

ROMA



Protocollo RC n. 35656/2023

Deliberazione n. 43

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

Anno 2024

VERBALE N. 27

Seduta Pubblica dell'11 aprile 2024

Presidenza: CELLI - BARBATI

L'anno 2024, il giorno di giovedì 11 del mese di aprile, alle ore 10 nell'Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è riunita l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell'avviso per le ore 10 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 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 11,04 - 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. 24 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Celli Svetlana, Ciani Paolo, Converti Nella, Corbucci Riccardo, Ferrara Paolo, Lancellotti Elisabetta, Luparelli Alessandro, Melito Antonella, Nanni Dario, Palmieri Giammarco, Pappatà Claudia, Quarzo Giovanni, Stampete Antonio, Tempesta Giulia, Trabucco Giorgio e Trombetti Yuri.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Barbato Francesca, Bordoni Davide, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Caudo Giovanni, Cicculi Michela, De Gregorio Flavia, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Diaco Daniele, Erbaggi Stefano, Fermariello Carla Consuelo, Ferraro Rocco, Leoncini Francesca, Marinone Lorenzo, Masi Maria Cristina, Meleo Linda, Michetelli Cristina, Mussolini Rachele, Parrucci Daniele, Raggi Virginia, Rocca Federico, Santori Fabrizio e Zannola Giovanni.

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

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Maurizio Velocchia.

(OMISSIS)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 2ª Proposta nel sotto riportato testo così come emendato:

2ª Proposta (Dec. G.C. n. 127 del 28 dicembre 2023)

**Legge 23.2.1998, 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 12V Acqua Acetosa, 27 Giardinetti, 16A La Rustica e 3V Settecami, ex Lege 18.04.1962 n. 167 e già oggetto di concessione di diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865.**

Premesso che

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. 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 dell’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. 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 Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 111 del 6 giugno 2023 è stata autorizzata la cessione in proprietà di ulteriori n. 17 Piani di Zona, di cui alla tabella seguente, 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. 31 Piani di Zona, di seguito elencati:

TABELLA A	
PIANI DI ZONA GIÀ IN TRASFORMAZIONE	
Piano di Zona	Denominazione
10V	Acilia
C14	Casal Boccone
C20	Casal Fattoria
D4	Casale del Castellaccio

C22	Casale Nei
23	Casilino
B4	Castelverde
11V	Dragoncello
38	Laurentino
C2	Lunghezza
C19	Lunghezzina 1
B29	Madonnetta II
C10	Malafede
B38	Muratella
53	Palocco
B49	Pian Saccoccia
C23	Pisana Vignaccia
B5	Rocca Fiorita
D5	Romanina
5	Serpentara II
B41	Settecamini Casal Bianco
46	Spinaceto
A5	Spinaceto
47-48	Tor De Cenci

C6	Torpagnotta
C1	Torraccia
B32	Torresina
B44	Torresina II
80	Torrevecchia II
6	Val Melaina
B51	Via Ponderano

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);

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 dell'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 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 12V Acqua Acetosa, 27 Giardinetti, 16A La Rustica e 3V Settecamini, 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 Determinazioni Dirigenziali del 15 dicembre 2023, rispettivamente repertorate al n. 2296 (Prot. QI/224842), n. 2304 (Prot. QI/224891), n. 2305 (Prot. QI/224909), n. 2324 (Prot. QI/226336), nei Piani di Zona 12V Acqua Acetosa, 27 Giardinetti, 16A La Rustica e 3V Settecamini è stato altresì determinato, in via definitiva, il corrispettivo definitivo di concessione delle aree, sulla base del costo di acquisizione sostenuto da Roma Capitale;

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 12V Acqua Acetosa, 27 Giardinetti, 16A La Rustica e 3V Settecamini, ex Legge 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

Piano di Zona	Denominazione	Provvedimento
12V	Acqua Acetosa	D.D. Rep. n. 2296 del 15 dicembre 2023
27	Giardinetti	D.D. Rep. n. 2304 del 15 dicembre 2023
16A	La Rustica	D.D. Rep. n. 2305 del 15 dicembre 2023
3V	Settecamini	D.D. Rep. n. 2324 del 18 dicembre 2023

Atteso che

in data 28 dicembre 2023, il Direttore della Direzione Edilizia Pubblica e Periferie 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. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Direttore

F.to: A. Cristiano;

in data 18 dicembre 2023, 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 sull'ordinamento degli Uffici e dei 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 generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 28 dicembre 2023, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali), si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata 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 24 gennaio 2024, hanno espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato 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.;

visto il parere di regolarità tecnica e contabile espresso dai Dirigenti responsabili del Servizio, ai sensi dell’art. 49 del TUEL (D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.), in ordine all’emendamento approvato;

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 12V Acqua Acetosa, 27 Giardinetti, 16A La Rustica e 3V Settecamini, 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

Piano di Zona	Denominazione	Provvedimento
12V	Acqua Acetosa	D.D. Rep. n. 2296 del 15 dicembre 2023
27	Giardinetti	D.D. Rep. n. 2304 del 15 dicembre 2023
16A	La Rustica	D.D. Rep. n. 2305 del 15 dicembre 2023
3V	Settecamini	D.D. Rep. n. 2324 del 18 dicembre 2023



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 Nuovi Piani di Zona in trasformazione		Tabella B Piani di Zona già in trasformazione	
Piano di Zona	Denominazione	Piano di Zona	Denominazione
12V	Acqua Acetosa	10V	Acilia
27	Giardinetti	C14	Casal Boccone
16A	La Rustica	D4	Casale del Castellaccio
3V	Settecamini	23	Casilino
		11V	Dragoncello
		38	Laurentino
		53	Palocco
		5	Serpentara II
		46	Spinaceto
		47-48	Tor De Cenci
		C1	Torraccia
		B32	Torresina
		80	Torrevecchia II
		6	Val Melaina
		C19	Lunghezza 1
		C2	Lunghezza

		C10	Malafede
		D5	Romanina
		A5	Spinaceto 2
		B41	Settecamini Casal Bianco
		B38	Muratella
		C20	Casal Fattoria
		C22	Casale Nei
		C23	Pisana Vignaccia
		B29	Madonnetta II
		C6	Tor Pagnotta
		B44	Torresina 2
		B4	Castelverde
		B51	Via Ponderano
		B49	Pian Saccoccia
		B5	Rocca Fiorita

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;
4. di procedere, in coerenza con quanto previsto al punto 2) della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113 dell'8 giugno 2023, all'aggiornamento dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II PEEP al 31 dicembre 2023, essendo intervenuta a marzo 2024 la pubblicazione da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dei valori OMI relativa al 2° semestre 2023; tale aggiornamento, a valere sulle nuove istanze, fermi restando gli algoritmi di calcolo e diversamente da quanto proposto nei "Criteri di aggiornamento dei valori delle aree" di cui all'Allegato A alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113/2023, dovrà riguardare anche gli "adeguamenti parametrici" collegati (Indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, Adeguamento del Costo di Costruzione ai sensi dell'art. 16 comma 9 DPR 380/2001, Tassi effettivi globali medi rilevati Legge 108/1996 - Mutui con garanzia ipotecaria a tasso variabile, Tasso di attualizzazione - Tasso di rendimento lordo BTP 10A, Valore medio delle quotazioni OMI 2023/2 delle abitazioni civili), riferendoli allo stesso periodo dei Valori OMI (dicembre 2023); i valori venali dovranno successivamente essere aggiornati a cadenza biennale, secondo i criteri di legge vigenti, con determinazione dirigenziale nei soli casi di meri adeguamenti parametrici.

Resta fermo ed invariato quant'altro disposto con precedente Deliberazione di Assemblea Capitolina. n. 111 del 6 giugno 2023.

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità con 30 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbati, Barbato, Battaglia, Biolghini, Bonessio, Casini, Celli, Cicculi, Converti, Corbucci, Erbaggi, Fermariello, Ferraro, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Masi, Melito, Palmieri, Pappatà, Quarzo, Stampete, Tempesta, Trabucco, Trombetti e Zannola.

La presente Deliberazione assume il n. 43.

(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 dall'11 maggio 2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 25 maggio 2024.

Li, 10 maggio 2024

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina  
p. IL DIRETTORE  
F.to: G. Viggiano

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 21 maggio 2024.

Li, 21 maggio 2024

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina  
IL DIRETTORE  
F.to: L. Massimiani