

31 lunedì **MARZO** | **2025** | **17.** ore 00

Sala Parrocchiale
S. Carlo da Sezze
Via di Macchia Saponara, 108

TRASFORMARE

il diritto di superficie in diritto di proprietà

ASSEMBLEA PUBBLICA

Piano di Zona **Madonnetta I**





ROMA



Nelle slide che seguono ho voluto spiegare le tante positive novità che interessano i cittadini che vivono nei Piani di zona 167.

- **Delibera G.C. 432/2022:** introduzione della Trasformazione in modalità Semplificata;
- **Delibere A.C. 111/2023, 43/2024 e 117/2025:** introduzione, attesa da oltre venti anni, di 26 nuovi quartieri in cui sarà possibile trasformare il diritto di superficie degli appartamenti in diritto di piena proprietà;
- **Delibere A.C. 113/2023 e 43/2024:** l'abbattimento dei costi di trasformazione e affrancazione;
- **Delibera A.C. 10/2022:** eliminazione dell'obbligo di affrancazione per chi ha una casa in piena proprietà con convenzione scaduta.
- **La drastica riduzione dei tempi amministrativi** con la piena informatizzazione dei processi

Si tratta di una piccola grande rivoluzione attesa da tempo con cui Roma Capitale ha voluto dare un concreto segnale di vicinanza a tantissime famiglie per permettere loro di diventare pieni proprietari delle proprie case o, in alcuni casi, poterle rivendere senza costi aggiuntivi.

Azioni concrete per rendere la nostra città sempre più moderna e in grado di essere al passo dei tempi.

Maurizio Veloccia
Assessore all'Urbanistica

Avvio alla Trasformazione

- Con la **Legge del 23 dicembre 1998, n. 448** contenente “Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo” (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all’art. 31 è **stata offerta 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 legge 865/71.

Con l’approvazione delle **delibere di A.C. n. 111/2023 - n. 43/2024 - n. 117/2025** ai 14 piani di zona già trasformabili (1a fase) si sono aggiunti **ulteriori 26 piani di zona** (2a fase)

**IL COMUNE, DA QUINDI, LA POSSIBILITÀ
AI CITTADINI DI 40 PdZ DI DIVENTARE
«PIENI PROPRIETARI» DEI LORI
ALLOGGI.**

ROMA



14 PIANI DI ZONA TRASFORMABILI

PIANI DI ZONA I PEEP:

ACILIA

CASILINO

PALOCCO

DRAGONCELLO

SERPENTARA II

LAURENTINO

TOR DE CENCI

VAL MELAINA

SPINACETO

TORREVECCHIA II

PIANI DI ZONA II PEEP:

TORRESINA

TORRACCIA

CASAL BOCCONE

CASALE DI CASTELLACCIO

1a FASE:

La tabella evidenzia i primi **14 Piani di Zona** resi trasformabili dalle Delibere di seguito riportate:

- Delibera di C.C. n. 54 del 31.03.2003
- Delibera di A.C. n. 55 del 25.07.2011
- Delibera di G.C. n. 297 del 19.10.2012

2a FASE: Delibere A.C. n. 111/2023 - n. 43/2024 - n.117/2025

Con queste delibere vengono resi «trasformabili» ulteriori 21 Piani di Zona, per un totale di 40 e di quasi 80mila famiglie coinvolte

- Lunghezza 1 (PdZ C19)
- Lunghezza (PdZ C2)
- Malafede (PdZ C10)
- Romanina (PdZ D5)
- Spinaceto 2 (PdZ A5)
- Settecamini Casal Bianco (PdZ B41)
- Muratella (PdZ B38)
- Casal Fattoria (PdZ C20)
- Casale Nei (PdZ C22)
- Pisana Vignaccia (PdZ C23)
- Madonnetta II (PdZ B29)
- Tor Pagnotta (PdZ C6)
- Torresina 2 (PdZ B44)
- Castelverde (PdZ B4)
- Via Ponderano (PdZ B51)
- Pian Saccoccia (PdZ B49)
- Rocca Fiorita (PdZ B5)
- Acqua Acetosa (PdZ 12V)
- Giardinetti (PdZ 27)
- La Rustica (PdZ 16A)
- Settecamini (PdZ 3V)
- **Osteria del Curato 2 (PdZ D6)**
- Madonnetta I (PdZ B8)
- Trigatoria I e III (PdZ B7)
- Colle Fiorito (PdZ B48)
- Ferratella (PdZ 37)

➤ Gli **oneri** (introiti) derivanti dal trasferimento in piena proprietà **saranno destinati al completamento delle opere di urbanizzazione** previste nei relativi PEEP.

ROMA



PERCHÉ CONVIENE TRASFORMARE?

- **1- Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa «pieni proprietari»,** in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza, per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste.
- Si ricorda, infatti, **che con la trasformazione in piena proprietà si incrementa il valore dell'immobile.**

PERCHÉ CONVIENE TRASFORMARE?

ROMA



- **2-** Con **Deliberazioni dell'Assemblea Capitolina n. 113/2023 e n. 43/2024** sono stati approvati i nuovi 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.

Portando un abbattimento sostanziale nei costi di trasformazione.



Valore venale nuovi PdZ della DAC 117/2025

Cod.	Denominazione del PdZ	tipo	40/2016 €/mc	DAC/43/2024 €/mc	Differenza
B7	Trigoria I e III	2 PEEP	136,36 €	79,06 €	- 57,30 €
B8	Madonnetta I	2 PEEP	145,70 €	80,63 €	- 65,07 €
D6	Osteria del Curato II	2 PEEP	245,30 €	117,64 €	- 127,66 €
37	Ferratella	1 PEEP	246,68 €	174,00 €	- 72,68 €
B48	Colle Fiorito	2 PEEP	210,25 €	100,02 €	- 110,23 €

Confronto



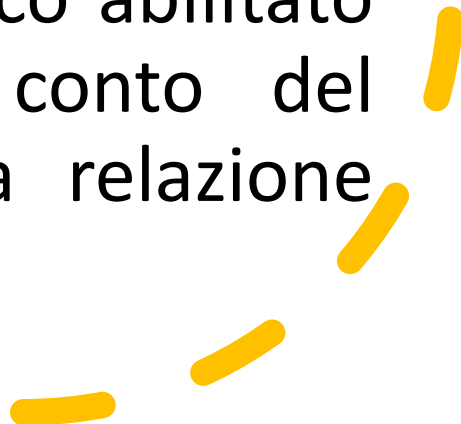
dalla Del. C.S. n.40/2016
alla Del. A.C. 43/2024

COME SI PUÒ PRESENTARE UN'ISTANZA DI TRASFORMAZIONE?

Attraverso la piattaforma

SIAT - Sistema Informativo Affrancazioni e Trasformazioni

che permette di compilare ed inviare online le istanze di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, sia in modalità **ordinaria** (in cui è il cittadino stesso a presentare l'istanza) che **"semplificata"** (dove è il tecnico abilitato a presentare l'istanza per conto del cittadino, predisponendo una relazione asseverata).



Come accedere:

Dalla home del Portale di Roma Capitale:

- **Servizi**
- **Casa e Urbanistica**
- **Edilizia residenziale sociale**
- **SIAT**



The screenshot shows the Roma Capitale website interface. At the top, there is a dark red header with the word "ROMA" in white serif font and the city's coat of arms to its right. Below the header is a navigation bar with several menu items: "Amministrazione", "Dati e statistiche", "Servizi", "Attualità", "Partecipa", and "Contatti", each followed by a downward arrow. Below the navigation bar, a breadcrumb trail reads: "Home > Servizi > Casa e Urbanistica > Edilizia residenziale sociale". The main heading of the page is "SIAT - Sistema Informativo Affrancazioni e Trasformazioni". Below this heading is a dark red button with the text "ACCEDI AL SERVIZIO" in white. Under the button, there is a note: "Attenzione: prima di fruire del servizio leggere l'Informativa sulla Privacy". The section "CHE COSA È" explains that the service allows users to compile and send online applications for the release from the maximum price bond of cession and transformation from surface right to property right, either in ordinary or "simplified" mode. The section "A CHI È RIVOLTO" states that the service is intended for technicians in the construction sector already qualified by SUET and for citizens who are owners, co-owners, or former owners of properties built in the Urban Planning Zones.

ROMA 

[Amministrazione](#) ▾ [Dati e statistiche](#) ▾ [Servizi](#) [Attualità](#) ▾ [Partecipa](#) ▾ [Contatti](#) ▾

[Home](#) > [Servizi](#) > [Casa e Urbanistica](#) > [Edilizia residenziale sociale](#)

SIAT - Sistema Informativo Affrancazioni e Trasformazioni

[ACCEDI AL SERVIZIO](#)

Attenzione: prima di fruire del servizio leggere l'[Informativa sulla Privacy](#)

CHE COSA È

È il servizio che permette di compilare e inviare on-line le istanze di affrancazione dal vincolo di prezzo massimo di cessione e di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà, sia in modalità ordinaria che "semplificata".

A CHI È RIVOLTO

Il servizio è rivolto ai tecnici del settore edilizia già abilitati al SUET e ai cittadini proprietari, comproprietari o ex-proprietari di immobili realizzati nei Piani di Zona.

CHI PUÒ PRESENTARE UN'ISTANZA DI TRASFORMAZIONE?

- **L'utente abilitato come tecnico** potrà accedere alla piattaforma SIAT per presentare istanze di Trasformazione con procedura **"Semplificata"**, verificarne lo stato di lavorazione, fornire eventuali integrazioni richieste dall'ufficio ed acquisire l'esito.
- **L'utente abilitato come cittadino** potrà accedere alla piattaforma SIAT per presentare istanze di Trasformazione con procedura **Ordinaria**, verificarne lo stato di lavorazione, fornire eventuali integrazioni richieste dall'ufficio ed acquisire l'esito.

Costi:

- Trasformazione Ordinaria:
 - euro 100 diritti di istruttoria
- Trasformazione Semplificata:
 - nessun diritto di istruttoria
 - costo del tecnico per la redazione della relazione asseverata

ROMA



Tempi:

- Trasformazione Ordinaria:
90 giorni, in termini di legge, per la conclusione dell'istruttoria con comunicazione del corrispettivo di trasformazione da pagare
- Trasformazione Semplificata:
90 giorni, in termini di legge, per l'ottenimento della Determinazione Dirigenziale



Con la «rivoluzione» SIAT i tempi per le Semplificate sono ridotti a circa **10 giorni**



ROMA



Piani di Zona: B8 Madonnetta I

Piano di Zona	ANNO	Trasformazione al MC Del. 40/2016	Trasformazione al MC DAC 43/2024
MADONNETTA I	1991	6,10	0,00
MADONNETTA I	1998	0,00	0,00
MADONNETTA I	2002	0,00	0,00

ROMA



**Analisi dei vantaggi
della Trasformazione
con la D.A.C. 43/2024
in alcune convenzioni
del PdZ Madonnetta I**

ROMA



Trasformando oggi verrà meno anche il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione nonché del canone di locazione dell'immobile essendo trascorsi 20anni dalla convenzione originaria.

L'Assemblea Capitolina con la delibera di n. 10/2022, accogliendo quanto espresso dal supremo Organo di Giurisdizione Costituzionale con la Sentenza n. 210 del 23 settembre 2021, ha deliberato quanto segue:

- 1) il vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà, ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di Convenzione Integrativa ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998), è da intendersi decaduto per effetto dello scadere della durata della Convenzione, alla pari degli altri vincoli convenzionali di natura oggettiva e soggettiva;
- 2) di stabilire che, per gli effetti di cui al punto precedente, ai fini dell'individuazione concreta della durata di ciascuna Convenzione, si farà riferimento ai seguenti criteri:
 - a) riguardo le Convenzioni già dall'origine sottoscritte in diritto di piena proprietà si farà riferimento alla durata stabilita nella Convenzione medesima;
 - b) nei casi di Convenzione in diritto di proprietà ma quale trasformata poiché originariamente stipulata in diritto di superficie, la durata della Convenzione trasformata è stabilita in anni 20 dalla stipulazione della Convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie.

Occorre, poi, considerare che il termine per l'affrancazione – peraltro presente nell'art. 31, comma 49-bis, della legge n. 448 del 1998, sin dalla sua introduzione ad opera dell'art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011 – si mostra coerente con l'opzione di fondo per la non perpetuità dei vincoli, che emerge dalla legislazione in materia di edilizia convenzionata e di cui si ha significativa conferma non solo nella previsione, già nell'originario impianto della legge n. 865 del 1971, di un termine ventennale per l'eliminazione del vincolo di inalienabilità degli alloggi concessi in piena proprietà (art. 35, comma diciassettesimo), ma anche nella successiva introduzione di moduli consensuali, come le convenzioni per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la sostituzione dei vincoli originari con quelli della convenzione ai sensi dell'art. 18 del d.P.R. n. 380 del 2001, disciplinate dall'art. 31, commi 45 e 46, della legge n. 448 del 1998, dalla cui adozione deriva anche una riduzione della durata del vincolo del prezzo massimo di cessione.

ESTRATTO DELLA SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE

N. 210 ANNO 2021

ROMA



Estratto

Sentenza del T.A.R. Sez. II N. 11836/2022

ROMA



Emerge, dunque, incontrovertibilmente del tutto tenore letterale della pronuncia in argomento come la Corte Costituzionale si sia per l'effetto chiaramente orientata nel senso di ritenere che **il vincolo del prezzo massimo di cessione** previsto nelle convenzioni in proprietà e nelle convenzioni di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà **sia da intendersi decaduto alla data di scadenza della convenzione medesima, al pari di tutti gli altri vincoli**, sicché appare smentito l'assunto di parte ricorrente secondo il quale la contestata deliberazione n. 10/2022 sarebbe frutto di un'interpretazione unilaterale e apodittica, avendo - a ben vedere - l'amministrazione con tale atto null'altro che tradotto in termini operativi nella regolamentazione locale della particolare materia delle affrancazioni il principio affermato dalla Corte Costituzionale, nel rispetto delle norme da quest'ultima richiamate a supporto di tale opzione ermeneutica. A ciò si aggiunga come sulla problematica anche **il Consiglio di Stato si fosse espresso, in sede di parere n. 1492/2020** (reso in merito all'adozione del regolamento ministeriale di cui al d.m. n. 151/2020), **nel senso della "cessazione del vincolo alla scadenza della stessa convenzione già vigente stipulata tra le parti" ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001 (convenzione in piena proprietà).**