

# TRASFORMARE I PIANI DI ZONA DAL DIRITTO DI SUPERFICIE AL DIRITTO DI PROPRIETÀ



ROMA



# Il diritto di abitare

---

*Questa pubblicazione racconta di una bella conquista per la nostra città e di una nuova, importante opportunità per migliaia di famiglie che da troppo tempo vivevano nell'incertezza: siamo infatti intervenuti su 17 Piani di Zona, dando la possibilità a circa 60 mila famiglie di acquistare la proprietà dell'immobile in cui vivono trasformando finalmente il diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Un provvedimento atteso da circa vent'anni. Si tratta di un risultato davvero importante, frutto di un dialogo serrato tra l'amministrazione, i comitati e le famiglie interessate e, anche, di un importante processo di modernizzazione e digitalizzazione delle procedure, che – come viene spiegato nelle pagine che seguono - rende più semplici e veloci le pratiche di affrancazioni e trasformazioni dei Piani di Zona.*

*Difendiamo il diritto di abitare di tutte le famiglie romane e interveniamo sulla qualità e dignità di tutti i quartieri della nostra città, senza esclusioni.*

**Roberto Gualtieri**  
**Sindaco di Roma**



## Le novità dei Piani di Zona

---

*Nelle pagine che seguono abbiamo voluto spiegare le tante positive novità che interessano i cittadini che vivono nei Piani di zona 167. Dall'introduzione, attesa da oltre venti anni, di 17 nuovi quartieri in cui sarà possibile trasformare il diritto di superficie degli appartamenti in diritto di piena proprietà, all'abbattimento dei costi di trasformazione e affrancazione, all'eliminazione dell'obbligo di affrancazione per chi ha una casa in piena proprietà con convenzione scaduta. Si tratta di una piccola grande rivoluzione attesa da tempo con cui Roma Capitale ha voluto dare un concreto segnale di vicinanza a tantissimi romani per permettere loro di diventare pieni proprietari delle proprie case o, in alcuni casi, poterle rivendere senza costi aggiuntivi. Importanti novità a cui si è aggiunta una drastica riduzione dei tempi amministrativi con la piena informatizzazione dei processi. Azioni concrete per rendere la nostra città sempre più moderna e in grado di essere al passo dei tempi.*

*Buona lettura.*

**Maurizio Veloccia**  
**Assessore all'Urbanistica**

# Avvio alla Trasformazione

---



Lo Stato, con la Legge n.448/98 ha dato ai Comuni la possibilità di cedere in diritto di proprietà le aree comprese nei P.E.E.P già concesse in diritto di superficie.

In pratica, **attraverso la trasformazione**, il Comune dà ai cittadini la possibilità di diventare **pieni proprietari dei loro alloggi**.

Gli **introiti** derivanti dal trasferimento in piena proprietà sono destinati al **completamento delle opere di urbanizzazione** previste nei relativi PEEP.

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), per un totale di 31 PdZ.





I Piani di Zona a Roma

01



# Prima fase: Ieri

---

gli atti



- 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

individuano i primi **14** Piani di Zona **trasformabili** del primo e del secondo PEEP

---

## I PEEP

10V-ACILIA  
23-CASILINO  
53-PALOCCO  
11V-DRAGONCELLO  
5-SERPENTARA II  
38-LAURENTINO  
47/48-TOR DE CENCI  
6-VAL MELAINA  
46-SPINACETO  
80-TORREVECCHIA II

## II PEEP

B32-TORRESINA  
C1-TORRACCIA  
C14-CASAL BOCCONE  
D4-CASALE DI CASTELLACCIO





# 2

## Seconda fase: oggi

---

gli atti



**-Delibera A.C. n. 111 del 06.06.2023**

individua ULTERIORI **17** Piani di Zona **trasformabili**  
del secondo PEEP

---

C19-LUNGHEZZINA  
C2-LUNGHEZZA  
C10-MALAFEDE  
D5-ROMANINA  
A5-SPINACETO 2  
B41-SETTECAMINI CASAL BIANCO  
B38-MURATELLA  
C20-CASAL FATTORIA  
C22-CASALE NEI  
C23-PISANA VIGNACCIA  
B29-MADONNETTA II  
C6-TOR PAGNOTTA  
B44-TORRESINA 2  
B4-CASTELVERDE  
B51-VIA PONDERANO  
B49-PIAN SACCOCCIA  
B5-ROCCA FIORITA

Famiglie interessate

**60** mila



---

TOTALE Piani interessati

**31** Piani  
di zona





**Perchè conviene trasformare?**

**02**

# 1 Conviene trasformare perchè

---



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, inoltre, che **con la trasformazione in piena proprietà si incrementa il valore dell'immobile.**

# Conviene trasformare perchè



con **Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113/23** 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. Questo porta ad un **abbattimento sostanziale dei costi di trasformazione.**

## I nuovi 17 PdZ trasformabili



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





**Come presentare un'istanza  
di trasformazione?**

**03.**

# Si deve procedere 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) sia **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 il percorso è:

Servizi ➔ Casa e Urbanistica ➔ Edilizia residenziale sociale ➔ SIAT

<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF998302&stem=ediliziaresociale>



**Chi può presentare  
un'istanza di trasformazione?**

**04.**

# L'istanza può essere presentata da



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.



## I costi della pratica



### Trasformazione Ordinaria

euro **100**

diritti di istruttoria

### Trasformazione Semplificata

- costo del tecnico per la redazione della relazione asseverata
- nessun diritto di istruttoria

## I tempi della pratica



### Trasformazione Ordinaria

giorni **90**

in termini di legge per la conclusione dell'istruttoria, con comunicazione del corrispettivo di trasformazione da pagare

### Trasformazione Semplificata

giorni **90**

in termini di legge per l'ottenimento della Determinazione Dirigenziale



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



# Contatti

---

[trasformazionedirittosuperficie.urbanistica@comune.roma.it](mailto:trasformazionedirittosuperficie.urbanistica@comune.roma.it)  
[siat.helpdesk@aequaroma.it](mailto:siat.helpdesk@aequaroma.it)

**Responsabile del Servizio**

**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**

**Elisabetta Miccinilli**

[elisabetta.miccinilli@comune.roma.it](mailto:elisabetta.miccinilli@comune.roma.it)

**Riferimenti dell'Assessorato all'Urbanistica**

[trasformazione.assessoratourbanistica@comune.roma.it](mailto:trasformazione.assessoratourbanistica@comune.roma.it)



[www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it)



