



Associazioni Inquilini e Abitanti

Roma e malaffare. La truffa sui Piani di Zona dell'edilizia convenzionata

<http://contropiano.org/politica/item/27930-roma-e-malaffare-la-truffa-sui-piani-di-zona-dell-edilizia-convenzionata>



Roma, 07/12/2014

Nell'inchiesta sul malaffare a Roma, una ricognizione sul campo sarebbe doverosa farla anche sulla vicenda dei cosiddetti Piani di Zona. Il 18 dicembre gli inquilini delle abitazioni costruite, vendute o affittate nell'ambito di questa operazione pubblica di edilizia convenzionata e sociale, manifesteranno insieme al sindacato Asia-Usb sotto la Regione Lazio, per chiedere alla giunta Zingaretti di battere un colpo su un verminaio altrettanto purulento di quello portato alla luce dall'inchiesta "Mondo di mezzo".

Vediamo di ricostruire la storia sulla quale la magistratura ha già aperto un'indagine e sulla quale pendono interrogazioni parlamentari, una pronuncia del Tar e del Consiglio di Stato e un nuovo esposto legale dell'Asia-Usb che già due anni fa, con un altro esposto legale, fece esplodere il caso. A luglio alcuni parlamentari del Movimento Cinque Stelle hanno presentato un'interpellanza alla Camera indirizzata al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e a quello dell'Interno. Nel documento, che come prima firmataria vede Roberta Lombardi, si legge che: "In molti comuni del nostro Paese, specie in grossi centri quali Roma e Firenze, i costruttori, dopo aver ricevuto contributi da parte della pubblica amministrazione per realizzare opere di edilizia residenziale pubblica, stipulano contratti di locazione a canoni ben

più elevati di quelli previsti”.

Questa vicenda infatti è partita con la denuncia del sindacato degli abitanti confederato alla Usb, l'Asia appunto, ed è solo la punta di un iceberg. Tutti i Piani di Zona costruiti in base alla delibera n.96 del 24 maggio 2004 del Comune di Roma e che era stata sbandierata come intervento di edilizia sociale nel 2005. I Piani di Zona sono stati realizzati, e ancora non completati, ma con una pratica diffusa di illegalità per i seguenti motivi:

1) non hanno rispettato le convenzioni e non sono state richieste le conseguenti sanzioni che arrivavano fino al punto di decadenza delle stesse e di acquisizione da parte del comune dei palazzi costruiti;

2) sul piano urbanistico: hanno completato e consegnato le case senza servizi e addirittura senza allacci primari (fogne, acqua ecc.); hanno ricavato più piani rispetto a quelli previsti dal progetto; hanno assegnato alloggi (anche alle forze dell'ordine) senza avere l'abitabilità degli immobili; questo senza controllo del comune e della regione che sono i promotori e finanziatori dell'intervento sociale;

3) i finanziamenti pubblici non sono stati sottratti – come previsto dalla legge - sul computo dei prezzi massimi di cessione e hanno gonfiato i prezzi finali sul metro quadro;

4) sono stati venduti gli alloggi (in alcuni casi non si poteva fare) facendo però i rogiti ai prezzi massimi di cessione (es. 130.000 euro ad alloggio, senza togliere il famoso contributo pubblico) e chiedendo una somma corrispondente (oltre 130.000 euro) fuori busta;

5) nonostante l'inchiesta in corso da parte della magistratura, la Regione Lazio sta cercando di salvare gli affari dei costruttori – soprattutto di consorzi e cooperative edili come Aic e San Paolo che hanno realizzato i PdZ - conferendo gli alloggi in questione ai fondi immobiliari. E' una decisione che appare decisamente anomala e spinosa.

6) Per paradosso la stessa truffa è stata realizzata anche sugli alloggi previsti dall'art.18 L.203/91 e destinati alle forze dell'ordine, convenzioni avvenute sempre con il Comune di Roma e il finanziamento dal Ministero delle Infrastrutture

Il Comune, ormai Roma Capitale, ha avviato un procedimento di verifica della correttezza della procedura seguita dalle società costruttrici ed ha accertato la mancata detrazione del finanziamento pubblico dalla determinazione dei prezzi di cessione e i relativi canoni di locazione degli “alloggi sociali” effettuata dai costruttori . Tant'è che l'Amministrazione comunale ha ricalcolato il prezzo di cessione e i conseguenti canoni di locazione al netto del finanziamento pubblico, provvedendo così a stilare le nuove tabelle del corrispettivo di cessione per le cooperative/impresе. Un anno fa, il 2 dicembre 2013, anche la Regione Lazio ha pubblicato le nuove tabelle al fine del calcolo del canone di locazione annuo. E' questo uno dei motivi per cui la manifestazione del 18 dicembre alla Regione Lazio chiede proprio il rispetto delle tabelle. Anche perché, a questo punto, gli inquilini degli immobili rientranti nel

programma straordinario di edilizia residenziale ex art. 18 del D.L. n. 152/1991 convertito, con modificazioni, dalla L. n. 203/1991, vantano dunque un credito nei confronti delle società edilizie, avendo corrisposto un canone superiore a quello invece dovuto secondo la legge.

Ma le imprese costruttrici hanno impugnato le nuove tabelle denunciandone l'illegittimità ed hanno omesso di applicarle agli inquilini, nonostante i loro ricorsi siano stati rigettati dal Tar. Infatti proprio il Tar del Lazio, con la sentenza n. 6800/2014, ha riconosciuto che "L'ente locale è deputato alla determinazione dei corrispettivi della concessione in superficie delle aree oggetto degli interventi di e.r.p., nonché dei criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione e del prezzo di cessione degli alloggi" ed anche il Consiglio di Stato ha sottolineato che il costo della costruzione "debba essere stimato ... al netto della contribuzione pubblica".

La denuncia della truffa da parte di queste cooperative di costruzione, è venuta dal sindacato di base Asia Usb che, supportata dall'avvocato Vincenzo Perticaro, nel 2012 aveva contestato l'illegittimità nell'applicazione dei canoni e dell'utilizzo dei finanziamenti pubblici. In seguito a quella segnalazione la procura di Roma ha aperto un'inchiesta procedendo anche al sequestro di 326 alloggi. Eppure le "proprietà" degli immobili, stanno procedendo lo stesso a sfratti, ad aumenti degli affitti ed a vendite degli appartamenti overprezzo. Lo scandalo è esploso da qualche centinaio di appartamenti del Piano di Zona di Spinaceto. Ma si è rapidamente allargato a centinaia di abitazioni collocate in diversi Piani di Zona nella periferia romana: Tor Cervara, Tor Sapienza, Borghesiana, Ponte Galeria, la Pisana, Montestallonara. I finanziamenti per i Piani di Zona arrivano dalla Regione sulla base della legge 179/1992, con percentuali che vanno dal venti al cento per cento del costo di costruzione, metà a fondo perduto, metà da restituire dopo trent'anni. I terreni su cui costruire, sono stati concessi per legge a chi realizza alloggi di edilizia convenzionata da parte del Comune (art. 35 legge 865/71). Ma i risultati sono stati totalmente diversi dall'obiettivo prefissato dalla legge e finanziato con i soldi pubblici. Nelle case sotto inchiesta, per calcolare il prezzo massimo di cessione in base al quale definire l'importo dell'affitto i finanziamenti pubblici infatti non sono stati sottratti ed alcuni inquilini si sono visti chiedere affitti esosi dai quali non vengono stornati i soldi pubblici di cui hanno usufruito i costruttori e che invece andavano stornati. In molti casi sono partiti gli sfratti per morosità mentre le famiglie sfrattate rivendicano, giustamente, la restituzione dei soldi pagati in più alla proprietà. Giovedì 18 vedremo quale sarà la risposta della Regione, in attesa di vedere se la magistratura romana – visto che ha aperto le danze - vorrà vederci più chiaro anche in questo ramo del malaffare.