



Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/847/2024 del 15/04/2024

NUMERO PROTOCOLLO QI/77442/2024 del 15/04/2024

OGGETTO: Autorizzazione alla stipula della convenzione integrativa per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., ai sensi dell'art. 5, c. 3 bis del D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito in L. 12.07.2011, n. 106, secondo lo schema di cui alla Deliberazione C. S. n. 33/2015, così come modificato ed integrato con Determinazione Dirigenziale n. 140/2019 e con Determinazione Dirigenziale n. 1746 del 20.11.2020 e, con Determinazione Dirigenziale n. 1365 del 31.08.2021, per i proprietari dei beni immobili e relative pertinenze, che hanno presentato le richieste di affrancazione.

IL DIRETTORE

ANTONIO CRISTIANO

Responsabile del procedimento: Elisabetta Miccinilli

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ANTONIO CRISTIANO

PREMESSO CHE

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite, relativamente alla disciplina vincolistica riguardante gli alloggi realizzati nell'ambito P.E.E.P., con Sentenza n. 18135 del 16.09.2015, ha chiarito che in difetto di apposita convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, L. n. 106/2011, il vincolo di prezzo massimo è opponibile anche ai subacquirenti del bene;

al fine di procedere all'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione come previsto dalla L. n. 106/2011, in data 17.12.2015 è stata approvata la Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33, che ha avviato le procedure dirette alla rimozione dei vincoli sopracitati e l'approvazione dello schema di convenzione integrativa per l'affrancazione dai vincoli medesimi;

con Deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 40 del 6.05.2016 sono stati approvati i criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione, i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale, ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione;

successivamente all'approvazione della Deliberazione del Commissario Straordinario n. 40/2016, in data 26.05.2016, sul sito istituzionale è stato pubblicato il modello per l'istanza di affrancazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione gravante su alloggi realizzati in aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica ex art. 35 L. n. 865/1971;

in data 5.08.2016 la Giunta Capitolina ha approvato la Deliberazione n. 13 avente per oggetto: "Approvazione delle linee guida per l'attuazione delle Deliberazioni adottate dal Commissario Straordinario n. 33/2015 e n. 40/2016, in ordine all'eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, già gravanti sugli alloggi realizzati in ambito P.E.E.P.. Monitoraggio e approvazione dei relativi tempi procedurali, ai sensi della L. n. 241/1990 e della L. n. 190/2012";

con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23.10.2018 sono stati, tra l'altro, modificati i criteri di calcolo del corrispettivo di trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà e del canone di affrancazione dal prezzo massimo di cessione, per gli alloggi realizzati in regime convenzionale della legge 865 del 22.10.1971;

i suddetti criteri devono essere applicati sia alle domande di affrancazione e/o trasformazione protocollate in data successiva alla pubblicazione della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina 116 del 23.10.2018, sia a quelle protocollate in data anteriore, per le quali non sia ancora intervenuta la stipula della relativa convenzione integrativa;

la Legge n. 136 del 17.12.2018, in vigore dal 19.12.2018, intitolata: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 23.10.2018, n.119, recante disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria", che aveva sostituito il comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448 del 23.12.1998, stabilisce che *"I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale,..."* e che, il vincolo del prezzo massimo di cessione può essere rimosso con il pagamento di un corrispettivo proporzionale alla quota millesimale di competenza, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo, la suddetta percentuale era stata stabilita con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28.08.1997, n. 281;

il sopracitato Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze è stato emanato in data 28.09.2020 e risulta essere il n. 151;

in data 31.07.2021 è entrata in vigore la Legge n. 108 del 29.07.2021 che all'art. 22 bis stabilisce anche le nuove e diverse modalità di calcolo del corrispettivo di affrancazione per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione;

in data 31.08.2021 è stata approvata la Determinazione Dirigenziale Rep. 1365 avente ad oggetto *"Affrancazione, rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione e Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà riguardo porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze o accessioni, realizzate nel regime convenzionale di cui all'art. 35 della Legge 865/1971.*

Adeguamento degli schemi convenzionali a seguito dell'entrata in vigore del nuovo regime di cui ai commi 47, 48 e 49bis dell'art. 31 della Legge 23.12.1998, n. 448 (così come modificata dall'art. 22 bis della Legge 29.07.2021)";

in data 21.05.2022 è entrata in vigore la Legge n. 51 del 20.05.2022, che all'art. 10-quinquies apporta modifiche all' art. 31 della Legge n. 448 del 23.12.1998, stabilendo nello specifico che, al comma 48 secondo periodo della predetta Legge, le parole “, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione” sono soppresse;

con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 8.06.2023, avente per oggetto “*Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.*”, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati i nuovi criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione, nonché i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale, ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione;

detti criteri si applicano alle procedure di trasformazione e affrancazione istruite successivamente alla data di approvazione della citata delibera;

diversi proprietari di beni immobili ricompresi nei vari Piani di Zona di Roma Capitale, hanno presentato le seguenti istanze di affrancazione finalizzate all'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P. nonché del canone di locazione ed hanno provveduto già al pagamento del relativo canone;

Istanze di affrancazione presentate:

- QI/2018/147890
- QI/2018/132534
- QI/2017/188216
- QI/2019/180837
- QI/2019/149624

acquisiti al protocollo, con distinte note, i singoli atti notori, resi ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445 del 2000 dai soggetti richiedenti l'affrancazione, di cui ai protocolli delle istanze presentate e in premessa sopra riportate.

CONSIDERATO CHE

Ricorrono le condizioni per la stipula della convenzione integrativa per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., ai sensi dell'art. 5, comma 3 bis del D. L. n. 70 del 13.05.2011, convertito in Legge 12.07.2011, n. 106, secondo lo schema di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 33/2015, così come modificato ed integrato con Determinazione Dirigenziale Rep. 140/2019, con Determinazione Dirigenziale Rep. 1746/2020 e Determinazione Dirigenziale Rep. 1365 del 31.08.2021.

Vista la Legge 167/1962;

vista la Legge 448/1998;

vista la Legge 106/2011;

visto il D. Lgs. n. 267/2000;

vista la Legge 108/2021;

vista la Legge 51/2022.

DETERMINA

Per tutto quanto sopra premesso:

di autorizzare la stipula delle convenzioni integrative per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., ai sensi dell'art. 5, c. 3 bis del D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito in L. 12.07.2011, n. 106, secondo lo schema di cui alla Deliberazione C. S. n. 33/2015, così come modificato ed integrato con Determinazione Dirigenziale Rep. 140/2019, Determinazione Dirigenziale Rep. 1746 del 20.11.2020 e Determinazione Dirigenziale Rep. 1365 del 31.08.2021, per i proprietari dei beni immobili e relative pertinenze oggetto delle seguenti istanze:

- QI/2018/147890
- QI/2018/132534
- QI/2017/188216
- QI/2019/180837
- QI/2019/149624

Attestata l'assenza di segnalazioni di conflitti d'interessi, in attuazione dell'art.6 bis della L.241/1990 e degli artt.6, comma 2, e 7 del D.P.R. n. 62/2013.

Attestata la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis del D. lgs. n. 267/2000, essendo stati correttamente valutati i presupposti di fatto e di diritto, il rispetto delle regole anticorruzione ed il rispetto delle norme sulla privacy.

IL DIRETTORE

ANTONIO CRISTIANO



Elenco allegati

DESCRIZIONE
147890_2018_Nota.pdf
180837_2019_Nota.pdf
132534_2018_Nota.pdf
Nota_Ragioneria.pdf
188216_2017_Scheda.pdf
180837_2019_Scheda.pdf
188216_2017_Nota.pdf
149624_2019_Nota.pdf
132534_2018_Scheda.pdf
149624_2019_Scheda.pdf
147890_2018_Scheda.pdf