



Associazioni Inquilini e Abitanti

TRUFFA DEI CANONI DI EDILIZIA AGEVOLATA (P.d.Z. 167/62), INTERPELLANZA DEL M5S ALLA CAMERA!

PRIMA FIRMATARIA ROBERTA LOMBARDI E' STATA PRESENTATA IL 24 LUGLIO 2014 UNA INTERPELLANZA SULLE MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEI PIANI DI ZONA DI EDILIZIA AGEVOLATA CHE HA VISTO L'APERTURA DI UN'INCHIESTA PER TRUFFA E CONCUSSIONE DA PARTE DELLA MAGISTRATURA ROMANA.

<http://robertalombardi.info/emergenza-abitativa-in-italia-perche/>



Roma, 01/08/2014

I sottoscritti chiedono di interpellare il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'interno, per sapere – premesso che:

il piano urbanistico comunale (PUC) è uno strumento di gestione del territorio comunale del nostro Paese, disciplinato dalla legislazione urbanistica e composto da elaborati cartografici e tecnici che regolano la gestione delle attività di trasformazione urbana e territoriale del comune di pertinenza;

nell'ambito del piano urbanistico comunale, l'amministrazione comunale, secondo la legge 18 aprile 1962, n. 167, predispone il cosiddetto Piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.), un piano attuativo che serve per programmare, gestire e pianificare tutti gli interventi riguardanti l'edilizia economica popolare;

gli alloggi realizzati nell'ambito del Piano di edilizia economica popolare sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo; in particolare, i limiti riguardano la locazione e l'alienazione per quanto concerne:

- a) requisiti necessari per potere acquisire un alloggio;
- b) iniziale non locabilità o inalienabilità;
- c) successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone o prezzo inferiore a quello di mercato;

Le leggi 22 ottobre 1971 n. 865 e 17 febbraio 1992 n. 179 contengono Norme per l'edilizia residenziale pubblica (o edilizia sociale, dall'inglese social housing) – ERP –, espressione con cui ci si riferisce a tre tipologie di operazioni edilizie che vedono l'attivazione della pubblica amministrazione statale, a livello nazionale e/o locale, per offrire ai consociati im-

mobili abitativi in proprietà, in locazione o in superficie;

il ruolo concretamente svolto dalle amministrazioni pubbliche contribuisce a differenziare le tipologie e, pertanto, si suole distinguere in:

- a) edilizia residenziale sovvenzionata di esclusiva proprietà pubblica;
- b) edilizia residenziale agevolata in proprietà e/o a canone calmierato;
- c) edilizia residenziale convenzionata in diritto di superficie o proprietà;

a) edilizia residenziale sovvenzionata di esclusiva proprietà pubblica: l'ente pubblico edifica direttamente il fabbricato, mediante finanziamenti integralmente pubblici e le abitazioni così realizzate vengono cedute in locazione a canoni molto bassi a soggetti (nuclei familiari) in particolare condizione di disagio economico e sociale, identificati attraverso appositi bandi pubblici;

b) edilizia residenziale agevolata in proprietà e/o a canone calmierato: l'amministrazione incentiva l'edificazione residenziale attribuendo specifiche agevolazioni creditizie alle imprese costruttrici (finanziamenti pubblici – statali, regionali e/o comunali – sotto forma di contributi in conto capitale oppure di agevolazioni particolari sui finanziamenti); anche in questo caso i soggetti destinatari

delle abitazioni devono possedere particolari requisiti di reddito minimo e massimo e soprattutto non possedere una casa di proprietà e generalmente sono individuati anch'essi attraverso appositi bandi che stabiliscono anche particolari requisiti di preferenza (ad esempio giovani coppie, oppure anziani soli, e altre situazioni simili);

in tempi recenti i bandi pubblici di finanziamento per l'edilizia agevolata propongono un nuovo modello: l'edilizia a canone calmierato, in pratica i promotori degli interventi si impegnano, in cambio di finanziamenti pubblici in conto capitale e/o agevolazione anche tributarie (abbattimento oneri urbanizzazione, o esonero del pagamento IMU per un certo numero di anni), a realizzare abitazione da cedere, per periodi non inferiori a 8 anni, ad affitti calmiera predefiniti in sede di bando;

c) edilizia residenziale convenzionata in diritto di superficie o proprietà: l'ente pubblico non offre agevolazioni creditizie, ma stipula una convenzione con i costruttori, con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare e dalla quale, inoltre, discendono vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati;

due sono le convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito della «EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA»:

I) la convenzione di attuazione di un piano di edilizia economico popolare (P.E.E.P.), convenzione che si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865; questa convenzione è disciplinata dall'articolo 35 suddetta legge n. 865 del 1971;

II) la convenzione per la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire; questa convenzione è disciplinata dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dalla «Legge Bucalossi»;

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 dagli articoli 8-10 della legge n. 179 del 1992 in totale violazione di legge;

così facendo, le cooperative edilizie e/o le imprese costruttrici, lungi dal considerare in alcun modo le finalità per cui vengono realizzati alloggi del genere – ovvero risolvere l'emergenza abitativa – ottengono indebiti vantaggi economici in danno dello Stato visti i finanziamenti incamerati e dei conduttori degli immobili i quali, percependo redditi molto bassi, non sono in grado di corrispondere canoni tanto onerosi e sono frequentemente sfrattati per morosità;

nel marzo 2012 Asia Usb attraverso una denuncia penale presentata dall'avvocato Vincenzo Perticaro contestava una serie di illegittimità nella procedura seguita nell'applicazione dei canoni agli inquilini, ma ancor di più nell'uso dei finanziamenti pubblici da parte dei costruttori;

dopo tale denuncia la procura di Roma ha proceduto al sequestro di 326 alloggi di costruiti da società che appartenevano al consorzio Vesta, assegnandone la custodia agli inquilini titolari del relativo contratto di locazione;

il comune di Roma attraverso gli uffici preposti ha agito in autotutela per accertare la correttezza della procedura, invero, accertava la mancata detrazione del finanziamento regionale dal prezzo massimo di cessione, utilizzato per la determinazione del canone di locazione con conseguente pagamento da parte dei conduttori di canoni ben al di sopra dei canoni dovuti per legge;

la regione Lazio, in data 2 dicembre 2013, ha pubblicato sul sito istituzionale le nuove tabelle del corrispettivo di cessione per le cooperative/imprese, al fine del calcolo del canone di locazione annuo, trasmesse da Roma Capitale con canoni molto più bassi rispetto a quelli realmente applicati;

è emerso che gli inquilini degli immobili di edilizia residenziale pubblica appartenenti alle fasce deboli vantano un credito nei confronti delle società e cooperative edilizie;

infatti, il contributo erogato dalla regione a fondo perduto doveva essere detratto dal prezzo massimo di cessione preso a base per il calcolo del canone di locazione, così come ha determinato recentemente anche dal TAR del Lazio con la sentenza N. 06800/2014 REG.PROV.COLL del 26 giugno 2014;

ne è derivato che la mancata detrazione di quel contributo, al momento della approvazione da parte degli uffici comunali della tabella di determinazione del prezzo di cessione e del conseguente canone di locazione degli alloggi delle società e cooperative edilizie, ha generato un ingannevole errore nei confronti degli inquilini stessi, costretti a corrispondere canoni di locazione elevati, oggi invece ridotti della metà;

tuttavia, nonostante l'emanazione delle suddette tabelle che hanno visto la riduzione dei canoni di locazione, a dispetto delle numerosi violazioni poste in essere dai beneficiari dei finanziamenti pubblici, sebbene il TAR del Lazio si sia pronunciato statuendo l'illegittimità delle procedure utilizzate per l'applicazione dei canoni di locazione, le stesse imprese stanno diffidando gli inquilini a pagare i vecchi ed illeciti canoni pena lo sfratto per morosità e/o finita locazione, quindi le cooperative edilizie continuano a percepire dagli inquilini i precedenti importi;

ma cosa ancor più grave riguarda la circostanza che, le stesse problematiche suindicate stanno interessando anche gli immobili costruiti ex articolo 18 del decreto-legge n. 152 del 1991 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203;

tale norma che prevede la realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato, quando è strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata, con priorità per coloro che vengono trasferiti per esigenze di servizio;

sul punto e sulle irregolarità sollevate si è pronunciato anche il Consiglio di Stato con sentenza n. 1125/2014 REG.PROV.COLL del 10 marzo 2014 riconoscendo tutte le ragioni degli inquilini, compresa l'illegittimità del canone applicato;

eppure tali soggetti, sono dipendenti dello Stato, con compiti delicatissimi svolti nell'interesse dello Stato stesso, nonostante la pronuncia dei giudici di Palazzo Spada, ancora oggi si trovano a pagare canoni di locazione in totale contrasto con quanto disciplinato dalla legge stessa e senza alcuna tutela da parte delle istituzioni;

solo per ricordarlo, gli immobili oggetto di contestazione, si trovano soprattutto nella città di Roma, e si trovano in zone in cui non sono garantiti i minimi standard urbanistici (verde pubblico, servizi, e altro) ed in alcuni casi mancano le basilari dotazioni di un abitato, quali l'illuminazione esterna e il manto stradale;

per le violazioni oggetto della presente interrogazione sono stati presentati anche esposti – dal sindacato Asia Usb nella persona di Angelo Fascetti – alla procura regionale della Corte dei Conti di Roma, proprio per far emergere sia le responsabilità individuali che il danno erariale?–:

quali iniziative intenda assumere il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti alla luce dei gravi episodi riportati nella sentenza del Tar del Lazio n. 06800/2014 reg. prov. coll. del 26 giugno 2014 relativa a costruzioni finanziate ex lege n. 179 del 1992, in

merito alle violazioni poste in essere dai beneficiari dei finanziamenti;

quali iniziative intenda assumere il Ministro dell'interno alla luce dei gravi episodi riportati nella sentenza del Consiglio di Stato n. 1125/2014 reg. prov. coll. del 10 marzo 2014 relativa alle costruzioni finanziate ex articolo 18 del decreto-legge n. 152 del 1991 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, anche con l'ausilio delle prefetture competenti, in merito alle violazioni delle convenzioni poste in essere dai beneficiari dei finanziamenti, quali iniziative i Ministri interrogati intendano assumere al fine di tutelare gli inquilini ex lege n. 179 del 1992 ed ex articolo 18 del decreto-legge n. 152 del 1991 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203 visto che gli stessi sono stati costretti a pagare canoni di locazione in violazione di legge costringendo così le proprie famiglie a mutare le proprie condizioni di vita come dimostrato dalla sentenza n. 1125 del 2004 del Consiglio di Stato;

quali iniziative normative, alla luce di quanto accaduto, i Ministri interrogati intendano assumere per porre in essere i dovuti accorgimenti per evitare il ripetersi di tali situazioni.

(2-00642)

Lombardi, Daga, De Rosa, Rizzetto, Bechis, Tripiedi, Cominardi, Ciprini, Baldassarre, Terzoni

