

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 5 GIUGNO 2020)

L'anno duemilaventi, il giorno di venerdì cinque del mese di giugno, alle ore 18,00 la Giunta Capitolina di Roma così composta:

1 RAGGI VIRGINIA.....	Sindaca	7 FRONGIA DANIELE.....	Assessore
2 BERGAMO LUCA.....	Vice Sindaco	8 LEMMETTI GIANNI.....	Assessore
3 CAFAROTTI CARLO.....	Assessore	9 MAMMI VERONICA.....	Assessora
4 CALABRESE PIETRO.....	Assessore	10 MELEO LINDA.....	Assessora
5 DE SANTIS ANTONIO.....	Assessore	11 MONTUORI LUCA.....	Assessore
6 FIORINI LAURA.....	Assessora	12 VIVARELLI VALENTINA.....	Assessora

si è riunita, in modalità telematica, ai sensi della deliberazione della Giunta Capitolina n. 44 del 13 marzo 2020, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, è presente la Sindaca che assume la presidenza dell'Assemblea.

Intervengono, in modalità telematica il Vice Sindaco e gli Assessori Cafarotti, Calabrese, De Santis, Lemmetti, Mammi, Meleo, Montuori e Vivarelli.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 103

Semplificazione delle modalità per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili ricadenti in aree ex L. n. 167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo corrispettivo, secondo i criteri di cui alla Deliberazione A.C. n.116/2018.

Premesso che:

con Sentenza n.18135/2015, le Sezioni Unite della Cassazione hanno affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati su aree P.E.E.P. segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una convenzione "ad hoc", atta a rimuoverlo;

al fine di conformarsi alla predetta Sentenza, l'Amministrazione Capitolina, nel tempo, ha quindi adottato una serie di Deliberazioni, allo scopo di regolamentare, sotto l'aspetto procedurale, l'istituto dell'affrancazione, in conformità alla normativa vigente in materia;

in particolare, con Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33 del 17.12.2015, Roma Capitale ha avviato le procedure dirette all'eliminazione dei vincoli riferiti alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione degli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., approvando lo Schema di Convenzione da valere esclusivamente in capo alle seconde vendite, decorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento, alla luce della disciplina legislativa introdotta dalla legge n.448/1998 e dalla legge n.106/2011;

con successiva Deliberazione del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina, n.40 del 6.05.2016, sono stati altresì approvati i criteri per l'eliminazione dei suddetti vincoli, nonché 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, nonché del canone massimo di locazione, secondo le modalità di cui ai commi 48, 49, 49 bis e 49 ter dell'art.31 della legge 23.12.1998, n.448 e dell'art.5, comma 3 bis del D.L. 13.05.2001, n.70, convertito in Legge 12.07.2011, n.106, nei testi allora vigenti;

ai fini dell'avvio delle procedure di affrancazione, così come previste dalla normativa sopra indicata, con Deliberazione Giunta Capitolina n.13 del 5.08.2016, sono state approvate le linee guida per l'attuazione delle Deliberazioni sopra citate, di cui agli allegati "A" e "B" al provvedimento medesimo, 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., unitamente all'iter procedimentale, ai sensi della legge n. 241/1990 e della legge n.190/2012, da osservarsi ai fini della stipula della relativa convenzione integrativa di rimozione dal vincolo medesimo;

inoltre, al fine di delineare dei canali preferenziali per quanti si trovassero nelle condizioni di dover urgentemente addivenire alla stipula della convenzione per la rimozione dei vincoli, con Deliberazioni G.C. n.108/2016 e G.C. n.95/2017, sono stati individuati le fattispecie giustificative del ricorso alla procedura d'urgenza, prevedendo altresì, per il canale ordinario, una tempistica pari a 180 giorni per l'ultimazione della procedura di affrancazione, a decorrere dalla data in cui la pratica risulta essere completa di tutta la documentazione utile per poter essere processata;

successivamente, l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n.37 del 10 aprile 2018, ha invitato la Sindaca e la Giunta Capitolina ad adottare tutti gli atti di competenza al fine di procedere alla riorganizzazione dei provvedimenti emanati da Roma Capitale in materia di trasformazione e affrancazione degli immobili ricadenti nei Piani di Zona del I PEEP e II PEEP, con particolare riguardo alle modalità di calcolo delle somme dovute dai soggetti interessati alle medesime procedure, tenuto conto della giurisprudenza intervenuta in materia, nonché della necessità di una semplificazione delle attività direttamente connesse all'iter procedurale propedeutico alla stipula delle separate convenzioni integrative, da sottoscrivere ai sensi del comma 48 dell'art.31 della Legge 23 dicembre 1998, n.448 per la trasformazione del regime giuridico delle aree e del successivo comma 49 bis della stessa legge per l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione;

conseguentemente, con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.116 del 23 ottobre 2018, avente ad oggetto: "*Coordinamento, sistematizzazione e modifica dei provvedimenti emanati da Roma Capitale in materia di trasformazione e affrancazione degli immobili ricadenti nei Piani di Zona del I PEEP e del II PEEP in esecuzione della Deliberazione A.C. n. 37/2018*", sono state, tra l'altro, ridefinite le modalità di calcolo del canone di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione;

a seguito della novella legislativa introdotta con legge n.136 del 17.12.2018, di conversione, con modificazioni del D.L. n.119 del 23.10.2018, l'art.31 della legge n.448/1998 ha subito importanti modificazioni, laddove ha esteso la facoltà di richiedere l'affrancazione a tutte le *«persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile»*, con ciò chiarendo che la rimozione dei vincoli può essere ottenuta anche dai precedenti proprietari, che possono avervi interesse ad esempio nel caso in cui l'avente causa agisca nei loro confronti richiedendo la restituzione dell'eccedenza rispetto al prezzo massimo derivante da convenzione;

ulteriore modifica apportata dalla legge n.136/2018 al suddetto comma 49 bis dell'art.31 della legge n.448/1998 riguarda la competenza alla definizione della percentuale necessaria al calcolo del corrispettivo di affrancazione dovuto al Comune;

in tal senso, il testo originario della norma disponeva che detta percentuale dovesse essere stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 28.08.1997, n.281;

successivamente, l'art.29, comma 16 undecies della legge n.14 del 24.02.2012, ha modificato il sopra riportato comma 49-bis eliminando, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la necessità di approvazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, affidando alla scelta discrezionale dei comuni la determinazione delle eventuali percentuali di riduzioni del corrispettivo per l'affrancazione;

nel nuovo testo normativo, infine, la competenza alla determinazione della percentuale di cui sopra viene sottratta alla potestà decisionale del Comuni e ritorna ad essere a tutti gli effetti di natura ministeriale. In tal senso, infatti, l'art.25-undecies della legge n.136/2018 ha sostituito integralmente il comma 49 bis dell'art.31 della legge n.448/1998, disponendo 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 22.10.1971, 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, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, 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 di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17.02.1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati»;*

ad oggi il Decreto, così come previsto nella disposizione legislativa come sopra testualmente riportata, non è ancora stato emanato da parte del competente Ministero dell'Economia e delle Finanze;

conseguentemente, al fine di rendere possibile il proseguimento delle attività sia amministrative che negoziali volte alla rimozione dei vincoli sui prezzi massimi di cessione ed anche per non porre in essere attività omissive, l'Assemblea Capitolina, con Mozione n.10 del 5.02.2020, ha dato mandato agli Uffici di proseguire nella lavorazione e stipulazione delle pratiche di affrancazione, procedendo alla determinazione degli importi da corrispondere nella misura e secondo le modalità previste dalla D.A.C. n. 116/2018, anche confermando la metodologia applicativa di cui agli “indirizzi operativi per gestire la fase transitoria relativa all'efficacia della Deliberazione Assembleare n.116 del 23.10.2018” (nota Dipartimento P.A.U., prot. QI 186572 del 4.11.2018). E ciò fatti salvi gli ulteriori doverosi conteggi da effettuarsi in virtù ed al momento dell'emanazione del

Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, conseguentemente con introduzione all'interno degli atti negoziali di affrancazione, di doverosa clausola che contenga espressa reciproca accettazione dell'eventuale futura perequazione e saldo definitivo in denaro, da corrispondersi a richiesta ed in favore della parte che risulterà creditrice rispetto a quanto già provvisoriamente calcolato e versato;

Considerato che:

l'ingente numero di istanze che quotidianamente perviene a Roma Capitale, dirette alla rimozione del vincolo di affrancazione, non sempre consente all'Amministrazione il rispetto della tempistica di legge, dovendosi il procedimento concludere entro 180 giorni dalla data in cui la pratica stessa risulta essere completa, in ragione soprattutto della notevole estensione territoriale, peraltro unica in ambito nazionale, ove insistono gli immobili che soggiacciono alla disciplina dell'istituto dell'affrancazione e della dinamicità del mercato immobiliare romano che, unitamente all'ulteriore circostanza ascrivibile all'innumerabile quantità delle abitazioni realizzate su aree P.E.E.P., imprime alla realtà di Roma Capitale una connotazione del tutto diversa e più complessa rispetto ad altre città, sebbene di grandi dimensioni;

le problematiche sopra descritte, coniugate con l'esigenza di dare certezza alle situazioni giuridiche proprie dei cittadini che intendano avvalersi della facoltà prevista dalla L.n.106/2011, comportano la necessità di individuare modalità semplificate che consentano di imprimere la dovuta accelerazione alle procedure di affrancazione, con particolare riguardo alla fase più complessa dell'iter procedimentale stesso, afferente il calcolo per la determinazione dell'importo dovuto a titolo di corrispettivo per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o canone di locazione, gravante sugli immobili realizzati secondo la disciplina legislativa ex L.167/1962;

ai sensi di legge, l'attività della Pubblica Amministrazione deve essere sempre informata ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, e trasparenza, al fine di facilitare la conclusione del procedimento sotteso alla stipula della Convenzione per l'affrancazione/rimozione dei vincoli riguardanti il prezzo massimo di cessione/canone di locazione in ordine agli immobili a destinazione residenziale e loro pertinenze ed accessori, si rende necessario prevedere che, dall'entrata in vigore del presente provvedimento – ed anche con riferimento ad istanze già presentate – le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, in alternativa alla modalità ordinaria, possano effettuare, a loro esclusiva cura e spese e senza alcun diritto a ripetizione o rifusione di somme a tale titolo, il calcolo per la determinazione del corrispettivo di affrancazione, secondo la modalità stabilita con Deliberazione A.C. n.116/2018. A tal fine, ci si potrà avvalere anche della modalità esemplificata dal simulatore di calcolo presente sul sito istituzionale di Roma Capitale, previo inserimento dei dati identificativi dell'immobile nonché dei parametri desumibili dalla Convenzione ex art.35 della L.n.865/1971;

Visto che:

in data 21 maggio 2020, il Dirigente della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

p. Il Dirigente

F.to: C. Esposito

in data 21 maggio 2020, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento

degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi ambiti di discrezionalità tecnica con impatto onerale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: C. Esposito

in data 5 giugno 2020, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto

Il Ragioniere Generale

F.to: A. Guiducci

sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA CAPITOLINA DELIBERA

Per tutto quanto sopra premesso:

di prevedere che, dall'entrata in vigore del presente provvedimento – ed anche con riferimento ad istanze già presentate - le persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, in alternativa alla modalità ordinaria, possano effettuare in proprio, a loro esclusiva cura e spese e senza alcun diritto a ripetizione o rifusione di somme a tale titolo, il calcolo per la determinazione del corrispettivo di affrancazione, secondo la modalità stabilita con Deliberazione A.C. n.116/2018. A tal fine, ci si potrà avvalere anche della modalità esemplificata dal simulatore di calcolo presente sul sito istituzionale di Roma Capitale, previo inserimento dei dati identificativi dell'immobile nonché dei parametri desumibili dalla Convenzione ex art.35 della legge n.865/1971;

di stabilire altresì che detto calcolo sia contenuto in una relazione tecnica redatta e sottoscritta da un professionista abilitato, ove si dia certezza dei contenuti "*sotto la propria personale responsabilità*", attestandone, con un'apposita dichiarazione, la veridicità, con la conseguente consapevolezza di risponderne anche penalmente per eventuali falsi ideologici, oltre che materiali, in essa contenuti ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale. La relazione tecnica con cui viene trasmesso il calcolo del corrispettivo di affrancazione dovrà essere asseverata dal professionista che lo ha effettuato, nonché sottoscritta dal cittadino istante, ai sensi del D.P.R. n.445/2000;

di stabilire che il calcolo, come sopra effettuato e asseverato, verrà accettato ai fini della stipula della convenzione integrativa di affrancazione dell'immobile di interesse, fatti salvi i conguagli e le verifiche che saranno effettuate dagli uffici, a seguito dell'approvazione del Decreto attuativo, da emanarsi a cura del Ministero dell'Economia e Finanze, ai sensi dell'art. 25-undecies della L.136/2019, modificativo del comma 49 bis dell'art.31 della legge n.448/1998, con cui verrà definita la percentuale da applicarsi al calcolo del corrispettivo di affrancazione dovuto al Comune;

di prevedere, altresì, che l'istanza e la perizia dovranno essere corredate anche dalla documentazione attestante il pedissequo rispetto della formula indicata nella deliberazione A.C. n.116/2018, nonché da tutti gli atti da cui sono stati desunti i parametri utilizzati per

il calcolo, al fine delle conseguenti verifiche d'ufficio che comunque dovranno essere effettuate in misura crescente e in percentuali annue non inferiori a quelle già in essere in tema di autocertificazione;

di prevedere che, successivamente all'approvazione del presente provvedimento, dovrà essere pubblicata, sul sito istituzionale di Roma Capitale, la modulistica da utilizzare per la redazione della perizia di cui al secondo punto del presente dispositivo, contenente l'analisi tecnica esemplificativa attraverso la quale si è pervenuti alla determinazione del “*quantum debeatur*” per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione gravante sull'immobile realizzato ex legge n.167/1962;

di stabilire che al momento dell'emanazione ed entrata in vigore del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze, ovvero di altra normativa, sia di rango legislativo che di altra fonte anche amministrativa, la disciplina riguardante il tema della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione potrà essere integrata ed adeguata con provvedimenti ed atti di natura dirigenziale.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti per appello nominale, effettuato dal Segretario Generale, la suesposta proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, a seguito di successiva votazione per appello nominale, effettuato dal Segretario Generale, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
V. Raggi

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 13 giugno 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 27 giugno 2020.

Lì, 12 giugno 2020

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: P. Ciutti