

ROMA CAPITALE
Gruppo Capitolino “MoVimento 5 Stelle”

Prot. RQ/ 22768 del 20 novembre 2014

Segretariato – Direzione Generale
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
SERVIZIO ASSEMBLEA CAPITOLINA

Oggetto: conferimento da parte del Consorzio Cooperative di Abitazione – Associazione Italiana Casa – A.I.C. Società Cooperativa a.r.l. e della Lega San Paolo Auto al Fondo Immobiliare “Housing Cooperativo Roma” gestito da POLARIS REAL ESTATE SGR S.P.A. dei complessi immobiliari siti in Roma:

- a) via Fillia nn. 16/22 piano di Zona C24 Longoni;**
- b) via Sant’Ilario dello Ionio nn. 7/19 piano di Zona C25 Borghesiana Pantano;**
- c) via Roberto Lerici, nn. 40/42 piano di Zona B47 La Storta Stazione.**

INTERROGAZIONE URGENTE

I sottoscritti consiglieri di Roma Capitale, Marcello De Vito e Daniele Frongia del Gruppo Capitolino “MoVimento 5 Stelle”

INTERROGANO IL SINDACO E GLI ASSESSORI COMPETENTI

con richiesta di urgente risposta scritta

(da trasmettere via protocollo web al destinatario RQU1A8 - ASS. CAP. - GRUPPO CAPITOLINO - MOVIMENTO CINQUE STELLE)

PREMESSO CHE

- i Piani per l’Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono gli strumenti urbanistici esecutivi di uno strumento programmatico che si estende alle aree necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo per i ceti meno abbienti;
- la Regione Lazio approva, con apposita deliberazione il Piano di Zona predisposto da Roma Capitale per l’attuazione della L. n. 167 del 18 aprile 1962;
- diverse Società presentano istanza a Roma Capitale per la concessione del diritto di superficie sulle aree come sopra localizzate, per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla deliberazione della Giunta Regione Lazio per la costruzione di alloggi in “locazione”;
- una delle Società concessionarie viene ammessa a finanziamento agevolato da parte della Regione Lazio per un programma costruttivo di “locazione permanente” ai sensi dell’art. 8 della L. n. 179 del 17 febbraio 1992;
- Roma Capitale, con specifica deliberazione, individua la Società concessionaria, quale soggetto idoneo per tale contributo, all’assegnazione in diritto di superficie su aree del Piano di Zona per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare;
- Roma Capitale stipula apposita convenzione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, con atto a rogito del Notaio, con la quale, in attuazione della detta L. n. 167 del 18 aprile 1962, concede alla Società concessionaria il diritto di superficie sul terreno sopra descritto del Piano di Zona, determinando la durata della concessione, generalmente in anni 99, ed un corrispettivo di concessione;

- la Convenzione stabilisce, che, ai sensi dell'art. 18, ultimo comma, del D.P.R. 380/2001, nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri indicati nella medesima Convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute **nulle** per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ebbene, l'art. 8 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 (locazione permanente) stabilisce che l'ammontare della locazione deve consistere in un canone annuo agevolato pari al 4,3% del prezzo massimo di cessione degli alloggi calcolato secondo il disciplinare allegato alla Convenzione stipulata con il Roma Capitale decurtato del finanziamento pubblico;
- nella Convenzione stipulata con il Roma Capitale viene poi previsto (in genere all'art. 3) che il corrispettivo di concessione viene provvisoriamente determinato ai sensi delle determinazioni dirigenziali per la parte relativa all'indennità di esproprio nonché della deliberazione del Consiglio Comunale per la parte relativa agli oneri per opere di urbanizzazione e in base ai metri cubi virtuali assegnati al concessionario come da deliberazione del Consiglio Comunale, comprensivo sia di quanto dovuto per la cubatura residenziale che di quanto dovuto per la cubatura non residenziale;
- la Convenzione, sempre all'art. 3, stabilisce che in base all'art. 10 della L. 167/1962, modificata dalla L. n. 865/71, Roma Capitale e la Società concessionaria convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata. Detta richiesta di conguaglio sarà rivolta verso il soggetto titolare (acquirente/assegnatario in caso di avvenuto trasferimento o originario concessionario nell'ipotesi in cui l'immobile non sia stato trasferito). Inoltre, in considerazione del fatto che il Notaio rogante è sempre obbligato a notificare a Roma Capitale qualunque atto di trasferimento o di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71, la richiesta di conguaglio sarà rivolta a tutti i successivi aventi causa. Oltretutto, la richiesta di conguaglio dovrà essere calcolata in base alla documentazione presentata a Roma Capitale, così come stabilita nel Disciplinare allegato alla Convenzione o in base alla quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare indicata nella tabella dei prezzi massimi di cessione prevista nel medesimo Disciplinare;
- se un atto di trasferimento non viene regolarmente notificato all'Amministrazione Comunale, il concessionario o il suo avente causa inadempiente sarà ritenuto responsabile di detta omessa notificazione in solido con il Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni. Inoltre, le dette obbligazioni dovranno essere riportate e trascritte dal Notaio rogante in ogni atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie;
- la Convenzione, generalmente all'art. 14 del Disciplinare allegato, prevede, infine, che Roma Capitale sia chiamata a risolvere il contratto di concessione ogni qualvolta si verifichi una delle violazioni indicate nel medesimo articolo: ciò comporterà oltre alla retrocessione del diritto di superficie all'Amministrazione Comunale, anche il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune stesso che, ai sensi dell'art. 934 c.c., diverrà automaticamente proprietario anche dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del concessionario decaduto dalla minor somma tra lo speso e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune;
- il prezzo massimo di cessione e la conseguente determinazione del canone di locazione viene stabilito tramite delle tabelle trasmesse da Roma Capitale e pubblicate sul sito istituzionale della Regione Lazio, tenendo conto della decurtazione del finanziamento pubblico concesso dalla Regione alle Società concessionarie;
- a tale proposito è opportuno specificare che già con circolare CER n. 1116 del 3 settembre 1990 si è affermato che il prezzo di cessione è determinato detraendo dal prezzo fissato dal Comune di Roma, oggi Roma Capitale, per l'edilizia agevolata-convenzionata il contributo in conto capitale erogato dal CER;
- in realtà, si è di recente appreso che le dette tabelle sui prezzi massimi di cessione sono state modificate da provvedimenti di Roma Capitale - attraverso un procedimento di autotutela sin dal 2013 e pubblicate sul sito istituzionale della Regione Lazio - già per 13 Piani di Zona sulla base del fatto che emergeva la mancata detrazione del finanziamento regionale, con conseguente possibile pagamento da parte degli inquilini di canoni superiori a quelli dovuti per legge;

- dai provvedimenti di Roma Capitale emerge, tra l'altro, che le Società concessionarie hanno trasmesso un "piano economico finanziario" senza fornire alcuna osservazione circa la questione della detrazione del contributo pubblico dal canone locatizio. In particolare, tale "piano economico finanziario" sarebbe totalmente inadatto ad assolvere la propria funzione posto che consta di un solo foglio riportante sinteticamente le voci di costo, l'ammontare del mutuo e del contributo regionale senza che siano evidenziati gli elementi temporali ed economici di sostenibilità dell'intervento;
- a tale proposito deve rilevarsi che moltissimi inquilini hanno presentato numerose denunce alla Procura della Repubblica di Roma, alcune delle quali hanno portato anche a sequestri da parte dell'autorità giudiziaria;
- in tali denunce vengono contestate una serie di violazioni alle convenzioni stipulate tra concessionari e Comune di Roma, oggi Roma Capitale, in casi di edilizia agevolata/convenzionata, tra cui quella della mancata decurtazione del finanziamento pubblico nell'applicazione del canone di locazione;
- in tali esposti venivano denunciati anche dismissioni di immobili costruiti ex art. 35 Legge 865/71 in favore di terzi diversi dagli inquilini/soci, soggetti che successivamente all'acquisizione avevano persino proceduto ad intraprendere sfratti per morosità nei confronti degli inquilini che occupavano appartamenti costruiti ex art. 8 Legge 179/92;

**TUTTO CIO' PREMESSO
SI INTERROGANO IL SINDACO E L'ASSESSORE COMPETENTE
PER SAPERE**

- 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;
- 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;
- 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 fidejussioni assicurative, così come previsto nelle convenzioni;
- 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;
- 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;
- 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.

Il Consigliere del Gruppo Capitolino "M5S"

Marcello De Vito



Il Consigliere del Gruppo Capitolino "M5S"

Daniele Frongia

