

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1365/2021 del 31/08/2021

NUMERO PROTOCOLLO QI/151483/2021 del 31/08/2021

Oggetto: Affrancazione, rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonchè 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.

IL DIRETTORE

CINZIA ESPOSITO

Responsabile procedimento: Cinzia Esposito

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

CINZIA ESPOSITO

PREMESSO CHE

con Sentenza n.18135 del 16.09.2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, era stato affermato il principio secondo cui il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 su aree P.E.E.P, riveste natura reale e pertanto segue il bene, con efficacia indefinita, a meno che non intervenga una convenzione integrativa a rimuoverlo;

l'Amministrazione Capitolina, al fine di conformarsi alla sopra citata Sentenza, nel tempo, ha adottato una serie di deliberazioni per regolamentare l'istituto della rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione (affrancazione), relativamente a porzioni immobiliari destinate ad unità abitative e loro pertinenze ed accessioni che di seguito si riportano: Deliberazioni C.S. n. 33/2015 e n. 40/2016; Deliberazioni Giunta Capitolina n. 13/2016, n. 108/2016, n. 95/2017 e n.103/2020; Deliberazioni A.C. n. 37/2018 e n. 116/2018;

in particolare con le Deliberazioni G.C. n. 13/2016 e n. 108/2016, per l'ultimazione della procedura in questione, era stata prevista una tempistica pari a 180 giorni, a decorrere dalla data in cui la pratica risultasse completa di tutta la documentazione utile per essere istruita;

inoltre, con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 23.10.2018, esecutiva ai sensi di Legge, Roma Capitale aveva deliberato - tra l'altro - di coordinare, sistematizzare e modificare i provvedimenti emanati in materia di trasformazione e affrancazione degli immobili ricadenti nei Piani di Zona del I e del II P.E.E.P. (in esecuzione della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.37 del 2018) anche adeguando la formula di calcolo del corrispettivo di trasformazione e dell'indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, stabilendo espressamente, altresì, che a seguito della stessa Deliberazione sia da intendersi abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile con i provvedimenti in materia emanati da Roma Capitale;

l'ingente numero di istanze pervenute e che pervengono a Roma Capitale, sia presentate da attuali proprietari sia da coloro che vi abbiano interesse, anche se non più titolari dei diritti reali sul bene immobile, così come a ciò legittimati dal disposto del comma 49 bis dell'art 31 della Legge 31.12.1998 n. 448 (come anche da ultimo modificata in virtù dell'art. 22 bis della Legge 29.07.2021, n. 108), istanze finalizzate alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, non sempre consente all'Amministrazione il rispetto della tempistica sopracitata, tempistica che anzi, dalla normativa da ultimo richiamata, vede dimezzare a novanta giorni i termini per il proprio completamento;

questo ha comportato e comporta, la necessità di individuare modalità accelerative e semplificate per le procedure medesime, con particolare riguardo alla fase relativa al calcolo della determinazione dell'importo dovuto a titolo di indennità/corrispettivo per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione per gli alloggi realizzati nel regime convenzionale di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971;

pertanto, si è reso necessario prevedere, anche con riferimento alle istanze già presentate, che tutti i soggetti che vi abbiano interesse, e quindi anche coloro non più titolari dei diritti reali sul bene immobile, ed in alternativa alla modalità ordinaria, possano autonomamente optare di effettuare sotto la propria responsabilità il calcolo per la determinazione dell'importo dovuto a titolo di corrispettivo/canone finalizzato all'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo gli alloggi e loro pertinenze ed accessioni, realizzati secondo la disciplina legislativa e convenzionale di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 ed ex Legge n. 167/1962.

CONSIDERATO CHE

l'attività della Pubblica Amministrazione deve essere incardinata sui principi di legalità, economicità, efficacia, efficienza, imparzialità, pubblicità e trasparenza, e pertanto, con propria deliberazione n. 103 del 5.06.2020, la Giunta Capitolina aveva individuato e posto a regime un quadro complesso ed articolato di 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;

la medesima Deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 5.06.2020 aveva anche espressamente stabilito che, al momento dell'emanazione ed entrata in vigore del prescritto Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze, ovvero di altra normativa, sia di rango legislativo sia di altra fonte, anche amministrativa, la disciplina riguardante il tema della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione sia automaticamente integrata ed allineata mediante provvedimenti ed atti di natura dirigenziale, trattandosi di adeguamenti alla normativa sopravvenuta non comportanti alcuna discrezionalità da parte di Organi deliberanti;

in data 28.09.2020 era stato emanato il Decreto del M.E.F. n. 151 del 28.09.2020 (G.U Serie Generale 10.11.2020 n. 280), prescritto dalla normativa di riferimento (comma 49 bis dell'art 31 della Legge 31.12.1998 n. 448) e lo stesso Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze all'art. 3 comma 2 stabilisce espressamente anche che "Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli";

in attuazione operativa della suddetta deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 5.06.2020, si era, altresì, ritenuto doveroso ed opportuno indicare e rendere pubbliche, in modo puntuale e dettagliato, le procedure e la modulistica da utilizzare dai soggetti interessati ad avvalersi di quanto introdotto dalla approvata Deliberazione e ciò anche in ossequio al dettato della Legge 241/1990 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);

pertanto, con precedente determinazione dirigenziale di questo Dipartimento n.1746 del 20.11.2020 erano state approvate specifiche modalità procedurali e documentali di semplificazione amministrativa e tecnica e, quindi, erano state predisposte e pubblicate peculiari "Linee Guida", la modulistica portante la dichiarazione contenente autocertificazioni ed autodichiarazioni finalizzate alla definizione del procedimento per la rimozione del vincolo del prezzo massimo, nonché il modello per la redazione della Relazione Tecnico Asseverata, a sua volta contenente autocertificazioni ed autodichiarazioni per la definizione calcolo dell'indennità/corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, ai fini della sottoscrizione della convenzione integrativa di rimozione da detti vincoli (affrancazione);

in precedenza con Determinazione Dirigenziale Rep. 140 dell'11.02.2019 del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, era stato adeguato lo schema di convenzione finalizzato alla stipulazione di atti portanti per la rimozione (affrancazione) dei vincoli convenzionali suddetti mentre con Determinazione n. 367 del 18.03.2019 era stato adeguato lo schema di convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (quest'ultimo rettificato con Determinazione Dirigenziale n. 997 dell'11.7.2019) ed oggi anch'esso interessato agli adeguamenti in questione in virtù della modificazione (di cui infra) dei commi 47 e 48 dell' art. 31 della Legge 23.12.1998 n. 448;

inoltre, sempre ai fini della migliore utilizzazione delle risorse dell'Amministrazione e dell'ottimizzazione dei tempi procedurali in favore dei cittadini istanti, su richiesta degli stessi, nel corso del tempo sono stati predisposti e stipulati anche atti convenzionali in forma unitaria, aventi una dualità di natura ed effetti giuridici ed in particolare: a) trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà e b) /rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione (affrancazione), ma che anch'essi devono necessariamente essere costantemente adeguati e posti in coerenza tra loro ed alle nuove disposizioni legislative;

pertanto, con la suddetta Determinazione Dirigenziale n.1746 del 20.11.2020, il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, in attuazione del dettato della suddetta Deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 5.06.2020, al fine di ottimizzare ed accelerare il più possibile i procedimenti amministrativi in oggetto, già prevedendo peculiari clausole, modalità operative e di garanzia nonché modalità di pagamento dilazionato di detto canone/corrispettivo, avevano approvato anche nuovi moduli convenzionali ed in particolare:

allegato sub "D" schema di convenzione per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F. ma i cui valori del corrispettivo/canone fossero già stati versati anteriormente all'emanazione del Decreto medesimo ed ove il Decreto stesso fosse intervenuto nelle more della sola sottoscrizione convenzionale di affrancazione/rimozione; per tali casi era previsto un conguaglio entro 240 giorni dal rogito medesimo in favore della parte che, avendone titolo, lo avesse richiesto;

allegato sub "E" schema di convenzione per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all'emanazione del Decreto del M.E.F. ove i valori del corrispettivo/canone, fossero definitivi in quanto calcolati conformemente anche ai contenuti del Decreto medesimo; conseguentemente per tali casi non era più previsto un conguaglio relativamente al canone di affrancazione/rimozione;

allegato sub “F” schema di convenzione portante congiuntamente sia la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sia la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all’emanazione del Decreto del MEF, ma i cui valori del corrispettivo/canone per la rimozione/affrancazione fossero già stati versati anteriormente all’emanazione del Decreto medesimo ed ove il Decreto stesso fosse intervenuto nelle more della sola sottoscrizione convenzionale; per tali casi era previsto un conguaglio entro 240 giorni dal rogito stesso in favore della parte che, avendone titolo, lo avesse richiesto ;

allegato sub “G” schema di convenzione portante congiuntamente sia trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sia la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione, da stipularsi posteriormente all’emanazione del Decreto del M.E.F. ed ove i valori del corrispettivo/canone dell’affrancazione, fossero definitivi in quanto calcolati conformemente anche ai contenuti del Decreto medesimo; conseguentemente per tali casi non era più previsto un conguaglio relativamente al canone di affrancazione/rimozione;

in data 31.07.2021 è entrata in vigore la Legge 29.07.2021, n. 108 (GU n.181 del 30.07.2021 - Suppl. Ordinario n. 26 la quale all’art. 22-bis (Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica) apporta una serie di imponenti modificazioni al precedente regime in materia di cui all’articolo 31 della Legge 23.12.1998, n. 448, sostituendo integralmente i commi 47, 48 e 49bis;

tale articolo 22-bis – non presente in prima stesura - è stato inserito in sede referente parlamentare di conversione del Decreto Legge 77/2021 (31.05.2021, n. 77 - Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure), reca modifiche all’art. 31 della L. n. 448 del 1998 stabilendo - principalmente - innanzi tutto che:

il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell’art. 5-bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992 (che peraltro è stato abrogato dall’art. 58 del D.P.R. 327/2001), escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma; il nuovo parametro di calcolo sostituisce quello precedentemente previsto dal comma 48 il quale disponeva che il corrispettivo fosse determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento (nuovo primo periodo del comma 48);

obbligo per i comuni di rispondere entro 90 giorni alle istanze pervenute;

il costo dell’area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l’indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione devono ciascuno rispettare 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 residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati;

la possibilità del ricorso alla forma della scrittura privata autenticata anche per gli atti portanti trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Considerato, altresì, che:

anche alla luce della novità normativa sopra richiamata, sempre nell’ottica di ottimizzare e accelerare i procedimenti amministrativi, il Dipartimento PAU, conferma con il presente atto l’indirizzo già espresso di istruire ed elaborare provvedimenti amministrativi (Determinazioni Dirigenziali) in forma “aggregata” ovvero “cumulativa” e quindi ciascuno contemplante - in una unitaria Determinazione Dirigenziale di autorizzazione a contrattare - una pluralità di soggetti (con correlazione ai beni immobili) autorizzati alla sottoscrizione;

a ciascuno di tali provvedimenti “cumulativi”, di norma, possono conseguire sottoscrizioni di un unico ed unitario atto di rimozione dai vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione ovvero di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, anch’essi nella forma “aggregata” ovvero “cumulativa”, con indubitabile riduzione dei costi a carico dei cittadini, oltre che con un abbattimento drastico dei tempi di formalizzazione sia per i cittadini stessi sia per l’Amministrazione;

tali atti saranno – di norma - predisposti e ricevuti nella forma della scrittura privata autenticata in quanto tale forma, oggi è consentita espressamente dalla normativa vigente come succedutasi nel tempo e da ultimo citata;

l'indicata forma della scrittura privata autenticata consente sia la sottoscrizione disgiunta (non nello stesso momento) tra ente e cittadini e quindi evitando l'accesso dei cittadini presso gli Uffici Capitolini sia la contestualità della lettura dell'atto, elementi invece obbligatori nell'atto pubblico;

inoltre, ove tali scritture private autenticate siano predisposte e formalizzate in modalità cumulativa-aggregativa, garantiranno per i cittadini anche un non secondario risparmio economico, risparmio derivante da un oggettivo abbattimento dei costi in ragione del frazionamento delle spese fisse afferenti l'atto medesimo tra tutti i privati interessati;

risultano tuttora ancora da formalizzare dei casi per cui tale Decreto del M.E.F. risulti essere stato emanato ma la quantificazione ed il versamento del canone/corrispettivo di affrancazione/rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione, in quanto avvenuti antecedentemente alla pubblicazione del medesimo, siano già stati effettuati mediante applicazione dei soli criteri di calcolo e di riduzione di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.116 del 23.10.2018, esecutiva ai sensi di Legge;

a questo si aggiungono automaticamente tutti i casi dei cittadini che abbiano già corrisposto – sia su richiesta dell'Amministrazione in base ad autonomo calcolo asseverato – somme stimate sulla base dei vecchi criteri di calcolo oggi superati dal sopraggiungere della normativa statale suddetta di cui all'art.22 bis della Legge 29.07.2021, n.108;

conseguentemente si rende necessario, a far data dal presente atto, anche regolamentare la peculiare casistica sopra descritta e, quindi, prevedere modalità operative e di stipula che consentano il proseguimento e la continuità dell'attività amministrativa per dare attuazione alla stessa – anche in via transitoria – coerentemente ad un quadro normativo ed amministrativo completo.

Vista la Legge n. 167/1962;

Vista la Legge n. 241/1990;

Vista la Legge n. 865/1971;

Vista la Legge n. 106/2011;

Visto il D.Lgs n. 267/2000;

Vista la Legge n. 549/95 come modificata ed integrata dalla Legge n. 662/1996, dalla Legge n. 448/1998 e dalla Legge 136/2018;

Visto il Decreto Ministero dell'economia e delle Finanze 28.09.2020, 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);

Visto l'art.22 bis della Legge 29.07.2021, n. 108.

DETERMINA

per tutto quanto sopra premesso:

di confermare le 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 degli immobili realizzati in regime convenzionale ex art. 35 della Legge n. 865/1971 in aree ex Legge n. 167/1962;

a) la Dichiarazione e la Relazione Tecnica Asseverata per la definizione del calcolo dell'indennità/corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione ai fini

della sottoscrizione della relativa convenzione integrativa terranno conto delle nuove modalità di accesso al procedimento e calcolo dei relativi corrispettivi sulla base di quanto oggi sancito dai commi 47, 48, 49, 49bis, 49 ter, 49 quater e 50 dell'art. 31 della Legge 23.12.1998 n. 448 come da ultimo modificata dall'art.22 bis della Legge 29.07.2021 n. 108;

di stabilire che le strutture Dipartimentali e di supporto calcoleranno/verificheranno che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis, comma 1, del D.L. n. 333/1992, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma; il nuovo parametro di calcolo sostituisce quello precedentemente previsto dal comma 48 il quale disponeva che il corrispettivo fosse determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento (nuovo primo periodo del comma 48);

di stabilire, altresì, che alla luce di questo il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla di rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare 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 residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati; tutte tali peculiarità costituiranno immediato adeguamento anche del "foglio di calcolo"/ simulatore presente ed attivo sul sito internet istituzionale;

di adeguare i tempi di risposta di ciascun procedimento amministrativo al termine massimo di 90 (novanta) giorni da ciascuna istanza pervenuta;

di stabilire quale modalità ordinaria il ricorso alla forma della scrittura privata autenticata anche per gli atti portanti la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ovvero "congiunti" portanti la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione;

di adeguare gli schemi convenzionali in materia attualmente in uso, anche prevedendo modalità transitorie resesi necessarie per quei casi dove il versamento del corrispettivo di trasformazione e l'indennità/corrispettivo di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) siano avvenuti antecedentemente anche in assenza di riferimento anche ad uno solo dei seguenti parametri e precisamente a) deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.116 del 23.10.2018; b) Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020; c) ovvero individuazione e applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 23.12.1998, n. 448 ad oggi vigente quale modificata dall'art. 22 bis della Legge 29.07.2021 n. 108. In tali casi al fine di non interrompere il corretto e legittimo commercio giuridico dei beni in questione, previa rimozione dei vincoli, saranno fatti salvi gli ulteriori doverosi conteggi di futura perequazione e saldo definitivo in denaro tra entrambe le parti, rispetto a quanto calcolato e versato ma da considerarsi meramente provvisorio, saldo da effettuarsi entro il termine indicativo di 240 (duecentoquaranta) giorni dall'invio a Roma Capitale, mediante posta elettronica certificata esclusivamente alla seguente casella istituzionale protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it, di copia conforme all'originale dell'atto convenzionale integrativo in formato digitale;

di istruire ed elaborare provvedimenti di norma in forma "aggregata" ovvero "cumulativa" e quindi ciascuno contemplante, in una unitaria Determinazione Dirigenziale che verrà emanata settimanalmente di autorizzazione a contrattare una pluralità e molteplicità di soggetti autorizzati alla sottoscrizione (con correlazione per ciascuno ai beni immobili e relativi corrispettivi anche in schede separate ed allegate al provvedimento cumulativo medesimo) e questo anche sulla base della documentazione anche autocertificativa ai sensi di Legge, ricevuta normalmente dalle parti istanti private perseguendo gli obiettivi di ottimizzazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi;

di approvare gli allegati schemi di convenzione mediante i quali si potranno sottoscrivere gli atti in questione ed in particolare:

allegato sub "1" - schema di convenzione per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione (affrancazione) da utilizzarsi per atti con valori e/o pagamento ante Legge 108/2021 ove i valori dell'indennità/corrispettivo saranno da considerarsi meramente provvisori in quanto il versamento del medesimo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) sarà già stato effettuato anche in assenza di riferimento anche ad uno solo dei seguenti parametri e precisamente a) deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.116 del 23.10.2018; b) Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020; c) individuazione e applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell'articolo 31 comma 49-bis della Legge 23.12.1998, n. 448 ad oggi vigente quale modificata dall'art. 22 bis

della Legge 29.07.2021 n. 108; per questo caso è previsto un ricalcolo e conguaglio per tale titolo giuridico in favore della parte che, avendone titolo, lo richiedesse;

allegato sub “2” - schema di convenzione per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione (affrancazione) da utilizzarsi per atti con valori e pagamento post Legge 108/2021 ove i valori dell’indennità/corrispettivo saranno da considerarsi definitivi in quanto il versamento del medesimo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) sarà già stato effettuato in presenza e conformità dei seguenti parametri e precisamente a) deliberazione dell’Assemblea Capitolina n.116 del 23.10.2018; b) Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze n. 51 del 28.09.2020; c) individuazione e applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell’articolo 31 comma 49-bis della Legge 23.12.1998, n. 448 ad oggi vigente quale modificata dall’art. 22 bis della Legge 29.07.2021 n. 108; per questo caso non è previsto un ricalcolo conguaglio per tale titolo giuridico;

allegato sub “3” - schema di convenzione da utilizzarsi per atti portanti la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà contemplante la adeguata cronologia di calcoli e pagamenti;

allegato sub “4” - schema di convenzione da utilizzarsi per atti portanti congiuntamente sia la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (contemplante la adeguata cronologia di calcoli e pagamenti), sia la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione da utilizzarsi per atti con valori e/o pagamento ante Legge 108/2021; in questo caso i valori dell’indennità/corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) saranno da considerarsi meramente provvisori in quanto il versamento del medesimo sarà già stati effettuati anche in assenza di riferimento anche ad uno solo dei seguenti parametri e precisamente a) deliberazione dell’Assemblea Capitolina n.116 del 23.10.2018; b) Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020; c) individuazione e applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell’articolo 31 comma 49-bis della Legge 23.12.1998, n. 448 ad oggi vigente quale modificata dall’art. 22 bis della Legge 29.07.2021 n. 108; in questo caso è previsto un ricalcolo e conguaglio per tale titolo giuridico in favore della parte che, avendone titolo, lo richiedesse;

allegato sub “5” - schema di convenzione da utilizzarsi per atti portanti congiuntamente sia la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà (contemplante la adeguata cronologia di calcoli e pagamenti), sia la rimozione dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione con valori e pagamento post Legge 108/2021; in questo caso i valori dell’indennità/corrispettivo saranno da considerarsi definitivi in quanto il versamento del medesimo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione (affrancazione) sarà già stato effettuato in presenza e conformità dei seguenti parametri e precisamente a) deliberazione dell’Assemblea Capitolina n.116 del 23.10.2018; b) Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze n. 51 del 28.09.2020; c) individuazione e applicazione concreta e definitiva dei criteri e valori di calcolo di cui alla disciplina normativa dell’articolo 31 comma 49-bis della Legge 23.12.1998, n. 448 ad oggi vigente quale modificata dall’art. 22 bis della Legge 29.07.2021 n. 108; in questo caso non è previsto un ricalcolo conguaglio per tale titolo giuridico;

di stabilire che le cinque fattispecie convenzionali, di cui al punto precedente, che si adeguano con il presente provvedimento, potranno essere utilizzate sia per atti singoli sia per atti cumulativi/aggregativi, soprattutto ove vengano emanati provvedimenti amministrativi di autorizzazione alla sottoscrizione in forma “aggregata” ovvero “cumulativa” e quindi ciascuno contemplante, in una unitaria Determinazione Dirigenziale di autorizzazione a contrattare, una pluralità di soggetti (con correlazione ai beni immobili e corrispettivi);

di confermare il principio, quale concreto indirizzo applicativo circa il regime della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, che inquadra i vincoli convenzionali come aventi carattere oggettivo/reale e quindi sempre cogenti per il periodo di durata della convenzione medesima (salvo rimozione), conseguentemente, dovendosi prescindere dalla natura giuridica del primo soggetto convenzionato con il Comune;

di prevedere in caso di opzione di pagamento dilazionato dell’indennità/corrispettivo determinato, peculiari clausole, modalità operative e di garanzia, disposte dal Regolamento di cui alla Deliberazione di A.C. n. 66 del 10.09.2019.

Si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse, in attuazione dell'art. 6 bis della Legge 241/1990 e degli artt. 6 comma 2, e 7 del D.P.R. 62/2013.

**IL DIRETTORE
CINZIA ESPOSITO**

DESCRIZIONE
5__Trasformazione+_affrancazione_NO_RICALCOLI__POST_PNRR.pdf
4__Trasformazione+_affrancazione_con_ricalcoli__POST_PNRR.pdf
3__Trasformazione_superficie_proprieta_POST_PNRR.pdf
2__Affrancazione_definitivo_NO_RICALCOLO_post_mef__POST_PNRR.pdf
1__Affrancazione__con_valori_e_pagamento_ante_Legge_108_2021__(con_ricalcoli_e_saldo_a_240_gg)_POST_PNRR.pdf
CHECK_LIST_Proposta_n._55960.pdf