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.**