

ROMA



Protocollo RC n. 1539/2025

Deliberazione n. 117

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2025

VERBALE N. 15

Seduta Pubblica del 25 febbraio 2025

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2025, il giorno di martedì 25 del mese di febbraio, alle ore 14 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all'appello, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 14,55 – assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI, la quale dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sotto riportati n. 27 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbatì Carmine, Biolghini Tiziana, Caudò Giovanni, Celli Svetlana, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Diaco Daniele, Fermariello Carla Consuelo, Ferrara Paolo, Ferraro Rocco, Lancellotti Elisabetta, Luparelli Alessandro, Marinone Lorenzo, Meleo Linda,

Melito Antonella, Michetelli Cristina, Nanni Dario, Pappatà Claudia, Petrolati Sandro, Raggi Virginia, Stampete Antonio, Trabucco Giorgio e Trombetti Yuri.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Barbato Francesca, Battaglia Erica, Bonessio Ferdinando, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Cicculli Michela, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Erbaggi Stefano, Leoncini Francesca, Masi Mariacristina, Mussolini Rachele, Palmieri Giammarco, Parrucci Daniele, Politi Maurizio, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Santori Fabrizio, Tempesta Giulia e Zannola Giovanni.

La Presidente constata che il numero dei presenti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Lucarelli Monica e Veloccia Maurizio.

(OMISSIS)

10ª Proposta (Dec. G.C. n. 5 del 24 gennaio 2025)

Legge 23 febbraio 1998, n. 448, art. 31 commi da 45 a 49. Autorizzazione alla trasformazione in diritto di piena proprietà del regime giuridico di alloggi realizzati nei Piani di Zona B7 Trigoria I e III, B8 Madonnetta I, B48 Colle Fiorito, D6 Osteria del Curato 2 e P.d.Z. n. 37 Ferratella ex Lege 18 aprile 1962, n. 167 e già oggetto di concessione di diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Premesso che

con la L. 22 ottobre 1971 n. 865, recante “Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica” ha modificato e integrato, tra l’altro, la L. 16 aprile 1962, n. 167, recante “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”;

la medesima L. 22 ottobre 1971, n. 865, all’art. 35, ha previsto che, sulle aree comprese nei piani approvati a norma della precitata L. 16 aprile 1962, n. 167, possa essere concesso/ceduto il diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e da immettere sul mercato a prezzi contenuti, stante la finalità della norma stessa, diretta a garantire il diritto alla casa ad alcune categorie di cittadini;

l’art. 3, comma 63 della L. 23 dicembre 1996, n. 662, ha apportato modifiche all’art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865;

la L. 23 dicembre 1998, n. 448 contenente “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo”, anche nel testo tuttora vigente, all’art. 31 offre ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della L. n. 865/1971 e ciò relativamente ad alloggi e loro pertinenze;

Roma Capitale, nel tempo, con vari provvedimenti, ha avviato la cessione delle aree comprese nei P.E.E.P.; in particolare, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003 portante “Cessione in proprietà ai sensi della L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 50, delle aree comprese nei Piani di Zona approvati in attuazione della L. 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie, ai sensi della L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, comma quarto”, il Comune di Roma ha autorizzato le cessioni (trasformazioni del diritto di superficie) in diritto di piena proprietà degli alloggi in favore dei titolari superficiali che ne avessero fatto richiesta e ciò solo ed esclusivamente riguardo una prima aliquota di aree di alcuni PP.ZZ. (Piani di Zona) relativi al I e II P.E.E.P (Piani Edilizia Economica e Popolare), ponendo come elemento valutativo, per tale scelta, i Piani di Zona che fossero al tempo già interamente acquisiti al patrimonio comunale;

più in particolare, con la suddetta Deliberazione n. 54/2003, è anche stata autorizzata la sostituzione delle Convenzioni stipulate ai sensi dell’art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e precedentemente all’entrata in vigore della L. 17 gennaio 1992, n. 179, con la Convenzione di cui all’art. 8, commi primo, quarto e quinto, della L. 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni essenziali:

1. per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della L. n. 10/1977, 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;
- 1.b) in cambio di un corrispettivo per alloggio edificato calcolato ai sensi del comma 48 dell’art. 31 della succitata L. n. 448/1998;

con Deliberazione n. 55 del 25 luglio 2011, l’Assemblea Capitolina, nel confermare la volontà, come delineata nel precitato provvedimento, di procedere alla cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla L. n. 167/1962 concesse in diritto di superficie, ha provveduto all’aggiornamento di alcune stime già approvate ed ha approvato le stime relative ad ulteriori Piani di Zona;

con successiva Deliberazione di Giunta Capitolina n. 297 del 19 ottobre 2012, nel confermare che l’effettiva cessione (trasformazione) delle aree potrà avvenire solo previa acquisizione al patrimonio indisponibile di Roma Capitale di tutte le aree costituenti il singolo Piano di Zona e sempreché si sia provveduto al pagamento di tutte le indennità dovute per l’acquisizione medesima, sono state autorizzate le cessioni (trasformazioni) di beni localizzati in ulteriori Piani di Zona alle condizioni indicate nel dispositivo del medesimo provvedimento;

con provvedimento dell’Assemblea Capitolina n. 10 del 1° febbraio 2022, è stato inoltre modificato lo schema di convenzione da valere per la trasformazione in diritto di piena proprietà del diritto di superficie, già concesso ex art. 35, comma 8 della L. n. 865/1971, su aree del Piano di Zona, ai sensi dell’art. 31 della L. 23 dicembre 1998, n. 448, adeguandolo al testo attualmente in vigore dell’art. 31 della L. 23 dicembre 1998, n. 448, laddove, in particolare, prevede che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, possa avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell’unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione.

Considerato che

secondo quanto previsto al comma 48 dell'art. 31, della L. 23 dicembre 1998, n. 448, resta nella discrezionalità dell'Assemblea Capitolina deliberare - oltre alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà - anche circa i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione ed è esclusa, in ogni caso, la retrocessione, dai Comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione;

il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree e comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione;

con Deliberazioni di Assemblea Capitolina n. 111 del 6 giugno 2023 e di Assemblea Capitolina n. 43 del 11 aprile 2024 è stata autorizzata la cessione in proprietà rispettivamente di n. 17 Piani di Zona e di ulteriori n. 4 Piani di Zona, in quanto rispondenti ai criteri applicativi ed operativi già individuati dall'Organo Consiliare nei provvedimenti sopra indicati;

per quanto sopra, ad oggi, risultano essere stati posti in trasformazione n. 35 Piani di Zona, di seguito elencati:

TABELLA A	
PIANO DI ZONA GIA' IN TRASFORMAZIONE	
10 V	Acilia
C 14	Casal Boccone
C 20	Casal Fattoria
D 4	Casale del Castellaccio
C 22	Casale Nei
23	Casilino
B 4	Castelverde

11 V	Dragoncello
38	Laurentino
C 2	Lunghezza
C 19	Lunghezzina 1
B 29	Madonnetta II
C10	Malafede
B 38	Muratella
53	Palocco
B 49	Pian Saccoccia
C 23	Pisana Vignaccia
B 5	Rocca Fiorita
D 5	Romanina
5	Serpentara II
B 41	Settecamini Casal Bianco
46	Spinaceto
A 5	Spinaceto
47 - 48	Tor de Cenci
C 6	Torpagnotta
C 1	Torraccia
B 32	Torresina

B 44	Torresina II
80	Torrevecchia II
6	Val Melaina
B 51	Via Ponderano
12 V	Acqua Acetosa
27	Giardinetti
16 A	La Rustica
3V	Settecamini

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113 dell'8 giugno 2023 sono stati altresì approvati i criteri e le metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree P.E.E.P., da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da superficie in proprietà, ai sensi della L. n. 448/1998 (oltre che per la correlata "affrancazione" dai vincoli su tali beni convenzionalmente sussistenti);

con Determinazione Dirigenziale Repertorio QI/1629/2024 (Prot. QI/132952/2024) del 27 giugno 2024, in attuazione a quanto stabilito al punto 4) della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 43 dell'8 aprile 2024 e in coerenza con quanto previsto al punto 2) della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113 dell'8 giugno 2023, si è proceduto all'aggiornamento dei suddetti valori venali;

Roma Capitale, con i provvedimenti sopra citati, ha espresso il proprio intendimento programmatico di procedere alla progressiva cessione in diritto di proprietà riguardo la totalità delle aree del primo e secondo P.E.E.P., di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie, ai sensi della L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35, seppure subordinatamente al completamento delle procedure di acquisizione delle relative aree al patrimonio indisponibile capitolino e correlata definizione del bilancio dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree di ciascun piano;

è stata valutata la convenienza economica al trasferimento della piena proprietà delle aree stesse, aumentando gli introiti derivanti dall'operazione;

è interesse preminente dell'Amministrazione capitolina destinare tali somme soprattutto a realizzare e/o completare le opere di urbanizzazione previste nei P.E.E.P..

Dato atto che costituisce un indubbio interesse per l'Amministrazione capitolina promuovere ogni iniziativa per favorire una stabilizzazione del diritto all'abitazione dei cittadini romani mediante l'eliminazione progressiva del vincolo temporale-convenzionale dei 99 anni presente per la durata del diritto di superficie che,

a sua volta, ne riduce via via anche la commerciabilità giuridica ed in particolare la più facile mutuabilità del medesimo.

Considerato che, dall'apposita istruttoria effettuata in tal senso dagli Uffici di Roma Capitale è emerso che, relativamente ai Piani di Zona B7 Trigatoria I e III, B8 Madonnetta I, B48 Colle Fiorito, D6 Osteria del Curato 2 e P.d.Z. n. 37 Ferratella, già oggetto di concessione di diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, gli stessi risultano essere stati definitivamente acquisiti al patrimonio pubblico.

Inoltre, con Determinazione Dirigenziale dell'8 novembre 2024, n. 2912 (Prot. QI/219237/2024) e con Determinazioni Dirigenziali del 14 novembre 2024, n. 3031 (Prot. QI/223959/2024), n. 3033 (Prot. QI/223966/2024), n. 3036 (Prot. QI/223971/2024), n. 3038 (Prot. QI/223974/2024), è stato altresì determinato, in via definitiva, il corrispettivo definitivo di concessione delle aree, sulla base del costo di acquisizione sostenuto da Roma Capitale rispettivamente per i Piani di Zona B48 Colle Fiorito, P.d.Z. n. 37 Ferratella, B8 Madonnetta I, B7 Trigatoria I e III e D6 Osteria del Curato 2.

Posto quanto sopra, essendosi configurati i presupposti previsti per l'inserimento nelle procedure di trasformazione, ai sensi dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998, n. 448, con il presente provvedimento può autorizzarsi la trasformazione in diritto di piena proprietà del regime giuridico di alloggi realizzati nei Piani di Zona B7 Trigatoria I e III, B8 Madonnetta I, B48 Colle Fiorito, D6 Osteria del Curato 2 e P.d.Z. n. 37 Ferratella, ex Lege 18 aprile 1962, n. 167, già oggetto di concessione di diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, poiché in linea con i criteri applicativi ed operativi già individuati dall'Organo Consiliare nei provvedimenti sopra richiamati :

P. di Z.	DENOMINAZIONE	PROVVEDIMENTO
B7	Trigatoria I e III	D.D. 3036 del 14.11.2024
B8	Madonnetta I	D.D. 3033 del 14.11.2024
B48	Colle Fiorito	D.D. 2912 dell'8.11.2024
D6	Osteria del Curato 2	D.D. 3038 del 14.11.2024
37	Ferratella	D.D. 3031 del 14.11.2024

Atteso che

in data 20 novembre 2024, il Direttore della Direzione Edilizia Pubblica – U.O. Edilizia Sociale e Housing – del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del

D.lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della Proposta di deliberazione indicata in oggetto.”

Il Direttore

F.to: A. Cristiano;

in data 20 novembre 2024, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell’art. 30, comma 1, lett. i) e j), del Regolamento sull’Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale, 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 rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 9 gennaio 2025, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della Proposta di Deliberazione in oggetto.”

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Dato atto che

le Commissioni Capitoline Permanenti VIII – Urbanistica e I – Bilancio, nella seduta congiunta del 5 febbraio 2025, hanno espresso parere favorevole sulla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte della Segretaria 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 e ss.mm.ii.

Per tutto quanto premesso e considerato,

L’ASSEMBLEA CAPITOLINA DELIBERA

1. di autorizzare la cessione in diritto di piena proprietà delle aree dei Piani di Zona B7 Trigatoria I e III, B8 Madonnetta I, B48 Colle Fiorito, D6 Osteria del Curato 2 e P.d.Z. n. 37 Ferratella, di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, come sotto elencati - aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi della L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35 - e ciò mediante trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà con le modalità e regole, anche a carattere soggettivo e oggettivo, di cui alla L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi da 45 a 49:

P. di Z.	DENOMINAZIONE	PROVVEDIMENTO
B7	Trigoria I e III	D.D. 3036 del 14.11.2024
B8	Madonnetta I	D.D. 3033 del 14.11.2024
B48	Colle Fiorito	D.D. 2912 dell'8.11.2024
D6	Osteria del Curato 2	D.D. 3038 del 14.11.2024
37	Ferratella	D.D. 3031 del 14.11.2024

2. di stabilire che, a fronte di quanto disposto al precedente punto 1. del presente dispositivo, i Piani attualmente posti in trasformazione, ai sensi dell'art. 31 della L. n. 448/1998, risultano essere i seguenti:

TABELLA A		TABELLA B	
NUOVI PIANI DI ZONA IN TRASFORMAZIONE		PIANI DI ZONA GIÀ IN TRASFORMAZIONE	
B7	Trigoria I e III	10 V	Acilia
B8	Madonnetta I	C 14	Casal Boccone
B48	Colle Fiorito	C 20	Casal Fattoria
D6	Osteria del Curato 2	D 4	Casale del Castellaccio
37	Ferratella	C 22	Casale Nei
		23	Casilino
		B 4	Castelverde
		11 V	Dragoncello
		38	Laurentino
		C 2	Lunghezza

		C 19	Lunghezzina I
		B 29	Madonnetta II
		C 10	Malafede
		B 38	Muratella
		53	Palocco
		B 49	Pian Saccoccia
		C 23	Pisana Vignaccia
		B 5	Rocca Fiorita
		D 5	Romanina
		5	Serpentara II
		B 41	Settecamini Casal Bianco
		46	Spinaceto
		A 5	Spinaceto
		47 - 48	Tor de Cenci
		C 6	Torpagnotta
		C 1	Torraccia
		B 32	Torresina
		B 44	Torresina II
		80	Torrevecchia II
		6	Val Melaina

		B 51	Via Ponderano
		12 V	Acqua Acetosa
		27	Giardinetti
		16 A	La Rustica
		3 V	Settecamini

3. di stabilire che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà verrà concretizzata mediante “sostituzione” della convenzione originaria stipulata tra la cooperativa/impresa ed il Comune di Roma/Roma Capitale mediante la sottoscrizione di nuova convenzione - ciascuna redatta e formalizzata secondo i moduli in uso presso le Strutture capitoline, ai sensi della L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, comma 46, ove:

- si modificherà la natura giuridica del diritto reale di godimento e conseguentemente trasformerà-sostituirà il precedente rapporto convenzionale anche ai sensi dell’art. 8, commi 1 - 4 e 5 della L. n. 10 del 28 gennaio 1977, ora confluito nell’art. 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- la durata della nuova convenzione in diritto di piena proprietà verrà fissata in anni 20, come previsto dal citato comma 46 alla lettera a) calcolati con sostanziale decorrenza dalla data di stipula della convenzione originaria.

(OMISSIS)

La Presidente invita quindi l’Assemblea a procedere alla votazione, con sistema elettronico, della sopra riportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione, la stessa Presidente, con l’assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata, all’unanimità, con 24 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Caudo, Celli, Converti, Corbucci, Di Stefano, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Melito, Pappatà, Petrolati, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

La presente Deliberazione assume il n. 117.

Infine, l’Assemblea, in considerazione dell’urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con sistema elettronico, dichiara con 25 voti favorevoli e l’astensione dei Consiglieri Alemanni, De Santis, Diaco, Ferrara e Marinone, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Battaglia, Caudo, Celli, Cicculli, Converti, Corbucci, Di Stefano, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Melito, Michetelli, Nanni, Pappatà, Petrolati, Stampete, Trabucco, Trombetti e Zannola.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 19 marzo 2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 2 aprile 2025.

Lì, 17 marzo 2025

SEGRETERIATO GENERALE
LA VICE SEGRETARIA GENERALE
F.to: L. Massimiani