



Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/918/2024 del 24/04/2024

NUMERO PROTOCOLLO QI/84871/2024 del 24/04/2024

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, Determinazione Dirigenziale n. 1746 del 20.11.2020 e 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, aveva chiarito che in difetto di sottoscrizione 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 era stata approvata la Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33, che aveva 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 erano 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 era 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 "*l 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 Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze era stato emanato in data 28.09.2020 con il n. 151;

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)*";

con Deliberazione n. 10 del 01.02.2022, l'Assemblea Capitolina ha approvato il provvedimento avente ad oggetto "*Presca d'atto dei contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 210 del 23.09.2021. Cessazione dei vincoli convenzionali*

del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo unità immobiliari realizzate ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in diritto di proprietà o trasformate da diritto di superficie in diritto di proprietà”;

diversi proprietari di beni immobili ricompresi nei vari Piani di Zona realizzati ex art. 35 della legge n. 865/71 le cui aree sono state concesse in diritto di proprietà a vari operatori che hanno sottoscritto la relativa convenzione precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 179/1992 e alla Legge n. 549/1995, integrata dalla Legge n. 662/1996, per le quali 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;

Istanze di affrancazione presentate:

- Prot. QI/2020/31686
- Prot. QI/2020/63662
- Prot. QI/2017/77521

con singole note, a ciascuno dei sopraindicati richiedenti l'affrancazione, è stato comunicato che in relazione gli immobili costruiti in virtù di convenzioni ex art. 35 della Legge n. 867/71, per la cessione in diritto di proprietà, quali sottoscritte precedentemente alla data in entrata in vigore della Legge n. 179 del 17.02.1992, nonché all'entrata in vigore della Legge n. 549 del 28.12.1995 (come modificata ed integrata dalla Legge n. 662 del 23.12.1996), non sussistono concordanti orientamenti giurisprudenziali circa l'esistenza e l'eventuale perpetuità dei vincoli espressi ed impliciti o derivanti dalla stessa convenzione;

qualora la originaria convenzione in diritto di proprietà citata ed indicata nell'istanza presentata, non sia stata sostituita o stipulata con una diversa convenzione ai sensi dell'art. 31, comma 46, Legge 448/1998, sarà a discrezione della S.V. provvedere o meno alla formalizzazione della stipula della richiesta convenzione integrativa oggi finalizzata alla liberazione dai vincoli su prezzo massimo di cessione del canone di locazione (affrancazione);

qualora la S.V. decida di proseguire l'iter con la formalizzazione della stipula di quest'ultimo atto (c.d. affrancazione) è invitata formalmente e direttamente, tramite il Notaio dalla S.V. incaricato, a prendere contatti, entro 60 giorni dal ricevimento della presente, con il “Servizio Convenzioni Urbanistiche” - presso la Direzione del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, tramite i seguenti contatti: appalticontratti.convenzioni@comune.roma.it

segreteria: 06 6710 6454 - 06 6710 73392 - 06 6710 6608.

con distinte note acquisite al protocollo, gli interessati hanno manifestato la volontà di formalizzare la stipula della richiesta di convenzione integrativa per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, 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

sussistono 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, fermo restando la discrezione della S.V. di provvedere o meno alla formalizzazione della stipula della richiesta convenzione integrativa secondo le modalità ed entro i termini indicati ;

nel caso di mancata presa di contatti entro i termini indicati in premessa, il procedimento amministrativo in oggetto potrà essere ritenuto automaticamente concluso, ritenendo il richiedente rinunciatario anche in relazione alla restituzione di ogni spesa o canone eventualmente sostenuta o versato a qualunque titolo.

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 e considerato:

di autorizzare la stipula delle convenzioni integrative per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, 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, non sussistendo concordanti orientamenti giurisprudenziali circa l'esistenza e l'eventuale perpetuità dei vincoli espressi ed impliciti o derivanti dalla stessa convenzione, per i proprietari dei beni immobili costruiti in virtù di convenzioni ex art. 35 della Legge n. 867/71, per la cessione in diritto di proprietà, quali sottoscritte precedentemente alla data in entrata in vigore della Legge n. 179 del 17.02.1992, nonché all'entrata in vigore della Legge n. 549 del 28.12.1995 (come modificata ed integrata dalla Legge n. 662 del 23.12.1996), oggetto delle seguenti istanze:

- Prot. QI/2020/31686

- Prot. QI/2020/63662

- Prot. QI/2017/77521

di fissare che, nel caso di mancata presa di contatti entro i termini indicati in premessa, il procedimento amministrativo in oggetto potrà essere ritenuto automaticamente concluso, considerando il richiedente rinunciatario anche in relazione alla restituzione di ogni spesa o canone eventualmente sostenuta o versato a qualunque titolo;

Attesta 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.

Attesta 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
fascdig202400032320_22042024_080758_.Zip