

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Edilizia  
U.O. Edilizia Sociale  
Ufficio Segreteria di U.O.

## Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/120/2018 del 01/02/2018

NUMERO PROTOCOLLO QI/17866/2018 del 01/02/2018

**Oggetto: Approvazione dello schema unico di convenzione integrativa avente ad oggetto la cessione in diritto di piena proprietà della quota parte millesimale delle aree dei Piani di Zona, già concesse in diritto di superficie a Cooperative o Imprese, nonché l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P..**

**IL DIRETTORE**

**ANGELA MUSSUMECI**

Responsabile procedimento: Elisabetta Miccinilli

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ANGELA MUSSUMECI

## PREMESSO CHE

il Comune di Roma , con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31.03.2003 ha deliberato:

- di avvalersi della facoltà di attuare il disposto dell'art.31, commi 45-50 della legge 448/98 e di autorizzare la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62 già concesse in diritto di superficie sia relative alle cubature con destinazione residenziale che alle cubature con destinazione non residenziale;
- di autorizzare, ai sensi dell'art.31, comma 46 della legge 448/98, la sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi della art.35 della legge 2.10.1971, n. 865 e successive modificazioni, e precedentemente all'entrata in vigore della legge 17.02.1992, n 179 , con una convenzione avente i contenuti ed ai sensi dell'art.8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 norma abrogata e sostituita dall'art. 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) anche alle seguenti condizioni:

- a) per una durata pari a venti anni prevista come soglia minima dalle citate disposizioni della normativa suddetta, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della originaria convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione;

- b) in cambio di un corrispettivo per alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 della succitata legge n. 448/98;

- di approvare i relativi schemi di convenzione allegati al provvedimento in questione;

il Comune di Roma in virtù dei provvedimenti deliberativi del Consiglio Comunale n. 54/2003 e della Giunta Capitolina n. 297/2012 ha proposto la cessione in proprietà delle aree di alcuni piani di zona del 1° e 2° PEEP;

inoltre il tema della determinazione dei prezzi di vendita di alloggi di edilizia convenzionata, successivi al primo atto di trasferimento il cui prezzo massimo di cessione è approvato dal Comune, ha provocato incertezza interpretativa anche in campo giurisprudenziale;

conseguentemente la questione è arrivata al vaglio giurisdizionale della Suprema Corte di Cassazione a Sezione Unite la quale si è pronunciata con la sentenza n. 18145 del 16.9.2015, affermando che, in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art.5, comma 3 bis della L.106/2011, il vincolo di prezzo massimo è applicabile a tutti gli atti di alienazione, a titolo oneroso, di alloggi realizzati in regime convenzionale ex art. 35 Legge 865/71, intendendosi lo stesso vincolo come obbligazione propter rem che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso e quindi sostanzialmente ritenendo applicabile il predetto principio della perpetuità del prezzo massimo di prima cessione fino all'affrancazione dal medesimo, prescindendo dal regime superficario o di piena proprietà instauratosi con la convenzione originaria; conseguentemente, in difetto di apposita convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dalla normativa da ultimo richiamata, il vincolo che impone il prezzo massimo della prima cessione è applicabile ed opponibile anche ai subacquirenti del bene;

al fine di conformarsi all'orientamento come sopra espresso, si è reso necessario modificare tutti gli schemi convenzionali in materia di cessioni/concessioni ex art. 35 della Legge 865/71 e quindi anche lo schema di convenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2003;

conseguentemente l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 46 del 31 agosto 2017, approvando la sostanziale integrazione degli schemi convenzioni attualmente in uso dell'Amministrazione Capitolina per far constare dell'esistenza di detto vincolo, ha in particolare integrato in più punti anche quello relativo alla trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie (già concesso su aree P.E.E.P. ai sensi dell'art.31, commi da 45 a 49, della L.448/98) illo tempore approvato con deliberazione C.C. n. 54 del 31.03.2003; ciò al fine di far constare che - nel presupposto ormai pacificamente consolidato dell'esistenza del limite del prezzo massimo di cessione approvato dal Comune anche per le alienazioni successive alla prima - i medesimi limiti stabiliti, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art. 5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012;

ne consegue che i vincoli rispetto alla determinazione ed applicazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per

le alienazioni a titolo oneroso, anche successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento; solo quando sia completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Inoltre, riguardo gli atti di trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie, è stato anche stabilito come resti fermo che gli altri vincoli derivanti dalla convenzione ex art. 35 della L.865/71, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha originariamente concesso il diritto di superficie;

parallelamente nelle more dell'aggiornamento degli schemi convenzionali, al fine di rendere possibile procedere all'eliminazione dei suddetti vincoli del prezzo massimo di cessione (liberazione prevista ed autorizzata dall'art. 31, comma 49 bis della L. 448/1998, inserito dall'art. 5, comma 3 bis, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con L. 106 del 12 luglio 2011), in data 17.12.2015 è stata approvata la deliberazione del Commissario Straordinario n. 33 assunta con i poteri dell'Assemblea Capitolina, che ha avviato le procedure dirette alla rimozione dei vincoli sopracitati e l'approvazione dello schema di convenzione integrativa finalizzata e strumentale all'affrancazione dai vincoli medesimi;

la successiva deliberazione del Commissario Straordinario n.40 del 6.5.2016, assunta con i poteri dell'Assemblea Capitolina, ha anche approvato i criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione nonché i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale quale parametro di calcolo utile ai fini della determinazione del corrispettivo sia per la cessione/trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie che per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione;

pertanto, poiché in alcuni casi si è verificato che l'utente abbia versato gli importi calcolati dall'Ufficio e dovuti sia per la cessione/trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà che per far venir meno i vincoli sul prezzo massimo di cessione, si è reso necessario ed opportuno elaborare, ai fini della semplificazione amministrativa, uno schema unico di convenzione integrativa relativo sia alla trasformazione/cessione da diritto di superficie in diritto di proprietà che relativamente alla affrancazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione il quale, partendo dalle narrazioni e premesse anche normative comuni riferite alle singole unità immobiliari oggetto di convenzione, specificherà e darà atto dei peculiari presupposti normativi e del completamento degli specifici iter procedurali;

nel successivo articolato l'atto medesimo sarà suddiviso in due "CAPI" di cui il primo (denominato CAPO I) è riferito alla vendita della quota millesimale dell'area di sedime per il lotto P.E.E.P. già concesso in diritto di superficie, vendita alla quale consegue giuridicamente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed è redatto in assoluta pedissequa trascrizione dello schema di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003 e successiva modifica della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 46 del 31 agosto 2017, mentre il secondo (denominato CAPO II) è riferito all'affrancazione delle medesime unità immobiliari dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione secondo lo schema di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 33/2015. La parte finale trattando di norme in tema di pubblicità immobiliare e oneri fiscali è comune ad entrambi gli argomenti come organizzati in "CAPI";

quindi, trattandosi di mera unificazione documentale e compilativa di schemi già esistenti in quanto formalmente già deliberati dai competenti Organi dell'Amministrazione e non ponendosi in essere in alcun modo una modificazione dei medesimi, l'attività in questione rientra tra le prerogative dirigenziali volte ad attuare gli indirizzi di carattere generale già deliberati anche mediante ottimizzazione di risorse e procedimenti amministrativi nell'alveo della attuazione dei medesimi;

vista la Legge 167/62;

visto l'art. 35 della Legge 865/71

vista la Legge 448/98;

vista la Legge 106/2011;

visto il D. Lgs. n. 267/00;

**DETERMINA**

di approvare lo schema unico di convenzione integrativa avente ad oggetto la cessione in diritto di piena proprietà della quota parte millesimale delle aree dei Piani di Zona, già concesse in diritto di superficie a Cooperative o Imprese, nonché l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P. secondo l'allegato sub "A" alla presente determinazione che è suddiviso in due "CAPI" di cui il primo (denominato CAPO I) è riferito alla vendita della quota millesimale dell'area di sedime per il lotto P.E.E.P. già concesso in diritto di superficie, vendita alla quale consegue giuridicamente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed è redatto in assoluta pedissequa trascrizione dello schema di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31 marzo 2003 e successiva modifica della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 46 del 31 agosto 2017 mentre il secondo (denominato CAPO II) è riferito all'affrancazione delle medesime unità immobiliari dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione secondo lo schema di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 33/2015, secondo lo schema di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 33/2015.

Resta inteso che ciascun atto di trasformazione/affrancazione, da sottoscrivere anche nella forma unitaria dello schema approvato con il presente provvedimento, dovrà comunque essere preventivamente oggetto di specifico provvedimento di espressa autorizzazione alla sottoscrizione anche alla luce della applicazione dei criteri di calcolo di cui alla deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 40 del 6 maggio 2016, dell'avvenuto versamento in favore di Roma Capitale delle relative somme ed oltre alle verifiche di tutti gli altri presupposti oggettivi e soggettivi.

**IL DIRETTORE**  
**ANGELA MUSSUMECI**

Elenco Allegati

DESCRIZIONE
convenzione_per_ATTO_UNICO.pdf