9 lunedì DICEMBRE 2024 | ore 17.00

I.C. Pio la Torre

via Podere Trieste, 20

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 e 43/2024**: introduzione, attesa da oltre venti anni, di 21 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

ROMA

ROMA

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 delle **delibere A.C. n. 111/2023 e n. 43/2024** ai 14 piani di zona già trasformabili (1a fase) si sono aggiunti **ulteriori 21 piani di zona** (2a fase)

IL COMUNE DÀ QUINDI LA POSSIBILITÀ AI CITTADINI DI 35 PdZ DI DIVENTARE «PIENI PROPRIETARI» DEI LORO 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	

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

ROMA

2a FASE: Delibere A.C. n. 111/2023 e n. 43/2024

Con queste delibere **vengono resi «trasformabili» ulteriori 21 Piani di Zona, per un totale di 35 e di quasi 60mila famiglie coinvolte**

- Lunghezzina 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)

➢ 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.**

ROMA

PERCHÉ CONVIENE TRASFORMARE?

- **2 -** Con **Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 113 del 8.06.2023** dichiarata immediatamente eseguibile e la D.A.C. **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.

Cod.	Denominazione del PdZ	tipo	DAC/2024/43	DAC/2023/113 €/mc	40/2016 €/mc	Differenza
C2	Lunghezza	2 PEEP	74,38	68,13 €	145,59 €	**- 71,21 €**
C19	Lunghezzina	2 PEEP	61,88	65,00 €	124,38 €	**- 62,50 €**
C10	Malafede	2 PEEP	83,92	88,72 €	158,95 €	**- 75,03 €**
D5	Romanina	2 PEEP	104,01	88,25 €	154,84 €	**- 50,83 €**
A5	Spinaceto 2	2 PEEP	75,94	74,38 €	102,44 €	**- 26,50 €**
B41	Settecamini Casal Bianco	2 PEEP	74,38	68,13 €	107,67 €	**- 33,29 €**
B38	Muratella	2 PEEP	80,63	102,33 €	186,46 €	- 105,83 €
C20	Casal Fattoria	2 PEEP	134,78	162,04 €	170,96 €	- 36,18 €
C22	Casale Nei	2 PEEP	202,23	194,90 €	240,03 €	- 37,80 €
C23	Pisana Vignaccia	2 PEEP	142,53	140,79 €	211,27 €	- 68,74 €
B29	Madonnetta II	2 PEEP	84,02	88,20 €	147,67 €	- 63,65 €
C6	Tor Pagnotta	2 PEEP	150,49	162,13 €	231,51 €	- 81,02 €
B44	**Torresina 2**	**2 PEEP**	**113,15**	**140,01 €**	**228,41 €**	**- 115,26 €**
B4	Castelverde	2 PEEP	68,13	66,56 €	133,73 €	**- 65,60 €**
B51	**Via Ponderano**	**2 PEEP**	**98,52**	**102,97 €**	**192,17 €**	**- 93,65 €**
B49	Pian Saccoccia	2 PEEP	71,25	75,94 €	99,01 €	**- 27,76 €**
B5	Rocca Fiorita	2 PEEP	66,56	68,13 €	100,73 €	**- 34,17 €**
V12	Acqua Acetosa	1 PEEP	114,36	160,40 €	183,96 €	**- 69,60 €**
27	Giardinetti	1 PEEP	73,59	76,72 €	112,45 €	**- 38,86 €**
A16	La Rustica	1 PEEP	71,25	72,81 €	112,91 €	**- 41,66 €**
V3	Settecamini	1 PEEP	74,38	68,13 €	91,96 €	**- 17,58 €**

Confronto

dalla Del. C.S. n. 40/2016

alla Del. A.C. n. 113/2023

ROMA

COME SI PUÒ PRESENTARE UN'ISTANZA DI TRASFORMAZIONE?

Attraverso la piattaforma

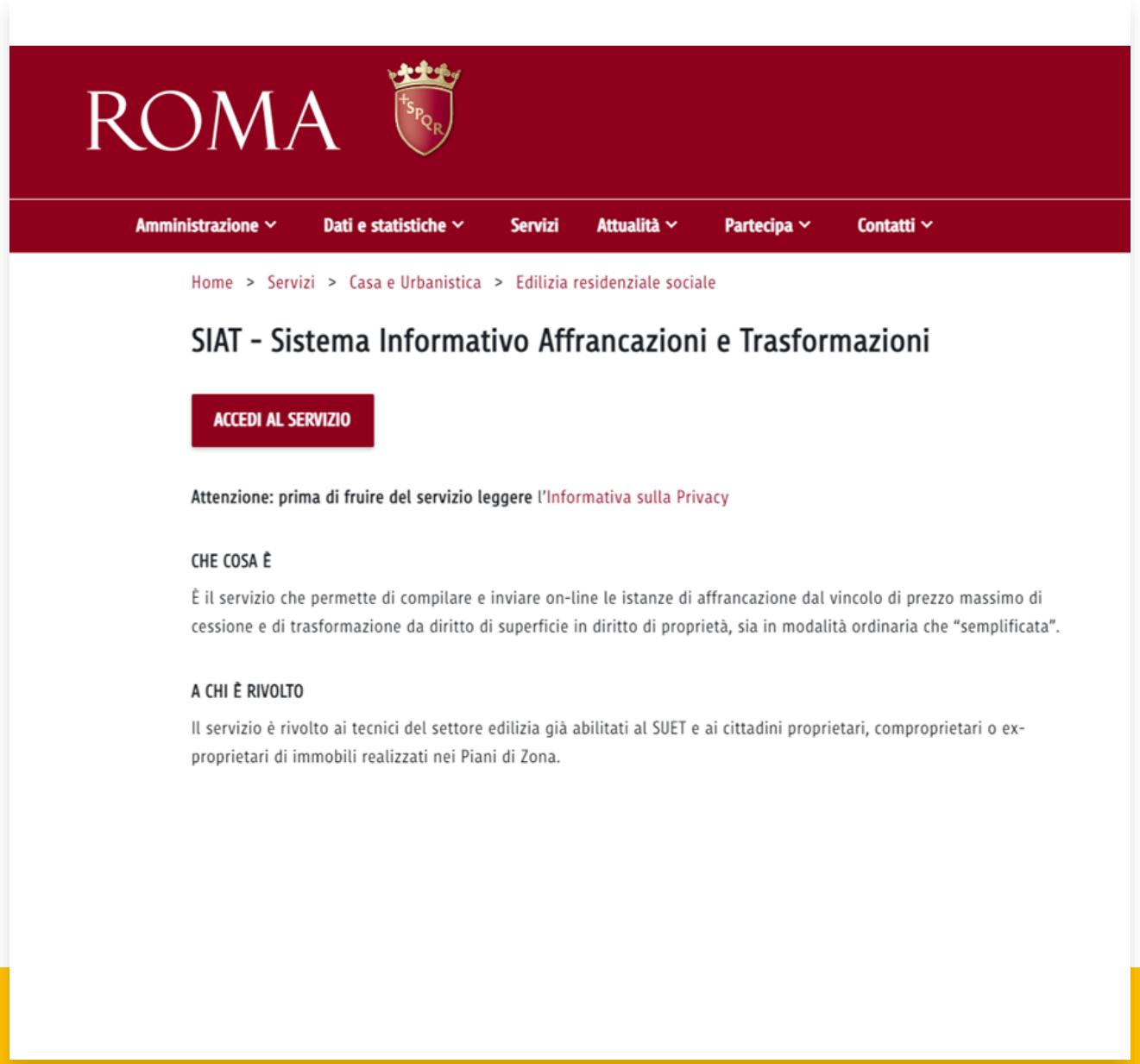
SIAT - Sistema Informativo Affrancazioni e Trasformazioni

che permette di compilare ed inviare on-line 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**



ROMA

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 cica 1**0 giorni**

ROMA

Piani di Zona:
B44 Torresina 2
B51 Via Ponderano

ROMA

Analisi dei vantaggi della Trasformazione con la Del. A.C. 43/2024 in alcune convenzioni dei PdZ Torresina 2 e Via Ponderano

Piano di Zona	Costo Trasformazione Del. 40/2016	Costo Trasformazione Del. 113/2023	Costo Trasformazione Del. A.C. 43/2024
TORRESINA 2	10.838,23	1.468,25	0,00
VIA PONDERANO	6.467,92	0,00	0,00
VIA PONDERANO	6.292,48	0,00	0,00

ROMA

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

ROMA

Estratto

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

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)**.