

Il Comune di Monza propone ai cittadini di "riscattare" la propria abitazione economica o popolare. Ma come stanno le cose?

All'inizio di settembre, molti cittadini monzesi proprietari di una casa si sono visti recapitare una [lettera da parte del Comune](#), relativa alla "**trasformazione in piena proprietà delle zone P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e soppressione dei vincoli in quelle in diritto di proprietà**".

Ma cosa sono le **zone P.E.E.P.**? L'acronimo sta per "Piani Edilizia Economica Popolare": a partire dal '62, una legge (la [167/1962](#)) autorizzava i Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o capoluoghi di Provincia a predisporre un piano per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare.

La legge 167 e le sue successive modifiche (in particolare la [legge 865 del 1971](#)) favorivano l'individuazione o l'acquisizione (anche tramite esproprio) da parte dei Comuni di aree da destinare alla costruzione di nuove abitazioni. Obiettivo: permettere l'acquisto di una casa anche alle fasce più deboli della popolazione e calmierare il mercato immobiliare. Contrastando la speculazione edilizia, in un'Italia già in piena fase di espansione economica.

In che modo si pensava di mantenere basso il prezzo della casa? Uno dei principali mezzi adottati è stato concedere il terreno per i fabbricati con il solo "**diritto di superficie**" e non della piena proprietà. Chi ha acquistato e vive in una casa in zona P.E.E.P. quindi, solitamente non è proprietario del terreno su cui essa sorge, oppure ne è proprietario ma con specifici vincoli, dettati dalla legge del '71.

Questi vincoli stabilivano, per esempio, l'impossibilità di vendere la casa prima di 10 anni (proprio per contrastare l'acquisto di case a basso prezzo a puro scopo speculativo). E, trascorsi i 10 anni, la possibilità di vendere la casa solo a persone che avevano i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, a un prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale e non dal mercato.

Trascorsi 20 anni, il proprietario di un alloggio P.E.E.P. è libero di vendere la casa a chiunque,

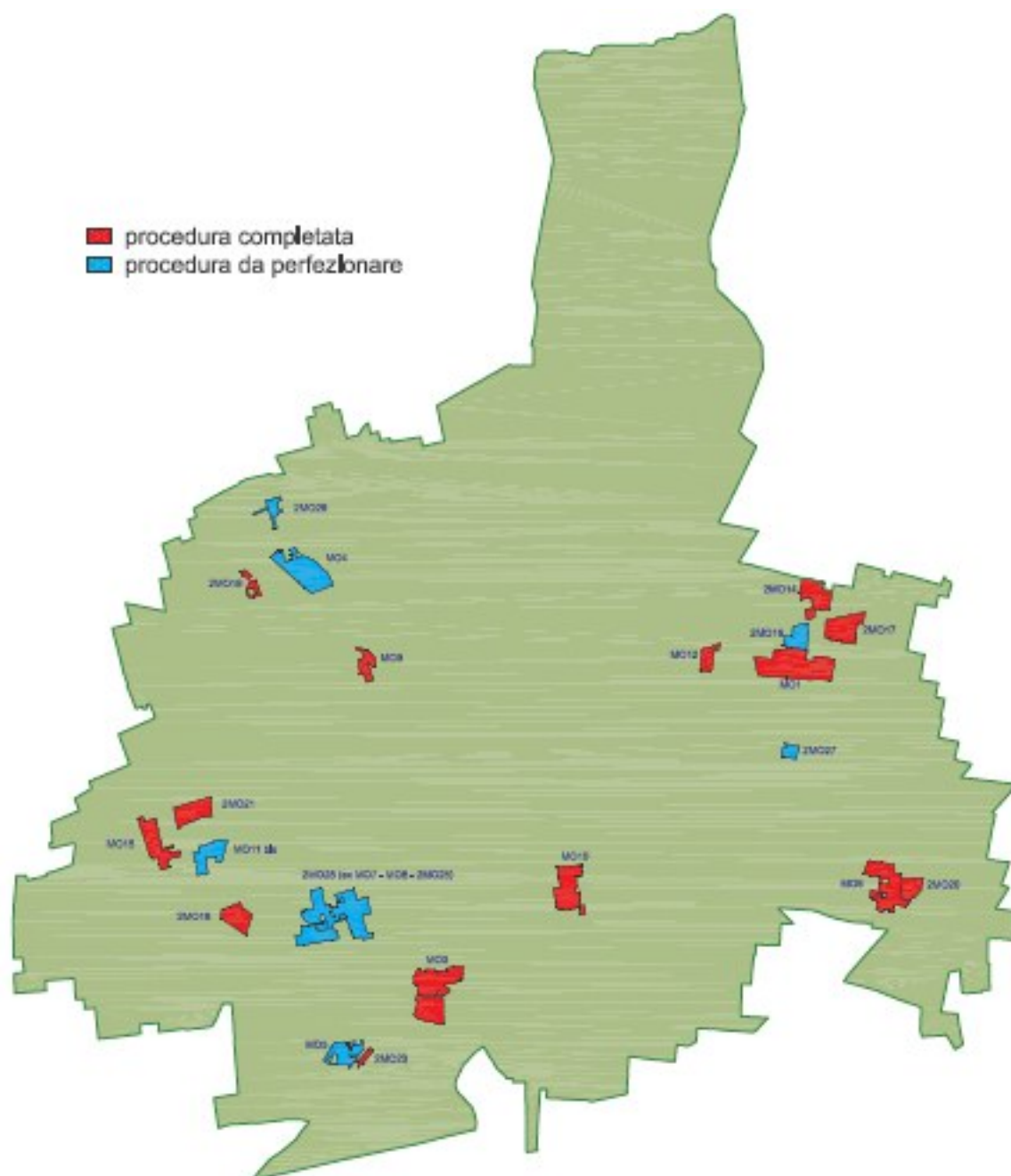
Il ri(s)catto della casa

Martedì, 01 Dicembre 2009 00:00
Di Antonio Grazioli

ma pagando al Comune (che aveva ceduto il terreno in diritto di superficie) **una differenza tra il valore di mercato al momento della vendita ed il prezzo di acquisto pagato a suo tempo.**

Le Aree P.E.E.P a Monza

Sono circa 3.300 le abitazioni in [aree P.E.E.P. nel Comune di Monza](#), che ospitano poco meno di 12.000 abitanti, indicativamente quasi il 10% dei monzesi.



In questo periodo di abolizione dell'ICI e di tagli alle rimesse statali, il Comune di Monza (ma non è il solo) cerca di "fare cassa", proponendo ai cittadini la trasformazione del "diritto di superficie" a suo tempo concesso, in "diritto di proprietà", o l'eliminazione dei vincoli sulla propria abitazione.

La proposta del Comune prevede il **pagamento di un corrispettivo agevolato** che però, ad oggi, per molte aree di Monza ancora non è definito. Il [CIMEP](#) (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) ha infatti in corso un [contenzioso con il Comune di Monza](#) da tempo. [Per molte altre zone](#), invece, è già possibile avviare le procedure.

Una successiva legge, la [legge 179 del 1992](#), abolisce proprio i commi che riguardano i vincoli stabiliti nel '71 (dal 15 al 19 dell'articolo 35 della legge 865). Le solite leggi "all'Italiana"? Giudicate voi: questi commi riguardano un punto di primaria importanza, cioè l'impossibilità di vendere la casa per 10 anni, e *il pagamento al Comune della differenza tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto*.

Se è così, la proposta del Comune verrebbe a decadere, in quanto la legge già nel 1992 ha abolito proprio i vincoli relativi alle abitazioni P.E.E.P., e quindi, non ci sarebbe motivo per pagare oggi una somma per eliminarli.

Il Comune, come è prevedibile, sostiene che tali vincoli erano in vigore, grazie alla legge 865/71, al momento dell'acquisto della casa, pertanto sono stati sottoscritti al momento del contratto di vendita e sono tuttora validi, sebbene aboliti da una legge successiva, che non va però applicata in maniera retroattiva.

Sempre facendo riferimento alla mia situazione e ad alcune abitazioni del mio palazzo, negli atti di vendita delle case dopo il 1992, i notai hanno però ritenuto che nulla fosse dovuto al Comune da parte dei proprietari e alcuni, interpellati anche oggi, hanno confermato tale indirizzo. Allo sportello P.E.E.P. una addetta sostiene che ci siano stati errori nel passato, "anche da parte dei notai".

La situazione appare perciò parecchio confusa. I funzionari dello sportello P.E.E.P. confermano che la situazione, almeno per le aree per le quali sono ancora in attesa dal CIMEP, è al momento sospesa, e che sono loro stessi in attesa di notizie utili, ma probabilmente non se ne parlerà prima di Marzo/Aprile 2010.

Speriamo che nel frattempo non intervengano altre abrogazioni...

Il ri(s)catto della casa

Martedì, 01 Dicembre 2009 00:00
Di Antonio Grazioli

