

AFFRANCAZIONE > L'EMENDAMENTO "SALVA FAMIGLIE" DEL 13 DICEMBRE HA LIBERATO I VENDITORI DAL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Alloggi di edilizia convenzionata: vendita impossibile per i proprietari



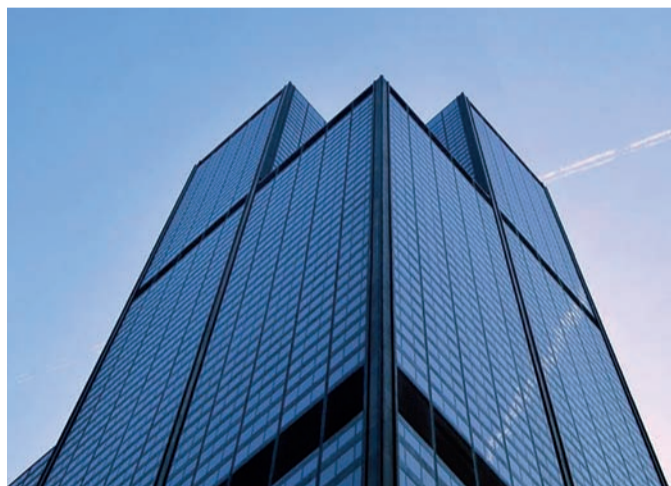
L'OSSERVANZA DEL "PREZZO MASSIMO DI CESSIONE" HA CREATO MOLTI DISAGI ALLE FAMIGLIE ROMANE

Ci sono casi che mettono a rischio i risparmi di una vita. A cominciare dai contenziosi che nascono in relazione alla casa in cui si abita. È il caso ad esempio delle vittime della sentenza numero 18135 del 2015 della

Cassazione a Sezioni Unite, che vietava la vendita a prezzi di mercato di tanti alloggi di edilizia convenzionata. Costruiti «in diritto di superficie», nel contesto dei PEEP (piani per l'edilizia economica e popolare), ovvero su terreni rimasti di proprietà dei comuni e per questo poi ceduti a prezzi più bassi, questi alloggi costituiscono ad oggi la casa di circa 400mila persone a Roma. In seguito alla Sentenza del 2015, sono stati notevoli e rilevanti i disagi: gli alloggi inizialmente dati in assegnazione sono stati successivamente compravenduti senza l'osservanza del cosiddetto "prezzo massimo di cessione", a seguito dell'errata interpretazione della Legge e spesso addirittura a seguito di specifiche "liberatorie" rilasciate da Roma Capitale. In moltissimi hanno visto sfumare la possibilità di vendere l'immobile entro il termine convenuto, chi ha comprato dai primi assegnatari pretendeva il rimborso e co-

sì molte famiglie rischiavano di finire sul lastrico. Da qui il proliferare incontrollato di centinaia di cause, aventi ad oggetto la restituzione della cosiddetta "differenza del prezzo massimo di cessione" quasi tutte devolute

Circa 260mila le famiglie coinvolte dalla problematica del vincolo del prezzo massimo di cessione



OLTRE 400MILA FAMIGLIE VIVONO IN ALLOGGI DI EDILIZIA POPOLARE

alla cognizione della X Sezione del Tribunale di Roma. Si stima che solo a Roma siano coinvolte in questa problematica circa 260.000 famiglie: un conflitto sociale senza precedenti che ha visto coinvolti acquirenti, venditori e notai.

Lo scorso 13 dicembre è stato approvato l'emendamento del decreto legge 886, che contiene la norma cosiddetta "salva famiglie". Questa norma consente ai venditori dei piani di zona di presentare istanza di affrancazione, ovvero di liberare dal vincolo del prezzo massimo di

cessione l'immobile che hanno venduto – anche se questo non è più di loro proprietà – pagando l'affrancazione al comune di Roma. In questo modo, i venditori evitano di dover risarcire gli acquirenti per la differenza di prezzo che, dopo la sentenza 18135, è stata ritenuta un indebito arricchimento.

LO STUDIO PANAGIA

Specializzato da anni in controversie, lo Studio dell'Avvocato Eleonora Panagia si è fin da subito attivato per aiutare le famiglie coinvolte, ritenendo come

soluzione ottimale al conflitto sociale generato dalla Sentenza della Cassazione a Sezioni Unite del 2015 il procedimento di mediazione civile.

La procedura di mediazione, introdotta in Italia nel 2011, è l'attività svolta da un soggetto terzo ed imparziale che si risolve in una serie di incontri tra le parti, assistite dai rispettivi legali, per raggiungere un accordo amichevole senza dovere adire il giudice di merito.

La mediazione comporta altresì il vantaggio di tempistiche ridotte e costi certi e contenuti.



LO STUDIO PANAGIA È IN PRIMA LINEA NELLE CONTROVERSIE EDILIZIE

NEL DETTAGLIO

I primi PEEP del Comune di Roma

Il PEEP (Piano di Edilizia Economica Popolare) è uno strumento urbanistico utilizzato dalle Amministrazioni Comunali per programmare, gestire e pianificare tutti gli interventi riguardanti l'edilizia economica popolare. A Roma il primo fu approvato nel 1964, nell'ambito del quale sono stati realizzati, tra i più rilevanti, quartieri quali Spinaceto, Laurentino, Casilino, Vigne Nuove e Corviale. All'interno di queste aree sono stati attuati 48 Piani di Zona, a fronte dei 73 inizialmente previsti. Nel 1987 è stato approvato il secondo PEEP che comprendeva inizialmente 41 nuovi Piani di Zona.



FOCUS

Che cosa significa affrancare

Con il termine affrancazione si intende la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, a fronte del pagamento di un corrispettivo a favore dell'Amministrazione Comunale. Dal 2015 ad oggi risultano presentate circa 5.000 istanze con tempi di lavorazione di circa 2 anni e mezzo. Le pratiche "urgentate" dovrebbero essere evase in tempi brevi ma purtroppo ad oggi sono molte quelle in sospeso.

STUDIO PANAGIA

SERVIZI ONLINE

Una consulenza a portata di click

Lo Studio Panagia si trova in via Giovanni Battista Tiepolo, 13 a Roma ed è aperto dalle ore 9:00 alle ore 19:00.

L'avvocato Eleonora Panagia riceve solo su appuntamento. Per fissare un incontro è possibile chiamare lo 063613084 o inviare una mail a info@studiopanagia.it o a eleonorapanagia@ordineavvocatiroma.org. Per necessità è possibile ricevere anche una consulenza direttamente online,

comodamente da casa o da ufficio. Per ottenere una consulenza legale telefonica occorrerà anticipare via email il quesito da sottoporre e concordare il giorno e l'orario in cui avrà luogo. La consulenza legale scritta (per lettera o via e-mail) verrà invece fornita entro 24-48 ore dall'invio della richiesta. È anche possibile chiedere la redazione di lettere, contratti, denunce-querelle, diffide ed altri atti giuridici attraverso preventivo.

L'AVVOCATO

Esperienza e competenza professionale

Laureata in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma, l'avvocato Eleonora Panagia vanta una decennale esperienza nel settore delle procedure esecutive immobiliari e nel diritto bancario. È anche mediatrice professionista e negli ultimi tre anni si è specializzata prevalentemente in tematiche relative ai piani di zona e alle affrancazioni. A marzo 2018 lo studio Panagia entra a far

parte delle rete MLS Master Legal Service, la prima rete di avvocati aperta all'Europa. Dal 2016 è membro della seconda sezione della Commissione di Revisione Cinematografica presso il MIBAC. Nel 2018 ha ricevuto una menzione di stima da parte della Fondazione Alberto Sordi per il lavoro portato avanti con passione e generosità nell'ambito delle funzioni svolte come Amministratrice di sostegno.

