

## Allegato Sub A

# ROMA CAPITALE - PROCEDURA SEMPLIFICATA PER LE AFFRANCAZIONI

## LINEE GUIDA

per la semplificazione della procedura per l'affrancazione/rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze nel regime convenzionale di cui all'art.35 della Legge n.865/71 e adeguamento schemi convenzionali in uso ai sensi della Deliberazione Giunta Capitolina n.103 del 05.06.2020, e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" (20G00168) - GU Serie Generale n.280 del 10-11-2020.

I soggetti interessati, sia che si tratti di attuali proprietari sia di coloro che vi abbiano interesse anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, possono autonomamente effettuare – mediante ausilio di tecnico abilitato e liberamente incaricato - il calcolo/determinazione del canone/corrispettivo di affrancazione/rimozione dei vincoli, a loro esclusive cura e spese e senza alcun diritto a ripetizione o rifusione di somme a tale titolo impiegate.

Tale opzione si può applicare in alternativa alla modalità ordinaria finora applicata:

- a. sia per nuove istanze;
- b. che in riferimento ad istanze già presentate.

A tal scopo il cittadino dovrà affidare incarico in tal senso a Professionista abilitato che, sotto la *propria personale responsabilità* redigerà *Relazione Tecnica Asseverata* ai sensi del DPR n. 445/2000, finalizzata a determinare il canone/corrispettivo di affrancazione rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione con esplicitazione del meccanismo di calcolo, in riferimento ed ottemperanza alla procedura indicata nella Deliberazione di Assemblea Capitolina n.116 del 23 ottobre 2018 e con applicazione del successivo Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze n. 151/2020, che di seguito si riporta:

$$C_{C48} = (V_{\text{ven Area}} * 0,60) * \text{cubatura unità edilizia} - (\text{oneri concessione} * \text{Istat})$$

Cc48 = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della Legge n.448 del 1998

V ven Area = valore venale dell'area

Cubatura unità edilizia = volume virtuale convenzionale dell'unità edilizia

Oneri Concessione = importi convenzionali relativi a corrispettivo area ed oneri di urbanizzazione

Istat = indice FOI (indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati)

$$CRV = C_{C48} * QM * 0,5 * \left( \frac{ADC - ATC}{ADC} \right)$$

CRV = corrispettivo rimozione vincoli

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare (millesimi di proprietà/base millesimale residenziale)

ADC = numero degli anni di durata della convenzione espresso in giorni

ATC = numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, espresso in giorni

In caso di Convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRV_S = CRV * 0,5$$

La modulistica da utilizzare dovrà essere scaricata dal sito istituzionale di Roma Capitale e utilizzata come riferimento per i contenuti minimi della Relazione Tecnica:

- modulo per l'istanza di affrancazione, già presente sul sito di Roma Capitale

Istanza: <https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/AFF01c-2018.pdf>;

dichiarazione sostitutiva di atto notorio (regolamento condominio e tabelle):

<https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-02-2016-condtab.pdf>;

dichiarazione sostitutiva di atto notorio (persone fisiche):

<https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-03a-2016-persfis.pdf>;

dichiarazione sostitutiva di atto notorio (persone giuridiche):

<https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-03b-2016-persgiur.pdf>;

- il modulo relativo alle Dichiarazioni (autocertificazioni e autodichiarazioni) del richiedente e del Professionista abilitato e la Relazione Tecnica Asseverata (perizia), che dovrà contenere anche la suddetta analisi tecnica esplicativa attraverso la quale si perviene alla determinazione del quantum debeatur canone/corrispettivo in questione è pubblicato sul sito di Roma Capitale.

La medesima dichiarazione asseverata e sostitutiva deve essere sottoscritta – pena l'inutilizzabilità ai fini del procedimento amministrativo - anche dalla parte privata proprietaria o non più proprietaria e conterrà anche dichiarazioni di quest'ultima attestante lo stato di diritto dei beni, i requisiti soggettivi ed opzioni in tema di formalizzazione del rogito notarile.

Dichiarazioni e Relazione tecnica asseverata:

<https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/affr-modelloprocedurasemplificata;>

La modulistica compilata e sottoscritta dovrà essere trasmessa tramite **PEC** all'indirizzo [protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it), contenente le seguenti attestazioni:

a) DICHIARAZIONE nel caso in cui per la stessa unità immobiliare fosse già stata presentata istanza di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione, dalla parte procedente o altri soggetti a ciò legittimati, in cui sia indicato: il protocollo (numero e data) di presentazione dell'istanza stessa ed eventuali altri protocolli e l'esplicita volontà di annullare l'istanza precedente, in quanto si intende ricorrere alla nuova modalità di presentazione ai sensi della Deliberazione di G.C. n. 103 del 5.06.2020;

b) (*eventualmente*) DOCUMENTAZIONE che dia evidenza del pedissequo rispetto del meccanismo di calcolo, in riferimento ed ottemperanza alla procedura indicata dalla Deliberazione dell' A.C. n.116/2018, nonché di tutti gli atti da cui sono stati desunti i parametri utilizzati per il calcolo;

- c) DICHIARAZIONE di volersi avvalere/di non volersi avvalere della facoltà di versamento dilazionato del corrispettivo come sopra calcolato. In caso di opzione del pagamento dilazionato, il medesimo potrà essere rateizzato con non più di 36 rate con un importo minimo di euro 50 per ciascuna rata (Deliberazione di A.C. n. 66 del 10.09.2019).

La convenzione integrativa potrà essere sottoscritta solamente dopo l'avvenuto pagamento della prima quota e le restanti quote, maggiorate di interessi legali, dovranno essere accompagnate da idonea garanzia fedejussoria, a cura e spese del soggetto affrancatario, come previsto dal Decreto n. MEF 151/2020;

---

d) COPIA QUIETANZA attestante l'avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria come previsti dalla Deliberazione A.C. n. 116/2018, di € 100,00, pagamento che deve essere effettuato tramite procedura web accessibile dalla sezione "servizi online" del portale Roma Capitale: servizi di riscossione reversali. Nel caso in cui i diritti di istruttoria fossero già stati pagati per una precedente istanza, non si dovrà procedere ad alcun nuovo versamento;

e) COPIA della QUIETANZA per il pagamento dell'intero/prima quota del canone/corrispettivo di affrancazione ; il pagamento del corrispettivo di affrancazione deve essere effettuato come di seguito indicato:

il percorso che il cittadino deve fare per creare la reversale è: portale di Roma Capitale → Servizi → Tributi e Contravvenzioni → Servizio Riscossione Reversali → Accedi al Servizio.

A questo punto il cittadino è entrato nel sistema informativo delle Reversali. Dalla Home di benvenuto, attraverso il Menu di navigazione: **Nuova reversale → Str. Competenza: Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica → Ambito U.O. Edilizia Sociale → Tipo Reversale: Affrancazioni PEEP → Causale: Canone Affrancazione → Conferma**. Una volta compilati i campi relativi ai dati anagrafici della persona e modificato il campo **Importo**, il cittadino deve premere sul pulsante **Crea Definitiva**. A questo punto il cittadino può decidere se premere sul Pulsante **Paga**, in questo caso può pagare direttamente al momento della creazione della reversale, oppure può premere sul pulsante **Stampa**, ed otterrà un PDF contenente l'avvisatura PagoPA per pagare la reversale attraverso i vari PSP (Home Banking, poste, etc).

Sul portale di Roma Capitale, nella sezione dedicata, è disponibile, insieme alle presenti *Linee Guida*, la documentazione generale per la procedura semplificata per le affrancazioni che contiene appunto il Modello relativo alla Dichiarazione (autocertificazioni e autodichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000) e il Modello/riferimenti per la *Relazione Tecnica Asseverata*.

In ogni caso, al fine di semplificare le procedure di controllo e verifica, come già indicato nel Modello relativo alla Dichiarazione (autocertificazioni e autodichiarazioni), dovranno altresì essere allegati i documenti già previsti per presentare l'istanza di affrancazione di seguito riportati (se ancora non possesso dell'Amministrazione):

- 
- *Copia nota di incarico professionale conferito da parte della totalità delle persone aventi titolo a richiedere l'affrancazione;*
  - *Copia integrale del titolo di proprietà dell' immobile (atto d'acquisto o atto di assegnazione dell'immobile ed estremi di registrazione e trascrizione);*
  - *In caso di ex proprietario, l'atto intervenuta vendita con estremi di registrazione e trascrizione;*
  - *Visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile;*
  - *Copia integrale del Regolamento di Condominio e delle Tabelle millesimali di proprietà generale, la cui validità ed attualità anche in relazione ad eventuali modifiche sopravvenute dovrà essere*



attestata dall'Amministratore di condominio secondo apposito modello di Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio (mod. AFF – 02/16 );

- Copia del documento di identità del professionista incaricato;
- Copia del documento di identità della totalità dei soggetti aventi titolo o del legale rappresentante (se persona giuridica, con riserva di verifica da parte di questo Ente);
- Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria (€ 100,00) previsti dalla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23.10.2018;
- Dichiarazione di volersi avvalere/di non volersi avvalere della facoltà di versamento dilazionato del corrispettivo.

Il Professionista e la parte privata affrancataria dichiareranno congiuntamente di ben conoscere ed accettare che il calcolo per la determinazione del canone/corrispettivo di affrancazione è stato effettuato, secondo la modalità definite con Deliberazione di A.C. n. 116/2018 e con applicazione del successivo Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze n.151/2020 mediante il quale ai sensi dell'art. 25-undecies della L.136/2019, modificativo del comma 49 bis dell'art.31 della Legge n. 448/1998 vengono definiti i criteri, i parametri e le modalità di calcolo rispetto a quanto dovuto a Roma Capitale a tale titolo. Detto calcolo verrà accettato dalla P.A. ai fini della stipula della Convenzione integrativa di affrancazione, ma con riserva di verifiche di veridicità di quanto attestato e nuovi calcoli che saranno effettuati dagli uffici, secondo i parametri del Decreto medesimo e quindi i conguagli eventualmente conseguenti alle verifiche.

- . -

Entrando nel merito della *Relazione*, il tecnico dovrà asseverare i dati tecnico-amministrativi di seguito sinteticamente descritti allegando come sopra specificato i documenti dai quali sono stati estrapolati i dati utilizzati nel calcolo:

## DATI TECNICI

I dati volumetrici vengono desunti *in primis* dalla Convenzione - di assegnazione del diritto di superficie o proprietà da parte del Comune di Roma in favore di una o più Società Cooperative Edilizie/Consorti/Imprese costruttrici, su aree edificabili di pertinenza congiunta o esclusiva comprese nel Piano di Zona (costituenti un comparto o porzione di un comparto o individuate come lotto) per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare - e relativi Allegati.

La composizione del Condominio si evince dalle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale e dal raffronto con la Relazione tecnica allegata alla Convenzione (descrittiva della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dell'intervento edilizio).

Le Convenzioni e la documentazione utile all'elaborazione del calcolo potranno essere reperite presso i Notai che hanno stipulato gli atti, gli Operatori, gli Amministratori di Condominio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari).

I dati da inserire nella Relazione e nel calcolo sono esposti nelle tabelle che seguono:

<b>Nominativo richiedente</b> <i>(inserire la totalità dei soggetti aventi titolo)</i>	.....
<b>Piano di Zona</b>	▪ Dato ricavabile all'interno della Convenzione

	.....
<b>Comparto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dato ricavabile all'interno della Convenzione</li> </ul>
<b>Operatore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dato ricavabile all'interno della Convenzione; alternativamente da:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- atto di assegnazione;</li> <li>- visura catastale storica.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Estremi di Convenzione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dato ricavabile da atto di assegnazione (riportare Notaio, repertorio, raccolta; data)</li> </ul>
<b>Indirizzo unità immobiliare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dato ricavabile da atto di assegnazione/vendita</li> </ul>
<b>Riferimenti catastali dell'unità immobiliare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dato ricavabile da atto di assegnazione/vendita;</li> <li>Visura</li> </ul>
<b>Riferimenti catastali delle pertinenze ed accessioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dato ricavabile da atto di assegnazione/vendita;</li> <li>Visura</li> </ul>
<b>Tipo di assegnazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>se in diritto di superficie o diritto di proprietà. Dato ricavabile all'interno della Convenzione e dall'atto di assegnazione/vendita</li> </ul>
<b>Cubatura da convenzione comparto</b>	<p>Cubatura residenziale virtuale assegnata in Convenzione all'operatore, relativamente al comparto di interesse dato ricavabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>all'interno della convenzione;</li> <li>da Delibere di assegnazione;</li> <li>da documentazione probante reperibile all'interno del fascicolo dell'Operatore</li> </ul>
<b>Cubatura unità edilizia</b>	<p>volume residenziale Virtuale assegnato e realizzato, corrispondente all'intera unità edilizia a cui si riferiscono i millesimi dell'unità immobiliare in oggetto, desumibile da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>analisi Convenzione, allegati e documentazione tecnica, eventuale visione del Progetto</li> </ul>
<b>Eventuali altri operatori che concorrono alla definizione della Cubatura unità edilizia</b>	<p>Dato desumibile da Convenzione qualora l'informazione non fosse reperibile all'interno della Convenzione è possibile analizzare ulteriori documenti presenti all'interno del fascicolo (es. Relazione Tecnica e Delibere)</p>

## DATI AMMINISTRATIVI E PER IL CALCOLO:

<b>Oneri Concessori</b>	<p>gli importi reperibili all'interno della Convenzione, riferiti alla sola cubatura residenziale, relativi al corrispettivo dell'area (indennità esproprio comprensivo dell'occupazione ad urgenza ove presente) e agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui in Convenzione non sia indicato il corrispettivo relativo all'esproprio perché trattasi di cessione compensativa delle aree, si applica la formula contenuta all'interno della Delibera di A.C. n. 142/2018</p>
-------------------------	---

I dati da inserire nella formula di calcolo vengono desunti dal Regolamento di Condominio e dalle Tabelle millesimali, di proprietà generale del Condominio.

<b>Base millesimale residenziale</b>	il totale di tutti i millesimi di proprietà degli alloggi e delle relative pertinenze del condominio (Tabella proprietà generale del Condominio). Nei casi di condomini misti (residenziali e non residenziali) alla base millesimale vanno sottratti i millesimi di proprietà degli uffici e dei negozi ed eventuali loro pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, ecc.)
<b>Millesimi di proprietà unità immobiliare</b>	la quota millesimale di proprietà generale dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze (Tabella Proprietà generale del Condominio)
<b>QM (quota millesimale)</b>	Millesimi di proprietà unità immobiliare/Base millesimale residenziale

Altre voci che concorrono al calcolo del corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione:

<b>Coefficiente ISTAT</b>	l'indice FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati) individuato sulla base del mese e anno di stipula della Convenzione rispetto alla tabella ISTAT in vigore alla data del calcolo (Fonte: sito ISTAT)
<b>Eventuali Conguagli</b>	eventuali importi versati a titolo di conguaglio sul diritto di superficie, al netto di eventuali interessi, vanno riportati nella voce Conguaglio
<b>Esercizio</b>	si riferisce all'anno in corso in cui viene effettuato il calcolo
<b>Decorrenza termine assegnazione</b>	data di stipula della Convenzione, salvo diverse disposizioni all'interno della Convenzione
<b>ATC</b>	Numero di anni o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione (espressi in giorni)
<b>ADC</b>	Numero degli anni di durata della convenzione (espressi in giorni)
<b>CRV</b>	Corrispettivo rimozione vincoli
<b>CRVs</b>	Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie