

Prot. QI/2022/0060464  
del 11/04/2022

Alla Direzione Edilizia del Dipartimento  
Programmazione ed Attuazione Urbanistica

**Oggetto:** Individuazione di priorità operative riguardo i procedimenti finalizzati alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione ai sensi dell'articolo 31 comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (come modificato dall'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108).  
Circolare

Come è noto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica vengono elaborati una grande quantità di procedimenti amministrativi, avviati su istanza dei cittadini (proprietari o non più proprietari di alloggi e loro pertinenze) finalizzati alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione ( c.d. affrancazione).

Attualmente gli Uffici del medesimo Dipartimento, a causa dei notevoli carichi di lavoro, raramente riescono a rispettare il termine di 180 giorni già disposto dalla deliberazione della Giunta Capitolina n. 13 del 5 agosto 2016 per la conclusione di ciascuno dei procedimenti in questione.

Inoltre la novella normativa di cui alla Legge 29 luglio 2021 n. 108, nel modificare radicalmente il quadro normativo di riferimento in virtù dell'art. 22 bis , in linea generale anche stabilisce in 90 giorni i termini di conclusione del procedimento in questione.

Gia in precedenza, con la medesima deliberazione sopra citata, erano stati anche stabiliti dei generici criteri di priorità da evidenziare nelle istanze medesime al fine di attribuire una lavorazione d'urgenza dei correlati procedimenti amministrativi rispetto all'ordinario criterio di trattazione cronologica quale avente origine dalla protocollazione.

Oggi la genericità di tali criteri ivi individuati ( *prossima compravendita, divisione ereditaria*), anche alla luce del mutato quadro normativo sopra delineato necessita di una implementazione attuativa da concretizzarsi in specificazione delle attribuzioni di priorità.

Conseguentemente si ritiene doveroso stabilire che i cittadini, all'atto di presentazione dell'istanza finalizzata alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione (ovvero con successiva comunicazione integrativa), possano evidenziare nell'istanza medesima l'esistenza, formalmente documentata e verificabile, di oggettivi, gravi ed ineludibili motivi di immediato danno economico e di potenziale esposizione finanziaria, ovvero di contenziosi esistenti o sopravvenuti in ragione della mancata conclusione del procedimento in questione nei termini suddetti.

Ciò potrà essere formalizzato, sotto responsabilità anche penale del dichiarante, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio e documentazione ad esso allegata tramite la quale si comproveranno stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato, resa e sottoscritta dallo stesso, osservando le modalità dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000 e che dimostrino la riferibilità del caso concreto agli elementi sopra delineati.

In sintesi ad ulteriore specificazione dei criteri e delle modalità di attribuzione delle priorità sopra indicate, qualora sia dimostrata l'imminente scadenza, riferibile a non oltre trenta giorni, di obbligazioni o fattispecie comunque riguardanti i beni interessati, le quali venissero a scadere nel termine suddetto - e comunque in presenza di tutti gli altri elementi costitutivi del corretto procedimento - potranno essere autorizzate deroghe all'ordine cronologico di trattazione sulla base di trasmissione di apposita istanza in tal senso (con allegata formale documentazione a corredo e dimostrazione).

Tale istanza sarà da formularsi utilizzando il modello allegato alla presente circolare congiuntamente alla domanda di affrancazione, ovvero da inviarsi alla p.e.c. istituzionale di questo Dipartimento [protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it).

Al fine di poterne dare la più ampia diffusione, la presente circolare – completa del relativo allegato - sarà pubblicata sull'apposito spazio web dedicato di questo Dipartimento.

Il Direttore

Gianni Gianfrancesco