

Buona parte delle case costruite a Roma sono state realizzate in base a programmi di edilizia agevolata , cioè con il contributo pubblico. La legge principale è la 167 del 1962. Ad essa ne sono seguite altre .

Gli immobili, quindi, realizzati per lo più da cooperative edilizie , erano però soggetti a particolari vincoli contenuti nelle convenzioni che si stipulavano con il Comune e le imprese edificatrici , nelle quali era ben specificata l'impossibilità di vendere liberamente ,ma a prezzi che il Comune stabiliva nel momento in cui il socio ,che aveva acquistato la casa dalla cooperativa, voleva alienarla.

Ma fino alla sentenza 18135 della Suprema corte del 16 settembre dell'anno scorso, nella Capitale la vendita o l'affitto a prezzo di mercato di unità abitative costruite con piani di edilizia convenzionata sono state quasi sempre la prassi. I vincoli contenuti nelle convenzioni stipulate con il Comune non sono mai stati rispettati. Si comprava un appartamento in convenzione e poi, trascorso il limite di 5 anni previsto dall'accordo, lo si vendeva a mercato. Anche perché i notai certificavano la regolarità delle compravendite e in molti casi non menzionavano nemmeno tali convenzioni.

A Roma si sono venute così a determinare situazioni paradossali in cui appartamenti pagati originariamente poco più di 100mila euro sono stati rivenduti a cifre anche superiori a 400mila.

Intervenendo sulla questione la Cassazione, in merito ad una denuncia di una proprietaria ,ha chiarito che i vincoli su prezzo e affitto massimi permangono anche per le compravendite successive alla prima dato che, scrivono i giudici, l'edilizia agevolata ha lo scopo di "garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti ai ceti meno abbienti e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato".

Da un giorno all'altro, quindi, a Roma tutto è cambiato. E migliaia di persone e famiglie che avevano comprato una casa costruita in edilizia convenzionata non da primi ma da secondi o successivi acquirenti, pagandola dunque a prezzo di mercato, al momento di rivenderla si sono sentiti rispondere che non era possibile farlo se non rispettando il vincolo del prezzo massimo indicato nella convenzione, aggiornato in base all'inflazione. In pratica immobili pagati 200, 300 o anche 400mila euro possono essere rivenduti solo a prezzi pari alla metà ed anche meno delle somme sborsate per comprarli.

Il commissario straordinario Francesco Paolo Tronca in seguito alla sentenza della Corte ha emanato due delibere: la numero 33 del 17 dicembre 2015 e la numero 40 del 6 maggio 2016. Sottoscrivendo un convenzione con il Comune, si dà la possibilità di vendere a prezzo di mercato ed acquistare il terreno sui cui sorge l'immobile per quei proprietari di case in diritto di superficie. Nella delibera si stabiliscono i valori dei terreni per piani di zona su cui sono stati costruiti gli immobili realizzati con i piani di edilizia convenzionata. Valori che non erano mai stati determinati, e che servono a calcolare la somma per stipulare la convenzione che rimuove il vincolo del prezzo massimo.

"Con la delibera 40 l'amministrazione ha deciso che l'acquisto del terreno non basta più per la rimozione del prezzo massimo e adesso chiede ai proprietari di sottoscrivere un'altra convenzione ad hoc .Questo però è in contrasto con quanto previsto dall'articolo 13 della legge 448 del 1998, che al contrario stabilisce che una volta effettuata la trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena i vincoli del prezzo massimo di cessione e locazione degli alloggi decadono automaticamente decorsi 20 anni dalla originaria convenzione . In più si pretende , anche a convenzione scaduta, un minimo del 30%.

In seguito a questo dunque, proprietari che hanno acquistato negli anni a prezzo di mercato si trovano a dover fare la procedura di affrancazione al Comune ed in più sborsare cifre che variano in funzione del costo dell'edificio rivalutato ad oggi anche se il terreno era stato già acquistato dal socio originario.

Quindi ci sono persone che hanno comprato casa a 250-350mila euro o più e adesso si ritrova a doverne sborsare altri 30-40mila per poterla vendere **a causa dei valori eccessivi dei terreni stabiliti nella delibera 40 del Comune.** Costruttori e primi acquirenti: sono loro che hanno beneficiato dell'edilizia agevolata.

Intorno a questa vicenda, né i media né la politica hanno fatto sentire la propria voce.

Su Facebook si è creato un gruppo "Caos prezzi massimi di cessione Roma" e sul forum di Immobiliario.it una discussione : sentenza 18135 del 16/9/2015 è arrivata quasi al commento n.11.000.

Ci si chiede pertanto che senso abbia tutto questo. In teoria molte di queste persone potrebbero fare causa per riavere indietro i soldi pagati in più al momento dell'acquisto a chi gli ha venduto casa, che magari potrebbe fare a sua volta causa all'eventuale venditore e così via. Sarebbe il caos. Come è pensabile che una persona che ha venduto casa magari nove anni fa si veda un giorno recapitare una lettera di un avvocato che gli chiede indietro una somma che potrebbe tranquillamente essere di 200mila euro, o anche di più?. Senza contare che se la vendita sia avvenuta da più di dieci anni tali somme sono prescritte e quindi ci sarebbero persone che non potrebbero neppure percorrere questa strada e a cui non rimarrebbe altro che pagare la somma richiesta dal Comune per la stipula della convenzione per l'eliminazione del prezzo massimo di vendita, nonostante non abbia tratto alcun vantaggio dall'edilizia convenzionata.

Si tratta di un problema estremamente grave che richiede interventi urgenti per non creare insostenibili disparità di trattamento ed enormi problemi economici alle famiglie.

Intanto negli uffici del dipartimento di Urbanistica tutto è fermo. Anche se si è disposti a pagare per svincolarsi dal prezzo massimo, non è possibile procedere. “Sono state presentate oltre 1.750 pratiche di affrancazione in 13 mesi, alcune delle quali urgenti, ma ad oggi non è stata firmata neanche una convenzione.

Considerato che c’è stato un crollo del valore di mercato, i cittadini romani devono anche confrontarsi con la richiesta da parte del Comune di cifre enormi per liberare il proprio immobile dal vincolo del prezzo di vendita.