

# ROMA



# TRASFORMARE

il diritto di superficie in diritto di proprietà

## ASSEMBLEA PUBBLICA

### Piano di Zona Muratella

**06** venerdì OTTOBRE  
2023

Hotel Ibis Roma Fiera  
via Arturo Mercanti, 63

ore  
**18.00**



## Avvio alla Trasformazione

- Con la **Legge 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 della **delibera a.C. N.111/2023** ai 14 piani di zona già trasformabili (1° fase) si sono aggiunti **ulteriori 17 piani di zona** (2° fase)

**IL COMUNE, DA QUINDI, LA  
POSSIBILITÀ AI CITTADINI DI 31 PdZ  
DI DIVENTARE «PIENI PROPRIETARI»  
DEI LORI ALLOGGI.**

# ROMA



14 PIANI DI ZONA TRASFORMABILI	
PIANI DI ZONA I PEEP:	PIANI DI ZONA II PEEP:
ACILIA	TORRESINA
CASILINO	TORRACCIA
PALOCCO	CASAL BOCCONE
DRAGONCELLO	CASALE DI CASTELLACCIO
SERPENTARA II	
LAURENTINO	
TOR DE CENCI	
VAL MELAINA	
SPINACETO	
TORREVECCHIA II	

## 1° 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

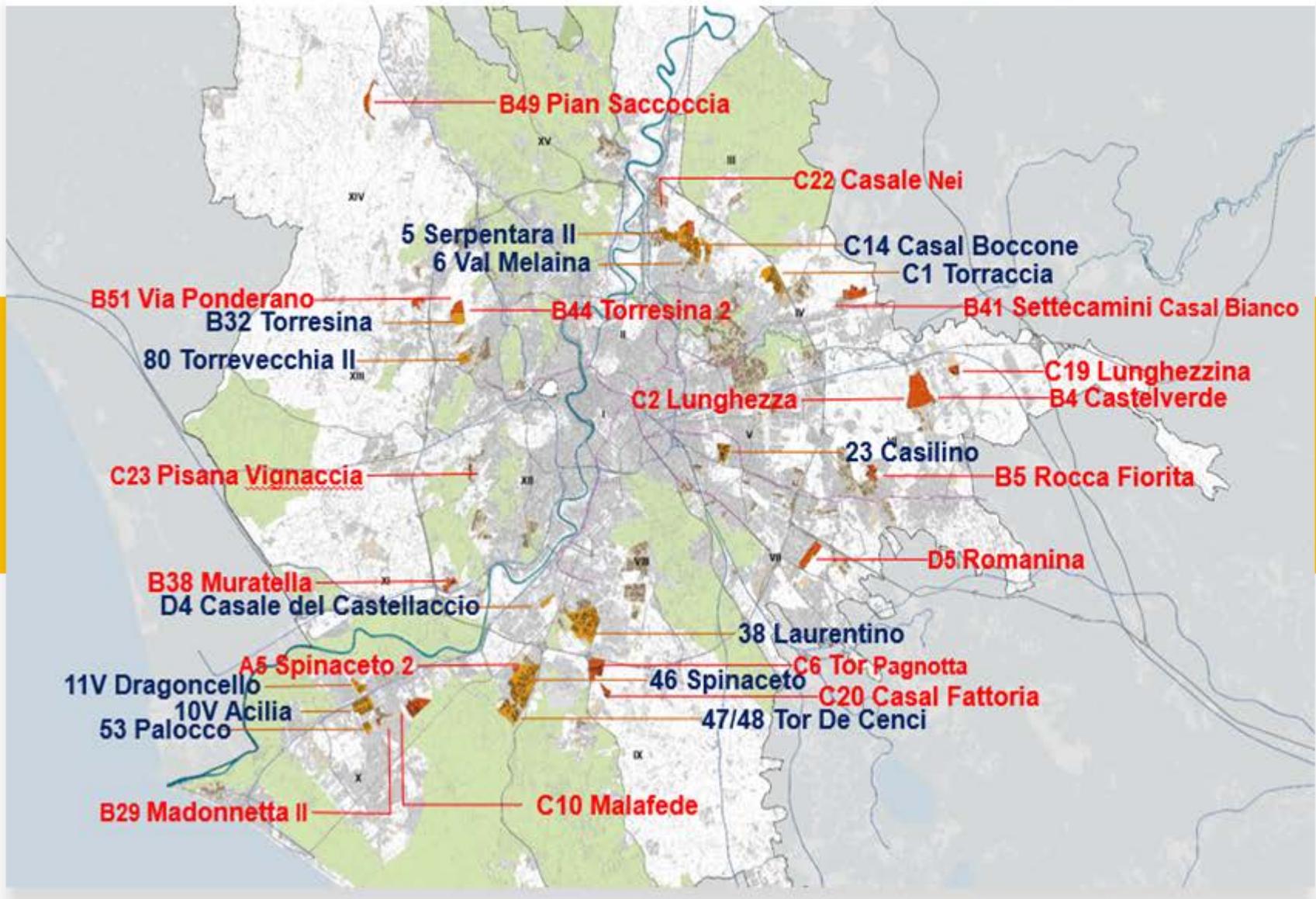
## 2°FASE: Delibera A.C. n. 111 del 06.06.2023

Con questa delibera vengono resi «trasformabili» ulteriori 17 Piani di Zona, per un totale di 31 e di quasi 60mila 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)

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

# ROMA



## 31 Piani di Zona Trasformabili

## PERCHE' 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.**



## PERCHE' CONVIENE TRASFORMARE?

- **2-** Con **Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 113 del 8.06.2023** dichiarata immediatamente eseguibile 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.**



Cod.	Denominazione del PdZ	tipo	40/2016 €/mc	DAC 113/2023 €/mc	Differenza
C2	Lunghezza	2 PEEP	145,59 €	68,13 €	- 77,47 €
C19	Lunghezzina	2 PEEP	124,38 €	65,00 €	- 59,38 €
C10	Malafede	2 PEEP	158,95 €	88,72 €	- 70,23 €
D5	Romanina	2 PEEP	154,84 €	88,25 €	- 66,59 €
A5	Spinaceto 2	2 PEEP	102,44 €	74,38 €	- 28,07 €
B41	Settecamini Casal Bianco	2 PEEP	107,67 €	68,13 €	- 39,55 €
B38	Muratella	2 PEEP	186,46 €	102,33 €	- 84,13 €
C20	Casal Fattoria	2 PEEP	170,96 €	162,04 €	- 8,92 €
C22	Casale Nei	2 PEEP	240,03 €	194,90 €	- 45,13 €
C23	Pisana Vignaccia	2 PEEP	211,27 €	140,79 €	- 70,48 €
B29	Madonnetta II	2 PEEP	147,67 €	88,20 €	- 59,47 €
C6	Tor Pagnotta	2 PEEP	231,51 €	162,13 €	- 69,38 €
B44	Torresina 2	2 PEEP	228,41 €	140,01 €	- 88,40 €
B4	Castelverde	2 PEEP	133,73 €	66,56 €	- 67,17 €
B51	Via Ponderano	2 PEEP	192,17 €	102,97 €	- 89,20 €
B49	Pian Saccoccia	2 PEEP	99,01 €	75,94 €	- 23,07 €
B5	Rocca Fiorita	2 PEEP	100,73 €	68,13 €	- 32,61 €

**Confronto**

Del. C.S. n.40/2016

Del. A.C. 113/2023

ROMA



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 SI PUÒ  
PRESENTARE  
UN'ISTANZA DI  
TRASFORMAZIONE?**

# Come accedere:

Dalla home del Portale di Roma Capitale:

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



The screenshot shows the website interface for the SIAT service. 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 with a downward arrow. The main content area has a breadcrumb trail: "Home > Servizi > Casa e Urbanistica > Edilizia residenziale sociale". The title of the page is "SIAT - Sistema Informativo Affrancazioni e Trasformazioni". Below the title is a dark red button with the text "ACCEDI AL SERVIZIO". Underneath the button is a warning message: "Attenzione: prima di fruire del servizio leggere l'Informativa sulla Privacy". The page then contains two sections: "CHE COSA È" and "A CHI È RIVOLTO".

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

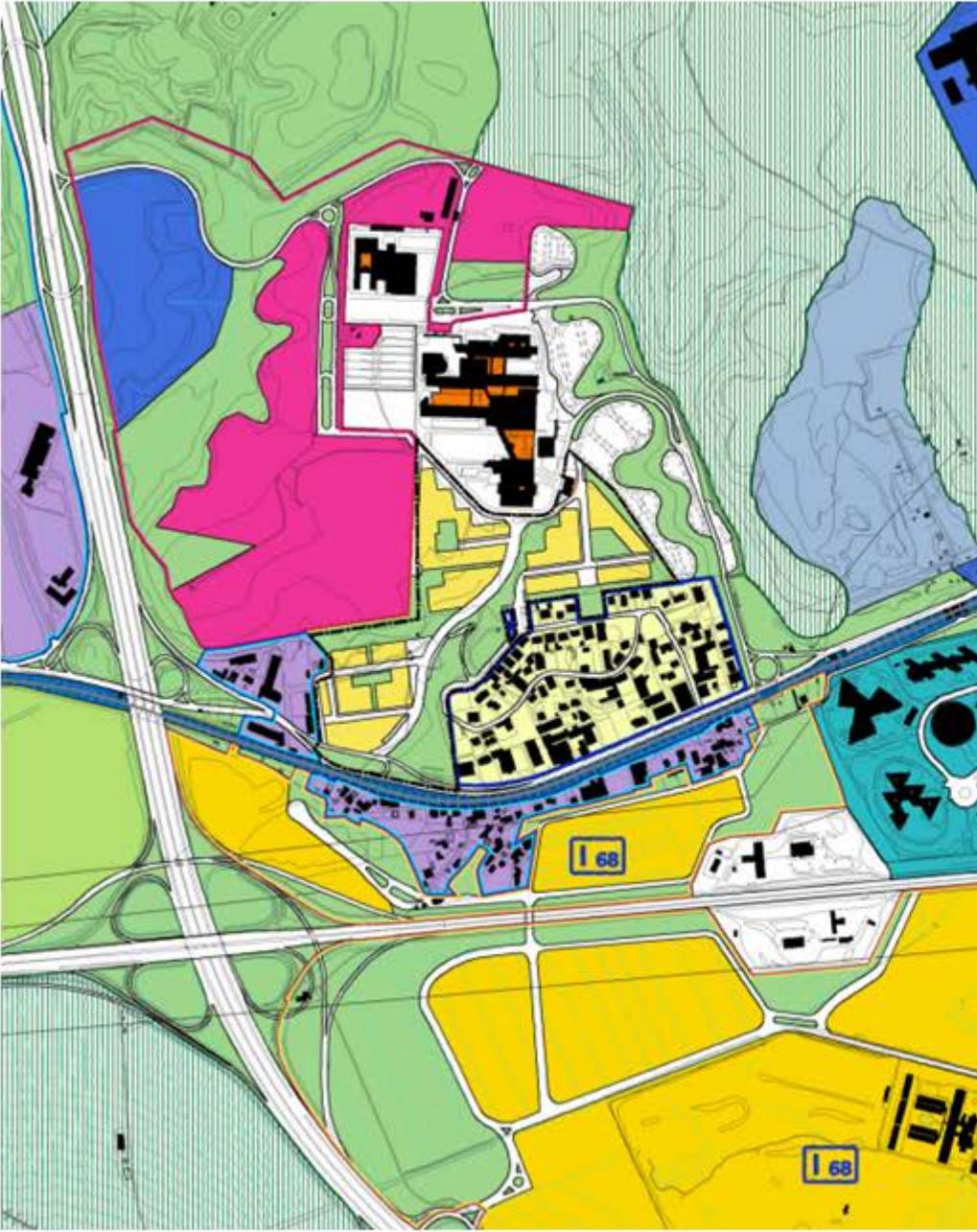
ROMA



## 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



# Piano di Zona B38 Muratella

Convenzione con Cooperativa	Zona	Data	Costo Trasf. 40/2016	Costo Trasf. 113/2023
CENTAURO	VIA BRUNO PELANI	18/02/2002	8.325,03 €	- €
NUOVA CELSA	VIA BRUNO PELANI	30/01/2002	8.411,24 €	- €
CRR	V.LE G.A. CROCCO	18/07/2001	5.158,65 €	- €
CESPA	VIA GEN. GIUSEPPE VALLE	03/12/2001	5.458,62 €	- €
RUBRIA	V.LE G.A. CROCCO	01/08/2001	7.887,62 €	- €
INTEC	VIA GEN. GIUSEPPE VALLE	30/05/2003	14.325,42 €	- €
MIDI COOP EUROPA NOMENTANA 2°	VIA LUIGI OLIVI V.LE G. A. CROCCO	18/01/2002	10.736,78 €	- €
BUZZETTI ALDO	VIA LUIGI OLIVI V.LE G. A. CROCCO	12/10/2001	5.413,91 €	- €
OPERE IDRICHE SPA	VIA GEN. GIUSEPPE VALLE	01/08/2001	15.005,56 €	461,64 €
COSPRA	VIA GEN. GIUSEPPE VALLE	01/08/2001	7.580,40 €	- €
ANGELA- APPIO LATINO - FALENA 72 - MADREPORA - MANTEGNA - MASACCIO - PALOCCO 84 E ALTRI	VIA GEN. MARIO PEZZI VIA A. MERCANTI VIA TOYODA	16/07/2001	6.153,11 €	- €
NUOVA SILA/EDILIZIA IMMOBILIARE RIO	VIA A.MERCANTI/ V.LE G.A. CROCCO/VIA DELLA MAGLIANA	16/07/2001	3.956,75 €	- €

# ROMA



**Analisi dei vantaggi  
della Trasformazione  
con la D.A.C. 113/2023  
nelle diverse  
convenzioni del PdZ**

# 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.