sui prezzi massimi di cessione e di conseguente locazione, risultanti dalle modifiche apportate da appositi provvedimenti di Roma Capitale, si possa far ricorso alla risoluzione di diritto della convenzione ex art. 1456 c.c. con conseguente estinzione del diritto di superficie e retrocessione dello stesso a Roma Capitale, con pieno reintegro nel possesso ed acquisizione, ai sensi dell'art. 934 c.c., della proprietà anche dell'eventuale costruzione già realizzata.

B) di valutare l'intervento dell'Avvocatura Capitolina nei giudizi pendenti, nelle opposizioni alle procedure esecutive di rilascio/sfratto e/o sgombero, nelle procedure di fallimento delle Società costruttici, in quanto litisconsorte necessario nelle controversie de quibus.

Si chiede sin d'ora di dare l'opportuna rilevanza a tutto quanto sopra descritto, considerata la necessità e l'urgenza di un intervento dell'Ente Comunale, atteso che tutti gli inquilini quivi rappresentati rischiano ogni giorno di perdere il proprio diritto all'abitare, limitato dagli interessi speculatori dei costruttori.

Dichiarando sin d'ora la massima disponibilità a fornire qualsivoglia chiarimento o approfondimento nelle vicende quivi accennate, i sottoscritti formulano il proprio più sincero augurio di buon lavoro a Lei e alla Giunta Comunale nominata, **indicando** sin da ora quali **rappresentanti** dei suindicati Comitati l'Asia Usb e l'avv. Vincenzo Peticaro.

Restiamo in attesa di un Suo cortese cenno di risposta in merito alla richiesta avanzata, stante il carattere di urgenza che atteggia la stessa.

Distinti saluti.

Roma 23.6.2016