

All'Assessorato all'Urbanistica e infrastrutture del Comune di Roma

e p.c.:

Al Sindaco del Comune di Roma
Alla Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative della Regione Lazio
Al Presidente della Regione Lazio
Al Ministro per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione

Oggetto: Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 40 del 23 maggio 2016.

Il sottoscritto _____ nato a _____ () il ___/___/___, C. F. _____,
residente in _____, via _____ n. ____, telefono _____, cellulare _____, email
_____, PEC: _____,

dichiara ai sensi della Legge n. 241/1990 quanto segue:

Con la **richiesta** intende richiamare l'attenzione dell'Assessore all'Urbanistica e infrastrutture del Comune di Roma su alcuni punti della **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016** che, nel tentativo di **porre rimedio a omissivi ed errati comportamenti perpetrati** per decenni dal Comune di Roma in relazione alla gestione degli alloggi realizzate nei PdZ con le Convenzioni PEEP, messa **ulteriormente** in crisi dalla **Sentenza n. 18135 del 16/09/2015**, determinando una situazione di **ulteriore ed** assoluta incertezza a numerose famiglie titolari del diritto di superficie del proprio alloggio, acquistato con estremi sacrifici molto spesso a prezzi tutt'altro che calmierati, sia in fase di primo acquisto dalle imprese costruttrici che in fase di compravendite successive, sulla base di "nulla osta" o "chiarimenti" vari forniti dai Funzionari del Comune di Roma fino a qualche giorno prima della citata Sentenza.

Tale famiglie si trovano adesso **in possesso** di un alloggio di valore improvvisamente deprezzato rispetto a quanto pagato a suo tempo (adeguatamente rivalutato secondo ISTAT) e, nel caso molto comune, di doverlo vendere per far fronte alle nuove esigenze familiari, non sarebbero più nelle condizioni di acquistare un alloggio più adatto alla famiglia. Infatti, ormai, senza effettuare le procedure di "Trasformazione" e/o "Affrancamento" dai vincoli riaffermati dalla citata sentenza (procedure ad oggi bloccate dall'incertezza generata dalla citata **Deliberazione n. 40/2016**) queste famiglie ricaverebbero dalla vendita dei propri alloggi, una somma del tutto insufficiente per l'acquisto dei soli alloggi che sono rimasti sul mercato (quelli costruiti al di fuori dei PdZ). La situazione è ancora più grave per tutte le famiglie che si trovano, sia come venditori che come acquirenti, con un compromesso stipulato poco prima della citata sentenza che non sono perfezionabile con un rigito dato il prezzo non più consentito.

Si spera che questa situazione non sia stata "volontariamente" pilotata da chi aveva interesse a togliere dal mercato la potenziale concorrenza degli alloggi realizzati con le Convenzioni PEEP, per poter vendere i numerosi alloggi a "*libera circolazione*" rimasti invenduti in possesso delle Imprese Costruttrici, considerando che nei mesi successivi alla citata sentenza, il mercato immobiliare è ormai riattivo esclusivamente per gli alloggi non vincolati dalle Convenzioni PEEP.

Relativamente ai punti principali **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016** che risultano, a mio giudizio, inaccettabili o, quantomeno, da chiarire:

1. La frase della **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016** al punto 3: "*in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione*", risulta:
 - a. In contraddizione con lo Schema di Convenzione sotto la lettera "B" dell'ancora valida **Deliberazione 54/2003**, che **non cita** anche il caso di Convenzione di "**Trasformazione**" dopo la sua scadenza di validità, ma solo quella di "**Affrancazione**", ai sensi dei **commi da 46 a 49-ter dell'art. 31 della L. 448/1998**.
 - b. Una limitazione estensiva, **a scapito dei cittadini**, rispetto a quanto stabilito, con forza di Legge, dalla citata sentenza delle **Sezioni Unite n. 18135/2015**, che parla, più in generale, di "**convenzione ad hoc**" invece, in particolare, di sola "**convenzione di Affrancazione**".
 - c. Un'applicazione **incompleta, ad esclusivo** vantaggio del Comune di Roma, di tutte le possibilità previste dai **commi da 46 a 49-ter dell'art. 31 della L. 448/1998** e già **autorizzate dal Comune di Roma tramite precedenti Deliberazioni come la n. 54 del 31 marzo 2003**. A tale proposito, i Funzionari della **U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma** hanno risposto che, in base alla **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, la prevista "**Trasformazione**" in Diritto di Proprietà del Diritto di Superficie non sembrerebbe **mai** sufficiente allo svincolo del prezzo massimo di cessione, neanche dopo la scadenza ventennale dell'eventuale Convenzione a tale scopo, ma occorrerebbe **pagare due corrispettivi** distinti ed addizionali: quello per la "**Trasformazione**" più quello per l'"**Affrancazione**", cosa che, è **palesamente inaccettabile**, oltre che contraria alla Legge Nazionale in vigore.

In sostanza occorre dare ad entrambi i tipi di Convenzione (sia di “**Affrancazione**” che di “**Trasformazione**”) il ruolo di “**convenzione ad hoc**” per la decadenza dei vincoli convenzionali.

2. La **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016** sembra non tener conto del fatto che, in seguito alla stipula di una Convenzione sostitutiva di “**Trasformazione**” in Diritto di Proprietà del Diritto di Superficie, stipulata ai sensi dell’**art. 8, commi 1 – 4 e 5 della Legge n. 10/1977** (ora sostituito dall’**art. 18 del DPR 380/2001**), una volta scaduto il termine di 20 anni dalla data di stipula dell’originaria Convenzione di cessione del Diritto di Superficie, ai sensi all’**art. 35 della Legge n. 865/1971**, vengano meno tutti i vincoli di prezzo massimo di cessione (o locazione) e decadano anche eventuali altri obblighi nei confronti del Comune, imposti dalla medesima Convenzione sostitutiva, rendendo non necessaria l’ulteriore Convenzione di “**Affrancazione**”, dato che sarebbero già venuti a scadere tutti i vincoli da affrancare. **Con la logica conseguenza di stipulare, in questo caso, un solo atto notarile.**
3. La frase della **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016** non chiarisce a quale Convenzione si riferisca il punto 2: “*In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30% anche laddove siano già trascorsi più di venti anni dalla stipula della convenzione e anche nel caso la convenzione sia scaduta*”. Cioè:
 - a. alle Convenzioni originarie, ai sensi all’**art. 35 della Legge n. 865/1971**, e successive modificazioni, per la cessione del Diritto di Proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della **Legge n. 179/1992**;
 - b. alle Convenzioni sostitutive stipulate ai sensi dell’**art. 8, commi 1 – 4 e 5 della Legge n. 10/1977** ora sostituito dall’**art. 18 del DPR 380/2001**, come le Convenzioni tipo in allegato “B” o “C” della **Delibera 54/2003**;
 - c. ad entrambe le tipologie anzidette.
4. La frase in Allegato “A” della **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**: “*relativamente all’individuazione del valore venale o di mercato del bene si ritiene che, lo stesso debba riferirsi al valore di mercato di un’area edificabile, su cui edificare in modalità diretta un fabbricato con simili o assimilabili caratteristiche ubicazionali ed edilizie a quello oggetto di affrancazione senza però considerarne la vetustà e/o l’obsolescenza dello stesso ed ipotizzando che tale immobile non sia gravato dai vincoli di cui alla legge n. 167/1962 e quindi che possa essere liberamente scambiato in una libera contrattazione di mercato*”, produce un risultato dei corrispettivi, ai sensi del **comma 48 dell’art. 31 della L. 448/1998**, oltre che **non congrui rispetto allo stato dei luoghi**, dove esistono già gli immobili di **Edilizia economica e popolare**, anche viziati dalla **vetustà ed obsolescenza** degli immobili già realizzati che, per ovvi motivi, non potranno mai avere un prezzo di mercato di **abitazioni civili**, per di più **rivalutati “a nuovo”**.
5. Tali corrispettivi **oltremodo elevati**, **vanificano lo scopo** che il Legislatore ha voluto dare al **comma 3-bis dell’art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70** (cd. “*Decreto sullo sviluppo 2011*”), inserito in sede di conversione con **Legge n. 106/2011**, che ha modificato la disciplina dettata con riguardo ad entrambe le suddette convenzioni, al dichiarato fine di “**agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari**”.
6. Con la **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, il **Commissario Straordinario** con i poteri dell’Assemblea Capitolina, sembra che abbia travalicato i suoi poteri, stabilendo i **criteri e parametri** per la determinazione del costo delle aree (i valori venali) che, invece, ai sensi del **comma 2 dell’art. 18 del DPR 380/2001 dovrebbero essere stabiliti dalla Regione** (in questo caso dalla Regione Lazio). Infatti, Il **comma 2 dell’art. 18 del DPR 380/2001** dispone: “*La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell’articolo 16*”. Invece i criteri ed i parametri esposti nell’**Allegato A della Deliberazione 40/2016** fanno in modo che il valore venale delle aree **superino di gran lunga il citato limite di legge del 20%** del costo di costruzione!
Si fa presente che esiste un documento dal titolo “*Cessione in proprietà di Aree Peep/Pip concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà vincolata e rimozione dei vincoli gravanti su tali aree*”, scaricabile da Internet all’indirizzo web http://www.formez.it/sites/default/files/aree_peep_e_pip.pdf, con il quale il Formez PA, nell’ambito del progetto “*Interventi a Supporto dell’Attuazione delle Riforme della PA*”, ha fornito delle linee guida molto semplici (e soprattutto rispettose di TUTTE le Leggi Nazionali in vigore) per gli adempimenti dei Comuni in questa materia. Queste linee guida sono state seguite da quasi tutti i Comuni Italiani tranne Roma, che, per qualche oscuro motivo, si è voluto sempre differenziare da tutti gli altri, prima in modo oltremodo permissivo, ora in modo oltremodo penalizzante nei confronti dei cittadini, ma, in entrambi i casi, per certi aspetti, non in linea con quanto stabilito dalla Legge Nazionale.
7. Occorre tenere in considerazione che nel calcolo dei corrispettivi ai sensi del **comma 48 dell’art. 31 della L. 448/1998**, il comune dovrebbe detrarre dal valore venale i **costi sostenuti per le Opere di urbanizzazione già versati per intero dal concessionario** all’atto del riconoscimento del diritto di superficie, opportunamente rivalutato secondo i coefficienti ISTAT, come da Parere emesso nell’adunanza in camera di consiglio del **17 febbraio 2016** della **SEZIONE REGIONALE DI CONTROLLO PER LA LOMBARDIA della CORTE DEI CONTI**, cosa che, invece, non è esplicitamente citata nella **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016** e, pertanto, i Funzionari del Comune di Roma potrebbero decidere non farlo preferendo penalizzare ulteriormente i cittadini già pesantemente provati da questa situazione di incertezza sui PdZ.

Alla luce delle sopra esposte considerazioni lo scrivente, ai sensi della Legge n. 241/1990,

CHIEDE in riferimento alle considerazione

a codesto Assessorato all'Urbanistica e infrastrutture un parere motivato riguardo ai seguenti argomenti:

1. Con riferimento alle considerazioni **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.,** riportate nella relazione tecnica, se la frase della **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, di cui in premessa (6), al punto 3: **"in mancanza di convenzione integrativa di affrancazione"**, risulti o meno:
 - a. In contraddizione con lo Schema di Convenzione sotto la lettera "B" dell'ancora valida **Deliberazione 54/2003**, non citando anche il caso di Convenzione di **"Trasformazione"** dopo la sua scadenza di validità, ma solo quella di **"Affrancazione"**, ai sensi dei **commi da 46 a 49-ter dell'art. 31 della L. 448/1998**?
 - b. Una limitazione estensiva, **a scapito dei cittadini**, rispetto a quanto stabilito, con forza di Legge, dalla citata sentenza delle **Sezioni Unite n. 18135/2015**, che parla, più in generale, di **"convenzione ad hoc"** invece, in particolare, di sola **"convenzione di Affrancazione"**?
 - c. Un'applicazione **incompleta**, a solo vantaggio del Comune di Roma, di tutte le possibilità previste dai **commi da 46 a 49-ter dell'art. 31 della L. 448/1998 e già autorizzate dal Comune di Roma tramite precedenti Deliberazioni come la n. 54 del 31 marzo 2003?** (A tale proposito, i Funzionari della U.O. **Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma** hanno riferito allo scrivente che, in base alla **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, la prevista **"Trasformazione"** in Diritto di Proprietà del Diritto di Superficie non sembrerebbe **mai** sufficiente allo svincolo del prezzo massimo di cessione, neanche dopo la scadenza ventennale dell'eventuale Convenzione a tale scopo, ma occorrerebbe **pagare due corrispettivi** distinti ed addizionali: quello per la **"Trasformazione"** più quello per l'**"Affrancazione"**).
2. Con riferimento alla considerazione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., riportata nella relazione tecnica**, se in seguito alla stipula di una Convenzione sostitutiva di **"Trasformazione"** in Diritto di Proprietà del Diritto di Superficie, redatta ai sensi **dell'art. 8, commi 1 – 4 e 5 della Legge n. 10/1977** (come da Convenzioni tipo in allegato "B" della **Delibera 54/2003**), una volta scaduto il termine di 20 anni dalla data di stipula dell'originaria Convenzione di cessione del Diritto di Superficie, ai sensi **all'art. 35 della Legge n. 865/1971**, vengano meno tutti i vincoli di prezzo massimo di cessione (o locazione) e decadano anche eventuali altri obblighi nei confronti del Comune, imposti dalla medesima Convenzione sostitutiva, rendendo non necessaria l'ulteriore Convenzione di **"Affrancazione"**, dato che sarebbero già venuti a scadere tutti i vincoli da affrancare.
3. Con riferimento alla considerazione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., riportata nella relazione tecnica**, la frase della **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, di cui in premessa (6), si chiede a quale Convenzione si riferisca il punto 2: **"In ogni caso, tale percentuale non potrà essere inferiore al 30% anche laddove siano già trascorsi più di venti anni dalla stipula della convenzione e anche nel caso la convenzione sia scaduta".** Cioè:
 - a. alle Convenzioni originarie, ai sensi **all'art. 35 della Legge n. 865/1971**, e successive modificazioni, per la cessione del Diritto di Proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della **Legge n. 179/1992**;
 - b. alle Convenzioni sostitutive stipulate ai sensi **dell'art. 8, commi 1 – 4 e 5 della Legge n. 10/1977** (come da Convenzioni tipo in allegato "B" o "C" della **Delibera 54/2003**) ora sostituito **dall'art. 18 del DPR 380/2001**;
 - c. ad entrambe le tipologie anzidette?
4. Con riferimento alla considerazione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., riportata nella relazione tecnica**, se la frase in Allegato "A" della **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, di cui in premessa (6): **"relativamente all'individuazione del valore venale o di mercato del bene si ritiene che, lo stesso debba riferirsi al valore di mercato di un'area edificabile, su cui edificare in modalità diretta un fabbricato con simili o assimilabili caratteristiche ubicazionali ed edilizie a quello oggetto di affrancazione senza però considerarne la vetustà e/o l'obsolescenza dello stesso ed ipotizzando che tale immobile non sia gravato dai vincoli di cui alla legge n. 167/1962 e quindi che possa essere liberamente scambiato in una libera contrattazione di mercato"**, produca o meno un risultato dei corrispettivi, ai sensi del **comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998**, oltre che non congrui rispetto allo stato dei luoghi, dove esistono già gli immobili di **Edilizia economica e popolare**, anche viziati dalla **vetustà ed obsolescenza** degli immobili già realizzati che, per ovvi motivi, non potranno mai avere un prezzo di mercato di **abitazioni civili**, per di più **rivalutati "a nuovo"**.
5. Con riferimento alla considerazione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., riportata nella relazione tecnica**, se tali corrispettivi oltremodo elevati, non **vanifichino lo scopo** che il Legislatore ha voluto dare al **comma 3-bis dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70** (cd. **"Decreto sullo sviluppo 2011"**), inserito in sede di conversione con **Legge n. 106/2011**, che ha modificato la disciplina dettata con riguardo ad entrambe le suddette convenzioni, al dichiarato fine di **"agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari"**. In particolare, detta norma ha inserito, nel suddetto **art. 31 della Legge n. 448/1998**, dopo il comma 49, i nuovi commi 49-bis e 49-ter, proprio per consentire, in via anticipata prima delle scadenze temporali di durata delle Convenzioni in Diritto di Proprietà (sia quelle originarie, che quelle sostitutive), l'**"Affrancazione"** del prezzo massimo di cessione o di locazione. Comunque, tale **"Affrancazione"**, sicuramente, **non dovrebbe** applicarsi a quelle convenzioni che fossero già scadute, altrimenti, invece di **agevolare il trasferimento dei**

diritti immobiliari, lo renderebbe più oneroso e privo d'interesse. La vanificazione dello scopo del citato Decreto è implicita nel momento in cui, a causa di un corrispettivo eccessivamente elevato, il poter vendere l'immobile (o cederlo in locazione) ai normali prezzi di mercato, non produrrebbe alcun vantaggio poiché, sottraendo il corrispettivo per la "Trasformazione" e/o l'"Affrancazione" dal prezzo di mercato di un immobile di tipo economico ed ormai **vetusto ed obsoleto** si tornerebbe ad un **valore netto uguale se non inferiore** a quello "calmierato" al quale si potrebbe già vendere senza pagare al Comune alcun corrispettivo. In sostanza, se si continueranno a mantenere i nuovi "valori venali" indicati nella **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, che risultano elevatissimi e non comparabili con quelli approvati da tutte le Deliberazioni precedenti dello stesso Comune di Roma, le possibilità di "Trasformazione" e/o "Affrancazione" saranno scarsamente utilizzate, poiché prive di convenienza, e perdurerà la situazione di blocco del mercato immobiliare generata dalla **Sentenza n. 18135 del 16/09/2015** almeno fino a quando non sarà emessa una Deliberazione con nuovi "valori venali" più aderenti alla realtà.

6. Con riferimento alla considerazione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, **riportata nella relazione tecnica se**, con la **Deliberazione n. 40 del 23 maggio 2016**, il **Commissario Straordinario** con i poteri dell'Assemblea Capitolina, non abbia travalicato i suoi poteri, stabilendo i **criteri e parametri** per la determinazione del costo delle aree (i valori venali) che, invece, ai sensi del **comma 2 dell'art. 18 del DPR 380/2001** dovrebbero essere stabiliti dalla Regione (in questo caso dalla Regione Lazio).
7. Con riferimento alla considerazione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, sopra riportata, si chiede, se, esista una **deliberazione della Regione Lazio**, che abbia stabilito i **criteri e parametri** per la determinazione del costo delle aree (i valori venali) che, ai sensi del **comma 2 dell'art. 18 del DPR 380/2001**, rientra nei poteri della Regione, **anche allo scopo di consentire alle Amministrazioni Comunali di determinare, appunto, i valori venali delle aree ed, in definitiva, i corrispettivi di cui al comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998**
8. Con riferimento alla considerazione **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, **riportata nella relazione tecnica**, se nel calcolo dei corrispettivi ai sensi del **comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998**, il comune intenda detrarre dal valore venale i costi sostenuti per le Opere di urbanizzazione già versati per intero dal concessionario all'atto del riconoscimento del diritto di superficie, opportunamente rivalutato secondo i coefficienti ISTAT, come da Parere emesso nell'adunanza in camera di consiglio del 17 febbraio 2016 della SEZIONE REGIONALE DI CONTROLLO PER LA LOMBARDIA della CORTE DEI CONTI, oppure decida di non farlo preferendo penalizzare ulteriormente i cittadini già pesantemente provati da questa situazione di incertezza sui PdZ.

Si comunica, per ulteriore vs informazione, che tale situazione di evidente difficoltà a Roma è **inoltre** ampiamente documentata nel Forum su Internet all'indirizzo web <https://www.immobilio.it/threads/sentenza-n-18135-del-16-09-2015.35434/>

Sperando in un Vostro cortese, ma sollecito riscontro, si saluta cordialmente,

Roma, 13/07/2016

Firma

(_____)