

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Edilizia Pubblica e Periferie  
U.O. Edilizia Sociale  
Ufficio conguagli trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione

## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/788/2024 del 11/04/2024

NUMERO PROTOCOLLO QI/75225/2024 del 11/04/2024

**OGGETTO:** Autorizzazione alla stipula della convenzione per la cessione in diritto di piena proprietà della quota parte millesimale delle aree dei Piani di Zona, già concessi in diritto di superficie alle Coop.ve/Imprese secondo lo schema di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31.03.2003 e successiva modifica della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 46 del 31.08.2017 e D.D. Rep. 1365 del 31.08.2021 per i proprietari dei beni immobili e relative pertinenze, che hanno presentato le richieste di adesione alla trasformazione.

IL DIRETTORE

ANTONIO CRISTIANO

Responsabile del procedimento: Elisabetta Miccinilli

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ANTONIO CRISTIANO

**PREMESSO CHE**

Il Comune di Roma, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31.03.2003 ha deliberato:

- di avvalersi della facoltà di attuare il disposto dell'art. 31, commi 45-50 della legge 448/98 e di autorizzare la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62 già concesse in diritto di superficie, sia relative alle cubature con destinazione residenziale che alle cubature con destinazione non residenziale;

- di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, comma 46 della legge 448/98, la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della art. 35 della legge 2.10.1971, n. 865 e successive modificazioni, e precedentemente all'entrata in vigore della legge 17.02.1992, n. 179, con una convenzione avente i contenuti ed ai sensi dell'art.8, commi primo, quarto e quinto della legge 28.01.1977, n. 10, norma abrogata e sostituita dall'art. 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) anche alle seguenti condizioni:

per una durata pari a venti anni prevista dalle citate disposizioni della normativa suddetta, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

in cambio di un corrispettivo per alloggio edificato calcolato ai sensi del comma 48 della succitata legge n. 448/98;

- di approvare i relativi schemi di convenzione allegati al provvedimento in questione;

che l'Amministrazione Capitolina ha proposto la cessione in proprietà delle aree di alcuni Piani di Zona, con deliberazione dell'A.C. n. 55 del 25.07.2011, della G.C. n. 240 del 22.05.2013, e della G.C. n. 297 del 19/10/2012 è stata approvata la stima per la cessione delle aree in alcuni Piani di Zona;

che il Comune di Roma ha offerto in vendita la quota millesimale dell'area di sedime per il lotto P.E.E.P. già concesso in diritto di superficie, vendita alla quale consegue giuridicamente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà riguardo esclusivamente le porzioni immobiliari e relative quote millesimali dei soggetti aderenti, restando immutato il precedente regime giuridico convenzionale relativamente ai non aderenti;

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;

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;

che l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 46 del 31.08.2017, ha integrato anche lo schema convenzionale relativo alla trasformazione del diritto di superficie (già concesso su aree P.E.E.P. ai sensi dell'art.31, commi da 45 a 49, della L.448/98) in diritto di proprietà, approvato con la suddetta deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31.03.2003 in seguito alla Sentenza n. 18135 del 16.09.2015 della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite;

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;

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 per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica modificando tra l'altro l'art.31 comma 47 e 48 della legge n. 448 del 23/12/1998;

il Dip. P.A.U. in data 31.08.2021 ha approvato la Determinazione Dirigenziale Rep. 1365 del 31.08.2021 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)”;

successivamente, in data 21.05.2022 è entrata in vigore la Legge n. 51 del 20.05.2022, all’art. 10-quinquies ha ulteriormente modificato i commi 47, 48 e 49bis dell’art. 31 della legge n. 448 del 23.12.1998, con un nuovo parametro di calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo di affrancazione che, nello specifico, ha soppresso le seguenti parole del comma 48 secondo periodo della predetta Legge: “, 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”;

con deliberazione della G.C. n. 432 del 22/12/2022 è stata attuata la procedura semplificata relativa alle istanze di trasformazione dal diritto di superficie al diritto di proprietà per gli immobili e relative pertinenze ricadenti in aree ex legge n. 167/1962, per i quali è stata precedentemente autorizzata detta Trasformazione;

con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 113 del 8.06.2023, 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, avvalendosi della suddetta procedura, hanno presentato le seguenti istanze di trasformazione finalizzate all’acquisto in proprietà delle aree di sedime per gli alloggi realizzati in aree P.E.E.P. già concessi in diritto di superficie;

Istanze di trasformazione presentate:

QI/2024/25541;

QI/2024/25553;

QI/2024/25886;

QI/2024/25899;

QI/2024/25907;

QI/2024/25912;

### CONSIDERATO CHE

I proprietari degli alloggi hanno presentato regolare istanza e completa documentazione per la cessione /trasformazione dei beni localizzati nei vari Piani di Zona e risultano essere giuridicamente capaci di contrattare con la Pubblica Amministrazione sulla base degli atti notori presentati ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000;

è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell’art. 30 co. 2 e 3 del DPR 380/2001, per la stipula degli atti aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni;

sussistono i presupposti oggettivi e soggettivi per procedere ad autorizzare la stipula della convenzione per la cessione in diritto di piena proprietà della quota parte millesimale dei Piani di Zona in relazione alle istanze di Trasformazione sopra indicate;

il corrispettivo determinato, ai sensi dell’art. 31 comma 48 della Legge 448/1998, come modificato ed integrato dalla Legge n. 51/2022, per la cessione delle aree in proprietà è stato già corrisposto da ciascuno dei proprietari di cui al presente provvedimento.



Vista la Legge 167/62;  
visto l'art. 35 della Legge 865/71;  
vista la Legge 448/98;  
visto il D. Lgs. n. 267/00;  
vista la Legge n. 108/2021  
vista la Legge n. 51/2022;

## DETERMINA

Per tutto quanto sopra premesso:

di autorizzare la stipula delle convenzioni per la cessione in diritto di proprietà della quota parte millesimale dei Piani di Zona già concessi in diritto di superficie alle Cooperative/Imprese secondo lo schema di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31.03.2003 e successive modifiche della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 46 del 31.08.2017 e dalla D.D. n. 1365 del 31.08.2021 oggetto delle seguenti istanze:

QI/2024/25541;

QI/2024/25553;

QI/2024/25886;

QI/2024/25899;

QI/2024/25907;

QI/2024/25912;

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.

Avverso il presente provvedimento può essere proposto ricorso al T.A.R. del Lazio entro 60 giorni dalla notifica del medesimo.

**IL DIRETTORE**

**ANTONIO CRISTIANO**



## Elenco allegati

DESCRIZIONE
dd-verbale-attivita-trasformazioni proposta 20318.pdf
dd-ufficio-convenzioni e ragioneria-trasformazioni proposta 20318.pdf
dd-allegato Excel-trasformazioni proposta 20318.pdf