

RESOCONTO DELL'INCONTRO CON I LEGALI SUL PROBLEMA AFFRANCAZIONE e TRASFORMAZIONE PIANI DI ZONA

COMUNICATO STAMPA

RESOCONTO DELL'INCONTRO CON I LEGALI SUL PROBLEMA

AFFRANCAZIONE e TRASFORMAZIONE PIANI DI ZONA

In data 29 marzo 2018 ALLE ORE 17:30 si è svolto l'incontro cittadino coordinato CdQ Colli Aniene Bene Comune, unitamente al Coordinamento dei CdQ del IV Municipio, per discutere sul problema delle affrancazioni/trasformazioni degli alloggi costruiti con i piani di zona dell'edilizia agevolata. Hanno partecipato numerosi cittadini, unitamente ai rappresentanti di alcuni Studi Legali invitati: studio La Monaca- Di Santo, studio Galletti con l'avv. Cortese, e avv. De Vito, presenti i rappresentanti dei Comitati di Quartiere del IV Municipio. Si premette il Quartiere colli aniene è coinvolto per i comparti di Via Caleffi, Via Santi e via Giordani.

Dopo i saluti di benvenuto da parte del Vice Presidente Paolo Santuicci del CdQ, prende la parola l'Avv. La Monaca che rappresenta il CdQ Colli Aniene Bene Comune ed il CdQ Torracchia, il quale parte dalla Sentenza della Cassazione del 2015 che ha richiamato l'attenzione sulla necessità dell'applicazione del prezzo massimo di cessione su tutte le transazioni immobiliari che hanno per oggetto immobili costruiti in edilizia convenzionata. Fino al 2014 i Notai rogitavano sulla base di una sorta di nulla osta che veniva rilasciato dal Comune di Roma, nel quale veniva indicato che il prezzo massimo di cessione non doveva essere applicato decorsi cinque anni dalla Convenzione intercorsa tra il Costruttore ed il Comune di Roma. Il numero dei piani di zona sono circa 150 e solo a 14 di essi è stata data la possibilità di acquistare la proprietà piena del terreno. Tutti gli atti stipulati tramite il nulla osta del Comune sono soggetti ad una nullità parziale, e tutta la legislazione successiva non ha eliminato questa nullità parziale. Il Legislatore con un Decreto del 2018 ha concesso a chiunque vi abbia interesse, quindi anche al precedente proprietario, la possibilità di pagare l'affrancazione con eliminazione di tutte le richieste risarcitorie da parte degli attuali proprietari.

L'Avv. Cortese, informa che sono stati effettuati numerosi ricorsi al TAR per accelerare l'iter per il calcolo del corrispettivo di affrancazione, con intimazione al Comune di procedere ovvero di nominare un Commissario che si sostituisce all'Ufficio preposto del Comune per effettuare i calcoli. Il Comune non ha ottemperato. Pertanto ravvisandosi una omissione di atti d'ufficio è possibile il trasferimento del carteggio, da parte del TAR, alla Corte dei Conti. Altra cosa che si sta cercando di fare è sollecitare il Prefetto affinché imponga al Comune la nomina dei Commissari come da sentenza del TAR.

Il CdQ Kant/Nomentano, tramite l'Avv. De Vito, propone di coinvolgere i Comitati di Quartiere al fine di definire un'istanza, di cui già ha elaborato una bozza, da trasmettere al Comune per la determinazione del valore venale del terreno e così procedere nella trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in quanto la Legge di Stabilità del 2018 ha delegato al MEF la valorizzazione di questo valore venale, ma il Ministero non sta deliberando. Insomma è tutto fermo.

Viene precisato che l'edilizia popolare è soggetta ad una legislazione concorrente, tra Stato, Regioni e Comuni, in quanto gli ambiti di applicazione sono diversi:

- edilizia convenzionata tra i quali rientrano i piani di zona che vengono stipulati tramite una Convenzione tra il Comune e le Imprese costruttrici
- edilizia agevolata dove i fruitori finali del bene usufruiscono di una agevolazione, ad esempio per il rilascio del mutuo a tasso agevolato, ovvero la cessione delle aree a prezzi più bassi del mercato,
- edilizia sovvenzionata che è quella delle Case Popolari, in cui tutto il costo viene sostenuto dalla collettività

Si apre la discussione tra il pubblico presente che pone delle domande alle quali rispondono i Legali.

Il Sig. Giovanni Nardini propone, vista l'inerzia del Comune, di attivare una mobilitazione, con manifestazione, tramite i CdQ, per sollecitare l'avvio dei calcoli.

Il sig. Francesco Musumeci, del CdQ Torracchia, si associa alla iniziativa dell'istanza di sollecito in quanto, pur in presenza della possibilità di trasformazione degli immobili di Torracchia, il Comune non procede. Va cambiata la Legge 211 che impone al Comune il valore dell'affrancazione. La Delibera 116/2018 non viene applicata e tutto è fermo, occorre sollecitare, ed al limite iniziare a prevedere denunce per omissione di atti d'ufficio. Precisa che prima della sentenza della Cassazione non era possibile affrancare o trasformare in quanto la legge era inapplicata.

Il sig. Enrico Donadio, fa un intervento teso a dimostrare che l'inerzia del Comune dipende anche dalla catena di comando dello stesso Comune in quanto vi è un solo funzionario che deve firmare e le risorse disponibili sono veramente esigue e non adeguatamente provviste di formazione, pertanto piuttosto che sbagliare non si fa nulla.

Si ribadisce che il blocco sarebbe superabile per quanto riguarda tempi di risposta e calcoli, ma manca, a parere dell'assemblea, la volontà e la capacità di attuare la procedura automatizzata, già prevista per altro nella firma digitale dei dirigenti, al fine di semplificare e certificare le procedure.

Seguono numerosi altri interventi di Cittadini che pongono domande alle quali rispondono i Legali, ed emerge evidente anche lo sconforto e la delusione di questa inerzia amministrativa. Sostanzialmente non vi è molto da fare se non cercare di mobilitarsi per sollecitare le Istituzioni.

Al termine dell'incontro verso le ore 19,45, il Presidente del nostro CdQ Masella, raccolte le varie proposte e sentita l'assemblea, propone di intervenire contestualmente sui tre fronti individuati nel corso dell'assemblea, chiede di votarli all'unanimità. Sono pertanto approvati a maggioranza ed alzata di mano i seguenti passaggi:

- Adesione all'istanza di richiesta di trasformabilità dei piani di zona completati,
- Adesione all'istanza al Comune per la determinazione del valore venale del corrispettivo di trasformazione,
- Mobilitazione dei Cittadini, tramite i CdQ, per manifestazioni e cortei da definire.

Gli Avvocati procederanno alla stesura delle istanze, e il CdQ promuoverà un incontro coordinato ed organico con gli altri CdQ per definire tempi e modalità di attuazione per l'adesione