Le proposte del CdQ Nuova Lavinium all'Amministrazione Comunale

Riceviamo e pubblichiamo il comunicato del CdQ Nuova Lavinium in relazione all'Assemblea Pubblica tenutasi il 24 novembre 2014 , convocata ai fini di predisporre, con la collaborazione dei cittadini del quartiere, tre proposte da sottoporre all'Amministrazione Comunale con oggetto di interesse la zona 167 ed una proposta con oggetto d'interesse l'intera città di Pomezia.

"Alla c.a. Signor Sindaco
Città di Pomezia
Pomezia 27 Novembre 2014

Il sottoscritto Francesco Di Ruocco presidente pro tempore dell'Associazione Comitato di quartiere Nuova Lavinium, con la presente comunica alla SV le tre priorità su cui il quartiere intende confrontarsi con l'Amministrazione comunale.
Da un lungo e costruttivo dibattito avuto con i cittadini durante l'assemblea pubblica del 24 novembre u.s., sono scaturite le seguenti priorità:

1. AREE PEEP: trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli di convenzione per le aree cedute in proprietà.
Premesso che allo stato attuale ci sono dubbi ed incertezze da parte della quasi totalità dei residenti, dovuto principalmente alla scarsità d'informazioni sull'argomento, riteniamo opportuno suggerire all'Amministrazione comunale di mettere fine alle controversie e definire in modo chiaro ed equo il metodo di calcolo del corrispettivo da pagare.
Valutare attentamente la possibilità di ridurre in maniera significativa il valore venale delle aree Peep, e considerato

il momento critico in cui versano tantissime famiglie si chiede di prolungare l'agevolazione del 50% prevista dalla legge di stabilità ed eventualmente dilazionarne l'importo, ritenendo tali modifiche, come ovvio che siano, "interventi di riforma economico-sociale".

2. VIABILITA': caotica situazione di mobilità (Richiesta presentata già dal 2007).

Realizzazione di un raccordo stradale che collega il nostro quartiere alla parte est della Città (S.S. 148 Pontina nelle due direzioni, il cimitero e l'università) da Via Pietro Nenni all'altezza del Palalavinium a Via Cincinnato, nei pressi della strada che va al depuratore; tale arteria servirebbe anche a decongestionare il notevole traffico su Via F.lli Bandiera, penalizzato ulteriormente dall'apertura del nuovo tratto che la collega alla Via del Mare. Con la realizzazione di tale bretella-strada si può fornire alla collettività degli ulteriori vantaggi:

• poter creare passaggi per accedere con percorsi sicuri e controllati al sughereto – futura riserva naturale;
• poter creare un percorso ciclo pedonale per raggiungere comodamente Selva dei Pini ed il cimitero;
• poter creare lungo il percorso degli orti urbani a salvaguardia dell'area perimetrale del bosco.

3. SICUREZZA PEDONALE: grave pericolo per i pedoni su Via Alcide De Gasperi.

Realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati alla quota del marciapiede in prossimità degli attraversamenti pedonali. L'attraversamento pedonale rialzato obbliga i veicoli a transitare a velocità moderata dando più tranquillità al pedone; consentono la continuità del percorso ciclo-pedonale, eliminando le barriere architettoniche. Dal punto di vista normativo, l'attraversamento pedonale non è altro che l'unione

di un rallentatore con un passaggio pedonale.

4. SICUREZZA PUBBLICA : tema di interesse per l'intera Città.

Richiesta costante di pattuglie atta a scoraggiare l'eccessiva velocità di motociclisti ed automobilisti ed un'assidua sorveglianza da parte delle Forze dell'Ordine per salvaguardare la sicurezza e l'ordine pubblico, soprattutto nelle ore notturne. Pertanto chiediamo con più insistenza, in considerazione anche di un disagio sociale che la cittadinanza sta vivendo, di incrementare i controlli delle forze dell'ordine nel territorio, poiché il fenomeno della microcriminalità è in continuo crescendo. Il cittadino chiede alle istituzioni, ordine, sicurezza ed un segnale forte di vicinanza ai cittadini preoccupati, e nel contempo studiare altre forme di repressione del fenomeno in forte crescita, e non aspettare che si verifichino fatti tragici. Anche i parchi giochi posti in prossimità di strade ad alto scorrimento, oltre all'igiene necessitano di appropriate recinzioni per dare una maggiore sicurezza ai bambini ed ai genitori che li frequentano.

SUGGERIAMO L'INCONTRO CON L'AMMINISTRAZIONE PER SABATO 21 FEBBRAIO DALLE 16.00 PRESSO LA NOSTRA SEDE, CON L'IMPEGNO DI RISENTIRCI PER UN EVENTUALE VARIAZIONE.

Signor Sindaco auspichiamo per Pomezia nei prossimi anni che la politica rivolga più attenzioni ad arredare la città, renderla vivibile ed accogliente per i residenti, recuperando la funzione urbana della strada, dove pedoni, ciclisti, automobilisti, anziani, disabili e bambini possano convivere in armonia.

Certo dell'accoglimento di tali richieste e disponibile a qualunque altro chiarimento, porgo distinti saluti a nome e per conto del Direttivo dell'Ass. Comitato di quartiere Nuova Lavinium.

 Il presidente
Francesco Di Ruocco”

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.

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

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”!