

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"!