Riscatto aree P.E.E.P : il CdQ Nuova Lavinium incontra l'associazione Mens Libera

Il Comitato di quartiere Nuova Lavinium invita tutti i cittadini interessati a partecipare all'**Assemblea Pubblica** riguardante la **" Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà "** degli alloggi compresi nei **Piani di Edilizia Economica e Popolare** (P.E.E.P.).

L'incontro si terrà il giorno **sabato 7 febbraio 2015 dalle ore 11:00 alle 13.00** presso la palestra della scuola elementare **Margherita Hack** in P.zza Aldo Moro.
Nel corso dell'assemblea saranno spiegate in modo dettagliato le proposte che **l'Ass. Mens Libera**, tramite il suo **presidente l'Avv. Antonio Aquino**, ha elaborato e presentato all'Amministrazione Comunale.

Inoltre è programmata **un' ulteriore assemblea pubblica** per **sabato 21/02/2015 dalle 10.30 alle 13.00** sempre nella palestra **Margherita Hack** di Piazza Aldo Moro con la **partecipazione dell'Amministrazione Comunale** per un confronto sulle tre priorità, più una di interesse cittadino, presentate dai residenti:

1.AREE PEEP: trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli di convenzione per le aree cedute in proprietà.
2.VIABILITA': caotica situazione di mobilità.
3.SICUREZZA PEDONALE.
4.SICUREZZA PUBBLICA.

NON MANCATE!

Per ulteriori informazioni CdQ Nuova Lavinium Tel. 3405332403

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.**

Zona 167 in attesa di

riscatto, tra oneri troppo salati e la Legge di Stabilità

Zona 167 in attesa di riscatto, tra oneri troppo salati e il comma 392 della Legge di Stabilità

Con le delibere 84 e 170 del Consiglio e della Giunta Comunale del 2012, la giunta De Fusco faceva una sorpresa a circa 3000 famiglie residenti nella zona 167 dando loro la possibilità di riscattare i terreni (di proprietà del comune) sui quali sono state costruite le loro abitazioni, passando così da proprietari di immobili PEEP (edilizia economica agevolata) a proprietari pieni.

Un'opportunità che ben presto si è rivelata un **incubo** per molte persone che in questo anno e mezzo hanno scoperto il conto salato da pagare per poter definire "casa loro" degli **immobili vecchi più di 30 anni**.

Gli immobili PEEP, infatti, sono regolati da convenzioni, stipulate tra costruttore e comune, e sono assoggettati a vincoli particolari tra cui il "vincolo del prezzo massimo di cessione" che impone come prezzo di vendita dell'immobile quello di convenzione, così immobili il cui valore di mercato oscilla intorno ai 160.000-200.000 euro **devono essere venduti al prezzo di convenzione** di circa 80.000/100.000 euro.

Per riscattare un immobile oggi occorrono dagli 11.000 ai 20.000 euro e la cifra appare quanto mai ingiusta ed eccessiva in quanto il valore dei terreni fa riferimento non a un tipo di edilizia intensiva, che è la caratteristica del quartiere dove indubbiamente predominano i palazzi, ma ad un tipo di edilizia residenziale, come se Nuova Lavinium fosse disseminata di villette!

Cifre assurde che non hanno riscontro con situazioni analoghe dei nostri vicini romani, che per riscattare un immobile in zona "Eur Torrino" pagano cifre nettamente inferiori, così come **assurde sono state le stime iscritte in bilancio** per 1.500.000 di euro l'anno di probabili riscatti a fronte di un dato realistico del 2013 di poco più di 250.000 euro.

La delibera della giunta De Fusco si potrebbe definire la delibera delle **occasioni mancate**, da una parte, infatti, **non assolve al fine del riscatto che mira a trasformare le zone PEEP in zone di proprietà, e non assolve neppure al fine di permettere al Comune di fare cassa, essendo gli oneri troppo alti e percepiti ingiusti dai proprietari che spesso riscattano solo se si trovano in condizioni di vendere**. Nulla di più inutile sarebbe il creare le cosiddette situazioni a macchia di leopardo dove in uno stesso palazzo si trovano appartamenti riscattati ed altri ancora in regime PEEP.

Oltretutto viene da chiedersi se tenere fermo un intero quartiere imponendo oneri così pesanti che non agevolano di certo le compravendite, poi non sia risultato utile a chi voleva la cementificazione di Pomezia.

Alla giunta Fucci, che ha saputo correggere le distorsioni delle utopistiche stime iscritte a bilancio per il riscatto delle aeree PEEP, gli abitanti della zona 167 chiedono di iniziare una valutazione seria del problema che porti a ridefinire gli oneri di riscatto dei terreni tenendo conto della vetustità degli immobili e del tipo di edilizia intensiva, inoltre si appellano a chi si è sempre dichiarato **contro la cementificazione** perché Pomezia non ha bisogno di altri palazzi, basta dare pari opportunità ai proprietari di vendere quelli esistenti a prezzi di mercato.

Intanto per i proprietari di case PEEP buone notizie giungono dalla Camera dove a dicembre, con l’entrata in vigore della legge di Stabilità è stata introdotta, nel comma 392, un’importante modifica nei criteri per il riscatto del diritto di superficie nelle Aree Peep. I Comuni potranno, infatti, abbattere del 50 per cento il valore venale (ovvero commerciale o corrente) degli appartamenti in aree Peep oggetto di

riscatto.

L’emendamento, presentato dal relatore Maino Marchi alla commissione Bilancio, era stato ispirato all’ordine del giorno degli onorevoli Luca Sani ed Emma Petitti ed approvato dall’aula di Montecitorio lo scorso 16 ottobre.

Intanto un intero quartiere nell’attesa resta “immobile”!