Un anno con voi

Un anno con voi, un anno di Pomezianews

E’ passato quasi un anno dalla nostra **prima pubblicazione** e non possiamo che ringraziare tutti coloro i quali – e sono davvero tanti – in un modo o in un altro hanno voluto partecipare al dibattito sulla nostra **Città**, scrivendo gli articoli sulle pagine del sito, commentandoli o solamente leggendoli.

Qual era stato il nostro impegno?

Conoscere o approfondire la conoscenza delle problematiche di **Pomezia**, creando una **rete civica seria**, competente e **punto di riferimento** *per tutti i cittadini*.

Ci siamo riusciti?

Personalmente penso di si, basta dare un’occhiata ad alcune statistiche che gratificano l’impegno di tutti noi, cittadini attenti al proprio territorio, verso il comune obiettivo della costruzione di un vero e proprio *diario di rete*: gli articoli pubblicati da novembre 2013 sono stati circa **200, letti per ben 156 mila volte, con 800 lettori ad articolo.**

In questo primo anno di vita del blog, abbiamo cercato di raccontarvi come la nostra **Pomezia** sta cercando di risollevarsi da una situazione **economico-finanziaria davvero drammatica**; come questa strada verso il completo risanamento è ancora lunga e si interseca inevitabilmente con i problemi comuni – ahimè – a molte altre realtà locali: prostituzione, disoccupazione, tutela del territorio e dell’ambiente, sicurezza, erogazione dei servizi alla cittadinanza.

Abbiamo cercato di fotografare la situazione della nostra Città, di raccontarvi gli eventi che hanno animato il territorio e, infine, di aprire una finestra verso il cinema e la cultura in generale.

Qualcosa si muove? Qualcosa sta cambiando?

Sicuramente si registrano alcuni segnali positivi: arriva l'acqua potabile (finalmente!) anche a **Santa Palomba**, nuova viabilità viene inaugurata, si aprono parchi pubblici, viene ampliata e fornita di apparecchiature tecnologiche la biblioteca comunale, solo per citarne alcuni ultimi.

E' naturale che ancora moltissimo va fatto, nonostante i fondi per gli Enti locali siano sempre pochi, pochissimi e i problemi quotidiani da affrontare sempre tanti, forse troppi.

Il prossimo anno, il 2015, sarà un anno fondamentale: per la nostra Città, che dovrà confermare i piccoli incoraggianti segnali di ripresa.

E per il nostro blog, che dovrà diventare sempre più un punto di riferimento per tutti i cittadini che, insieme a noi, vorranno contribuire alla crescita di una seria rete civica di **informazione territoriale**.

"Transazione Pettirosso" un primo passo importante per

difendere il diritto alla casa

Sara’ sicuramente un banco di prova per l’amministrazione riuscire a risolvere le questioni rimaste aperte dopo la transazione Pettirosso.

Una vicenda nata alla fine degli anni novanta, concretizzata con un atto del Consiglio Comunale che nel 1999 revocava all’immobiliare Pettirosso la concessione (rilasciata nel 1992) per la costruzione di palazzine e uffici e relativi servizi.

La motivazione del ritiro della concessione era legata alla inadempienza da parte della società di costruzione circa gli obblighi di completare opere pubbliche quali strade e servizi per la collettività.

Ci vorrà qualche anno per avere la pronuncia definitiva della corte di appello che darà ragione al Comune nonostante l’impugnativa in giudizio da parte dell’immobiliare Pettirosso.

Durante questi anni la società immobiliare avrà però venduto buona parte degli appartamenti delle due palazzine che, come prevedeva la concessione, **dovevano essere destinati a residence e non civili abitazioni**.

Nel 2005 iniziano i contenziosi tra il Comune e i supposti “proprietari” degli appartamenti. Il Comune contesta proprio la validità degli atti di compravendita degli “appartamenti”, in quest’ultimi infatti viene richiamata la concessione dove è indicato chiaramente che le palazzine dovevano essere destinate a residence.

Una contraddizione, in gran parte causata da una **“scarsa attenzione” da parte dei notai che hanno redatto gli atti.**

D’altra parte i proprietari reclamano una mancata “buona gestione” da parte dell’amministrazione comunale negli anni della concessione.

Va anche detto che oramai è di fatto impossibile procedere con azioni di responsabilità per scadenza dei termini di prescrizione.

Arriviamo ai giorni nostri con l’udienza del **16 giugno 2014 e la proposta del giudice** riassunta nel precedente intervento nel blog: Svolta nella questione Pettirosso, la proposta del giudice

Successivamente, con la delibera del 3 luglio, **il Consiglio Comunale, aderendo alla proposta del giudice**, ha tracciato una linea chiara su quella che potrebbe essere una soluzione alla complessa situazione della Pettirosso.

L’amministrazione con i propri legali ha tenuto alcune riunioni informative svolte presso la sede del Selva dei Pini, con l’intento di chiarire confini e applicazioni della transazione proposta dai giudici di Velletri, **il cui esito si formalizzerà con l’udienza prevista per il prossimo 30 settembre 2014.**

La transazione proposta dal giudice metterebbe la parola fine sui giudizi in corso, che riguardano però solo la questione legata al diritto di proprietà degli immobili.

Grazie all’ammissione di responsabilità da parte dei notai, la transazione sarà a costo zero per gli attuali detentori degli immobili (che dovranno però farsi carico delle spese legate alla registrazioni degli atti e quelle del proprio studio legale che li ha rappresentati in giudizio).

Le assicurazioni dei notai coinvolti **verseranno la somma di oltre 1,2 milioni di euro** che andrà suddivisa per tutti gli appartamenti delle due palazzine e che coprirà quanto stabilito dal giudice come valore riconosciuto al Comune per la rinuncia agli atti.

Ma la transazione non dice nulla sulle altre due **questioni rimaste in sospeso, quella urbanistica e quelle edilizia**. E non potrebbe essere altrimenti visto che l'oggetto del contendere in tribunale non riguardava questi due specifici punti.

La questione urbanistica è dovuta alla mancata realizzazione e al mancato rispetto degli standard di opere pubbliche da destinarsi per la collettività, quali aree verdi, parcheggi e altro, che non ci sono all'interno del comparto dove si trovano le palazzine della Pettirosso. Per questo punto, anche se non formalizzato, la maggioranza Cinque Stelle ha ribadito durante il Consiglio Comunale che parte del proprio programma elettorale è **l'approvazione di un piano regolatore generale che sanerà non solo questo abuso, ma altre criticità** presenti nell'area 167 e negli altri quartieri di Pomezia.

La questione edilizia, ossia la possibilità di procedere con il cambio di destinazione d'uso, risulta più complessa. **Gli uffici tecnici comunali e la Regione hanno dato di fatto esito negativo** sulla possibilità che tale cambio di destinazione d'uso possa essere effettuato con la normativa attualmente in vigore.

La transazione non è quindi conclusiva dell'intera complessa questione, ma indubbiamente è un grande passo in avanti, soprattutto perché come più volte ricordato dal giudice in udienza, **è volta a chiudere la parte più "delicata" o "bene primario" ossia la proprietà della casa.**

Con l'auspicio che le energie che ora sono rivolte alle cause, vengano poi destinate alla soluzione degli altri due temi. Un

centimetro alla volta.

Delibera sul riscatto aree PEEP: il parere positivo del CdQ Nuova Lavinium



Il **Comune di Pomezia** con deliberazione della **Giunta Comunale N° 2014/151 del 22/07/2014** concede l'opportunità di **trasformare il loro diritto di superficie in diritto di piena proprietà** per estinguere tutti i vincoli che limitano tra l'altro la possibilità di vendita degli appartamenti.

Come noto, la trasformazione del diritto di superficie, concesso per 99 anni rinnovabili di altri 99, in diritto di piena proprietà sulle **aree PEEP (zona 167)**, è subordinata all'accettazione e relativo pagamento da parte dei singoli proprietari degli alloggi e relative pertinenze, per quota millesimale corrispondente, di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art.31, comma 48 e comma 49bis, della legge n. 448/1998, applicando i parametri finora previsti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 10/07/2012, parametri ritenuti da più parti estremamente esosi ed assolutamente fuori mercato.

L'**Associazione "Comitato di Quartiere Nuova Lavinium"** ha voluto pertanto **sensibilizzare la nuova Amministrazione** sin dal suo insediamento a giugno del 2013 a rivedere tali parametri, portando anche esempi di altre realtà, sia di comuni vicini, sia di comuni appartenenti ad altre regioni.

Come riportato tra l'altro: "Si precisa che solo con l'acquisto della piena proprietà, ovvero al momento del rogito notarile, gli immobili costruiti su area Peep, diventeranno liberamente commerciabili, e solo da quel momento non vi sarà più l'obbligo di rispettare i vincoli contenuti nelle convenzioni (requisiti degli acquirenti, prezzo di vendita, ecc.)" e per concludere "..quindi al momento del rogito notarile ciascun proprietario acquisirà la piena proprietà dell'immobile, in relazione ai millesimi posseduti ed indipendentemente dalla decisione assunta dagli altri condomini".

L'**Amministrazione**, con la **delibera in essere ha recepito pertanto la necessità di rivedere i parametri base**, cosiddetto valore venale unitario, **portandolo da 219,34 euro al mq a 190,34 euro al mq**. Tale valore viene poi **abbattuto al 60%** (come stabilito dalla legge 448/1998 già citata, e il cui valore per cooperativa è riportato sulle delibere) e **ulteriormente dedotto delle quote versate a suo tempo dalle singole cooperative** (si tratta di percentuali mediamente pari al 23%-25%), arrivando pertanto ad un parametro base che varia tra i 90 euro al mq ai 78 euro al mq circa. Sulla base di tali valori e degli altri indicatori previsti dalla normativa gli uffici comunali competenti provvederanno quindi a calcolare la somma dovuta a chi ne farà richiesta.

Inoltre, l'Amministrazione, per agevolare il cittadino che fosse interessato al riscatto, ha voluto recepire quanto previsto dalla legge di stabilità di dicembre 2013, che dava facoltà ai comuni di abbattere fino al 50% il citato valore venale unitario.

Pertanto sono state previste delle riduzioni:

• **del 50%** per coloro che presenteranno la **domanda entro il 30 novembre 2014** con pagamento entro il 31 dicembre 2014 (valore unitario pari quindi a circa 40/45 euro); • **del 40%** per coloro che presenteranno la **domanda entro il 31 marzo 2015** con

pagamento entro il 30 aprile 2015 (valore unitario pari a circa 52/54 euro); • **del 30%** per chi presenta la **domanda entro il 31 luglio 2015** con pagamento entro il 15 settembre 2015 (valore unitario pari a circa 62/65 euro).

I valori espressi sono naturalmente frutto di stime sulla base delle tabelle pubblicate ed è stata richiesta la possibilità di avere da parte degli uffici competenti per tramite dell'Amministrazione, di alcuni calcoli a campione su appartamenti/tipo nelle varie zone.

La nostra Associazione "Comitato di Quartiere Nuova Lavinium", come ha già fatto precedentemente quando si è attivata nell'esaminare il contenuto delle delibere della scorsa Amministrazione e segnalarne le criticità, oggi, **alla luce di questa nuova delibera**, ritiene utile ed opportuno **invitare il Signor Sindaco e/o i tecnici competenti** ad una **riunione** nella quale ci verranno forniti i **chiarimenti e le spiegazioni** riguardanti le modalità di trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nei Peep del quartiere Nuova Lavinium. In tale occasione sarà anche opportuno avere la presenza qualificata degli **Amministratori di Condomini** per porre le giuste osservazioni ed individuare utili soluzioni migliorative da suggerire ai condomini interessati all'operazione.

Gli Amministratori che fossero interessati a partecipare per dare il giusto apporto collaborativo, possono contattare l'Associazione "Comitato di Quartiere Nuova Lavinium" ai seguenti recapiti: **comitato@nuovalavinium.com e 340 5332403.**

Richiesta di un incontro pubblico con il Sindaco su P.L.U.S. e oneri PEEP

Proprio un mese fa su queste pagine scrivevamo di “Pomezia cambia”, ovvero del progetto presentato alla Regione Lazio per realizzare quanto previsto nei **P.L.U.S.** (Piani Locali Urbani di Sviluppo) che nel 2012 ha ottenuto un finanziamento di oltre 11,6 milioni di euro con l’obiettivo di riqualificare edifici e zone abbandonate, implementare l’offerta di maggiori servizi e il potenziamento di opere pubbliche e infrastrutture.

Il progetto, giova ricordarlo, prevede molti interventi da realizzare nel **quartiere Nuova Lavinium**, che era stata identificata come **“area target”**. Un nuovo asilo nido e un’area verde pubblica presso l’ex Casale Balducci, la riqualificazione dell’area ex Pettirosso con una nuova scuola materna presso lo stabile in via Alcide De Gasperi, una nuova strada di collegamento tra via Fratelli Bandiera e la via del Mare, sono solo alcune delle opere previste e che dovranno essere realizzate, o sono in corso di realizzazione.

Sempre su queste pagine abbiamo affrontato il problema delle **3000 famiglie della zona 167** che, dopo **le delibere 84 e 170 del Consiglio e della Giunta Comunale del 2012**, attendono una risposta dall’attuale Amministrazione riguardo agli oneri di riscatto del **diritto di superficie** degli immobili in regime **PEEP** con una ridefinizione della stima dei valori dei terreni e, dopo la recente modifica alla **Legge di Stabilità nel comma 392** che concede facoltà ai Comuni di abbattere del 50 per cento il valore venale (ovvero commerciale o corrente) degli appartamenti in aree PEEP oggetto di riscatto, chiedono di sapere se l’Amministrazione intende avvalersi di questa

facoltà.

Allo scopo di informare i cittadini del quartiere, il **CdQ Nuova Lavinium** ha richiesto **all'Amministrazione** un **incontro pubblico** nel quale illustrare i vari progetti e lo stato di avanzamento dei lavori.

Pubblichiamo copia della lettera inviata al sindaco Fabio Fucci da Francesco di Ruocco, presidente del CdQ Nuova Lavinium:

Alla cortese attenzione del Sindaco

*Gentile Sindaco, in rappresentanza dell' **Ass. Comitato di quartiere Nuova Lavinium** Le chiedo gentilmente un incontro per discutere i seguenti argomenti:*

• ***P.L.U.S.** – Piani Locali Urbani di Sviluppo della Regione Lazio con il progetto "Pomezia Cambia".*
Considerando il notevole l'impatto che il complesso delle progettazioni avranno sulla trasformazione urbana e sociale del quartiere, il Direttivo del Comitato chiede alla SV di prendere visione dei progetti per poter dare il nostro apporto d'idee e per far sì che la città ed in special modo i cittadini del quartiere Nuova Lavinium (area target designata) abbiano la piena conoscenza degli interventi previsti, inoltre, il Comitato di quartiere sollecita alle SV di organizzare, in tempi ragionevoli, un convegno nel quale illustrarne lo sviluppo;

• ***Cessioni in proprietà delle aeree PEEP** già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71 e s.m.i.*
Argomento sconcertante che ha destato grave preoccupazione e che necessità di trovare un punto di incontro tra il Comune e abitanti della zona 167.

Nell'augurarle un proficuo lavoro per il bene della Città ed in attesa di un eventuale incontro, Le giungano i nostri più

cordiali saluti.
A nome e per conto dell’Ass. Comitato di quartiere Nuova Lavinium,
Il Presidente Francesco Di Ruocco

Nuova Lavinium e il ri(s)catto delle case PEEP

Quanti abitanti di Nuova Lavinium sanno, o ricordano, che la loro casa, acquistata con anni di sacrifici, in realtà non è totalmente loro? E quanto vale quella casa?

Sono circa 3.000 le famiglie proprietarie di immobili dell’area **PEEP di Pomezia**, o zona 167, idealmente compresa in “orizzontale” tra via Singen e via Sturzo e in “verticale” tra via F.lli Bandiera e il nuovo quartiere della Sughereta e Parco della Minerva, che oggi dovrebbero chiedersi quanto costa riscattare la loro casa.

La zona è composta prevalentemente da palazzi e dai villini di via casa Serena, costruiti in edilizia economica e popolare su terreni di proprietà del Comune di Pomezia tramite convenzioni stipulate con i costruttori, tra la fine degli anni ’70 e gli

anni 90. I proprietari di tali immobili sono quindi “superficiari” ed in quanto tali legati ai vincoli stabiliti dalle singole convenzioni.

Il vincolo più limitante e’ quello del prezzo massimo di cessione, ovvero gli immobili devono essere venduti a prezzo di convenzione,in sostanza, un immobile il cui valore di mercato attuale si aggira intorno ai **160.000/200.000** euro, andrebbe invece venduto a prezzo di convenzione ovvero circa **80.000/100.000 euro**! Questo vincolo é stato ribadito dal Comune di Pomezia nel 2012 con le ***delibere 84 del Consiglio Comunale e 170*** della giunta che accolgono le normative in materia risalenti agli anni ’90, dove si é iniziato a disciplinare il riscatto degli immobili sulle aree PEEP e l’eliminazione del vincolo massimo di cessione degli stessi.

Il tutto potrebbe essere visto come un’opportunità per i proprietari della zona 167, ma al di la del fatto che ci si chiede come mai si é atteso così tanto tempo, il passaggio da proprietà superficiaria a proprietà piena non è certo indolore! Gli oneri per il riscatto e ‘eliminazione dei vincoli di prezzo di vendita degli immobili risultano, infatti, troppo alti e sono pochissimi i proprietari che hanno aderito alla proposta del comune. Facciamo un esempio, per **un immobile di circa 85 mq in via Ugo la Malfa i costi si aggirano attorno ai 20.000 euro**, e se si aggiunge il fatto che si tratta di edilizia economica e popolare di tipo intensivo in palazzi di più di 30 anni, gli oneri appaiano quanto mai eccessivi e penalizzanti.

Ma il vero sconfitto da questa decisione di mantenere oneri così sproporzionati per la trasformazione della zona PEEP in zona di proprietà è proprio lo stesso Comune di Pomezia, ed i numeri parlano chiaro. Nel precedente bilancio, infatti, erano stati stimati incassi da riscatto della zona 167 per ben 1.500.000 di euro ma dopo un anno dalla delibera sono stati incassate solo poche decine di migliaia di euro, segnale evidente che gli oneri dovrebbero essere ritoccati a ribasso,

anche perché riscattare la proprietà del suolo ed eliminare i vincoli è una facoltà dei proprietari e non un obbligo, e le convenzioni hanno una durata di 99 anni rinnovabili per altri 99 su richiesta dei proprietari!

Si spera che questa utopistica cifra di 1.500.000 euro non sia stata riportata nel bilancio di previsione dall'attuale amministrazione comunale a fronte di un dato a consuntivo così scoraggiante. Solo la decisione, infatti, di rivedere le tariffe per il riscatto del terreno, tenendo conto della peculiarità del territorio e del tipo edilizia popolare intensiva e non certo residenziale, può attrarre un maggior numero di proprietari che in questo modo contribuirebbero a risanare le casse del comune in modo volontario, oltretutto la zona 167 diventerebbe zona di proprietà. Si rimetterebbe così in moto un mercato immobiliare ormai fermo in un'intera zona della città, cosa che ha ulteriormente danneggiato l'erario per le mancate imposte sulle compravendite degli immobili.

Il comitato di quartiere Nuova Lavinium ha dimostrato in questi mesi un impegno attivo nel sollecitare l'attuale amministrazione nel trovare un punto di incontro tra il Comune e abitanti della zona 167 per delle soluzioni che porterebbero degli effetti positivi sulle disastrate casse comunali, rispetto all'attuale situazione di stallo creatasi. Lo stesso Comitato si rende disponibile a fornire chiarimenti ai cittadini interessati.