“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.

Svolta nella questione Pettirosso, ecco la proposta del giudice

Si intravede la luce in fondo al tunnel per le numerose famiglie coinvolte nel fallimento della società **Immobiliare Pettirosso** che da anni attendono di conoscere il futuro dei loro immobili, costruiti come residence ma venduti ai malcapitati acquirenti come civili abitazioni.

La Regione Lazio recentemente ha sancito l`impossibilità di operare il cambio di destinazione d`uso come richiesto dal Comune.

Nell`udienza dello scorso 16 giugno, il giudice, alla luce della relazione da cui si evince l'insussistenza dei presupposti per concedere il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, ha formulato una proposta conciliativa che consentirebbe agli attuali detentori il mantenimento delle proprie abitazioni.

La proposta prevede la rinuncia agli atti da tutte le parti di causa a condizione che convenuti e intervenuti in solido ovvero con eventuale previsione di pagamento a carico di una sola o alcune delle parti convenute o intervenute

corrispondano al Comune la somma forfettaria di euro 220,00 al metro quadro con riferimento all’immobile di causa, con compensazione delle spese.

Ha concesso un breve rinvio per riflettere sulla proposta all’udienza dell’8 luglio 2014 ore 14:00.

A questo punto dovrebbero essere le parti convenute o intervenute ad accordarsi su modalità solidità o parziarietà del pagamento e mettere fine una volta per tutte ad una delle pagine più brutte della storia di Pomezia.