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.